ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA FLOREȘTI
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E

privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor proprietate privată cuprinse în coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică „**Modernizare străzi și amenajări urbanistice prin extindere platforma drum , comuna Florești, județul Cluj**" și însușirea Raportului de evaluare a imobilelor afectate de exproprierea suprafețelor de teren necesare executării lucrării de utilitate publică

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI FLOREȘTI, JUDEȚUL CLUJ, întrunit în ședință ordinară în data de 29 iulie 2021,

Luând în discuție Proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a imobilelor afectate de exproprierea suprafețelor de teren necesare executării lucrării de utilitate publică „Modernizare străzi și amenajări urbanistice prin extindere platforma drum , comuna Florești, județul Cluj" inițiat de către d-nul primar Pivariu Bogdan Nicolae,

Analizând Referatul nr. 52365/20.07.2021, întocmit de domnul primar Pivariu Bogdan Nicolae, în calitate de inițiator și raportul de specialitate nr. 52052/19.07.2021,

Văzând avizele comisiilor de specialitate,

În conformitate cu prevederile Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, a normelor metodologice ale acesteia aprobate prin HG nr. 53/2011, ale Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale ți ale Odrinului nr. 700/2014 al directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară,

În temeiul art. 129, art. 139 art. 196, alin.1, lit. a, din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru obiectivul de investiții „Modernizare străzi și amenajări urbanistice prin extindere platforma drum , comuna Florești, județul Cluj" , conform **documentațiilor cadastrale** recepționate și avizate de către OCPI Cluj, cuprinse **la anexa nr. 1**, respectiv:

a) **Documentația nr. 157582/16.07.2021**, coridor de expropriere – str. **Dumitru Mocanu 2**, în suprafață total măsurată de **8416 mp;**
b) **Documentația nr. 157927/16.07.2021,** coridor de expropriere – str. **Dumitru Mocanu**, în suprafață total măsurată de **5975 mp;**
c) **Documentația nr. 157486/16.07.2021**, coridor de expropriere – str. **Șesul de Sus,** în suprafață total măsurată de **2916 mp;**
d) **Documentația nr. 156456/15.07.2021,** coridor de expropriere – str. **Șesul de Sus**, în suprafață total măsurată de **3910 mp;**
e) **Documentația nr. 156042/14.07.2021**, coridor de expropriere – str. **Dumitru Tăuțan**, în suprafață total măsurată de **2861 mp;**
f) **Documentația nr. 156227/14.07.2021**, coridor de expropriere – zona **Terra**, în suprafață total măsurată de **784 mp;**
g) **Documentația nr. 156737/15.07.2021**, coridor de expropriere - **Str. Interprinzătorilor** în suprafață total măsurată de **851 mp;**
h) **Documentația nr. 156480/15.07.2021,** coridor de expropriere – str. Dumitru Tăuțan, în

suprafață total măsurată de **1279 mp.**

Art. 2. Se aprobă declanşarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate privată în vederea realizării lucrării „Modernizare străzi şi amenajări urbanistice prin extindere platforma drum , comuna Floreşti, judeţul Cluj".

Art. 3. Se aprobă **lista imobilelor, a proprietarilor** şi a altor titulari de drepturi reale asupra imobilelor care se suprapun peste amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare străzi şi amenajări urbanistice prin extindere platforma drum , comuna Floreşti, judeţul Cluj" şi sunt afectate de coridorul de expropriere, identificate pe baza evidenţelor O.C.P.I. Cluj, conform **Anexei 2** ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Se aprobă însuşirea **Raportul de evaluare** a imobilelor afectate de coridorul de expropriere în vederea executării lucrării de utilitate publica „Modernizare străzi şi amenajări urbanistice prin extindere platforma drum, comuna Floreşti, judeţul Cluj ", conform **Anexei nr. 3** la prezenta.

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

Art. 6. Se aprobă alocarea de la bugetul Comunei Floreşti a sumei de 2.396.095 lei, reprezentând valoarea aferentă despăgubirilor individuale prevăzute la art. 5 pentru obiectivul de investiţii „Modernizare străzi şi amenajări urbanistice prin extindere platforma drum , comuna Floreşti, judeţul Cluj".

Art. 7. Planul cu amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiţii „Modernizare străzi şi amenajări urbanistice prin extindere platforma drum , comuna Floreşti, judeţul Cluj" şi lista imobilelor ce urmează a fi expropriate, se aduc la cunoştinţă publică prin afişare la sediul Consiliului local al Comunei Floreşti şi prin afişare pe pagina de internet www.floresticluj.ro.

Art. 8. Intenţia de expropriere a imobilelor cuprinse în coridorul de expropriere şi lista imobilelor ce urmează a fi expropriate vor fi notificate prin poştă tuturor proprietarilor.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului comunei Floreşti, în termen de maximum 10 zile lucrătoare de la adoptare, Primarului Comunei Floreşti, Prefectului Judeţului Cluj şi se aduce la cunoştinţă publică, în termen de 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect, prin afişare la sediul Primăriei, respectiv pe pagina de internet aferentă www.floresticluj.ro.

Nr. 92 din 29 iulie 2021

Preşedinte de şedinţă,
Martin Edmund

TOTAL CONSILIERI 19
Prezenţi 17
Voturi pentru 17

ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ COMUNA FLOREŞTI
CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează secretar general,
Orza Alin Răzvan

ANEXA NR 2 LA PTE 92/2021

TOPOVEST
Precizia si profesionalismul nu sunt optionale.

Lista imobilelor care se suprapun peste amplasamentul obiectului de investitii "Modernizare strazi si amenajari urbanistice prin extindere platforma drum, comuna Floresti, jud. Cluj" - Dumitru Mocanu

Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Proprietari	Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata de expropriat (mp)	Suprafata coridor de expropriere (mp)
1	1	Utiu Vasile Aurel Utiu Ioana Rodica	66024	66024	9	3	3
2	2	Galatean Fira-Aurelia Cira Ana Maria Cira Dumitru-Donisie	59389	59389	36	36	36
3	3	Denes Nicusor Simion Denes Melinda	60315	60315	500	19	19
4	4	Galatean Fira-Aurelia Cira Ana Maria Cira Dumitru-Donisie	59037	59037	40	40	40
5	5	Corches Ioan Corches Doina Zoie Silvia	61628	61628	172	5	5
6	6	Corches Ioan Corches Doina Zoie Silvia	61629	61629	173	9	9
7	7	Pop Dorina Cira Ana Maria Cira Dumitru-Donisie	59255	59255	43	43	43
8	8	Cira Ana Maria Cira Dumitru-Donisie	61196	61196	20	20	20
9	9	Pop Dorina	61197	61197	10	10	10
10	10	Tanco Petronel Claudiu Tanco Roxana Oana	61631	61631	94	3	3
11	11	Galea Ion-Viorel Galea Ancuta-Simona	65642	65642	495	15	15
12	12	Lorincz Rozalia	59701	59701	41	41	41
13	13	Bale Viorel Bale Sorina-Adriana	72874	72874	600	40	40
14	14	Lungu Ioan-Mircea Lungu Elena	65038	65038	1667	7	7
15	15	Tarta Maria Tarta Ioan Cornel Tarta Marian Dumitru	57695	4593	1907	38	38

Punct de lucru: Drumul Sf. Ioan 12 | ap.1 | Cluj- Napoca | CJ | RO
E-mail: andra.gaborean@topovest.ro | office@topovest.ro;
Site: www.topovest.ro
Telefon mobil: 0741 784 393
Telefon/fax: 0264 425 642;

Executant | S.C. TOPOVEST S.R.L.
Aut. Seria | RO-B-J | Nr. 1241
Inginer | Ing. Andra Gaborean
Aut. Seria | RO-CJ-F | Nr. 0291

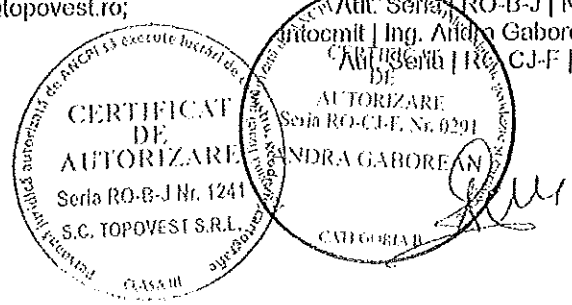
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1241 S.C. TOPOVEST S.R.L. CLASA III

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-CJ-F Nr. 0291 ANDRA GABOREAN CATEGORIA B

16	16	Baias Loredana-Mihaela Pop Cornel Pop Daniela-Marioara Mates Alin-Gheorghe Petrariu Andreia Roman Precup Roman Florentina Puscasu Marioara-Viorica	64688	64688	343	17	17
17	17	Veres Viorica	60022	60022	934	27	27
18	18	TERRA PROGRESSIO SRL	288122 – Cluj-Napoca	11125	38	18	18
19	19	Pop Elvira Tautan Aurel	61343	12307	1094	39	39
20	20	Merca Marinel Merca Maria-Georgina	69330	6645	600	7	7
21	21	Pop Adrian	64853	4890	1424	9	9
22	22	Hosu Loredana Maria	52618	52618	902	6	6
23	23	Chirila Octavian-Claudian Chirila Liliana-Ioana	73741	73741	405	2	2
24	24	Oltean Nicolae Vasile Oltean Valeria	57796	6687	563	23	23
25	25	Sababei-Slavas Mircea-Radu Sababei-Slavas Ioana-Maria Porumb Laura-Gabriela Lapusan Claudia Puscasu Cristian Bogdan Galatanu Virgil Ardelean Vlad-Adrian Moise Liana Petrean Liviu-Adrian Petrean Eniko Daniela Rino Neagu Laura-Gabriela Tamas Raul-Laurentiu Costinas Oana-Raluca Sachelarie Cosmin Sachelarie Ioana-Mihaela Rat Romulus-Marcel Rat Miana Octavia Carp Ioana-Francesca-Florentina Gavrila Angela	54333	54333	321	3	3

Punct de lucru: Drumul Sf. Ioan 12 | ap.1 | Cluj- Napoca | CJ | RO
E-mail: andra.gaborean@topovest.ro | office@topovest.ro;
Site: www.topovest.ro
Telefon mobil: 0741 784 393
Telefon/fax: 0264 425 642;

Executant | S.C. TOPOVEST S.R.L.
Atr. Seria | RO-B-J | Nr. 1241
Întocmit | Ing. Andra Gaborean
Atr. Seria | RO-CJ-F | Nr. 0291



26	26	Sababei-Slavas Mircea-Radu Sababei-Slavas Ioana-Maria Lapusan Claudia Petean Florin Alesandro Lapusan Claudia Coman Vlad-Nicolae Costinas Oana-Raluca Rat Romulus-Marcel Rat Miana-Octavia	54332	54332	352	13	13
27	27	Oprean Radu-Nicolaie	55654	55654	800	11	11
28	28	Petrean Alin Marius	66966	2332/2	800	28	28
29	29	Gorgan Ovidiu-Adrian Gorgan Gabriela-Mihaela	56741	56741	158	18	18
30	30	Ciudin Iuliana Coldea Doru Bogdan Maier Ionut-Mihai Dunca Alexandrina-Adriana Birle Paul Mihai Suatean Emil Suatean Elena Macicasan Flore Macicasan Viorica Fat Adela Cobarzan Claudiu Dorutiu Doriana Lucia Fodor Ildiko Lorintz Marius Martin Alexandrescu Teodora Stanga Daniel Hategan Petrica-Paul Ursu Horia-Nicolae Tomoiaga Adrian Nelu Tomoiaga Monika Bilac Nicoleta-Margareta Vaida Dorel-Daniel Vaida Cristina-Daniela Pop Dumitru Ionescu Livia-Maria Makay Dorottya Lilly Hantiu Vasile Horvath Zoltan	50746	2343	2173	48	48

Punct de lucru: Drumul Sf. Ioan 12 | ap.1 | Cluj- Napoca | CJ | RO
E-mail: andra.gaborean@topovest.ro | office@topovest.ro;
Site: www.topovest.ro
Telefon mobil: 0741 784 393
Telefon/fax: 0264 425 642;

Executant | S.C. TOPOVEST S.R.L.
Aut. Seria | RO-B-J | Nr. 1241
Intocmit | Ing. Andra Gaborean
Aut. Seria | RO-CJ-F | Nr. 0291

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1241 S.C. TOPOVEST S.R.L.

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-CJ-F, Nr. 0291 ANDRA GABOREAN

		Horvath Rozalia Csug Izabella Shal'ata Daniela-Zoita Ursu Horia Nicolae Ursu Dorian Horia Matinca Bianca Monica Curutiu Camelia-Corina Fizesan Iulian Fizesan Viorica Zoicas David Curutiu-Zoicas Camelia-Corina Cosma Doina-Ariadna Jakob Gyozo Danci Dumitru Danci Floare Handru Anamaria Mogosanu Constantin Mogosanu Marcela Silvasan Vasile Gheorghe Geertsma Cornelis Hendrik Bouwer Mercedus Tripon Ana Tamas Adriana Oprescu Silviu Oprescu Obrenia Tamasan Georgiana-Sabina Zamfirescu Violeta Zamfirescu Radu Elek Cristina Cioban Teodor Cioban Angela-Eugenia Crisan Horica Crisan Ana Dracea Ruxandra-Mihaela Darandau Laurentiu Ion Cotoi Corina Gherghina Brezau Marius Brezau Irina					
31	31	Tucudean Alexandru Tucudean Otilia	64214	64214	623	5	5
32	32	Szekely Zoltan Szekely Erika-Olivia	66280	66280	400	80	80

Punct de lucru: Drumul Sf. Ioan 12 | ap.1 | Cluj- Napoca | CJ | RO
E-mail: andra.gaborean@topovest.ro | office@topovest.ro;
Site: www.topovest.ro
Telefon mobil: 0741 784 393
Telefon/fax: 0264 425 642;

Executant | S.C. TOPOVEST S.R.L.
Aut. Seria | RO-B-J | Nr. 1241
Intocmit: Ing. Andra Gaborean
Aut. Seria | RO-CJ-F | Nr. 0291

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1241 S.C. TOPOVEST S.R.L. CLASA III

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-CJ-F Nr. 0291 ANDRA GABOREAN

33	33	Takacs Iosif	5493	Top. 539/1/2, 540/1/2, 541/1,5 42/1	676	38	38
34	34	Selejan Ionchim Sever Popa delia-Minerva	T.P. 26196/94 3	T3, P39,40	2255	47	47
35	35	AXENTE VIORICA	CF 2328	Top:55 3/2, 554/2	2055	42	42
36	36	Petrusa Claudiu-Danut	61660	Top: 559/1/1/ 1,560/1/ 2/1	563	49	49
37	37	Rotar Tudor Rotar Elena-Daniela	CF 71901	Top: 570, 571	2400	30	30
38	38		Inventar comuna Floresti		5086	0	5086
Total						889	5975

Punct de lucru: Drumul Sf. Ioan 12 | ap.1 | Cluj- Napoca | CJ | RO
E-mail: andra.gaborean@topovest.ro | office@topovest.ro;
Site: www.topovest.ro
Telefon mobil: 0741 784 393
Telefon/fax: 0264 425 642;

Executant | S.C. TOPOVEST S.R.L.
Aut. Seria | RO-B-J | Nr. 1241
Intocmit | Ing. Andra Gaborean
Aut. Seria | RO-CJ-F | Nr. 0291

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1241 S.C. TOPOVEST S.R.L. CLASA III

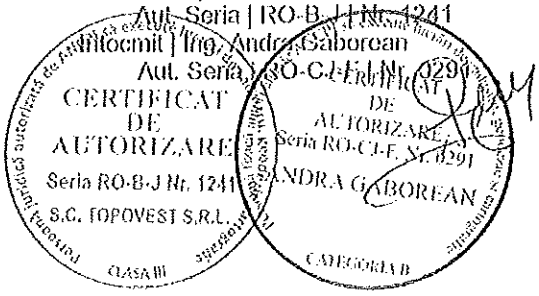
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-CJ-F Nr. 0291 ANDRA GABOREAN CATEGORIA B

Lista imobilelor care se suprapun peste amplasamentul obiectului de investitii "Modernizare strazi si amenajari urbanistice prin extindere platforma drum, comuna Floresti, jud. Cluj" - str. Dumitru Mocanu 2

Nr. Crt.	Poziția din planul anexă	Proprietari	Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafața imobilului (mp)	Suprafața de expropriat (mp)	Suprafața afectată de coridorul de expropriere (mp)
1	1	Gal Gizella	77775	77775	4990	1256	1256
2	2	Taufan Ioana-Roxana	54471	54471	1535	132	132
3	3	Slavoaca Sanda Gabriela Slavoaca Cornel	70212	70212	64	64	64
4	4	Vidrean Calin-David	73818	73818	116	116	116
5	5	Gal Ionut Sorin Gal Carmen Adriana	53648	53648	89	89	89
6	6	Mesaros Maria Mesaros Marius Nicolae	62539	62539	79	79	79
7	7	SC EDIL VALENTINO SRL	74204	74204	43	43	43
8	8	SC EDIL VALENTINO SRL	74678	74678	297	2	2
9	9	Van Dam Nicoleta	76608	76608	13	5	5
10	10	SC EDIL VALENTINO SRL	77400	77400	1118	7	7
11	11	MIXT TRIO CONSTRUCT SRL	78336	78336	4832	55	55
12	12	MIXT TRIO CONSTRUCT SRL	78335	78335	516	6	6
13	13	Bucea Minodora Melania	54102	7065	1757	88	88
14	14	Szakacs Csaba	59527	59527	760	117	117
15	15	Kerekes Robert-Csongor Cenan Lucian-Cornelin Itu Emilian Claudiu Itu Ioana Mihaela Muresan Ioana-Romanita Munteau Adrian Munteau Gabriela Mihut Alin-Aurel	59242	59242	87	87	87
16	16	WSH FUTURE PROPERTIES SRL	68400	68400	618	135	135
17	17	Dan Horatiu Lucian Margincan Lidia Pall Arnold-Szaboles Popa Bogdan-Virgil	55105	55105	440	22	22

Punct de lucru: Drumul Sf. Ioan 12 | ap.1 | Cluj- Napoca | CJ | RO
E-mail: andra.gaborean@topovest.ro | office@topovest.ro;
Site: www.topovest.ro
Telefon mobil: 0741 784 393
Telefon/fax: 0264 425 642;

Executant | S.C. TOPOVEST S.R.L.
Aut. Seria | RO-B-J Nr. 1241
Intocmit | Ing. Andra Gaborean
Aut. Seria | RO-C-F-I Nr. 0291



Tiron-Popa Paula
MOBITIM INVEST SRL
Parohia Ortodoxa Sfantul Apostol si Evanghelist Marcu
Serban Daniel Marius
Szalko Iosif
Szalko Olimpia-Simona
Mare Lucretia
Groza Cristian Lucian
Groza Mariana-Anda
Biro Emese
Avram Adrian-Costel
Dragan Samoil-Dumitru
Dragan Julieta
Iakab Alpar Tivadar
Pacurar Paul Cosmin
Chilta Diana-Claudia
Mustatea Dumitru-Liviu
Mustatea Elena-Liliana
Fulop Klara
Culda Sonia-Felicia
Pop Robert
Pop Ana-Maria
Calini Camelia
Bichescu Tereza
Bichescu Serbanica
Kocsis Dumitru-Silviu
Kocsis Lucia-Madalina
Druga Ion
Druga Angela-Claudia
Clobanu Marian
Granaci Victor
Granaci Diana
Persa Daniel
Persa Carmen-Cornelia
Halastauan Teodor
WSH FUTURE PROPERTIES SRL
Pacurar Paul Cosmin

Punct de lucru: Drumul Sf. Ioan 12 | ap.1 | Cluj- Napoca | CJ | RO
E-mail: andra.gaborean@topovest.ro | office@topovest.ro;
Site: www.topovest.ro
Telefon mobil: 0741 784 393
Telefon/fax: 0264 425 642;

Executant | S.C. TOPOVEST S.R.L.
Aut. Seria | RO-B-J | Nr. 1241
Arhitect Ing. Andra Gaborean
Aut. Seria | RO-CJ-E | Nr. 0291

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1241 S.C. TOPOVEST S.R.L. CLASA III

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-CJ-E Nr. 0291 ANDRA GABOREAN CATEGORIA E

18	18	Nagy Ana SC SRB IMOBIL SRL Trif Vasile Vladimir Topan Daniel Topan Alina Diana Man Danut-Marius Man Ioana-Diana Caraba Alexandru Cornel Caraba Lenuta SC LUKACOM INVEST SRL Suteu Emil Adrian Sandor Roland Dan Huzum Catalin-Ioan Burtan Roxana Miele Mirela Cosmina Stoica Emil Petru Bale Iuliana Florina Avram Silvia Avram Dorin Brad Rafila Brad Marcel-Dan Toth Izabella Tiuca Ionela Lavinia Danciu Alexandru Pop Simona Macrea Doina Ormenisan Vasile Ionut Ormenisan Ana Roxana-Paula Vlad Cristian Vlad Marieta-Corina Croitoru Nicolae - Gabriel Croitoru Ramona - Mirela Farcas Alexandra - Maria Cocian Stefanica Vertzberger Belina Pojar Ada-Monica Coptil Andreea-Ioana Patachi Valerian	51098	51098	450	22	22

Punct de lucru: Drumul Sf. Ioan 12 | ap.1 | Cluj- Napoca | CJ | RO
E-mail: andra.gaborean@topovest.ro | office@topovest.ro;
Sito: www.topovest.ro
Telefon mobil: 0741 784 393
Telefon/fax: 0264 425 642;

Executant | S.C. TOPOVEST S.R.L.
Aut. Seria | RO-B-J Nr. 4241
Intocmit | Ing. Andra Gaborean
Aut. Seria | RO-C.J.-E | Nr. 0291

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 124 S.C. TOPOVEST S.R.L. CLUJ-III

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-CJ-E, Nr. 0291 ANDRA GABOREAN CATEGORIA B

		Patachi Marinela					
		Hara Andreia					
		Chiorean Andrei					
		Chiorean Ioana-Maria					
19	19	SC SRB IMOBIL SRL Trif Vasile Vladimir Topan Daniel Topan Alina Diana Man Danut-Marius Man Ioana-Diana Caraba Alexandru Cornel Caraba Lenuta Suteu Emil Adrian Sandor Roland Dan Huzum Catalin-Ioan Burtan Roxana Avram Silvia Avram Dorin Brad Rafila Brad Marcel-Dan Dancu Alexandru Vertzberger Belina Pojar Ada-Monica Coptil Andreea-Ioana Hara Andreia Chiorean Andrei Chiorean Ioana-Maria	61785	61785	302	114	114
20	20	Boca Marin	65631	4693	1231	76	76
21	21	Lungu Tudor Ioan	61563	61563	800	33	33
22	22	Caraba Alexandru Cornel Caraba Lenuta Suteu Emil Adrian Huzum Catalin-Ioan Burtan Roxana Pojar Ada-Monica Hara Andreia Chiorean Andrei Chiorean Ioana-Maria	61792	61792	95	75	75

Punct de lucru: Drumul Sf. Ioan 12 | ap.1 | Cluj- Napoca | CJ | RO
E-mail: andra.gaboroan@topovest.ro | office@topovest.ro;
Site: www.topovest.ro
Telefon mobil: 0741 784 393
Telefon/fax: 0264 425 642;

Executant | S.C. TOPOVEST S.R.L.
Aut. Seria | RO-B-J Nr. 1241
Inginer Andra Gaborean
Aut. Seria | RO-C-I-F | Nr. 0291

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1241 S.C. TOPOVEST S.R.L. CLASA III

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-C-I-F Nr. 0291 ANDRA GABOREAN CATEGORIA D

23	23	Groza Cristian Lucian Groza Mariana Anda Biro Emese Avram Adrian-Costel Inkab Alpar Tivadar Pacurar Paul Cosmin	74917	74917	121	40	40
24	24	Stan Rodica Elena Stan Gavrila	66967	66967	307	22	22
25	25	Moisa Mihai Florin Moisa Mirela Elena Rus Florin Rus Victoria	67482	67482	740	43	43
26	26	Stefan Radu Stefan Cristian	67096	3947/3	111	111	111
27	27	Stefan Radu Stefan Cristian	67097	3947/2	973	54	54
28	28	Vanea Ioan Iancu Ramona-Laura Proca Alexandra-Ioana	78466	7044	2404	62	62
29	29	Petrovan Monica	61795	61795	2455	58	58
30	30	Topan Iosif	68635	68635	1882	44	44
31	31	Cota Vasile Cota Gabriela Mariana	63390	63390	1756	41	41
32	32	Bale Alexandru Bale Florica	66110	66110	1956	43	43
33	33	Pop Valeria Maniu Maria Selicean Floarea Iancu Liana Doina Marcut Mariana	77108	77108	148	10	10
34	34	Pop Valeria	77107	77107	727	50	50
35	35	Muresan Vanessa	52823	52823	2769	65	65
36	36	Pilbak Gheorghe	72333	72333	2704	68	68
37	37	Mesaros Maria Mesaros Marius Nicolae Mesaros Maria Ioana	62538	62538	140	10	10
38	38	Dumitras Ciprian Eugen Dumitras Adela	57161	57161	700	69	69

Punct de lucru: Drumul Sf. Ioan 12 | ap.1 | Cluj- Napoca | CJ | RO
E-mail: andra.gaborean@topovest.ro | office@topovest.ro;
Site: www.topovest.ro
Telefon mobil: 0741 784 393
Telefon/fax: 0264 425 642;

Executant | S.C. TOPOVEST S.R.L.
Aut. Seria | RO-B-J | Nr. 1241
Intocmit | Ing. Andra Gaborean
Aut. Seria | RO-C-F | Nr. 0291

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1241 S.C. TOPOVEST S.R.L. CLASA III

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-C-F Nr. 0291 ANDRA GABOREAN CATEGORIA B

39	39	Deacu Emil Deacu Lidia Claudia	51337	51337	2037	56	56
40	40	Hea i. Victoria	54337	54337	1581	77	77
41	41	Hintenari Iacob	58165	58165	1468	61	61
42	42	Societatea Avantgarde Arhitecture S.R.L. Antal Stefan Antal Anna Boncea Vasile-Manuel Magnesin Aurelio Pascalau-Sandor Andrei-Sorin Pascalau-Sandor Florica Chira Marcel-Daniel Dodea Nicoleta Kovacs Benjamin Kovacs Viorica Nagy Attila-Lorand Szekely Vasile Szekely Camelia Bucur Ioan-Sebastian David Mihaela-Elena Komaromi Eniko Mares Constantin Mares Erika-Delia Iov Alexandru-Ioan Iov Floarea Tomita Geta Olah Laszlo-Robert Olah Gentiala-Elena Rusu Ioana Plesaciuc Camelia Ferencz Attila Ferencz Laura-Tunde Georgiu Codruta-Monica Morogan Cosmin Morogan Adina-Diana Cornea Dana Pop Marian-Ionel	65930	65930	543	18	18

Punct de lucru: Drumul Sf. Ioan 12 | ap.1 | Cluj- Napoca | CJ | RO
E-mail: andra.gaborean@topovest.ro | office@topovest.ro;
Site: www.topovest.ro
Telefon mobil: 0741 784 393
Telefon/fax: 0264 425 642;

Executant | S.C. TOPOVEST S.R.L.
Aut. Seria | RO-B-J | Nr. 1241
Întocmit | Ing. Andra Gaborean
Aut. Seria | RO-C.J.-E | Nr. 029

		Pop Ibolya					
43	43	Societatea Avantgarde Arhitecture S.R.L. Antal Stefan Antal Anna Boncea Vasile-Manuel Magnesia Aurelio Pascalau-Sandor Andrei-Sorin Pascalau-Sandor Florica Chira Marcel-Daniel Dodea Nicoleta Nagy Attila-Lorand Bucur Ioan-Sebastian David Mihaela-Elena Komaromi Eniko Mares Constantin Mares Erika-Della Iov Alexandru-Ioan Iov Florica Tomita Geta Olah Laszlo-Robert Olah Gentiala-Elena Rusu Ioana Plescaciuc Camelia Ferencz Attila Ferencz Laura-Tunde Georgiu Codruta-Monica Morogan Cosmin Morogan Adina-Diana Cornea Dana Pop Marian-Ionel Pop Ibolya	71699	71699	848	81	81
44	44	Slavoaca Sanda Gabriela Slavoaca Cornel	70211	70211	1438	50	50
45	45	Hinteoar Adrian-Calin Hinteoar Letitia	66567	66567	1558	59	59
46	46	Hinteoaru Olimpiu Lucian Hinteoaru Rozica Laura	17041	9819	1546	56	56

Punct de lucru: Drumul Sf. Ioan 12 | ap.1 | Cluj- Napoca | CJ | RO
E-mail: andra.gaboroan@topovest.ro | office@topovest.ro;
Site: www.topovest.ro
Telefon mobil: 0741 784 393
Telefon/fax: 0264 425 642;

Executant | S.C. TOPOVEST S.R.L.
Aut. Seria | RO-B-J Nr. 1241
Inginerii | Ing. Andra Gaboroan
Aut. Seria | RO-CJ-F Nr. 0291



47	47	Balaur-Tanef Petruta Balaur-Tanef Mariana-Monica	73573	73573	1838	63	63
48	48	Vanea Razvan-Vasile Vanea Alexandra-Gabriela	57527	57527	4423	10	10
49	49	Biserica Adventista De Ziua A Saptea din Romania	79533	79533	1255	164	164
50	50	S.C. I&I CONDOR SOLUTION S.R.L.	80251	80251	2927	176	176
51	51	Flueras Emil Flueras Elisabeta Selicean Corina-Florina Mahalean Timea Lukacs Laszlo Lukacs-Szallo Agnes Lorincz Szabolcs Rafa Mircea Rafa Anca Rebeles Vasile Rebeles Adela-Simona Borangic Adrian-Cristinel Borangic Ana	76343	76343	102	4	4
52	52	S.C. EDIL VALENTINO S.R.L.	79890	79890	152	19	19
53	53	S.C. WATER HEALTH S.R.L.	79891	79891	33	6	6
54	54	Balaur-Tanef Petruta Balaur-Tanef Mariana-Monica	80185	80185	37	37	37
55	55	Balaur-Tanef Petruta Balaur-Tanef Mariana-Monica	80184	80184	3163	76	76
56	56	Dragos Petruta Pavel Gabriel Kerekes Eva Amalia Dinca Mariana Morar Ioana Simona Chifor Oana Diana Cobzaru Eugen Mihail Kerekes Csaba Kerekes Paraschiva Hetea Liviu Hetea Floarea Blag Liana-Mirela	50518	11036	1008	107	107

Punct de lucru: Drumul Sf. Ioan 12 | ap.1 | Cluj- Napoca | CJ | RO
E-mail: andra.gaborean@topovest.ro | office@topovest.ro;
Site: www.topovest.ro
Telefon mobil: 0741 784 393
Telefon/fax: 0264 425 642;

Executant | S.C. TOPOVEST S.R.L.
Aut. Seria | RO-B-J Nr. 1241
Inlocmit | Ing. Andra Gaborean
Aut. Seria RO-CJ-F Nr. 0291

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1241 S.C. TOPOVEST S.R.L. CLASA III

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-CJ-F Nr. 0291 ANDRA GABOREAN CATEGORIA B

Calaceau Dorina
Gadalean Alina-Dorina-Marcela
Cenan Lucian-Corneliu
Cenan Ileana-Lucia
Itu Emilian Claudiu
Itu Ioana Mihaela
Muresan Ioana-Romanita
Muntean Gabriela
Muntean Adrian
Dragos Ionut
Dragos Remus
Felean Ioan Marius
Felean Barbara
Seuchea Ilie
Seuchea Dorina
Tokes Agota Emoke
Bartus Katalin
Ilea Dora Lelia
S.C. SDEE TRANSILVANIA NORD S.A.
Jucan Mircea
Dumitras Carmen Camelia
Nagy Catalina
Tosa Ana-Nicoleta
Szekely Botond
Szekely Brigitta
Petrisor Oana-Corina
Barbu Dan-Mircea
Bitu Sterian
Bitu Tinca
Bonda Pavel-Calin
Mihut Alin-Aurel
Modan Leonard-Emanuel
Battes Larina-Paula
Narita Liliana Emilia
Pirvulescu Mariana
Pirvulescu Pavel
Goes Katalin

Punct de lucru: Drumul Sf. Ioan 12 | ap.1 | Cluj- Napoca | CJ | RO
E-mail: andra.gaborean@topovest.ro | office@topovest.ro;
Site: www.topovest.ro
Telefon mobil: 0741 784 393
Telefon/fax: 0264 425 642;

Executant | S.C. TOPOVEST S.R.L.
Aut. Seria | RO-B-J Nr. 1241
Ing. Andra Gaborean
Aut. Seria | RO-CJ-F Nr. 0291

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1241 S.C. TOPOVEST S.R.L. CLASA III

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-CJ-F Nr. 0291 ANDRA GABOREAN CATEGORIA B

		Sirb Marius-Claudiu Sirb Camelia-Mihaela Macavei Violeta Todorut Adrian-Aurel Todorut Elena Ardelean Diana-Alina Somlea Razvan-Ovidiu					
57	57	Corojan Liviu	54837	Top: 621/2, 622/2	4324	157	157
58	58	Topan Liviu	T.P. 28049/691	T 2; P:55,56	3873	147	147
59	59	Selicean Eugenia	T.P. 3124/2074	T 2; P:25,26	2724	153	153
60	60	Rusu Petru	T.P. 28853/631	T2; P 44	3819	178	178
61	61	Cristea Costan	T.P. 26992	T 118; P45/2, 46	2047	30	30
62	62	Znamirovschi Marta Angela	T.P. 28853/605	T2; P58/1	5461	291	291
63	63	Augustin Sueiu	T.P. 28373/1312	T2; P. 80,81	1802	40	40
64	64	Tamas Floare; Hopa Elvira	T.P. 3124/2091	T2; P 76,77	1664	58	58
65	65	Proprietar neidentificat	-	-	-	1066	1066
66	66	Proprietar neidentificat	-	-	-	130	130
67	67	Proprietar neidentificat	-	-	-	71	71
68	68	Proprietar neidentificat	-	-	-	91	91
69	69	Proprietar neidentificat	-	-	-	105	105
70	70	Proprietar neidentificat	-	-	-	702	702
71	71	Proprietar neidentificat	-	-	-	193	193
72	72	Proprietar neidentificat	-	-	-	200	200
73	73	Proprietar neidentificat	-	-	-	10	10
74	74	Proprietar neidentificat	-	-	-	160	160
75	75	Proprietar neidentificat	-	-	-	10	10
76	76	Comuna Floresti - Domeniu Public	79816	79816	77	0	77
77	77	Comuna Floresti - Domeniu Public	78775	78775	78	0	14
Total						8325	8416

Punct de lucru: Drumul Sf. Ioan 12 | ap.1 | Cluj- Napoca | CJ | RO
E-mail: andra.gaborean@topovest.ro | office@topovest.ro;
Site: www.topovest.ro
Telefon mobil: 0741 784 393
Telefon/fax: 0264 425 642;

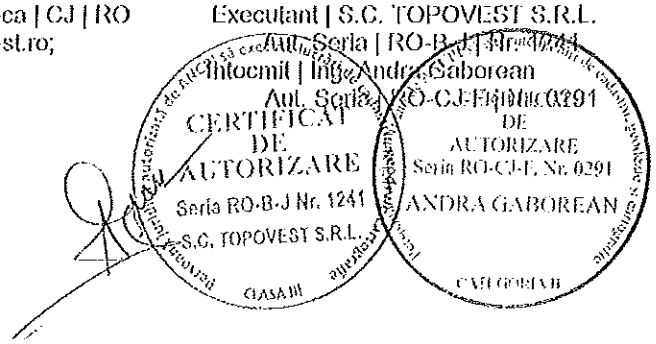
Executant | S.C. TOPOVEST S.R.L.
Aut. Seria | RO-B-J | Nr. 1241
Intocmit | Ing. Andra Gaborean
Aut. Seria | RO-C.F.-F | Nr. 0291

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1241 S.C. TOPOVEST S.R.L. CLASA III

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-C.F.-F. Nr. 0291 ANDRA GABOREAN CATEGORIA B

Punct de lucru: Drumul Sf. Ioan 12 | ap.1 | Cluj- Napoca | CJ | RO
E-mail: andra.gaborean@topovest.ro | office@topovest.ro;
Site: www.topovest.ro
Telefon mobil: 0741 784 393
Telefon/fax: 0264 425 642;

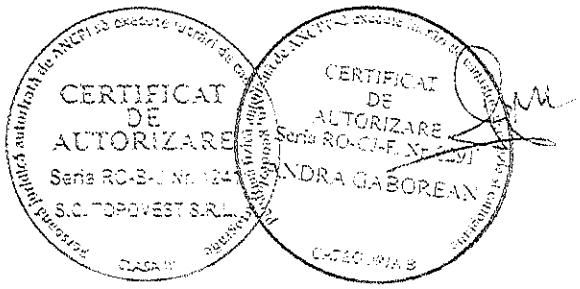
Executant | S.C. TOPOVEST S.R.L.
Aut. Seria | RO-B-J | Nr. 1241
Intocmit | Ing. Andra Gaborean
Aut. Seria | RO-CJ-E | Nr. 0291



Lista imobilelor care se suprapun peste amplasamentul obiectului de investitii "Modernizare strazi si amenajari urbanistice prin extindere platforma drum, comuna Floresti, jud. Cluj" - Dumitru Tautan

Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Numele si prenumele proprietarului/ detinatorul terenului	Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata de expropriat (mp)	Suprafata afectata de coridorul de expropriere (mp)
1	1	Vatca Rovin ; Vatca Monica	60277	66024	572	572	572
2	2	Coroi Maria	60278	59389	571	571	571
3	3	Comuna Floresti - domeniu public	78775	78775	78	0	64
4	4	Comuna Floresti - domeniu public	Inventar comuna Floresti		1654	0	1654
Total						1143	2861

Punct de lucru: Drumul Sf. Ioan 12 | ap.1 | Cluj- Napoca | CJ | RO
E-mail: andra.gaborean@topovest.ro | office@topovest.ro:
Site: www.topovest.ro
Telefon mobil: 0741 784 393
Telefon/fax: 0264 426 642:

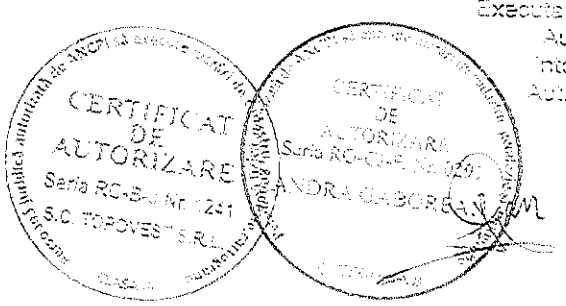


Executant | S.C. TOPOVEST S.R.L.
Aut. Seria | RO-B-C | Nr. 1924
ntocmit | Ing. Andra Gaborean
Aut. Seria | RO-C-I-F | Nr. 0291

Lista imobilelor care se suprapun peste amplasamentul obiectului de investitii "Modernizare strazi si amenajari urbanistice prin extindere platforma drum, comuna Floresti, jud. Cluj" - Terra

Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Numele si prenumele proprietarului/ detinatorul terenului	Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata de expropriat (mp)
1	1	Topan Dumitru; Topan Mariana Doina	67278	67278	784	784
Total					784	784

Punct de lucru: Drumul Sf. Ioan 12 | ap.1 | Cluj- Napoca | CJ | RO
E-mail: andra.gaborean@topovest.ro | office@topovest.ro:
Site: www.topovest.ro
Telefon mobil: 0741 764 393
Telefon/fax: 0264 425 642:

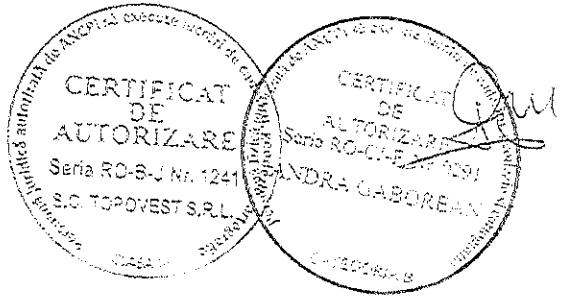


Executant | S.C. TOPOVEST S.R.L.
Aut. Seria | RO-B-[illegible] | Nr. 1241
Intocmit | Ing. Andra Gaborean
Aut. Seria | RO-CJ-F | Nr. 0791

Lista imobilelor care se suprapun peste amplasamentul obiectului de investitii "Modernizare strazi si amenajari urbanistice prin extindere platforma drum, comuna Floresti, jud. Cluj" - str. Petuniei

Nr. Crt.	Poziția din planul anexa	Numele si prenumele proprietarului/ detinatorul terenului	Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata de expropriat (mp)	Suprafata afectata de coridorul de expropriere (mp)
1	1	Parohia Reformata Luna de Sus	71014	71014	4734	114	114
2	2	Iepure Angela Daniela	64631	6989	975	48	48
3	3	Gal Gizela	67387	67387	862	49	49
4	4	Csibi Sandor	55167	55167	550	20	20
5	5	EWS AUTOASIG SRL	80283	80283	1020	29	29
6	6	Proprietar neidentificat	-	N1	-	96	96
7	7	Proprietar neidentificat	-	N2	-	166	166
8	8	Comuna Floresti - domeniu public	Inventar comuna Floresti		757	0	757
Total						522	1279

Punct de lucru: Drumul Sf. Ioan 12 | ap.1 | Cluj- Napoca | CJ | RO
E-mail: andra.gaborean@topovest.ro | office@topovest.ro;
Site: www.topovest.ro
Telefon mobil: 0741 784 393
Telefon/fax: 0264 425 642;

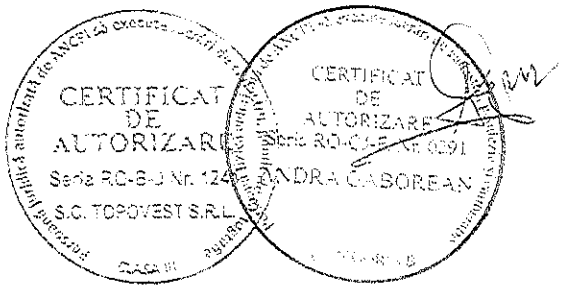


Executant | S.C. TOPOVEST S.R.L.
Aut. Seria | RO-B-J Nr. 1241
Intocmit: Ing. Andra Gaborean
Aut. Seria | RO-CU-F Nr. 0291

Lista imobilelor care se suprapun peste amplasamentul obiectului de investitii "Modernizare strazi si amenajari urbanistice prin extindere platforma drum, comuna Floresti, jud. Cluj" - str. Sesul de Sus

Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Numele si prenumele proprietarului/ detinatorul terenului	Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata de expropriat (mp)	Suprafata afectata de coridorul de expropriere (mp)
1	1	Parohia reformata Luna de Sus	71014	71014	4734	609	609
2	2	EWS AUTOASIG SRL	80283	80283	1020	128	128
3	3	Iepure Angela Daniela	64631	6989	975	91	91
4	4	Gal Gizela	77775	77775	4990	89	89
5	5	Ghior Ioan; Ghior Maria Laura	76601	76601	2170	104	104
6	6	Chita Gheorghe Ioan	67330	67330	3500	170	170
7	7	Chita Gheorghe Ioan	67717	4421	2900	20	20
8	8	Suciu Viorica; Capusan maria; Iancu Ioan	69550	12305	1400	14	14
9	9	Proprietar neidentificat	-	N1	-	1272	1272
10	10	Proprietar neidentificat	-	N2	-	235	235
11	11	Proprietar neidentificat	-	N3	-	1178	1178
Total						**3910**	**3910**

Punct de lucru: Drumul Sf. Ioan 12 | ap.1 | Cluj- Napoca | CJ | RO
E-mail: andra.gaborean@topovest.ro | office@topovest.ro;
Site: www.topovest.ro
Telefon mobil: 0741 784 393
Telefon/fax: 0264 425 642;

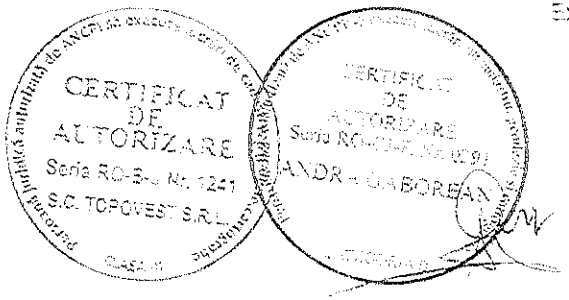


Executant: S.C. TOPOVEST S.R.L.
Aut. Seria | RC-S-J | Nr. 124
Intocmit | ing. Andra Gaborean
Aut. Seria | RC-CUF | Nr. 329

Lista imobilelor care se suprapun peste amplasamentul obiectului de investitii "Modernizare strazi si amenajari urbanistice prin extindere platforma drum, comuna Floresti, jud. Cluj" - str. Intreprinzatorilor

Nr. Crt.	Pozitia din planul anexa	Numele si prenumele proprietarului/ definatorul terenului	Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata de expropriat (mp)	Suprafata afectata de coridorul de expropriere (mp)
1	1	Sander Ralph	63243	63243	1440	225	225
2		str. Intreprinzatorilor - domeniu public	Inventarul comunei Floresti		2263	0	626
Total						225	851

Punct de lucru: Drumul Sf. Ioan 12 | ap.1 | Cluj- Napoca | CJ | RO
E-mail: andra.gaborean@topovest.ro | office@topovest.ro;
Site: www.topovest.ro
Telefon mobil: 0741 784 393
Telefon/fax: 0264 425 642;



Executant | S.C. TOPOVEST S.R.L.
Aut. Seria | RO-B... Nr. 124?
Intocmit: Ing. Andra Gaborean
Aut. Seria | RO-CJ-F | Nr. 12?

Lista imobilelor care se suprapun peste amplasamentul obiectului de investitii "Modernizare strazi si amenajari urbanistice prin extindere platforma drum, comuna Floresti, jud. Cluj" - str. Teilor

Nr. crt.	Rozitia (ilu) planul anexa	Numele si prenumele proprietarului/ detinatorul terenului	Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata de expropriat (mp)	Suprafata afectata/de ocupat temporar expropriere (mp)
1	1	Marc Plesa Octavian-Dumitru Marc Plesa Larisa-Andreia	77221	77221	861	109	109
2	2	Pusok Roza-Vilma	79013	79013	11	4	4
3	3	PALA IZA SRL Pusok Roza-Vilma Safta Marius Decean Adrian-Ilie Gale Anca-Liana Gyurka Zsolt Gyurka-Horvath Erzsebet Orsolya Nechita Ion-Calin Poienar Jenica-Mariana Lostun Dragos Lostun Maria Vlad Denisa-Laura Afloarei Gheorghe Afloarei Emilia Afloarei Diana Niamtu Sorin Niamtu Simona Nagy Martin Strugar Anca-Ioana Aldea Nicolae Tirloi Liviu-Mihai Tamasan Codruta Simona Nemes Adrian-Mihai Gheta Cristina-Denisa Treitli Terezia Buzan Rozalia-Maria Buzan Viorel Lauran Ioan-Florin	79020	79020	215	50	50

Punct de lucru: Drumul Sf. Ioan 12 | ap.1 | Cluj- Napoca | CJ | RO
E-mail: andra.gaborean@topovest.ro | office@topovest.ro;
Site: www.topovest.ro
Telefon mobil: 0741 784 393
Telefon/fax: 0264 425 642;

Executant | S.C. TOPOVEST S.R.L.
Aut. Seria | RO-B-J | Nr. 1241
Intocmit | Ing. Andra Gaborean
Aut. Seria | RO-CJ-F | Nr. 0291

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1241 S.C. TOPOVEST S.R.L. CLASA III

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-CJ-F Nr. 0291 ANDRA GABOREAN

		Lauran Dumitrita-Alexandra					
		Oarga Ioan					
		Nechita Ioan					
		Nechita Vitorita					
4	4	GENERAL INVEST TEAM SRL DDTM BUILDING SRL PALA IZA SRL Pop Etelka-Bobi Pop Etelka-Ioana Mera Petru Mera Garofita-Mariana Huidu Mariana Omut Rodica Omut Florin Mihali Maria Mihali Dumitru Pop Ioana Rotar Sergiu-Cosmin Purghel Emanuela Pop Mariana-Lucica Vaidasigau Codruta-Elena Baciu Alexandra Andreea Stanculete Constantin Stanculete Maria-Gabriela Bereza Nicoleta Rosca Marin-Marcel Rosca Loredana-Diamantina Rogozau Laurentiu-Lucian Decean Adrian-Ilie Gale Anca-Liana Varga Stela Cost Zaharia-Natanel Cost Andreea-Ioana Lingurar Bianca-Roxana Babos Bela Pusok Roza-Vilma Csutak Stefan	77222	77222	600	600	600

Punct de lucru: Drumul Sf. Ioan 12 | ap.1 | Cluj- Napoca | CJ | RO
E-mail: andra.gaborean@topovest.ro | office@topovest.ro;
Site: www.topovest.ro
Telefon mobil: 0741 784 393
Telefon/fax: 0264 425 642;

Executant | S.C. TOPOVEST S.R.L.
Aut. Seria | RO-B-J | Nr. 1241
Antocmit | Ing. Andra Gaborean
Aut. Seria | RO-CJ-F | Nr. 0291

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 12 S.C. TOPOVEST S.R.L. CLASA III

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-CJ-F Nr. 0291 ANDRA GABOREAN CATEGORIA B

Csutak Bianca-Minodora
Pavel Mariana-Elena
Safta Marius
Varga Ovidiu
Varga Rodica
Manaszes Valerica-Geanina
Manaszes Alexandru
Paszti Iosif
Gyurka Zsolt
Gyurka-Horvath Erzsebet-Orsolya
Poienar Grigore Valer
Poienar Jenica-Mariana
Peter Iozefa-Renata
Rus Petru-Daniel
Ciceu Radu
Ciceu Dana-Alexandra
Dali Marius-Gheorghe
Dali Mariana
Lauran Joan - Florin
Lauran Dumitrita - Alexandra
Pit Cosmin-Dumitru
EGO IMOBILIARE SRL
Lostun Dragos
Lostun Maria
Vlad Denisa - Laura
Iosif Alin-Roman
Crisan Emanuel
Crisan Rodica-Iudita
Afloarei Gheorghe
Afloarei Emilia
Murariu Maria
Afloarei Diana
Niamtu Sorin
Niamtu Simona
Negrus Vlad-Cristian
Balogh Melinda
Nagy Martin

Punct de lucru: Drumul Sf. Ioan 12 | ap.1 | Cluj- Napoca | CJ | RO
E-mail: andra.gaborean@topovest.ro | office@topovost.ro;
Site: www.topovest.ro
Telefon mobil: 0741 784 393
Telefon/fax: 0264 425 642;

Executant | S.C. TOPOVEST S.R.L.
Aut. Seria | RO-B-J | Nr. 1241
Intocmit | Ing. Andra Gaborean
Aut. Seria | RO-CJ-F | Nr. 0291

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1241 S.C. TOPOVEST S.R.L. CATEGORIA B

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-CJ-F Nr. 0291 ANDRA GABOREAN CATEGORIA B

		Strugar Anca-Ioana					
		Aldea Nicolae					
		Tirloi Liviu-Mihai					
		Tamasan Codruta Simona					
		Suta Florin-Liviu					
		Suta Mihaela-Florentina					
		Harastasan Mircea-Petre					
		Harastasan Elena-Gabriela					
		Nemes Adrian-Mihai					
		Gheta Cristina-Denisa					
		Treitli Terezia					
		Chira Monica-Claudia					
		Cioica Traian-Ovidiu					
		Cioica Arsenta					
		Toader Cornel					
		Chirche Claudia					
		Popu Diana-Alexandra					
		Nechita Ioan-Calin					
		Nechita Maria					
		Biro Catalin-Marian					
		Buzan Rozalia-Maria					
		Buzan Viorel					
		Campian Maria					
		Varga Ciprian-Calin					
		Petrisor Titus					
		Petrisor Bianca-Denisa					
		Oarga Ioan					
		Chiorean Andreea-Alina					
		Avadanei Constantin-Sorin					
		Leahu Adrian					
		Radu Bogdan-Florin					
		Radu Diana-Roxana					
		Feredeanu Simina-Adita					
		Mat Marius-Gheorghe					
		Pojar Vasile					
		Pojar Daniela					
		Calin Lucian-Denisa					
		Chis Marcel					

Punct de lucru: Drumul Sf. Ioan 12 | ap.1 | Cluj- Napoca | CJ | RO
E-mail: andra.gaborean@topovest.ro | office@topovest.ro
Site: www.topovest.ro
Telefon mobil: 0741 784 393
Telefon/fax: 0264 425 642;

Executant | S.C. TOPOVEST S.R.L.
Ant. Seria | RO-B-J | Nr. 1241
Intocmit | Ing. Andra Gaborean
CIMEC Seria | RO-CJ-F | Nr. 0291

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1241 S.C. TOPOVEST S.R.L. CLASA III

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-CJ-F Nr. 0291 ANDRA GABOREAN CATEGORIA B

		Palas Vlad-Mihai					
		Petrus Vasile-Razvan					
		Petrus Simona					
		Simpetrean Gheorghe Aurel-Sorin					
		Simpetrean Dorina-Luminita					
		Bobaila Mariana					
		Bobaila Mihai					
		Mesaros Ioan					
		Mesaros Edith					
		Vasiu Catlin-Nicolae					
		Nechita Ioan					
		Nechita Victorita					
		Horvath-Novai Beatrix					
		Rusu Radu					
5	5	PALA IZA SRL Pavel Mariana Elena Varga Stela Csutak Stefan Csutak Bianca-Minodora Varga Ovidiu Varga Rodica Lingurar Bianca-Roxana Babos Bela Safta Marius Cost Zaharian-Natanel Cost Andreea Ioana Pusok Roza-Vilma Gyurka Zsolt Gyurka-Horvath Erzsebet-Orsolya Manaszes Valerica-Gianina Manaszes Alexandru Paszti Iosif Poienar Grigore-Valer Poienar Jenica-Mariana BIA GABI CONSTRUCT SRL Rus Petru Daniel Dali Marius-Gheorghe	77219	77219	855	54	54

Punct de lucru: Drumul Sf. Ioan 12 | ap.1 | Cluj- Napoca | CJ | RO
E-mail: andra.gaborean@topovest.ro | office@topovest.ro;
Site: www.topovest.ro
Telefon mobil: 0741 784 393
Telefon/fax: 0264 425 642;

Executant | S.C. TOPOVEST S.R.L.
Aut. Seria | RO-B-J | Nr. 1241
Intocmit | Ing. Andra Gaborean
Aut. Seria | RO-CJ-F | Nr. 0291

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1241 S.C. TOPOVEST S.R.L. CLASA III

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-CJ-F Nr. 02[illegible] ANDRA GABOREAN CATEGORIA B

		Dali Mariana					
		Ciceu Radu					
		Ciceu Dana-Alexandra					
		Negrus Vlad-Cristian					
		Balogh Melinda					
		Chira Monica-Claudia					
		Cioica Traian-Ovidiu					
		Cioica Arsenta					
		Campian Maria					
		Petrisor Bianca-Denisa					
		Petrisor Titus					
		Oarga Ioan					
		Chiorean Andreea-Alina					
		Avadanei Constantin-Sorin					
		Palas Vlad-Mihai					
		Sinpetrean Gheorghe Aurel-Sorin					
		Sanpetrean Dorina-Luminita					
6	6	GENERAL INVEST TEAM SRL DDTM BUILDING SRL Mihali Maria Mihali Dumitru Rotar Sergiu-Cosmin Purghel Emanuela Pop Mariana-Lucica Omut Rodica Omut Florin Rogozan Laurentiu Lucian Paszti Iosif Ciceu Radu Ciceu Dana-Alexandra Dali Marius-Gheorghe Dali Mariana Iosif Alin-Roman Murariu Marina Negrus Vlad-Cristian Suta Florin-Liviu	78911	78911	227	32	32

Punct de lucru: Drumul Sf. Ioan 12 | ap.1 | Cluj- Napoca | CJ | RO
E-mail: andra.gaborean@topovest.ro | office@topovest.ro;
Site: www.topovest.ro
Telefon mobil: 0741 784 393
Telefon/fax: 0264 425 642;

Executant | S.C. TOPOVEST S.R.L.
Aut. Seria | RO-B-J | Nr. 1241
Intocmit | Ing. Andra Gaborean
Aut. Seria | RO-CJ-F | Nr. 0291

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1241 S.C. TOPOVEST S.R.L. CLASA III

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-CJ-F Nr. 0291 ANDRA GABOREAN CATEGORIA II

		Suta Mihaela-Florentina					
		Codarcea Horatiu-Gabriel					
		Codarcea Ioana					
		Popu Diana-Alexandra					
		Nechita Ion-Calin					
		Nechita Maria					
		Vaidasigan Codruta-Elena					
		Petrisor Titus					
		Petrisor Bianca-Denisa					
		Leahu Adrian					
		Mat Marius-Gheorghe					
		Calin Lucian-Denisa					
		Pojar Daniela					
		Pojar Vasile					
		Petrus Vasile-Razvan					
		Petrus Simona					
		Bobaila Mariana					
		Bobaila Mihai					
		Horvath-Novai Beatrix					
		Rusu Radu					
7	7	PALA IZA SRL	77217	77217	935	56	56
		Pop Etelka-Ioana					
		Pop Etelka-Bobi					
		Pop Ioana					
		Mera Petru					
		Mera Garofita-Mariana					
		Rotar Sergiu-Cosmin					
		Huidu Mariana					
		Omut Rodica					
		Omut Florin					
		Mihali Dumitru					
		Mihali Maria					
		Purghel Emanuela					
		Pop Mariana-Lucica					
		Vaidasigan Codruta-Elena					
		Stanculete Constantin					
		Stanculete Maria-Gabriela					
		Baciu Alexandra-Andreea					

Punct de lucru: Drumul Sf. Ioan 12 | ap.1 | Cluj- Napoca | CJ | RO
E-mail: andra.gaborean@topovest.ro | office@topovest.ro
Site: www.topovest.ro
Telefon mobil: 0741 784 393
Telefon/fax: 0264 425 642;

Executant | S.C. TOPOVEST S.R.L.
Aut. Seria | RO-B-J | Nr. 1241
Intocmit | Ing. Andra Gaborean
Aut. Seria | RO-CJ-F | Nr. 0291

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1241 S.C. TOPOVEST S.R.L. CATEGORIA B

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-CJ-F Nr. 0291 ANDRA GABOREAN CATEGORIA B

		Bereza Nicoleta					
		Rosca Marian-Marcel					
		Rosca Loredana-Diamantina					
		Rogozan Laurentiu Lucian					
		Gale Anca-Liana					
		Decean Adrian-Ilie					
		Peter Iozefa-Renata					
		Iosif Alin-Roman					
		Murariu Maria					
		Codarcea Horatiu-Gabriel					
		Codarcea Ioana					
		Toader Cornel					
		Cirche Claudia					
		Biro Catalin-Marian					
		Calian Lucian-Denisa					
		Chis Marcel					
		Bobaila Mariana					
		Bobaila Mihai					
		Horvath-Novai Beatrix					
8	8	Magui Denisa-Nicoleta	72655	72655	140	52	52
9	9	Magui Denisa-Nicoleta	72654	72654	2759	428	428
10	10	Magui Denisa-Nicoleta	62820	8487	1373	294	294
11		Str. Teilor – domeniu public	Inventarul comunei Floresti		4254	0	1237
TOTAL						**1679**	**2916**

Punct de lucru: Drumul Sf. Ioan 12 | ap.1 | Cluj- Napoca | CJ | RO
E-mail: andra.gaborean@topovest.ro | office@topovest.ro
Site: www.topovest.ro
Telefon mobil: 0741 784 393
Telefon/fax: 0264 425 642;

Executant | S.C. TOPOVEST S.R.L.
Aut. Seria | RO-B-J | Nr. 1241
Inlocuit | Ing. Andra Gaborean
Aut. Seria | RO-CJ-F | Nr. 0291

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1241 S.C. TOPOVEST S.R.L. CLASA III

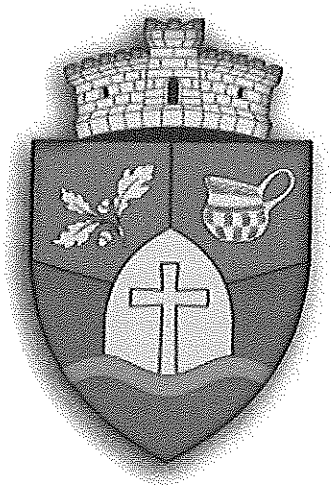
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-CJ-F Nr. 0291 ANDRA GABOREAN COTEGORIA B

RAPORT EVALUARE

ADEVAL CONSULTING

Terenuri propuse spre expropriere pentru executarea lucrării de utilitate publică „Modernizare străzi şi amenajări urbanistice prin extindere platformă drum, Comuna Floresti, Judetul Cluj”

Comuna Floreşti, Jud. Cluj



Titlul documentului	**Raport evaluare**
Numărul documentului	**1762/IM**
Obiectul evaluării	**Terenuri propuse spre expropriere pentru executarea lucrării de utilitate publică „Modernizare străzi şi amenajări urbanistice prin extindere platformă drum, Comuna Floresti, Judetul Cluj"**
Client	**Comuna Floreşti**
Utilizator desemnat	**Comuna Floreşti**
Scopul lucrării	**Informarea clientului cu privire la valoarea de piaţă a terenurilor subiect, respectiv valoarea de despăgubire în conformitate cu prevederile Legii nr. 255 din 2010, modificată şi completată, prin Legea nr. 233/2018.**
Data evaluării	**30.06.2021**
Tipul documentului	**Document final**
Data documentului	**09.07.2021**
Evaluator	**Florin Hirsch**
Confidenţialitate	**Conţinutul informaţional şi orice parte a prezentului raport este confidenţial şi nu poate fi copiat sau transmis unor terţi, în alte scopuri decât cel desemnat, fără acordul scris şi prealabil al ADEVAL CONSULTING.**

ADEVAL
A: 407280, Floreşti, România,
Str. Avram Iancu, nr. 454C/52
T/F: 0264.439.017
E: office@adeval.ro
W: www.adeval.ro

1.1. Scrisoare de transmitere

Către: **PRIMĂRIA COMUNEI FLOREŞTI**

Ca urmare a solicitării Dumneavoastră, materializată prin contractul de prestări servicii de evaluare nr. 45.016 din 04.06.2021, înregistrat de noi sub nr. 1762/IM/2021 am efectuat evaluarea terenurilor situate în Comuna Floreşti, propuse spre expropriere pentru executarea lucrării de utilitate publică „Modernizare străzi şi amenajări urbanistice prin extindere platformă drum, Comuna Floresti, Judetul Cluj", în scopul informării clientului asupra valorii de piaţă aferente, respectiv a valorii de despăgubire în conformitate cu prevederile Legii 255/2010, modificată şi completată prin Legea nr. 233/2018.

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate asupra terenurilor considerate libere, identificate în anexa la contractul menţionat anterior, conform ipotezelor şi descrierilor din cadrul raportului de evaluare.

Am considerat dreptul de proprietate integral, valabil, tranzacţionabil şi neafectat de sarcini, altele decât cele menţionate în cadrul raportului.

Prezenta lucrare se adresează **COMUNEI FLORESTI**, în calitate de client şi utilizator desemnat.

Concluziile prezentate în această lucrare vor fi utilizate, exclusiv, pentru informarea Dumneavoastră privind valoarea de piaţă, respectiv valoarea de despagubire estimată în conformitate cu prevederile Legii 255/2010 modificată şi completată prin Legea nr. 233/2018, aferente parcelelor de teren analizate.

Estimarea valorii de piaţă raportate s-a realizat ţinând cont de scopul şi utilizarea evaluării, cu respectarea recomandărilor Standardelor de evaluare a bunurilor 2020.

In conformitate cu SEV 104 – Tipuri ale valorii, valoarea de piaţă este definită ca fiind „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Pentru estimarea valorilor de piaţă raportate în prezentul document s-a considerat adecvată tehnica (metoda) comparaţiei directe.

In vederea raportării valorilor de despăgubire în conformitate cu prevederile Legii 255/2010, modificată şi completată, prin Legea nr. 233/2018, am utilizat Expertiza întocmită şi actualizată de Camera Notarilor Publici Cluj („Studiu de piaţă Fond imobiliar Judeţul Cluj") valabilă pentru anul 2021 pentru judeţul Cluj. Informaţiile din această Expertiză, utilizate în prezentul raport sunt anexate lucrării.

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor valabile la data evaluării – 30.06.2021. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către noi (data evaluării) este 30.06.2021. Evaluarea a fost realizată în lunile Iunie-Iulie 2021.

Informaţiile referitoare la proprietăţile imobiliare analizate, necesare întocmirii prezentului raport au fost preluate de la reprezentanţii Primăriei Comunei Floreşti. Toate informaţiile au fost luate în considerare ca atare şi acceptate drept corecte fără a întreprinde investigaţii suplimentare. Nu ne asumăm responsabilitatea, în nicio circumstanţă, pentru eventualele informaţii eronate sau incomplete, puse la dispoziţia noastră şi nici pentru o eventuală viciere a opiniei valorice care ar putea fi generată de acestea.

Pe fondul transparenţei limitate a pieţei specifice şi respectiv prin natura sa intrinsecă, activitatea de evaluare nu poate fi asimilată unei ştiinţe exacte, concluziile raportate fiind afectate în multe cazuri de un anumit grad de subiectivitate. Acestea din urmă depind de aprecierea individuală a specialiştilor în evaluare, chiar dacă sunt prezentate opinii în baza aceloraşi date primare. Deşi considerăm opinia noastră rezonabilă şi prezentăm argumente temeinic fundamentate, nu excludem posibilitatea ca alţi specialişti să argumenteze pentru valori diferite.

In conformitate cu solicitarea Dumneavoastră, în tabelul următor veţi regăsi valoarea de piaţă, respectiv valoarea de despăgubire în conformitate cu prevederile Legii nr. 255 din 2010, modificată şi completată, prin Legea nr. 233/2018, aferente terenurilor subiect, rezultată în urma aplicării metodelor considerate adecvate şi prezentate în cadrul raportului de evaluare:

Nr. crt.	Strada	Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata afectata (mp)	Valoare de despagubire conform legii 255/2010 (Lei)
1	Dumitru Mocanu (vechi)	66024	66024	9	3	30
2	Dumitru Mocanu (vechi)	59389	59389	36	36	365
3	Dumitru Mocanu (vechi)	60315	60315	500	19	3.857
4	Dumitru Mocanu (vechi)	59037	59037	40	40	406
5	Dumitru Mocanu (vechi)	61628	61628	172	5	51
6	Dumitru Mocanu (vechi)	61629	61629	173	9	91
7	Dumitru Mocanu (vechi)	59255	59255	43	43	436
8	Dumitru Mocanu (vechi)	61196	61196	20	20	203
9	Dumitru Mocanu (vechi)	61197	61197	10	10	102
10	Dumitru Mocanu (vechi)	61631	61631	94	3	30
11	Dumitru Mocanu (vechi)	65642	65642	495	15	3.045
12	Dumitru Mocanu (vechi)	59701	59701	41	41	416
13	Dumitru Mocanu (vechi)	72874	72874	600	40	8.120
14	Dumitru Mocanu (vechi)	65038	65038	1667	7	1.421
15	Dumitru Mocanu (vechi)	57695	4593	1907	38	7.714
16	Dumitru Mocanu (vechi)	64688	64688	343	17	3.451
17	Dumitru Mocanu (vechi)	60022	60022	934	27	5.481
18	Dumitru Mocanu (vechi)		11125	38	18	183
19	Dumitru Mocanu (vechi)	61343	12307	1094	39	7.917
20	Dumitru Mocanu (vechi)	69330	6645	600	7	1.421
21	Dumitru Mocanu (vechi)	64853	4890	1424	9	1.827
22	Dumitru Mocanu (vechi)	52618	52618	902	6	1.218
23	Dumitru Mocanu (vechi)	73741	73741	405	2	406
24	Dumitru Mocanu (vechi)	57796	6687	563	23	4.669
25	Dumitru Mocanu (vechi)	54333	54333	321	3	609
26	Dumitru Mocanu (vechi)	54332	54332	352	13	2.639
27	Dumitru Mocanu (vechi)	55654	55654	800	11	2.233
28	Dumitru Mocanu (vechi)	66966	2332/2	800	28	5.684
29	Dumitru Mocanu (vechi)	56741	56741	158	18	183
30	Dumitru Mocanu (vechi)	50746	2343	2173	48	9.744
31	Dumitru Mocanu (vechi)	64214	64214	623	5	1.015
32	Dumitru Mocanu (vechi)	66280	66280	400	80	812
33	Dumitru Mocanu (vechi)	5493	Top. 539/1/2,540/1/2, 541/1,542/1	676	38	7.714
34	Dumitru Mocanu (vechi)	T.P. 26196/943	T3, P39,40	2255	47	9.541
35	Dumitru Mocanu (vechi)	CF 2328	Top:553/2, 554/2	2055	42	8.526
36	Dumitru Mocanu (vechi)	61660	Top: 559/1/1/1,560/1/2/1	563	49	9.947
37	Dumitru Mocanu (vechi)	CF 71901	Top: 570, 571	2400	30	6.090
38	Dumitru Tautan	60277	60277	572	572	110.284
39	Dumitru Tautan	60278	60278	571	571	110.162
40	Petuniei	71014	71014	4734	114	23.142
41	Petuniei	64631	6989	975	48	9.744
42	Petuniei	67387	67387	862	49	9.947
43	Petuniei	55167	55167	550	20	4.060
44	Petuniei	80283	80283	1020	29	5.887
45	Petuniei	Necunoscut	N14		96	19.488
46	Petuniei	Necunoscut	N15		166	33.698
47	Intreprinzatorilor	63243	63243	1440	225	26.100
48	Terra	67268	67268	784	784	136.148
49	Dumitru Mocanu(nou)	77775	77775	4990	1256	193.732
50	Dumitru Mocanu(nou)	54471	54471	1535	132	26.796
51	Dumitru Mocanu(nou)	70212	70212	64	64	650
52	Dumitru Mocanu(nou)	73818	73818	116	116	1.177
53	Dumitru Mocanu(nou)	53648	53648	89	89	903
54	Dumitru Mocanu(nou)	62539	62539	79	79	802

Nr. crt.	Strada	Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata afectata (mp)	Valoare de despagubire conform legii 255/2010 (Lei)
55	Dumitru Mocanu(nou)	74204	74204	43	43	436
56	Dumitru Mocanu(nou)	74678	74678	297	2	20
57	Dumitru Mocanu(nou)	76608	76608	13	5	51
58	Dumitru Mocanu(nou)	77400	77400	1118	7	1.421
59	Dumitru Mocanu(nou)	78336	78336	4832	55	11.165
60	Dumitru Mocanu(nou)	78335	78335	516	6	1.218
61	Dumitru Mocanu(nou)	54102	7065	1757	88	17.864
62	Dumitru Mocanu(nou)	59527	59527	760	117	23.751
63	Dumitru Mocanu(nou)	59242	59242	87	87	883
64	Dumitru Mocanu(nou)	68400	68400	618	135	27.405
65	Dumitru Mocanu(nou)	55105	55105	440	22	223
66	Dumitru Mocanu(nou)	51098	51098	450	22	223
67	Dumitru Mocanu(nou)	61785	61785	302	114	23.142
68	Dumitru Mocanu(nou)	65631	4693	1231	76	15.428
69	Dumitru Mocanu(nou)	61563	61563	800	33	6.699
70	Dumitru Mocanu(nou)	61792	61792	95	75	761
71	Dumitru Mocanu(nou)	74917	74917	121	40	406
72	Dumitru Mocanu(nou)	66967	66967	307	22	4.466
73	Dumitru Mocanu(nou)	67482	67482	740	43	8.729
74	Dumitru Mocanu(nou)	67096	3947/3	111	111	1.127
75	Dumitru Mocanu(nou)	67097	3947/2	973	54	10.962
76	Dumitru Mocanu(nou)	78466	7044	2404	62	12.586
77	Dumitru Mocanu(nou)	61795	61795	2455	58	11.774
78	Dumitru Mocanu(nou)	68635	68635	1882	44	8.932
79	Dumitru Mocanu(nou)	63390	63390	1756	41	8.323
80	Dumitru Mocanu(nou)	66110	66110	1956	43	8.729
81	Dumitru Mocanu(nou)	77108	77108	148	10	102
82	Dumitru Mocanu(nou)	77107	77107	727	50	10.150
83	Dumitru Mocanu(nou)	52823	52823	2769	65	13.195
84	Dumitru Mocanu(nou)	72333	72333	2704	68	13.804
85	Dumitru Mocanu(nou)	62538	62538	140	10	102
86	Dumitru Mocanu(nou)	57161	57161	700	69	14.007
87	Dumitru Mocanu(nou)	51337	51337	2037	56	11.368
88	Dumitru Mocanu(nou)	54337	54337	1581	77	15.631
89	Dumitru Mocanu(nou)	58165	58165	1468	61	12.383
90	Dumitru Mocanu(nou)	65930	65930	543	18	3.654
91	Dumitru Mocanu(nou)	71699	71699	848	81	16.443
92	Dumitru Mocanu(nou)	70211	70211	1438	50	10.150
93	Dumitru Mocanu(nou)	66567	66567	1558	59	11.977
94	Dumitru Mocanu(nou)		9819	1546	56	11.368
95	Dumitru Mocanu(nou)	73573	73573	1838	63	12.789
96	Dumitru Mocanu(nou)	57527	57527	4423	10	2.030
97	Dumitru Mocanu(nou)	79533	79533	1255	164	33.292
98	Dumitru Mocanu(nou)	80251	80251	2927	176	35.728
99	Dumitru Mocanu(nou)	76343	76343	102	4	41
100	Dumitru Mocanu(nou)	79890	79890	152	19	193
101	Dumitru Mocanu(nou)	79891	79891	33	6	61
102	Dumitru Mocanu(nou)	80185	80185	37	37	376
103	Dumitru Mocanu(nou)	80184	80184	3163	76	771
104	Dumitru Mocanu(nou)	50518	11036	1008	107	21.721
105	Dumitru Mocanu(nou)	54837	Top: 621/2, 622/2	4324	157	31.871
106	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 28049/691	T 2; P:55,56	3873	147	29.841
107	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 3124/2074	T 2; P:25,26	2724	153	31.059
108	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 28853/631	T2; P 44	3819	178	36.134
109	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 26992	T I18; P45/2, 46	2047	30	6.090
110	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 28853/605	T2; P58/1	5461	291	59.073
111	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 28373/1312	T2; P. 80,81	1802	40	8.120

Nr. crt.	Strada	Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata afectata (mp)	Valoare de despagubire conform legii 255/2010 (Lei)
112	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 3124/2091	T2; P 76,77	1664	58	**11.774**
113	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N1		1066	**10.820**
114	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N2		130	**1.320**
115	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N3		71	**721**
116	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N4		91	**924**
117	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N5		105	**1.066**
118	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N6		702	**7.125**
119	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N7		193	**1.959**
120	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N8		200	**2.030**
121	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N9		10	**102**
122	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N10		160	**1.624**
123	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N11		10	**102**
124	Sesul de Sus	71014	71014	4734	609	**114.798**
125	Sesul de Sus	80283	80283	1020	128	**25.984**
126	Sesul de Sus	64631	6989	975	91	**18.473**
127	Sesul de Sus	77775	77775	4990	89	**18.067**
128	Sesul de Sus	76601	76601	2170	104	**21.112**
129	Sesul de Sus	67330	67330	3500	170	**34.510**
130	Sesul de Sus	67717	4421	2900	20	**4.060**
131	Sesul de Sus	69550	12305	1400	14	**2.842**
132	Sesul de Sus	NECUNOSCUT	N12		1272	**195.684**
133	Sesul de Sus	NECUNOSCUT	N13		235	**47.705**
134	Sesul de Sus	NECUNOSCUT	N14		1178	**184.216**
135	Teilor	77221	77221	861	109	**22.127**
136	Teilor	79013	79013	11	4	**41**
137	Teilor	79020	79020	215	50	**508**
138	Teilor	77222	77222	600	600	**6.090**
139	Teilor	77219	77219	855	54	**10.962**
140	Teilor	78911	78911	227	32	**325**
141	Teilor	77217	77217	935	56	**11.368**
142	Teilor	72655	72655	140	52	**528**
143	Teilor	72654	72654	2759	428	**86.884**
144	Teilor	62820	8487	1373	294	**59.682**
	TOTAL				**17.477**	**2.396.095**

Raportul de evaluare care urmează, prezintă baza în care am stabilit opinia valorică raportată. Raportul de evaluare a fost pregătit în conformitate cu legislaţia în vigoare.

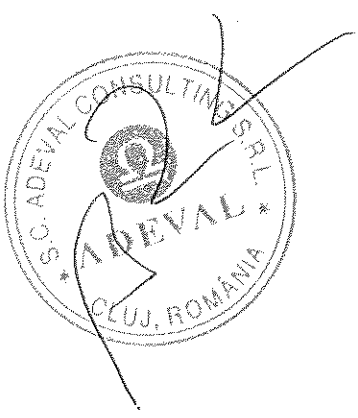
Considerentele privind valorile estimate sunt:

- valoarea de piaţă raportată a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele şi aprecierile exprimate în prezentul raport;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul de schimb luat în considerare este de 4,9262 RON/EUR.

Cu aleasă consideraţie,

Bogdan Rada, MAA, REV

Managing partner,
ADEVAL CONSULTING



1.2. Certificare

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certific, după cele mai bune cunoştinţe ale mele şi părerea mea sinceră că:

- faptele prezentate în acest raport sunt adevărate şi corecte;
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele prezentate şi reprezintă analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale;
- nu am niciun interes prezent sau de perspectivă referitor la terenurile care fac obiectul prezentului raport şi niciun interes personal sau influenţă legată de părţile implicate în această evaluare;
- angajarea companiei şi a mea în calitate de evaluator autorizat, precum şi onorariul pentru această lucrare de evaluare nu sunt condiţionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de cuantumul valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- analizele, opiniile şi concluziile mele, precum şi acest raport de evaluare au fost bazate şi elaborate conform cerinţelor din Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020, respectiv a Legii 255/2010, modificată şi completată prin Legea nr. 233/2018;
- deţinem cunoştinţele şi experienţa necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- nu am primit asistenţă profesională semnificativă din partea niciunei persoane;
- am respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- la data raportului, sunt membru ANEVAR şi am îndeplinit cerinţele asociaţiei privind pregătirea profesională continuă;
- am inspectat personal terenurile subiect, în data de 30.06.2021, însoţit de către reprezentantul desemnat al Primăriei Comunei Floreşti, domnul Felix Dobra.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi verificat, în conformitate cu Ghidul de Evaluare SEV 400 - Verificarea evaluărilor.

In calitate de evaluator, am încheiată o poliţă de răspundere profesională la ALLIANZ TIRIAC ASIGURĂRI S.A..

Florin Hirsch,

Evaluator Autorizat EPI
Membru Titular ANEVAR



1.3. Cuprins

1.1. SCRISOARE DE TRANSMITERE 3
1.2. CERTIFICARE 8
1.3. CUPRINS 9

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII **10**

2.1. IDENTIFICAREA ŞI COMPETENȚA EVALUATORULUI 10
2.2. CLIENTUL ŞI UTILIZATORII DESEMNAȚI 10
2.3. SCOPUL EVALUĂRII 10
2.4. IDENTIFICAREA ACTIVELOR SUPUSE EVALUĂRII 10
2.5. DATA ESTIMĂRII VALORII. DATA RAPORTULUI 13
2.6. TIPUL VALORII ESTIMATE 14
2.7. INSPECȚIA TERENURILOR 14
2.8. DOCUMENTARE. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR 14
2.9. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI 15
2.10. VALABILITATEA RAPORTULUI 15
2.11. CLAUZA DE NEPUBLICARE 15
2.12. IPOTEZE GENERALE ŞI IPOTEZE SPECIALE 16

3. PREZENTAREA DATELOR **18**

3.1. INFORMAȚII GENERALE DESPRE ZONA DE AMPLASARE 18
3.2. DESCRIEREA JURIDICĂ 20
3.3. DESCRIEREA TERENURILOR 24

4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE **30**

4.1. INFORMAȚII GENERALE 30
4.1.1. Definirea pieței specifice 30
4.1.2. Oferta competitivă 31
4.1.3. Cererea solvabilă 34
4.1.4. Echilibrul pieței. Previziuni 35

5. ANALIZA DATELOR **42**

5.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI 42
5.1.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber 42
5.2. EVALUAREA TERENURILOR 42
4.3.1. TEHNICA (METODA) COMPARAȚIEI DIRECTE 43
5.3. ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA ASUPRA VALORII 45

6. ANEXE **49**

6.1. ELEMENTE DE CALCUL 49
6.2. EXTRAS DIN ANALIZA DE PIAȚĂ 65
6.3. EXTRAS DIN STUDIU DE PIAȚĂ FOND IMOBILIAR JUDEȚUL CLUJ 109

2. Termenii de referință ai evaluării

2.1. Identificarea şi competenţa evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de ADEVAL CONSULTING, prin evaluatorul autorizat Florin Hirsch, membru titular al ANEVAR şi care are competenţa necesară în evaluarea proprietatilor imobiliare.

Nu avem niciun interes actual sau de perspectivă şi nicio implicare legată de proprietăţile imobiliare analizate sau de clientul prezentului raport de evaluare. Nu am primit asistenţă profesională semnificativă din partea niciunei persoane.

2.2. Clientul şi utilizatorii desemnaţi

Prezenta lucrare se adresează COMUNEI FLOREŞTI în calitate de client şi utilizator desemnat. Evaluarea se realizează în baza contractului ferm încheiat cu clientul.

Având în vedere contractul de colaborare şi Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, ne asumăm răspunderea doar faţă de client care are si calitatea de utilizator desemnat.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este informarea clientului cu privire la valoarea de piaţă, la data evaluării, a terenurilor considerate libere identificate în tabelul anterior prezentat, respectiv a valorilor de despăgubire estimate în conformitate cu prevederile legale.

Având în vedere contractul de colaborare şi Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, ne asumăm răspunderea doar faţă de utilizatorul desemnat al prezentului raport, care este clientul.

2.4. Identificarea activelor supuse evaluării

Conform contractului de prestări servicii, obiectul evaluării îl constituie terenurile situate în Comuna Floreşti, propuse spre expropriere pentru executarea lucrării de utilitate publică „Modernizare străzi şi amenajări urbanistice prin extindere platformă drum, Comuna Floresti, Judetul Cluj".

Terenurile care fac obiectul prezentului raport de evaluare sunt prezentate în tabelul următor:

Nr. crt.	Strada	Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata afectata (mp)	Tip teren (intravilan/ extravilan)
1	Dumitru Mocanu (vechi)	66024	66024	9	3	Intravilan
2	Dumitru Mocanu (vechi)	59389	59389	36	36	Intravilan
3	Dumitru Mocanu (vechi)	60315	60315	500	19	Intravilan
4	Dumitru Mocanu (vechi)	59037	59037	40	40	Intravilan
5	Dumitru Mocanu (vechi)	61628	61628	172	5	Intravilan
6	Dumitru Mocanu (vechi)	61629	61629	173	9	Intravilan
7	Dumitru Mocanu (vechi)	59255	59255	43	43	Intravilan
8	Dumitru Mocanu (vechi)	61196	61196	20	20	Intravilan
9	Dumitru Mocanu (vechi)	61197	61197	10	10	Intravilan
10	Dumitru Mocanu (vechi)	61631	61631	94	3	Intravilan
11	Dumitru Mocanu (vechi)	65642	65642	495	15	Intravilan
12	Dumitru Mocanu (vechi)	59701	59701	41	41	Intravilan
13	Dumitru Mocanu (vechi)	72874	72874	600	40	Intravilan
14	Dumitru Mocanu (vechi)	65038	65038	1667	7	Intravilan
15	Dumitru Mocanu (vechi)	57695	4593	1907	38	Intravilan
16	Dumitru Mocanu (vechi)	64688	64688	343	17	Intravilan
17	Dumitru Mocanu (vechi)	60022	60022	934	27	Intravilan
18	Dumitru Mocanu (vechi)		11125	38	18	Intravilan
19	Dumitru Mocanu (vechi)	61343	12307	1094	39	Intravilan
20	Dumitru Mocanu (vechi)	69330	6645	600	7	Intravilan
21	Dumitru Mocanu (vechi)	64853	4890	1424	9	Intravilan
22	Dumitru Mocanu (vechi)	52618	52618	902	6	Intravilan
23	Dumitru Mocanu (vechi)	73741	73741	405	2	Intravilan
24	Dumitru Mocanu (vechi)	57796	6687	563	23	Intravilan
25	Dumitru Mocanu (vechi)	54333	54333	321	3	Intravilan
26	Dumitru Mocanu (vechi)	54332	54332	352	13	Intravilan
27	Dumitru Mocanu (vechi)	55654	55654	800	11	Intravilan
28	Dumitru Mocanu (vechi)	66966	2332/2	800	28	Intravilan
29	Dumitru Mocanu (vechi)	56741	56741	158	18	Intravilan
30	Dumitru Mocanu (vechi)	50746	2343	2173	48	Intravilan
31	Dumitru Mocanu (vechi)	64214	64214	623	5	Intravilan
32	Dumitru Mocanu (vechi)	66280	66280	400	80	Intravilan
33	Dumitru Mocanu (vechi)	5493	Top. 539/1/2,540/1/2, 541/1,542/1	676	38	Intravilan
34	Dumitru Mocanu (vechi)	T.P. 26196/943	T3, P39,40	2255	47	Intravilan
35	Dumitru Mocanu (vechi)	CF 2328	Top:553/2, 554/2	2055	42	Intravilan
36	Dumitru Mocanu (vechi)	61660	Top: 559/1/1/1,560/1/2/1	563	49	Intravilan
37	Dumitru Mocanu (vechi)	CF 71901	Top: 570, 571	2400	30	Intravilan
38	Dumitru Tautan	60277	60277	572	572	Intravilan
39	Dumitru Tautan	60278	60278	571	571	Intravilan
40	Petuniei	71014	71014	4734	114	Intravilan
41	Petuniei	64631	6989	975	48	Intravilan
42	Petuniei	67387	67387	862	49	Intravilan
43	Petuniei	55167	55167	550	20	Intravilan
44	Petuniei	80283	80283	1020	29	Intravilan
45	Petuniei	Necunoscut	N14		96	Intravilan
46	Petuniei	Necunoscut	N15		166	Intravilan
47	Intreprinzatorilor	63243	63243	1440	225	Intravilan
48	Terra	67268	67268	784	784	Intravilan
49	Dumitru Mocanu(nou)	77775	77775	4990	1256	Intravilan
50	Dumitru Mocanu(nou)	54471	54471	1535	132	Intravilan
51	Dumitru Mocanu(nou)	70212	70212	64	64	Intravilan
52	Dumitru Mocanu(nou)	73818	73818	116	116	Intravilan
53	Dumitru Mocanu(nou)	53648	53648	89	89	Intravilan
54	Dumitru Mocanu(nou)	62539	62539	79	79	Intravilan

Nr. crt.	Strada	Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata afectata (mp)	Tip teren (intravilan/ extravilan)
55	Dumitru Mocanu(nou)	74204	74204	43	43	Intravilan
56	Dumitru Mocanu(nou)	74678	74678	297	2	Intravilan
57	Dumitru Mocanu(nou)	76608	76608	13	5	Intravilan
58	Dumitru Mocanu(nou)	77400	77400	1118	7	Intravilan
59	Dumitru Mocanu(nou)	78336	78336	4832	55	Intravilan
60	Dumitru Mocanu(nou)	78335	78335	516	6	Intravilan
61	Dumitru Mocanu(nou)	54102	7065	1757	88	Intravilan
62	Dumitru Mocanu(nou)	59527	59527	760	117	Intravilan
63	Dumitru Mocanu(nou)	59242	59242	87	87	Intravilan
64	Dumitru Mocanu(nou)	68400	68400	618	135	Intravilan
65	Dumitru Mocanu(nou)	55105	55105	440	22	Intravilan
66	Dumitru Mocanu(nou)	51098	51098	450	22	Intravilan
67	Dumitru Mocanu(nou)	61785	61785	302	114	Intravilan
68	Dumitru Mocanu(nou)	65631	4693	1231	76	Intravilan
69	Dumitru Mocanu(nou)	61563	61563	800	33	Intravilan
70	Dumitru Mocanu(nou)	61792	61792	95	75	Intravilan
71	Dumitru Mocanu(nou)	74917	74917	121	40	Intravilan
72	Dumitru Mocanu(nou)	66967	66967	307	22	Intravilan
73	Dumitru Mocanu(nou)	67482	67482	740	43	Intravilan
74	Dumitru Mocanu(nou)	67096	3947/3	111	111	Intravilan
75	Dumitru Mocanu(nou)	67097	3947/2	973	54	Intravilan
76	Dumitru Mocanu(nou)	78466	7044	2404	62	Intravilan
77	Dumitru Mocanu(nou)	61795	61795	2455	58	Intravilan
78	Dumitru Mocanu(nou)	68635	68635	1882	44	Intravilan
79	Dumitru Mocanu(nou)	63390	63390	1756	41	Intravilan
80	Dumitru Mocanu(nou)	66110	66110	1956	43	Intravilan
81	Dumitru Mocanu(nou)	77108	77108	148	10	Intravilan
82	Dumitru Mocanu(nou)	77107	77107	727	50	Intravilan
83	Dumitru Mocanu(nou)	52823	52823	2769	65	Intravilan
84	Dumitru Mocanu(nou)	72333	72333	2704	68	Intravilan
85	Dumitru Mocanu(nou)	62538	62538	140	10	Intravilan
86	Dumitru Mocanu(nou)	57161	57161	700	69	Intravilan
87	Dumitru Mocanu(nou)	51337	51337	2037	56	Intravilan
88	Dumitru Mocanu(nou)	54337	54337	1581	77	Intravilan
89	Dumitru Mocanu(nou)	58165	58165	1468	61	Intravilan
90	Dumitru Mocanu(nou)	65930	65930	543	18	Intravilan
91	Dumitru Mocanu(nou)	71699	71699	848	81	Intravilan
92	Dumitru Mocanu(nou)	70211	70211	1438	50	Intravilan
93	Dumitru Mocanu(nou)	66567	66567	1558	59	Intravilan
94	Dumitru Mocanu(nou)		9819	1546	56	Intravilan
95	Dumitru Mocanu(nou)	73573	73573	1838	63	Intravilan
96	Dumitru Mocanu(nou)	57527	57527	4423	10	Intravilan
97	Dumitru Mocanu(nou)	79533	79533	1255	164	Intravilan
98	Dumitru Mocanu(nou)	80251	80251	2927	176	Intravilan
99	Dumitru Mocanu(nou)	76343	76343	102	4	Intravilan
100	Dumitru Mocanu(nou)	79890	79890	152	19	Intravilan
101	Dumitru Mocanu(nou)	79891	79891	33	6	Intravilan
102	Dumitru Mocanu(nou)	80185	80185	37	37	Intravilan
103	Dumitru Mocanu(nou)	80184	80184	3163	76	Intravilan
104	Dumitru Mocanu(nou)	50518	11036	1008	107	Intravilan
105	Dumitru Mocanu(nou)	54837	Top: 621/2, 622/2	4324	157	Intravilan
106	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 28049/691	T 2; P:55,56	3873	147	Intravilan
107	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 3124/2074	T 2; P:25,26	2724	153	Intravilan
108	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 28853/631	T2; P 44	3819	178	Intravilan
109	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 26992	T I18; P45/2, 46	2047	30	Intravilan
110	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 28853/605	T2; P58/1	5461	291	Intravilan
111	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 28373/1312	T2; P. 80,81	1802	40	Intravilan

Nr. crt.	Strada	Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata afectata (mp)	Tip teren (intravilan/ extravilan)
112	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 3124/2091	T2; P 76,77	1664	58	Intravilan
113	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N1		1066	Intravilan
114	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N2		130	Intravilan
115	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N3		71	Intravilan
116	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N4		91	Intravilan
117	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N5		105	Intravilan
118	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N6		702	Intravilan
119	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N7		193	Intravilan
120	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N8		200	Intravilan
121	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N9		10	Intravilan
122	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N10		160	Intravilan
123	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N11		10	Intravilan
124	Sesul de Sus	71014	71014	4734	609	Intravilan
125	Sesul de Sus	80283	80283	1020	128	Intravilan
126	Sesul de Sus	64631	6989	975	91	Intravilan
127	Sesul de Sus	77775	77775	4990	89	Intravilan
128	Sesul de Sus	76601	76601	2170	104	Intravilan
129	Sesul de Sus	67330	67330	3500	170	Intravilan
130	Sesul de Sus	67717	4421	2900	20	Intravilan
131	Sesul de Sus	69550	12305	1400	14	Intravilan
132	Sesul de Sus	NECUNOSCUT	N12		1272	Intravilan
133	Sesul de Sus	NECUNOSCUT	N13		235	Intravilan
134	Sesul de Sus	NECUNOSCUT	N14		1178	Intravilan
135	Teilor	77221	77221	861	109	Intravilan
136	Teilor	79013	79013	11	4	Intravilan
137	Teilor	79020	79020	215	50	Intravilan
138	Teilor	77222	77222	600	600	Intravilan
139	Teilor	77219	77219	855	54	Intravilan
140	Teilor	78911	78911	227	32	Intravilan
141	Teilor	77217	77217	935	56	Intravilan
142	Teilor	72655	72655	140	52	Intravilan
143	Teilor	72654	72654	2759	428	Intravilan
144	Teilor	62820	8487	1373	294	Intravilan

Am considerat dreptul de proprietate (conform instrucţiunilor şi informaţiilor primite, descrise mai sus) integral, valabil, tranzacţionabil şi neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

2.5. Data estimării valorii. Data raportului

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor: **30 iunie 2021**.
Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către noi (**data evaluării**) este 30.06.2021.
Evaluarea a fost realizată în perioada lunilot **Iunie-Iulie 2021.**

2.6. *Tipul valorii estimate*

Având în vedere scopul şi utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2020. S-au urmărit recomandările SEV 100 Cadrul general (IVS - Cadrul general), SEV 101 Termenii de referinţă a evaluării (IVS 101), SEV 102 Documentare şi conformare (IVS 102), SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii, SEV 105 Abordări şi metode de evaluare, SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230) şi GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

În elaborarea lucrării am urmărit obţinerea celei mai potrivite indicaţii asupra valorii de piaţă aferente parcelelor de teren analizate, în conformitate cu definiţia acesteia din SEV 104 Tipuri ale valorii: „Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Pentru estimarea valorii de despăgubire, necesară în conformitate cu prevederile legii 255/2010 modificată şi completată, prin Legea nr. 233/2018, am utilizat documentul „Studiu de piaţă Fond imobiliar judeţul Cluj", care are ca Beneficiar Camera Notarilor Publici Cluj, valabilă în anul 2021. Informaţiile din acest document, utilizate în prezentul raport sunt anexate lucrării.

2.7. *Inspecţia terenurilor*

Terenurile subiect au fost inspectate în data de 30.06.2021 de către Florin Hirsch, însoţit de către reprezentantul desemnat ai clientului, domnul Felix Dobra. Identificarea terenurilor s-a realizat cu ajutorul documentelor puse la dispoziţia noastră de către client şi a aplicaţiei GeoPortal ANCPI.

2.8. *Documentare. Natura si sursa informatiilor*

Rezultatele evaluării au la bază informaţiile pe care le-am primit de la client, respectiv informaţiile existente pe piaţa imobiliară specifică.
Toate informaţiile au fost preluate pe baza documentelor avute la dispoziţie şi pe baza unorunor interviuri cu reprezentanţii desemnaţi ai proprietarului.
În această ordine de idei, informaţiile primite şi utilizate au făcut referire la:

- Informaţii referitoare la dreptul de proprietate;
- Informaţii referitoare la caracteristicile fizice ale terenurilor;
- Informaţii referitoare la categoria de utilizare, respectiv zonare primite din partea departamentului de urbanism din cadrul UAT Floresti;
- Informaţii referitoare la tranzacţiile de terenuri libere delarate la UAT din ultimul

an.

Toate informaţiile de mai sus au fost preluate de la reprezentanţii desemnaţi ai clientului, aceştia fiind răspunzători de veridicitatea şi corectitudinea lor.

- Expertiza (Studiu de piata) întocmită şi actualizată de Camera Notarilor Publici Cluj, valabilă pentru anul 2021, pentru judeţul Cluj.
- Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate.
- Date de piaţă preluate de la proprietarii unor proprietăţi similare, de la agenţii imobiliare şi din publicaţii de profil.
- Standardele de evaluare a bunurilor 2020.
- Baza de date a firmei.

Prin utilizarea prezentului raport clientul îşi asumă/însuşeşte cele menţionate de către noi ca fiind "declarate de client", sau "a avea sursă de informaţie clientul".

Valoarea este exprimată în LEI şi EUR, conform solicitării primite.
Cursul de schimb RON/EUR considerat este cel afişat de BNR la data evaluării, de 4,9262 lei/euro.

2.9. Responsabilitatea faţă de terţi

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat şi numai pentru uzul clientului şi al utilizatorilor menţionaţi anterior. Raportul este confidenţial, strict pentru persoanele desemnate şi nu acceptăm nicio responsabilitate faţă de altă persoană, în nicio circumstanţă.

2.10. Valabilitatea raportului

În conformitate cu uzanţele din Romania valorile estimate de către noi sunt valabile la data prezentată în raport şi încă un interval de timp limitat după această dată, în care condiţiile specifice ale pieţei nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

2.11. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al ADEVAL CONSULTING, cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale, precum şi daune interese de 100% din valoarea contractului dacă publicarea se face de terţi fără calitate de parte in contractul anterior menţionat.

2.12. Ipoteze generale şi ipoteze speciale

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

1. Ipoteze generale

- La baza evaluării au stat informaţiile descrise în capitolul 2.8.
- Am considerat informaţia furnizată de către terţi ca fiind de încredere, noi neefectuând investigaţii pentru a stabili veridicitatea şi acurateţea acestora.
- Suprafeţele terenurilor subiect, precum şi suprafeţele „de expropriat" au fost luate în considerare în baza informaţiilor puse la dispoziţia noastră de către client, fără a se face măsurători suplimentare.
- Dreptul de proprietate se consideră integral, valabil, tranzacţionabil şi neafectat de sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.
- Din informaţiile deţinute de către noi şi din discuţiile purtate cu reprezentanţii desemnaţi ai clientului, nu există niciun indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice la data evaluarii care afectează valoarea terenurilor analizate sau proprietăţilor vecine. Nu am avut cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Situaţia actuală a terenurilor analizate a stat la baza selectării abordărilor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acestuia în condiţiile tipului valorii selectate, prezentate anterior.
- Considerăm că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Am utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-am avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care nu aveam cunoştinţă.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Prin natura muncii noastre, nu suntem obligaţi să oferim în continuare consultanţă sau să depunem mărturie în instanţă relativ la imobilele în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al ADEVAL CONSULTING.
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica, concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.

- Prin utilizarea prezentului raport de evaluare, beneficiarul îşi asumă toate cele menţionate de noi ca fiind "declarate de beneficiar şi/sau solicitant" sau "având ca sursă aceştia".

2. Ipoteze speciale:

- Nu este cazul.

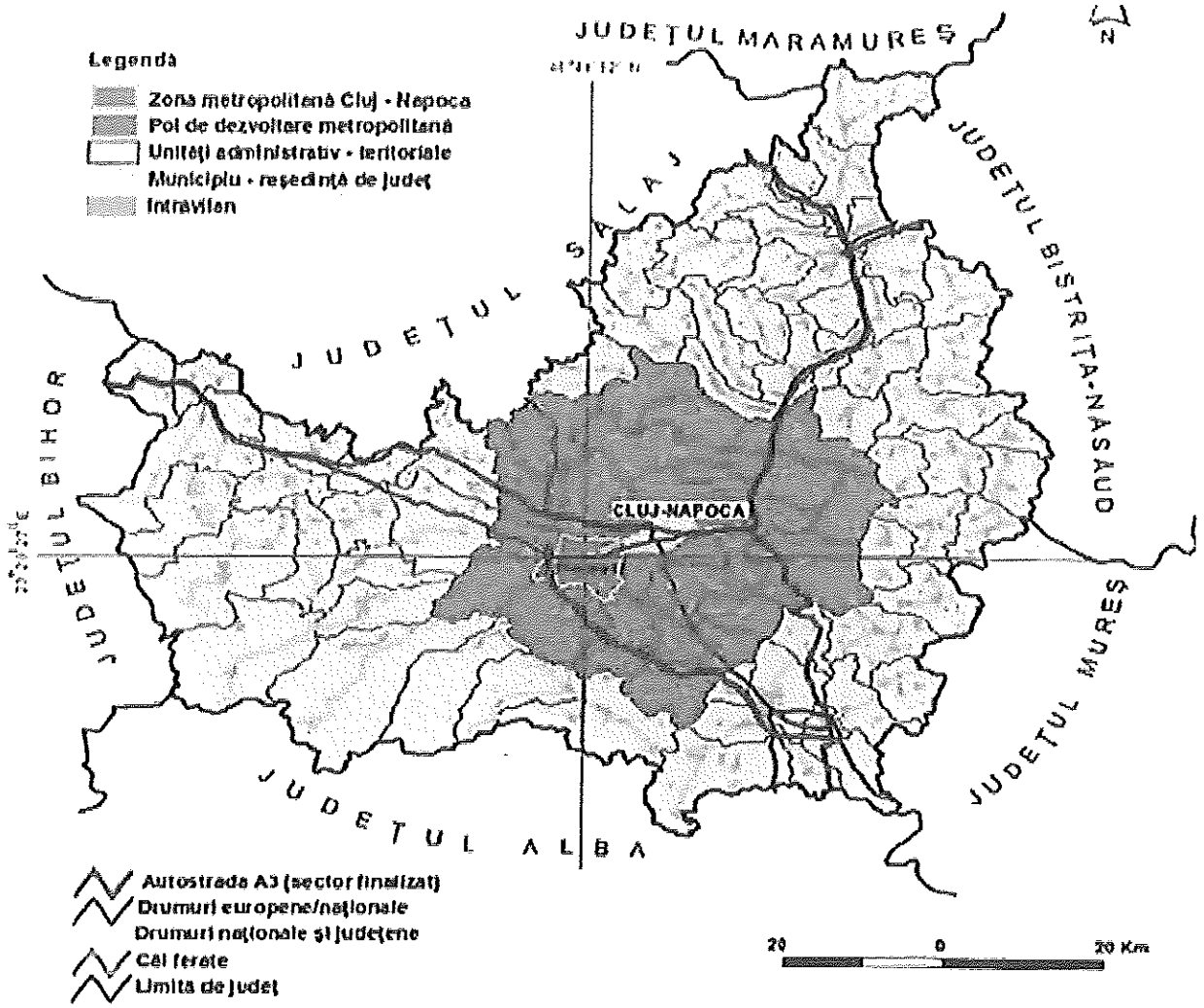
3. Prezentarea datelor

3.1. Informaţii generale despre zona de amplasare

Comuna Floreşti este aşezată la vest de municipiul Cluj-Napoca, învecinându-se la nord cu comuna Baciu, la vest cu comuna Gilău, iar la sud cu comunele Săvădisla şi Gilău.

Comuna are în administraţia sa trei localităţi – Floreşti, Luna de Sus şi Tăuţi. Forma localităţii Floreşti este alungită, fiind aşezată de-a lungul DN 1 spre Oradea, la o distanţă de doar 5 kilometri de municipiul Cluj-Napoca.

Această aşezare fericită a comunei faţă de Cluj-Napoca i-a oferit comunei posibilităţi admirabile de dezvoltare urbană puternică şi de ridicare treptată a nivelului economic şi cultural al populaţiei. Comuna Floreşti este o comună de categoria I, iar localitatea Floreşti este de tip rural periurban (integrat).



În ultimii ani, populaţia comunei Floreşti a crescut semnificativ. Acest fenomen poate fi explicat prin creşterea spectaculoasă a sectorului rezidenţial, generat de oferta avantajoasă de teren, de apropierea faţă de municipiul Cluj-Napoca. Astfel, Floreştiul,

alături de alte localităţi rurale din apropierea municipiului Cluj-Napoca, au depăşit ca dinamică imobiliară nu doar oraşele din judeţul Cluj, inclusiv reşedinţa de judeţ, ci şi municipiul Bucureşti şi judeţul Ilfov. Dezvoltarea sectorului rezidenţial a atras după sine dezvoltarea sectorului terţiar şi creşterea numărului locurilor de muncă.

Autorităţile locale nu au fost însă pregătite organizatoric şi financiar pentru a impune un anumit plan urbanistic şi prin urmare, într-o perioadă scurtă de timp, de doar câţiva ani, localitatea Floreşti şi-a pierdut în mare parte identitatea, devenind un sat sistematizat în mare grabă. Pentru a răspunde situaţiei nou create, în Planul Urbanistic General reactualizat se propune o dimensionare corespunzătoare a intravilanelor, cu reglementări specifice în zonele funcţionale.

Comuna Floreşti este una dintre singurele două comune din judeţ (alături de comuna Apahida) care îndeplineşte criteriile pentru a intra în categoria oraşelor, din perspectiva numărului de locuitori, a ponderii populaţiei ocupate în activităţi non-agricole, a alimentării cu apă a locuinţelor şi a gestiunii deşeurilor.

Pe de altă parte însă, comuna se caracterizează printr-un navetism foarte ridicat către municipiul Cluj-Napoca, dobândind statutul de cartier-dormitor. În comună nu există unele funcţiuni sociale precum spital sau liceu, suprafeţele verzi sunt reduse ca urmare a extinderii necontrolate a zonelor rezidenţiale, iar reţelele de transport şi utilităţi au ţinut cu greu pasul cu expansiunea imobiliară. În consecinţă, populaţia comunei a rămas dependentă de municipiul Cluj-Napoca în privinţa majorităţii serviciilor.

Începând cu anul 2007, investiţiile în locuinţe au cunoscut o amploare deosebită, datorită unei rentabilităţi de neimaginat pentru constructori şi nereglată de statul român, la care s-a adăugat un sistem de creditare lejer. Ca urmare a amplului proces de suburbanizare a judeţului, mai ales în jurul municipiului Cluj-Napoca, în Floreşti s-au construit atât cartiere somptuoase de vile, cât şi blocuri cu confort redus, pentru persoanele cu venituri scăzute.



Sursa: Site-ul oficial al comunei Floreşti, www.florestiCluj.ro

Problema majoră identificată la nivelul comunei în privința infrastructurii de transport constă însă în congestionarea traficului rutier la orele de vârf. Localitatea Floreşti este străbătută de DN1-E60, caracterizat de un trafic ridicat. Totodată, comuna Floreşti este comuna cu cel mai mare număr de locuitori din România, mare parte a populaţiei comunei făcând naveta către municipiul Cluj-Napoca. În plus, datorită avântului imobiliar fără precedent la nivel naţional, care s-a înregistrat în comuna Floreşti în ultimii ani, există probleme de congestionare a traficului şi în ceea ce priveşte circulaţia de la noile cartiere construite în Floreşti şi DN1. Deşi au fost adoptate deja anumite măsuri – marcarea la patru benzi a singurei artere de circulaţie, introducerea mijloacelor de transport în comun ale Companiei de Transport Public, suplimentarea programului de circulaţie a mijloacelor de transport în comun – aceste măsuri au avut efecte benefice, dar nu sunt suficiente pentru decongestionarea traficului.

Astfel, realizarea unei centuri de legătură între Floreşti şi municipiul Cluj-Napoca, este un proiect prioritar. Drumul de legătură dintre Floreşti şi Cluj-Napoca ar urma să aibă 4.3 kilometri, inclusiv cu două bretele de legătură spre centrele comerciale Metro şi Polus. Traseul va începe pe strada Cetăţii 1 şi, prin spate pe la Metro şi Polus, va face joncţiunea, complet pe sol, fără viaducte, cu municipiul Cluj-Napoca, în zona adiacentă depoului de tramvaie din cartierul Mănăştur, drumul Sfântul Ioan, urmând să existe 7 puncte de legătură cu DN1.

3.2. Descrierea juridică

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral asupra terenurilor prezentate în tabelele următoare:

Nr. crt.	Strada	Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata afectata (mp)	Tip teren (intravilan/ extravilan)
1	Dumitru Mocanu (vechi)	66024	66024	9	3	Intravilan
2	Dumitru Mocanu (vechi)	59389	59389	36	36	Intravilan
3	Dumitru Mocanu (vechi)	60315	60315	500	19	Intravilan
4	Dumitru Mocanu (vechi)	59037	59037	40	40	Intravilan
5	Dumitru Mocanu (vechi)	61628	61628	172	5	Intravilan
6	Dumitru Mocanu (vechi)	61629	61629	173	9	Intravilan
7	Dumitru Mocanu (vechi)	59255	59255	43	43	Intravilan
8	Dumitru Mocanu (vechi)	61196	61196	20	20	Intravilan
9	Dumitru Mocanu (vechi)	61197	61197	10	10	Intravilan
10	Dumitru Mocanu (vechi)	61631	61631	94	3	Intravilan
11	Dumitru Mocanu (vechi)	65642	65642	495	15	Intravilan
12	Dumitru Mocanu (vechi)	59701	59701	41	41	Intravilan
13	Dumitru Mocanu (vechi)	72874	72874	600	40	Intravilan
14	Dumitru Mocanu (vechi)	65038	65038	1667	7	Intravilan
15	Dumitru Mocanu (vechi)	57695	4593	1907	38	Intravilan
16	Dumitru Mocanu (vechi)	64688	64688	343	17	Intravilan
17	Dumitru Mocanu (vechi)	60022	60022	934	27	Intravilan
18	Dumitru Mocanu (vechi)		11125	38	18	Intravilan
19	Dumitru Mocanu (vechi)	61343	12307	1094	39	Intravilan
20	Dumitru Mocanu (vechi)	69330	6645	600	7	Intravilan

Nr. crt.	Strada	Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata afectata (mp)	Tip teren (intravilan/ extravilan)
21	Dumitru Mocanu (vechi)	64853	4890	1424	9	Intravilan
22	Dumitru Mocanu (vechi)	52618	52618	902	6	Intravilan
23	Dumitru Mocanu (vechi)	73741	73741	405	2	Intravilan
24	Dumitru Mocanu (vechi)	57796	6687	563	23	Intravilan
25	Dumitru Mocanu (vechi)	54333	54333	321	3	Intravilan
26	Dumitru Mocanu (vechi)	54332	54332	352	13	Intravilan
27	Dumitru Mocanu (vechi)	55654	55654	800	11	Intravilan
28	Dumitru Mocanu (vechi)	66966	2332/2	800	28	Intravilan
29	Dumitru Mocanu (vechi)	56741	56741	158	18	Intravilan
30	Dumitru Mocanu (vechi)	50746	2343	2173	48	Intravilan
31	Dumitru Mocanu (vechi)	64214	64214	623	5	Intravilan
32	Dumitru Mocanu (vechi)	66280	66280	400	80	Intravilan
33	Dumitru Mocanu (vechi)	5493	Top. 539/1/2,540/1/2, 541/1,542/1	676	38	Intravilan
34	Dumitru Mocanu (vechi)	T.P. 26196/943	T3, P39,40	2255	47	Intravilan
35	Dumitru Mocanu (vechi)	CF 2328	Top:553/2, 554/2	2055	42	Intravilan
36	Dumitru Mocanu (vechi)	61660	Top: 559/1/1/1,560/1/2/1	563	49	Intravilan
37	Dumitru Mocanu (vechi)	CF 71901	Top: 570, 571	2400	30	Intravilan
38	Dumitru Tautan	60277	60277	572	572	Intravilan
39	Dumitru Tautan	60278	60278	571	571	Intravilan
40	Petuniei	71014	71014	4734	114	Intravilan
41	Petuniei	64631	6989	975	48	Intravilan
42	Petuniei	67387	67387	862	49	Intravilan
43	Petuniei	55167	55167	550	20	Intravilan
44	Petuniei	80283	80283	1020	29	Intravilan
45	Petuniei	Necunoscut	N14		96	Intravilan
46	Petuniei	Necunoscut	N15		166	Intravilan
47	Intreprinzatorilor	63243	63243	1440	225	Intravilan
48	Terra	67268	67268	784	784	Intravilan
49	Dumitru Mocanu(nou)	77775	77775	4990	1256	Intravilan
50	Dumitru Mocanu(nou)	54471	54471	1535	132	Intravilan
51	Dumitru Mocanu(nou)	70212	70212	64	64	Intravilan
52	Dumitru Mocanu(nou)	73818	73818	116	116	Intravilan
53	Dumitru Mocanu(nou)	53648	53648	89	89	Intravilan
54	Dumitru Mocanu(nou)	62539	62539	79	79	Intravilan
55	Dumitru Mocanu(nou)	74204	74204	43	43	Intravilan
56	Dumitru Mocanu(nou)	74678	74678	297	2	Intravilan
57	Dumitru Mocanu(nou)	76608	76608	13	5	Intravilan
58	Dumitru Mocanu(nou)	77400	77400	1118	7	Intravilan
59	Dumitru Mocanu(nou)	78336	78336	4832	55	Intravilan
60	Dumitru Mocanu(nou)	78335	78335	516	6	Intravilan
61	Dumitru Mocanu(nou)	54102	7065	1757	88	Intravilan
62	Dumitru Mocanu(nou)	59527	59527	760	117	Intravilan
63	Dumitru Mocanu(nou)	59242	59242	87	87	Intravilan
64	Dumitru Mocanu(nou)	68400	68400	618	135	Intravilan
65	Dumitru Mocanu(nou)	55105	55105	440	22	Intravilan
66	Dumitru Mocanu(nou)	51098	51098	450	22	Intravilan
67	Dumitru Mocanu(nou)	61785	61785	302	114	Intravilan
68	Dumitru Mocanu(nou)	65631	4693	1231	76	Intravilan
69	Dumitru Mocanu(nou)	61563	61563	800	33	Intravilan
70	Dumitru Mocanu(nou)	61792	61792	95	75	Intravilan
71	Dumitru Mocanu(nou)	74917	74917	121	40	Intravilan
72	Dumitru Mocanu(nou)	66967	66967	307	22	Intravilan
73	Dumitru Mocanu(nou)	67482	67482	740	43	Intravilan
74	Dumitru Mocanu(nou)	67096	3947/3	111	111	Intravilan

Nr. crt.	Strada	Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata afectata (mp)	Tip teren (intravilan/ extravilan)
75	Dumitru Mocanu(nou)	67097	3947/2	973	54	Intravilan
76	Dumitru Mocanu(nou)	78466	7044	2404	62	Intravilan
77	Dumitru Mocanu(nou)	61795	61795	2455	58	Intravilan
78	Dumitru Mocanu(nou)	68635	68635	1882	44	Intravilan
79	Dumitru Mocanu(nou)	63390	63390	1756	41	Intravilan
80	Dumitru Mocanu(nou)	66110	66110	1956	43	Intravilan
81	Dumitru Mocanu(nou)	77108	77108	148	10	Intravilan
82	Dumitru Mocanu(nou)	77107	77107	727	50	Intravilan
83	Dumitru Mocanu(nou)	52823	52823	2769	65	Intravilan
84	Dumitru Mocanu(nou)	72333	72333	2704	68	Intravilan
85	Dumitru Mocanu(nou)	62538	62538	140	10	Intravilan
86	Dumitru Mocanu(nou)	57161	57161	700	69	Intravilan
87	Dumitru Mocanu(nou)	51337	51337	2037	56	Intravilan
88	Dumitru Mocanu(nou)	54337	54337	1581	77	Intravilan
89	Dumitru Mocanu(nou)	58165	58165	1468	61	Intravilan
90	Dumitru Mocanu(nou)	65930	65930	543	18	Intravilan
91	Dumitru Mocanu(nou)	71699	71699	848	81	Intravilan
92	Dumitru Mocanu(nou)	70211	70211	1438	50	Intravilan
93	Dumitru Mocanu(nou)	66567	66567	1558	59	Intravilan
94	Dumitru Mocanu(nou)		9819	1546	56	Intravilan
95	Dumitru Mocanu(nou)	73573	73573	1838	63	Intravilan
96	Dumitru Mocanu(nou)	57527	57527	4423	10	Intravilan
97	Dumitru Mocanu(nou)	79533	79533	1255	164	Intravilan
98	Dumitru Mocanu(nou)	80251	80251	2927	176	Intravilan
99	Dumitru Mocanu(nou)	76343	76343	102	4	Intravilan
100	Dumitru Mocanu(nou)	79890	79890	152	19	Intravilan
101	Dumitru Mocanu(nou)	79891	79891	33	6	Intravilan
102	Dumitru Mocanu(nou)	80185	80185	37	37	Intravilan
103	Dumitru Mocanu(nou)	80184	80184	3163	76	Intravilan
104	Dumitru Mocanu(nou)	50518	11036	1008	107	Intravilan
105	Dumitru Mocanu(nou)	54837	Top: 621/2, 622/2	4324	157	Intravilan
106	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 28049/691	T 2; P:55,56	3873	147	Intravilan
107	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 3124/2074	T 2; P:25,26	2724	153	Intravilan
108	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 28853/631	T2; P 44	3819	178	Intravilan
109	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 26992	T I18; P45/2, 46	2047	30	Intravilan
110	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 28853/605	T2; P58/1	5461	291	Intravilan
111	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 28373/1312	T2; P. 80,81	1802	40	Intravilan
112	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 3124/2091	T2; P 76,77	1664	58	Intravilan
113	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N1		1066	Intravilan
114	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N2		130	Intravilan
115	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N3		71	Intravilan
116	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N4		91	Intravilan
117	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N5		105	Intravilan
118	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N6		702	Intravilan
119	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N7		193	Intravilan
120	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N8		200	Intravilan
121	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N9		10	Intravilan
122	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N10		160	Intravilan
123	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N11		10	Intravilan
124	Sesul de Sus	71014	71014	4734	609	Intravilan
125	Sesul de Sus	80283	80283	1020	128	Intravilan
126	Sesul de Sus	64631	6989	975	91	Intravilan
127	Sesul de Sus	77775	77775	4990	89	Intravilan
128	Sesul de Sus	76601	76601	2170	104	Intravilan
129	Sesul de Sus	67330	67330	3500	170	Intravilan
130	Sesul de Sus	67717	4421	2900	20	Intravilan

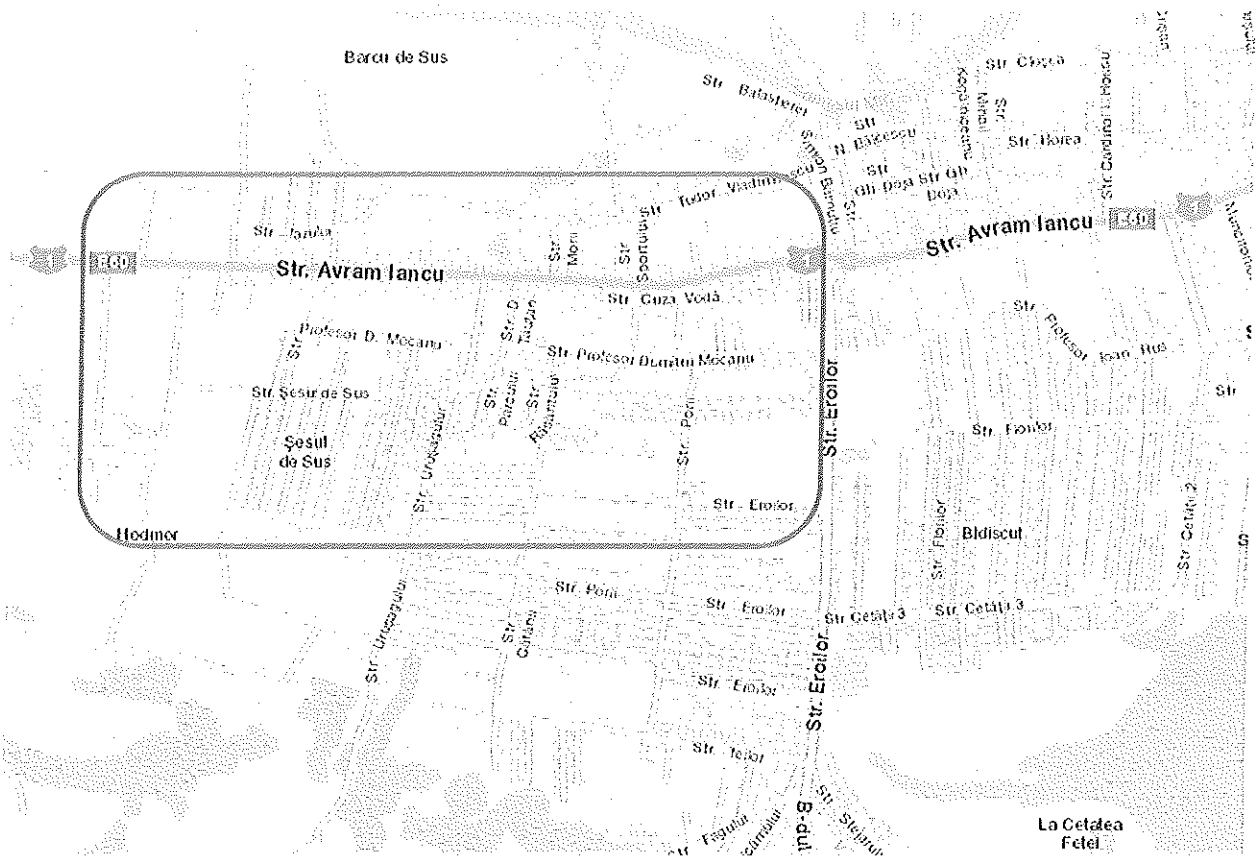
Nr. crt.	Strada	Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata afectata (mp)	Tip teren (intravilan/ extravilan)
131	Sesul de Sus	69550	12305	1400	14	Intravilan
132	Sesul de Sus	NECUNOSCUT	N12		1272	Intravilan
133	Sesul de Sus	NECUNOSCUT	N13		235	Intravilan
134	Sesul de Sus	NECUNOSCUT	N14		1178	Intravilan
135	Teilor	77221	77221	861	109	Intravilan
136	Teilor	79013	79013	11	4	Intravilan
137	Teilor	79020	79020	215	50	Intravilan
138	Teilor	77222	77222	600	600	Intravilan
139	Teilor	77219	77219	855	54	Intravilan
140	Teilor	78911	78911	227	32	Intravilan
141	Teilor	77217	77217	935	56	Intravilan
142	Teilor	72655	72655	140	52	Intravilan
143	Teilor	72654	72654	2759	428	Intravilan
144	Teilor	62820	8487	1373	294	Intravilan

Am considerat dreptul de proprietate al terenurilor libere, respectiv considerate libere (conform instrucţiunilor şi informaţiilor primite, descrise anterior) integral, valabil, tranzacţionabil şi neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Conform solicitării clientului, obiectul evaluării este reprezentat de terenurile considerate libere, nu am luat în considerare amenajari sau constructii.

3.3. Descrierea terenurilor

Terenurile care fac obiectul prezentului raport de evaluare sunt situate în zona vestică a localităţii, respectiv străzile, Dumitru Mocanu, Dumitru Tăuţan, Petuniei, Intreprinzatorilor şi Cartierul Terra.

Aceste terenuri sunt propuse spre expropriere pentru pentru executarea lucrării de utilitate publică „Modernizare străzi şi amenajări urbanistice prin extindere platformă drum, Comuna Floresti, Judetul Cluj".



Pentru fiecare dintre terenurile care fac obiectul prezentului raport de evaluare au fost primite informaţii referitoare la dreptul de proprietate, caracteristicile fizice, precum şi posibilităţile de dezvoltare ale fiecărui teren. În tabelele următoare sunt prezentate toate aceste informaţii pentru fiecare teren in parte.

Nr. crt.	Strada	Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata afectata (mp)	Tip teren (intravilan/ extravilan)	Categoria de folosinta a terenului	Utilizare admisa conform PUG*	Coeficienti urbanistici		Teren fara utilitati in apropiere si fara interes investitional** (Da/Nu)	Teren constructibil (Da/Nu)	Observatii
								CUT	POT			
1	Dumitru Mocanu (vechi)	66024	9	3	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	Posibil gard
2	Dumitru Mocanu (vechi)	59389	36	36	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	
3	Dumitru Mocanu (vechi)	60315	500	19	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	Posibil gard
4	Dumitru Mocanu (vechi)	59037	40	40	Intravilan	Drum	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	
5	Dumitru Mocanu (vechi)	61628	172	5	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	Posibil gard
6	Dumitru Mocanu (vechi)	61629	173	9	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	Posibil gard
7	Dumitru Mocanu (vechi)	59255	43	43	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	
8	Dumitru Mocanu (vechi)	61196	20	20	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	
9	Dumitru Mocanu (vechi)	61197	10	10	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	
10	Dumitru Mocanu (vechi)	61631	94	3	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	
11	Dumitru Mocanu (vechi)	65642	495	15	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	Posibil gard beton-metal
12	Dumitru Mocanu (vechi)	59701	41	41	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	
13	Dumitru Mocanu (vechi)	72874	600	40	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	35%	Nu	Da	Posibil gard
14	Dumitru Mocanu (vechi)	65038	1667	7	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
15	Dumitru Mocanu (vechi)	4593	1907	38	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	Posibil gard boltari+metal
16	Dumitru Mocanu (vechi)	64688	343	17	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
17	Dumitru Mocanu (vechi)	60022	934	27	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	Posibil gard metalic
18	Dumitru Mocanu (vechi)	11125	38	18	Intravilan	Pădure	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	Posibil gard, statie gaz
19	Dumitru Mocanu (vechi)	12307	1094	39	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	Posibil gard beton-metal
20	Dumitru Mocanu (vechi)	6645	600	7	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	Posibil gard beton-metal
21	Dumitru Mocanu (vechi)	4890	1424	9	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	Posibil gard beton-metal
22	Dumitru Mocanu (vechi)	52618	902	6	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	Posibil gard beton-metal
23	Dumitru Mocanu (vechi)	73741	405	2	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	Posibil gard beton-metal
24	Dumitru Mocanu (vechi)	6687	563	23	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	Posibil gard beton-metal
25	Dumitru Mocanu (vechi)	54333	321	3	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	Drum de servitute
26	Dumitru Mocanu (vechi)	54332	352	13	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	35%	Nu	Da	Posibil gard metalic
27	Dumitru Mocanu (vechi)	55654	800	11	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	Posibil gard beton-metal
28	Dumitru Mocanu (vechi)	2332/2	800	28	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	Posibil gard beton-metal
29	Dumitru Mocanu (vechi)	56741	158	18	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	Pe teren este edificat un garaj
30	Dumitru Mocanu (vechi)	2343	2173	48	Intravilan	Altele	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
31	Dumitru Mocanu (vechi)	64214	623	5	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
32	Dumitru Mocanu (vechi)	66280	400	80	Intravilan	Curti constructii	Spatii plantate	0.0	0%	Nu	Nu	Posibil gard
33	Dumitru Mocanu (vechi)	Top. 539/1/2,540/1/2, 541/1,542/1	676	38	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
34	Dumitru Mocanu (vechi)	T3, P39,40	2255	47	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
35	Dumitru Mocanu (vechi)	Top:553/2, 554/2	2055	42	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
36	Dumitru Mocanu (vechi)	Top: 559/1/1/1,560/1/2/1	563	49	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	Gard metalic cu fundatii din beton
37	Dumitru Mocanu (vechi)	Top: 570, 571	2400	30	Intravilan	Arabil	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
38	Dumitru Tautan	60277	572	572	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
39	Dumitru Tautan	60278	571	571	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
40	Petuniei	71014	4734	114	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	Posibil gard metalic
41	Petuniei	6989	975	48	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
42	Petuniei	67387	862	49	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
43	Petuniei	55167	550	20	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	Gard beton-metal
44	Petuniei	80283	1020	29	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	

Nr. crt.	Strada	Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata afectata (mp)	Tip teren (intravilan/ extravilan)	Categoria de folosinta a terenului	Utilizare admisa conform PUG*	Coeficienti urbanistici		Teren fara utilitati in apropiere si fara interes investitional*** (Da/Nu)	Teren construibil (Da/Nu)	Observatii
								CUT	POT			
45	Petuniei	N14		96	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
46	Petuniei	N15		166	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
47	Intreprinzatorilor	63243	1440	225	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
48	Terra	67268	784	784	Intravilan	Arabil	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
49	Dumitru Mocanu(nou)	77775	4990	1256	Intravilan	Curti constructii	Industrial	0.6	40%	Nu	Da	Posibil gard beton-lemn
50	Dumitru Mocanu(nou)	54471	1535	132	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
51	Dumitru Mocanu(nou)	70212	64	64	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	Posibil gard metalic
52	Dumitru Mocanu(nou)	73818	116	116	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	Posibil gard metalic
53	Dumitru Mocanu(nou)	53648	89	89	Intravilan	Drum	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	Posibil gard din plasa metalica
54	Dumitru Mocanu(nou)	62539	79	79	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	
55	Dumitru Mocanu(nou)	74204	43	43	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	
56	Dumitru Mocanu(nou)	74678	297	2	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	Posibil gard plasa metalica
57	Dumitru Mocanu(nou)	76608	13	5	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	
58	Dumitru Mocanu(nou)	77400	1118	7	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	parcare
59	Dumitru Mocanu(nou)	78336	4832	55	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
60	Dumitru Mocanu(nou)	78335	516	6	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	35%	Nu	Da	Posibil gard din plasa metalica
61	Dumitru Mocanu(nou)	7065	1757	88	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
62	Dumitru Mocanu(nou)	59527	760	117	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	35%	Nu	Da	
63	Dumitru Mocanu(nou)	59242	87	87	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	35%	Nu	Da	
64	Dumitru Mocanu(nou)	68400	618	135	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	35%	Nu	Nu	Sunt amenajate parcări acoperite, extratabulare.
65	Dumitru Mocanu(nou)	55105	440	22	Intravilan	Drum	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	Posibil gard din plasa metalica
66	Dumitru Mocanu(nou)	51098	450	22	Intravilan	Drum	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	
67	Dumitru Mocanu(nou)	61785	302	114	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	Probabil ca e amenajata o ghena de gunoi.
68	Dumitru Mocanu(nou)	4693	1231	76	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	35%	Nu	Da	
69	Dumitru Mocanu(nou)	61563	800	33	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
70	Dumitru Mocanu(nou)	61792	95	75	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	Posibil gard plasa sarma si stalpi beton
71	Dumitru Mocanu(nou)	74917	121	40	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	Ghena
72	Dumitru Mocanu(nou)	66967	307	22	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	Parcari amenajate
73	Dumitru Mocanu(nou)	67482	740	43	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
74	Dumitru Mocanu(nou)	3947/3	111	111	Intravilan	Drum	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
75	Dumitru Mocanu(nou)	3947/2	973	54	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	
76	Dumitru Mocanu(nou)	7044	2404	62	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
77	Dumitru Mocanu(nou)	61795	2455	58	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
78	Dumitru Mocanu(nou)	68635	1882	44	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
79	Dumitru Mocanu(nou)	63390	1756	41	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
80	Dumitru Mocanu(nou)	66110	1956	43	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
81	Dumitru Mocanu(nou)	77108	148	10	Intravilan	Drum	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
82	Dumitru Mocanu(nou)	77107	727	50	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	
83	Dumitru Mocanu(nou)	52823	2769	65	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
84	Dumitru Mocanu(nou)	72333	2704	68	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	Posibil gard plasa metalica
85	Dumitru Mocanu(nou)	62538	140	10	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
86	Dumitru Mocanu(nou)	57161	700	69	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	Drum
87	Dumitru Mocanu(nou)	51337	2037	56	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	Posibil gard metalic
88	Dumitru Mocanu(nou)	54337	1581	77	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	Posibil gard
89	Dumitru Mocanu(nou)	58165	1468	61	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
90	Dumitru Mocanu(nou)	65930	543	18	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	Posibil gard plasa sarma
												Drum

Nr. crt.	Strada	Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata afectata (mp)	Tip teren (intravilan/ extravilan)	Categoria de folosinta a terenului	Utilizare admisa conform PUG*	Coeficienti urbanistici		Teren fără utilități în apropiere și fără interes investițional** (Da/Nu)	Teren construibil (Da/Nu)	Observatii
								CUT	POT			
91	Dumitru Mocanu(nou)	71699	848	81	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	35%	Nu	Da	Gard metal, parcari amenajate
92	Dumitru Mocanu(nou)	70211	1438	50	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	Posibil gard
93	Dumitru Mocanu(nou)	66567	1558	59	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	Posibil gard beton-metal
94	Dumitru Mocanu(nou)	9819	1546	56	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	Posibil gard metalic
95	Dumitru Mocanu(nou)	73573	1838	63	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	Posibil gard metalic
96	Dumitru Mocanu(nou)	57527	4423	10	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	35%	Nu	Da	
97	Dumitru Mocanu(nou)	79533	1255	164	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
98	Dumitru Mocanu(nou)	80251	2927	176	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
99	Dumitru Mocanu(nou)	76343	102	4	Intravilan	Curti constructii-fâ	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	Parcari amenajate
100	Dumitru Mocanu(nou)	79890	152	19	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	Posibil gard metalic
101	Dumitru Mocanu(nou)	79891	33	6	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	Posibil gard metalic
102	Dumitru Mocanu(nou)	80185	37	37	Intravilan	Arabil	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	
103	Dumitru Mocanu(nou)	80184	3163	76	Intravilan	Arabil	Spatii plantate	0.0	0%	Nu	Nu	
104	Dumitru Mocanu(nou)	11036	1008	107	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
105	Dumitru Mocanu(nou)	Top: 621/2, 622/2	4324	157	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
106	Dumitru Mocanu(nou)	T 2: P:55,56	3873	147	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
107	Dumitru Mocanu(nou)	T 2: P:25,26	2724	153	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
108	Dumitru Mocanu(nou)	T2: P 44	3819	178	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
109	Dumitru Mocanu(nou)	T I18: P45/2, 46	2047	30	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
110	Dumitru Mocanu(nou)	T2: P58/1	5461	291	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
111	Dumitru Mocanu(nou)	T2: P. 80,81	1802	40	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
112	Dumitru Mocanu(nou)	T2: P 76,77	1664	58	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	
113	Dumitru Mocanu(nou)	N1		1066	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	0.0	0%	Nu	Nu	
114	Dumitru Mocanu(nou)	N2		130	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	0.0	0%	Nu	Nu	
115	Dumitru Mocanu(nou)	N3		71	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	0.0	0%	Nu	Nu	
116	Dumitru Mocanu(nou)	N4		91	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	0.0	0%	Nu	Nu	
117	Dumitru Mocanu(nou)	N5		105	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	0.0	0%	Nu	Nu	
118	Dumitru Mocanu(nou)	N6		702	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	0.0	0%	Nu	Nu	
119	Dumitru Mocanu(nou)	N7		193	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	0.0	0%	Nu	Nu	
120	Dumitru Mocanu(nou)	N8		200	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	0.0	0%	Nu	Nu	
121	Dumitru Mocanu(nou)	N9		10	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	0.0	0%	Nu	Nu	
122	Dumitru Mocanu(nou)	N10		160	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	0.0	0%	Nu	Nu	
123	Dumitru Mocanu(nou)	N11		10	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	0.0	0%	Nu	Nu	
124	Sesul de Sus	71014	4734	609	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	Posibil gard metalic
125	Sesul de Sus	80283	1020	128	Intravilan	Curti constructii	Industrial	0.6	40%	Nu	Da	
126	Sesul de Sus	6980	975	91	Intravilan	Curti constructii	Industrial	0.6	40%	Nu	Da	
127	Sesul de Sus	77775	4990	89	Intravilan	Curti constructii	Industrial	0.6	40%	Nu	Da	
128	Sesul de Sus	76601	2170	104	Intravilan	Curti constructii	Industrial	0.6	40%	Nu	Da	
129	Sesul de Sus	67330	3500	170	Intravilan	Curti constructii	Industrial	0.6	40%	Nu	Da	
130	Sesul de Sus	4421	2900	20	Intravilan	Curti constructii	Industrial	0.6	40%	Nu	Da	
131	Sesul de Sus	12305	1400	14	Intravilan	Curti constructii	Industrial	0.6	40%	Nu	Da	
132	Sesul de Sus	N12		1272	Intravilan	Curti constructii	Rezidential			Nu	Da	
133	Sesul de Sus	N13		235	Intravilan	Curti constructii	Rezidential			Nu	Da	
134	Sesul de Sus	N14		1178	Intravilan	Curti constructii	Rezidential			Nu	Da	
135	Teilor	77221	861	109	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	35%	Nu	Da	Trotuar

Nr. crt.	Strada	Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata afectata (mp)	Tip teren (intravilan/ extravilan)	Categoria de folosinta a terenului	Utilizare admisa conform PUG*	Coeficienti urbanistici		Teren fara utilitati in apropiere si fara interes investitional*** (Da /Nu)	Teren construibil (Da/Nu)	Observatii
								CUT	POT			
136	Teilor	79013	11	4	Intravilan	Arabil	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	Parcare amenajata
137	Teilor	79020	215	50	Intravilan	Arabil	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	Trotuar
138	Teilor	77222	600	600	Intravilan	Arabil	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	
139	Teilor	77219	855	54	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	35%	Nu	Da	Trotuar
140	Teilor	78911	227	32	Intravilan	Arabil	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	Parcare amenajata
141	Teilor	77217	935	56	Intravilan	Curti constructii	Rezidential	1.0	35%	Nu	Da	Trotuar
142	Teilor	72655	140	52	Intravilan	drum	Rezidential	1.0	30%	Nu	Nu	Posibil gard metalic
143	Teilor	72654	2759	428	Intravilan	Arabil	Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	Posibil gard metalic
144	Teilor	8487	1373	294	Intravilan		Rezidential	1.0	30%	Nu	Da	

Observaţii: Pe unele dintre terenurile analizate este posibil să existe amenajari (aşa cum sunt prezentate în descrierile individuale ale parcelelor). În marea majoritate aceste amenajari sunt extratabulare, deci nu au putut fi identificate din surse opozabile caracteristicile tehnice necesare pentru estimarea unei valori.

De asemenea, pe piaţa imobiliara nu exista evidenţe referitoare la aceste componente şi astfel nu a fost posibilă estimarea unei valori de piaţă, iar în Expertiza („Studiu de piaţă Fond imobiliar Judeţul Cluj") întocmită şi actualizată de Camera Notarilor Publici Cluj, valabilă pentru anul 2021, pentru judeţul Cluj, nu sunt cuprinse aceste elemente, existând indicaţii doar cu referire la terenuri şi construcţii.

Menţionăm faptul că nu am primit documente sau informaţii referitoare la caracteristicile fizice ale amenajărilor care există pe terenurile de expropriat, descrierile din tabelele anterioare se bazează exclusiv pe observaţiile din cadrul inspecţiei. Conform solicitării clientului, obiectul raportului de evaluare îl reprezintă terenurile considerate libere.

În cazul terenurilor pentru care nu am avut la dispoziţie suficiente informaţii care să permită estimarea valorii de piaţă, s-a estimat doar valoarea de despăgubire, în conformitate cu prevederile legii 255/2010 modificată şi completată, prin Legea nr. 233/2018, utilizând documentul „Studiu de piaţă - Fond imobiliar Judeţul Cluj, Beneficiar: Camera Notarilor Publici Cluj", valabil pentru anul 2021.

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Informaţii generale

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă.

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

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

4.1.1. Definirea pieţei specifice

In cazul proprietăţii evaluate, pentru identificarea pieţei sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începand cu tipul terenurilor. Acestea sunt terenuri situate în intravilanul Comunei Floreşti, în zona vestică a localităţii (străzile Cătanelor, Dumitru Mocanu, Iazului, Petuniei, Porii, Şesul de Sus şi Cartierul Terra), respectiv zona nordică a localităţii (străzile Muzeul Apei, Plopilor, Someşului şi Tineretului).

Pentru identificarea pieţei imobiliare specifice proprietăţii subiect au fost analizaţi următoriii factori:

- tipul proprietăţii – terenuri pretabile pentru dezvoltări rezidenţiale sau dezvoltări conexe acestei utilizări.
- caracteristicile proprietăţii
  - terenuri destinate
    - persoanelor fizice - parcelele de dimensiuni mici;
    - persoanelor juridice/investitorilor imobiliari locali – parcelele de dimensiuni medii;
  - potenţialii utilizatori: persoane fizice care achiziţionează un teren în scopul edificării unei locuinţe unifamiliale (în cazul parcelelor de

dimensiuni mici) sau investitori care doresc edificarea unor ansambluri imobiliare (în cazul parcelelor de dimensiuni medii sau mari);

- aria imobiliară – locală, Comuna Floreşti, în general, zona vestică a localităţii, în particular;
- specificul zonei – preponderent rezidenţial;
- proprietăţile comparabile disponibile – număr mediu spre ridicat de proprietăţi similare ofertate spre spre vânzare.

După analizarea situaţiei actuale a terenurilor care fac obiectul prezentului raport de evaluare, respectiv având în vedere concluziile desprinse din analizarea pieţei imobiliare a Comunei Floreşti, s-a considerat că piaţa specifică pe care ternurile subiect pot fi valorificate în condiţii de profitabilitate optimă, raportat la condiţiile externe (terenurilor), este cea a terenurilor destinate edificării unor construcţii cu utilizare rezidenţială.

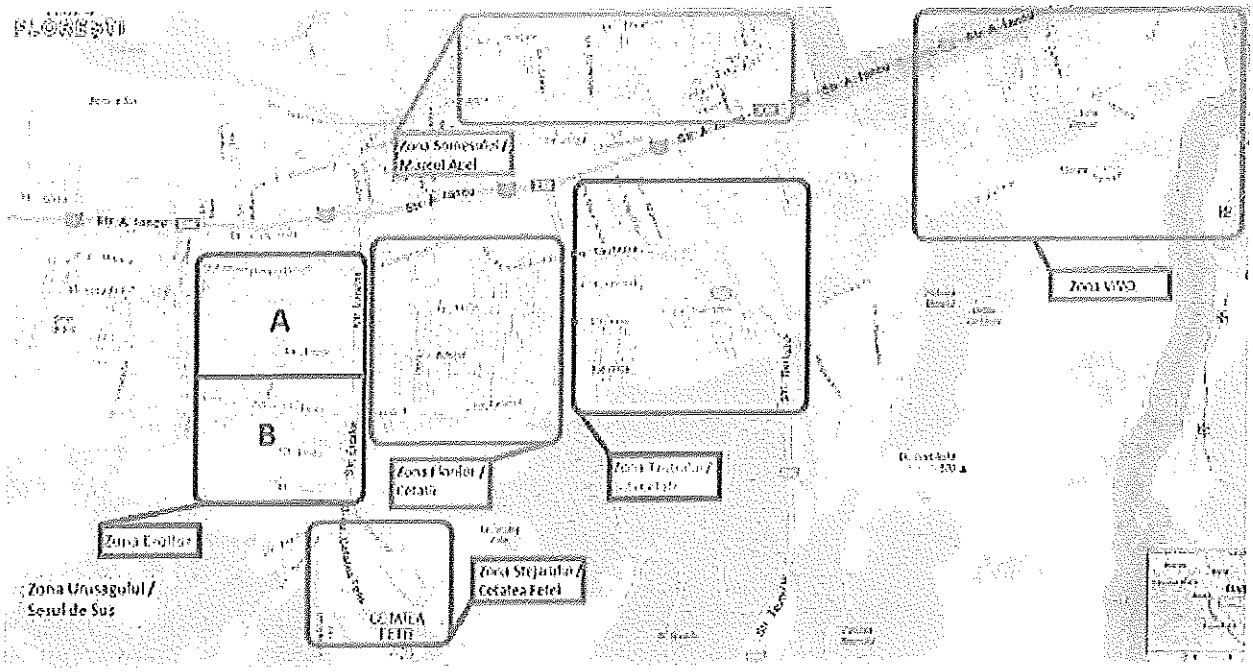
In cazul proprietăţilor analizate, luând în considerare tipul de piaţă definit, analiza are la baza cererea manifestată atât de persoane juridice (în cazul terenurilor de dimensiuni medii şi mari), cât şi de persoane fizice (în cazul terenurilor de dimensiuni mici), pentru terenuri situate în Comuna Floreşti.

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăţi. In analiza acestei pieţe am investigat aspecte legate de situaţia economică a localităţii, populaţia sa, tendinţe ale ultimilor ani, cererea specifică şi respectiv oferta competitivă pentru tipurile de proprietate mai sus menţionat.

Principalele zone de interes imobiliar din Comuna Floreşti sunt următoarele: zona Polus Center, zona străzii Someşului şi străzii Muzeul Apei, zona str. Tăuţiului, zona străzilor Florilor şi Cetăţii, zona străzii Eroilor (A şi B), zona străzii Uruşagului şi zona străzii Stejarului. Distanţa între centrul localităţii şi centrul municipiului Cluj-Napoca este de aproximativ 8 km.

4.1.2. Oferta competitivă

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.



Oferta de terenuri similare este medie/ridicată, fapt generat de amplasarea într-o zonă cu un număr ridicat de terenuri libere, care a înregistrat o dezvoltare semnifcativă în ultimii ani.

Din punctul de vedere al interesului tranzacţional şi al valorilor de piaţă clasamentul acestor zone este următorul:

1	Zona Vivo	o Descriere: zonă foarte apropiată de Cluj-Napoca (unii participaţi de pe piaţă o numesc "Mănăştur Vest") şi de mall-ul Vivo Center, unde se întâlnesc blocuri de locuinţe, case, spaţii comerciale şi administrative, cât imobile ale unor instituţii. o Grad de vandabilitate (nr. tranzacţii şi interes investiţional): relativ ridicat. o Preţuri solicitate: 15% - 25% peste etalon, zona fiind percepută ca fiind foarte bună.
2	Zona Someşului – Muzeul Apei şi Zona Tăuţiului	o Descriere: zonă cu multe case (individuale şi duplex-uri) şi blocuri de locuinţe cu regim de înălţime mai mic (până la P+2E+M), unde nu sunt ansambluri foarte mari de locuinţe, dar totuşi construcţiile existente sunt destul de înghesuite, existând căi de acces foarte înguste. Similar primelor zone dezvoltate în comună, aici edificarea s-a făcut haotic. o Grad de vandabilitate: mediu/ridicat. o Preţuri solicitate: 5% - 15% peste etalon datorită percepţiei favorabile care vine din distanţa semnificativă faţă de ferma de pui.
3	Zona Florilor – Cetăţii şi Zona Eroilor A	o Descriere: primele zone dezvoltate din Floreşti şi cu numărul cel mai mare de construcţii rezidenţiale (din acest motiv le considerăm şi zone etalon). Aceste zone sunt caracterizate de existenţa multor ansambluri de locuinţe mari (cu blocuri de locuinţe de tip P+4E), a unui număr mare de case (în special pe str. Florilor, str. Prof. Ioan Rus şi str. Dumitru Mocanu). În

		aceste zone s-au dezvoltat şi cele mai multe proprietăţi complementare: supermarket-ul Profi, piaţa agroalimentară, farmacii, grădiniţe etc. De asemenea menţionăm faptul că şi aici construcţiile sunt destul de înghesuite, acestea dezvoltându-se la limita regulilor de urbanism. o Grad de vandabilitate: mediu, dar oferta este în continuă creştere. o Există riscul scăderii interesului investiţional şi, în consecinţă, al preţurilor.
4	Zona Sterjarului şi Zona Uruşagului (Terra)	o Descriere: zonele cele mai îndepărtate de mun. Cluj-Napoca şi de majoritatea proprietăţilor complementare. Şi în aceste zone sunt multe blocuri de locuinţe edificate la limita respectării regulilor urbanistice. o Grad de vandabilitate: relativ mediu, cu acelaşi risc al scăderii gradului de vandabilitate cauzat de creşterea ofertei. o Preţuri solicitate: 5% - 10% sub etalon.
5	Zona Eroilor B	o Descriere: zonă cu un stigmat negativ cauzat de calitatea imobilelor dezvoltate acolo (în special Ansamblul Multiserv, care este cel mai mare ansamblu de locuinţe din Floreşti). De asemenea în această zonă este foarte evidentă şi nerespectarea standardelor urbanistice, majoritatea blocurilor de locuinţe fiind foarte înghesuite. Fiind cea mai ieftină zonă din localitate şi calitatea locatarilor este diferită de celelalte zone, fapt care a condus la înrăutăţirea aspectului exterior al imobilelor. o Grad de vandabilitate: mediu. În ciuda stigmatului negativ, proprietăţile din această zonă continuă să se vândă datorită faptului că aici sunt cele mai ieftine proprietăţi din Floreşti. o Preţuri solicitate: 10% - 20% sub etalon.

Pentru terenurile analizate, cotaţiile de tranzacţionare sau ofertare variază în principal în funcţie de localizare, dimensiuni, de facilitatea accesului, topografie, de utilităţile de care dispun şi coeficienţii urbanistici.

Menţionăm faptul că majoritatea terenurilor ofertate spre vânzare sunt destinate edificării unor construcţii cu destinaţie rezidenţială, dar conform analizei noastre şi a informaţiilor istorice referitoare la tranzacţionarea terenurilor din Comuna Floreşti, nu există diferenţe de preţ între terenurile rezidenţiale şi cele destinate serviciilor, elementele princpale care diferenţiază preţurile terenurilor fiind coeficienţii urbanistici şi localizarea.

In urma analizei de piaţă efectuate la nivelul pieţei specifice aferente Comunei Floreşti, s-a constatat faptul că preţurile unitare pentru terenuri pretabile pentru dezvoltările menţionate anteriore se încadrează în patru categorii. În prima categorie, se încadrează terenurile de dimensiuni mici, pe care se pot edifica construcţii cu regim de înălţime mic (CUT aprox. 0,9 POT aprox. 35%). În a doua categorie se regăsesc terenurile de dimensiuni medii/mari, dar care sunt situate în zone in care este permisă edificarea unor ansambluri de construcţii cu regim de înălţime mic (CUT aprox. 0,9 POT aprox. 35%). În a treia categorie sunt cuprinse terenurile de dimensiuni relativ mici pe care se

pot edifica construcţii cu regim de înălţime mediu (CUT aprox. 1,5 POT aprox. 40%). În a patra categorie se află terenurile de dimensiuni medii/mari, care sunt pretabile pentru dezvoltarea unor ansambluri de construcţii cu regim de înălţime mediu (CUT aprox. 1,5 POT aprox. 40%).

Tip proprietate	Preţuri medii solicitate	
	minim	maxim
Terenuri libere de dimensiuni mici, pretabile pentru construcţii cu regim de înălţime mic	75 (EUR/mp)	130 (EUR/mp)
Terenuri libere de dimensiuni medii, pretabile pentru construcţii cu regim de înălţime mic	70 (EUR/mp)	125 (EUR/mp)
Terenuri libere pretabile pentru construcţii industriale	40 (EUR/mp)	80 (EUR/mp)
Terenuri libere de dimensiuni mici, pretabile pentru construcţii cu regim de înălţime mic in Luna de Sus	40 (EUR/mp)	80 (EUR/mp)

În tabelul de mai sus se regăsesc concluziile referitoare la preţurile solicitate pentru fiecare dintre cele 4 categorii de terenuri descrise anterior, iar în tabelele următoare sunt prezentate ofertele de terenuri similare existente în prezent pe piaţă, precum şi tranzacţiile cu terenuri libere similare, puse la dispoziţia noastra de către client. Având în vedere faptul că în ultima perioadă au fost autorizate foarte puţine proiecte imobiliare, în cazul terenurilor pentru care există certitudinea edificării preţurile practicate pe piaţa specifică exced limitele superioare ale intervalelor prezentate anterior.

4.1.3. Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piaţa imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul şi tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă.

Ţinând cont de cele patru categorii de terenuri descrise în capitolul anterior, cererea solvabilă se împarte tot în 4 categorii.

Prima este reprezentata de persoanele fizice care doresc achizitionarea unei parcele mici de teren, pe care să edifice o locuinţă unifamilială sau o casă tip duplex.

A doua categorie este compusă din societăţi comerciale sau persoane fizice cu putere financiară mare, care optează pentru achiziţionarea unor terenuri de dimensiuni mari, în zone în care este permisă edificarea de construcţii cu regim de înălţime mic. Aceste terenuri sunt ulterior valorificate prin parcelare sau chiar prin dezvoltarea unor ansambluri rezidenţiale mari.

A treia categorie este reprezentată în general de persoane juridice, care optează pentru achiziţionarea unui teren pe care se poate edifica una sau două construcţii cu regim de înălţime mediu.

În ultima categorie se regăsesc investitorii mari, care au forţa financiară pentru achiziţionarea unor parcele de dimensiuni mari, care sunt pretabile pentru dezvoltarea unor ansambluri construcţii cu regim de înălţime mediu. Aceste parcele sunt achiziţionate pentru dezvoltarea unor proiecte imobiliare mari sau pentru valorificarea ulterioară prin parcelare.

Cererea solvabilă este influenţată de adecvarea şi atractivitatea, respectiv deficienţele imobilelor ofertate.

În ceea ce priveşte terenurile de dimensiuni mici, numărul potenţialilor cumpărători este relativ mare, dar cu cât dimensiunea parcelelor este mai mare şi implicit preţul de achiziţie creşte, numărul potenţialilor cumpărători scade, în cazul ultimei categorii (terenuri de dimensiuni foarte mari) aceasta se rezumă la un număr foarte limitat de investitori (de regulă persoane juridice, firme specializate în dezvoltări imobiliare).

Având în vedere faptul că în ultima perioadă au fost autorizate foarte puţine proiecte imobiliare, în cazul terenurilor pentru care există certitudinea edificării, cererea este semnificativ mai mare.

4.1.4. Echilibrul pieţei. Previziuni

Previziunile pentru perioada următoare nu indică schimbări semnificative ale situaţiei existente. Astfel cererea pentru terenuri similare se va menţine la un nivel relativ constant, existând posibilitatea scăderii cererii pe fondul unor tendinţe ascendente de ansamblu a pieţei imobiliare. Menţionăm faptul că, datorită dezvoltării excesive pe segmentul rezidenţial din ultima perioadă, există riscul ca cererea şi implicit numărul tranzacţiilor de terenuri destinate segmentului de servicii să scadă în continuare. În ceea ce priveşte preţurile practicate pentru tipurile de terenuri analizate, este posibilă menţinerea cotaţiilor şi în perioada imediat următoare.

Ţinând cont de datele estimate mai sus, se poate afirma că la acest moment există o cerere solvabilă mai mare decât oferta competitivă, dar decalajul dintre cererea solvabilă şi oferta competitivă este unul relativ scăzut. In această ordine de idei, previzionăm păstrarea acestei situaţii şi în lunile următoare.

Totuşi, în contextul crizei epidemice, care a generat perturbarea întregului mediu economic, se manifestă un risc investiţional generalizat, marcat de incertitudinile pieţelor. De asemenea, există un risc şi cu privire la perioada ulterioară crizei sanitare, pe care unii analişti o anticipează ca şi o criza economică.

Astfel, piaţa imobiliară specifică proprietăţii analizate, în acest moment, este influenţată de incertitudini şi temeri cu privire la evoluţia viitoare, şi nu sunt excluse schimbări în percepţia organizării activităţilor.

Tranzacţii terenuri libere – parcele de dimensiuni mici

Nr. crt.	Nr. incheiere et v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Localitate	Tip teren	Suprafata (mp)	Suprafata totala per tranzactie (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
1	1623	21.08.2020	73758	73758	Floresti	Intravilan	426	426	60.000	141
2	323	11.03.2020	62984	62984	Floresti	Intravilan	780	780	105.000	135
3	5197	10.12.2019	64574	64574	Floresti	Intravilan	458	458	48.500	106
4	3612	26.10.2020	74058	74058	Floresti	Intravilan	613	613	48.920	80
5	832	23.09.2020	73109	73109	Floresti	Intravilan	871	871	80.000	92
6	1647	19.11.2020	58342	58342	Floresti	Intravilan	396	396	40.000	101
7	889	09.07.2020	74065	74065	Floresti	Intravilan	569	569	45.000	79
8	441	17.06.2020	60277	60277	Floresti	Intravilan	572	572	56.000	98
9	994	23.06.2020	67042	67042	Floresti	Intravilan	446	446	30.000	67
10	468	30.06.2020	61763	61763	Floresti	Intravilan	500	500	37.500	75
11	1517	11.08.2020	65337	65337	Floresti	Intravilan	523	523	49.500	95
12	1258	02.10.2020	81238	81238	Floresti	Intravilan	656	656	57.500	88
13	148	28.01.2021	77062	77062	Floresti	Intravilan	576	576	52.150	91
14	400	18.03.2021	81232	81232	Floresti	Intravilan	714	714	76.000	106
15	636	15.03.2021	81200	81200	Floresti	Intravilan	152	152	10.855	71
16	637	15.03.2021	81195	81195	Floresti	Intravilan	105	105	7.500	71
17	151	12.01.2020	59304	59304	Floresti	Intravilan	593	593	55.000	93
18	381	03.02.2021	74063	74063	Floresti	Intravilan	587	587	53.000	90
19	1860	23.04.2021	82014	82014	Floresti	Intravilan	489	489	62.000	127
20	388	29.03.2021	76443	76443	Floresti	Intravilan	885	885	80.000	90
21	2609	24.07.2020	57248	57248	Floresti	Intravilan	608	608	60.000	99
22	511	17.03.2021	68357	68357	Floresti	Intravilan	1141	1141	124.500	109
23	836	05.03.2021	81792	81792	Floresti	Intravilan	550	550	38.000	69
24	91	19.01.2021	80201	80201	Floresti	Intravilan	376	376	60.000	160
25	3218	04.09.2020	68384	68384	Floresti	Intravilan	1121	1121	92.000	82
26	681	02.04.2021	76461	76461	Floresti	Intravilan	541	541	67.000	124
27	526	24.03.2021	81904	81904	Floresti	Intravilan	937	937	104.070	111
28	525	24.03.2021	81980	81980	Floresti	Intravilan	850	850	93.500	110
29	1703	28.04.2021	57478	57478	Floresti	Intravilan	1100	1100	110.000	100
30	563	27.05.2020	79330	79330	Floresti	Intravilan	1200	1200	120.000	100

31	621	31.03.2021	78773	78773	Floresti	Intravilan	960	960	105.155	**110**
32	882	09.03.2021	78503	78503	Floresti	Intravilan	406	406	37.500	**92**
33	881	09.03.2021	79180	79180	Floresti	Intravilan	670	670	60.000	**90**
34	123	19.01.2021	59239	59239	Floresti	Intravilan	888	888	73.000	**82**
35	1371	22.07.2020	75546	75546	Floresti	Intravilan	500	500	61.856	**124**
36	432	07.02.2020	67098	67098	Floresti	Intravilan	509	509	40.000	**79**
37	1926	11.11.2020	65348	65348	Floresti	Intravilan	522	522	48.880	**94**
38	20151	04.12.2020	65349	65349	Floresti	Intravilan	507	507	60.000	**118**
39	1604	13.11.2020	69606	69606	Floresti	Intravilan	779	779	87.423	**112**
40	1013	06.10.2020	69736	69736	Floresti	Intravilan	253	253	16.445	**65**
41	1565	06.11.2020	81931	81931	Floresti	Intravilan	540	540	32.400	**60**

Tranzacţii terenuri libere – parcele de dimensiuni medii

Nr. crt.	Nr. incheiere et v-c	Data tranzactie	Nr. CF	Nr. Cadastral	Localitate	Tip teren	Suprafata (mp)	Suprafata totala per tranzactie (mp)	Valoare tranzactie (EUR)	Pret/mp (EUR)
1	1870	02.11.2020	79957	79957	Floresti	Intravilan	2843	2843	355.000	125
2	1086	16.03.2020	58769	58769	Floresti	Intravilan	7085	7085	770.000	109
3	709	19.04.2021	81981	81981	Floresti	Intravilan	1213	1213	131.004	108
4	831	01.02.2021	62305	62305	Floresti	Intravilan	2900	2900	217.500	75
5	867	28.04.2021	78980	78980	Floresti	Intravilan	1400	1400	161.800	116
6	563	27.05.2020	79330	79330	Floresti	Intravilan	1200	1200	120.000	100
7	880	09.03.2021	78504	78504	Floresti	Intravilan	1459	1459	133.275	91
8	61	21.01.2021	79790	79790	Floresti	Intravilan	4253	4253	263.686	62
9	1388	17.12.2020	77940 77943 50188	77940 77943 50188	Floresti	Intravilan	3821 3695 754	8270	600.000	73
10	11598	22.12.2020	50248 51876 68945 52432 65625		Floresti	Intravilan	2726 6316 4300 5451 2900	21693	2.134.021	98
11	151	20.01.2020	79608	79608	Floresti	Intravilan	1640	1640	200.000	122
12	174	17.02.2020	66256	66256	Floresti	Intravilan	1700	1700	120.700	71
13	437	31.03.2020	79331	79331	Floresti	Intravilan	3564	3564	355.000	100
14	195	18.02.2020	65340	65340	Floresti	Intravilan	2701	2701	305.000	113
15	4042	04.12.2020	74340	74340	Floresti	Intravilan	1505	1505	199.000	132
16	1870	02.11.2020	79957	79957	Floresti	Intravilan	2843	2843	355.000	125

Oferte vânzare terenuri libere

Terenuri de dimensiuni mici, pretabile pentru locuințe cu regim mic de înălțime							
Nr. crt.	Tip comparabila	Tip proprietate	Zona	S teren (mp)	Pret solicitat (EUR)	Pret solicitat (EUR/mp)	Sursa
1	Oferta	Teren intravilan	Floresti, zona Casa Zanelor	800	44.000	55	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-in-floresti-IDexI3L.html#e34f343657;promoted
2	Oferta	Teren intravilan	Floresti, zona Tautiului	550	45.000	82	https://lajumate.ro/teren-intravilan-pentru-constructie-duplexcasa-individuala-12408215.html
3	Oferta	Teren intravilan	Floresti, zona Iazului	1.388	114.000	82	https://lajumate.ro/teren-intravilan-pentru-constructie-duplexuri-floresti-12408165.html
4	Oferta	Teren intravilan	Floresti, str. Teilor	1.018	87.000	85	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDeEvRI.html#e34f343657
5	Oferta	Teren intravilan	Floresti, zona Urusajului/Sesul de Sus	620	55.180	89	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-cu-cf-in-floresti-IDeY0jH.html#e34f343657
6	Oferta	Teren intravilan	Floresti, str. Tineretului	1.300	129.000	99	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-in-zona-strazii-tineretului-IDfdwX.html
7	Oferta	Teren intravilan	Floresti, zona ANL	600	60.000	100	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-in-zona-anl-floresti-IDeZimz.html#8301b15d17
8	Oferta	Teren intravilan	Floresti, zona Tautiului	500	49.900	100	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-X1KA13091?lista=5475425&listing=1&imoidviz=872306256
9	Oferta	Teren intravilan	Floresti, zona Tautiului	500	53.500	107	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-drum-asfaltat-zona-tauti-IDmNiV.html
10	Oferta	Teren intravilan	Floresti, zona ANL	561	62.000	111	https://lajumate.ro/teren-autorizat-pentru-constructie-duplex-12938987.html
11	Oferta	Teren intravilan	Floresti, str. Closca 70	1.100	132.000	120	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-de-1100-m2-in-floresti-IDcbcZX.html#477c1e99ef
12	Oferta	Teren intravilan	Floresti, zona Sesul de Sus	1.200	150.000	125	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-autorizatie-de-constructie-emisa-IDiNIz.html
13	Oferta	Teren intravilan	Floresti, str. Narciselor	1.143	150.000	131	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1143mp-zona-str-narciselor-IDcljV.html
14	Oferta	Teren intravilan	Floresti, zona Prof. Ioan Rusu	500	70.000	140	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-X4I71301R?lista=5475425&listing=1&imoidviz=872306256
15	Oferta	Teren intravilan	Floresti, str. Muncitorilor	1.291	185.000	143	https://www.olx.ro/d/oferta/casa-veche-central-teren-1291-mp-curti-constructii-str-muncitorilor-IDcOo1v.html#e34f343657

Terenuri de dimensiuni medii si mari, pretabile pentru locuinte cu regim mic de inaltime							
Nr. crt.	Tip comparabila	Tip proprietate	Zona	S teren (mp)	Pret solicitat (EUR)	Pret solicitat (EUR/mp)	Sursa
1	Oferta	Teren intravilan	Floresti, zona Somesului	1.500	69.000	46	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-constructie-de-blocuri-zona-somesului-IDeK1L.html
2	Oferta	Teren intravilan	Floresti, zona Terra	2.044	119.900	59	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-X1KA13029?lista=5475425&listing=1&imoidviz=872306256
3	Oferta	Teren intravilan	Floresti, zona Terra	2.044	130.000	64	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-2044-mp-zona-terra-IDeCgr.html
4	Oferta	Teren intravilan	Floresti, zona Urusagului	1.900	131.100	69	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-constructii-urusagului-floresti-IDe2hHh.html#f8a69e8c4c;promoted
5	Oferta	Teren intravilan	Floresti, str. Tineretului	2.899	202.000	70	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-XCLB03004?lista=5475425&listing=1&imoidviz=872306256
6	Oferta	Teren intravilan	Floresti, str. Teilor	8.635	615.000	71	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-8635-mp-zona-strazii-teilor-IDmNJj.html
7	Oferta	Teren intravilan	Floresti, zona Lidl	1.750	135.000	77	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-1750mp-cu-utilitati-la-baza-zona-lidl-IDiAE4.html
8	Oferta	Teren intravilan	Floresti, str. Fagului	3.850	299.000	78	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-3850-mp-priveliste-IDmNHp.html
9	Oferta	Teren intravilan	Floresti, zona Tineretului	3.285	275.000	84	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-3285-mp-zona-tineretului-IDeCeK.html
10	Oferta	Teren intravilan	Floresti, str. Ioan Rusu	1.750	157.500	90	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-X1KA1305B?lista=5475425&listing=1&imoidviz=872306256
11	Oferta	Teren intravilan	Floresti, str. Magnoliei 16	5.192	499.000	96	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-pe-str-magnoliei-nr-16-cu-autorizatii-de-construire-IDeZQkv.html#3fb2f978e7;promoted
12	Oferta	Teren intravilan	Floresti, zona Sesul de Sus	6.955	700.000	101	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-zona-nou-dezvoltata-6955-mp-posibilitate-IDmNHd.html
13	Oferta	Teren intravilan	Floresti, zona Teilor	3.400	357.000	105	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-XBB80304C?lista=5475425&listing=1&imoidviz=872306256
14	Oferta	Teren intravilan	Floresti, zona Muzeul Apei	4.000	460.000	115	https://www.piata-az.ro/teren-de-vanzare-cluj-napoca-floresti-725130
15	Oferta	Teren intravilan	Floresti, zona centrala	12.500	1.625.000	130	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-XCLB03002?lista=5475425&listing=1&imoidviz=872306256
16	Oferta	Teren intravilan	Floresti, str. Eroilor	11.155	1.679.000	151	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-X3SH130BQ?lista=5475425&listing=1&imoidviz=872306256

5. Analiza datelor

5.1. Analiza celei mai bune utilizări

Forţele de piaţă formează valoarea de piaţă, astfel încât analiza forţelor semnificative pentru determinarea celei mai bune utilizări este esenţială pentru procesul de evaluare. Ţinând cont de faptul că scopul prezentei lucrări de evaluare este de a forma o opinie asupra valorii de piaţă, în cadrul analizei celei mai bune utilizări am identificat utilizarea cea mai profitabilă şi cea mai competitivă a terenurilor subiect.

Cea mai bună utilizare poate fi definită astfel: „Utilizarea probabilă rezonabilă şi legală a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi care determină o valoare maximă".

5.1.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Menţionăm faptul că am primit din partea solicitantului, pentru fiecare teren în parte, informaţii referitoare la categoria de folosinţă a terenului, utilizarea admisă conform Planului de Urbanism General şi coeficienţii urbanistici. Conform acestor informaţii, permisibilitatea legală este elementul principal în identificarea celei mai bune utilizări, toate terenurile analizate îndeplinind criterile posibilităţii fizice, fezabilităţii financiare şi pot satisface criteriul maximei productivităţi.

5.2. Evaluarea terenurilor

În general, terenul are valoare pentru că oferă utilitate potenţială ca amplasament pentru o structură (industrială, comercială, rezidenţială etc.) facilitate de recreere, facilitate medicală sau drept de trecere pentru căi de transport.

Valoarea terenului este afectată în mod substanţial de interacţiunea dintre cerere şi ofertă, iar utilizarea economică a unei parcele de teren determină valoarea acesteia pe o numită piaţă.

In cele ce urmează este prezentată metodologia de evaluare considerată adecvată pentru terenurile analizate.

4.3.1. Tehnica (metoda) comparaţiei directe

Metoda analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare şi se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacţiilor cu terenuri efectuate în zona.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate, despre care există informaţii suficiente. Pentru estimarea valorii proprietăţii prin această metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile provenite din tranzacţiile de proprietăţi asimilabile celui de evaluat.

Ţinînd cont de numărul şi caracteristicile terenurilor care fac obiectul analizei noastre, tehnica a fost aplicată pentru estimarea valorilor de piaţă a parcelelor construibile, conform informaţiilor primite din partea reprezentanţilor desemnaţi ai clientului.

Pentru a estima valoarea de piaţă a terenurilor subiect s-a procedat la un studiu de piaţă în special în zona de amplasare a terenurilor supuse evaluării – în acest studiu urmărindu-se selectarea de informaţii legate de tranzacţii şi oferte cu terenuri cu potenţial de dezvoltare similar.

La data evaluării, am dispus de informaţii privind terenuri similare tranzacţionate precum şi terenuri similare ce sunt scoase la vânzare, informaţiile fiind culese din surse publice, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii).

In metoda comparaţiei directe, valoarea de piaţă este estimată prin analiza activitatii pieţei pentru tranzacţii cu proprietăţi similare.

Având în vedere caracteristicile parcelelor analizate, am aplicat această tehnică pentru estimarea valorii de piaţă a unor parcele etalon pentru fiecare zona in care sa regăsesc parcelele subiect, respectiv dimensiunile parcelelor (mici, respectiv medii). Ulterior, unde a fost cazul, raportat la valoarea de piaţă estimată pentru parcela etalon, au fost aplicate ajustari suplimentare pentru fiecare parcelă în parte.

Această tehnică nu a fost aplicată terenurilor de dimensiuni mici, care nu îndeplinesc condiţia urbanistică de a fi construibile, conform informaţiilor primite din partea clientului.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, condiţii de finanţare, condiţii de vânzare (motivaţia), condiţii de piaţă (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilităţi disponibile, coeficienţii urbanistici, zonarea şi cea mai bună utilizare.

Comparabilele utilizate şi date legate de oferte şi tranzacţii se regăsesc în anexe în capitolul „Extras din analiza de piaţă", iar grilele de calcul şi justificarea ajustărilor aplicate sunt de asemenea prezentate în anexele raportului de evaluare.

5.3. Analiza rezultatelor. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul prezentei lucrări şi tipul imobilelor analizate, am considerat că singura metodă relevantă este tehnica comparaţiei directe. De asemenea, în cazul terenurilor care, conform informaţiilor avute la dispoziţie, nu sunt construibile (aşa cu sunt cele cu destinaţia de drum) şi pentru care nu există evidenţe de piaţă care să permită estimarea unei valori de piaţă, a fost estimată doar valoarea de despăgubire în conformitate cu prevederile Legii nr. 255 din 2010, modificată şi completată, prin Legea nr. 233/2018.

În cazul terenurilor analizate, a fost identificată ca fiind relevantă şi tehnica reziduală, dar nu sunt îndeplinite condiţiile impuse de standardele de evaluare referitoare la aplicarea acestei metode (SEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, paragraful 94) şi astfel tehnica nu a fost aplicată.

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorilor sunt: adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii.

Adecvarea
Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului şi utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietăţii imobiliare şi viabilitatea pieţei.

Precizia
Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informaţiilor
Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii.

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în cadrul raportului de evaluare, opinia noastră referitoare la valoarea de piaţă, respectiv valoarea de despăgubire în conformitate cu prevederile Legii nr. 255 din 2010, modificată şi completată, prin Legea nr. 233/2018, aferente terenurilor subiect, rezultată în urma aplicării metodelor considerate adecvate şi prezentate în cadrul raportului de evaluare:

Nr. crt.	Strada	Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata afectata (mp)	Valoare de despagubire conform legii 255/2010 (Lei)
1	Dumitru Mocanu (vechi)	66024	66024	9	3	30
2	Dumitru Mocanu (vechi)	59389	59389	36	36	365
3	Dumitru Mocanu (vechi)	60315	60315	500	19	3.857
4	Dumitru Mocanu (vechi)	59037	59037	40	40	406
5	Dumitru Mocanu (vechi)	61628	61628	172	5	51
6	Dumitru Mocanu (vechi)	61629	61629	173	9	91
7	Dumitru Mocanu (vechi)	59255	59255	43	43	436
8	Dumitru Mocanu (vechi)	61196	61196	20	20	203
9	Dumitru Mocanu (vechi)	61197	61197	10	10	102
10	Dumitru Mocanu (vechi)	61631	61631	94	3	30
11	Dumitru Mocanu (vechi)	65642	65642	495	15	3.045
12	Dumitru Mocanu (vechi)	59701	59701	41	41	416
13	Dumitru Mocanu (vechi)	72874	72874	600	40	8.120
14	Dumitru Mocanu (vechi)	65038	65038	1667	7	1.421
15	Dumitru Mocanu (vechi)	57695	4593	1907	38	7.714
16	Dumitru Mocanu (vechi)	64688	64688	343	17	3.451
17	Dumitru Mocanu (vechi)	60022	60022	934	27	5.481
18	Dumitru Mocanu (vechi)		11125	38	18	183
19	Dumitru Mocanu (vechi)	61343	12307	1094	39	7.917
20	Dumitru Mocanu (vechi)	69330	6645	600	7	1.421
21	Dumitru Mocanu (vechi)	64853	4890	1424	9	1.827
22	Dumitru Mocanu (vechi)	52618	52618	902	6	1.218
23	Dumitru Mocanu (vechi)	73741	73741	405	2	406
24	Dumitru Mocanu (vechi)	57796	6687	563	23	4.669
25	Dumitru Mocanu (vechi)	54333	54333	321	3	609
26	Dumitru Mocanu (vechi)	54332	54332	352	13	2.639
27	Dumitru Mocanu (vechi)	55654	55654	800	11	2.233
28	Dumitru Mocanu (vechi)	66966	2332/2	800	28	5.684
29	Dumitru Mocanu (vechi)	56741	56741	158	18	183
30	Dumitru Mocanu (vechi)	50746	2343	2173	48	9.744
31	Dumitru Mocanu (vechi)	64214	64214	623	5	1.015
32	Dumitru Mocanu (vechi)	66280	66280	400	80	812
33	Dumitru Mocanu (vechi)	5493	Top. 539/1/2,540/1/2, 541/1,542/1	676	38	7.714
34	Dumitru Mocanu (vechi)	T.P. 26196/943	T3, P39,40	2255	47	9.541
35	Dumitru Mocanu (vechi)	CF 2328	Top:553/2, 554/2	2055	42	8.526
36	Dumitru Mocanu (vechi)	61660	Top: 559/1/1/1,560/1/2/1	563	49	9.947
37	Dumitru Mocanu (vechi)	CF 71901	Top: 570, 571	2400	30	6.090
38	Dumitru Tautan	60277	60277	572	572	110.284
39	Dumitru Tautan	60278	60278	571	571	110.162
40	Petuniei	71014	71014	4734	114	23.142
41	Petuniei	64631	6989	975	48	9.744
42	Petuniei	67387	67387	862	49	9.947
43	Petuniei	55167	55167	550	20	4.060
44	Petuniei	80283	80283	1020	29	5.887
45	Petuniei	Necunoscut	N14		96	19.488
46	Petuniei	Necunoscut	N15		166	33.698
47	Intreprinzatorilor	63243	63243	1440	225	26.100
48	Terra	67268	67268	784	784	136.148
49	Dumitru Mocanu(nou)	77775	77775	4990	1256	193.732
50	Dumitru Mocanu(nou)	54471	54471	1535	132	26.796
51	Dumitru Mocanu(nou)	70212	70212	64	64	650
52	Dumitru Mocanu(nou)	73818	73818	116	116	1.177
53	Dumitru Mocanu(nou)	53648	53648	89	89	903
54	Dumitru Mocanu(nou)	62539	62539	79	79	802

Nr. crt.	Strada	Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata afectata (mp)	Valoare de despagubire conform legii 255/2010 (Lei)
55	Dumitru Mocanu(nou)	74204	74204	43	43	436
56	Dumitru Mocanu(nou)	74678	74678	297	2	20
57	Dumitru Mocanu(nou)	76608	76608	13	5	51
58	Dumitru Mocanu(nou)	77400	77400	1118	7	1.421
59	Dumitru Mocanu(nou)	78336	78336	4832	55	11.165
60	Dumitru Mocanu(nou)	78335	78335	516	6	1.218
61	Dumitru Mocanu(nou)	54102	7065	1757	88	17.864
62	Dumitru Mocanu(nou)	59527	59527	760	117	23.751
63	Dumitru Mocanu(nou)	59242	59242	87	87	883
64	Dumitru Mocanu(nou)	68400	68400	618	135	27.405
65	Dumitru Mocanu(nou)	55105	55105	440	22	223
66	Dumitru Mocanu(nou)	51098	51098	450	22	223
67	Dumitru Mocanu(nou)	61785	61785	302	114	23.142
68	Dumitru Mocanu(nou)	65631	4693	1231	76	15.428
69	Dumitru Mocanu(nou)	61563	61563	800	33	6.699
70	Dumitru Mocanu(nou)	61792	61792	95	75	761
71	Dumitru Mocanu(nou)	74917	74917	121	40	406
72	Dumitru Mocanu(nou)	66967	66967	307	22	4.466
73	Dumitru Mocanu(nou)	67482	67482	740	43	8.729
74	Dumitru Mocanu(nou)	67096	3947/3	111	111	1.127
75	Dumitru Mocanu(nou)	67097	3947/2	973	54	10.962
76	Dumitru Mocanu(nou)	78466	7044	2404	62	12.586
77	Dumitru Mocanu(nou)	61795	61795	2455	58	11.774
78	Dumitru Mocanu(nou)	68635	68635	1882	44	8.932
79	Dumitru Mocanu(nou)	63390	63390	1756	41	8.323
80	Dumitru Mocanu(nou)	66110	66110	1956	43	8.729
81	Dumitru Mocanu(nou)	77108	77108	148	10	102
82	Dumitru Mocanu(nou)	77107	77107	727	50	10.150
83	Dumitru Mocanu(nou)	52823	52823	2769	65	13.195
84	Dumitru Mocanu(nou)	72333	72333	2704	68	13.804
85	Dumitru Mocanu(nou)	62538	62538	140	10	102
86	Dumitru Mocanu(nou)	57161	57161	700	69	14.007
87	Dumitru Mocanu(nou)	51337	51337	2037	56	11.368
88	Dumitru Mocanu(nou)	54337	54337	1581	77	15.631
89	Dumitru Mocanu(nou)	58165	58165	1468	61	12.383
90	Dumitru Mocanu(nou)	65930	65930	543	18	3.654
91	Dumitru Mocanu(nou)	71699	71699	848	81	16.443
92	Dumitru Mocanu(nou)	70211	70211	1438	50	10.150
93	Dumitru Mocanu(nou)	66567	66567	1558	59	11.977
94	Dumitru Mocanu(nou)		9819	1546	56	11.368
95	Dumitru Mocanu(nou)	73573	73573	1838	63	12.789
96	Dumitru Mocanu(nou)	57527	57527	4423	10	2.030
97	Dumitru Mocanu(nou)	79533	79533	1255	164	33.292
98	Dumitru Mocanu(nou)	80251	80251	2927	176	35.728
99	Dumitru Mocanu(nou)	76343	76343	102	4	41
100	Dumitru Mocanu(nou)	79890	79890	152	19	193
101	Dumitru Mocanu(nou)	79891	79891	33	6	61
102	Dumitru Mocanu(nou)	80185	80185	37	37	376
103	Dumitru Mocanu(nou)	80184	80184	3163	76	771
104	Dumitru Mocanu(nou)	50518	11036	1008	107	21.721
105	Dumitru Mocanu(nou)	54837	Top: 621/2, 622/2	4324	157	31.871
106	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 28049/691	T 2; P:55,56	3873	147	29.841
107	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 3124/2074	T 2; P:25,26	2724	153	31.059
108	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 28853/631	T2; P 44	3819	178	36.134
109	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 26992	T I18; P45/2, 46	2047	30	6.090
110	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 28853/605	T2; P58/1	5461	291	59.073
111	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 28373/1312	T2; P. 80,81	1802	40	8.120

Nr. crt.	Strada	Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata afectata (mp)	Valoare de despagubire conform legii 255/2010 (Lei)
112	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 3124/2091	T2; P 76,77	1664	58	**11.774**
113	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N1		1066	**10.820**
114	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N2		130	**1.320**
115	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N3		71	**721**
116	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N4		91	**924**
117	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N5		105	**1.066**
118	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N6		702	**7.125**
119	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N7		193	**1.959**
120	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N8		200	**2.030**
121	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N9		10	**102**
122	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N10		160	**1.624**
123	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N11		10	**102**
124	Sesul de Sus	71014	71014	4734	609	**114.798**
125	Sesul de Sus	80283	80283	1020	128	**25.984**
126	Sesul de Sus	64631	6989	975	91	**18.473**
127	Sesul de Sus	77775	77775	4990	89	**18.067**
128	Sesul de Sus	76601	76601	2170	104	**21.112**
129	Sesul de Sus	67330	67330	3500	170	**34.510**
130	Sesul de Sus	67717	4421	2900	20	**4.060**
131	Sesul de Sus	69550	12305	1400	14	**2.842**
132	Sesul de Sus	NECUNOSCUT	N12		1272	**195.684**
133	Sesul de Sus	NECUNOSCUT	N13		235	**47.705**
134	Sesul de Sus	NECUNOSCUT	N14		1178	**184.216**
135	Teilor	77221	77221	861	109	**22.127**
136	Teilor	79013	79013	11	4	**41**
137	Teilor	79020	79020	215	50	**508**
138	Teilor	77222	77222	600	600	**6.090**
139	Teilor	77219	77219	855	54	**10.962**
140	Teilor	78911	78911	227	32	**325**
141	Teilor	77217	77217	935	56	**11.368**
142	Teilor	72655	72655	140	52	**528**
143	Teilor	72654	72654	2759	428	**86.884**
144	Teilor	62820	8487	1373	294	**59.682**
	TOTAL				**17.477**	**2.396.095**

În cadrul anexelor sunt evidenţiale elementele de calcul, cu detalieri amănunţite, pentru o bună înţelegere a metodologiei avute în vedere la estimarea valorii raportate.

Estimarea valorii raportate s-a făcut în cadrul metodelor menţionate anterior.

6.Anexe

6.1. *Elemente de calcul*

Nr. crt.	Strada	Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata afectata (mp)	Valoare etalon	Ajustare localizare	Ajustare acces	Ajustare suprafata	Ajustare topografie	Ajustare utilitati	Valoare de piata		
						(EUR/mp)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(EUR/mp)	(EUR)	(lei)
1	Dumitru Mocanu (vechi)	66024	66024	9	3	Teren neconstruibil								
2	Dumitru Mocanu (vechi)	59389	59389	36	36	Teren neconstruibil								
3	Dumitru Mocanu (vechi)	60315	60315	500	19	103	5%	0%	0%	0%	0%	108	2.055	10.123
4	Dumitru Mocanu (vechi)	59037	59037	40	40	Teren neconstruibil								
5	Dumitru Mocanu (vechi)	61628	61628	172	5	Teren neconstruibil								
6	Dumitru Mocanu (vechi)	61629	61629	173	9	Teren neconstruibil								
7	Dumitru Mocanu (vechi)	59255	59255	43	43	Teren neconstruibil								
8	Dumitru Mocanu (vechi)	61196	61196	20	20	Teren neconstruibil								
9	Dumitru Mocanu (vechi)	61197	61197	10	10	Teren neconstruibil								
10	Dumitru Mocanu (vechi)	61631	61631	94	3	Teren neconstruibil								
11	Dumitru Mocanu (vechi)	65642	65642	495	15	103	5%	0%	0%	0%	0%	108	1.622	7.992
12	Dumitru Mocanu (vechi)	59701	59701	41	41	Teren neconstruibil								
13	Dumitru Mocanu (vechi)	72874	72874	600	40	103	5%	0%	0%	0%	0%	108	4.326	21.311
14	Dumitru Mocanu (vechi)	65038	65038	1667	7	96	5%	0%	5%	0%	0%	106	739	3.641
15	Dumitru Mocanu (vechi)	57695	4593	1907	38	96	5%	0%	3%	0%	0%	103	3.922	19.319
16	Dumitru Mocanu (vechi)	64688	64688	343	17	103	5%	0%	-3%	0%	0%	106	1.795	8.841
17	Dumitru Mocanu (vechi)	60022	60022	934	27	103	5%	0%	-3%	0%	0%	106	2.851	14.042
18	Dumitru Mocanu (vechi)		11125	38	18	Teren neconstruibil								
19	Dumitru Mocanu (vechi)	61343	12307	1094	39	103	5%	0%	-3%	0%	0%	106	4.117	20.283
20	Dumitru Mocanu (vechi)	69330	6645	600	7	103	5%	0%	0%	0%	0%	108	757	3.729
21	Dumitru Mocanu (vechi)	64853	4890	1424	9	103	5%	0%	-5%	0%	0%	103	927	4.567
22	Dumitru Mocanu (vechi)	52618	52618	902	6	103	5%	0%	-3%	0%	0%	106	633	3.121
23	Dumitru Mocanu (vechi)	73741	73741	405	2	103	5%	0%	0%	0%	0%	108	216	1.066
24	Dumitru Mocanu (vechi)	57796	6687	563	23	103	5%	0%	0%	0%	0%	108	2.487	12.254
25	Dumitru Mocanu (vechi)	54333	54333	321	3	103	5%	0%	0%	0%	0%	108	324	1.598
26	Dumitru Mocanu (vechi)	54332	54332	352	13	103	5%	0%	3%	0%	0%	111	1.439	7.091
27	Dumitru Mocanu (vechi)	55654	55654	800	11	103	5%	0%	-3%	0%	0%	106	1.161	5.721
28	Dumitru Mocanu (vechi)	66966	2332/2	800	28	103	5%	0%	-3%	0%	0%	106	2.956	14.562
29	Dumitru Mocanu (vechi)	56741	56741	158	18	Teren neconstruibil								
30	Dumitru Mocanu (vechi)	50746	2343	2173	48	96	5%	0%	3%	0%	0%	103	4.954	24.402
31	Dumitru Mocanu (vechi)	64214	64214	623	5	103	5%	0%	0%	0%	0%	108	541	2.664
32	Dumitru Mocanu (vechi)	66280	66280	400	80	Teren neconstruibil								
33	Dumitru Mocanu (vechi)	5493	Top. 539/1/2,540/1/2, 541/1,542/1	676	38	103	5%	0%	0%	0%	0%	108	4.110	20.245

Nr. crt.	Strada	Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata afectata (mp)	Valoare etalon	Ajustare localizare	Ajustare acces	Ajustare suprafata	Ajustare topografie	Ajustare utilitati	Valoare de piata		
						(EUR/mp)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(EUR/mp)	(EUR)	(EUR)
34	Dumitru Mocanu (vechi)	T.P. 26196/943	T3, P39.40	2255	47	96	5%	0%	3%	0%	0%	103	4.850	23.894
35	Dumitru Mocanu (vechi)	CF 2328	Top:553/2, 554/2	2055	42	96	5%	0%	3%	0%	0%	103	4.334	21.352
36	Dumitru Mocanu (vechi)	61660	Top: 559/1/1/1.560/1/2/1	563	49	103	5%	0%	0%	0%	0%	108	5.299	26.106
37	Dumitru Mocanu (vechi)	CF 71901	Top: 570, 571	2400	30	96	5%	0%	3%	0%	0%	103	3.096	15.252
38	Dumitru Tautan	60277	60277	572	572	103	5%	0%	0%	0%	0%	108	61.862	304.744
39	Dumitru Tautan	60278	60278	571	571	103	5%	0%	0%	0%	0%	108	61.754	304.211
40	Petuniei	71014	71014	4734	114	103	-5%	0%	0%	0%	0%	98	11.155	54.951
41	Petuniei	64631	6989	975	48	103	-5%	0%	-3%	0%	0%	95	4.573	22.528
42	Petuniei	67387	67387	862	49	103	-5%	0%	-3%	0%	0%	95	4.668	22.998
43	Petuniei	55167	55167	550	20	103	-5%	0%	0%	0%	0%	98	1.957	9.641
44	Petuniei	80283	80283	1020	29	103	-5%	0%	-3%	0%	0%	95	2.763	13.611
45	Petuniei	Necunoscut	N14		96	Fara informatiisuficiente pentru a estima valoarea de piata								
46	Petuniei	Necunoscut	N15		166	Fara informatiisuficiente pentru a estima valoarea de piata								
47	Intreprinzatorilor	63243	63243	1440	225	60	0%	0%	0%	0%	0%	60	13.500	66.504
48	Terra	67268	67268	784	784	103	0%	0%	0%	0%	0%	103	80.752	397.801
49	Dumitru Mocanu(nou)	77775	77775	4990	1256	54	0%	0%	0%	0%	0%	54	67.824	334.115
50	Dumitru Mocanu(nou)	54471	54471	1535	132	96	0%	0%	5%	0%	0%	101	13.306	65.546
51	Dumitru Mocanu(nou)	70212	70212	64	64	Teren neconstruibil								
52	Dumitru Mocanu(nou)	73818	73818	116	116	Teren neconstruibil								
53	Dumitru Mocanu(nou)	53648	53648	89	89	Teren neconstruibil								
54	Dumitru Mocanu(nou)	62539	62539	79	79	Teren neconstruibil								
55	Dumitru Mocanu(nou)	74204	74204	43	43	Teren neconstruibil								
56	Dumitru Mocanu(nou)	74678	74678	297	2	Teren neconstruibil								
57	Dumitru Mocanu(nou)	76608	76608	13	5	Teren neconstruibil								
58	Dumitru Mocanu(nou)	77400	77400	1118	7	103	0%	0%	-3%	0%	0%	100	703	3.463
59	Dumitru Mocanu(nou)	78336	78336	4832	55	96	0%	0%	0%	0%	0%	96	5.280	26.010
60	Dumitru Mocanu(nou)	78335	78335	516	6	103	0%	0%	0%	0%	0%	103	618	3.044
61	Dumitru Mocanu(nou)	54102	7065	1757	88	96	0%	0%	3%	0%	0%	98	8.659	42.657
62	Dumitru Mocanu(nou)	59527	59527	760	117	60	0%	0%	-3%	0%	0%	59	6.845	33.717
63	Dumitru Mocanu(nou)	59242	59242	87	87	Teren neconstruibil								
64	Dumitru Mocanu(nou)	68400	68400	618	135	103	0%	0%	0%	0%	0%	103	13.905	68.499
65	Dumitru Mocanu(nou)	55105	55105	440	22	Teren neconstruibil								
66	Dumitru Mocanu(nou)	51098	51098	450	22	Teren neconstruibil								
67	Dumitru Mocanu(nou)	61785	61785	302	114	103	0%	0%	3%	0%	0%	106	12.036	59.290
68	Dumitru Mocanu(nou)	65631	4693	1231	76	103	0%	0%	3%	0%	0%	106	8.024	39.526
69	Dumitru Mocanu(nou)	61563	61563	800	33	103	0%	0%	0%	0%	0%	103	3.399	16.744
70	Dumitru Mocanu(nou)	61792	61792	95	75	Teren neconstruibil								
71	Dumitru Mocanu(nou)	74917	74917	121	40	Teren neconstruibil								
72	Dumitru Mocanu(nou)	66967	66967	307	22	103	0%	0%	-3%	0%	0%	100	2.209	10.884

Nr. crt.	Strada	Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata afectata (mp)	Valoare etalon	Ajustare localizare	Ajustare acces	Ajustare suprafata	Ajustare topografie	Ajustare utilitati	Valoare de piata		
						(EUR/mp)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(EUR/mp)	(EUR)	(lei)
73	Dumitru Mocanu(nou)	67482	67482	740	43	103	0%	0%	3%	0%	0%	106	4.540	22.364
74	Dumitru Mocanu(nou)	67096	3947/3	111	111	Teren neconstruibil								
75	Dumitru Mocanu(nou)	67097	3947/2	973	54	103	0%	0%	-3%	0%	0%	100	5.423	26.715
76	Dumitru Mocanu(nou)	78466	7044	2404	62	96	0%	0%	3%	0%	0%	98	6.101	30.054
77	Dumitru Mocanu(nou)	61795	61795	2455	58	96	0%	0%	3%	0%	0%	98	5.707	28.115
78	Dumitru Mocanu(nou)	68635	68635	1882	44	96	0%	0%	3%	0%	0%	98	4.330	21.328
79	Dumitru Mocanu(nou)	63390	63390	1756	41	96	0%	0%	3%	0%	0%	98	4.034	19.874
80	Dumitru Mocanu(nou)	66110	66110	1956	43	96	0%	0%	3%	0%	0%	98	4.231	20.844
81	Dumitru Mocanu(nou)	77108	77108	148	10	Teren neconstruibil								
82	Dumitru Mocanu(nou)	77107	77107	727	50	103	0%	0%	-3%	0%	0%	100	5.021	24.736
83	Dumitru Mocanu(nou)	52823	52823	2769	65	96	0%	0%	0%	0%	0%	96	6.240	30.739
84	Dumitru Mocanu(nou)	72333	72333	2704	68	96	0%	0%	0%	0%	0%	96	6.528	32.158
85	Dumitru Mocanu(nou)	62538	62538	140	10	Teren neconstruibil								
86	Dumitru Mocanu(nou)	57161	57161	700	69	103	0%	0%	-3%	0%	0%	100	6.929	34.135
87	Dumitru Mocanu(nou)	51337	51337	2037	56	96	0%	0%	0%	0%	0%	96	5.376	26.483
88	Dumitru Mocanu(nou)	54337	54337	1581	77	96	0%	0%	5%	0%	0%	101	7.762	38.235
89	Dumitru Mocanu(nou)	58165	58165	1468	61	103	0%	0%	-5%	0%	0%	98	5.969	29.404
90	Dumitru Mocanu(nou)	65930	65930	543	18	103	0%	0%	0%	0%	0%	103	1.854	9.133
91	Dumitru Mocanu(nou)	71699	71699	848	81	103	0%	0%	-3%	0%	0%	100	8.134	40.072
92	Dumitru Mocanu(nou)	70211	70211	1438	50	103	0%	0%	-5%	0%	0%	98	4.893	24.101
93	Dumitru Mocanu(nou)	66567	66567	1558	59	96	0%	0%	5%	0%	0%	101	5.947	29.297
94	Dumitru Mocanu(nou)		9819	1546	56	96	0%	0%	5%	0%	0%	101	5.645	27.807
95	Dumitru Mocanu(nou)	73573	73573	1838	63	96	0%	0%	3%	0%	0%	98	6.199	30.538
96	Dumitru Mocanu(nou)	57527	57527	4423	10	96	0%	0%	0%	0%	0%	96	960	4.729
97	Dumitru Mocanu(nou)	79533	79533	1255	164	103	0%	0%	-3%	0%	0%	100	16.470	81.133
98	Dumitru Mocanu(nou)	80251	80251	2927	176	96	0%	0%	0%	0%	0%	96	16.896	83.233
99	Dumitru Mocanu(nou)	76343	76343	102	4	Teren neconstruibil								
100	Dumitru Mocanu(nou)	79890	79890	152	19	Teren neconstruibil								
101	Dumitru Mocanu(nou)	79891	79891	33	6	Teren neconstruibil								
102	Dumitru Mocanu(nou)	80185	80185	37	37	Teren neconstruibil								
103	Dumitru Mocanu(nou)	80184	80184	3163	76	Teren neconstruibil								
104	Dumitru Mocanu(nou)	50518	11036	1008	107	103	0%	0%	-3%	0%	0%	100	10.745	52.934
105	Dumitru Mocanu(nou)	54837	Top: 621/2, 622/2	4324	157	96	0%	0%	0%	0%	0%	96	15.072	74.248
106	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 28049/691	T 2: P:55,56	3873	147	96	0%	0%	0%	0%	0%	96	14.112	69.519
107	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 3124/2074	T 2: P:25,26	2724	153	96	0%	0%	0%	0%	0%	96	14.688	72.356
108	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 28853/631	T2: P 44	3819	178	96	0%	0%	0%	0%	0%	96	17.088	84.179
109	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 26992	T I18: P45/2, 46	2047	30	96	0%	0%	3%	0%	0%	98	2.952	14.542
110	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 28853/605	T2: P58/1	5461	291	96	0%	0%	-3%	0%	0%	94	27.238	134.178
111	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 28373/1312	T2: P. 80,81	1802	40	96	0%	0%	3%	0%	0%	98	3.936	19.390

Nr. crt.	Strada	Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata afectata (mp)	Valoare etalon	Ajustare localizare	Ajustare acces	Ajustare suprafata	Ajustare topografie	Ajustare utilitati	Valoare de piata		
						(EUR/mp)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(EUR/mp)	(EUR)	(Lei)
112	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 3124/2091	T2: P 76.77	1664	58	96	0%	0%	3%	0%	0%	98	5.707	28.115
113	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N1		1066	Teren neconstruibil								
114	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N2		130	Teren neconstruibil								
115	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N3		71	Teren neconstruibil								
116	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N4		91	Teren neconstruibil								
117	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N5		105	Teren neconstruibil								
118	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N6		702	Teren neconstruibil								
119	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N7		193	Teren neconstruibil								
120	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N8		200	Teren neconstruibil								
121	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N9		10	Teren neconstruibil								
122	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N10		160	Teren neconstruibil								
123	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N11		10	Teren neconstruibil								
124	Sesul de Sus	71014	71014	4734	609	96	-5%	0%	0%	0%	0%	91	55.541	273.605
125	Sesul de Sus	80283	80283	1020	128	54	0%	0%	0%	0%	0%	54	6.912	34.050
126	Sesul de Sus	64631	6989	975	91	54	0%	0%	0%	0%	0%	54	4.914	24.207
127	Sesul de Sus	77775	77775	4990	89	54	0%	0%	0%	0%	0%	54	4.806	23.675
128	Sesul de Sus	76601	76601	2170	104	54	0%	0%	0%	0%	0%	54	5.616	27.666
129	Sesul de Sus	67330	67330	3500	170	54	0%	0%	0%	0%	0%	54	9.180	45.223
130	Sesul de Sus	67717	4421	2900	20	54	0%	0%	0%	0%	0%	54	1.080	5.320
131	Sesul de Sus	69550	12305	1400	14	54	0%	0%	0%	0%	0%	54	756	3.724
132	Sesul de Sus	NECUNOSCUT	N12		1272	Fara informatiisuficiente pentru a estima valoarea de piata								
133	Sesul de Sus	NECUNOSCUT	N13		235	Fara informatiisuficiente pentru a estima valoarea de piata								
134	Sesul de Sus	NECUNOSCUT	N14		1178	Fara informatiisuficiente pentru a estima valoarea de piata								
135	Teilor	77221	77221	861	109	103	-3%	0%	-3%	0%	0%	98	10.666	52.541
136	Teilor	79013	79013	11	4	Teren neconstruibil								
137	Teilor	79020	79020	215	50	Teren neconstruibil								
138	Teilor	77222	77222	600	600	Teren neconstruibil								
139	Teilor	77219	77219	855	54	103	-3%	0%	-3%	0%	0%	98	5.284	26.030
140	Teilor	78911	78911	227	32	Teren neconstruibil								
141	Teilor	77217	77217	935	56	103	-3%	0%	-5%	0%	0%	95	5.335	26.283
142	Teilor	72655	72655	140	52	Teren neconstruibil								
143	Teilor	72654	72654	2759	428	96	-5%	0%	0%	0%	0%	91	39.034	192.287
144	Teilor	62820	8487	1373	294	103	-3%	0%	-5%	0%	0%	95	28.011	137.987

Elemente de calcul - Metoda (tehnica) comparatiei directe - Parcela de dimensiuni mici						
ELEMENTE DE COMPARATIE		Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
DATE INTRARE	Adresa	Floresti, zona Terra	Floresti, zona Catanii	Floresti, str. Urusagului	Floresti, str. Teilor	Floresti, str. Florilor
	Suprafata (mp)	500	523	593	509	779
	Data evaluarii	iunie 2021	aug. 2020	ian. 2020	ian. 2020	noi. 2020
	Pret de Vanzare (EUR/mp)		*95*	*93*	*79*	*112*
	Tip comparabila		Tranzactie	Tranzactie	Tranzactie	Tranzactie
	Ajustare (%)		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
	Ajustare (EUR/mp)		*0*	*0*	*0*	*0*
	Pret ajustat (EUR/mp)		***95***	***93***	***79***	***112***
DREPT DE PROPRIETATE	Descriere	deplin	similar	similar	similar	similar
	Ajustare EUR/mp		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
	Pret ajustat (EUR/mp)		*95*	*93*	*79*	*112*
CONDITII DE FINANTARE	Descriere	cash	similar	similar	similar	similar
	Ajustare EUR/mp		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
	Pret ajustat (EUR/mp)		*95*	*93*	*79*	*112*
CONDITII DE VANZARE	Descriere	normal	similar	similar	similar	similar
	Ajustare EUR/mp		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
	Pret ajustat (EUR/mp)		*95*	*93*	*79*	*112*
CONDITII DE PIATA	Descriere	data evaluarii	similar	inferior	inferior	similar
	Ajustare EUR/mp		*0,0%*	*5,0%*	*5,0%*	*0,0%*
	Pret ajustat (EUR/mp)		*95*	*98*	*83*	*112*
LOCALIZARE	Descriere		inferior	inferior	inferior	superior
	Ajustare (%)	Floresti, zona Terra	*5%*	*5%*	*10%*	*-10%*
	Ajustare (EUR/mp)		*5*	*5*	*8*	*-11*
ACCES	Descriere		inferior	similar	inferior	similar
	Ajustare acces (%)	din drum privat asfaltat, deschidere la doua laturi	*5%*	*0%*	*5%*	*0,0%*
	Ajustare (EUR/mp)		*5*	*0*	*4*	*0*
SUPRAFATA	Descriere	500	similar	similar	similar	inferior
	Ajustare suprafata (%)		*0%*	*0%*	*0%*	*3%*
	Ajustare (EUR/mp)		*0*	*0*	*0*	*3,0*
FORMA SI DIMENSIUNI	Descriere		similar	similar	inferior	similar
	Ajustare forma+dimensiuni (%)	regulata	*0%*	*0%*	*10%*	*0%*
	Ajustare (EUR/mp)		*0*	*0*	*8*	*0*
UTILITATI	Descriere		similar	similar	similar	similar
	Ajustare (%)	apa, gaz, curent electric, canalizare	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*
	Ajustare (EUR/mp)		*0*	*0*	*0*	*0*
AMENAJARI	Descriere	nu	similar	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		*0%*	*0%*	*0%*	*0%*
	Ajustare (EUR/mp)		*0*	*0*	*0*	*0*
RESTRICTII UTILIZARE	Descriere	nu	similar	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		*0%*	*0%*	*0%*	*0%*
	Ajustare (EUR/mp)		*0*	*0*	*0*	*0*
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Descriere		similar	similar	similar	similar
	Ajustare (%)	rezidential	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*
	Ajustare (EUR/mp)		*0*	*0*	*0*	*0*
PRET AJUSTAT	Unitar (EUR/mp)		***105***	***103***	***103***	***104***
	Numar ajustari aplicate		*2*	*1*	*3*	*2*
	Ajustare totala bruta (EUR)		*10*	*5*	*21*	*14*
	Ajustare totala bruta (%)		*10%*	*10%*	*30%*	*13%*
	Ajustare totala neta (EUR)		*10*	*5*	*21*	*-8*
	Ajustare totala neta (%)		*10%*	*10%*	*30%*	*-8%*

VALOARE DE PIATA	(EUR/mp)	103	Rezultata din *Comparabila 2*, *care are cea mai mica ajustare totala bruta procentuala si numarul cel mai mic de ajustari.*
	(EUR)	52.000	
	(RON)	256.000	

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR

AJUSTARE NEGOCIERE	Nu a fost necesara aplicarea de ajustari, toate comparabilele utilizate fiind tranzactii.
DREPT DE PROPRIETATE	Nu s-a aplicat nicio ajustare. Atat pentru proprietatea subiect, cat si pentru comparabilele utilizate, dreptul de proprietate este considerat deplin, neexistand clauze de restrictii sau alte forme de constrangeri (limitari) ale cumparatorului si/sau utilizatorilor viitori ai proprietatii.
CONDIŢII DE FINANTARE	Nu s-a aplicat nicio ajustare. Pretul solicitat pentru toate cele 4 comparabile este in ipoteza ca acestea se tranzactioneaza in conditii normale de piata. Conform informatilor primite din partea vanzatorilor sau a reprezentantilor acestora, in eventualitatea tranzactionarii cu aranjamente de finantare, pretul de vanzare al proprietatilor va fi afectat.
CONDITII DE VANZARE	Nu s-a aplicat nicio ajustare. Din informatile avute la dispozitie, asupra vanzatorilor nu a existat nicio constrangere legata de vanzarea imobilelor, acestia actionand fiecare in cunostinta de cauza, pentru vanzarea acestora facandu-se un marketing adecvat.
CONDITII DE PIATA	Cele 4 comparabile utilizate sunt tranzactii. Conditiile de piata de la data tranzactiilor comparabilelor 1 si 4 sunt similare cu cele de la data evaluarii. La data tranzactiei comparabilelor 2 si 3, conditiile de piata erau diferite. Astfel, au fost aplicate ajustari celor doua comparabile, conform observatiilor istorice cu privire la evolutia preturilor pe perioada analizata.
LOCALIZARE	Am aplicat ajustari, in functie de perceptia participantilor de pe piata specifica referitoare la localizarea terenurilor. Astfel, in cazul primelor 3 comparabile am aplicat ajustari pozitive, acestea fiind localizate in zone mai indepartate de mun. Cluj-Napoca si majoritatea proprietatilor complementare ale zonei.
ACCES	Deoarece accesul la terenurile comparabile 1 si 3 se efectueaza inferior accesului la terenul subiect, terenul subiect avand front la doua drumuri, au fost aplicate ajustari, conform informatiilor de pe piata specifica referitoare la diferentele dintre cotatiile unitare ale terenurilor in functie de tipul drumului de acces.
SUPRAFATA	Deoarece suprafata terenului comparabil 4 este diferita fata de cea a terenului subiect, a fost aplicata o ajustare pretului de vanzare. Ajustarea a fost estimata pe baza informatiilor de piata, conform carora, terenurile cu suprafete mai mici se tranzactioneaza la cotatii unitare mai mari. De asemenea, am avut in vedere si necesarul de finantare mai mic, afectat pentru achizitionarea terenurilor cu arie mai mica, care se repercuteaza pozitiv asupra cererii solvabile.
FORMA SI DIMENSIUNI	In cazul terenului comparabil 3, care are o forma si dimensiuni ce nu permit o dezvoltare optima, a fost aplicata o ajustare pozitiva de 10%, conform informatiilor preluate de pe piata specifica referitoare la diferentele de cotatii in functie de acest element.
UTILITATI	Nu a fost necesara aplicarea de ajustari, toate comparabilele utilizate sunt similare cu terenul subiect din acest punct de vedere.
AMENAJARI	Nu a fost necesara aplicarea de ajustari, toate comparabilele utilizate sunt similare cu terenul subiect din acest punct de vedere.
RESTRICTII UTILIZARE	Nu se impune nicio ajustare, conform informatiilor avute la dispozitie, nici terenul subiect, nici terenurile comparabile nu sunt afectate de restrictii de utilizare.
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Nu a fost necesara aplicarea de ajustari, utilizarea terenurilor comparabile este similara cu utilizarea terenului subiect.

Elemente de calcul - Metoda (tehnica) comparatiei directe - Parcela de dimensiuni medii						
ELEMENTE DE COMPARATIE		Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
DATE INTRARE	Adresa	Floresti, zona Terra	Floresti, zona capat	Floresti, zona Teilor	Floresti, zona Sub Cetate	Floresti, str. Fagului
	Suprafata (mp)	3.000	8270	1459	1400	3850
	Data evaluarii	iunie 2021	dec. 2020	mar. 2021	apr. 2021	mar. 2021
	Pret de Vanzare (EUR/mp)		*73*	*91*	*116*	*78*
	Tip comparabila		Tranzactie	Tranzactie	Tranzactie	Oferta
	Ajustare (%)		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*-5,0%*
	Ajustare (EUR/mp)		*0*	*0*	*0*	*-4*
	Pret ajustat (EUR/mp)		*73*	*91*	*116*	*74*
DREPT DE PROPRIETATE	Descriere	deplin	similar	similar	similar	similar
	Ajustare EUR/mp		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
	Pret ajustat (EUR/mp)		*73*	*91*	*116*	*74*
CONDITII DE FINANTARE	Descriere	cash	similar	similar	similar	similar
	Ajustare EUR/mp		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
	Pret ajustat (EUR/mp)		*73*	*91*	*116*	*74*
CONDITII DE VANZARE	Descriere	normal	similar	similar	similar	similar
	Ajustare EUR/mp		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
	Pret ajustat (EUR/mp)		*73*	*91*	*116*	*74*
CONDITII DE PIATA	Descriere	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
	Ajustare EUR/mp		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
	Pret ajustat (EUR/mp)		*73*	*91*	*116*	*74*
LOCALIZARE	Descriere		inferior	inferior	superior	inferior
	Ajustare (%)	Floresti, zona Terra	*10%*	*5%*	*-15%*	*10%*
	Ajustare (EUR/mp)		*7*	*5*	*-17*	*7*
ACCES	Descriere		inferior	inferior	inferior	similar
	Ajustare acces (%)	din drum privat asfaltat, deschidere la doua laturi	*10%*	*5%*	*5%*	*0,0%*
	Ajustare (EUR/mp)		*7*	*5*	*6*	*0*
SUPRAFATA	Descriere	3.000	inferior	superior	superior	similar
	Ajustare suprafata (%)		*5%*	*-5%*	*-3%*	*0%*
	Ajustare (EUR/mp)		*4*	*-5*	*-3*	*0,0*
FORMA SI DIMENSIUNI	Descriere		similar	similar	similar	inferior
	Ajustare forma+dimensiuni (%)	regulata	*0%*	*0%*	*0%*	*15%*
	Ajustare (EUR/mp)		*0*	*0*	*0*	*11*
UTILITATI	Descriere		inferior	similar	similar	similar
	Ajustare (%)	apa, gaz, curent electric, canalizare	*10%*	*0%*	*0%*	*0%*
	Ajustare (EUR/mp)		*7*	*0*	*0*	*0*
AMENAJARI	Descriere	nu	similar	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		*0%*	*0%*	*0%*	*0%*
	Ajustare (EUR/mp)		*0*	*0*	*0*	*0*
RESTRICTII UTILIZARE	Descriere	nu	similar	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		*0%*	*0%*	*0%*	*0%*
	Ajustare (EUR/mp)		*0*	*0*	*0*	*0*
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Descriere		similar	similar	similar	similar
	Ajustare (%)	rezidential	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*
	Ajustare (EUR/mp)		*0*	*0*	*0*	*0*
PRET AJUSTAT	Unitar (EUR/mp)		*99*	*96*	*101*	*93*
	Numar ajustari aplicate		*4*	*3*	*3*	*2*
	Ajustare totala bruta (EUR)		*26*	*14*	*27*	*22*
	Ajustare totala bruta (%)		*35%*	*15%*	*23%*	*25%*
	Ajustare totala neta (EUR)		*26*	*5*	*-15*	*15*
	Ajustare totala neta (%)		*35%*	*5%*	*-13%*	*20%*

VALOARE DE PIATA	(EUR/mp)	96	Rezultata din *Comparabila 2*, *care are cea mai mica ajustare totala bruta procentuala*
	(EUR)	288.000	
	(RON)	1.419.000	

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR

AJUSTARE NEGOCIERE	Am aplicat pretului comparabilei 4 o ajustare de -5% aferenta discount-ului obtenabil in urma negocierii. Cuantumul ajustarii a fost estimat conform discutiei telefonice purtate cu reprezentantul proprietarului, respectiv pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietati.
DREPT DE PROPRIETATE	Nu s-a aplicat nicio ajustare. Atat pentru proprietatea subiect, cat si pentru comparabilele utilizate, dreptul de proprietate este considerat deplin, neexistand clauze de restrictii sau alte forme de constrangeri (limitari) ale cumparatorului si/sau utilizatorilor viitori ai proprietatii.
CONDIŢII DE FINANTARE	Nu s-a aplicat nicio ajustare. Pretul solicitat pentru toate cele 4 comparabile este in ipoteza ca acestea se tranzactioneaza in conditii normale de piata. Conform informatilor primite din partea vanzatorilor sau a reprezentantilor acestora, in eventualitatea tranzactionarii cu aranjamente de finantare, pretul de vanzare al proprietatilor va fi afectat.
CONDITII DE VANZARE	Nu s-a aplicat nicio ajustare. Din informatile avute la dispozitie, asupra vanzatorilor nu exista/nu a existat nicio constrangere legata de vanzarea imobilelor, acestia actionand fiecare in cunostinta de cauza, pentru vanzarea acestora facandu-se un marketing adecvat.
CONDITII DE PIATA	Pentru comparabilele utilizate nu s-a aplicat nicio ajustare. In urma verificarilor efectuate am constatat ca oferta utilizata este actuala, activa pe piata, promovata de catre o agentie imobiliara, iar pretul solicitat pentru aceasta este ancorat realitatilor pietei specifice. Referitor la cele 3 tranzactii utilizate, conditiile de piata de la data tranzactiilor sunt similare conditiilor de piata de la data evaluarii.
LOCALIZARE	Am aplicat ajustari, in functie de perceptia participantilor de pe piata specifica referitoare la localizarea tereurilor. Astfel, in cazul comparabilelor 1, 2 si 4 am aplicat ajustari pozitive, acestea fiind localizate in zone mai indepartate de municipiul Cluj-Napoca, iar in cazul comparabilei 3 am aplicat o ajustare negativa, aceasta fiind superioara din punctul de vedere al distantei fata de Cluj-Napoca si majoritatea proprietatilor complementare ale zonei.
ACCES	Deoarece accesul la terenurile comparabile 1, 2 si 3 se efectueaza inferior accesului la terenul subiect, terenul subiect avand front la doua drumuri, au fost aplicate ajustari, conform informatiilor de pe piata specifica referitoare la diferentele dintre cotatiile unitare ale terenurilor in functie de tipul drumului de acces.
SUPRAFATA	Deoarece suprafetele terenurilor comparabile 1, 2 si 3 sunt diferite fata de cea a terenului subiect, au fost aplicate ajustari preturilor comparabilelor, dupa caz. Acestea au fost stabilite pe baza informatiilor de piata, conform carora, terenurile cu suprafete mai mici se tranzactioneaza la cotatii unitare mai mari. De asemenea, am avut in vedere si necesarul de finantare mai mic, afectat pentru achizitionarea terenurilor cu arie mai mica, care se repercuteaza pozitiv asupra cererii solvabile.
FORMA SI DIMENSIUNI	In cazul terenului comparabil 4, care are o forma si dimensiuni ce nu permit o dezvoltare optima, a fost aplicata o ajustare pozitiva de 10%, conform informatiilor preluate de pe piata specifica referitoare la diferentele de cotatii in functie de acest element.
UTILITATI	Deoarece in cazul comparabilei 1 retelele de utilitati sunt la distanta, a fost aplicata o ajustare pretului comparabilei. Ajustarea a fost estimata in urma analizei de piata si tine cont de costurile impuse de aducerea retelelor de utilitati la teren.
AMENAJARI	Nu a fost necesara aplicarea de ajustari, toate comparabilele utilizate sunt similare cu terenul subiect din acest punct de vedere.
RESTRICTII UTILIZARE	Nu se impune nicio ajustare, conform informatiilor avute la dispozitie, nici terenul subiect, nici terenurile comparabile nu sunt afectate de restrictii de utilizare.
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Nu a fost necesara aplicarea de ajustari, utilizarea terenurilor comparabile este similara cu utilizarea terenului subiect.

Elemente de calcul - Metoda (tehnica) comparatiei directe - Parcela de dimensiuni mici					
ELEMENTE DE COMPARATIE		Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
DATE INTRARE	Adresa	Luna de Sus	Luna de Sus	Luna de Sus	Luna de Sus
	Suprafata (mp)	760	850	432	1400
	Data evaluarii	iunie 2021	iunie 2021	iunie 2021	iunie 2021
	Pret de Vanzare (EUR/mp)		*47*	*92*	*40*
	Tip comparabila		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare (%)		*-5,0%*	*-10,0%*	*-5,0%*
	Ajustare (EUR/mp)		*-2*	*-9*	*-2*
	Pret ajustat (EUR/mp)		***45***	***83***	***38***
DREPT DE PROPRIETATE	Descriere	deplin	similar	similar	similar
	Ajustare EUR/mp		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
	Pret ajustat (EUR/mp)		*45*	*83*	*38*
CONDITII DE FINANTARE	Descriere	cash	similar	similar	similar
	Ajustare EUR/mp		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
	Pret ajustat (EUR/mp)		*45*	*83*	*38*
CONDITII DE VANZARE	Descriere	normal	similar	similar	similar
	Ajustare EUR/mp		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
	Pret ajustat (EUR/mp)		*45*	*83*	*38*
CONDITII DE PIATA	Descriere	data evaluarii	similar	similar	similar
	Ajustare EUR/mp		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
	Pret ajustat (EUR/mp)		*45*	*83*	*38*
LOCALIZARE	Descriere		inferior	similar	inferior
	Ajustare (%)	Luna de Sus	*25%*	*0%*	*25%*
	Ajustare (EUR/mp)		*11*	*0*	*10*
ACCES	Descriere		inferior	similar	inferior
	Ajustare acces (%)	din drum asfaltat	*10%*	*0%*	*10,0%*
	Ajustare (EUR/mp)		*4*	*0*	*4*
SUPRAFATA	Descriere	760	similar	superior	inferior
	Ajustare suprafata (%)		*0%*	*-5%*	*10%*
	Ajustare (EUR/mp)		*0*	*-4*	*4,0*
FORMA SI DIMENSIUNI	Descriere		similar	similar	similar
	Ajustare forma+dimensiuni (%)	regulata	*0%*	*0%*	*0%*
	Ajustare (EUR/mp)		*0*	*0*	*0*
UTILITATI	Descriere	apa, gaz, curent electric, canalizare	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		*0%*	*0%*	*0%*
	Ajustare (EUR/mp)		*0*	*0*	*0*
AMENAJARI	Descriere	nu	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		*0%*	*0%*	*0%*
	Ajustare (EUR/mp)		*0*	*0*	*0*
RESTRICTII UTILIZARE	Descriere	nu	similar	superior	similar
	Ajustare (%)		*0%*	*-20%*	*0%*
	Ajustare (EUR/mp)		*0*	*-17*	*0*
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Descriere		similar	similar	similar
	Ajustare (%)	rezidential	*0%*	*0%*	*0%*
	Ajustare (EUR/mp)		*0*	*0*	*0*
PRET AJUSTAT	Unitar (EUR/mp)		***60***	***62***	***55***
	Numar ajustari aplicate		*2*	*2*	*3*
	Ajustare totala bruta (EUR)		*18*	*30*	*19*
	Ajustare totala bruta (%)		*35%*	*25%*	*45%*
	Ajustare totala neta (EUR)		*13*	*-30*	*15*
	Ajustare totala neta (%)		*30%*	*-35%*	*40%*

VALOARE DE PIATA	(EUR/mp)	60	Rezultata din *Comparabila 1*, *care are cea mai mica ajustare totala bruta absoluta.*
	(EUR)	46.000	
	(RON)	227.000	

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR

AJUSTARE NEGOCIERE	Am aplicat preturilor comparabilelor utilizate cate o ajustare de -5%, respectiv -10% aferenta discount-ului obtenabil in urma negocierii. Cuantumul ajustarii a fost estimat in cadrul discutiilor telefonice cu proprietarii sau reprezentantii acestora, respectiv pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietati.
DREPT DE PROPRIETATE	Nu s-a aplicat nicio ajustare. Atat pentru proprietatea subiect, cat si pentru comparabilele utilizate, dreptul de proprietate este considerat deplin, neexistand clauze de restrictii sau alte forme de constrangeri (limitari) ale cumparatorului si/sau utilizatorilor viitori ai proprietatii.
CONDIȚII DE FINANTARE	Nu s-a aplicat nicio ajustare. Pretul solicitat pentru toate cele 3 comparabile este in ipoteza ca acestea se tranzactioneaza in conditii normale de piata. Conform informatilor primite din partea vanzatorilor sau a reprezentantilor acestora, in eventualitatea tranzactionarii cu aranjamente de finantare, pretul de vanzare al proprietatilor va fi afectat.
CONDITII DE VANZARE	Nu s-a aplicat nicio ajustare. Din informatile avute la dispozitie, asupra vanzatorilor nu exista nicio constrangere legata de vanzarea imobilelor, acestia actionand fiecare in cunostinta de cauza, pentru vanzarea acestora facandu-se un marketing adecvat.
CONDITII DE PIATA	Pentru comparabilele utilizate nu s-a aplicat nicio ajustare. In urma verificarilor efectuate am constatat ca cele 3 comparabilele utilizate sunt oferte actuale, active pe piata, promovate de catre agentiile imobiliare, iar preturile solicitatea pentru acestea sunt ajustate si ancorate realitatilor pietei specifice.
LOCALIZARE	Am aplicat ajustari, in functie de perceptia participantilor de pe piata specifica referitoare la localizarea terenurilor. Astfel, in cazul comparabilelor 1 si 3 am aplicat ajustari pozitive, acestea fiind localizate in zone mai indepartate de mun. Cluj-Napoca si majoritatea proprietatilor complementare ale zonei.
ACCES	Deoarece accesul la terenurile comparabile 1 si 3 se efectueaza inferior accesului la terenul subiect, terenul subiect avand front la doua drumuri, au fost aplicate ajustari, conform informatiilor de pe piata specifica referitoare la diferentele dintre cotatiile unitare ale terenurilor in functie de tipul drumului de acces.
SUPRAFATA	Deoarece suprafetele terenurilor comparabile 2 si 3 sunt diferite fata de cea a terenului subiect, au fost aplicate ajustari preturilor de vanzare. Acestea au fost stabilite pe baza informatiilor de piata, conform carora, terenurile cu suprafete mai mici se tranzactioneaza la cotatii unitare mai mari. De asemenea, am avut in vedere si necesarul de finantare mai mic, afectat pentru achizitionarea terenurilor cu arie mai mica, care se repercuteaza pozitiv asupra cererii solvabile.
FORMA SI DIMENSIUNI	Nu a fost necesara aplicarea de ajustari, comparabilele utilizate fiind similare din acest punct de vedere cu terenul subiect
UTILITATI	Nu s-a impus aplicarea de ajustari, terenurile dispun de aceleasi retele de utilitati la limita.
AMENAJARI	Nu a fost necesara aplicarea de ajustari, toate comparabilele utilizate sunt similare cu terenul subiect din acest punct de vedere.
RESTRICTII UTILIZARE	Avand in vedere faptul ca terenul comparabil 2 beneficiaza de o autorizatie de construire, am aplicat o ajustare negativa, conform informatiilor de pe piata specifica referitoare la diferentele de cotatii intre terenurile pentru care exista certitudinea edificarii si posibilitatea de demarare imediata a lucrarilor.
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Nu a fost necesara aplicarea de ajustari, utilizarea terenurilor comparabile este similara cu utilizarea terenului subiect.

Elemente de calcul - Metoda (tehnica) comparatiei directe - Parcela utilizare industriala					
ELEMENTE DE COMPARATIE		Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
DATE INTRARE	Adresa	Floresti, zona Sesul de Sus	Floresti, iesire spre Gilau, zona DN	Floresti, iesire spre Gilau, zona DN	Floresti, iesire spre Gilau, zona DN
	Suprafata (mp)	3.000	10120	6676	6000
	Data evaluarii	iunie 2021	iunie 2021	iunie 2021	iunie 2021
	Pret de Vanzare (EUR/mp)		*49*	*75*	*61*
	Tip comparabila		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare (%)		*-15,0%*	*-15,0%*	*-15,0%*
	Ajustare (EUR/mp)		*-7*	*-11*	*-9*
	Pret ajustat (EUR/mp)		*49*	*64*	*52*
DREPT DE PROPRIETATE	Descriere	deplin	similar	similar	similar
	Ajustare EUR/mp		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
	Pret ajustat (EUR/mp)		*49*	*64*	*52*
CONDITII DE FINANTARE	Descriere	cash	similar	similar	similar
	Ajustare EUR/mp		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
	Pret ajustat (EUR/mp)		*49*	*64*	*52*
CONDITII DE VANZARE	Descriere	normal	similar	similar	similar
	Ajustare EUR/mp		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
	Pret ajustat (EUR/mp)		*49*	*64*	*52*
CONDITII DE PIATA	Descriere	data evaluarii	similar	similar	similar
	Ajustare EUR/mp		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
	Pret ajustat (EUR/mp)		*49*	*64*	*52*
LOCALIZARE	Descriere	Floresti, zona Sesul de Sus	inferior	superior	inferior
	Ajustare (%)		*15%*	*-5%*	*15%*
	Ajustare (EUR/mp)		*7*	*-3*	*8*
ACCES	Descriere	din drum privat asfaltat, deschidere la doua laturi	superior	superior	superior
	Ajustare acces (%)		*-10%*	*-15%*	*-10%*
	Ajustare (EUR/mp)		*-5*	*-10*	*-5*
SUPRAFATA	Descriere	3.000	inferior	similar	similar
	Ajustare suprafata (%)		*10%*	*0%*	*0%*
	Ajustare (EUR/mp)		*5*	*0*	*0*
FORMA SI DIMENSIUNI	Descriere	regulata	similar	similar	similar
	Ajustare forma+dimensiuni (%)		*0%*	*0%*	*0%*
	Ajustare (EUR/mp)		*0*	*0*	*0*
UTILITATI	Descriere	apa, gaz, curent electric, canalizare	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		*0%*	*0%*	*0%*
	Ajustare (EUR/mp)		*0*	*0*	*0*
AMENAJARI	Descriere	nu	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		*0%*	*0%*	*0%*
	Ajustare (EUR/mp)		*0*	*0*	*0*
RESTRICTII UTILIZARE	Descriere	nu	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		*0%*	*0%*	*0%*
	Ajustare (EUR/mp)		*0*	*0*	*0*
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Descriere	industrial	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		*0%*	*0%*	*0%*
	Ajustare (EUR/mp)		*0*	*0*	*0*
PRET AJUSTAT	Unitar (EUR/mp)		*56*	*51*	*54*
	Numar ajustari aplicate		*3*	*2*	*2*
	Ajustare totala bruta (EUR)		*25*	*24*	*22*
	Ajustare totala bruta (%)		*35%*	*20%*	*25%*
	Ajustare totala neta (EUR)		*0*	*-24*	*-7*
	Ajustare totala neta (%)		*0%*	*-35%*	*-10%*

VALOARE DE PIATA	(EUR/mp)	54	Rezultata din *Comparabila 3*, *care are cea mai mica ajustare totala bruta absoluta*
	(EUR)	162.000	
	(RON)	798.000	

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR

AJUSTARE NEGOCIERE	Am aplicat preturilor comparabilelor utilizate cate o ajustare de -15%aferenta discount-ului obtenabil in urma negocierii. Cuantumul ajustarii a fost stabilit in cadrul discutiilor telefonice cu proprietarii sau reprezentantii acestora, respectiv pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietati.
DREPT DE PROPRIETATE	Nu s-a aplicat nicio ajustare. Atat pentru proprietatea subiect, cat si pentru comparabilele utilizate, dreptul de proprietate este considerat deplin, neexistand clauze de restrictii sau alte forme de constrangeri (limitari) ale cumparatorului si/sau utilizatorilor viitori ai proprietatii.
CONDIŢII DE FINANTARE	Nu s-a aplicat nicio ajustare. Pretul solicitat pentru toate cele 3 comparabile este in ipoteza ca acestea se tranzactioneaza in conditii normale de piata. Conform informatilor primite din partea vanzatorilor sau a reprezentantilor acestora, in eventualitatea tranzactionarii cu aranjamente de finantare, pretul de vanzare al proprietatilor va fi afectat.
CONDITII DE VANZARE	Nu s-a aplicat nicio ajustare. Din informatile avute la dispozitie, asupra vanzatorilor nu exista nicio constrangere legata de vanzarea imobilelor, acestia actionand fiecare in cunostinta de cauza, pentru vanzarea acestora facandu-se un marketing adecvat.
CONDITII DE PIATA	Pentru comparabilele utilizate nu s-a aplicat nicio ajustare. In urma verificarilor efectuate am constatat ca cele 3 comparabilele utilizate sunt oferte actuale, active pe piata, promovate de catre agentiile imobiliare, iar preturile solicitatea pentru acestea sunt ajustate si ancorate realitatilor pietei specifice.
LOCALIZARE	Am aplicat ajustari, in functie de perceptia participantilor de pe piata specifica referitoare la localizarea tereurilor. Astfel, in cazul comparabilelor 1 si 3 am aplicat ajustari pozitive, acestea fiind localizate in zone mai indepartate de mun. Cluj-Napoca si majoritatea proprietatilor complementare ale zonei.
ACCES	Deoarece accesul la terenurile comparabile se efectueaza superior accesului la terenul subiect, au fost aplicate ajustari negative, conform informatiilor de pe piata specifica referitoare la diferentele dintre cotatiile unitare ale terenurilor in functie de tipul drumului de acces.
SUPRAFATA	Deoarece suprafata terenului comparabil 1 este semnificativ diferita fata de cea a terenului subiect, a fost aplicata o ajustare pretului de vanzare. Acestea au fost stabilite pe baza informatiilor de piata, conform carora, terenurile cu suprafete mai mici se tranzactioneaza la cotatii unitare mai mari. De asemenea, am avut in vedere si necesarul de finantare mai mic, afectat pentru achizitionarea terenurilor cu arie mai mica, care se repercuteaza pozitiv asupra cererii solvabile.
FORMA SI DIMENSIUNI	Nu a fost necesara aplicarea de ajustari, comparabilele utilizate fiind similare din acest punct de vedere cu terenul subiect
UTILITATI	Nu a fost necesara aplicarea de ajustari, toate comparabilele utilizate sunt similare cu terenul subiect din acest punct de vedere.
AMENAJARI	Nu a fost necesara aplicarea de ajustari, toate comparabilele utilizate sunt similare cu terenul subiect din acest punct de vedere.
RESTRICTII UTILIZARE	Nu se impune nicio ajustare, conform informatiilor avute la dispozitie, nici terenul subiect, nici terenurile comparabile nu sunt afectate de restrictii de utilizare.
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Nu a fost necesara aplicarea de ajustari, utilizarea terenurilor comparabile este similara cu utilizarea terenului subiect.

ADEVAL CONSULTING

Elemente de calcul estimarea valorii de despăgubire în conformitate cu prevederile Legii nr. 255 din 2010, modificată şi completată, prin Legea nr. 233/2018

Nr. crt.	Strada	Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata afectata (mp)	Teren intravilan pana la 500 mp			Teren intravilan - pentru partea de suprafata cuprinsa in intervalul 501-1500 mp			Curti constructii pentru partea de suprafata care excede 1 500 mp			Valoare de despagubire conform legii 255/2010	
					(mp)	(Lei/mp)	(EUR/mp)	(mp)	(Lei/mp)	(EUR/mp)	(mp)	(Lei/mp)	(EUR/mp)	(Lei)	(EUR)
1	Dumitru Mocanu (vechi)	66024	9	3	3	203	41.21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						30	6
2	Dumitru Mocanu (vechi)	59389	36	36	36	203	41.21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						365	74
3	Dumitru Mocanu (vechi)	60315	500	19	19	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	3.857	783
4	Dumitru Mocanu (vechi)	59037	40	40	40	203	41.21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						406	82
5	Dumitru Mocanu (vechi)	61628	172	5	5	203	41.21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						51	10
6	Dumitru Mocanu (vechi)	61629	173	9	9	203	41.21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						91	19
7	Dumitru Mocanu (vechi)	59255	43	43	43	203	41.21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						436	89
8	Dumitru Mocanu (vechi)	61196	20	20	20	203	41.21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						203	41
9	Dumitru Mocanu (vechi)	61197	10	10	10	203	41.21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						102	21
10	Dumitru Mocanu (vechi)	61631	94	3	3	203	41.21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						30	6
11	Dumitru Mocanu (vechi)	65642	495	15	15	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	3.045	618
12	Dumitru Mocanu (vechi)	59701	41	41	41	203	41.21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						416	84
13	Dumitru Mocanu (vechi)	72874	600	40	40	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	8.120	1.648
14	Dumitru Mocanu (vechi)	65038	1667	7	7	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	1.421	288
15	Dumitru Mocanu (vechi)	4593	1907	38	38	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	7.714	1.566
16	Dumitru Mocanu (vechi)	64688	343	17	17	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	3.451	701
17	Dumitru Mocanu (vechi)	60022	934	27	27	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	5.481	1.113
18	Dumitru Mocanu (vechi)	11125	38	18	18	203	41.21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						183	37
19	Dumitru Mocanu (vechi)	12307	1094	39	39	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	7.917	1.607
20	Dumitru Mocanu (vechi)	6645	600	7	7	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	1.421	288
21	Dumitru Mocanu (vechi)	4890	1424	9	9	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	1.827	371
22	Dumitru Mocanu (vechi)	52618	902	6	6	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	1.218	247
23	Dumitru Mocanu (vechi)	73741	405	2	2	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	406	82
24	Dumitru Mocanu (vechi)	6687	563	23	23	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	4.669	948
25	Dumitru Mocanu (vechi)	54333	321	3	3	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	609	124
26	Dumitru Mocanu (vechi)	54332	352	13	13	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	2.639	536
27	Dumitru Mocanu (vechi)	55654	800	11	11	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	2.233	453
28	Dumitru Mocanu (vechi)	2332/2	800	28	28	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	5.684	1.154
29	Dumitru Mocanu (vechi)	56741	158	18	18	203	41.21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						183	37
30	Dumitru Mocanu (vechi)	2343	2173	48	48	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	9.744	1.978
31	Dumitru Mocanu (vechi)	64214	623	5	5	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	1.015	206
32	Dumitru Mocanu (vechi)	66280	400	80	80	203	41.21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						812	165
33	Dumitru Mocanu (vechi)	Top. 539/1/2,540/1/2, 541/1,542/1	676	38	38	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	7.714	1.566
34	Dumitru Mocanu (vechi)	T3. P39,40	2255	47	47	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	9.541	1.937
35	Dumitru Mocanu (vechi)	Top:553/2. 554/2	2055	42	42	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	8.526	1.731
36	Dumitru Mocanu (vechi)	Top: 559/1/1/1,560/1/2/1	563	49	49	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	9.947	2.019

Nr. crt.	Strada	Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata afectata (mp)	Teren intravilan pana la 500 mp			Teren intravilan - pentru partea de suprafata cuprinsa in intervalul 501-1500 mp			Curti construcții pentru partea de suprafata care excede 1.500 mp			Valoare de despăgubire conform legii 255/2010	
					(mp)	(Lei/mp)	(EUR/mp)	(mp)	(Lei/mp)	(EUR/mp)	(mp)	(Lei/mp)	(EUR/mp)	(Lei)	(EUR)
37	Dumitru Mocanu (vechi)	Top: 570, 571	2400	30	30	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	6.090	1.236
38	Dumitru Tautan	60277	572	572	500	203	41,21	72	122	24,77	0	61	12,38	110.284	22.387
39	Dumitru Tautan	60278	571	571	500	203	41,21	71	122	24,77	0	61	12,38	110.162	22.362
40	Petuniei	71014	4734	114	114	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	23.142	4.698
41	Petuniei	6989	975	48	48	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	9.744	1.978
42	Petuniei	67387	862	49	49	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	9.947	2.019
43	Petuniei	55167	550	20	20	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	4.060	824
44	Petuniei	80283	1020	29	29	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	5.887	1.195
45	Petuniei	N14		96	96	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	19.488	3.956
46	Petuniei	N15		166	166	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	33.698	6.841
47	Intreprinzatorilor	63243	1440	225	225	116	23,55	0	69	14,01	0	35	7,10	26.100	5.298
48	Terra	67268	784	784	500	203	41,21	284	122	24,77	0	61	12,38	136.148	27.638
49	Dumitru Mocanu(nou)	77775	4990	1256	500	203	41,21	756	122	24,77	0	61	12,38	193.732	39.327
50	Dumitru Mocanu(nou)	54471	1535	132	132	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	26.796	5.439
51	Dumitru Mocanu(nou)	70212	64	64	64	203	41,21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						650	132
52	Dumitru Mocanu(nou)	73818	116	116	116	203	41,21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						1.177	239
53	Dumitru Mocanu(nou)	53648	89	89	89	203	41,21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						903	183
54	Dumitru Mocanu(nou)	62539	79	79	79	203	41,21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						802	163
55	Dumitru Mocanu(nou)	74204	43	43	43	203	41,21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						436	89
56	Dumitru Mocanu(nou)	74678	297	2	2	203	41,21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						20	4
57	Dumitru Mocanu(nou)	76608	13	5	5	203	41,21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						51	10
58	Dumitru Mocanu(nou)	77400	1118	7	7	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	1.421	288
59	Dumitru Mocanu(nou)	78336	4832	55	55	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	11.165	2.266
60	Dumitru Mocanu(nou)	78335	516	6	6	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	1.218	247
61	Dumitru Mocanu(nou)	7065	1757	88	88	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	17.864	3.626
62	Dumitru Mocanu(nou)	59527	760	117	117	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	23.751	4.821
63	Dumitru Mocanu(nou)	59242	87	87	87	203	41,21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						883	179
64	Dumitru Mocanu(nou)	68400	618	135	135	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	27.405	5.563
65	Dumitru Mocanu(nou)	55105	440	22	22	203	41,21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						223	45
66	Dumitru Mocanu(nou)	51098	450	22	22	203	41,21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						223	45
67	Dumitru Mocanu(nou)	61785	302	114	114	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	23.142	4.698
68	Dumitru Mocanu(nou)	4693	1231	76	76	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	15.428	3.132
69	Dumitru Mocanu(nou)	61563	800	33	33	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	6.699	1.360
70	Dumitru Mocanu(nou)	61792	95	75	75	203	41,21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						761	155
71	Dumitru Mocanu(nou)	74917	121	40	40	203	41,21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						406	82
72	Dumitru Mocanu(nou)	66967	307	22	22	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	4.466	907
73	Dumitru Mocanu(nou)	67482	740	43	43	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	8.729	1.772
74	Dumitru Mocanu(nou)	3947/3	111	111	111	203	41,21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						1.127	229
75	Dumitru Mocanu(nou)	3947/2	973	54	54	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	10.962	2.225
76	Dumitru Mocanu(nou)	7044	2404	62	62	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	12.586	2.555
77	Dumitru Mocanu(nou)	61795	2455	58	58	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	11.774	2.390
78	Dumitru Mocanu(nou)	68635	1882	44	44	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	8.932	1.813

Nr. crt.	Strada	Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata afectata (mp)	Teren intravilan pana la 500 mp			Teren intravilan - pentru partea de suprafata cuprinsa in intervalul 501-1500 mp			Curti constructii pentru partea de suprafata care excede 1.500 mp			Valoare de despagubire conform legii 255/2010	
					(mp)	(Lei/mp)	(EUR/mp)	(mp)	(Lei/mp)	(EUR/mp)	(mp)	(Lei/mp)	(EUR/mp)	(Lei)	(EUR)
79	Dumitru Mocanu(nou)	63390	1756	41	41	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	8.323	1.690
80	Dumitru Mocanu(nou)	66110	1956	43	43	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	8.729	1.772
81	Dumitru Mocanu(nou)	77108	148	10	10	203	41,21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						102	21
82	Dumitru Mocanu(nou)	77107	727	50	50	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	10.150	2.060
83	Dumitru Mocanu(nou)	52823	2769	65	65	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	13.195	2.679
84	Dumitru Mocanu(nou)	72333	2704	68	68	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	13.804	2.802
85	Dumitru Mocanu(nou)	62538	140	10	10	203	41,21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						102	21
86	Dumitru Mocanu(nou)	57161	700	69	69	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	14.007	2.843
87	Dumitru Mocanu(nou)	51337	2037	56	56	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	11.368	2.308
88	Dumitru Mocanu(nou)	54337	1581	77	77	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	15.631	3.173
89	Dumitru Mocanu(nou)	58165	1468	61	61	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	12.383	2.514
90	Dumitru Mocanu(nou)	65930	543	18	18	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	3.654	742
91	Dumitru Mocanu(nou)	71699	848	81	81	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	16.443	3.338
92	Dumitru Mocanu(nou)	70211	1438	50	50	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	10.150	2.060
93	Dumitru Mocanu(nou)	66567	1558	59	59	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	11.977	2.431
94	Dumitru Mocanu(nou)	9819	1546	56	56	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	11.368	2.308
95	Dumitru Mocanu(nou)	73573	1838	63	63	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	12.789	2.596
96	Dumitru Mocanu(nou)	57527	4423	10	10	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	2.030	412
97	Dumitru Mocanu(nou)	79533	1255	164	164	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	33.292	6.758
98	Dumitru Mocanu(nou)	80251	2927	176	176	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	35.728	7.253
99	Dumitru Mocanu(nou)	76343	102	4	4	203	41,21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						41	8
100	Dumitru Mocanu(nou)	79890	152	19	19	203	41,21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						193	39
101	Dumitru Mocanu(nou)	79891	33	6	6	203	41,21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						61	12
102	Dumitru Mocanu(nou)	80185	37	37	37	203	41,21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						376	76
103	Dumitru Mocanu(nou)	80184	3163	76	76	203	41,21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						771	157
104	Dumitru Mocanu(nou)	11036	1008	107	107	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	21.721	4.409
105	Dumitru Mocanu(nou)	Top: 621/2, 622/2	4324	157	157	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	31.871	6.470
106	Dumitru Mocanu(nou)	T 2; P:55,56	3873	147	147	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	29.841	6.058
107	Dumitru Mocanu(nou)	T 2; P:25,26	2724	153	153	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	31.059	6.305
108	Dumitru Mocanu(nou)	T2; P 44	3819	178	178	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	36.134	7.335
109	Dumitru Mocanu(nou)	T I18; P45/2, 46	2047	30	30	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	6.090	1.236
110	Dumitru Mocanu(nou)	T2; P58/1	5461	291	291	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	59.073	11.992
111	Dumitru Mocanu(nou)	T2; P. 80,81	1802	40	40	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	8.120	1.648
112	Dumitru Mocanu(nou)	T2; P 76,77	1664	58	58	203	41,21	0	122	24,77	0	61	12,38	11.774	2.390
113	Dumitru Mocanu(nou)	N1		1066	1.066	203	41,21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						10.820	2.196
114	Dumitru Mocanu(nou)	N2		130	130	203	41,21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						1.320	268
115	Dumitru Mocanu(nou)	N3		71	71	203	41,21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						721	146
116	Dumitru Mocanu(nou)	N4		91	91	203	41,21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						924	187
117	Dumitru Mocanu(nou)	N5		105	105	203	41,21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						1.066	216
118	Dumitru Mocanu(nou)	N6		702	702	203	41,21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						7.125	1.446
119	Dumitru Mocanu(nou)	N7		193	193	203	41,21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						1.959	398
120	Dumitru Mocanu(nou)	N8		200	200	203	41,21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						2.030	412

Nr. crt.	Strada	Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata afectata (mp)	Teren intravilan pana la 500 mp			Teren intravilan - pentru partea de suprafata cuprinsa in intervalul 501-1500 mp			Curti constructii pentru partea de suprafata care excede 1.500 mp			Valoare de despagubire conform legii 255/2010	
					(mp)	(Lei/mp)	(EUR/mp)	(mp)	(Lei/mp)	(EUR/mp)	(mp)	(Lei/mp)	(EUR/mp)	(Lei)	(EUR)
121	Dumitru Mocanu(nou)	N9		10	10	203	41.21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						102	21
122	Dumitru Mocanu(nou)	N10		160	160	203	41.21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						1.624	330
123	Dumitru Mocanu(nou)	N11		10	10	203	41.21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						102	21
124	Sesul de Sus	71014	4734	609	500	203	41.21	109	122	24.77	0	61	12.38	114.798	23.304
125	Sesul de Sus	80283	1020	128	128	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	25.984	5.275
126	Sesul de Sus	6989	975	91	91	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	18.473	3.750
127	Sesul de Sus	77775	4990	89	89	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	18.067	3.668
128	Sesul de Sus	76601	2170	104	104	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	21.112	4.286
129	Sesul de Sus	67330	3500	170	170	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	34.510	7.005
130	Sesul de Sus	4421	2900	20	20	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	4.060	824
131	Sesul de Sus	12305	1400	14	14	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	2.842	577
132	Sesul de Sus	N12		1272	500	203	41.21	772	122	24.77	0	61	12.38	195.684	39.723
133	Sesul de Sus	N13		235	235	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	47.705	9.684
134	Sesul de Sus	N14		1178	500	203	41.21	678	122	24.77	0	61	12.38	184.216	37.395
135	Teilor	77221	861	109	109	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	22.127	4.492
136	Teilor	79013	11	4	4	203	41.21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						41	8
137	Teilor	79020	215	50	50	203	41.21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						508	103
138	Teilor	77222	600	600	600	203	41.21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						6.090	1.236
139	Teilor	77219	855	54	54	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	10.962	2.225
140	Teilor	78911	227	32	32	203	41.21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						325	66
141	Teilor	77217	935	56	56	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	11.368	2.308
142	Teilor	72655	140	52	52	203	41.21	Teren neconstruibil - 5% din valoarea "Teren intravilan pana la 500 mp)						528	107
143	Teilor	72654	2759	428	428	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	86.884	17.637
144	Teilor	8487	1373	294	294	203	41.21	0	122	24.77	0	61	12.38	59.682	12.115
	TOTAL			17.477										2.396.095	486.398

6.2. *Extras din analiza de piață*

Teren intravilan, 58 euro/mp, zona Terra, Floresti

Floreşti, zona Central - Vezi hartă

119.900 EUR

Comision: standard



Anunț publicat de

RAUL DOLEANU

0364.644.444

Pentru o identificare ucoară comunică id-ul anunțului X1KA13029, de pe Imobiliare.ro

Email

Telefon

Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea https://www.imobiliare.ro/anunt/X1KA13029 găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Tipărește anunțul | Sesizează o problemă

Detalii

Welt Imobiliare va propune spre achiziție un teren intravilan cu o suprafata generoasa, situat intr-o zona linistita a cartierului Terra in comuna Floresti.

Terenul este intabulat, cadastrat si dispune de certificat de urbanism emis recent.

Terenul este plat, are suprafata de 2044 mp si front 16 m la drum public. Utilitatile sunt in imediata apropiere.

imobiliare.ro
Anunțurile tale preferate salvate într-un singur loc
CREEAZĂ CONT

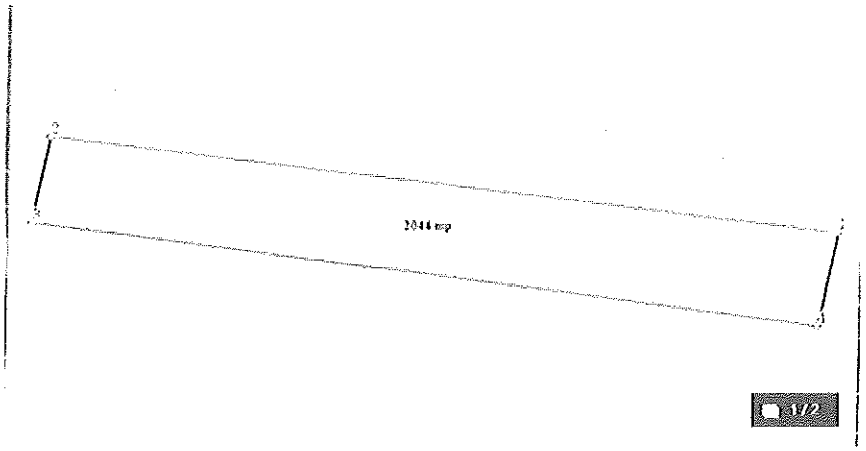
Caracteristici

Suprafață teren	2044 mp	Tip teren	constructii
Front stradal	16 m	Clasificare teren	intravilan
Nr. fronturi	1	Construcție pe teren	Nu

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-X1KA13029?lista=5475425&listing=1&imoidviz=872306256
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-58-euro-mp-zona-terra-floresti-IDhFvk.html
59 EUR/mp

Teren de vanzare, 2044 mp, zona Terra!

133 000 €
65 €/m²



Blitz

Sunt interesat de această proprietate și as dori să obțin informații suplimentare înainte de a efectua o vizită. Mulțumesc!

Adresa email folosită de către S.C. OLX Online Services S.R.L. (storia@mail.md)

Vreau să primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salvează la favorite

Raportează

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **2 044 m²**

KiWi Finance: Calculează rata pentru credit >

Agentie imobiliara

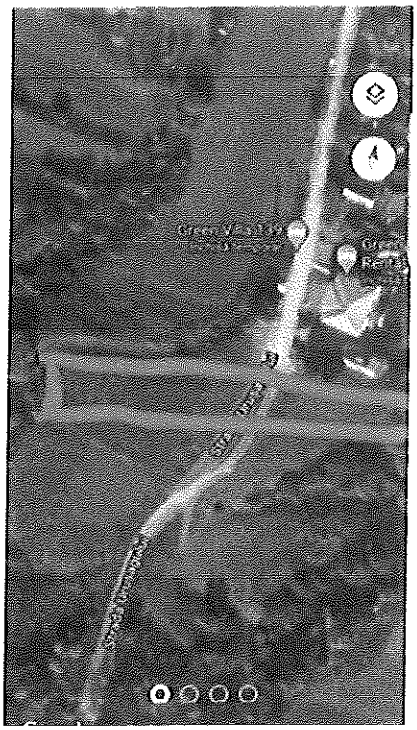
Blitz

Descriere anunt

Blitz ofera spre vanzare teren intravilan, situat in zona Terra, din Floresti. Terenul are o suprafata de 2044 mp si un front stradal de 16 ml. Utilitatile precum apa, gazul, curentul si canalizarea se afla la o distanta de 200 m fata de teren. Accesul la teren se realizeaza pe un drum public pietruit. Terenul dispune de CF. BLITZ 36360TV

BLITZ

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-2044-mp-zona-terra-IDeCgr.html



Vanzator

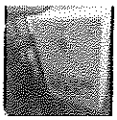
Vic

Mai multe an

073 160 9996

Localizare

Cluj-Napoca, Cluj







Postat 03 iunie 2021

Teren constructii Urusagului Floresti

69 €

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Extravilan / intravilan: Intravilan | Suprafata utila: 1 900 m²

(P) McDonald's: **Hai in echipa McDonald's!**

Descriere

Vand 1900mp teren strada Urusagului capat, pentru case, zona linistita, asfalt langa parcela, utilitati. O parte e in panta mica, nu parcelez! Cadastrat, fara vicii. Pret mp. Nr. tel. 07******96.

Vizualizări: 2529 ID: 207413391 RAPORTEAZĂ

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-constructii-urusagului-floresti-IDe2hHh.html#f8a69e8c4c;promoted

Teren intravilan pentru constructie case/blocuri

Floresti - Vezi harta

202,000 EUR + TVA

Comision 0% cumpărător



Anunț publicat de

TRANSILVANIA IMOBILIARE

0730.178.887

Contact prin WhatsApp

Pentru oricare dintre aceste solicitări menționează codul anunțului XCLB03004, de pe Imobiliare.ro

Email *

Telefon *

Numele tău *

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea https://www.imobiliare.ro/anunt/XCLB03004 găsită pe Imobiliare.ro

Trimite mesaj



imobiliare.ro

Credit Ipotecar sau Noua Casă?

Calculează ratele

Detalii

Se propune spre vanzare un teren cu suprafata de 2899 mp, situat in loc. Floresti, str. Tineretului!

Terenul este situat in vecinatatea unor constructii cu regim de inaltime de P+3E si case

Se pot construi locuinte unifamiliale cat si locuinte colective!

Detalii

Se propune spre vanzare un teren cu suprafata de 2899 mp, situat in loc. Floresti, str. Tineretului!

Terenul este situat in vecinatatea unor constructii cu regim de inaltime de P+3E si case

Se pot construi locuinte unifamiliale cat si locuinte colective!

Pentru mai multe informatii nu ezitati sa ne contactati!

Caracteristici

Suprafață teren	2899 mp	Front stradal	constructii
Front stradal	26 m	Clasificare teren	intravilan
Nr. front stradal	1	Curent electric la hotar	Nu
POT	30%		
CUT	1.2		
Regim de înălțime	2 m		
Documentație urbanistică	PUG		

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-XCLB03004?lista=5475425&listing=1&imoidviz=872306256

70 EUR/mp

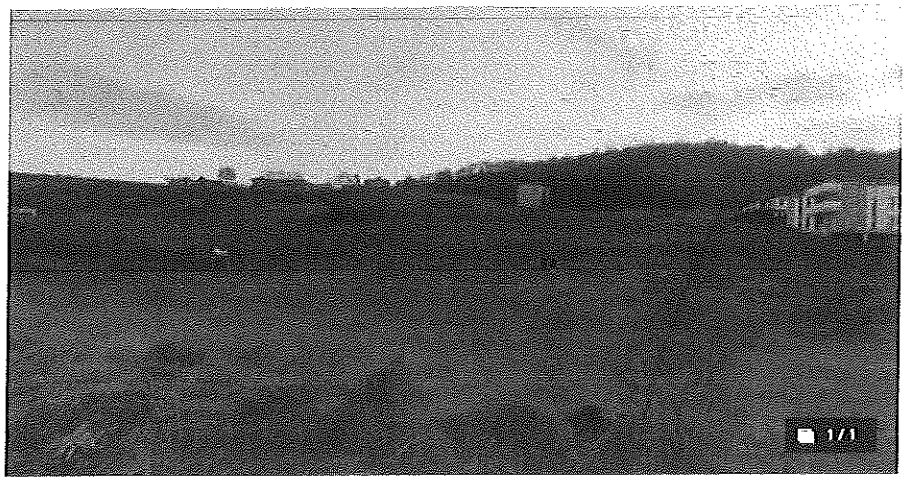
Teren intravilan de vanzare, 8635 mp, zona strazii Teilor

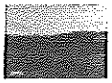
Vrei un credit ipotecar?

615 000 €

71 €/m²

Cluj (judet), Strada Teilor





Blitz
0264 333 777

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii. Va rog sa ma contactati. Multumesc!

Adresa ta de e-mail va fi folosita de catre S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) doar pentru a te contacta in legatura cu acest anunt. Mai multe detalii

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la favorite

Raporteaza

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **8 635 m²**

KIWI Finance: Calculeaza-ti rata pentru credit

KIWI FINANCE
Expert de ajutor financiar

Vrei acces la peste 150 de oferte ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT **2561475** Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN **360** luni

Descriere anunt

De vanzare teren intravilan cu suprafata de 8635 mp. Amplasat la mica distanta de strada Teilor(drum asfalta), acesta dispus pe o suprafata foarte putin inclinata, dispune de un front de 38 m precum si de toate utilitatile in apropierea parcelei. BLITZ 58711TV

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-8635-mp-zona-strazii-teilor-IDmNJj.html

135 000 € 1 750 m² [illegible] Salvează la Favorite Contact

Teren de vanzare 1750mp cu utilitati la baza zona LIDL!

Vreau credit ipotecar? **135 000 €**

77 €/m²

[illegible]





West Imobiliare
0799 111 101

[illegible]

Sunt interesat de această proprietate și aș dori să obțin mai multe informații. Vă rog să mă contactați.

Acord prelucrarea datelor de către S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

☐ Vreau să primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salvează la Favorite

Raportează

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **1 750 m²** Tip proprietate: **teren intravilan** Inclinatie: **plat**

KIWI Finance: Calculează-ți rata pentru credit! ›

KIWI FINANCE
Expert de ajutor în credite

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

AM NEVOIE SĂ ÎMPRUMUT 562275 Lei

VOI PLĂTI ÎMPRUMUTUL ÎN 360 luni

Descriere anunt

Va propunem spre vanzare teren cu o suprafata de 1750 mp in zona LIDL cu front de 13,5 m si utilitati trase la baza!

Terenul este potrivit atat pentru casa unifamiliara cat si pentru case cuplate!

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-1750mp-cu-utilitati-la-baza-zona-lidl-IDjAE4.html

299 000 € 3 850 m² Cluj (județ), Strada Fagului

Salvează la favorite

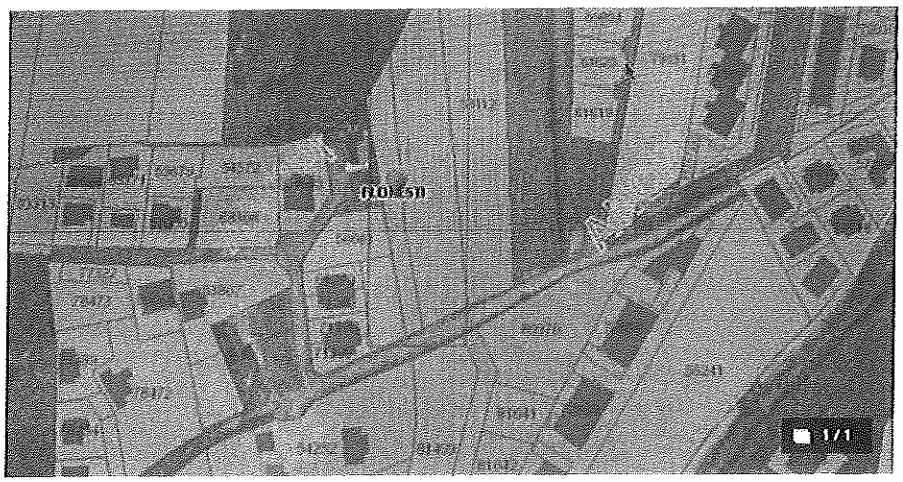
Teren intravilan de vanzare, 3850 mp, priveliste!

Vrei un credit ipotecar?

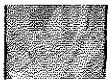
299 000 €

78 €/m²

Cluj (județ), Strada Fagului



1 / 1



Blitz

0264 333 777

Sunt interesat de această proprietate și aș dori să obțin mai multe informații. Mulțumesc!

Administratorul anunțului este S.C. OLX Online Services S.R.L. | Istoria mai multă

Vreau să primesc oferte similare

Trimite un mesaj

Salvează la favorite

Raportează

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **3 850 m²**

KIWI Finance: Calculează-ți rata pentru credit

KIWI FINANCE

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

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 1245335 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 luni

Descriere anunt

BLITZ ofera spre vanzare teren intravilan situat intr-o zona nou dezvoltata din Floresti, de case-vile. Terenul dispune de o suprafata de 3850 mp, cu 2 fronturi stradale de 27 ml si 42 ml. Utilitati in zona. Accesul la teren se face pe un drum public, asfaltat, cu o latime de 6 mp. BLITZ 59508TV

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-3850-mp-priveliste-IDmNHp.html

Teren intravilan pentru constructie duplex/casa individuala

Floresti, Cluj

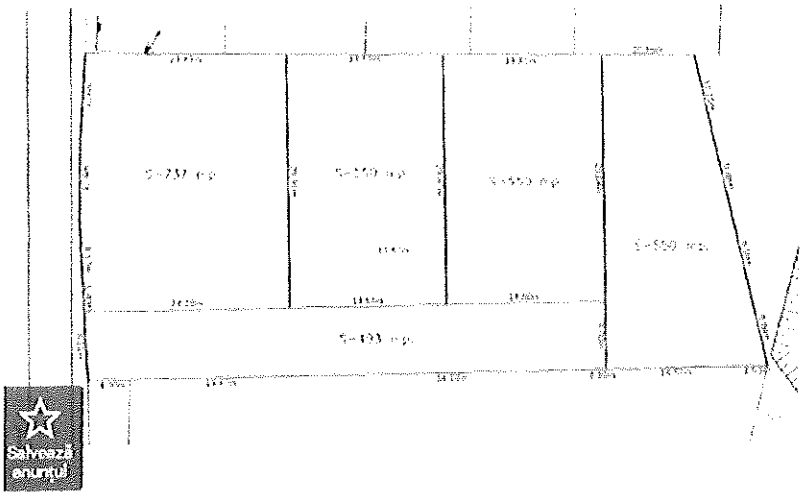
45.000 EUR

Marius

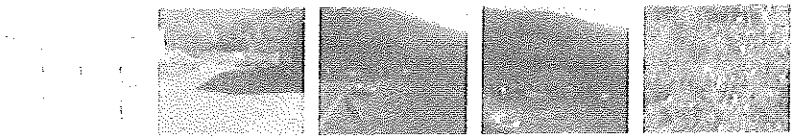
TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

1/9







Zona	**Central**	Tip teren	**Teren construcții**
Clasificare teren	**Intravilan**	Suprafață teren (m²)	**550**

Nu ratati aceasta oferta exceptionala! EDIL Floresti va ofera spre vanzare teren in FLORESTI, zona Tautiului, in apropiere de Centura Sud. Suprafata terenului este de 550 mp. Terenul are urmatoarele caracteristici: tip teren - rezidential, intravilan, latime a drumului de acces de 7 m, numar fronturi - 1. Vecinatati: case. Ideal pentru constructie duplex sau casa individuala.

https://lajumate.ro/teren-intravilan-pentru-constructie-duplexcasa-individuala-12408215.html

82 EUR/mp

Teren intravilan pentru constructie duplexuri Floresti

Floresti, Cluj

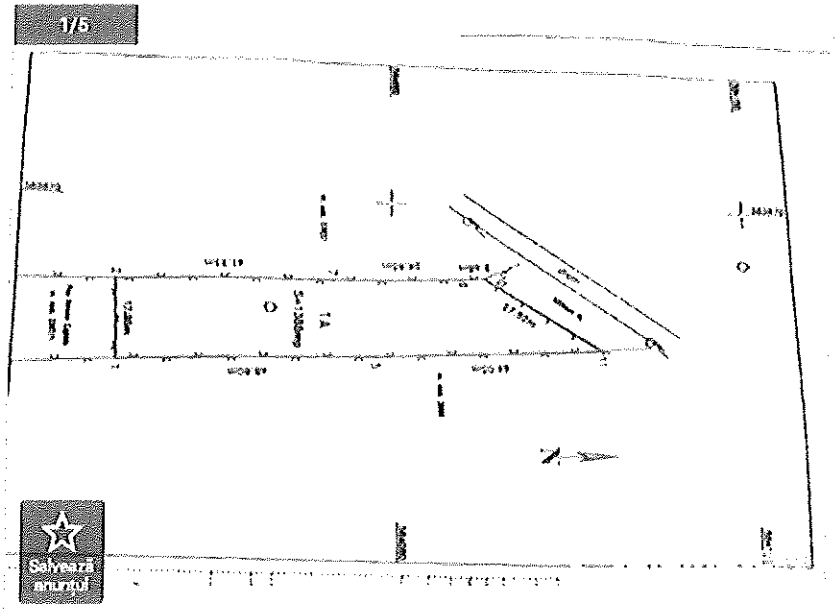
Acum 13 ore

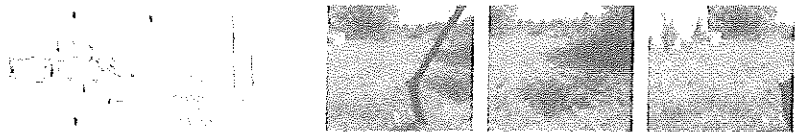
114.000 EUR

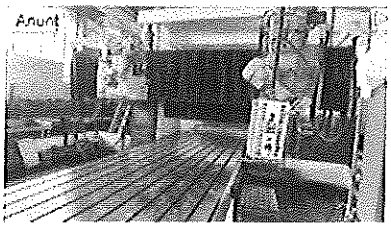
Marius

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL







Big Lathe at Auction

Open >

Zona	**Nord**	Tip teren	**Teren construcții**
Clasificare teren	**Intravilan**	Suprafață teren (m²)	**1388**

O noua oferta pentru dumneavoastra! EDIL Floresti va ofera spre vanzare teren in FLORESTI, zona lazului. Suprafata terenului este de 1388 mp. Terenul are urmatoarele caracteristici: tip teren - constructie, intravilan, lungime de 92 m, latime de 27 m, numar fronturi - 2, front la strada de 27 m.Terenul se afla in apropierea centurii de nord. Se preteaza pentru constructie duplexuri.Zona rezidentiala exclusiv de case. Vecinatati: case. Utilitati generale: apa, gaz, curent, canalizare.

https://lajumate.ro/teren-intravilan-pentru-constructie-duplexuri-floresti-12408165.html

275 000 € 3 285 m² Cluj (jud.), Strada Soarelui

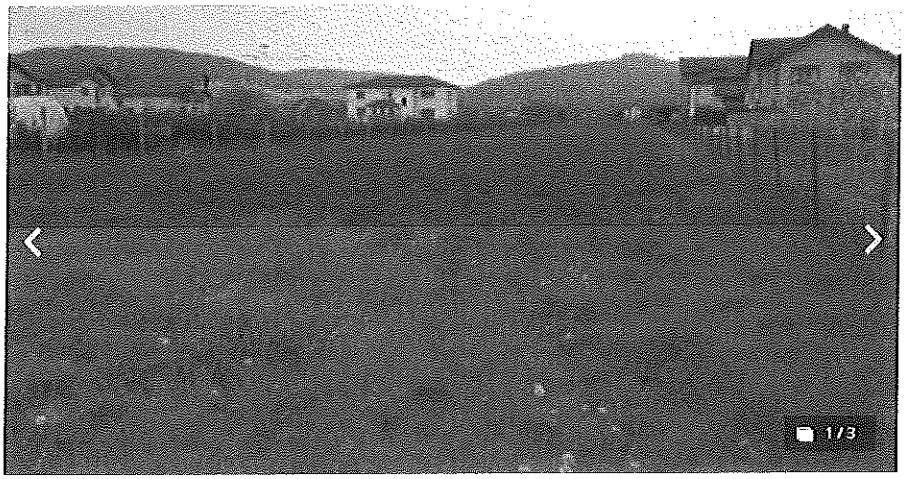
Salvează la Favorite

Teren de vanzare, 3285 mp, zona Tineretului !

Vrei un credit ipotecar?

275 000 €
84 €/m²

Cluj (jud.), Strada Soarelui





Blitz
0264 333 777

Sunt interesat de această proprietate și aș dori să obțin mai multe informații. Vă rog să mă contactați.

Administratorul acestui site este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) însă mult

Vreau să primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salvează la Favorite

Raportează

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **3 285 m²**

KiWi Finance: Calculează-ți rata pentru credit >

Agentie imobiliara

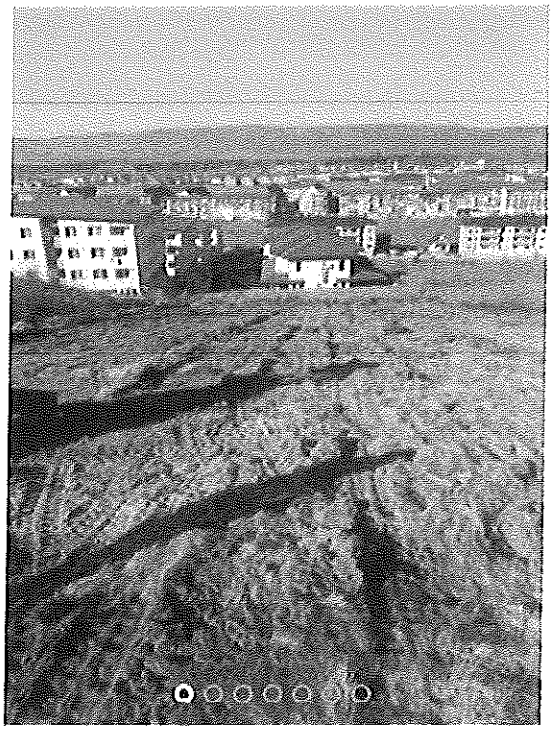
Blitz

Descriere anunt

Blitz ofera spre vanzare teren intravilan situat in Floresti , in zona strazii Tineretului , cu o suprafata de 3285 mp si front stradal de 20 ml. Accesul se face pe un drum public asfaltat cu toate utilitatile la frontul terenului. BLITZ 36218TV

BLITZ

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-3285-mp-zona-tineretului-IDeCeK.html



Vanzator

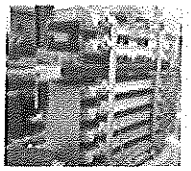
Victor

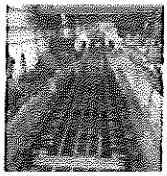
Mai multe anu

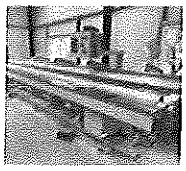
Suna vanzatorul

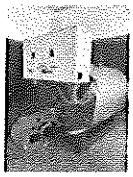
Localizare

Floresti, Cluj









+200,000 Use

Postat 31 mai 2021

Teren de vânzare

87 000 € Prețul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Extravilan / intravilan: Intravilan | Suprafata utila: 1 018 m²

(P) McDonald's: **Hai in echipa McDonald's!**

Descriere

Teren de vânzare in Floreşti, pe strada Teilor.
Teren este poziţionat in nemijlocită apropriere de pădure şi dispune de o priveliţte unică.
Terenul este perfect pentru construcţia a mai multor case unifamiliale, a duplexurilor şi a unui bloc mic (P+2) .
Terenul are forma dreptunghiulară (aproximativ 20*50).
Frontul este de 50 m
Utilităţile sunt la limita terenului.

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDeEvRl.html#e34f343657

85 EUR/mp



Postat 31 mai 2021

Vand teren intravilan cu CF in Floresti

89 € Prețul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Extravilan / intravilan: Intravilan | Suprafata utila: 620 m²

(P) McDonald's: **Hai in echipa McDonald's!**

Descriere

Teren de vanzare in Floresti
Vand teren intravilan pentru constructie duplex, casa sau D+P+2+M in Floresti zona Tera,intre str.Urusagului si str.Sesului de Sus.Este un lot mare de teren liber aprx 20 Ha
Doua parcele separate (nu sunt unul langa celalalt vezi poza) de 450 cu front 24.55 si 562 mp front 31.67 CF dar fara utilitati.Utilitati aprx la 20-30 m.Acces direct din starda care va fi astfaltata in curind.
Pretr:89Euro/mp.

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-cu-cf-in-floresti-IDeYojH.html#e34f343657

Vanzator

Zoltan

Mai multe an

072 000 9951

Localizare

Floresti, Cluj

KIWI FI

Expert de ajutor în ca

Vrei acces la peste 19

1. Rata

APLIC

Vanzare teren 1750 mp, situat in Floresti, zona Ioan Rus

Floreşti - Vezi hartă

157.500 EUR

Comision standard



Anunț publicat de

COSMIN ROSCA

0364.644.444

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X1KA1305B de pe Imobiliare.ro

Email

Telefon

Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea https://www.imobiliare.ro/anunt/X1KA1305B găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile Imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Tipărește anunțul · Distribuire · Anunțuri similare · Sesizează o problemă

Detalii

Va oferim spre vanzare un teren intravilan cu o suprafata de 1750 mp si un front la drum de 135 ml.

Terenul este situat in zona strazii Ioan Rus, accesul de face direct de la drumul principal. Pentru mai multe detalii si vizionari nu ezitati sa ne contactati

ID 130X7

PHOENICIA HOLIDAY RESORT
VINO ÎN -%
#ParadisulCopiilor
CELE MAI APETISANTE DISCOUNTURI!
INTRĂ PE SITE SI REZERVĂ ACUM VACANTA!

Caracteristici

Suprafata teren	1750 mp	Pe teren	construcții
Front stradal	14 m	Clasificare teren	intravilan
		Construcții pe teren	Nu

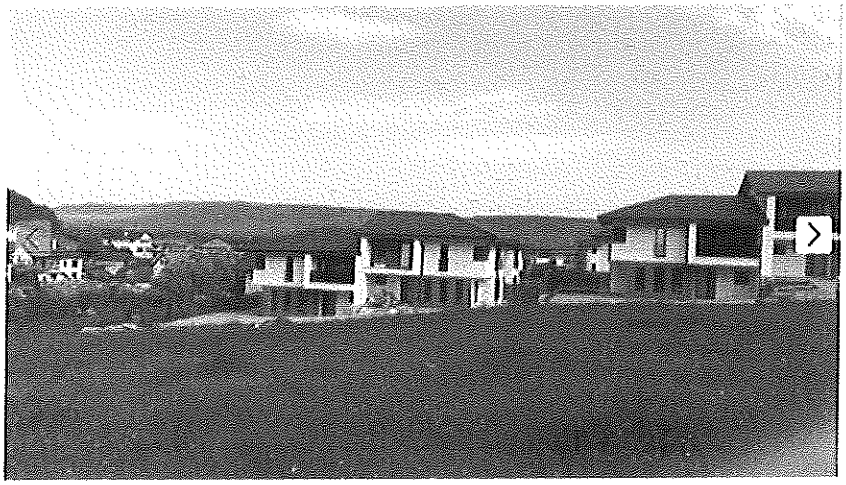
Specificații

Utilități

- Utilitati in zona

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-X1KA1305B?lista=5475425&listing=1&imoidviz=872306256
https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-1750-mp-situat-in-floresti-zona-ioan-rus-IDhxEz.html

90 EUR/mp



Vanzator

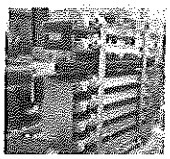
Pacurar Ovidiu Paul

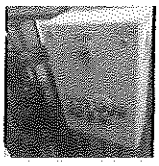
Mai multe anunțuri ale acestu

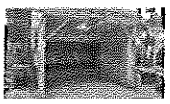
074 001 3456

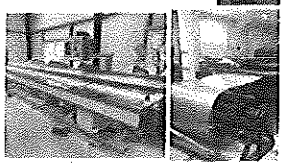
Localizare

Floresti,
Cluj









Postat azi la 10:34

Vand teren pe str. Magnoliei nr.16 cu autorizatii de construire

499 000 € Pretul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma | Extravilan / intravilan: Intravilan | Suprafata utila: 5 192 m²

(P) McDonald's: **Hai in echipa McDonald's!**

Descriere

Persoana juridica vand teren in suprafata de 5192 mp, in Floresti, pe str. Magnoliei nr.16. Terenul se vinde cu tot cu autorizatiile de construire pentru 5 duplexuri si o casa individuala. Acesul pe teren se face de pe un drum privat. Utilitati: apa, canal, curent, gaz, cablu internet/TV. Pentru mai multe detalii va rog sa ma contactati. Pret negociabil!

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-pe-str-magnoliei-nr-16-cu-autorizatii-de-construire-IDeZQkv.html#3fb2f978e7;promoted

96 EUR/mp

‹ Inapoi la cautare Teren de Vanzare › Cluj › Floresti (comuna) › Floresti › Strada Tineretului › Teren intravilan in zona strazii Tineretului

Teren intravilan in zona strazii Tineretului

Vrei un credit ipotecar?

129 000 €

99 €/m²

Cluj, Floresti, Strada Tineretului





Blitz
0264 333 777

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa ctitorul mi te informeze imediat de o oferta noua. Multumesc!

Adresa de e-mail va fi folosita de catre S.C. Cluj Online Services S.R.L. (Storia) doar pentru

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la favorite

Raporteaza

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **1 300 m²**

KiWi Finance: Calculeaza-ti rata pentru credit! ›

Identifică gratuit cea mai bună soluție de creditare. Pentru casa ta de pe Storia.ro.

Află mai multi

Descriere anunt

De vanzare 1300 de mp cu front de 15.6 m, plus 524 mp reprezentand drum de acces. Toate utilitatile la front.
BLITZ 36720TV

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-in-zona-strazii-tineretului-IDfdwX.html



Vanzator

Fodor Ildiko

072 613 4211

Localizare

Floresti,
Cluj

Postat 07 Aprilie 2021

Teren in zona ANL FLORESTI

60 000 €

1266.21
Rata lunara

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma | Extravilan / intravilan: Intravilan

(P) McDonald's: **Hai in echipa McDonald's!**

Descriere

De vanzare teren in Floresti zona ANL 4440mp ideal pentru 6 duplexuri in curs de autorizare, parcele intre 561-600-605-620mp cu cota de drum in jur de 700-750mp la 60.000 euro/parcela autorizat sau 58.000 euro fara autorizatie.
Informatii la tel 07******11

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-in-zona-anl-floresti-IDeZimz.html#8301b15d17

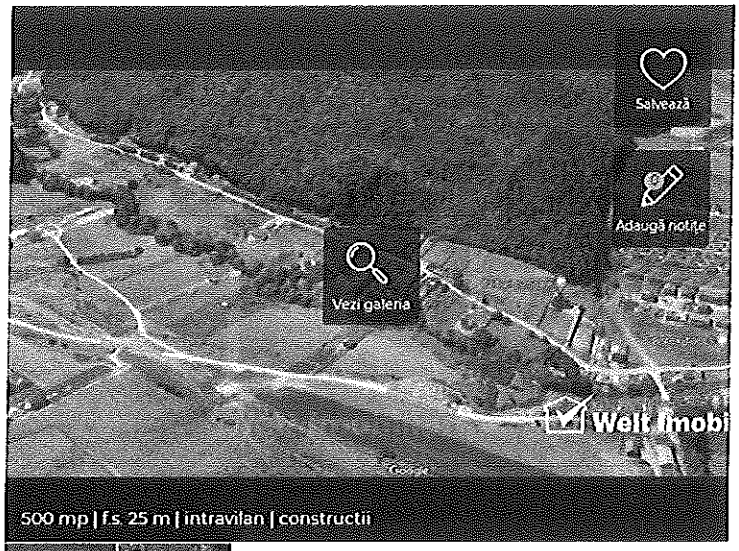
100 EUR/mp

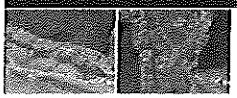
Teren pentru casa/duplex in Floresti

Floresti, zona Central - Vezi harta

49.900 EUR

Comision standard





Anunț publicat de

RAUL DOLEANU

0364.644.444

Pentru o identificare sigură comunică id-ul anunțului X1KA13091, de pe Imobiliare.ro

Email

Telefon

Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea https://www.imobiliare.ro/anunt/X1KA13091 găsită pe Imobiliare.ro

Trimite mesaj

Sesizează o problemă

Detalii

Welt Imobiliare va propune spre achiziție un teren intravilan situat in com. Floresti, in zona strazii Tautului.

Terenul se pretează pentru o construcție tip casă/duplex cu un regim de înălțime (S/D)+P+E.

Terenul are un front de cca 25 m la o stradă asfaltată.

Utilitățile sunt la stradă. Situația juridică este clară.

PHOENICIA HOLIDAY RESORT
VINO ÎN -%
#ParadisulCopiilor
CELE MAI APETISANTE DISCOUNTURI!
INTRĂ PE SITE ȘI REZERVĂ ACUM VACANȚA!

Caracteristici

Suprafață teren	500 mp	Tip teren	constructii
Front stradal	25 m	Clasificare teren	intravilan
Nr. fronturi	1	Construcții pe teren	Nu
Lățime drum acces	6 m		

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

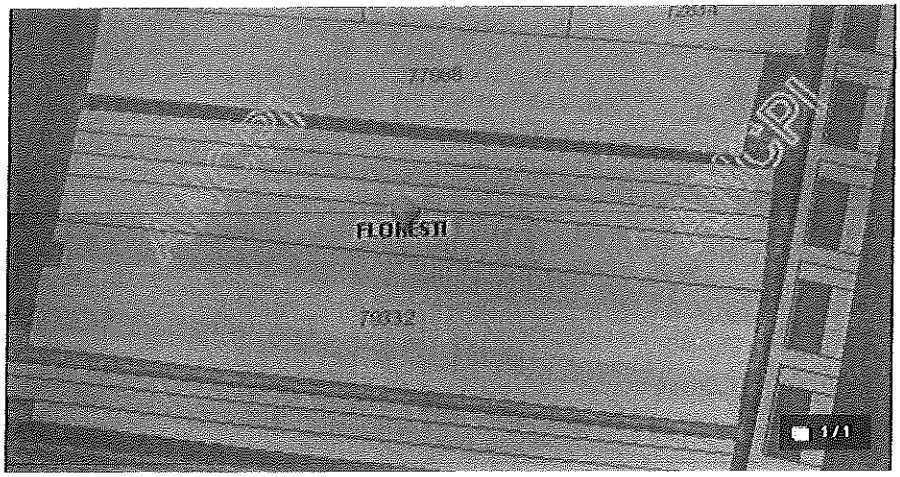
https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-X1KA13091?lista=5475425&listing=1&imoidviz=872306256
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-casa-duplex-in-floresti-IDmNwy.html
100 EUR/mp

700 000 € 6 955 m² Salvează la Favorite

Teren de vanzare in zona nou dezvoltata, 6955 mp, posibilitate...

Vreau vizită ghidată? 700 000 €

101 €/m²



Blitz
0264 333 777

Salvează la Favorite

Raportează

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 6 955 m²

KIWI Finance: Calculează-ți rata pentru credit! >

Agentie Imobiliara

Blitz

Descriere anunt

BLITZ ofera spre vanzare teren intravilan, pozitionat in zona Tera, din Floresti. Terenul are o suprafata de 6955 mp, cu doua fronturi stradale, de 34 ml si 202 ml. Utilitatile se afla la frontul terenului si o parte la o distanta de cca 100-150 m. Terenul dispune de CF. Pretabil pentru constructie blocuri, regimul de inaltime permis este D+P+5E. Posibilitate asociere. Ne vedem la proprietate? Programeaza o vizionare! BLITZ 59019TV

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-zona-nou-dezvoltata-6955-mp-posibilitate-IDmNHd.html

teren intravilan 3400 mp- Floresti

Floresti - Vezi hartă

Actualizat la 09.05.2021

357.000 EUR



Anunț publicat de

0770.929.273

Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului XBB80304C, de pe Imobiliare.ro

Email

Telefon

Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea https://www.imobiliare.ro/anunt/XBB80304C găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile Imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Tipărește anunțul Distribuie Această anunț Sesizează o problemă

Caracteristici

Suprafață teren	3400 mp	Împrejmuit	construcții
Front stradal	41.5 m	Clasificare teren	intravilan
		Construcții pe teren	Nu

PHOENICIA HOLIDAY RESORT
VINO ÎN -%
#ParadisulCopiilor

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-XBB80304C?lista=5475425&listing=1&imoidviz=872306256

105 EUR/mp

‹ Inapoi la cautare Teren de Vanzare › Cluj › Floresti (comuna) › Floresti › Strada Sub Cetate › Teren intravilan, drum asfaltat, zona Tauti

Teren intravilan, drum asfaltat, zona Tauti

Vreau credit pentru?

53 500 €

107 €/m²

Cluj, Floresti, Strada Sub Cetate







Blitz
0264 333 777

Sunt interesat de acesta proprietate si as dori sa ma contactati cu informatii suplimentare despre oferta avuta. Multumesc!

Acest anunț este postat de compania S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salvează la Favorite

Raportează

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **500 m²**

KiwiFinance: Calculează-ți rata pentru credit ›



Descriere anunt

De vanzare 500 mp de teren cu front de 25 m. Situat la liziera padurii, imobilul dispune de acces la drum asfaltat, utilitatile(apa, gas.curent electric) gasindu-se la frontul parcelei. BLITZ 57754TV

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-drum-asfaltat-zona-tauti-IDmNIV.html

Teren autorizat pentru constructie duplex

Floresti, Cluj

62.000 EUR

Marius

0799926550

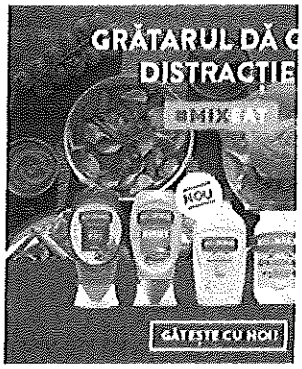
TRIMITE MESAJ

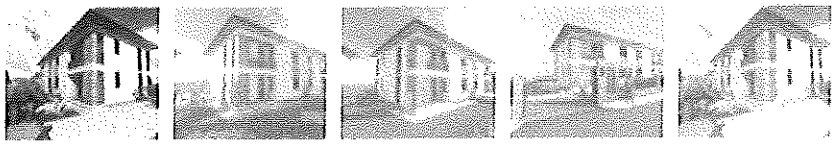
SALVEAZĂ ANUNȚ

1/9



Salvează anunțul





Zona	**Nord-Vest**	Tip teren	**Teren construcții**
Clasificare teren	**Intravilan**	Suprafață teren (m²)	**561**
Front stradal (metri)	**30**	Utilități	**Da**

Va prezentam o oferta exceptionala! EDIL Floresti va ofera spre vanzare un teren in FLORESTI, zona ANL, in apropiere de PADURE. Terenul are suprafata de 561 mp utili plus 144 mp cota parte din drumul de servitute. Terenul are urmatoarele caracteristici: tip teren - rezidential, intravilan, lungime de 38 m, latime de 27 m, numar fronturi - 1, front la strada de 30 m. Vecinatati: case. Utilitati generale: apa, gaz, curent, canalizare. Terenul este autorizat pentru constructie duplex. Daca va place aceasta oferta sau pentru alte oferte nu ezitati sa ne contactati telefonic sau la sediul nostru EDIL Floresti, Str. Eroilor, Nr. 25, Ap. 15 (et. 1), Floresti.

https://lajumate.ro/teren-autorizat-pentru-constructie-duplex-12938987.html

111 EUR/mp

Agentia Napolux vinde teren, zona Muzeul Apei, 4000 mp

115 EURO/MP

Agentia Napolux vinde teren, zona Muzeul Apei, 4000 mp, front 19 m, toate utilit, 115 EUR/mp. Inf: N. Titulescu, nr.147, ap.31. Tel: 0754-915751, 0744-260248.

07xx-xxxxxx Afișare

TRIMITE MESAJ

ORAS	Cluj-Napoca
CARTIER	Floresti
	4000mp

Napolux Imobiliare
Cluj

DETALII ANUNT

Suprafata Teren	4000	Strada	Zona Muzeul Apei	Carte Funciara	Nu
Curent	Nu	Certificat Urbanism	Nu	Apa	Nu
Canalizare	Nu	Gaz	Nu		

https://www.piata-az.ro/teren-de-vanzare-cluj-napoca-floresti-725130



Vanzator

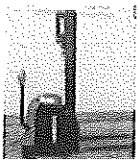
Dan Beldea

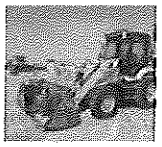
Mai multe anunțuri ale

+34 642 919538

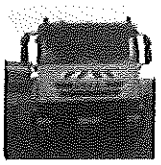
Localizare

Floresti,
Cluj









Machinerylin

Postat 29 mai 2021

Vând teren intravilan de 1100 m2 în Floreşti

120 € Preţul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Extravilan / intravilan: Intravilan | Suprafata utila: 1100 m²

(P) McDonald's: **Hai in echipa McDonald's!**

Descriere

Vând teren intravilan situat in Floreşti, Strada Cloşca, nr. 70
Suprafaţa terenului e de 1100 m2. Dimensiunile sunt: lăţime 24,5m/lungime 45,2m.
Accesul se face de pe un drum privat cu lăţimea de 6m.
Are toate utilităţile (apa, gaz, curent) la limita proprietăţii.
Deţinem certificat de urbanism.
Terenul este o oportunitate fiind ultima parcela neconstruita de pe aceasta strada. Zona este liniştită.

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-de-1100-m2-in-floresti-IDebcZX.html#477c1e99ef

150 000 € 1 200 m² Cluj-Napoca, Florești

Salvează la favorite

Copiază

Teren de vanzare /Autorizatie de constructie emisa !

Verificăm prețul?

150 000 €

125 €/m²

Cluj-Napoca, Florești





West Imobiliare

0799 111 101

Sunt interesat de această proprietate și aș dori să obțin mai multe informații înainte de a efectua o vizită. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Vreau să primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salvează la favorite

Raportează

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **1 200 m²** Tip proprietate: **teren intravilan** Inclinatie: **plat**

KIWI Finance: Calculează-ți rata pentru credit! >

Agentie Imobiliara

West Imobiliare

Descriere anunt

West Imobiliare va propune spre vanzare un teren cu o suprafata de aproximativ 1200 mp .

Terenul este situat in zona strazii Sesul de sus!

Este impartita in 2 parcele :

* prima parcela de 500 mp cu autorizatie de constructie .

* a doua parcela de 685 mp fara autorizatie de constructie.

Proiectul autorizat are 12 apartamente (3 dintre ele fiind in acte spatii tehnice)cu suprafete de aproximativ 40 mp utili fiecare.

Pe terenul neautorizat se poate face un proiect de 14 apartamente

Este construit de jur in prejurul terenului.

Drum asfaltate.

In apropiere exista multiple muncte de interes :magazine alimentare ,farmacii,brutarii statie de autobuz .

Pentru mai multe detalii si o vizita rog contactarea !

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-autorizatie-de-constructie-emisa-IDiNIz.html

Comision 0% Teren zona Centrala in Floresti

Floresti - Vezi hartă

Anunț publicat în Aprilie 2021

1,625,000 EUR • IVA

130 EUR • TVA / mp

Comision 0% cumpărător



Anunț publicat de

MIHAI UNGUR
TRANSILVANIA IMOBILIARE

0730.178.887

Alte telefoane:
0730178 887
Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare usoară comunică id-ul anuntului **XCLB03002**, de pe Imobiliare.ro

* E-mail

* Telefon

* Numele tău

As dori să primesc mai multe

Detalii

Transilvania Imobiliare va ofera spre vanzare un teren situat in Loc. Floresti zona foarte buna !

Terenul are suprafata utila de 12500mp, CUT 1.2 , POT 30%

Toate utilitatile sunt pe teren

Pentru mai multe informatii nu ezitati sa ma contactati chiar acum !

Caracteristici

Suprafață teren	12500 mp	Tip teren	constructii
POT	30%	Clasificare teren	intravilan
CUT	1.2	Construcție pe teren	Nu
Sursă cert. urbanistic	P.U.G.		

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-XCLB03002?lista=5475425&listing=1&imoidviz=872306256

150 000 € 1 143 m² Cluj (județ), Strada Sub Cetate

Salvează la favorite

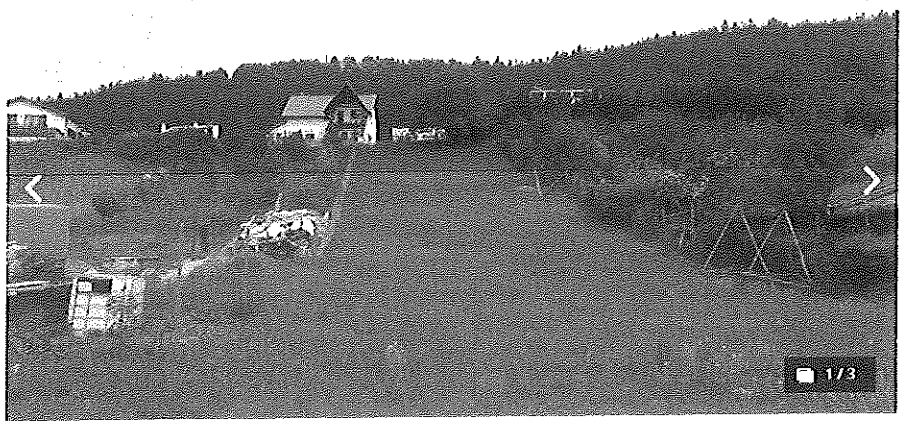
Contact

Teren 1143mp zona Str. Narciselor

Vrei o rată mai mică?

150 000 €
131 €/m²

Cluj (județ), Strada Sub Cetate








Toth Zsolt
0753 809 785

Sunt interesat de această proprietate și aș dorisă obțin mai multe informații înainte de a efectua o vizită. Mulțumesc!

Administratorul acestui site este S.C. OLX Online Services S.R.L. Află mai mult

Vreau să primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salvează la Favorite

Raportează

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **1 143 m²** Tip proprietate: **teren intravilan** Inclinatie: **ridicat (mai mult de 30°)**

KIWI Finance: Calculează-ți rata pentru credit >

KIWI FINANCE
Expert de ajutor în credite

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

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 624750 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL ÎN 360 Luni

Descriere anunt

Vand teren in Floresti str. Narciselor, langa centura, 1143mp, front 16.5m, terenul este in panta,ideal pentru casa, duplex, PUD-ul este in lucru pentru 2 duplexuri, utilitatile sunt a teren, apa, gaz, curent.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1143mp-zona-str-narciselor-IDcljV.html

Teren in Floresti 500 mp

Florești - Vezi hartă

Anunț postat pe 05.10.2021

70.000 EUR

140 EUR / mp

Comision: standard



Anunț publicat de:

[illegible]

0371... vezi tot numărul

Email

Telefon

Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea https://www.imobiliare.ro/anunt/X4I71301R găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile Imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Tip alertă anunțul Distribuie Anunțuri asemănătoare Sesizează o problemă

Detalii

Va oferim spre vanzare un teren in Floresti in suprafata de 500 mp.

Este situat intr-o zona foarte buna, in zona strazii Prof Ioan Rus, in zona primariei.

Toate utilitatile sunt la teren: apa, gaz, curent, canalizare.

Terenul este imprejmuit, intre case, ideal pentru a construi o casa.

PHOENICIA HOLIDAY RESORT

VINO ÎN -%

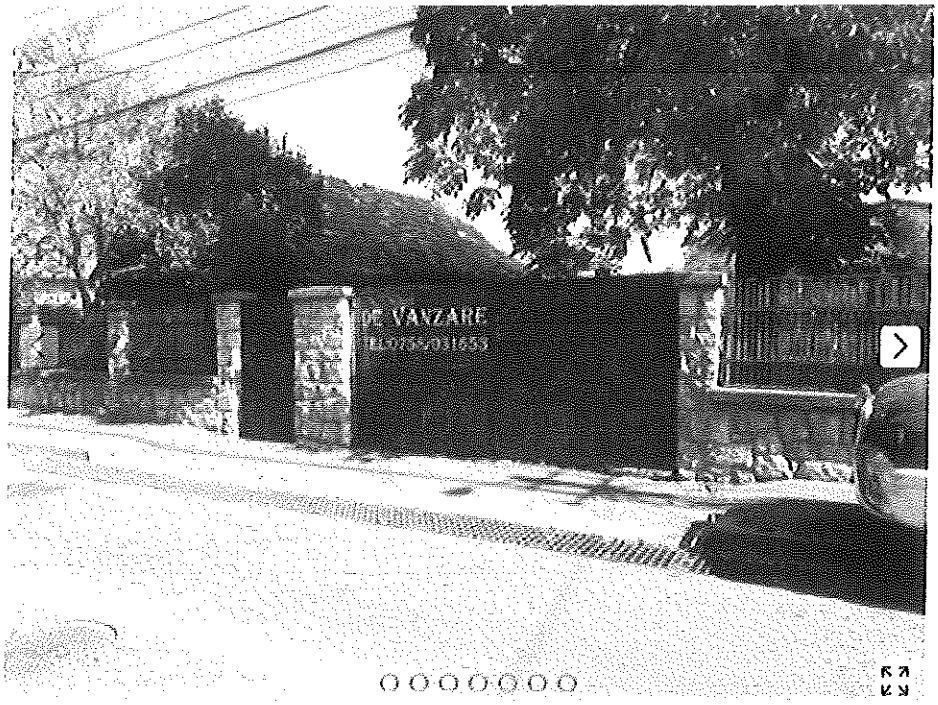
#ParadisulCopiilor

CELE MAI APETISANTE DISCOUNTURI!

Caracteristici

Suprafata teren:	500 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	25 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-X4I71301R?lista=5475425&listing=1&imoidviz=872306256



Vanzator

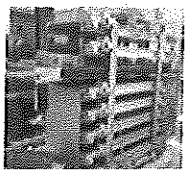
DA

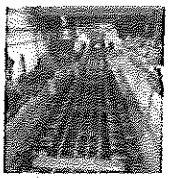
Mai multe an

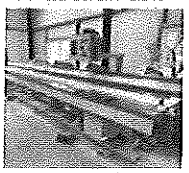
075 803 1653

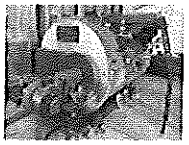
Localizare

Floresti,
Cluj









+200.000 Us

Postat 31 mai 2021

Casa veche,central,teren 1291 mp curti constructii, str.Muncitorilor

185 000 €

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Extravilan / intravilan: Intravilan | Suprafata utila: 1 291 m²

(P) McDonald's: **Hai in echipa McDonald's!**

Descriere

Vand in Floresti,strada Muncitorilor,nr.16 teren intravilan- curti constructii,1291 mp,casa veche demolabila, utilitati existente cu contract:gaz,apa,canal,electricitate,extras CF si toate documentele in regula dpdv juridic.Zona foarte linistita,REGLEMENTATA URBANISTIC,numai case.In vecinatate:parc central,arena sport,gradinita,cresa,transport public,banci,alte facilitati ale zonei.Pretul include TVA.

https://www.olx.ro/d/oferta/casa-veche-central-teren-1291-mp-curti-constructii-str-muncitorilor-IDcOo1y.html#e34f343657

143 EUR/mp

Teren intravilan pretabil pentru blocuri sau spatii comerciale /...

Floresti - Vezi hartă

Anunț actualizat la 14.08.2021

1.679.000 EUR

150,52 EUR / mp



Anunț publicat de

BLITZ

02-64-.333.777

Alte telefoane:
0264 333777

Pentru o identificare ușoară comunică idul anunțului X3SH130BQ de pe Imobiliare.ro

Email

Telefon

Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea https://www.imobiliare.ro/anunt/X3SH130BQ găsită pe Imobiliare.ro

Sesizează o problemă

Sunt de acord cu Termeni și condiții pe Imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Detalii

BLITZ ofera spre vanzare teren intravilan, pozitionat in zona Eroilor, din Floresti. Terenul are o suprafata de 11155 mp, cu doua fronturi stradale, de 38 ml si 21 ml. Utilitatile se afla la frontul terenului. Regimul de inaltime permis este de P+3. Terenul dispune de C.F. Pretabil pentru constructie blocuri, cladire de birouri sau spatii comerciale.

BLITZ 65607TV

PHOENICIA HOLIDAY RESORT
VINO ÎN -%
#ParadisulCopiilor
CELE MAI APETISANTE DISCOUNTURI!

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/floresti/teren-constructii-de-vanzare-X3SH130BQ?lista=5475425&listing=1&imoidviz=872306256

Teren de vanzare, intravilan, 2880 mp, Luna de Sus

159 000 €
55 €/m²

Cluj (judet), Luna de Sus





Blitz
0264 333 777

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

Administratorul acestui anunt este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia/imobiliare.ro)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la favorite

Raporteaza

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 2 880 m²

KIWI Finance: Calculeaza-ti rata pentru credit

KIWI FINANCE
Expert de ajutor financiar

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

AM NEVOIE SA IMPRUMUT	662235	Lei
VOI PLATI LUNAR IMPRUMUTUL IN	360	Luni

Descriere anunt

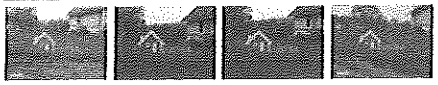
Blitz ofera spre vanzare teren intravilan pozitionat in Luna de Sus, intr-o zona de case/vile. Terenul are o suprafata de 2880 mp cu front de 14 ml. Utilitatile se afla la frontul terenului, iar accesul la teren se realizeaza pe un drum public, asfaltat. Terenul dispune de CF. BLITZ 37307TV

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-2880-mp-luna-de-sus-IDf4iL.html

Teren, de vânzare, în Lona de Sus

40 000 €
47 €/m²





Richard Ilustra
0743 467 565

Sunt interesat de această proprietate și aș dori să obțin mai multe informații înainte de a efectua o vizită. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Vreau să primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salvează la Favorite

Raportează

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 850 m² Tip proprietate: teren mixt

KIWI Finance: Calculează-ți rata pentru credit >

KIWI FINANCE
Expert de autovehicule

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

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 166600 lei

VOI RESTITUI IMPRUMUTUL IN 360 luni

Descriere anunt

ILUSTRA IMOBILIARE vinde teren, 850 mp, zona Lona de Sus, Apa, Canalizare, Ideal pentru construcții, 40000 EUR, ID: 47178, Inf.str.Tipografiei nr.8, tel. 0264/432600 0729922319 0743467565, .ilustraimob.ro

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vnzare-n-lona-de-sus-IDnHXy.html

Teren 432 mp cu autorizatie de construire, Luna de Sus

39 900 €
92 €/m²





Cosmin Roșca
364

Sunt interesat de această proprietate și aș dori să fiu contactat pentru mai multe detalii despre aceasta și alte proprietăți similare.

Prin trimiterea acestui formular sunt de acord cu Termenii și condițiile Storia și cu Politica de confidențialitate a OLX Online Services S.R.L. (Storia) privind prelucrarea datelor mele cu caracter personal.

Vreau să primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salvează la favorite

Raportează

Agenție imobiliară

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **432 m²**

KIWI Finance: Calculează-ți rata pentru credit ›

Descriere anunt

Teren intravilan cu suprafata de 432 mp situat in Luna de Sus.
Beneficiaza de autorizatie de construire casa individuala cu regim de inaltime P+1E.
Terenul este drept si are front de 13 m la drum. Ca si utilitati: apa, gaz, curent la limita terenului.

Particularitati

- apa curenta
- acces - drum asfaltat

Comoditati

- conducta de gaze naturale

Infrastructura

- electricitate
- apa curenta
- acces pavat

Tip Oferta

- negociabil

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-432-mp-cu-autorizatie-de-construire-luna-de-sus-IDmq3F.html



Vanzator

Service Telefoane Cluj

Mai multe anunțuri ale acestui vân

Suna vanzatorul | Trimite mesaj

Localizare

Luna de Sus, Cluj

KIWI FINANCE

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare?

0,85 lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Postat 09 iunie 2021

Teren

40 € Prețul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ | REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Extravilan / intravilan, Intravilan | Suprafața utila: 1400 m²

(P) Renault. **Discount la pachetele de frânare**

Descriere

De vânzare teren intravilan in Luna de Sus . Posibilitate de tras utilități , toate actele la zi . Front la strada 23 m

Prețul este pe mp.

Mai multe detalii mesaj olx sau v.hatsapp

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-IDdxF2k.html#4551d56b4a

Teren, Constructii, supraf. de 10120 mp

ID: 1KA13000K6B

Status: la vanzare din 14 noiembrie 2019, retras la 10 iunie 2021, data curenta: 29 iunie 2021

Adresa:	Floresti, Cluj
Zile in piata:	575 zile
Primul pret solicitat:	500.000 EUR
Ultimul pret solicitat:	500.000 EUR 49 EUR/mp

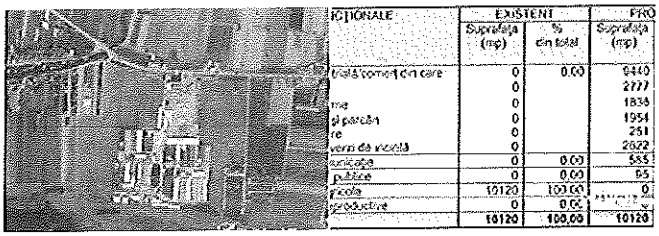
Sursa:	Agentie Imobiliara
Telefoane:	0364644444
E-mail:	
Actualizat:	Imobiliare.ro - 10.06.2021

Caracteristici proprietate:

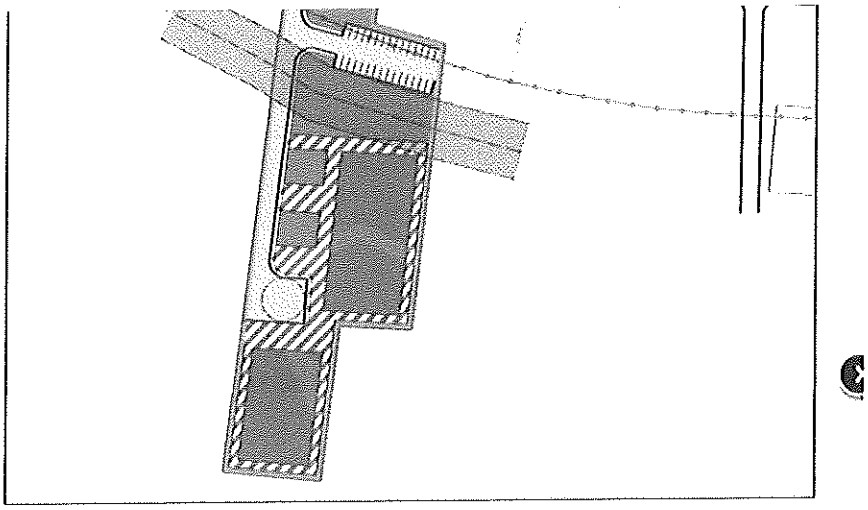
Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	10,120 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	Curent, apa, gaz, canalizare
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica







IONALE	EXISTENT		PRO
	Suprafaţa (mp)	% din total	Suprafaţa (mp)
rială comercială din care	0	0.00	0440
	0		2777
me	0		1838
şi parcări	0		1954
re	0		251
verzi de vecinătăţi	0		2622
ructuri	0	0.00	585
publice	0	0.00	65
ricole	10120	100.00	0
productive	0	0.00	
	10120	100.00	10120



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE UNITĂŢI INDUSTRIALE / DEPOZITARE / COMERCIALE
SAT FLOREŞTI, JUD. CLUJ

Teren, Constructii, supraf. de 45000 mp, F.S. de 130 mp

ID: V0503K3VSL3

Status: la vanzare din 25 mai 2020, retras la 2 iunie 2020, data curenta: 29 iunie 2021

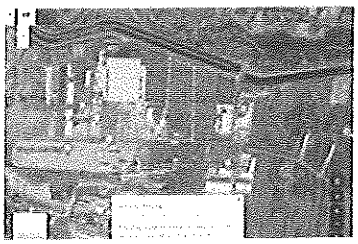
Adresa:	Floresti, Cluj	Sursa:	Catana Vasile (particular)
Zile in piata:	9 zile	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Primul pret solicitat:	4.500.000 EUR	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	4.500.000 EUR 100 EUR/mp	Actualizat:	Imobiliare.ro - 02.06.2020

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	45.000 mp
Front stradal:	130 m
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

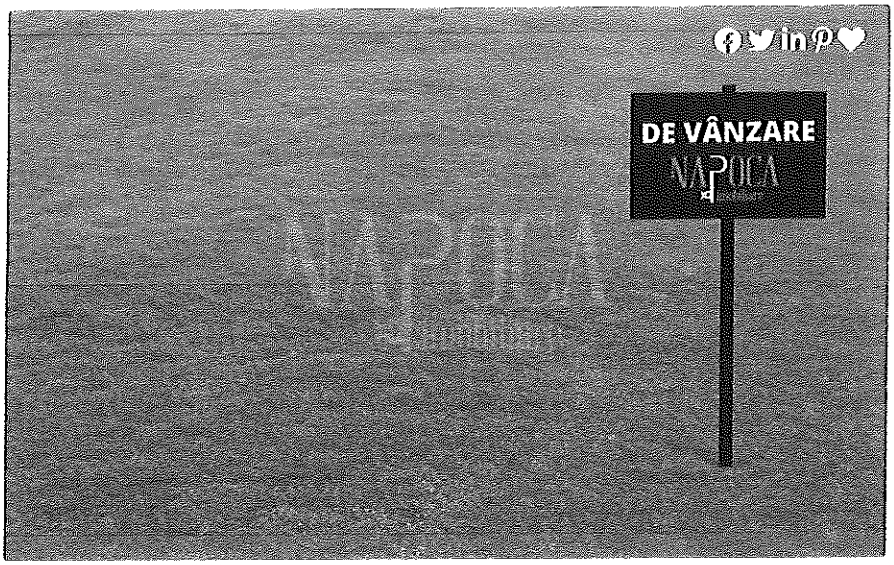


De vânzare teren intravilan situat în Floreşti, judeţul Cluj , Suprafaţă 45.000 metri pătraţi , având dublă deschidere 130 de metri la DN1 (E60) şi 318 metri la DE748, pretabil hale de productie, depozitare, comert, alimentatie publica etc. DETALII: Direct proprietar va propune spre achizitie teren intravilan cu suprafata de 45.000mp, existând şi posibilitate de extindere la 77.365 mp. Terenul se afla in Floresti ,judeţul Cluj, pe partea dreapta inaintea Parcului Logistic XXL Englmayer Romania, la 700m de Accesul catre Autostrada Gilau-Campia Turzii. CARACTERISTICI: Suprafata teren: 45.000 metri pătraţi Front stradal DN1 (E 60) : 130 de metri Front stradal DE 748 : 318 metri Tip teren : Teren excelent geotehnic pentru fundare UTILITATI: Curent trifazic ,apa , canal , gaze naturale la frontul catre DN1 (E 60) al terenului . LOCALIZARE : https://goo.gl/maps/hTVM7TFQ9ohtFF3q9 Direct proprietar: 0720 914 630.





Teren intravilan industrial de vanzare in Floresti, ID VT 71168
Pret: 400,000 € ~~690000€~~



Pentru detalii contactati-ne



ANDREI KHERECHES
Senior Broker/Team Leader
0740915460
andrei.khereches@napocaimobiliare.ro

Ma intereseaza oferta

Nume

Email

Telefon

As dori sa ma contactati pentru oferta cu ID:V 71168

Va oferim spre vanzare teren situat in Floresti aflat la iesirea de pe autostrada A3 spre Cluj ,cu 100 m front la drumul national DN1, cu aprobare de principiu pt acces de pe DN1.Terenul cu suprafata totala de 6.000 mp. Terenul este ideal pt benzinarie,terminal logistic sau alte investitii. Daca aceasta oferta va prezinta interes contactati-ne cu incredere.

LOCALIZARE SI CARACTERISTICI

Tranzactie: Vanzare
Tip proprietate: Teren
Tip: industrial
Clasificare: intravilan
Cartier: Floresti
Suprafata: 6000 m²

Front: 100 m
Inclinatie: 0
Latime drum acces: 12 m
Amenajare strazi: asfaltate
✓ Iluminat stradal

https://www.napocaimobiliare.ro/vt-71168-teren-intravilan-industrial-de-vanzare-in-gilau-gilau

Teren, Constructii, supraf. de 6000 mp, F.S. de 20.38 mp

ID: 57Q13002LPV

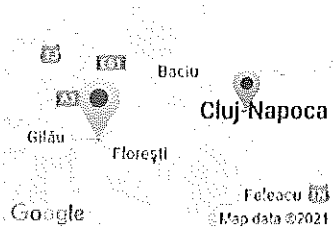
Status: la vanzare din 1 aprilie 2021, data curenta: 29 Iunie 2021

Adresa:	Gilau, Cluj
Zile in piata:	90 zile
Primul pret solicitat:	365.000 EUR
Ultimul pret solicitat:	365.000 EUR 61 EUR/mp

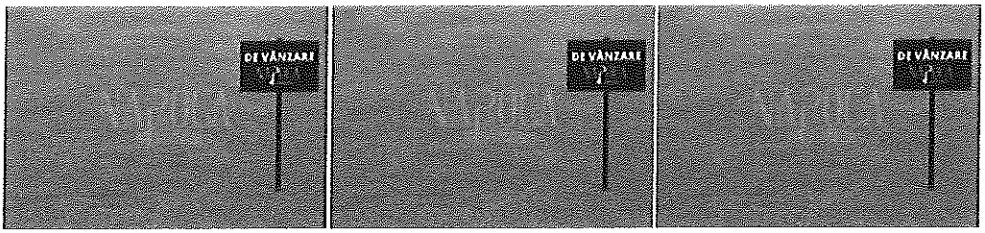
Sursa:	Agentie Imobiliara
Telefoane:	0740915460, 0754693331
E-mail:	
Actualizat:	Imobiliare.ro - Ieri

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	6.000 mp
Front stradal:	20 m
Utilitati:	Curent, apa, gaz, canalizare
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

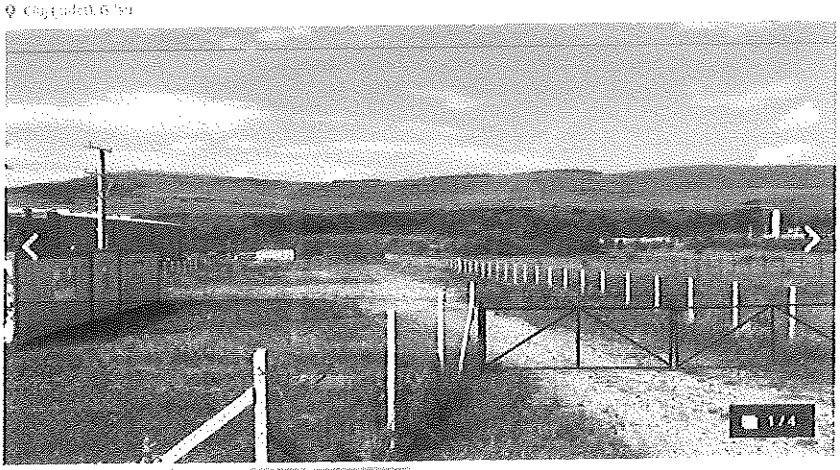


Teren pentru investitie la 10 minute de Cluj-Napoca, intr-o zona in plina dezvoltare. Va oferim spre vanzare un teren intravilan cu o suprafata de 6000 mp, cu un front de 20.38 m liniari situat in zona Autostrazii A3 Gilau, Comuna Floresti. In zona sunt multe constructii industriale, fiind o zona in plina dezvoltare, cu potential industrial foarte ridicat. Terenul are front la Drumul European E60 fiind foarte usor accesibil pentru numeroase activitati. Utilitatile Apa, Gaz, Curent sunt in ime



Teren 4200mp cu utilitati, front la DN1, nod autostrada Gilau

420 000 €
160 €/m²





Cătălin Bonte
0364 642 222

Raportează

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 4 200 m²

Descriere anunt

Va propun spre vanzare un teren in suprafata de 4200mp cu front de 31m si acces direct din drumul european E60 - DN1 in zona nod autostrada A3 Gilau - Turda.
Terenul se preteaza constructillor de hale, depozite sau platforme betonate.
Intreaga suprafata este ingradita cu gard de sarma, are o poarta de 7m si acces TIR.
Utilitatile sunt apa de fantana cu pompa, fosa septica, curent si curent trifazic cu post propriu de transformare de 60KwA.
Apa de retea, gazul si canalizarea sunt la sosea.
Pret negociabil

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-4200mp-cu-utilitati-front-la-dn1-nod-autostrada-gilau-IDhSxe.html

Teren pentru constructie hala, 6676 mp!

ID: BLITZ 26972TV
Actualizat: 03.08.2021
Cartier: Floresti
Zona: Muzeul Apei
Pret/mp: 75 €
Rata lunara: 425.000,00 €
Calculator credit

500.000 €
Pret/mp: 75 €
TRIMITE OFERTA DE PRET



Paul Maluczan
Master Broker
+4 031 227 5351
office@blitz.ro

TRIMITE FEEDBACK

Te intereseaza oferta? Programeaza o vizionare!

Nume si prenume
Telefon
Email

Caracteristici

Suprafata: 6676 mp

Front: peste 50ml mp

Utilitati: Apa, Gaz, Curent, Canalizare

Destinatie: Hala

Acte/Avize: Carte funciara, Certificat urbanism

Alte criterii: Drum asfaltat, Teren plat, Iluminat stradal, Mijloace de transport

Descriere Oferta

Teren cu suprafata de 6676 mp, cu front la 2 strazi, la drum secundar de cca 50 de ml, iar la DN1 de 100 de ml. Terenul este plan si are ca destinatie constructii de tip hala. Dispune de toate utilitatile.

https://www.blitz.ro/cluj-napoca/teren-vanzare-blitz26972tv

Teren, Constructii, supraf. de 7216 mp

ID: 3515341

Status: la vanzare din 30 ianuarie 2019, retras la 3 iunie 2021, data curenta: 29 iunie 2021

Adresa:	Floresti, Cluj	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Zile in piata:	856 zile	E-mail:	
Primul pret solicitat:	432.960 EUR	Actualizat:	piata-az.ro - 29.04.2021 piata-az.ro - 29.04.2021 piata-az.ro - 30.01.2019 (prima aparitie)
Ultimul pret solicitat:	859.176 EUR 72 EUR/mp		

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	7.216 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

Societate comerciala vinde teren situat intre Floresti si Gilau, in suprafata de 11933 mp, cu front de 51 m la drumul national. Pret 72 euro+tva/mp negociabil.

Teren, Constructii, supraf. de 6000 mp, F.S. de 34 mp

ID: 1KA13000L3F

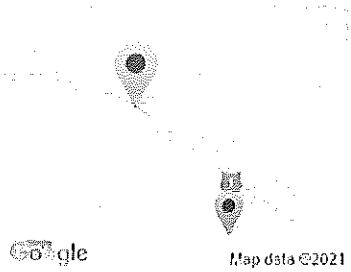
Status: la vanzare din 16 ianuarie 2020, data curenta: 29 iunie 2021

Adresa:	Floresti, Cluj
Zile in piata:	531 zile
Primul pret solicitat:	420.000 EUR
Ultimul pret solicitat:	330.000 EUR
	55 EUR/mp

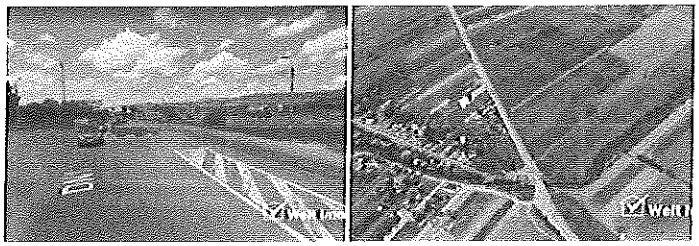
Sursa:	Agentie Imobiliara
Telefoane:	0364644444
E-mail:	
Actualizat:	Imobiliare.ro - ieri

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	6.000 mp
Front stradal:	34 m
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	Asfaltate sau Betonate
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Welt Imobiliare va prezinta spre achizitie un teren cu un potential comercial deosebit datorita expunerii la drumul national DN1 (E60), in apropierea sensului giratoriu Floresti/Luna de Sus. Zona in care este situat terenul prezinta un potential ridicat pentru activitati comerciale, showroom-uri, depozite materiale constructii, hale de mica productie, service auto etc. Utilitatile sunt la sosea sau in imediata apropiere. Terenul nu este traversat de linii electrice aeriene. Va asteptam!



https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-front-la-e60-zona-industriala-depozitare-floresti-IDhFyz.html

Teren, Constructii, supraf. de 25000 mp, F.S. de 100 mp

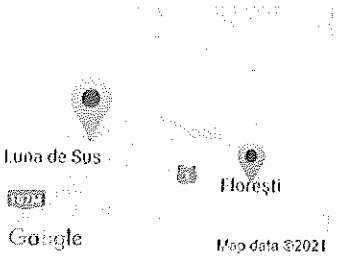
ID: V0503JP0E6V

Status: la vanzare din 13 ianuarie 2020, retras la 13 ianuarie 2020, data curenta: 29 iunie 2021

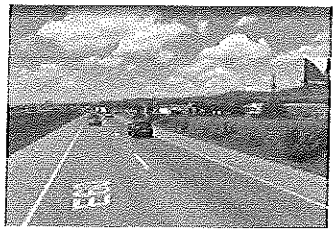
Adresa:	Floresti, Cluj	Sursa:	nnn (particular)
Zile in piata:	o zi	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Primul pret solicitat:	1.250.000 EUR	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	1.250.000 EUR 50 EUR/mp	Actualizat:	Imobiliare.ro - 13.01.2020

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	25.000 mp
Front stradal:	100 m
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Teren Floresti, 25.000 mp, pentru constructii hale si servicii





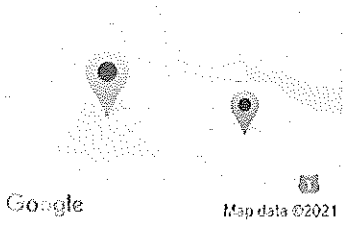
Teren, Constructii, supraf. de 5800 mp, F.S. de 40 mp — ID: 1KA13000K67

Status: la vanzare din 14 nolembrie 2019, retras la 1 septembrie 2020, data curenta: 29 Iunie 2021

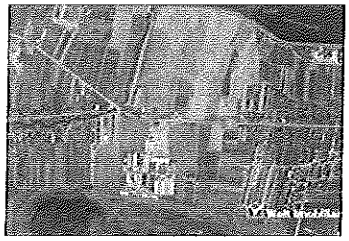
Adresa:	Floresti, Cluj	Sursa:	Agentie Imobiliara
Zile in piata:	293 zile	Telefoane:	0364644444
Primul pret solicitat:	380.000 EUR	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	380.000 EUR 66 EUR/mp	Actualizat:	Imobiliare.ro - 01.09.2020

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	5.800 mp
Front stradal:	40 m
Utilitati:	Curent, apa
Acces / amenajare strazi:	Asfaltate sau Betonate
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Welt Imobiliare va propune spre achizitie un teren situat in comuna Floresti. Terenul se preteaza pentru constructia unei hale, avand o suprafata generoasa si un front de 40m la drum. Terenul este intabulat si cadastrat. Utilitati: curent si apa, gazul este in apropiere. Programati o vizita.



Postat 03 Iunie 2021

Vand teren pentru hala intravilan langa rom petrol

60 €

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma | Suprafata utila: 5 800 m²

Descriere

Vand teren intravilan in Floresti langa Rompetrol 5800mp teren pt hala industriala

ID 224307890 Vizualizări 169 Raportează

Vanzator

Ovidiu
Pe OLX din decembrie 2019
Activ acum 10 h 53

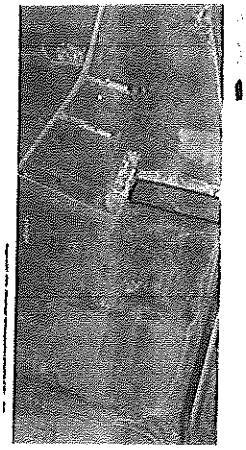
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

0756 475 236 | Trimite mesaj

Localizare

Floresti, Cluj

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-pentru-hala-intravilan-langa-rom-petrol-IDeYAa2.html#8675868303



Vanzator

Buzolanu Calin

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

072 432 3880 Trimite mesaj

Localizare

Floresti, Cluj

Postat 18 iunie 2021

Vand teren intravilan 10400 mp langa soseaua E60, Floresti,Cluj

52 €

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma | Extravilan / intravilan: Intravilan | Suprafata utila: 10 400 m²

Descriere

De vanzare teren intravilan in suprafata de 10400 mp, situat in comuna Floresti, judetul Cluj, langa soseaua E60, aproape de statia de betoane, ideal pentru amplasare hala.
Pretul de vanzare este de 52 Euro/mp, negociabil

ID: 222026004 Vizualizări: 131 Raportează

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-10400-mp-langa-soseaua-e60-floresti-cluj-IDf1B6A.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0

6.3. *Extras din Studiu de piață Fond imobiliar județul Cluj*

COMUNE / CLUJ-NAPOCA

NR. CRT.	LOCAȚIA ZONAL		VALORI																					
			Ap. Su mică < 40	Ap. Su mică 40 - 70	Ap. Su mică > 70	Teren intravilan: Pentru partea de suprafață până la 450 mp	Teren intravilan: Pentru partea de suprafață maximă în intervalul 451 - 1.499 mp	Teren intravilan: Pentru partea de suprafață de peste 1.499 mp	Fără utilități în apropiere -	Construcție - anexă (hrubă, cămară, vestiar)	Construcție - anexă (poartă, cărămidă, beci, beton)	Construcție - spații de birouri / administrative	Construcție - spații comerciale	Construcție - spații industriale (depozitare, cărămidă, beci)	Construcție - spații industriale (depozitare metalică)	Construcție - garaj / loc parcare (depozitare metalică)	Construcție - garaj / loc parcare (depozitare beton, cărămidă, lemn)	Anexe (rampă, bazin etc.)	Anexe (poartă, cărămidă, beci, beton etc.)	Anexe amenajări	Teren extravilan: Arabil	Teren extravilan: Neregiment	Teren extravilan: Livadă, vie	Teren extravilan: Pădure
			lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp
1	APAHIDA	APAHIDA	2.880,00	2.760,00	2.650,00	139,00	83,00	42,00	10,00	430,00	1.540,00	2.650,00	2.920,00	430,00	450,00	470,00	500,00	65,00	114,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		JIDDROG	530,00	510,00	490,00	27,00	17,00	10,00		80,00	300,00	510,00	600,00	80,00	90,00	90,00	100,00	13,00	23,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		CAMPENEȘTI	1.090,00	1.050,00	1.010,00	54,00	33,00	16,00		170,00	620,00	1.070,00	1.170,00	170,00	190,00	190,00	210,00	26,00	45,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		CORNDREA	530,00	510,00	490,00	27,00	17,00	10,00		80,00	300,00	510,00	600,00	80,00	90,00	90,00	100,00	13,00	23,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		DEZMIR	2.880,00	2.760,00	2.650,00	139,00	83,00	42,00	10,00	430,00	1.540,00	2.650,00	2.920,00	430,00	450,00	470,00	500,00	65,00	114,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		FATA	530,00	510,00	490,00	27,00	17,00	10,00		80,00	300,00	510,00	600,00	80,00	90,00	90,00	100,00	13,00	23,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		SANICOARA	2.880,00	2.760,00	2.650,00	139,00	83,00	42,00	15,00	430,00	1.540,00	2.650,00	2.920,00	430,00	450,00	470,00	500,00	65,00	114,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		SUB COASTA	2.880,00	2.760,00	2.650,00	139,00	83,00	42,00	15,00	430,00	1.540,00	2.650,00	2.920,00	430,00	450,00	470,00	500,00	65,00	114,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
2	BACIU	BACIU	3.430,00	3.320,00	3.170,00	111,00	67,00	34,00	10,00	430,00	1.540,00	2.650,00	2.920,00	430,00	450,00	470,00	500,00	65,00	114,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		CONUȘU	1.200,00	1.160,00	1.110,00	58,00	35,00	18,00		479,00	1.700,00	2.920,00	3.210,00	479,00	510,00	520,00	560,00	71,00	129,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		MERA	620,00	570,00	550,00	22,00	14,00	10,00		290,00	680,00	1.170,00	1.280,00	290,00	290,00	290,00	320,00	29,00	49,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		POPEȘTI	1.020,00	1.720,00	1.660,00	65,00	39,00	20,00		90,00	340,00	600,00	650,00	90,00	100,00	100,00	110,00	14,00	25,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		RADAIA	1.200,00	1.160,00	1.110,00	45,00	29,00	13,00		280,00	1.026,00	1.760,00	1.930,00	280,00	300,00	310,00	330,00	43,00	76,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		SALIȘTEA NOUA	620,00	570,00	550,00	22,00	14,00	10,00		290,00	680,00	1.170,00	1.280,00	290,00	290,00	290,00	320,00	29,00	49,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		SUCEAG	620,00	570,00	550,00	22,00	14,00	10,00		90,00	340,00	600,00	650,00	90,00	100,00	100,00	110,00	14,00	25,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
3	CHINTENI	CHINTENI	2.210,00	2.110,00	2.030,00	81,00	48,00	24,00	5,00	90,00	340,00	600,00	650,00	90,00	100,00	100,00	110,00	14,00	25,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		DEUȘ	1.300,00	1.260,00	1.210,00	48,00	29,00	15,00		350,00	1.230,00	2.130,00	2.340,00	350,00	360,00	380,00	400,00	51,00	91,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		FEIURDENI	430,00	420,00	400,00	15,00	8,00	5,00		210,00	740,00	1.270,00	1.400,00	210,00	220,00	230,00	240,00	32,00	56,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		MACICAȘ	430,00	420,00	400,00	15,00	8,00	5,00		60,00	240,00	420,00	460,00	60,00	70,00	70,00	80,00	11,00	19,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		PADURENI	430,00	420,00	400,00	15,00	8,00	5,00		60,00	240,00	420,00	460,00	60,00	70,00	70,00	80,00	11,00	19,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		SATU LUNG	430,00	420,00	400,00	15,00	8,00	5,00		60,00	240,00	420,00	460,00	60,00	70,00	70,00	80,00	11,00	19,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		SALIȘTEA VECHE	430,00	420,00	400,00	15,00	8,00	5,00		60,00	240,00	420,00	460,00	60,00	70,00	70,00	80,00	11,00	19,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		SANMARTIN	880,00	850,00	820,00	34,00	20,00	11,00		140,00	480,00	850,00	920,00	140,00	140,00	150,00	150,00	21,00	37,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		VECHEA	430,00	420,00	400,00	15,00	8,00	5,00		60,00	240,00	420,00	460,00	60,00	70,00	70,00	80,00	11,00	19,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
4	COJOCNA	COJOCNA	1.050,00	1.050,00	1.010,00	27,00	17,00	8,00	3,00	170,00	620,00	1.070,00	1.170,00	170,00	180,00	190,00	210,00	26,00	45,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		BOJU	430,00	420,00	400,00	11,00	6,00	3,00		60,00	240,00	420,00	460,00	60,00	70,00	70,00	80,00	11,00	19,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		BOJU CĂTUN	230,00	220,00	210,00	5,00	4,00	3,00		30,00	130,00	220,00	230,00	30,00	40,00	30,00	40,00	5,00	8,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		CARA	230,00	220,00	210,00	5,00	4,00	3,00		30,00	130,00	220,00	230,00	30,00	40,00	30,00	40,00	5,00	8,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		HUCI	230,00	220,00	210,00	5,00	4,00	3,00		30,00	130,00	220,00	230,00	30,00	40,00	30,00	40,00	5,00	8,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		IURSU DE CAMPIE	430,00	420,00	400,00	11,00	6,00	3,00		60,00	240,00	420,00	460,00	60,00	70,00	70,00	80,00	11,00	19,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		MORIȘTI	670,00	640,00	620,00	15,00	8,00	4,00		110,00	370,00	650,00	700,00	110,00	110,00	120,00	120,00	15,00	27,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		STRAJA	230,00	220,00	210,00	5,00	4,00	3,00		30,00	130,00	220,00	230,00	30,00	40,00	30,00	40,00	5,00	8,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
5	FELEACU	FELEACU	2.880,00	2.730,00	2.630,00	111,00	67,00	34,00	8,00	350,00	1.240,00	2.130,00	2.340,00	350,00	360,00	380,00	400,00	51,00	91,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		CĂSELE MICEȘTI	430,00	420,00	400,00	73,00	78,00	10,00		60,00	240,00	420,00	460,00	60,00	70,00	70,00	80,00	11,00	19,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		GHEORGHENI	430,00	420,00	400,00	58,00	35,00	18,00	8,00	60,00	240,00	420,00	460,00	60,00	70,00	70,00	80,00	11,00	19,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		SARADIȘ	430,00	420,00	400,00	22,00	14,00	8,00		60,00	240,00	420,00	460,00	60,00	70,00	70,00	80,00	11,00	19,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		VALCĂU	880,00	850,00	820,00	34,00	20,00	11,00		140,00	480,00	850,00	920,00	140,00	140,00	150,00	150,00	21,00	37,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
6	FLOREȘTI	FLOREȘTI	3.170,00	3.020,00	2.860,00	293,00	122,00	61,00	25,00	430,00	1.540,00	2.650,00	2.920,00	430,00	450,00	470,00	500,00	65,00	114,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		LUNA DE SUS	1.640,00	1.590,00	1.520,00	116,00	69,00	35,00	25,00	260,00	910,00	1.590,00	1.760,00	260,00	270,00	290,00	300,00	39,00	68,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		TĂUTI	2.130,00	1.980,00	1.910,00	116,00	69,00	35,00	25,00	240,00	910,00	1.590,00	1.740,00	260,00	270,00	290,00	300,00	39,00	68,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		VĂLIȘOARA	880,00	850,00	820,00	34,00	20,00	11,00		140,00	480,00	850,00	920,00	140,00	140,00	150,00	150,00	21,00	37,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
7	SÂNPAUL	BERINDU	210,00	180,00	170,00	10,00	5,00	3,00		30,00	90,00	180,00	210,00	30,00	30,00	30,00	30,00	4,00	7,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		MIHAIEȘTI	560,00	540,00	510,00	10,00	5,00	3,00		80,00	320,00	570,00	620,00	80,00	90,00	90,00	100,00	14,00	24,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		SĂRDU	560,00	540,00	510,00	10,00	5,00	3,00		80,00	320,00	570,00	620,00	80,00	90,00	90,00	100,00	14,00	24,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		SUNURDUC	210,00	180,00	170,00	10,00	5,00	3,00		30,00	90,00	180,00	210,00	30,00	30,00	30,00	30,00	4,00	7,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80
		TOPA MICA	780,00	750,00	710,00	10,00	5,00	3,00		120,00	420,00	750,00	820,00	120,00	120,00	130,00	130,00	19,00	33,00	0,90	0,75	0,50	0,85	0,80

ANEXA NR. 4 LA HCL

Nr. crt.	Strada	Nr. CF	Nr. cad./nr. tarla	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata afectata (mp)	Valoare de despagubire conform HCL 235/2010 (lei)
1	Dumitru Mocanu (vechi)	66024	66024	9	3	30
2	Dumitru Mocanu (vechi)	59389	59389	36	36	365
3	Dumitru Mocanu (vechi)	60315	60315	500	19	3.857
4	Dumitru Mocanu (vechi)	59037	59037	40	40	406
5	Dumitru Mocanu (vechi)	61628	61628	172	5	51
6	Dumitru Mocanu (vechi)	61629	61629	173	9	91
7	Dumitru Mocanu (vechi)	59255	59255	43	43	436
8	Dumitru Mocanu (vechi)	61196	61196	20	20	203
9	Dumitru Mocanu (vechi)	61197	61197	10	10	102
10	Dumitru Mocanu (vechi)	61631	61631	94	3	30
11	Dumitru Mocanu (vechi)	65642	65642	495	15	3.045
12	Dumitru Mocanu (vechi)	59701	59701	41	41	416
13	Dumitru Mocanu (vechi)	72874	72874	600	40	8.120
14	Dumitru Mocanu (vechi)	65038	65038	1667	7	1.421
15	Dumitru Mocanu (vechi)	57695	4593	1907	38	7.714
16	Dumitru Mocanu (vechi)	64688	64688	343	17	3.451
17	Dumitru Mocanu (vechi)	60022	60022	934	27	5.481
18	Dumitru Mocanu (vechi)		11125	38	18	183
19	Dumitru Mocanu (vechi)	61343	12307	1094	39	7.917
20	Dumitru Mocanu (vechi)	69330	6645	600	7	1.421
21	Dumitru Mocanu (vechi)	64853	4890	1424	9	1.827
22	Dumitru Mocanu (vechi)	52618	52618	902	6	1.218
23	Dumitru Mocanu (vechi)	73741	73741	405	2	406
24	Dumitru Mocanu (vechi)	57796	6687	563	23	4.669
25	Dumitru Mocanu (vechi)	54333	54333	321	3	609
26	Dumitru Mocanu (vechi)	54332	54332	352	13	2.639
27	Dumitru Mocanu (vechi)	55654	55654	800	11	2.233
28	Dumitru Mocanu (vechi)	66966	2332/2	800	28	5.684
29	Dumitru Mocanu (vechi)	56741	56741	158	18	183
30	Dumitru Mocanu (vechi)	50746	2343	2173	48	9.744
31	Dumitru Mocanu (vechi)	64214	64214	623	5	1.015
32	Dumitru Mocanu (vechi)	66280	66280	400	80	812
33	Dumitru Mocanu (vechi)	5493	Top. 539/1/2,540/1/2, 541/1,542/1	676	38	7.714
34	Dumitru Mocanu (vechi)	T.P. 26196/943	T3, P39,40	2255	47	9.541
35	Dumitru Mocanu (vechi)	CF 2328	Top:553/2, 554/2	2055	42	8.526
36	Dumitru Mocanu (vechi)	61660	Top: 559/1/1/1,560/1/2/1	563	49	9.947
37	Dumitru Mocanu (vechi)	CF 71901	Top: 570, 571	2400	30	6.090
38	Dumitru Tautan	60277	60277	572	572	110.284
39	Dumitru Tautan	60278	60278	571	571	110.162
40	Petuniei	71014	71014	4734	114	23.142
41	Petuniei	64631	6989	975	48	9.744
42	Petuniei	67387	67387	862	49	9.947
43	Petuniei	55167	55167	550	20	4.060
44	Petuniei	80283	80283	1020	29	5.887
45	Petuniei	Necunoscut	N14		96	19.488
46	Petuniei	Necunoscut	N15		166	33.698
47	Intreprinzatorilor	63243	63243	1440	225	26.100
48	Terra	67268	67268	784	784	136.148
49	Dumitru Mocanu(nou)	77775	77775	4990	1256	193.732
50	Dumitru Mocanu(nou)	54471	54471	1535	132	26.796
51	Dumitru Mocanu(nou)	70212	70212	64	64	650
52	Dumitru Mocanu(nou)	73818	73818	116	116	1.177
53	Dumitru Mocanu(nou)	53648	53648	89	89	903
54	Dumitru Mocanu(nou)	62539	62539	79	79	802

Nr. crt.	Strada	Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafata totala (mp)	Suprafata afectata (mp)	Valoarea despagubire conform HG 834/2011 (lei)
55	Dumitru Mocanu(nou)	74204	74204	43	43	436
56	Dumitru Mocanu(nou)	74678	74678	297	2	20
57	Dumitru Mocanu(nou)	76608	76608	13	5	51
58	Dumitru Mocanu(nou)	77400	77400	1118	7	1.421
59	Dumitru Mocanu(nou)	78336	78336	4832	55	11.165
60	Dumitru Mocanu(nou)	78335	78335	516	6	1.218
61	Dumitru Mocanu(nou)	54102	7065	1757	88	17.864
62	Dumitru Mocanu(nou)	59527	59527	760	117	23.751
63	Dumitru Mocanu(nou)	59242	59242	87	87	883
64	Dumitru Mocanu(nou)	68400	68400	618	135	27.405
65	Dumitru Mocanu(nou)	55105	55105	440	22	223
66	Dumitru Mocanu(nou)	51098	51098	450	22	223
67	Dumitru Mocanu(nou)	61785	61785	302	114	23.142
68	Dumitru Mocanu(nou)	65631	4693	1231	76	15.428
69	Dumitru Mocanu(nou)	61563	61563	800	33	6.699
70	Dumitru Mocanu(nou)	61792	61792	95	75	761
71	Dumitru Mocanu(nou)	74917	74917	121	40	406
72	Dumitru Mocanu(nou)	66967	66967	307	22	4.466
73	Dumitru Mocanu(nou)	67482	67482	740	43	8.729
74	Dumitru Mocanu(nou)	67096	3947/3	111	111	1.127
75	Dumitru Mocanu(nou)	67097	3947/2	973	54	10.962
76	Dumitru Mocanu(nou)	78466	7044	2404	62	12.586
77	Dumitru Mocanu(nou)	61795	61795	2455	58	11.774
78	Dumitru Mocanu(nou)	68635	68635	1882	44	8.932
79	Dumitru Mocanu(nou)	63390	63390	1756	41	8.323
80	Dumitru Mocanu(nou)	66110	66110	1956	43	8.729
81	Dumitru Mocanu(nou)	77108	77108	148	10	102
82	Dumitru Mocanu(nou)	77107	77107	727	50	10.150
83	Dumitru Mocanu(nou)	52823	52823	2769	65	13.195
84	Dumitru Mocanu(nou)	72333	72333	2704	68	13.804
85	Dumitru Mocanu(nou)	62538	62538	140	10	102
86	Dumitru Mocanu(nou)	57161	57161	700	69	14.007
87	Dumitru Mocanu(nou)	51337	51337	2037	56	11.368
88	Dumitru Mocanu(nou)	54337	54337	1581	77	15.631
89	Dumitru Mocanu(nou)	58165	58165	1468	61	12.383
90	Dumitru Mocanu(nou)	65930	65930	543	18	3.654
91	Dumitru Mocanu(nou)	71699	71699	848	81	16.443
92	Dumitru Mocanu(nou)	70211	70211	1438	50	10.150
93	Dumitru Mocanu(nou)	66567	66567	1558	59	11.977
94	Dumitru Mocanu(nou)		9819	1546	56	11.368
95	Dumitru Mocanu(nou)	73573	73573	1838	63	12.789
96	Dumitru Mocanu(nou)	57527	57527	4423	10	2.030
97	Dumitru Mocanu(nou)	79533	79533	1255	164	33.292
98	Dumitru Mocanu(nou)	80251	80251	2927	176	35.728
99	Dumitru Mocanu(nou)	76343	76343	102	4	41
100	Dumitru Mocanu(nou)	79890	79890	152	19	193
101	Dumitru Mocanu(nou)	79891	79891	33	6	61
102	Dumitru Mocanu(nou)	80185	80185	37	37	376
103	Dumitru Mocanu(nou)	80184	80184	3163	76	771
104	Dumitru Mocanu(nou)	50518	11036	1008	107	21.721
105	Dumitru Mocanu(nou)	54837	Top: 621/2, 622/2	4324	157	31.871
106	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 28049/691	T 2; P:55,56	3873	147	29.841
107	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 3124/2074	T 2; P:25,26	2724	153	31.059
108	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 28853/631	T2; P 44	3819	178	36.134
109	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 26992	T I18; P45/2, 46	2047	30	6.090
110	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 28853/605	T2; P58/1	5461	291	59.073
111	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 28373/1312	T2; P. 80,81	1802	40	8.120

Nr. crt.	Strada	Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Suprafata incinta (mp)	Valoarea de despagubire conform Lg. 165/2013 (RON)
112	Dumitru Mocanu(nou)	T.P. 3124/2091	T2; P 76,77	1664	58	11.774
113	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N1		1066	10.820
114	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N2		130	1.320
115	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N3		71	721
116	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N4		91	924
117	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N5		105	1.066
118	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N6		702	7.125
119	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N7		193	1.959
120	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N8		200	2.030
121	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N9		10	102
122	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N10		160	1.624
123	Dumitru Mocanu(nou)	NECUNOSCUT	N11		10	102
124	Sesul de Sus	71014	71014	4734	609	114.798
125	Sesul de Sus	80283	80283	1020	128	25.984
126	Sesul de Sus	64631	6989	975	91	18.473
127	Sesul de Sus	77775	77775	4990	89	18.067
128	Sesul de Sus	76601	76601	2170	104	21.112
129	Sesul de Sus	67330	67330	3500	170	34.510
130	Sesul de Sus	67717	4421	2900	20	4.060
131	Sesul de Sus	69550	12305	1400	14	2.842
132	Sesul de Sus	NECUNOSCUT	N12		1272	195.684
133	Sesul de Sus	NECUNOSCUT	N13		235	47.705
134	Sesul de Sus	NECUNOSCUT	N14		1178	184.216
135	Teilor	77221	77221	861	109	22.127
136	Teilor	79013	79013	11	4	41
137	Teilor	79020	79020	215	50	508
138	Teilor	77222	77222	600	600	6.090
139	Teilor	77219	77219	855	54	10.962
140	Teilor	78911	78911	227	32	325
141	Teilor	77217	77217	935	56	11.368
142	Teilor	72655	72655	140	52	528
143	Teilor	72654	72654	2759	428	86.884
144	Teilor	62820	8487	1373	294	59.682
	TOTAL				17.477	2.396.095

Raportul de evaluare care urmează, prezintă baza în care am stabilit opinia valorică raportată. Raportul de evaluare a fost pregătit în conformitate cu legislaţia în vigoare.

Considerentele privind valorile estimate sunt:

- valoarea de piaţă raportată a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele şi aprecierile exprimate în prezentul raport;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul de schimb luat în considerare este de 4,9262 RON/EUR.

Cu aleasă consideraţie,

Bogdan Rada, MAA, REV

Managing partner,
ADEVAL CONSULTING

S.C. ADEVAL CONSULTING S.R.L. ADEVAL CLUJ, ROMÂNIA