ROMÂNIA

JUDEȚUL CLUJ

COMUNA POIENI

CONSILIUL LOCAL POIENI

HOTĂRÂRE

Nr. 67 din data de 27.09.2024

privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilului care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local - pentru obiectivul " Modernizare străzi în Comuna Poieni"

Consiliul local al Comunei Poieni, întrunit în ședința ordinară din data de 27.09.2024

Având în vedere:

- raportul de evaluare întocmit de către S.C. IRF CONSULTING S.R.L., înregistrat la Primăria Poieni sub nr. 7542 din data de 11.09.2024
- prevederile art. 2, alin. 1, art. 3, art. 4, art. 5., alin. 1și 3, art. 7, art. 8, alin. 1 din Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr. 75/2015 a Consiliului Local Poieni privind aprobarea studiului de fezabilitate "Modernizare străzi în comuna Poieni"
- HCL nr. 76/2015 a Consiliului Local Poieni privind implementarea proiectului "Modernizare străzi în comuna Poieni"

HCL nr. 5/2017 a Consiliului Local Poieni privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici reprezentând valoarea investiției la obiectivul de investiție "Modernizare străzi în comuna Poieni"

Analizând:

- Avizele comisiilor de specialitate;
- HCL NR. 20/2021 a Consiliului Local Poieni privind aprobarea revizuirii proiectului tehnic în urma rezilierii contractului de execuție nr. 332/17.01.2018 încheiat cu S.C. DIFERIT S.R.L., a revizuirii bugetului pentru proiectul "Modernizare străzi în comuna Poieni", contract de finanțare nr. C0720RM00011561300033/30.08.2016, finanțat prin FEADR, măsura 7.2.

În temeiul prevederilor art. 139 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 . Aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilului care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate privată, situate pe amplasamentul prevăzut în anexa care face parte din prezentul proiect, pentru obiectivul "Modernizare străzi în Comuna Poieni",

Art. 2. Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local pentru obiectivul de investiții" Modernizare străzi în Comuna Poieni, județul Cluj", potrivit documentației " Plan de situație/amplasament realizat în sistemul Stereografic 1970", în vederea identificării imobilelor ce se suprapun peste coridorul de expropriere.

Art. 3. Se aprobă lista proprietarilor ai căror imobile proprietate privată se suprapun peste amplsamentul obiectivului " Modernizare străzi în Comuna Poieni" și sunt afectate de coridorul de expropriere, conform anexei care face parte integrantă din prezentul proiect, CF nr. 54059.

Art. 4. Se însușește raportul de evaluare înregistrat la primărie sub nr. 8177 din 24.09.2024 întocmit de SC IRF CONSULTING S.R.L, pentru imobilele proprietate privată, afectate de coridorul de expropriere în vederea realizării obiectivul de investiții" Modernizare străzi în Comuna Poieni, județul Cluj", conform anexei care face parte integrantă din prezentul.

Art. 5. Se aprobă sumele aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, stabilite în raportul de evaluare, conform anexei care face parte integrantă din prezentul.

Art. 6.(1) Se aprobă alocarea de la bugetul Comunei Poieni a sumei de 69.510 lei, reprezentând valoarea aferentă despăgubirilor prevăzute la art. 5 și virarea acesteia într-un cont bancar deschis pe numele Comunei Poieni la dispoziția proprietarilor imobilelor afectate de

coridorul de expropriere pentru realizarea lucrării de utilitate publică de interes local pentru obiectivul de investiții" Modernizare străzi în Comuna Poieni, județul Cluj".

(2) . În termen de 35 zile de la publicarea hotărârii, sumele aferente despăgubirilor se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile..

Art. 7. Planul cu amplsamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții " Modernizare străzi în Comuna Poieni, județul Cluj" și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate, se aduc la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului local Poieni și prin afișare pe pagina de internet la Comunei Poieni.

Art. 8. Se mandatează primarul Comunei Poieni pentru emiterea Deciziei de expropriere.

Art. 9. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează primarul Comunei Poieni, compartimentul financiar-contabil, compartimentul urbanism,.

Art. 10. Prezenta hotărâre se comunică prin grija secretarului general delegat al Comunei Poieni, Instituției Prefectului, primarului Comunei Poieni, compartimentului financiar-contabil, compartimentului urbanism, persoanelor vizate, publicului prin afișare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier,
DEJEU IOAN

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general delegat,
Natalia-Elena DUHĂNEȘ

ROMÂNIA JUDEȚUL CLUJ COMUNA POIENI CONSILIUL LOCAL

Consilieri total: 13
Consilieri prezenți: 13
Nr. voturi exprimate: 13
Din care: - pentru: 13

- abțineri: -

ROMÂNIA

JUDEȚUL CLUJ

COMUNA POIENI

COMPARTIMENT CADASTRU URBANISM

Nr. 8330 din 26.09.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

Avand in vedere necesitatea exproprierii suprafetei de 1397 mp , Drum , aflat in perimetrul Cf 54059 Poieni, se suprapune cu C17 - 54059 in suprafata de 1556 mp, Drum Incinta , proprietatea numitilor Balc Laurentiu, Balc Eugen Emil, Coldea Gheorghe Dorel si Horoba Dan Calin .

Se propune exproprierea suprafetei de 1397 mp din totalul suprafetei de 1556 mp inscris in CF 54059 Poieni , C17 - 54059 , Drum Incinta.

Consider legal si oportun aprobarea unei hotarari de consiliu in vederea exproprierii suprafetei de 1397 mp ,cu destinatia Drum Public si introducerii in Domeniul Public al Comunei Poieni cu justa despagubire conform legii.

INTOCMIT

TRIPON VERONICA CORINA

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Huedin

Nr. cerere	22970
Ziua	26
Luna	09
Anul	2024

Cod verificare
100177649383

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54059 Poieni

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Poieni, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	54059	61.652	Teren neimprejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	54059-C1	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:146 mp; Platforma macara.
A1.2	54059-C2	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1215 mp; Cale ferata industriala.
A1.3	54059-C3	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:69 mp; Casa portanta.
A1.4	54059-C4	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:493 mp; Platforma depozitare materiale.
A1.5	54059-C5	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:141 mp; Magazie materiale.
A1.6	54059-C6	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:8 mp; Depozit carburant.
A1.7	54059-C7	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:9 mp; Depozit carburant.
A1.8	54059-C8	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:35 mp; Birou miscare.
A1.9	54059-C9	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:93 mp; Centrala telefonica.
A1.10	54059-C10	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:146 mp; Cladire birou.
A1.11	54059-C11	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:188 mp; Cladire birou.
A1.12	54059-C12	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:173 mp; Cladire birou.
A1.13	54059-C13	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:9 mp; Remize.
A1.14	54059-C14	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:9434 mp; Platforma lemn rotund.
A1.15	54059-C15	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:5393 mp; Platforma circulatie.
A1.16	54059-C16	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:130 mp; Pod bascul cu cabina.
A1.17	54059-C17	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1556 mp; Drum incinta.
A1.18	54059-C18	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:5466 mp; Platforma de circulatie.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
19322 / 18/12/2020		
Act Notarial nr. 4145, din 15/12/2020 emis de Popa Ionut Florin;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 54059 a imobilului cu numarul cadastral 54059/UAT Poieni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52207 inscris in cartea funciara 52207;	A1
14049 / 07/06/2022		
Act Administrativ nr. 1028, din 22/06/2022 emis de LICHIDATOR JUDICIAR HINGANU HORATIU; Act Administrativ nr. REZOLUTIA NR 8743, din 28/03/2022 emis de ONRC; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE RADIERE NR 5506832, din 29/03/2022 emis de ONRC; Act Administrativ nr. RAPORT DE LICHIDARE NR 3, din		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
17/03/2022 emis de LICHIDATOR JUDICIAR HINGANU HORATIU; Act Administrativ nr. CERERE, din 07/06/2022 emis de Popa Ionut Florin; Act Administrativ nr. PROCES VERBAL DE DISTRIBUIRE A BUNURILOR REZULTATE IN URMA LICHIDARII NR 26, din 26/10/2021 emis de LICHIDATOR JUDICIAR HINGANU HORATIU; Act Administrativ nr. RAPORT DE EVALUARE NR 1355, din 25/11/2020 emis de EVALUATOR AUTORIZAT INDREI ROMULUS FABIAN; Act Administrativ nr. FN, din 22/06/2022 emis de LICHIDATOR JUDICIAR HINGANU HORATIU;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de lichidare, dobandit prin Lege, cota actuala 3899/10000	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18
	1) BÂLC LAURENŢIU	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de lichidare, dobandit prin Lege, cota actuala 2816/10000	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18
	1) BÂLC EUGEN-EMIL	
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de lichidare, dobandit prin Lege, cota actuala 2379/10000	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18
	1) COLDEA GHEORGHE-DOREL	
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de lichidare, dobandit prin Lege, cota actuala 906/10000	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18
	1) HOROBA DAN-CĂLIN	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
19322 / 18/12/2020		
Act Notarial nr. 2921, din 20/12/2013 emis de MOIGRADEAN LAURA;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere pe o lăţime de de 5,37m şi lungime de 141,71m în favoarea cad 50940	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52207/Poieni, inscrisa prin incheierea nr. 7234 din 03/08/2016;	
C2	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere pe o lăţime de de 5,37m şi lungime de 226,18 m în favoarea cad 50941	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52207/Poieni, inscrisa prin incheierea nr. 7234 din 03/08/2016;	

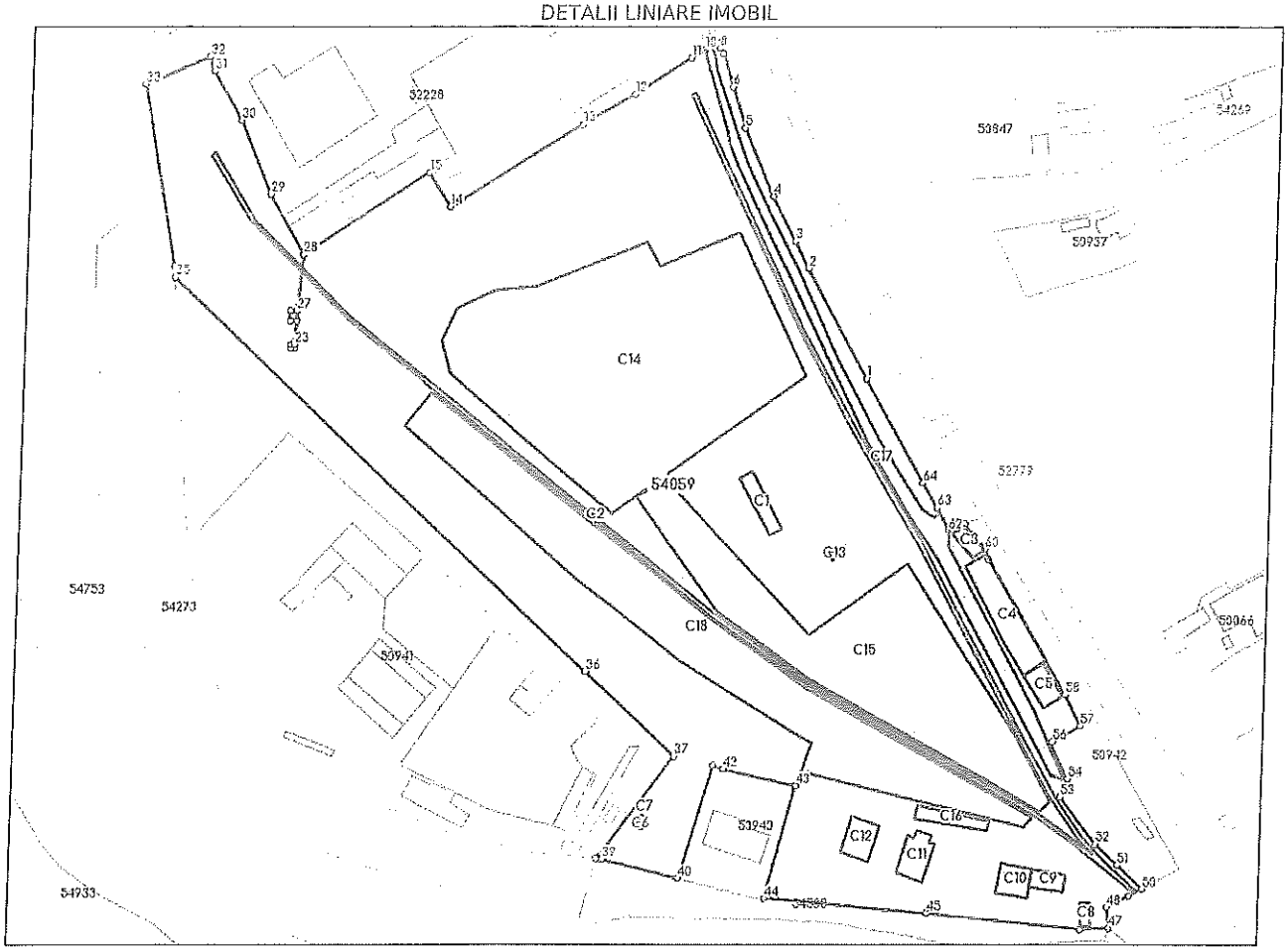
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
54059	61.652	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	61.652	-	-	-	Teren partial imprejmuit.

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	54059-C1	constructii industriale si edilitare	146	Cu acte	S. construita la sol:146 mp; Platforma macara.
A1.2	54059-C2	constructii industriale si edilitare	1.215	Cu acte	S. construita la sol:1215 mp; Cale ferata industriala.
A1.3	54059-C3	constructii industriale si edilitare	69	Cu acte	S. construita la sol:69 mp; Casa portanta.
A1.4	54059-C4	constructii industriale si edilitare	493	Cu acte	S. construita la sol:493 mp; Platforma depozitare materiale.
A1.5	54059-C5	constructii industriale si edilitare	141	Cu acte	S. construita la sol:141 mp; Magazie materiale.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.6	54059-C6	constructii industriale si edilitare	8	Cu acte	S. construita la sol:8 mp; Depozit carburant.
A1.7	54059-C7	constructii industriale si edilitare	9	Cu acte	S. construita la sol:9 mp; Depozit carburant.
A1.8	54059-C8	constructii industriale si edilitare	35	Cu acte	S. construita la sol:35 mp; Birou miscare.
A1.9	54059-C9	constructii industriale si edilitare	93	Cu acte	S. construita la sol:93 mp; Centrala telefonica.
A1.10	54059-C10	constructii industriale si edilitare	146	Cu acte	S. construita la sol:146 mp; Cladire birou.
A1.11	54059-C11	constructii industriale si edilitare	188	Cu acte	S. construita la sol:188 mp; Cladire birou.
A1.12	54059-C12	constructii industriale si edilitare	173	Cu acte	S. construita la sol:173 mp; Cladire birou.
A1.13	54059-C13	constructii industriale si edilitare	9	Cu acte	S. construita la sol:9 mp; Remize.
A1.14	54059-C14	constructii industriale si edilitare	9.434	Cu acte	S. construita la sol:9434 mp; Platforma lemn rotund.
A1.15	54059-C15	constructii industriale si edilitare	5.393	Cu acte	S. construita la sol:5393 mp; Platforma circulatie.
A1.16	54059-C16	constructii industriale si edilitare	130	Cu acte	S. construita la sol:130 mp; Pod bascul cu cabina.
A1.17	54059-C17	constructii industriale si edilitare	1.556	Cu acte	S. construita la sol:1556 mp; Drum incinta.
A1.18	54059-C18	constructii industriale si edilitare	5.466	Cu acte	S. construita la sol:5466 mp; Platforma de circulatie.

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
1	2	49.663	2	3	11.919	3	4	20.057
4	5	29.243	5	6	16.879	6	7	13.523
7	8	2.835	8	9	2.153	9	10	5.888
10	11	6.265	11	12	26.559	12	13	23.284
13	14	61.132	14	15	16.038	15	16	59.178
16	17	22.138	17	18	3.84	18	19	9.374
19	20	1.3	20	21	1.3	21	22	1.3
22	23	1.29	23	24	9.374	24	25	2.628
25	26	3.84	26	27	2.634	27	28	22.137
28	29	27.36	29	30	31.581	30	31	22.563
31	32	5.944	32	33	27.453	33	34	72.383
34	35	4.435	35	36	229.12	36	37	49.283
37	38	50.174	38	39	2.203	39	40	31.844
40	41	46.203	41	42	4.466	42	43	29.849
43	44	45.701	44	45	65.381	45	46	61.726
46	47	11.381	47	48	8.138	48	49	9.811
49	50	5.906	50	51	13.785	51	52	12.499

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
52	53	23.478
55	56	1.184
58	59	62.133
61	62	6.927
64	1	47.448

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
53	54	7.73
56	57	12.419
59	60	4.376
62	63	10.406

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
54	55	15.841
57	58	13.832
60	61	12.627
63	64	11.088

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

Data și ora generării,
26/09/2024, 12:34

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
COMUNA POIENI
Nr. 7142 din 23. 08. 2024

PROCES - VERBAL DE AFIȘARE
a notificării privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

Subsemnata Duhăneș Natalia - Elena, secretar general delegat, având la bază – prevederile art. 8, alin (1) din Legea nr. 255 / 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, actualizată cu modificările și completările ulterioare, am procedat la afișarea notificării privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local la sediul primăriei Comunei Poieni.

Secretar general delegat,
Duhăneș Natalia - Elena

ROMÂNIA

JUDEȚUL CLUJ

PRIMĂRIA COMUNEI POIENI

407470 Poieni, nr. 268 Telefon/ fax + 40-0264-255010 E-mail:primarpoieni@gmail.com

Nr. 7142 din data de 23.08.2024

NOTIFICARE

În conformitate cu prevederil art. 8, alin. (1) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, actualizată, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de implementarea/executarea lucrarilor de interes local pentru obiectivul "Modernizare străzi în comuna Poieni, județul Cluj", obiectiv finanțat din fonduri europene, conform contractului de finanțare nr. C0720RM00011561300033 din data de 30.08.2016 încheiat cu AFIR, vă notificăm intenția de expropriere a imobiliului deținut de dumneavoastră, situat în Localitatea Poieni, imobil afectat de realizarea lucrărilor de interes local și de utilitate publică amintit mai sus.

Având în vedere prevederile art. 8, alin. (1) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, actualizată, cu modificările și completările ulterioare, aveți obligația ca în termen de 20 de zile de la data primirii prezentei notificări, să transmiteți Primăriei Comunei Poieni, pe adresa de e-mail: primarpoieni@gmail.com, sau personal la sediul acesteia din localitatea Poieni, str. Principală, nr. 268, comuna Poieni, județul Cluj, cod poștal 407470, toate documentele care să ateste dreptul de proprietate sau un alt drept real asupra imobilului afectat, pentru stabilirea unei juste despăgubiri.

Totodată, conform prevedrilor art. 8, alin. (1) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate public, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, actualizată, cu modificările și completările ulterioare, aveți obligația ca în termen de 30 de zile lucrătoare de la data primirii prezentei notificări, să eliberați imobilul.

Primar,

Boca Gheorghe Constantin

ROMÂNIA JUD. CLUJ COM. POIENI PRIMAR

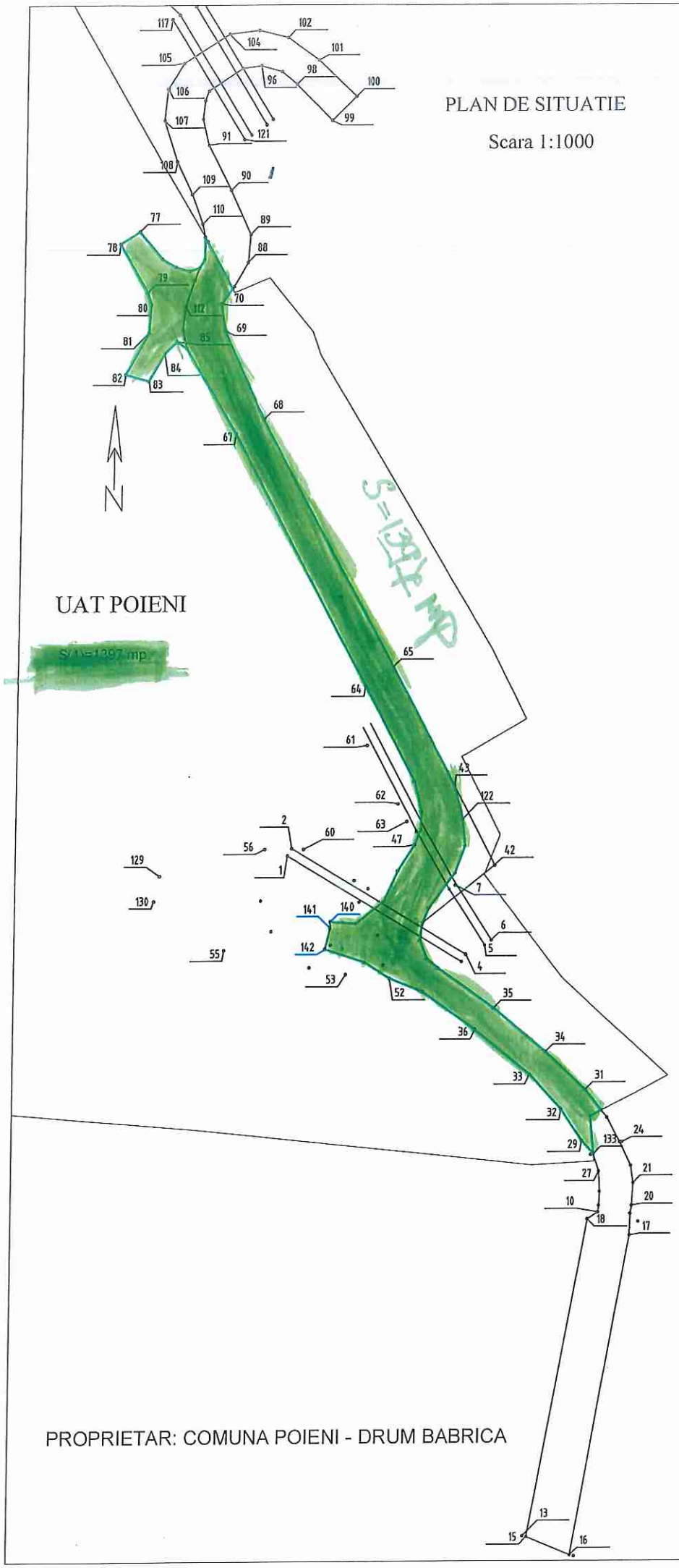
Secretar general delegat

Duhanes Natalia Elena

Parcela (1)

PLAN DE SITUATIE

Scara 1:1000



Parcela (drum1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
49	604180.380	336937.446	6.429
127	604176.373	336932.418	4.536
140	604176.703	336927.894	1.158
141	604175.545	336927.874	3.867
142	604171.785	336926.969	7.488
139	604169.400	336934.067	5.498
52	604166.514	336938.747	6.444
37	604164.101	336944.722	11.934
36	604157.264	336954.504	12.989
33	604149.198	336964.685	8.521
32	604142.972	336970.502	6.888
29	604137.269	336974.364	3.209
133	604134.923	336976.553	6.827
134	604141.716	336975.875	2.250
135	604142.753	336977.872	4.752
31	604146.442	336974.876	10.025
34	604153.249	336967.516	12.457
35	604161.112	336957.854	12.571
38	604168.305	336947.544	2.697
39	604170.025	336945.466	3.453
40	604173.222	336944.160	2.764
126	604175.971	336944.444	0.519
41	604176.466	336944.601	2.877
125	604179.121	336945.708	7.830
124	604185.389	336950.401	5.137
123	604190.240	336952.092	4.848
122	604195.065	336951.620	6.166
43	604201.035	336950.076	24.319
65	604222.450	336938.552	50.603
68	604266.774	336914.137	17.597
69	604282.740	336906.739	4.828
70	604287.508	336905.980	3.378
136	604290.202	336908.018	9.611
137	604298.617	336903.374	0.978
138	604299.456	336902.871	4.015
72	604295.441	336902.899	1.721
71	604293.990	336901.973	1.929
74	604293.404	336900.135	2.616
75	604294.110	336897.616	2.829
76	604295.592	336895.206	6.390
77	604300.461	336891.067	4.077
78	604298.251	336887.641	10.001
79	604289.585	336892.633	2.234
80	604287.461	336893.326	5.096
81	604282.378	336892.965	8.469
82	604274.948	336888.900	4.325
83	604273.770	336893.061	5.698
84	604278.697	336895.923	2.965
85	604280.800	336898.013	2.172
86	604279.575	336899.807	17.947
67	604264.236	336909.125	51.372
64	604219.041	336933.549	19.558
44	604201.772	336942.731	5.530
45	604196.401	336944.048	3.095
46	604193.307	336943.974	3.033
47	604190.470	336942.900	5.532
48	604185.806	336939.926	5.966
S(drum1)=1396.88mp P=452.024m			

PROPRIETAR: COMUNA POIENI - DRUM BABRICA

Avram Dorina
O = SC RADOR TOPOCAD SRL
24/09/2024 08:17:51 UTC+02


T1
54059

IRF CONSULTING SRL C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/96
Cluj-Napoca, Str. Fagului, nr. 63-69, tel : 0722- 98 38 84
Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2024

Către :

SC PRIMARIA COM. POIENI- jud. Cluj

Referitor:

Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren- situate în Poieni, com. Poieni, f. nr, jud. Cluj – proprietate a PERSOANELOR FIZICE BÂLC LAURENȚIU, BÂLC EUGEN EMIL, COLDEA GHEORGHE DOREL ȘI HOROBA DAN CĂLIN.

Pct.2 – scopul evaluarii- estimarea valorii proprietatii in vederea expropierii parțiale a unei suprafețe de teren de 1397 mp din terenul cu nr. cadastral 54059- UAT Poieni cu scopul creerii drumului de utilitate publică de de traversare a Râului Crișul Repede și acces la Baza sportiva si Cladirea de festivitati (proprietar Primaria com. Poieni).

Proprietari: PERSOANELOR FIZICE BÂLC LAURENȚIU, BÂLC EUGEN EMIL, COLDEA GHEORGHE DOREL ȘI HOROBA DAN CĂLIN.

Terenul în suprafață totală de 61652 mp este înscris în CF nr. 54059- BCPI Huedin- UAT Poieni

Terenul evaluat are suprafața de 1369.88 mp (rotund 1397 mp) conform planului topografic întocmit de SC RADOR TOPOCAD SRL prin topometrist Dorina AVRAM- vezi Anexa 2.

În conformitate cu solicitarea Dvs, pentru a trece la intocmirea Raportului de evaluare , am inspectat proprietatea în data de 10.09.2024, în loc. Poieni, com. Poieni, f. nr, jud. Cluj in prezenta Dlui Laurentiu Balc- reprezentantul solicitantului Raportului de evaluare.

Proprietatea de evaluata:

- Teren intravilan cu perspectivă de utilizare ca drum de acces la Baza Sportivă din loc. Poieni- activ din proprietatea privată a comunei.

A fost analizată starea tehnică a terenului avand acces in incinta proprietatii si au fost făcute fotografii evaluatorul a inspectat cladirea in 10.09.2024. Nu au fost făcute măsurători ale dimensiunilor, evaluatorul avind disponibile suprafetele de calcul prin documentația topo anexată prezentei lucrări.

Având în vedere acest lucru s-a trecut la intocmirea raportului de evaluare in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini si tranzactionabila pe piata in starea tehnica constatata la data inspectarii.

La data evaluării proprietatea era utilizata ca drum de incintă a fostei intreprinderi S.E.I.L.- terenul nueste imprejmuit.

Evaluarea proprietății imobiliare s-a efectuat în conformitate cu prevederile Standardelor I de Evaluare ANEVAR editia 2022:

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2022	**1. SEV 100 – Cadrul general (IVSCadrul general)** **2. SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)** **3. SEV 102 – Implementare (IVS 102)** **4. SEV 103 – Raportare (IVS 103)** **5. SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)** **6. SEV 300 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare** **7. SEV 400 – Verificarea evaluărilor**
Ghiduri metodologice de evaluare	**8. GEV 530 – Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil** **9. GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**

EXPROPIEREA- În esență, exproprierea constă în trecerea unui bun imobil, de regulă a unui teren, din proprietatea privată a unei persoane sau entități în proprietatea publică a statului în vederea executării unor lucrări de utilitate publică

Cadrul legal al procedurii de expropriere este stabilit prin Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică și Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

LEGEA 255/2010- CAPITOLUL II Etapele procedurii de expropriere

Art. 4. - Acesta este un fragment din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local..

Etapele procedurii de expropriere sunt:

a) aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean sau local;

b) consemnarea sumei individuale aferente reprezentând plata despăgubirii pentru imobilele care fac parte din coridorul de expropriere și afișarea listei proprietarilor imobilelor;

c) transferul dreptului de proprietate;

Art. 6(2) În cazul prevăzut la alin. (1), exproprierea pentru cauză de utilitate publică se face în baza documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, inițiate de autoritățile administrației publice locale și întocmite în Sistemul național de proiecție Stereografic 1970.

"justa despăgubire se poate realiza doar în cazul în care persoanei expropriate i se acordă o valoare care reflectă prețul de piață a terenului expropriat"-vezi- https://www.scutarilaw.com/contestarea-valorii-despagubirilor-in-cazul-exproprierii-pentru-utilitate-publica/

Metodologia de evaluare aplicată:

- abordarea prin comparații de piata
- abordarea prin metode bazate pe veniturile din inchiriere- nu se poate aplica- lipsa informatii de piata pentru proprietati comparabile.

Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator este 24.09.2024.

Pct. 3 – Estimarea valorilor de piață a proprietatii.

În urma aplicării metodelor de evaluare, prezentate în raport, valoarea obtenabilă pe piață (valoare rotunjită):

SPATII DE LOCUIT SAU ADMINISTRATIVE- proprietate netabulara

- **Abordarea prin comparatii de piata- teren V= nu se poate aplica**

Valoarea proprietatii este mai relevanta la Abordarea prin piață:

V= 13.970 EUR , adică 69.510 LEI

Valoarea contine TVA

Ipoteze:

- *valorile au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative, si aprecierile exprimate in raport*
- *valorile au fost estimate tinand seama de conditiile pietei la data evaluarii si cadrul legislativ general referitor la expropierea proprietatilor- Legea 255/2010*
- *valorile sunt estimate in baza starii tehnice a proprietatii la data evaluarii*
- *valorile se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia constatata la data inspectarii*

- *cursul de referinta pentru conversia in valuta este 4.9757 LEI/EUR.Valoarea estimată este o valoare specială fiind o valoare de despăgubire care cuprinde valoarea de plata estimată de evaluator și prejudiciul adus expropiatului și este valabilă la data evaluării*

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2024, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimația nr.13325
Expert evaluator – proprietăți imobiliare
-întreprinderi
-bunuri mobile





Declaratie de conformitate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de SC I R F Consulting SRL Cluj Napoca , membru corporativ ANEVAR, Certificat nr. 0262/2024, prin angajatul sau ing. INDREI Romulus Fabian, Membru Titular ANEVAR - leg.13325, pentru proprietatea imobiliară **Teren, amplasat în Loc. Poieni, com. Poieni, f. nr, jud. Cluj.**

Prin prezenta confirm ca au fost respectate standardele de evaluare in vigoare la data evaluarii- Standardele Internationale de Evaluare Editia 2022, codul etic al evaluatorului precum si toate recomandarile si normele metodologice emise de ANEVAR .

In prezentul raport de evaluare nu au avut loc devieri de la standardele de evaluare.

Cu respect,
INDREI Romulus Fabian

Cluj Napoca
24.09.2024

IRF CONSULTING SRL C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/96
Cluj-Napoca, Str. Fagului, nr. 63-69, tel : 0264-41 34 08 0722- 98 38 84
Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2024

RAPORT DE REEVALUARE

TEREN INTRAVILAN ÎN VEDEREA EXPROPIERII

Loc. Poieni, com. Poieni, f. nr, jud. Cluj

Proprietar: PERSOANELOR FIZICE:

BÂLC LAURENȚIU, BÂLC EUGEN EMIL, COLDEA GHEORGHE DOREL ȘI HOROBA DAN CĂLIN- Cluj- Napoca

Client: PRIMĂRIA Comunei POIENI- jud. Cluj

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al S.C. IRF CONSULTING SRL, al proprietarului si al destinatarului – *PRIMARIA COM. POIENI- jud. Cluj*

Septembrie 2024

CUPRINS

Declaratie de conformitate 4
CAPITOLUL I INTRODUCERE 7
1.1 REZUMAT 7
1.2 CERTIFICARE 9
CAPITOLUL 2- PREMISELE EVALUARII 9
2.1 IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE 9
2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII 10
2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT 10
2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE 10
2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA 11
2.6 MODALITATI DE PLATA 11
2.7 INSPECTIA PROPRIETATII 11
2.8 RISCUL EVALUARII 11
2.9 SURSE DE INFORMATII 11
2.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE 11
CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR 11
3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII. 11
3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI 12
3.3 TIPUL ZONEI 12
3.4 DESCRIEREA AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR 12
3.5 STAREA TEHNICA GENERALA. 12
3.6 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 12
CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE 13
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE 13
4.2 EVALUAREA TERENULUI 13
4.3 EVALUAREA PROPRIETATII- cladiri 18
4.4 RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE 18
PREZENTAREA EVALUATORULUI 19

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Extras de Carte Funciară
ANEXA nr. 2:	Plan de situatie,
ANEXA Nr. 3:	Plan de incadrare in zona
ANEXA Nr. 4	Grila datelor de piata- teren
ANEXA Nr. 5	Fotografii

CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1 REZUMAT

Executant : SC IRF CONSULTING SRL CUI RO 8782000/1996
Nr.inregistrare executant 126/24.09.2024.
Nume , prenume , semnatura reprezentant legal si stampila executantului ROMULUS INDREI FABIAN
Intocmit INDREI ROMULUS FABIAN, membru ANEVAR legitimatia 13325, valabila 2024
Data inspectiei bunului evaluat : 10.09.2024.
Data efectiva a stabilirii valorii propuse :24.09.2024

Cap.I	*DATE CU CARACTER GENERAL*	
1.	SOLICITANT	Nume, PRIMARIA com. Poieni, inițiatorul expropietar al proprietatii subiect,
2.	OBIECTIV	Denumire-Teren intravilan amplasat în localitate Poieni, com. Poieni, f. nr
3.	PROPRIETAR	Persoană juridică: PERSOANELOR FIZICE BÂLC LAURENȚIU, BÂLC EUGEN EMIL, COLDEA GHEORGHE DOREL ȘI HOROBA DAN CĂLIN- Cluj- Napoca, respectiv Poieni
	ADRESA PROPRIETATII	Localitatea: Poieni, Județul Cluj Com. Poieni, f. nr- fosta fabrică de prelucrarea lemnului
4.	DESTINATAR	PRIMARIA com. Poieni
5.	SCOP	Determinarea si mentionarea valorii de piata- expropierea proprietatii și pentru justa despăgubire a proprietarilor, in situatia speciala in care expropiatorul este strict interesat de dobindirea proprietatii iar proprietarii nu sunt constrânși a vinde.
Cap.II	*DATE REFERITOARE LA INSCRIEREA PROPRIETATII IN DOCUMENTELE DE PUBLICITATE IMOBILIARA*	
1.	Date din cartea funciara	Cartea Funciară nr. 54059, topo 54059, com. Poieni, județ Cluj-
A.	Foaia de avere .PARTEA I.	teren liber cu dimensiuni adecvate pentru crearea unui drum de utilitate publică. Suprafata teren 1397 mp
B.	Foaia de proprietate . .PARTEA II.	-proprietari- PERSOANELOR FIZICE BÂLC LAURENȚIU- cotă 3899/10000, BÂLC EUGEN EMI L - cotă 2816/10000, COLDEA GHEORGHE DOREL- cotă 2379/10000 HOROBA DAN CĂLIN- cotă 906/10000 cu titlu de lichidare- act act administrativ 1028/22.06.2022 emis de LICHIDATOR JUDICIAR HINGANU Horațiu
C.	Foaia de sarcini . .	Inscris cu drept de servitute de trecere în favoarea terenului cu nr. cadastral 50940 și cadastral nr. 50941
Cap.III	*DATE REFERITOARE LA IDENTIFICAREA PROPRIETATII.*	
1.	Identificare scriptica.	Conform extras CF- disponibil, eliberat de BCPI Huedin
2.	Identificare faptica.	Conform documentatiei –Plan de incadrare in zona, documentația topografică- prezentate în Anexe și inspectarea proprietatii la fata locului
3.	Dreptul de proprietate evaluat	Evaluare in ipoteza ca proprietatea nu este grevata de sarcini si este tranzactionabila pe piata
Cap.IV	DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII.	
A.	Date cu caracter general.	
1.	Tipul constructiilor .	Nu e cazul
2.	Regim de inaltime .	Nu e cazul
3.	Vechime / Modernizari.	Nu e cazul
4.	Stare tehnica apreciata	Stare tehnica slaba.
5.	Stadiu fizic existent executat	- drum decirculație în incinta fostei fabrici de prelucrarea lemnului – drum balastat
6.	Nivelul la care se afla bunul evaluat	Nu e cazul
7.	Gradul de finisare a constructiilor	Nu e cazul
8.	Utilizarea anterioara.	Drum de incintă
9.	Utilizarea acutala.	Neutilizata
B.	Alte informatii.	
1.	Bransamente utilitati .	Imobilul nu are bransamente

Cap.V	*DATE REFERITOARE LA AMPLASAMENT*	
1.	Numar locuitori localitate.	Aprox. 5500 locuitori
2.	Felul localitatii si judetul,distanta fata de resedinta de judet	Localitate rurala, centrul de comuna, la 15 km fata de orasul Huedin si 65 km fata de Cluj- Napoca
3.	Amplasare in localitate , denumire cartier acces la proprietate.	Zona mediana, intre raul Crisul Repede si magistrala de cale ferata.
4.	Utilitatile de care dispune amplasamentul	Amplasamentul dispune de retea de : en.elec.,apa – reteaua localitatii
5.	Tipul vecinatatilor in zona.	Proprietate de tip industrial- fosta fabrica de cherestea- la aceasta data este utilizata ocazional
Cap.VI	*DATE REFERITOARE LA PIATA SI CMBU.*	
1.	Piata cumparatorului.	da
2.	Piata vanzatorului.	Nu, piata in criza
3.	Valoare teren in cazul CMBU teren liber.	Teren construibil cladiri de tip industrial/depozitare, proprietati rezidentiale
4.	Valoare constructii in cazul CMBU	5 EUR/mp- teren la periferia localității și departe de rețele de utilități 15 EUR/mp- terenuri în zona centrală și front la str. Principală- front la E60
Cap.VII	*EVALUARE . ABORDARI .*	
1.	Abordari / Metode / Tehnici.	**Comparatii de piata – pentru teren**
Cap.VIII	**EXPRIMAREA VALORILOR IN URMA RECONCILIERII REZULTATELOR.**	
1.	***Valoarea selectata- Abordarea prin Costuri***	
2.	**Valoare de piata**	**V= 13.970 EUR , adică 69.510 LEI**
3.	**Valoare proprietate diferita de valoarea de piata**	**$V_{costuri}$- irelevantă**
4.	**Valoare obtenabila pe piata**	**V= 13.970 EUR , adică 69.510 LEI**

Consider ca proprietatea evaluata in raportul de evaluare nr. 126 din 24.09.2024 se poate tranzactiona pe piata la valoarea estimate la Abordarea prin Piață

OBSERVAȚII

Aspecte privitor la vecinătăți, mediu, servituți, -terenul are stipulat drepturi de servitute în favoarea parcelelor cu numerele cadastrale 50940 și 50491

Utilizare propusă- Construire de drum public între trecerea de nivel Cale Ferată și Podul peste Crișul Repede

Expropierea- conform NORMELOR METODOLOGICE la LEGEA 255/2010 – expropierea pentru cauzaă de utilitate publică publicată în Monitorul Oficial al Romaniei nr. 853/20 Decembrie 2010

Hotărârea nr. 53/19 Ianuarie 2011 privitor la aplicarea normelor metodologice la Legea 255/2010.

Despăgubirea este formată di valoarea reală aimobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau a altor persoane îndreptățite la despăgubireExperții, precum și instanța vor avea în vedere prețul cu care se vând în mod obișnuit imobilele de același fel în unitatea administrativ teritorială, precum și daunelor aduse proprietarului sau altor persoaneîndreptățite.

Data : 24.09.2024 .
Executant : SC SC I R F Consulting.SRL Cluj- Napoca
- membru corporativ ANEVAR autorizatia 0262/2024
Intocmit: INDREI Romulus Fabian- evaluator autorizat proprietati imobiliare, legitimatia 13325
membru ANEVAR,

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
INDREI ROMULUS FABIAN
Legitimatia Nr. 13325
Valabil 2024
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALA IRF CONSULTING S.R.L. CLUJ-ROMANIA

1.2 CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

- Afirmaţiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii, pe care am efectuat-o la data 10.09.2024.
- Analizele, opiniile şi concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele şi concluziile limitative menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
- Implicarea mea în această misiune nu este condiţionată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.
- Analizele, opiniile şi concluziile mele au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanţă cu Standardele Internaţionale de Evaluare- editia 2022.
- Posed cunoştinţele şi experienţa necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepţia persoanelor menţionate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistenţă profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

CAPITOLUL 2- PREMISELE EVALUARII

2.1 IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE

1. **valoarea estimata este in conditiile speciale in care proprietarul nu este constrins in a vinde iar clientul- Primaria Poieni- are mare nevoie de proprietate pentru crearea unei strazi de acces spre Baza sportiva si Cladirea de festivitati amplasate pe malul stang al raului Crisul Repede.**
2. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
3. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
4. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia şi care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.
5. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
6. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
7. Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa

unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

8. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.
9. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
10. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
11. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului si interesului acestuia sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace.

2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piata a proprietatii subiect pentru achizitionarea proprietatii- terenîn suprafaţă de 1397 mp- in conditiile de cumparare fortata, conform SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)

UTILIZAREA EVALUARII – Raportul de evaluare se adreseaza clientului si proprietarului- in vederea negocierii pretului de vanzare a proprietatii in situatia in care proprietarul nu este constins in a vinde.

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Proprietatea-

Proprietatea este inscrisa la BCPI Huedin, teren+ constructie, CF nr. 54059, cadastral 54059- suprafaţa totala de 61652 mp din care se doreşte achiziţionarea unei suprafeţe de 1397 mp- vezi Anexa 1 şi Anexa 2.

Suprafata teren 1397 mp- este in proprietatea a PERSOANELOR FIZICE BÂLC LAURENŢIU, BÂLC EUGEN EMIL, COLDEA GHEORGHE DOREL ŞI HOROBA DAN CĂLIN .

Proprietar- PERSOANELOR FIZICE BÂLC LAURENŢIU, BÂLC EUGEN EMIL, COLDEA GHEORGHE DOREL ŞI HOROBA DAN CĂLIN cu titlu de lichidare, act administrativ nr. 1028- emis de Lichidatorul judiciar HINGANU Horaţiu,

Sarcini- valoarea de piata estimata se face in conditiile ca proprietatea nu este grevata de sarcini.

2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE

- abordarea prin comparaţii de piata pentru teren- sunt informatii de piata pentru proprietati comparabile cu cea subiect
- abordarea prin metode bazate pe veniturile din inchiriere- nu se aplica- lipsa informatiilor de piata.

DEFINITII

VALOAREA DE PIAŢĂ

Valoarea de piaţă (definita conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV - ed. 2016) reprezintă "suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumpărător hotarat şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care părţile au actionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

COST DE ÎNLOCUIRE NET

Costul curent de reproducţie sau de înlocuire a unui activ minus deprecierile pentru deteriorarea fizică şi pentru orice alte forme relevante de depreciere şi neadecvare.

VALOAREA DE UTILIZARE

„Valoarea de utilizare"- este valoarea pe care entitatea estimează să o obţină din utilizarea activului, pe parcursul duratei de viaţă utilă rămasă şi din eventuala cedare a acestuia

2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA

Data de referinta a evaluarii: 24.09.2024

În procesul de evaluare s-au utilizat date şi informaţii în EURO şi LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

2.6 MODALITATI DE PLATA

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania)

2.7 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata la data de 10.09.2024 in prezenta Dlui Laurentiu Balc- reprezentantul proprietarului.

Am avut acces pentru vizualizarea proprietatii atit la exterior cit si la interior, am avut posibilitatea de a fotografia proprietatea- imagini foto sugestive prezentate in anexe.

2.8 RISCUL EVALUARII

Proprietatea evaluată are următoarele caracteristici:

- este de natura unei proprietăţi imobiliare "teren intravilan";
- este situată într-o zonă mediana a localitatii, parcela de teren se obţine prin dezmembrarea unei proprietati mai mari prntru a expropiea numai suprafaţa de teren necesară obiectivului de utilitate publică propus;
- In imediata apropiere sunt proprietati de tip industrial.
- Geometria terenului permite amenajarea de drum de acces pe o lungime de 161.40 ml

Având în vedere considerentele de mai sus se poate aprecia că proprietatea imobiliară subiect, propusă pentru cumparare este *„fara restrictii deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate", calitatea imobilelor vecine sau a ocupanţilor acestora, zona de amplasare este favorabila pentru crearea unei artere de circulatie spre obiective de interes local.*

Tranzactia propusa este una speciala in care vanzatorul nu este constrins in a vinde proprietatea iar cumparatorul este foarte interesat in a crea o cale de circulatie de interes public local pentru traversarea raului Crisul Repede si punerea in valoare a obiectivelor Baza sportiva si Cladire festivitati amplasate pe malul sting.

- **In aceste conditii este posibil ca proprietarul sa aiba pretentii financiare peste valoarea de piata a proprietatii.**

2.9 SURSE DE INFORMATII

- Valorile de oferta ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
- Anexa 4 a fost intocmita pe baza ofertelor la vanzare de pe site-urile cu specific de anunturi imobiliare.
- acte si documente de la clientul nostru.
- Legea 255/2010

2.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorilor, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace.

CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.

Descrierea juridica:

Dobândirea:

- Privatizarea fostei S.E.I.L (Sectia de Exploatare si Industrializare a Lemnului)
- Dezmembrare a proprietatii

- terenul si constructiile sunt intabulate pe numele proprietarilor și nu fac obiect al prezentei lucrări
- proprietatea este lipsita de sarcini.

Bunuri mobile aferente proprietatii- nu sunt bunuri mobile care sa afecteze valoarea.

3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

Zona mediana a loc. Poieni, com. Poieni, cu trecere peste calea ferata, la cca. 200 ml fata de principala artera de circulatie din zona de nord- vest a tarii- vezi Anexa 4, este la cca. 65 km fata de Cluj- Napoca si la cca. 90 km fata de Oradea.
Zona imediata este de tip industrial, cladiri si constructii speciale vechi, stare tehnica slaba, se invecineaza cu terenul de protectie a caii ferate si a apelor romane. Are racord la retea electrica de joasa tensiune din postul TRAFO apartinind PERSOANELOR FIZICE BÂLC LAURENȚIU, BÂLC EUGEN EMIL, COLDEA GHEORGHE DOREL ȘI HOROBA DAN CĂLIN

3.3 TIPUL ZONEI

Tipul zonei-Zona de spatii industriale si administrative partial utilizate de catre proprietarul PERSOANELOR FIZICE BÂLC LAURENȚIU, BÂLC EUGEN EMIL, COLDEA GHEORGHE DOREL ȘI HOROBA DAN CĂLIN
zona de tip industrial/depozitare amplasata intre calea ferata (tronson 300 CFR) si raul Crisul Repede.

3.4 DESCRIEREA AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR

Terenul a deservit ca drum de incintă în fosta fabrică de prelucrare a lemnului S.E.I.L.
Este cale de acces balastată, in stare tehnică satisfăcătoare, fără rigole laterale, pe teren plat.

3.5 STAREA TEHNICA GENERALA.

Stare tehnică satisfăcătoare.

3.6 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pietei

Pe piețele imobiliare cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un interval de timp.
Pe piața imobiliară oferta se ajustează destul de încet la tipul și nivelul cererii, iar valoarea proprietăților variază direct cu schimbările de cerere.
Cererea pentru proprietăți imobiliare similare este la nivel scazut in zona, investitorii se orientcaza in special la achizitionare de spatii in orasul Huedin-preturi accesibile.

Analiza ofertei competitive

Oferta pe piața imobiliară reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere într-o perioadă de timp, pe o piață dată. Gradul de raritate pentru o anumită proprietate este dat de existența ofertei pentru acel tip de proprietate la un anumit moment și la un anumit preț.
Segmente reprezentative: oferta de proprietăți imobiliare similare celei evaluate este compusă în principal din proprietăți aparținând unor societati de acelasi profil, in general provenite din fostele intreprinderi de stat, in general edificate cu multi ani inainte;

Influențe: pe termen mediu este de așteptat ca nivelul ofertei să crească numeric având în vedere că pe piață există mai multe societati de profil, care, in conjuctura prelungirii crizei economico financiare isi restring sau inchid afacerile disponibilizind la vanzare sau inchiriere spatiile. Se intilnesc putine cazuri de solicitari de cumparare.

Echilibrul pieței

La aceasta data piata imobiliara este instabila pe fondul crizei economico- financiare. In ultimii 2-3 ani numarul tranzactiilor s-a diminuat drastic, atit vanzatorii cat si cumparatorii stau in espectativa, primii spera in revenirea pietei la nivelul de dinaintea declansarii crizei iar investitorii asteapta scaderea continua a preturilor.

Sunt expuse la vanzare un numar relativ mare de proprietati comparabile acestea nu se tranzactioneaza decat in situatii speciale- vand numai cei care au probleme financiare dar la pret mult sub cele inregistrate in primavara- vara anului 2019(inaintea declansarii crizei pandemice datorată COVID 2) și apoi situației geopolitice din zona țării noastre- Războiului din Ucraina.

In negocierea pretului la proprietati comparabileexpuse la vanzare s-a ajuns la diminuarea valorii de oferta pana la 5-10%.

Nivelul preţurilor pentru tranzacţii/oferte de proprietăţi imobiliare similare celei evaluate sunt in plaja 5-15 EUR/mp.

CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Pentru a fi luata in consideratie, cea mai buna utilizare trebuie sa indeplineasca patru criterii, ea trebuind sa fie legal permisa, fizic posibila, financiar fezabila si maxim profitabila.

Tinand cont de tipul proprietatii subiect, de dotarile existente si de amplasarea acesteia, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea de " TEREN PENTRU DRUM DE INTERES LOCAL ".

- **terenul liber aferent cladirii are front la drum public- poate constitui drum de interes local pentru acces la podul de peste raul Crisul Repede si punerea in valoare a amplasamentelor de pe malul sting al raului Crisul Repede- inclusiv a Bazei sportive si Cladirii de festivitati**
- **latime teren de 5.37 m pe o lungime de cca. 161.40 ml si ar face legatura intre pasajul de trecere de nivel al caii ferate si podul de peste Crisul Repede.**
- **La aceasta data accesul se face peste terenul proprietate persoanelor fizice denumite mai sus.**

4.2 EVALUAREA TERENULUI

Abordarea prin comparatii de piata.

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea celei care trebuie evaluata cu aceste proprietati. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

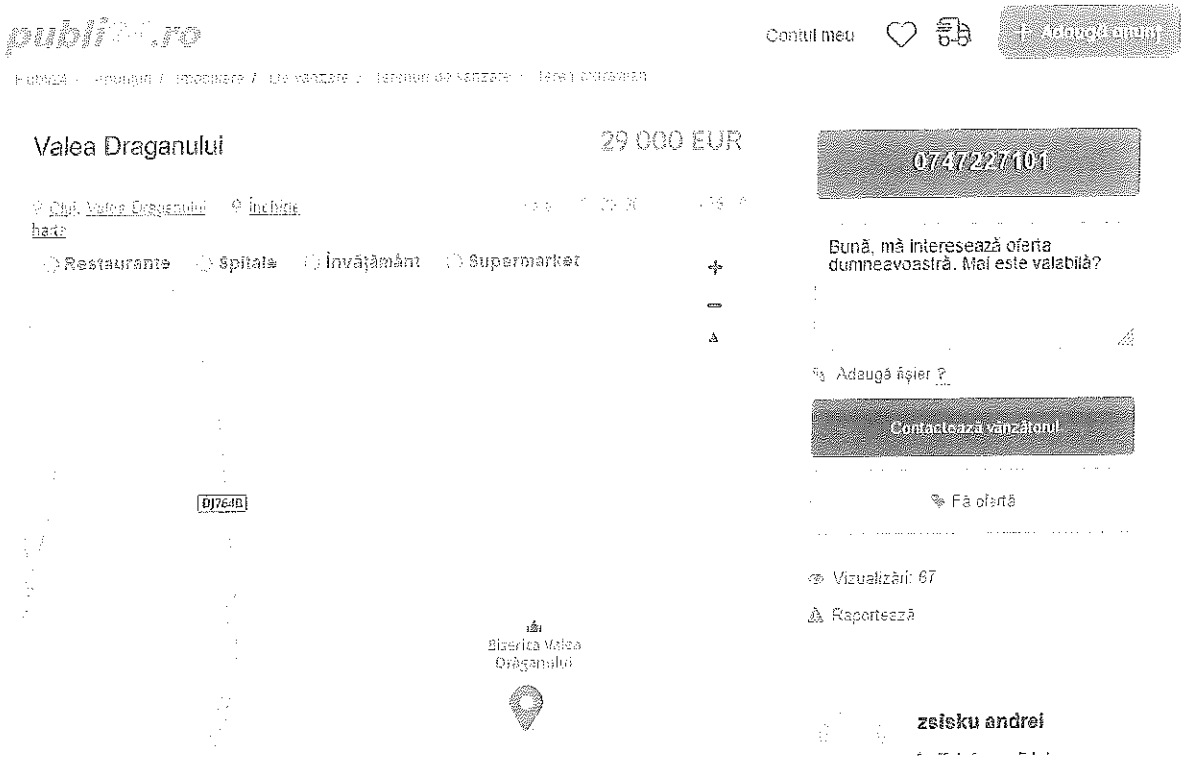
Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor si a vanzatorilor, conditiile de finantare, situatia pietei la momentul vanzarii, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, utilizarea, componente non-imobiliare.

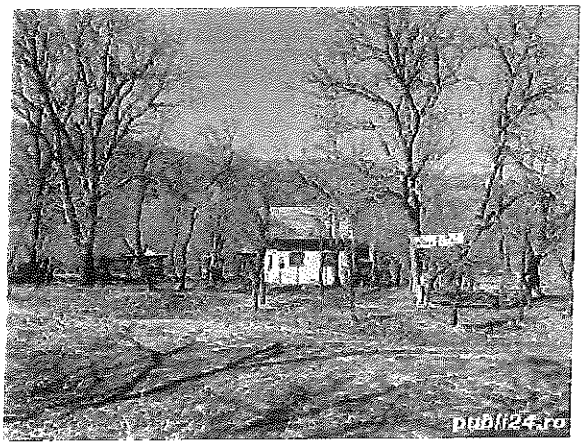
La valorile ce se compară se aplică corecţii asupra preţului de vânzare cunoscut ţinându-se seama de intervalul de timp dintre data tranzacţiei şi data evaluării precum şi de unele particularităţi privind echiparea terenului cu utilităţi, forma si marimea suprafetelor

În cazul proprietatii analizata nu s-au putut identifica tranzactii efective cu terenuri de o asemenea marime in intravilanul localitatii Poieni sau localitati comparabile ca amplasament, importanta economica, categorie. Am identificat citeva oferte la vinzare in mica publicitate sau la agentii imobiliare din Cluj- Napoca. Referintele asupra parcelelor expuse la vinzare sunt sumare, pentru amanunte au fost contactati ofertantii, agentiile imobiliare sunt insa reticente in a da informatii asupra amplasarii exacte a parcelelor de teren. De asemenea am constatat ca exista incoerente privind valorile de oferta si cele asteptate de proprietari. In consecinta metoda se poate aplica dar cu rezerve, acceptind o marja a tranzactiei la cca. 5-10% (pe fondul „pietei in criza"). Din informatiile detinute am constatat ca piata terenurilor din zonele rurale au avut o scadere a preturilor nu atit de mare ca cele din zonele urbane (mai ales in Cluj- Napoca)

Dintre proprietatile expuse la vinzare:

Comparabila A – https://clicknaximo.ro/proprietati/2335-mp-teren-intravilan-negreni-cluj/







Descriere

Vand teren Valea Draganului este un teren destinat pt cabane case de vacanta are o suprafata de 2280mp este situat la marginea satului aproape de apa care curge prin sat aprox 30 m are utilitati la poarta curent si apa are un front stradal de 70m si adincime 35m! Publi24_1646154957
Vezi detalii pe www.romimo.ro

Comparabila B – vezi: https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-morlaca-8000mp-27794284

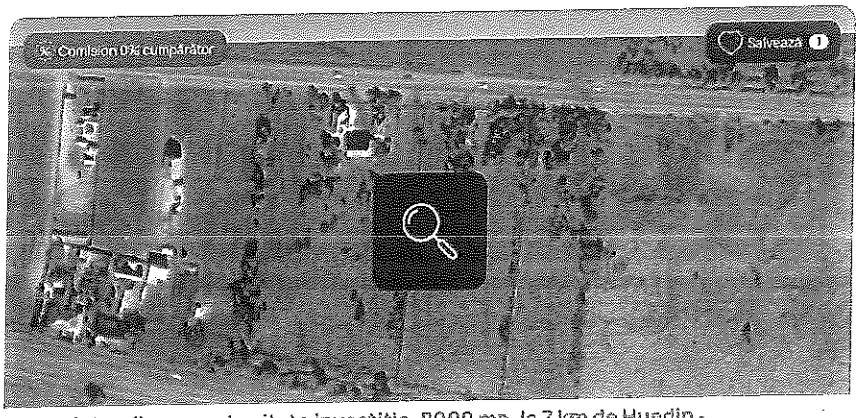
Brăişoru- front E60

Teren intravilan, oportunitate investitie, 8000 mp, la 7 km de Huedin

Morlaca, Județul Cluj - Vezi hartă

80.000 €

Preț de la 1.613 RON/lună simulează credit



VEGO Imobiliare
VEGO IMOBILIARE PRO

0754 963 281
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten

Whatsapp Facebook Messenger Copiază

en intravilan, oportunitate investitie, 8000 mp, la 7 km de Huedin -
000 €

Morlaca, Județul Cluj - Vezi Hartă

Oportunitate investitie!

VEGO Imobiliare va prezinta spre vanzare si va sta la dispozitie cu acest teren intravilan, situat in localitatea Morlaca - comuna Poieni, cu acces direct la drumul european E60, la o distanta de 7.5 kilometri de Huedin, aproximativ 7 minute de mers cu masina si 6.5 km distanta de localitatea Bologa.

Terenul se desfasoara pe o suprafata masurata de 8000 mp, zona in care este pozitionat nu necesita PUZ, exista posibilitate de parcelare, astfel incat sa existe posibilitatea de construire a mai multor unitati locative individuale.

Pozitionarea acestuia ofera deschidere la drumul principal, accesul este unul extrem de facil.

Pret: 80.000 euro negociabil.

Pentru informatii suplimentare, sau pentru stabilirea unei vizionari, va stam cu drag la dispozitie.

Comparabila C — vezi : https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/braisoru/teren-constructii-de-vanzare-X1KA130DU?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-braisoru&utm_term=54900-0-6900

Teren intravilan, Braisoru

54.900 €

Brăișoru - Vezi hartă



Denis Ivascu
Broker
WELT IMOBILIARE PRO

0364 644 666
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Descriere

Vrei sa scapi de aglomeratia orasului sau sa investesti intr-o localitate in plina dezvoltare in apropiere de Cluj-Napoca?
Va oferim un teren foarte bun pentru oricare din variantele de mai sus.
Aflat in localitatea Braisoru, comuna Sancraiu, la 60 de km de oras, acest teren poate fi exact ce cauti.
In apropiere se dezvolta un complex turistic, localitatea dispunand de o mica baza sportiva, un bazin olimpic, lacuri amenajate pentru pescuit, iar in imediata vecinatate se afla orasul Huedin, care dispune de centre comerciale precum si alte puncte de interes.
Acest teren are suprafata de 6900 de mp, construibili, in plan drept si are acces direct la drum, la apa si la curect electric, pe aceste fiind posibila constructia de pensiuni, case de vacanta sau alte anexe cu regim de inaltime asemanator.
Pentru alte informatii sau programarea unei vizionari va asteptam sa ne contactati!

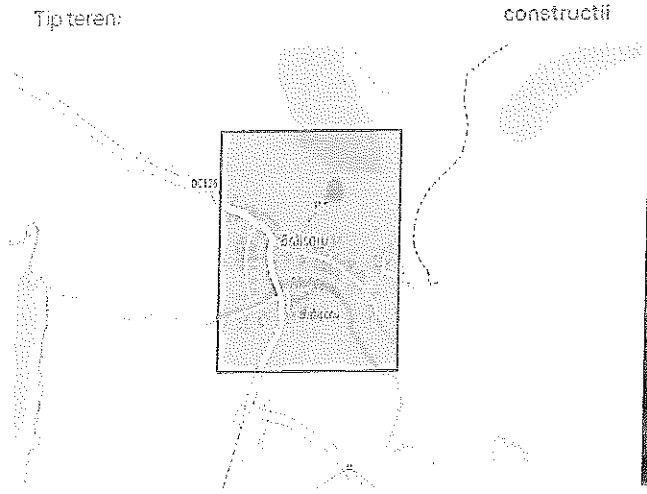
Specificații

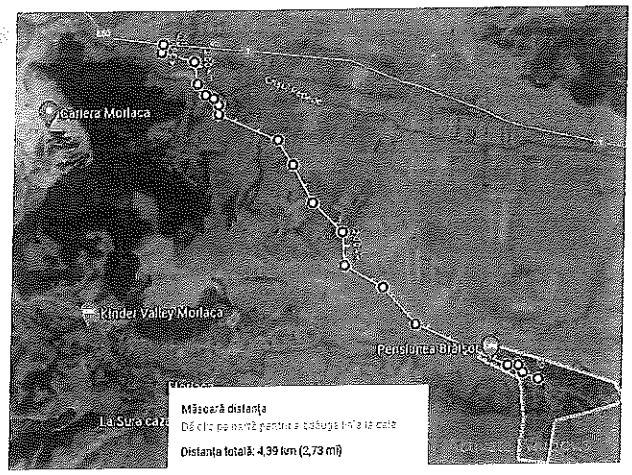
ID Anunț: XIKA130DU

Actualizat ieri

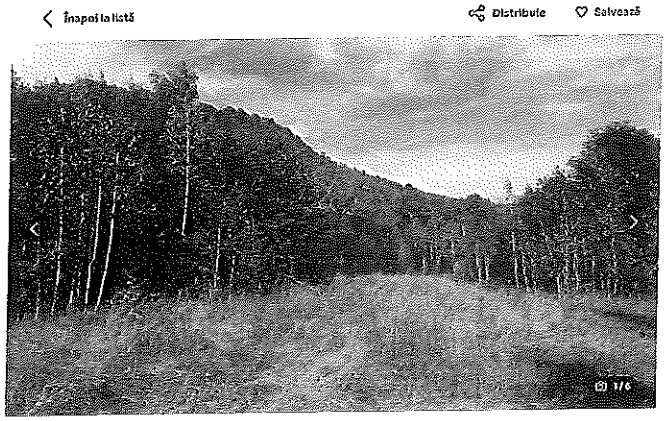
Suprafață teren: 6900 mp

Tip teren: constructii





Comparabila D- vezi-





Cristian Crisan
Anunț agenție
0371 784 081

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

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

Teren 6,000mp Valea

Draganului / Strada Principala
60 000 €- 10 €/m²
Poieni, Cluj
Teren de vânzare
Tip teren:agricol
Locație:rurala

Suprafață utilă:6.000 m²
Tip acces:asfaltat
Media:apă curentă
Tip vânzător:agenție
Descriere
Va propun spre vanzare un teren situat in Valea Draganului.
Terenul are suprafata de 6000 mp cu un front de 85 ml si utilitati apa, curent la limita de proprietate.
Accesul se face pe un drum secundar fiind localizat la aproximativ 100 de m de drumul judetean .
Ideal casa de vacanta sau pensiune.
Pentru mai multe detalii ma puteti contacta la numarul de telefon afisat
Actualizat: 7.09.2024
Publicat: 10.04.2024
În estimarea cuantumului ajustărilor s-a ținut seama de următoarele elemente:

Elem.de comparatie	*Propr. de evaluat*	*Comparabila 1*	*Comparabila 2*	*Comparabila 3*	*Comparabila 4*
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de vanzare	specială	independent	independent	independent	independent
Ajustări- %		20%	20%	20%	20%
Ajustari		**Ajustaări pozitive 20%- proprietarii nu sunt constrânși a vinde dar cumpărătorul este foarte interesat de cumpătare a terenului**			
Conditiile pietei	septembrie-24	septembrie-24	septembrie-24	septembrie-24	septembrie-24
Ajustari		**Nu au fost aplicate ajustari - oferte valabile la data evaluarii**			
Incadrae teren	intravilan	intravilane			
Ajustari		**nu au fost aplicate ajustari**			
Suprafata	1.397	2.280	8.000	6.900	6.000
		ajustări pozitive la toate comparabilele- suprafețele mari sunt mai greu vandabile			
Ajustari		10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Localizare	loc. Poieni-intravilan	periferie V. Draganului	Brăișoru- 7 km de Huedin-intravilan	Brăișoru- 4,3 km de E60	V. Drăganului
		comparabilă	usor mai buna	mult mai slaba	mai buna
Ajustari		-5%	10%	10%	-5%
		terenurile T1 și T4 sunt zone periferice ale localității, T2 și T3 sunt mai apropiate de centru urban- Huedin			
Caracteristici teren	drum de incintă	teren plat-construibil	teren plat-construibil	teren pantă ușoară-	teren pantă ușoară-
		-20%	-20%	5%	5%
		comparabilele sunt terenuri agricole, fara amenajări funciare, in pantă ușoară ușor mai defavorabilă față de cel evaluat			
Dotare cu utilități	curent el. și apa- cca. 40 m	curent el., apa, la 30 m	curent el., apa,mai depărtate	curent el., apa,la front	curent el., apa-la front
		10%	10%	0%	0%
Ajustari		**ajustari pozitive funcție de depărtarea de rețele**			
Destinație teren	drum	fâneață	fâneață	fâneață	fânațe
		0%	0%	0%	0%
Ajustări	nu se impun ajustări				
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustari		**Nu au fost aplicate ajustari**			

In aceste ipoteze s-a intocmit grila datelor de piata prezentata in Anexa 4- valoarea comparabilei T4 fiind aleasa cea de baza (are cea mai mica pobndere a corectiei brute), valoarea de piata a terenului analizat- prin comparatie directa de piata fiind de 9.88 EUR/mp- rotund 10 EUR/mp.

Valoarea totala a terenului o estimam la:

V_{teren}= 1397 mp x 10 EUR/mp= 13.970 EUR, adica (rotunjit)

V_{teren}= 69.510 Lei

4.3 EVALUAREA PROPRIETATII- cladiri

Nu există clădiri pe terenul analizat

4.4 RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

Cladire SPATII DE TIPA DMINISTRATIV+ TEREN- proprietate tabulara

- Abordarea prin comparatii de piata teren V= 13.970 EUR , adică 69.510 LEI

Valoarea estimat contine TVA.

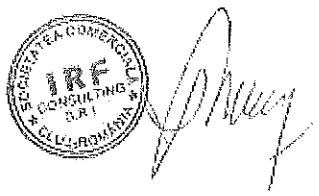
ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIATA A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE ESTE mai relevanta la **Abordarea prin comparatii de piata la teren:**

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATĂ	V= 92.960 LEI echivalent 21.000 EUR,
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATĂ PRIN	Abordarea Comparatii de piata la teren
VALOAREA DE PIATA CONȚINE T.V.A.	

Data : 24.09.2024 Executant : SC I R F Consulting SRL

Intocmit : INDREI Romulus Fabian,
Membru titular ANEVAR, legitimatia 13325-





PREZENTAREA EVALUATORULUI

S.C. I R F CONSULTING S.R.L. Cluj-Napoca – îşi desfăşoară activitatea în domeniul evaluărilor de active (proprietăţi imobiliare, bunuri mobile, intreprinderi, etc.), având în portofoliu clienţi (permanenţi şi ocazionali) persoane fizice (peste 1500) şi persoane juridice (peste 200):

- societăţi comerciale (peste 200);
- bănci comerciale şi alte instituţii de creditare;
- fonduri de investiţii;
- societăţi de lichidare/insolvenţă;
- firme de consultanţă în domeniul fondurilor europene, studii de fezabilitate, studii de piaţă etc.

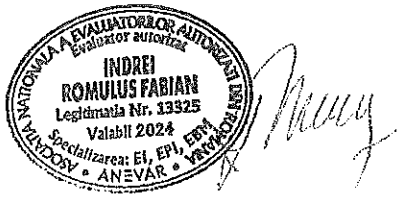
Societatea activeaza pe piata din Anul 1996, administrator este INDREI Romulus Fabian, iar coordonatorul lucrarilor de evaluare este ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR.

Reprezentanţii (angajaţii, colaboratorii) *S.C. I R F CONSULTING S.R.L.* au studii superioare economice/tehnice, sunt membrii ai *Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor din România* (ANEVAR) şi dispun de următoarele calificări şi certificări privind evaluarea:

- *Evaluarea proprietăţilor imobiliare* (ANEVAR);
- *Evaluarea bunurilor mobile* (ANEVAR);
- *Evaluarea întreprinderilor* (ANEVAR);

Responsabil pentru intocmirea prezentului Raport de evaluare este ing. INDREI Romulus Fabian, evaluator autorizat proprietati imobiliare, bunuri mobile si de intrprindere, membru titular ANEVAR, legitimatia 13325, valabila pentru anul 2022.

I R F Consulting SRL Cluj Napoca
Certificat membru Corporativ ANEVAR
Autorizatie nr. 0262/2024





Anexa 1

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

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 54059
COPIE

Carte Funciară Nr. 54059 Poieni

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Poieni, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	54059	61.652	Teren neimprejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	54059-C1	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:146 mp; Platforma macara.
A1.2	54059-C2	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1215 mp; Cale ferata industriala.
A1.3	54059-C3	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:69 mp; Casa portanta.
A1.4	54059-C4	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:493 mp; Platforma depozitare materiale.
A1.5	54059-C5	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:141 mp; Magazie materiale.
A1.6	54059-C6	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:8 mp; Depozit carburant.
A1.7	54059-C7	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:9 mp; Depozit carburant.
A1.8	54059-C8	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:35 mp; Birou miscare.
A1.9	54059-C9	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:93 mp; Centrala telefonica.
A1.10	54059-C10	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:146 mp; Cladire birou.
A1.11	54059-C11	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:188 mp; Cladire birou.
A1.12	54059-C12	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:173 mp; Cladire birou.
A1.13	54059-C13	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:9 mp; Remize.
A1.14	54059-C14	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:9434 mp; Platforma lemn rotund.
A1.15	54059-C15	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:5393 mp; Platforma circulatie.
A1.16	54059-C16	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:130 mp; Pod bascul cu cabina.
A1.17	54059-C17	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1556 mp; Drum incinta.
A1.18	54059-C18	Loc. Poieni, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:5466 mp; Platforma de circulatie.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
19322 / 18/12/2020		
Act Notarial nr. 4145, din 15/12/2020 emis de Popa Ionut Florin;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 54059 a imobilului cu numarul cadastral 54059/UAT Poieni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52207 inscris in cartea funciara 52207;	A1
Act Notarial nr. 2598, din 28/07/2016 emis de TATAR ALINA-SABINA;		
B2	~~Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de uzucapiune si joctiunea posesiilor şi dezmembrare, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1~~	~~A1~~

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Formular versiunea 1.1

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
	~~1) SC TRANSILVA CLUJ SA, CIF:5506832~~	
	~~OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52207/Poieni, inscrisa prin incheierea nr. 7234 din 03/08/2016;~~	A1.1
B3	~~Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de construire, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1~~	
	~~1) SC TRANSILVA CLUJ SA, CIF:5506832~~	
	~~OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52207/Poieni, inscrisa prin incheierea nr. 7234 din 03/08/2016; pozitie transcrisa din CF 50939/Poieni, inscrisa prin incheierea nr. 25 din 06/01/2014;~~	
Act Administrativ nr. Extras de carte funciara nr. 50287, din 15/05/2012 emis de Bcpi Huedin;		
B4	~~Intabulare, drept de PROPRIETATEprin încheierea nr 20/ 12.01.2001, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1~~	~~A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18~~
	~~1) SC TRANSILVA CLUJ SA, CIF:5506832~~	
	~~OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52207/Poieni, inscrisa prin incheierea nr. 7234 din 03/08/2016;~~	
14049 / 07/06/2022		
Act Administrativ nr. 1028, din 22/06/2022 emis de LICHIDATOR JUDICIAR HINGANU HORATIU; Act Administrativ nr. REZOLUTIA NR 8743, din 28/03/2022 emis de ONRC; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE RADIERE NR 5506832, din 29/03/2022 emis de ONRC; Act Administrativ nr. RAPORT DE LICHIDARE NR 3, din 17/03/2022 emis de LICHIDATOR JUDICIAR HINGANU HORATIU; Act Administrativ nr. CERERE, din 07/06/2022 emis de Popa Ionut Florin; Act Administrativ nr. PROCES VERBAL DE DISTRIBUIRE A BUNURILOR REZULTATE IN URMA LICHIDARII NR 26, din 26/10/2021 emis de LICHIDATOR JUDICIAR HINGANU HORATIU; Act Administrativ nr. RAPORT DE EVALUARE NR 1355, din 25/11/2020 emis de EVALUATOR AUTORIZAT INDREI ROMULUS FABIAN; Act Administrativ nr. FN, din 22/06/2022 emis de LICHIDATOR JUDICIAR HINGANU HORATIU;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de lichidare, dobandit prin Lege, cota actuala 3899/10000, cota initiala 3899/10000	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18
	1) **BÂLC LAURENȚIU**	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de lichidare, dobandit prin Lege, cota actuala 2816/10000, cota initiala 2816/10000	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18
	1) **BÂLC EUGEN-EMIL**	
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de lichidare, dobandit prin Lege, cota actuala 2379/10000, cota initiala 2379/10000	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18
	1) **COLDEA GHEORGHE-DOREL**	
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de lichidare, dobandit prin Lege, cota actuala 906/10000, cota initiala 906/10000	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18
	1) **HOROBA DAN-CĂLIN**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
19322 / 18/12/2020		
Act Notarial nr. 2921, din 20/12/2013 emis de MOIGRADEAN LAURA;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere pe o lățime de de 5,37m și lungime de 141,71m în favoarea cad 50940	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52207/Poieni, inscrisa prin incheierea nr. 7234 din 03/08/2016;	
C2	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere pe o lățime de de 5,37m și lungime de 226,18 m în favoarea cad 50941	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52207/Poieni, inscrisa prin incheierea nr. 7234 din 03/08/2016;	

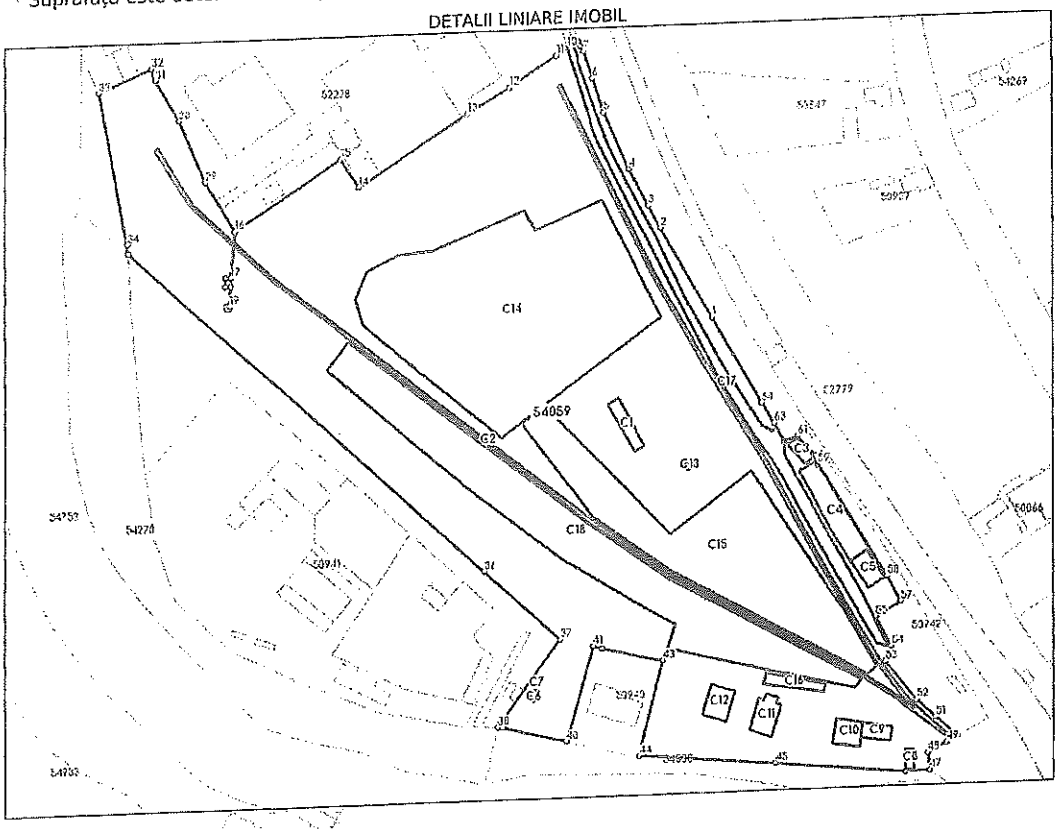
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54059	61.652	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	61.652	-	-	-	Teren partial imprejmuit.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	54059-C1	constructii industriale si edilitare	146	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:146 mp; Platforma macara.
A1.2	54059-C2	constructii industriale si edilitare	1.215	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1215 mp; Cale ferata industriala.
A1.3	54059-C3	constructii industriale si edilitare	69	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:69 mp; Casa portanta.
A1.4	54059-C4	constructii industriale si edilitare	493	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:493 mp; Platforma depozitare materiale.
A1.5	54059-C5	constructii industriale si edilitare	141	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:141 mp; Magazie materiale.

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Formular versiunea 1.1

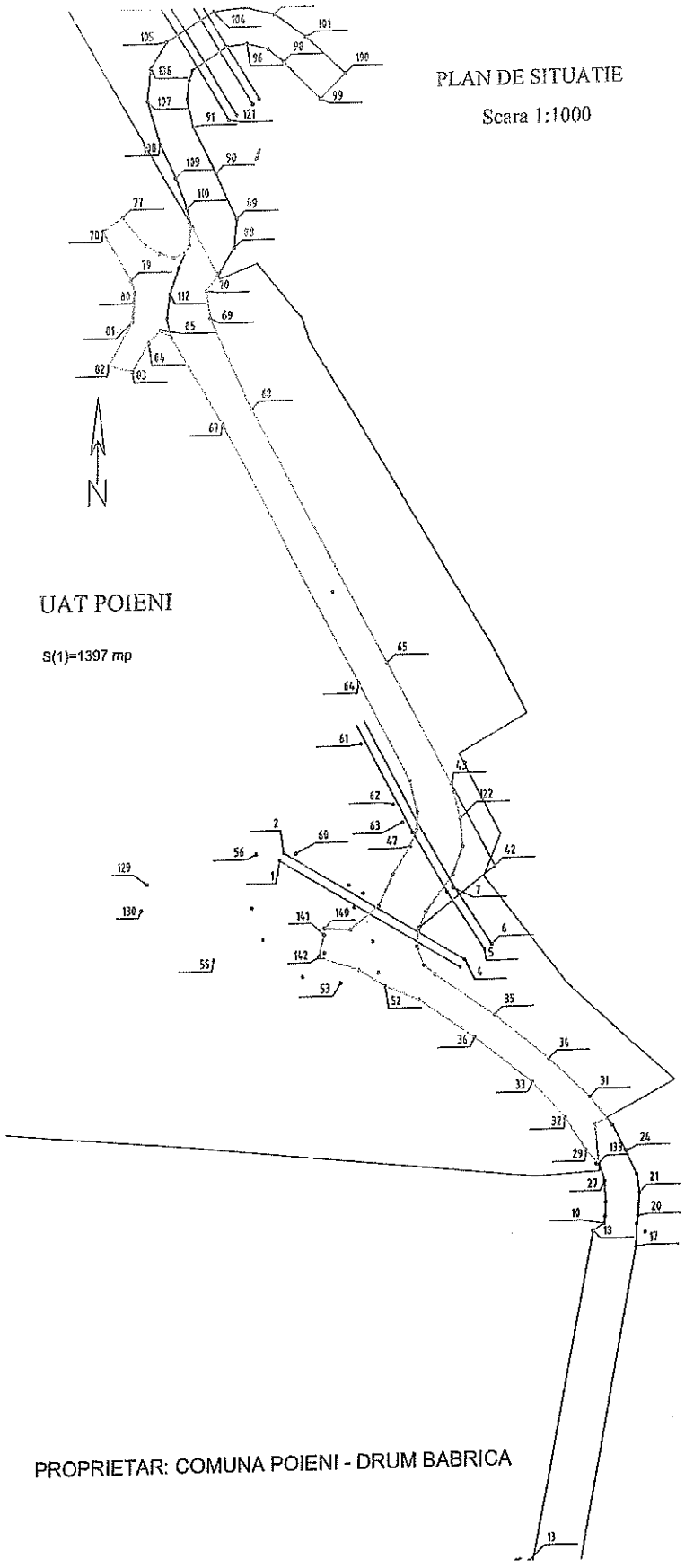
Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Parcela (1)

Anexa 2

PLAN DE SITUATIE

Scara 1:1000

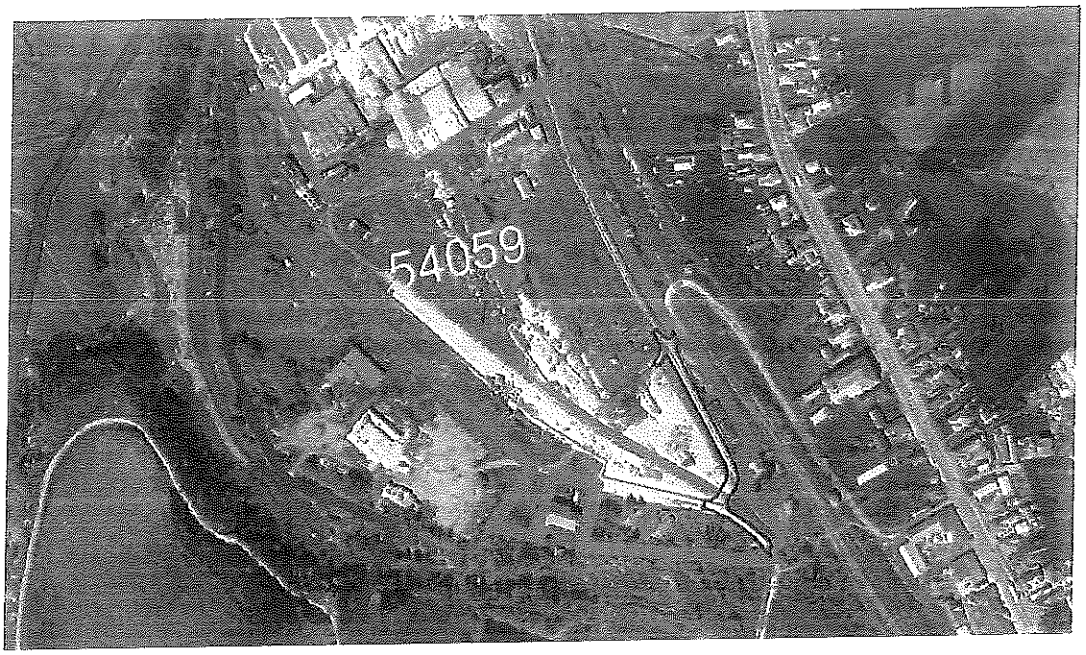


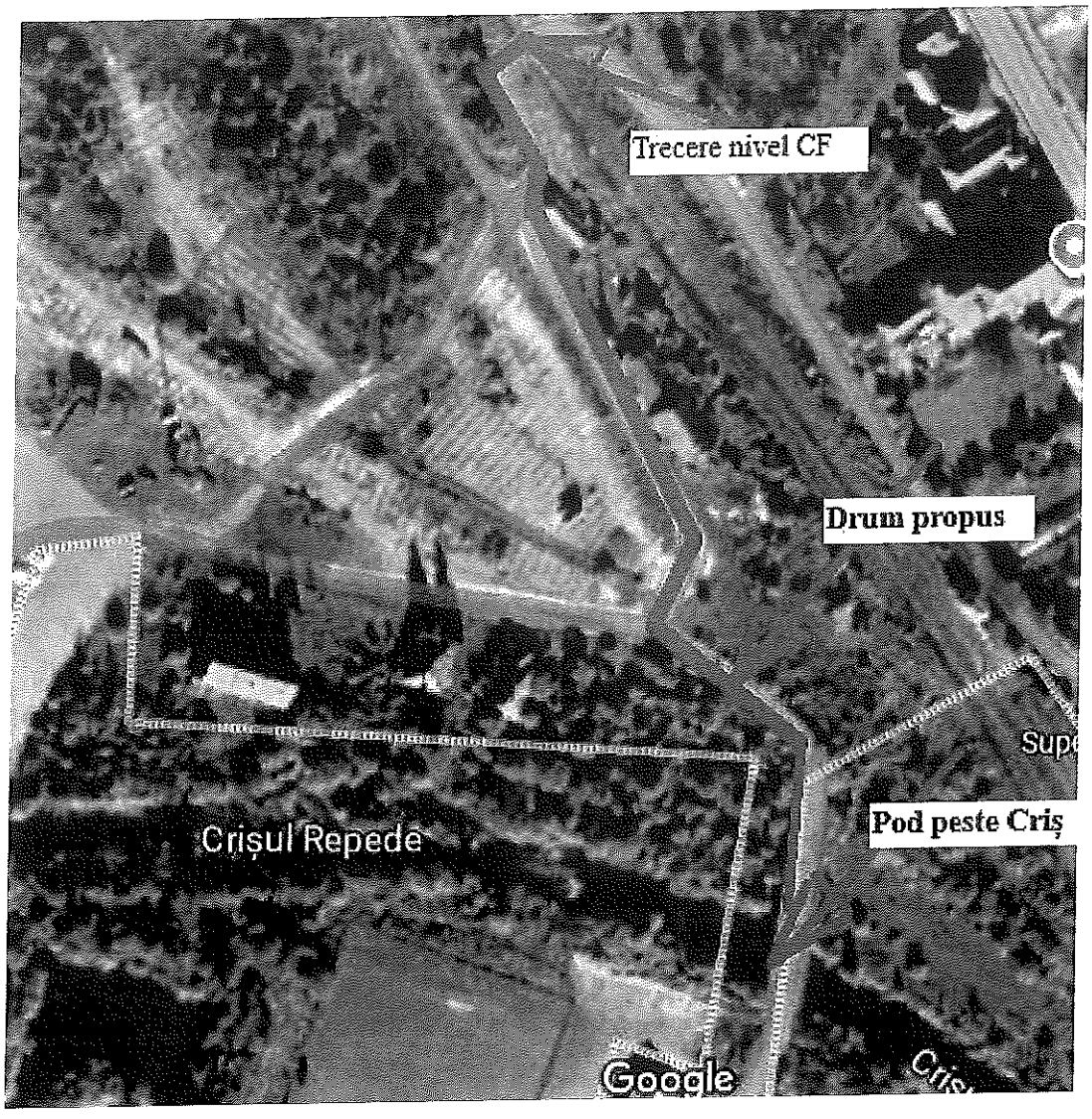
Parcela (drum1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D(i,i+1)
49	604180.380	336937.446	6.429
127	604176.373	336932.418	4.536
140	604176.703	336927.894	1.158
141	604175.545	336927.874	3.867
142	604171.785	336926.969	7.488
139	604169.400	336934.067	5.498
52	604166.514	336938.747	6.444
37	604164.101	336944.722	11.934
36	604157.264	336954.504	12.989
33	604149.198	336964.685	8.521
32	604142.972	336970.502	6.888
29	604137.269	336974.364	3.209
133	604134.923	336976.553	6.827
134	604141.716	336975.875	2.250
135	604142.753	336977.872	4.752
31	604146.442	336974.876	10.025
34	604153.249	336967.516	12.457
35	604161.112	336957.854	12.571
38	604168.305	336947.544	2.697
39	604170.025	336945.466	3.453
40	604173.222	336944.160	2.764
126	604175.971	336944.444	0.519
41	604176.466	336944.601	2.877
125	604179.121	336945.708	7.830
124	604185.389	336950.401	5.137
123	604190.240	336952.092	4.848
122	604195.065	336951.620	6.166
43	604201.035	336950.076	24.319
65	604222.450	336938.552	50.603
68	604266.774	336914.137	17.597
69	604282.740	336906.739	4.828
70	604287.508	336905.980	3.378
136	604290.202	336908.018	9.611
137	604298.617	336903.374	0.978
138	604299.456	336902.871	4.015
72	604295.441	336902.899	1.721
71	604293.990	336901.973	1.929
74	604293.404	336900.135	2.616
75	604294.110	336897.616	2.829
76	604295.592	336895.206	6.390
77	604300.461	336891.067	4.077
78	604298.251	336887.641	10.001
79	604289.585	336892.633	2.234
80	604287.461	336893.326	5.096
81	604282.378	336892.965	8.469
82	604274.948	336888.900	4.325
83	604273.770	336893.061	5.698
84	604278.697	336895.923	2.965
85	604280.800	336898.013	2.172
86	604279.575	336899.807	17.947
67	604264.236	336909.125	51.372
64	604219.041	336933.549	19.558
44	604201.772	336942.731	5.530
45	604196.401	336944.048	3.095
46	604193.307	336943.974	3.033
47	604190.470	336942.900	5.532
48	604185.806	336939.926	5.966
S(drum1)=1396.88mp P=452.024m			

PROPRIETAR: COMUNA POIENI - DRUM BABRICA

Avram Dorina
O = SC RADOR TOPOCAD SRL
24/09/2024 08:17:51 UTC+02


54059


Trecere nivel CF
Drum propus
Pod peste Criș
Crișul Repede
Google

ANEXA 4

FISA EVALUARE TEREN
METODA COMPARATIILOR DE PIATA

Teren intravilan Loc. Bologa, f.nr.,		30.03.2021	1 Eur =	Lei	4,9757
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	COMPARABILE			
		T.1	T.2	T.3	T.4
Suprafata (mp)	1.397	2.280	8.000	6.900	6.000
Valoare ofertă		29.000	80.000	54.900	60.000
Valoare oferta (EUR/mp)- cu TVA		12,72	10,00	7,96	10,00
Informatii disponibile la data eval.		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare marja negociere %		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (Euro)		-1,27	-1,00	-0,80	-1,00
PRET (EURO/mp)		**11,45**	**9,00**	**7,16**	**9,00**
Elemente de comparatie specifice tranzactiei					
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		**11,4**	**9,00**	**7,16**	**9,00**
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		**11,45**	**9,00**	**7,16**	**9,00**
Conditii de vanzare	specială	independent	independent	independent	independent
Ajustare %		20%	20%	20%	20%
Ajustare (Euro)		2,29	1,80	1,43	1,80
PRET (EURO/mp)		**13,74**	**10,80**	**8,59**	**10,80**
Condițiile pieței	sept.24	sept.24	sept.24	sept.24	sept.24
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0	0	0,0
PRET CORECTAT (EURO/mp)		**11,45**	**9,00**	**8,59**	**9,00**
Elemente de comparatie specifice proprietatii					
Localizare	loc. Poieni-intravilan	periferie V. Draganului	Brăișoru- 7 km de Huedin-intravilan	Brăișoru-4,3 km de E60	V. Drăganului
Ajustare %		-5%	10%	10%	-5%
Ajustare (Euro)		-0,57	0,90	0,86	-0,45
PRET CORECTAT (EURO/mp)		**10,88**	**9,90**	**9,45**	**8,55**
Acces la proprietate	peste calea ferată	la 2 km de E60	front la E60	la 4.3 km de E60	la 100 m de Dj 764B
Ajustare %		10%	-10%	10%	10%
Ajustare (Euro)		1,1	-0,9	0,9	0,9
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		**12,0**	**9,0**	**10,31**	**9,5**
Echiparea tehnico - edilitara a zonei	curent el., apa, la front	curent el., apa, la 30 m	curent el., apa,mai depărtate	curent el., apa,la front	curent el., apa-la front

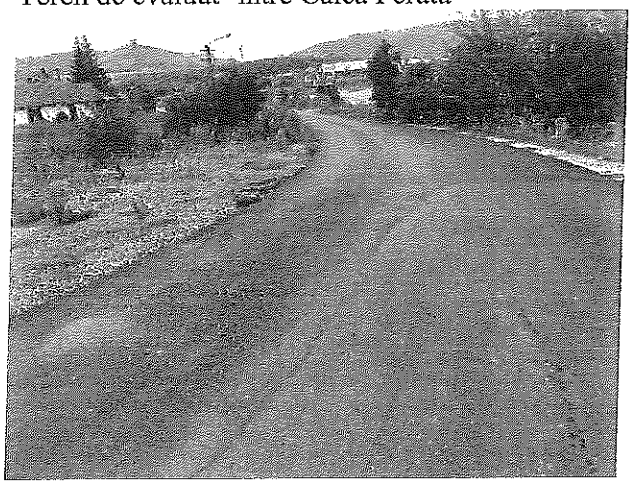
Ajustare %		10%	10%	0%	0%
Ajustare (Euro)		1,14	0,90	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		13,2	9,9	10	9,5
Vecinatati	spații administrative și industriale	terenuri agricole-pretabile turism	terenuri construcții, fânețe, arabile	rezidențiale	0
Ajustare %		-10%	-10%	-20%	-10%
Ajustare (Euro)		-1,2	-0,9	-1,7	-0,9
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		11,96	9,0	8,59	8,6
Starea terenului	drum de incintă	teren plat-construibil	teren plat-construibil	teren pantă ușoară-	teren pantă ușoară-
Ajustare %		-20%	-20%	5%	5%
Ajustare (Euro)		-2,4	0,0	0,4	0,4
Geometrie,	forma poligonala, teren plat	forma poligonala, teren plat	forma dreptung.	forma dreptungh.	forma dreptungh.
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		9,6	9,0	9,0	9,0
Suprafata (mp)	1397	2280	8000	6900	6000
Ajustare %		10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Ajustare (Euro)		1,14	0,9	0,86	0,9
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		10,71	9,90	9,88	9,88
categori folosință	drum	fânează	fânează	fânează	fânațe
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		10,71	9,90	9,88	9,88
Ajustare totala bruta absoluta - EURO		11,2	7,3	7,0	6,4
Ajustare totala bruta absoluta - %		97,51%	81,11%	97,11%	70,86%
Numar ajustari		7	7	6	6
Valoare estimata - EUR/mp	**10,00**	<u>CONCLUZIE:</u> Comparabila 2 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (%) si sustine valoarea terenului de evaluat pe aceasta cale.			
Valoare estimata - lei/mp	**49,76**				
Valoare totala teren - EUR	**13.970**				

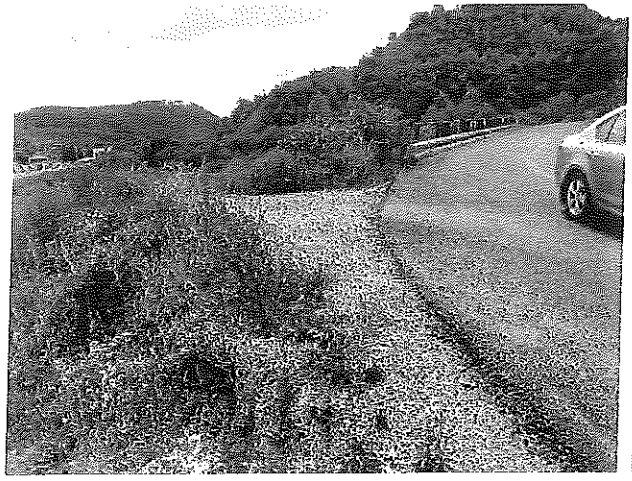
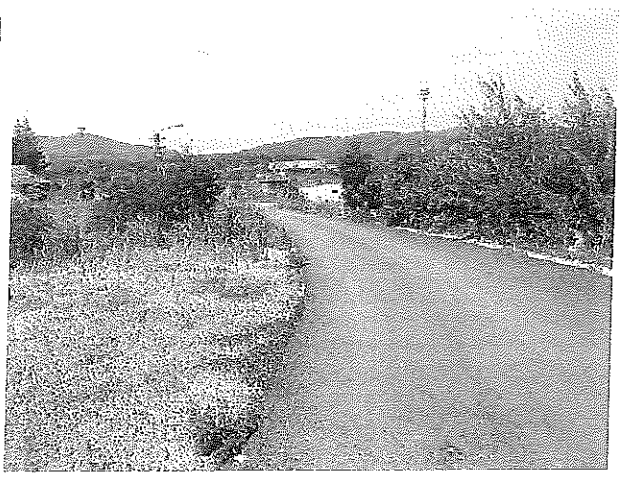
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA – ANEVAR
Evaluator autorizat
INDREI ROMULUS FABIAN
Legitimația Nr. 13325
Valabil 2024
Specializarea: EI, EPI, EBM

IRF CONSULTING S.R.L. – SOCIETATEA COMERCIALĂ – CLUJ-ROMANIA




Teren de evaluat- intre Calea Ferata



ROMÂNIA

JUDEŢUL CLUJ

COMUNA POIENI

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI POIENI

HOTĂRÂRE NR. 20

DIN 12.05.2021

Pentru aprobarea revizuirea proiectului tehnic in urma rezilierii contractului de executie nr. 332 / 17.01.2018 incheiat cu S.C. DIFERIT S.R.L., a revizuirii bugetului pentru proiectul: „MODERNIZARE STRAZI IN COMUNA POIENI", contract de finantare nr. C 0720RM000115661300033 / 30.08.2016 finantat prin F.E.A.D.R., MASURA 7.2.

Consiliul Local al Comunei Poieni;

Analizand documentele intocmite de proiectant, privind rectificarea proiectului tehnic in urma rezilierii contractului de executie nr. 332 / 17.01.2018 incheiat cu S.C. DIFERIT S.R.L. si a rectificarii bugetului pentru proiectul „MODERNIZARE STRAZI IN COMUNA POIENI" proiect finantat din FEADR, Masura 7.2.

Ţinând cont de Referatul de aprobare nr. 3667 din 21.04.2021, întocmit de Primarul Comunei Poieni şi de avizul comisiei de specialitate

Văzând raportul compartimentului de specialitate nr. 3667 din 21.04.2021 intocmit de compartimentul finaciar contabil din cadrul aparatului de specialitate al Primarului ;

Avand in vedere art. 139 alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

Consiliul Local al Comunei Poieni

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aproba revizuirea proiectului tehnic de executie intocmit de catre S.C. EURODRUM COM S.R.L., in urma rezilierii contractului de executie nr. 332 / 17.01.2018 incheiat cu S.C. DIFERIT S.R.L.

Art.2. Se aproba revizuirea devizului general al proiectului „MODERNIZARE STRAZI IN COMUNA POIENI" in urma revizuirii proiectului tehnic de executie.

Art.3. Primarul comunei Poieni, jud. Cluj, va duce la îndeplinire prevederile prezentei HOTĂRÂRI.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică domnului primar al Comunei Poieni, domnului prefect al județului Cluj, CRFIR – Satu Mare

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚA
CONSILIER LOCAL
Dreve Ionuț Andrei

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Crișan Viorica

Consilieri total: 13
Prezenți: 11
Nr. voturi exprimate: 11
Din care pentru: 11

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA POIENI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 5

din 12 martie 2017

privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici reprezentând valoarea investiției la obiectivul de investiție **„Modernizare drumuri comunale și străzi în comuna Poieni, județul Cluj"**

Consiliul Local al Comunei Poieni, județ Cluj, întrunit în ședința extraordinară din data de 12.03.2017

Vazand Expunerea de motive prezentată de către Primarul comunei Poieni, Boca Gheorghe C-tin, cu privire la aprobarea indicatorilor tehnico-economici, la obiectivul de investiție **„Modernizare drumuri comunale și străzi în comuna Poieni județul Cluj.**

Având în vedere prevederile art. 5, 6 și 7, alin. 1, lit. e) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 28/2013 de aprobare a Programului Național de Dezvoltare Locală cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului nr. 1851/2013, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 28/2013 pentru aprobarea Programului national de dezvoltare locala cu modificările și completările ulterioare.

Luând în considerare Hotarare Guvernului nr. 28/2008 privind aprobarea continutului-cadru al documentatiei tehnico-economice aferente investitiilor publice, precum si a structurii si metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investitii si lucrari de interventii

Văzând raportul de avizare a comisiei de specialitate din cadrul consiliului local

Cunoscând prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența în activitatrea decizională.

In temeiul art. 36 pct. (4) lit d, şi art. 45, precum şi pe cele ale art.125 şi 126 din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, republicată cu modificările şi completările ulterioare,

Consiliul Local al comunei Poieni

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. 1. Se aprobă indicatorii tehnico-economici conform Devizului general potrivit anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre pentru obiectivul de investiţie **„Modernizare drumuri comunale şi străzi în comuna Poieni, judeţul Cluj,**

Art. 2 Cu ducerea la indeplinire a prezentei hotărâri se incredinteaza, Primarul comunei Remetea

Prezenta se comunică: primarului comunei Poieni,

- Instituţia Prefectului - Judetul Cluj
- M.D.R.A.P.
- Compartimentului financiar-contabil.
- Dosar documentaţie
- Cetăţenilor comunei prin afişare publică

PRESEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Consilier,
Potra Marin

ROMÂNIA JUDEŢUL CLUJ COMUNA POIENI CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează,
Secretar,
Crişan Viorica

Consilieri total: 13
Consilieri prezenţi: 13
Nr. voturi exprimate: 13
Din care: - pentru: 13
- împotrivă: -
- abţineri: -

ROMÂNIA
Județul CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI POIENI

Codul de înregistrare fiscală: 5979229

HOTĂRÂREA Nr. 76
din 27.10.2015
privind implementarea proiectului „MODERNIZARE STRAZI IN COMUNA POIENI"

Consiliul local al comunei Poieni, județul Cluj, intrunit in ședința extraordinară din data de 27.10.2015.

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

a) art. 120 și art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României, republicată;

b) art. 8 și 9 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;

c) art. 7 alin. (2) și art. 1166 și următoarele din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, referitoare la contracte sau convenții;

d) art. 20 și 21 din Legea cadru a descentralizării nr. 195/2006;

e) art. 36 alin. (2) lit. b) și d) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

f) Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

ținând seama de prevederile art. 43 alin. (4) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se menționează următoarele avize, prevăzute de lege:

- Avizul Comisiei pentru administrație publică locală, amenajarea teritoriului și urbanism.

în temeiul prevederilor art. 45 alin. (1) și celor ale art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

luând act de:

a) referatul de aprobare prezentat de către primarul comunei, în calitatea sa de inițiator, înregistrat cu nr. 9800/ 27.10. 2015, prin care se susține necesitatea și oportunitatea proiectului, constituind un aport pentru dezvoltarea colectivității;

b) raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, înregistrat cu nr. 9802 / 26.10.2015, prin care se motivează, în drept și în fapt, necesitatea și oportunitatea proiectului, constituind un aport pentru dezvoltarea colectivității;

c) raportul comisiei de specialitate a Consiliului Local Poieni,

constatând necesitatea de a asigura resursele financiare pentru realizarea investițiilor publice de interes local, a căror documentație tehnico-economică a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 75 / 2015 privind aprobarea documentatiei tehnico-economice, respectiv a studiului de fezabilitate a proiectului „MODERNIZARE STRAZI IN COMUNA POIENI",

In temeiul prevederilor Art. 45 din Legea Administrației Publice Locale nr. 215/2001 privind administrația publică locală.

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1. - Se aprobă implementarea proiectului „MODERNIZARE STRAZI IN COMUNA POIENI", denumit în continuare Proiectul.

Art. 2. - Cheltuielile aferente Proiectului se prevăd în bugetul local pentru perioada de realizare a investiției, în cazul obținerii finanțării prin Programul Național de Dezvoltare Rurală - P.N.D.R., potrivit legii.

Art. 3. - Autoritatea administrației publice locale, Comuna Poieni, se obligă să asigure veniturile necesare acoperirii cheltuielilor de mentenanta a investiției pe o perioadă de minimum 5 ani de la data efectuării ultimei plăți în cadrul Proiectului.

Art. 4. - Orice cheltuieli neeligibile impuse de implementarea proiectului prevazut la Art.1 , precum si cheltuielile de mentenanta, exploatare si gestionare a investitiei se suporta din veniturile proprii sau atrase ale bugetului local pe o perioada de cel putin 5 ani de la data la care investitia va fi data in exploatare.

Art. 5. - Accesul public pe drumurile modernizate prin proiect va fi nediscriminatoriu cu titlu gratuit si va deservi intreaga comunitate, fara a impune taxe.

Art. 6. - Se aproba asigurarea exploatarii drumurilor in conformitate cu reglementarile legale in vigoare privind conditiile de exploatare a drumurilor.

Art. 7. - Numărul locuitorilor și operatorii economici deserviți de Proiect, precum și caracteristicile tehnice ale Proiectului, necesitatea, oportunitatea si potentialul economic al investitiei, asa cum sunt cuprinse în anexă, care este parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 8. - Reprezentantul legal al Comunei este, potrivit legii, primarul acesteia, în dubla sa calitate și de ordonator principal de credite, sau administratorul public al comunei, Boca Gheorghe

Constantin în calitate de primar al Comunei Poieni, va fi reprezentantul legal pentru relația cu AFIR în derularea proiectului.

Art. 9. - Aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se asigură de către primarul Comunei Poieni.

Art. 10. - Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului comunei, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei și prefectului județului Cluj și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul primăriei.

Președintele de ședință,

POTRA MARIN

Contrasemnează:

Secretar,

CRIȘAN VIORICA

Prezenta hotarare a fost adoptata cu 15 voturi pentru.

Din totalul de 15 consilieri ai Consiliului Local la sedinta au fost prezenti 15.

Comuna POIENI, nr. 268
Judetul Cluj
Tel./ Fax: 0264 255 010
E-mail: ppoieni@yahoo.com

HOTĂRÂREA Nr. 75
din 27.10.2015

privind aprobarea Studiului de fezabilitate: „MODERNIZARE STRĂZI IN COMUNA POIENI"

Consiliul Local al Comunei Poieni, judetul Cluj - intrunit in şedinţa extraordinară din data de 27.10.2015

Luând in dezbatere Proiectul de hotărâre pentru aprobarea Studiului de fezabilitate „ MODERNIZARE STRĂZI IN COMUNA POIENI" al proiectului „ MODERNIZARE STRĂZI IN COMUNA POIENI" – iniţiat de Boca Gheorghe Constantin, in calitate de primar al Comunei;

Luând act de Ghidul Solicitantului pentru obţinerea finanţării din Fondul European Agricol pentru Dezvoltare Rurală, SUBMĂSURA7.2 - Investiţii în crearea şi modernizarea infrastructurii de bază la scară mică

Tinand seama de prevederile Legii 273/2006 - privind finantele publice locale,

Analizând studiul de fezabilitate şi indicatorii tehnico-economici ai proiectului „MODERNIZARE STRAZI IN COMUNA POIENI"

Avand in vedere prevederile art.36 al.1, al.4 lit.d, art 45 din Legea Nr. 215/2001 privind administratia publica locala, republicata

HOTĂRĂŞTE

Art.1. (1). Se aprobă Studiul de fezabilitate „ MODERNIZARE STRAZI IN COMUNA POIENI" al proiectului „MODERNIZARE STRĂZI IN COMUNA POIENI" pentru care se solicită finanţare prin Agenţia pentru Finanţarea Investiţiilor Rurale precum si indicatorii tehnico economici cuprinşi in prezentul studiu de fezabilitate.

(2).Necesitatea si oportunitatea investiţiei. Situată aproape de pieţele europene, Regiunea Nord-Vest (Transilvania de Nord) are o poziţie geografică favorabilă. Regiunea Nord-Vest (Transilvania de Nord) nu dispune de o reţea de drumuri rapide şi autostrăzi adecvată, fapt care duce la devierea traficului spre alte regiuni. Sistemul de drumuri judeţene, care ar trebui să compenseze această lipsă este insuficient modernizat. Din 11.858 km total reţea de drumuri,

Comuna POIENI, nr. 268
Judetul Cluj
Tel./ Fax: 0264 255 010
E-mail: ppoieni@yahoo.com

1.955 de km sunt drumuri naţionale, densitatea medie a drumurilor în regiune fiind de 34,7 km/100 km2 uşor superioară densităţii naţionale (33,3 km/100 km2). Din reţeaua totală de drumuri din regiune doar 3.222 km sunt modernizaţi (adică 27,2% din total). Pe traseele importante (drumuri europene) s-au efectuat sau sunt pe cale de finalizare lucrări de reabilitare.

Prezenta investiţie este propusă spre finanţare prin Programul National de Dezvoltare Rurala 2014 – 2020, submasura 7.2 „Investitii in crearea si modernizarea infrastructurii de baza la scara mica – infrastructura de interes local"

Astfel, toate cele 700 de localitati printre care se numara si comuna Poieni pot beneficia de finantare prin Programul National de Dezvoltare Rurala (PNDR) pentru modernizarea intrastructurii rutiere.

Asadar datorita datorita gropilor prezente in sistemul rutier rezultate lipsei unor sisteme de scurgere a apelor pluviale atat de pe partea carosabila (panta tranversala) cat si din zona drumului (santuri si podete colmatate sau subdimensionate) si in special lipsei unei suprafete de rulare rezistenta la actiunea factorilor climatici este absolut necesara modernizara strazilor din localitatatile Poieni si Valea Draganului, acestea reprezentand o imensa oportunitatea.

Necesitatea si oportunitatea investitiei este impusa si de nevoia desfasurarii in conditii normale a circulatiei rutiere din zona. In acest moment aceste strazi sunt greu practicabile si provoaca poluarea mediului inconjurator datorita prafului. Astfel, modernizarea strazilor reprezinta o investitie de utilitate publica si deserveste intreaga comunitate.

Necesitatea si oportunitatea realizarii investitiei poate fi justificata prin urmatoarele:

- deservirea locuitorilor din Poieni si Valea Draganului care conform ultimului recensamant din anul 2011 masura o populatie de 4.842 locuitori;
- se va asigura o legatura rutiera permanenta cu gara Poieni;
- cresterea sigurantei in trafic;
- buna desfasurare a traficului;
- ameliorarea calitatii mediului si diminuarea surselor de poluare;
- ameliorarea conditiilor igienico-sanitare ale locuitorilor si a activitatilor productive desfasurate.

Comuna POIENI, nr. 268
Judetul Cluj
Tel./ Fax: 0264 255 010
E-mail: ppoieni@yahoo.com

- asigurarea legaturii cu drumul european E60, cu drumul judetean DJ 764B si cu gara Poieni;

- se vor asigura conditii sporite pentru scurgerea apelor pluviale, de pe drum si din zona drumului, si se va evita acumularile spontane de debite de apa.

Un alt factor important este dat de cresterea continua a traficului rutier, de starea de viabilitate inrautatita din cauza denivelarilor si a gropilor existente pe strazi. Toate acestea vor duce si la cresterea mediului economic local.

Modernizarea strazilor din localitatatile Poieni si Valea Draganului prin realizarea unei imbracaminti bituminoase care sa impermeabilizeze platforma drumului si sa asigure o planeitate a structurii acesteia, incadrarea acesteia in acostamente, realizarea santurilor si podetelor tubulare vor conduce la:

- sporirea capacitatii de circulatie

- timpi redusi de deplasare din comuna spre alte localitati

- marirea sigurantei si confortului pentru participantii la trafic

- cresterea nivelului de trai

- asigurarea unei infrastructurii comunale pentru posibile investitii economice in zona.

Modernizarea este impusa de starea actuala, complet necorespunzatoare a strazilor si ca atare este necesara si oportuna investitia propusa.

Art.2. Cu ducerea la indeplinire a prezentei hotarari se incredinteaza primarul Comunei Poieni, compartimentul financiar contabil, iar cu comunicarea secretarul comunei Poieni.

PRESEDINTE DE SEDINTA,

POTRA MARIN

CONTRASEMNEAZA

SECRETAR,

CRISAN VIORICA

Prezenta hotarare a fost adoptata cu 15 voturi pentru.

Din totalul de 15 consilieri ai Consiliului Local la sedinta au fost prezenti 15

Nr. cerere.....

Data cerere.....

Lucrarea de utilitate publica de interes local
"Modernizare străzi în comuna Poieni, județul Cluj"

CERERE DE ACORDARE A DESPAGUBIRILOR

PREVAZUTE DE LEGEA NR. 255/2010

Subsemnatii (*):

1. _____, fiul/fiica lui _____ si a/l _____, domiciliat/a in loc. _____, str._____, nr. _____, bl. _____, ap. _____, sectorul/judetul _____, posesor /posesoare a/l C.I./B.I./A.P.I. seria _____nr _____, eliberat/a de _____, in data de _____, CNP _____, TELEFON (CÂMP OBLIGATORIU)_____,

2. _____, fiul/fiica lui _____ si a/l _____, domiciliat/a in loc. _____, str._____, nr. _____, bl. _____, ap. _____, sectorul/judetul _____, posesor /posesoare a/l C.I./B.I./A.P.I. seria _____nr _____, eliberat/a de _____, in data de _____, CNP _____, TELEFON (CÂMP OBLIGATORIU)_____,

3. _____, fiul/fiica lui _____ si a/l _____, domiciliat/a in loc. _____, str._____, nr. _____, bl. _____, ap. _____, sectorul/judetul _____, posesor /posesoare a/l C.I./B.I./A.P.I. seria _____nr _____, eliberat/a de _____, in data de _____, CNP _____, TELEFON (CÂMP OBLIGATORIU) _____,

4. _____, fiul/fiica lui _____ si a/l _____, domiciliat/a in loc. _____, str._____, nr. _____, bl. _____, ap. _____, sectorul/judetul _____, posesor /posesoare a/l C.I./B.I./A.P.I. seria _____nr _____, eliberat/a de _____, in data de _____, CNP _____, TELEFON (CÂMP OBLIGATORIU)_____,

in calitate de** _____ (coproprietari / titulari al dreptului real de _____) in calitate de **EXPROPRIATI**, prezenti personal (titularii de la pct. _____ de mai sus sunt reprezentati*** prin dl/d-na _____, domiciliat/a in loc. _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, ap. ___, sectorul/judetul _____, posesor /posesoare a/l C.I./B.I./A.P.I. seria ___. nr _____, eliberat/a de _____, in data de _____, CNP _____, TEL (CÂMP OBLIGATORIU)_____, potrivit procurii speciale autentificate sub nr. _____ / _____ la Biroul Notarului public _____ din _____

Consultand lista imobilelor expropriate, planul cu amplasamentul lucrarii de interes local menţionate în notificarea cu nr. 7142 din 23.08.2024 emisă de către Primăria Comunei Poieni, expropriere necesară în vederea realizării obiectivului de interes local "Modernizare străzi în comuna Poieni, judeţul Cluj".

luand act de continutul ofertei de despagubire a expropriatorului, in temeiul Legii nr. 255/2010, declaram ca SUNTEM DE ACORD/NU SUNTEM DEACORD cu suma acordata cu titlu de despagubire pentru imobilul, identificat in suprafata de 1397 mp, categoria de folosinta actuala drum incinta situat in intravilanul Comunei Poieni, judetul Cluj, avand numar cadastral 54059, întabulat în C.F. a localităţii Poieni.

Solicit ca plata despăgubirii ce mi se cuvine sa se facă conform Legii nr. 255/2010, respectiv:

să fie virată/e în contul/conturile IBAN deschis/e pe numele subsemnatului/subsemnatilor conform extrasului/extraselor de cont atasat/atasate;

Subsemnatii, cunoscand prevederile art. 326 din Codul penal cu privire la falsul in declaratii, declaram pe proprie raspundere ca nu exista alti titulari de drepturi reale (coproprietari, beneficiari ai dreptului de uz, abitatie, servitute, superficie, uzufruct, concesionari, creditori ipotecari etc.) asupra imobilului identificat mai sus, ca acest imobil nu a fost instrainat prin inscrisuri sub semnatura privata, ca nu este promis spre vanzare sau alta forma de instrainare nici unei persoane si ca nu exista nici un litigiu pe rol la instantele judecatoresti sau arbitrale cu privire la bunul supus exproprierii, la data prezentei.

Solicitam ca plata despagubirii ce ni se cuvine sa se faca in conditiile Legii nr. 255/2010.

Prin semnarea prezentei cereri, subsemnatii declaram că am luat cunoştinţă de prevederile din Regulamentul (UE) 2016/679 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date şi declaram în mod explicit şi ne dam acordul în vederea prelucrării de către expropriatorul Comuna Poieni si a datelor noastre cu caracter personal în scopul efectuarii formalitatilor aferente exproprierii imobilului aflat in proprietatea noastra. Totodata, ne dam acordul faţă de posibila comunicare a acestor date către alte autorităţi publice implicate in procesul de expropriere sus-mentionat.

Anexam la prezenta cerere copiile actelor de identitate si, in copie legalizata, documentele care atesta **dovada dreptului** nostru asupra imobilului pentru care solicitam despagubirea, respectiv:

_____

_____

_____

_____

_____.

(ex. Contract de vanzare-cumparare, act de donatie, hotarare judecatoreasca, act de partaj, titlu de proprietate, contract de schimb, extras carte funciara, etc.)

Data: _____

Semnaturi

1._____

2._____

3._____

4._____

(Numele, initiala tatalui, prenumele si semnaturile solicitantilor)

**Se vor completa datele de identificare a coproprietarilor rezultati din diverse moduri admise de lege: succesiune, achizitie comuna, proprietate devalmasa etc. Daca sunt mai mult de 3 coproprietari acestia vor fi nominalizati in continuare in pagina 3, urmand sa semneze pe cea de a 2-a pagina a cererii.*

***Daca privitor la aceeasi suprafata de teren exista mai multi coproprietari si, concomitent, mai multi titulari ai altor drepturi reale, fiecare categorie de titulari va completa cate o cerere, carerile astfel rezultate urmand a fi conexate in cadrul unui singur dosar, solutionat printr-o singura hotarare.*

****Partile pot fi reprezentate; in cazul in care sunt mai multi titulari reprezentati, acestia vor fi reprezentati de un singur imputernicit cu* ***procura speciala autentica****.*