

RAPORT DE EVALUARE

AL TERENULUI INTRAVILAN

situat în Cluj-Napoca,
jud. Cluj

APARTINAND,
CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ
NAPOCA



I. SINTEZA EVALUARII

Catre: CONSILIUL JUDETEAN CLUJ NAPOCA

Conform contractului, am realizat evaluarea terenului mai sus-amintit, in scopul determinării valorii sale de piață in vederea exproprierii .

Terenul are suprafata de 26.724 mp din care se va expropria o suprafata de 1.252 mp, situat in Intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Proprietatea a fost inspectata de catre evaluator in 01.03.2019.

Abordarea aplicata a fost abordarea prin comparatii.

In urma analizei datelor prezentate si a aplicarii metodelor de evaluare adecvate, opinia evaluatorului este ca valoarea de piață a terenului intravilan este:

130.649 LEI

(V = osutatreizecimiisasesutepatruzecisinoalei)

- Cursul de schimb leu/EURO considerat este de 4,7433 (01.03.2019).
- Valorile estimate in EURO sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb, etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este liniara);

Cu stima :
Ing. Moldovan Tudor



CUPRINS

I. SINTEZA EVALUARII	2
CERTIFICARE.....	4
II. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	5
II.1. Ipoteze si ipoteze speciale	5
II.2. Obiectul evaluarii.....	5
II.3. Scopul si utilizarea raportului.....	5
II.4. Instructiunile evaluarii.....	6
II.5. Valoarea estimate. Data evaluarii.....	6
II.6. Drepturile de proprietate evaluate.....	6
II.7. Moneda raportului, Modalitati de plata.....	6
II.8. Insectia proprietatii.....	6
II.9. Sursele de informatii utilizate.....	7
II.10. Cauze de nepublicare.....	7
III. PREZENTAREA DATELOR	8
III.1. Identificarea proprietatii.....	8
III.2. Informatii despre amplasament.....	8
III.3. Accesul si vecinatatile.....	8
III.4. Date despre localitate.....	8
III.5. Asigurarea cu utilitati.....	8
III.6. Analiza preliminară a pietei imobiliare.....	8
III.6.1. Definirea pietei.....	8
III.6.2. Analiza cererii.....	9
III.6.3. Analiza ofertei.....	9
III.6.4. Echilibrul pietei.....	9
IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	10
IV.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber.....	10
IV.3. Valoarea terenului.....	10
V. VALOAREA ESTIMATA PROPUSA, OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI	12
ANEXE	

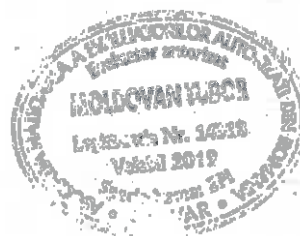


DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificam ca:

- ◆ Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- ◆ Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- ◆ Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- ◆ Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- ◆ Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut;
- ◆ In deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor Internationale de Evaluare, care sunt si Standarde ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania);
- ◆ Certificam faptul ca utilizarea raportului de evaluare Intocmit de noi poate fi insotita de verificarea lui in conformitate cu IVS 101.
- ◆ Certificam faptul ca am efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare ce face obiectul raportului;
- ◆ In prezent sunt membru ANEVAR si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- ◆ Prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare.

Ing. Moldovan Tudor
Expert evaluator proprietati imobiliare ANEVAR
Legitimatie A.N.E.V.A.R. nr. 14318/2019



II. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

II.1. Ipoteze și ipoteze speciale

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

a. Ipoteze

- ⇒ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- ⇒ Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ⇒ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ⇒ Situația aflată în extasul CF și anume: teren-pasune, a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare ale acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii activului în condițiile tipului valorii selectate;
- ⇒ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sînt disponibile la data evaluării;
- ⇒ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție privind tranzacțiile de proprietăți similare (vînzări-oferte, închirieri), existînd posibilitatea existenței și a altor tranzacții de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- ⇒ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ⇒ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ⇒ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ⇒ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- ⇒ Evaluatorul presupune ca cel ce citește raportul a primit schitele terenului. Previzuniile, proiecțiile sau estimările continute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare

b. Ipoteze speciale

- ⇒ La estimarea valorii s-a considerat terenul ca fiind liber de construcții.

II.2. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării este determinarea valorii de piață a terenului Intravilan de 1.252 mp cu categoria de folosință de teren pasune, conform extrasului de carte funciara, situat în municipiul Cluj Napoca, jud Cluj.

II.3. Scopul și utilizarea raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare are ca scop stabilirea valorii de piață a terenului în vederea exproprierii.



Prezentul raport de evaluare poate fi utilizat de beneficiar numai pentru scopul mentionat.

II.4. Instructiunile evaluarii

Raportul este intocmit pentru CONSILIUL JUDETEAN CLUJ , care este beneficiarul si destinatarul lucrării.

Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul etic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asuma raspunderea decât față de client si destinatar.

II.5. Valoarea estimată. Data evaluării

Evaluarea realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a valorii de piata a proprietatii imobiliare asa cum este aceasta definita in Standardul Internațional de Evaluare IVS 1

Conform standardului definitia valorii de piata este urmatoarea:

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un **cumparator decis** si un **vanzator hotarat**, intr-o tranzactie cu preț determinat obiectiv, **dupa o activitate de marketing corespunzătoare**, in care părțile implicate au acționat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere.

Data evaluării

Inspectia pe teren in scopul vizualizarii proprietatii a avut loc in data de 01.03.2019, iar valorile estimate in raport sunt la data de 01.03.2019. Prin urmare, data evaluării este 01.03.2019. Valorile estimate de evaluator sunt valabile la data evaluării asa cum este înscrisă in Raportul de evaluare, si încă un interval de timp limitat dupa aceasta data, dar numai in situatia in care conditiile specifice de pe piata nu cunosc modificari semnificative, de natura sa afecteze opiniile exprimate.

II.6. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie terenul conform cu schița anexata.

Terenul este înscris în cartea funciară nr. 305400, nr. Top, 22775/1/1/1/1/1/1, al municipiului Cluj-Napoca, cu o suprafata de 1.252 mp. Dreptul de proprietate este al lui CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA. Inscreri privitoare la sarcini : -nu sunt.

II.7. Moneda raportului. Modalitati de plata

Avand in vedere solicitarea destinatarului, opinia finala a evaluarii va fi exprimata in lei. Valoarea nu conține T.V.A. si este considerata a fi platită integral, fara condiții deosebite cum ar fi rate, leasing sau alte variante.

II.8. Inspectia proprietății

Inspectia proprietatii a fost realizata in data de 01.03.2019, de catre ing. Moldovan Tudor.

In cadrul inspectiei s-au realizat descrieri, fotografii, masuratori si s-au studiat schitele existente

Nu au fost investigate aspecte privind contaminari pe amplasament sau amplasamentele vecine.



II.9. Sursele de informatii utilizate

Informatiile utilizate au fost obtinute prin urmatoarele modalitati:

-din documentele primite de la proprietar

-schitele terenului

-informatii de pe piata imobiliara locala aparuta in presa de specialitate

-informatii culese de pe internet cu privire la tranzactii, cereri si oferte ale proprietatilor imobiliare

-site-urile www.bnr.ro, www.tocmai.ro, www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.flash-online.ro

- Standardele de Evaluare ANEVAR .

Toate documentele cerute de prezenta lucrare au fost puse la dispozitia evaluatorului, iar cele care s-au considerat a fi utile au fost anexate prezentului raport de evaluare.

II.10. Cauze de nepublicare

Prezentul raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in alte documente, acte sau declaratii, nici publicat sau mentionat in altfel, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei, continutului si contextului in care ar putea sa apara. Prezentul raport de evaluare este confidential, pentru beneficiar si poate fi utilizat numai pentru destinatia stabilita

Evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alte persoane la care raportul de evaluare ar fi transmis integral sau partial, nici pentru scopul declarat si nici pentru alt scop.



III . PREZENTAREA DATELOR

III.1. Identificarea proprietății. Descrierea juridică.

Terenul este înscris în cartea funciară nr. 3054001, nr. Top, 22775/1/1/1/1/1, al municipiului Cluj-Napoca, cu o suprafață de 1.252 mp. Dreptul de proprietate este al lui CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA. Inscriri privitoare la sarcini - nu sunt.

III.2 Informatii despre amplasament

Terenul este situat în partea stângă a străzii Marisel înainte de a ieși din Cluj Napoca . Terenul se afla în municipiul Cluj Napoca .

III.3. Accesul și vecinătăți

Accesul la teren se poate face direct din strada Marisel. Accesul către teren este foarte bun deoarece se afla la același nivel. Terenul este învecinat cu alte proprietăți private.

III.4.Date despre localitate

Municipiul Cluj-Napoca se afla în partea centrală a Transilvaniei. Se întinde pe o suprafață de 179,5 kmp. Înconjurat pe trei părți de dealuri și coline cu înălțimi între 500 și 700 m, aspectul lui îmbracă forma unei adevărate cetăți. Municipiul este situat în centrul județului Cluj, fiind reședința acestuia. Caile de comunicație rutieră: Municipiul Cluj-Napoca este traversat de Drumul European E 60 (București-Oradea-Budapesta-Viena). Drumurile publice din județul Cluj se întind pe o lungime de 2 451 km, printre care se afla 342 km de drumuri naționale, 298 km drumuri modernizate, 2109 km de drumuri județene și comunale. Județul Cluj este traversat de coridorul de sud-vest care leagă București de Budapesta.

Conform recensământului din 2011, 324,576 oameni locuiau în cadrul limitelor orașului, lucru care plasează orașul pe locul doi ca populație în România, fiind printre puținele orașe care au înregistrat o creștere de la cifra înregistrată la recensământul din 2002.^[4] Zona metropolitană Cluj-Napoca are o populație de 411,379 de oameni,^[5] pe când populația zonei periurbane depășește 420,000 de locuitori.^[6] Potrivit unei estimări 2007, furnizată de Direcția Județeană de Evidență a Persoanelor, orașul găzduiește o populație vizibilă de studenți și alți non-rezidenți—o medie de peste 20,000 de oameni pe an în perioada 2004–2007.^[8] Hotarele municipalității cuprind o arie de 179,5 kilometri pătrați.

III.5. Asigurarea cu utilități

Există rețeaua de alimentare cu electricitate și apă.

III.6. Analiza preliminară a pieței imobiliare

III.6.1. Definierea pieței

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele fizice sau juridice care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare fiind influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează și este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile,



exista decalaj între cerere și oferta, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

În cazul prezentei proprietăți imobiliare, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca fiind piața terenurilor libere din spațiul intravilan al municipiului Cluj Napoca.

Piața terenurilor cu acest specific este caracterizată printr-un număr relativ restrâns de tranzacții.

III.7.2. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare, la diferite prețuri, pe o anumită piață într-un anumit interval de timp.

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se bazează pe identificarea utilizatorilor potențiali pentru un anumit tip de proprietate și urmărește produsul sau serviciul pe care îl asigură proprietatea.

În contextual actual, tendința de scădere a cererii se datorează mai ales așteptărilor ridicate ale cumpărătorilor potențiali legate de scăderea prețurilor și de revenirea la condiții normale a activității de creditare.

III.7.3. Analiza ofertei

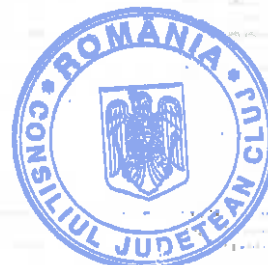
Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la momentul dat, un anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pe piața imobiliară din zona apropiată de municipiul Cluj-Napoca, oferta de terenuri libere este ridicată. Prețurile de ofertare pentru terenuri din zone asemănătoare cu cea de evaluat este de 15-30 euro/mp, dar aceste prețuri scad odată cu depărtarea terenurilor față de centrul orașului și cu mărimea acestora. Având în vedere proprietatea imobiliară evaluată, au fost luate în considerare proprietăți imobiliare din zona intravilană.

În prezent, datorită lipsei tranzacțiilor, nu se poate preciza cu certitudine nivelul real al pieței terenurilor, dar pe baza ofertelor existente se poate concluziona că prețurile de vânzare au un trend descendent, cu scăderi de 50% de la sfârșitul anului 2008 și până în prezent.

III.7.4. Echilibrul pieței

Tranzacțiile pe piața imobiliară a municipiului Cluj Napoca, este într-un număr foarte redus. Constatându-se că există diferențe de 10-20% între prețurile de ofertare și cele efective de tranzacționare. Cererea foarte scăzută coroborată cu o ofertă în creștere a determinat ca eventualele vânzatori și cumpărători să aștepte evoluția pieței imobiliare în anul 2019.

Având în vedere cele de mai sus, și ținând cont de previziunile experților imobiliari, se poate considera că piața terenurilor cu destinația specifică terenului supus evaluării, se caracterizează printr-un număr foarte scăzut de tranzacții.



IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

IV.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

Cea mai buna utilizare se refera la utilizarea probabila rationala si utilizarea legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, realizabila financiar si care rezulta intr-o valoare maxima.

Exista patru conditii din prisma carora se realizeaza aceasta analiza. Cea mai buna utilizare trebuie sa fie: admisibila legal, fizic posibilă, financiar fezabilă si maxim profitabilă.

In principal conceptul de CMBU se aplica doar terenului, deoarece valoarea constructiilor este considerata a fi aceea valoare cu care constructia contribuie la valoarea terenului. Terenul are valoare, in timp ce constructiile contribuie la valoarea proprietatii in ansamblul ei.

In cazul terenului de evaluat, deoarece are destinatia pasune, cea mai buna utilizare este pentru teren pasune.

IV.3. Valoarea terenului

Procedura de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

In evaluarea terenului aferent proprietatii avute in vedere s-a aplicat abordarea prin piata, ca fiind cea mai recomandata abordare (ANEXA 1).

Abordarea prin piata utilizeaza ca procedeu de lucru estimarea valorii de piata prin analiza pietei de terenuri similare tranzactionate si compararea acestora cu cea de evaluat. Prin aceasta metoda, preturile si acele informatii referitoare la loturi de teren similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri.

Pentru aplicarea abordarii prin piata s-a pornit de la informatiile detinute referitor la ofertele de preturi ale unor terenuri intravilane similare din punct de vedere al caracteristicilor, al amplasamentului, asa cum au fost obtinute din site-urile de pe internet. Au fost selectate 4 oferte, prezentate in anexe:

Pentru stabilirea ajustarilor s-au facut urmatoarele rationamente (ANEXA 1):

-Drepturi de proprietate transmise.

Nu este necesara nici o ajustare, intrucat toate proprietatile imobiliare comparabile la momentul tranzactiei au fost tranzactionate cu dreptul de proprietate transmise integral.

-Restrictii legale.

Nu sunt restrictii legale.

-Conditii de piata

Datele au fost culese in aproximativ aceeasi perioada.

-Conditii de vanzare

Preturile terenurilor comparabilelor sunt preturi de oferta, in urma telefoanelor date proprietarilor de terenuri am ajuns la concluzia ca se poate negocia 20% din valoarea terenului, deci se va face cate o ajustare negativa de 20%.



-Localizare

Este folosita perechea de comparabile A-B, ajustarea este 22 euro-12 euro=10 euro deci 83%. Ca urmare se va ajusta si comparabila C deoarece se afla tot intr-o zona inferioara zonei terenului de evaluat .

-Caracteristici fizice

Nu se fac ajustari deoarece terenurile sunt cu caracteristici asemanatoare.

-Suprafata

Este folosita perechea de comparabile A-D, ajustarea este 22 euro-16.80 euro=5.20 euro deci 31%. Ca urmare se va ajusta si comparabila C deoarece are o suprafata comparabila cu comparabila D

-Utilitati

Nu se fac ajustari deoarece toate comparabilele sunt aproape de utilitati

Se observa la comparabila A, ca totalul ajustarilor brute (%) are valoarea cea mai mica, aceasta fiind cea mai buna comparabila dintre cele trei. Valoarea corectata finala a acesteia este de 22 Euro/mp.

Avand in vedere cele de mai sus, se apreciaza valoarea terenului proprietatii evaluate, $1.252\text{mp} \times 22 \text{ Euro} = 27.544 \text{ Euro}$.

Vteren = 27.544 Euro

Vteren = 130.649 Lei



V. VALOAREA ESTIMATA PROPUSA, OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in prezentul raport rezulta urmatoarea valoare:

Abordarea prin comparatie Vcomparatie teren = 130.649 lei

130.649 LEI

(V = osutatreizecimiisasesutepatruzecisinoa lei)

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- ⇒ valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- ⇒ valoarea se refera la plata integrala cash la data vanzarii, dupa un marketing adecvat;
- ⇒ valoarea a fost estimata astfel incat sa fie favorabila pentru vanzator si sa prezinte atractivitate pentru cumparator, astfel incat in urma tranzactiei sa se obtina cel mai bun pret posibil;
- ⇒ valoarea este o predictie;
- ⇒ valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- ⇒ valoarea este subiectiva;
- ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Raportul a fost pregatit in conformitate si pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).



Fisa de calcul al terenului intravilan considerat liber se va prezenta in tabelul urmatoar:

Element de comparatie	Terenuri				
	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C	Comp. D
Criteriu	m.p.	m.p.	m.p.	m.p.	
Pret de oferta (euro)		27.50	15.00	12.00	21.00
Drepturi de proprietate transmise	integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie % pentru dr. de proprietate		0.00		0.00	0.00
Corectie totala pentru dr. proprietate		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		27.50	15.00	12.00	21.00
Restrictii legale		fara	fara	fara	fara
Corectie % pentru restrictii		0.00	0.00	0.00	0.00
Corectie totala pentru restrictii		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		27.50	15.00	12.00	21.00
Conditii de vanzare		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie % pentru conditii de vanzare		-20.00	-20.00	-20.00	-20.00
Corectie totala pentru conditii de vanzare		-5.50	-3.00	-2.40	-4.20
Pret corectat		22.00	12.00	9.60	16.80
Conditii de finantare		similare	similare	similare	similare
Corectie % pentru conditii de finantare		0.00	0.00	0.00	0.00
Corectie totala pentru conditii de finantare		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		22.00	12.00	9.60	16.80
Conditii de plata		Martie	Martie	Martie	Martie
Corectie % pentru conditii de plata		0.00	0.00	0.00	0.00
Corectie totala pentru conditii de plata		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		22.00	12.00	9.60	16.80
Localizare	Manastur sud	Borhand	Manastur Sf. Ioan Collina	Sf. Ioan	Manastur Beza ep Unirea
Corectie % pentru localizare		0.00	83.00	83.00	0.00
Corectie totala pentru localizare		0.00	9.98	7.97	0.00
Pret corectat		22.00	21.96	17.57	16.80
Caracteristici fizice	compact	compact	compact	compact	compact
Corectie % pentru caract. fizice		0.00	0.00	0.00	0.00
Corectie totala pentru caract. Fizice		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		22.00	21.96	17.57	16.80
Utilitati	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie % pentru utilitati		0.00	0.00	0.00	0.00
Corectie totala pentru utilitati		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		22.00	21.96	17.57	16.80
Suprafata	1252	1500.00	1300.00	7700.00	10400.00
Corectie % pentru suprafata		0.00	0.00	31.00	31.00
Corectie totala pentru suprafata		0.00	0.00	2.98	5.21
Pret corectat		22.00	21.96	20.54	22.01
Cea mai buna utilizare	pasune	pasune	pasune	pasune	pasune
Corectie % pentru cmbu		0	0	0	0
Corectie totala pentru cmbu		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		22.00	21.96	20.54	22.01
Teren	Intravilan pasune	extravilan pasune	intravilan pasune	intravilan pasune	extravilan padure fanete
Corectie %		0	0	0	
Corectie totala		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		22.00	21.96	20.54	22.01
Corectie totala neta		-5.50	8.96	8.54	1.01
Corectie totala neta %		-0.20	0.48	0.71	0.05
Corectie totala bruta		5.50	12.98	13.34	9.41
Corectie totala bruta %		0.20	0.86	1.11	0.45
Nr. corectii		2	2	1	1
Valoare adoptata (euro)		22.00			

27544 euro
130649 lei



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cerere	157988
Ziua	02
Luna	09
Anul	2018

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 305400 Cluj-Napoca



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi:18201

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 22775/1/1/1/1/1/ 1/1/1/1/1/1	26.724	Pășune la Galcer

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
30350 / 10/12/1993 Act nr. 0 (Adresa nr. 23727/215, din 03.10.1993, emis de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE conform art.43 și urm. din Legea L115/1938 combinat cu art.32 din Legea L18/1991, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, CU OBSERVAREA CĂ COMPETINȚELE SIGURATICILOR ÎNDREPTĂTI AU FOST ÎNSCRISE ÎN CĂRȚILE FUNCİARE RESPECTIVE OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 18201)	
6993 / 15/04/2004 Act nr. 0;	
B2 Se notează acțiunea înregistrată de către Lehene Ioan la Judecătoria Cluj-Napoca nr. 768/09.01.2004 pentru întăbularea dreptului de proprietate asupra imobilului cu nr. topo. 22772, 22773, 22771, 22774, 22775 și parțial.	A1
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 18201)	
13006 / 25/01/2018 Hotarare Judecatoreasca nr. 293, din 07/07/2017 emis de Tribunalul Cluj; Act Administrativ nr. 9771, din 01/11/2007 emis de Primaria Municipiului Cluj Napoca; Act Administrativ nr. 2396, din 02/06/2016 emis de Primaria Municipiului Cluj Napoca; Act Administrativ nr. 7662, din 17/01/2018 emis de BCPI Cluj Napoca; Act Administrativ nr. 7663, din 17/01/2018 emis de BCPI Cluj Napoca; Act Administrativ nr. 20250, din 15/01/2018 emis de Directia Impozite si Taxe Locale Cluj Napoca;	
B4 Imobilul din aceasta carte funciara își diminueaza suprafata de la 27065 mp la suprafata de 26724 mp care se reinscrie in acest CF in favoarea vechiului proprietar, iar diferenta de suprafata de 341 mp se transcrie prin alipire cu Imobilul din CF 309062 CLUJ NAPOCA in CF NOU 328906 CLUJ NAPOCA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 22775/1/1/1/1/1/1/ 1/1/1/1/1	26.724	Pășune la Galcer

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g. str.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	-	26.724	-	-	-	

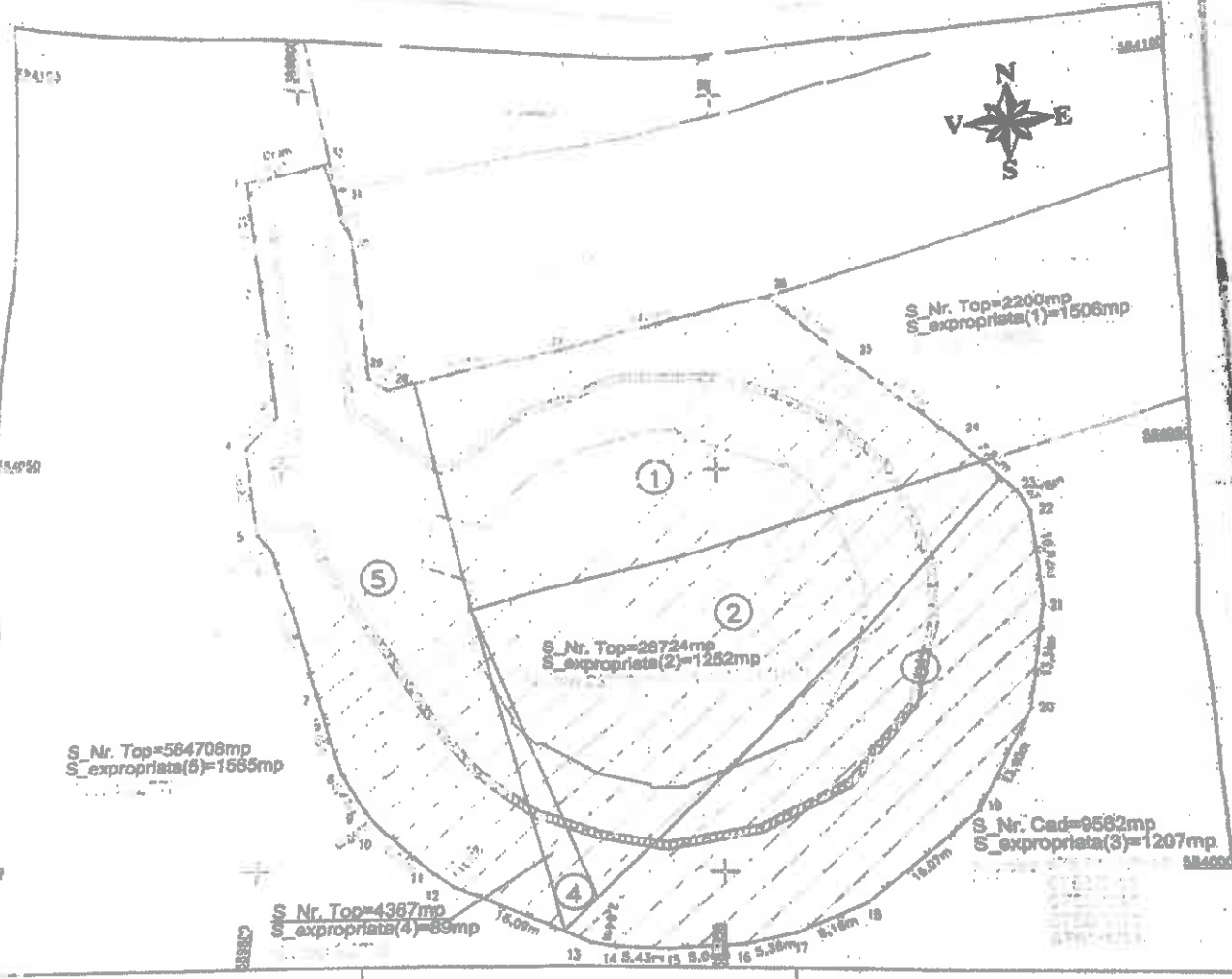
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul Informatic Integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, 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,

02/09/2018, 13:40





VIZAT
COMISIA LOCALĂ DE FOND FUNCJAR

Președintele Comisiei
Nume, prenume și semnătura

Data:

Ștampila

Parasa
Semnătura
Ștampila OCPI
Data

VIZAT SPRE NESCHIMBARE,
CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

Data

Ștampila

- Legenda:**
- Teren ce se expropriează
 - Construcții
 - Care piatră
 - Zid de beton
 - Curse topografice
 - Numar cadastral

Beneficiar	JUDEȚUL CLUJ prin CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 106		
Executant	SC TOPO H.A.N.S. IMPEX SRL Str. Aripilor nr. 2-4, ap. 34, Sector 1, București		
	Măsurat	ing. Alin Maricescu	
	Desenat	ing. Mihai-Alexandru Hruza	
	Verificat	ing. Adrian Hruza	
Denumire proiect	„Expropriere pentru cauză de utilitate publică a terenurilor pe care s-a amplasat bazinul Negoiu”		
Denumire planșă	PLAN DE AMPLASAMENT SI LĂTURI DE EXPROPRIERE Rezervor Manastur, str. Marisei, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj		

Sistem de proiecție: STEREOGRAFIC 1970 Scara: 1:500 Data: 15 Iunie 2016 Nr. planșă

Sistem de referință: Marea Neagră 1975



1.1. Lista cuprinsă în Fișa de proprietate prin care consiliul local de administrație a terenurilor pe care este amplasat Rezervor Manastir, proprietarii sau deținătorii acestora, precum și sumele individuale aferente despăgubirilor.

Nr. Crt.	Unitatea administrativă (teritoriul)	Numele și prenumele proprietarului/deținătorului terenului	Categoria de folosință	Nr. Top/ Nr. carte funciara	Nr. Parcela în planul de situație	Taria/ Parcela	Poziția față de localitate	Suprafața de expropriat (mp.)	Valoarea suprafețelor care vor fi expropriate, conform Legii nr. 255/2010
1	3	5	6	7	8	9	10	11	12
1	CLUJ NAPOCA	MAGDA ADRIAN-MARIA, MAGDA MARIA	A - Arași	21890/2 / CF 310911	1		intravilan	1506	
2	CLUJ NAPOCA	CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA	P - Pasune	22775/1/1/1/1 / 1/1/1/1/1/1 / CF 305400	2		intravilan	1252	
3	CLUJ NAPOCA	SEMINASTER HOLDING SRL	Cc - Cămin construit	6757/1/1/1/1/1, 6758/1/1/1, 6759/1/1/1, 6760/1/1/1, 6761/1/1/1 / CF 291266	3		intravilan	1207	
4	CLUJ NAPOCA	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA CIRCUL SCRIPTEA VIA	P - Pasune	22776 / CF 320345	4		intravilan	89	
5	CLUJ NAPOCA	CONSILIUL LOCAL DE STUDIU ROMANIA CATHOLIC DIN TRANSILVANIA	Pd - Pedure	22778/1 / CF 324978	5		intravilan	1565	
							TOTAL	3619	

SECRET
SCOPUL S.A.S. NR. 21/SE

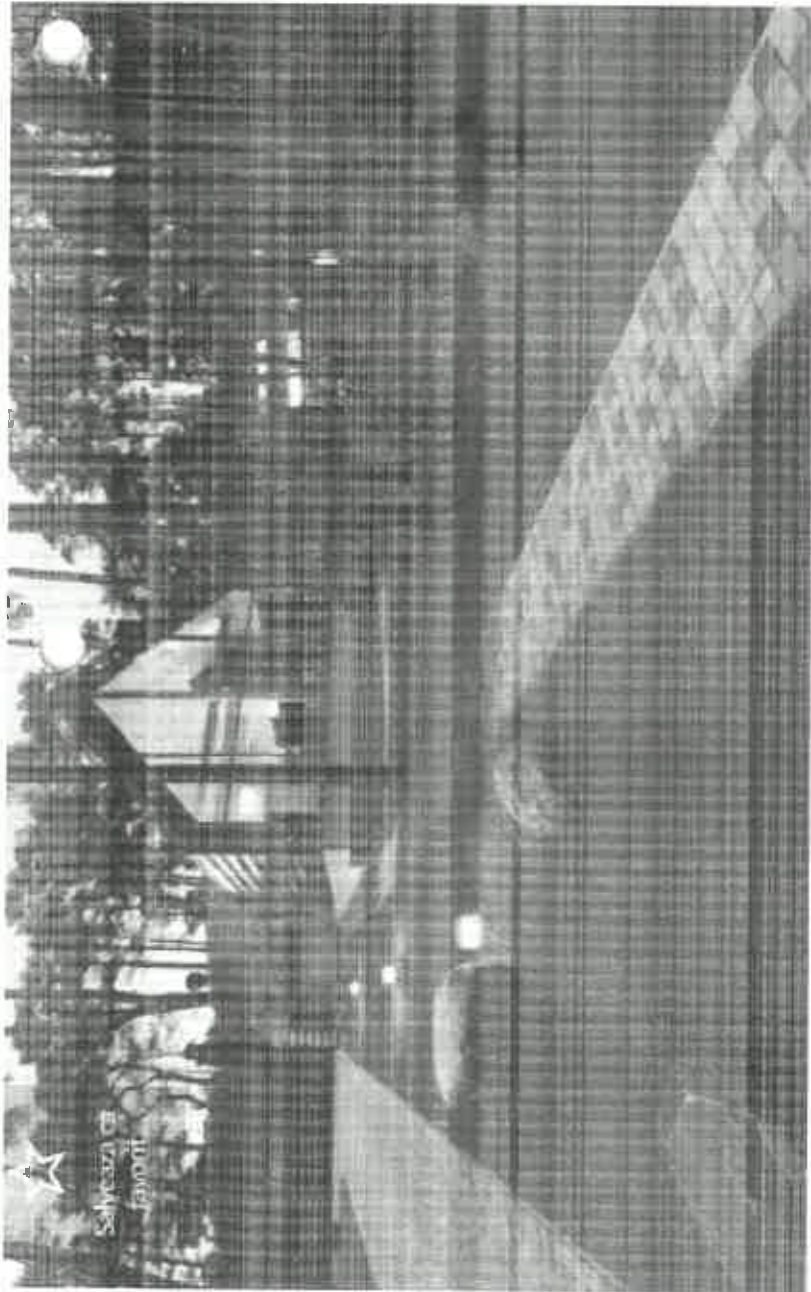
VIZAT,
COMISIA LOCALĂ DE FOND FUNCİAR CLUJ NAPOCA
Președintele Comisiei:

VIZAT,
CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

Semnatura și stampila



Semnatura și stampila



Neptunabiz

Contact prin Storia.ro

0742 105 939
0742 105 939

Cluj Napoca, Judet Cluj
Vizi pe harta

Vlad Capusan
Pe site din feb. 2017

Parcele de teren SF Ion

Cluj-Napoca, Judet Cluj Aduugat La 16/43, 1 martie 2019, Numar anunt: 1/4647511

Ami place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul



Agencie

1 300 m²

Estrovișan / Intravilan

Intravilan

Vișdrom teren la Sfântul Ion - Zona Roata cu CF - pasare. Terenul aparține de Cluj și e la limita intravilanului, există și posibilitatea să se facă PUZ Terenul se află la aproximativ 2 km de la stația de autobuz Colina Manastur și la 700m de restaurantul Roșu Făcșo. Cădasoara și plantari de salicid. A fost gândit un proiect de casă dar nu a fost finalizat. Proiectul din noze e

Raportareaza

Booking.com



447 070 lei

Negociabil

Contact prin Storia.ro

02xx xxx xxx Anunț telefon



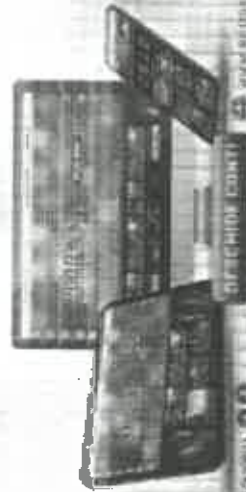
Adrian Draghici

Pe site din aug 2016

Anunțurile utilizatorului

Raportuza

RED SEVENS DISPONIBIL PE TOATE DISPOZITIILE



021 410 1000

Cazino live

ID:6550 Teren intravilan Cluj Napoca

Cluj-Napoca, Judet Cluj - Adresă la 11.16 2 martie 2019, Numar anunt: 112326262

imi place 0 Descriere

Protejeaza anuntul Actualizeaza anuntul

Ofertă de: Agentie Extravilan / Intravilan Intravilan

Suprafata utila 7 700 m²

Tip imobil: teren intravilan cu destinatie: faneata si padure

Adresa imobil: Cluj Napoca, Zona Faget-Strada Sfântului Ioan, numar cadastral 15026, judetul Cluj



Locul de amplasare este situat la 10 km de centrul orasului Cluj-Napoca.

Curtea este rezervata pentru identitate: in curba mare de pe drumul Sfântului Ioan.

Vicinatati:

- la est Parau si drumul Sfântului Ioan

teren intravilan 2.100 mp, zona B6, hanci, Cluj Napoca

Napoca, Judet Cluj Adaugat La 15:23, 6 martie 2019. Numar anunt: 142267527

si place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Titlu de Agentie Extravilan / Intravilan Intravilan

Suprafata utila: 2 100 m²

teren intravilan, cu suprafata totala de 2.100 mp, inscris in cartea funciara nr. 275343 - Cluj-
oca, nr. cadastral 13219/1/1.

Proprietatea este situata in Municipiul Cluj-Napoca, la capatul cartierului Gheorgheni, zona
hanci, Judetul Cluj.

terenul se face printr-un drum denivelat, de pamant, aflat la o distanta de cca. 4km de centrul
Municipiului Cluj-Napoca.

terenul are o forma dreptunghiulara, cu o deschidere de cca. 50 ml la drum, acesta nefiind
adit.



terenul este disponibil fara comision, vanzare directa!!!

www.imobiliare.ro

Municipiul Teren intravilan 2.100 mp, zona B6 hanci, Cluj Napoca este adaugat de pe Sideria.ro

10 ANI
OLYMPUS

10 EXPERIENȚE DIFERENȚIAZATE
ACELAȘI BRAȘOV

Și multe alte premii în culori
vibrante

Excursii
experimentale
în zona Brașovului

Biciclete



- Colina Manastur

Cluj-Napoca, judet Cluj - Adaugat La 15:20, 18 februarie 2019. Numer anunt: 164893369

Distribuie

Actualizeaza anuntul

Tipul proprietatii: Agentie Extravilan / intravilan Extravilan

Suprafata utila: 10 400 m²

teren langa baza sportiva Unirea la capatul statiei de autobuz Manastur. Terenul are toate utilitatile, drum acces propriu. Zona este ideala pentru diverse proiecte: Clinica, hotel, parc de aventura, etc. Terenul are mai multe platforme unde se pot face alte intentii de constructii. Terenul este in posesia firmei si este in posesia directa.



