

RAPORT DE EVALUARE

AL TERENULUI INTRAVILAN

situat în Cluj-Napoca,
jud. Cluj

APARTINAND LUI,
MAGDA ADRIAN-MARIAN SI MAGDA MARIA

- Martie 2019 -



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 2.200 mp din care se va expropria o suprafata de 1.506 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 analizarii datelor prezentate si a aplicarii metodelor de evaluare adecvate, opinia evaluatorului este ca valoarea de piață a terenului intravilan este:

157.155 LEI

(V = osutacincizecisisaptemiiosutacincizeciscincilei)

- 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. Inspecția 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 preliminara 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	



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificăm ca:

- ◆ Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ◆ Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analiză nepartinitoare;
- ◆ Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu avem nici un interes personal și nu suntem partinitori față de vreuna din părțile implicate;
- ◆ Remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- ◆ Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut;
- ◆ În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor Internaționale de Evaluare, care sunt și Standarde ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).
- ◆ Certificăm faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de noi poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu IVS 101.
- ◆ Certificăm faptul că am efectuat personal inspecția proprietății imobiliare ce face obiectul raportului;
- ◆ În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă;
- ◆ Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Ing. Moldovan Tudor
Expert evaluator proprietati imobiliare ANEVAR
Legitimație 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 extrasul 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 distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ⇒ Evaluatorul presupune ca cel ce citește raportul a primit schitele terenului.
Previziunile, proiectiile 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 1.506 mp cu categoria de folosință de teren arabil, 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 expropriării.



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

II.4. Instrucțiunile evaluării

Raportul este întocmit pentru CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ, care este beneficiarul și destinatarul lucrării.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul etic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de client și destinatar.

II.5. Valoarea estimată. Data evaluării

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de plată a proprietății imobiliare așa cum este aceasta definită în Standardul Internațional de Evaluare IVS 1

Conform standardului definiția valorii de plată este următoarea:

***Valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un **cumparator decs** și un **vanzator hotarat**, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, **dupa o activitate de marketing corespunzătoare**, în care părțile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.*

Data evaluării

Inspectia pe teren în scopul vizualizării proprietății a avut loc în data de 01.03.2019, iar valorile estimate în 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 așa cum este înscrisă în Raportul de evaluare, și încă un interval de timp limitat după această dată, dar numai în situația în care condițiile specifice de pe piață nu cunosc modificări semnificative, de natură să afecteze opiniile exprimate.

II.6. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie terenul conform cu schița anexată.

Terenul este înscris în cartea funciară nr. 310911, nr. Top, 21890/2, al municipiului Cluj-Napoca, cu o suprafață de 1.506 mp. Dreptul de proprietate este al lui MAGDA ADRIAN-MARIAN ȘI MAGDA MARIA. Înscrisuri privitoare la sarcini : -nu sunt.

II.7. Moneda raportului. Modalități de plată

Având în vedere solicitarea destinatarului, opinia finală a evaluării va fi exprimată în lei. Valoarea nu conține T.V.A. și este considerată a fi plătită integral, fără condiții deosebite cum ar fi rate, leasing sau alte variante.

II.8. Inspectia proprietății

Inspectia proprietății a fost realizată în data de 01.03.2019, de către Ing. Moldovan Tudor.

În cadrul inspecției s-au realizat descrieri, fotografii, măsurători și s-au studiat schițele existente

Nu au fost investigate aspecte privind contaminări 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 plata 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.imobliiare.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 juridica.

Terenul este înscris în cartea funciară nr. 310911, nr. Top, 21890/2, al municipiului Cluj-Napoca, cu o suprafața de 1.506 mp. Dreptul de proprietate este al lui MAGDA ADRIAN-MARIAN SI MAGDA MARIA. Inscrieri privitoare la sarcini : -nu sunt.

III.2 Informatii despre amplasament

Terenul este situat in partea stanga a strazii Marisel inainte de a iesi din Cluj Napoca . Terenul se afla in municipiul Cluj Napoca .

III.3. Accesul și vecinătăți

Accesul la teren se poate face direct din strada Marisel. Accesul catre teren este foarte bun deoarece se afla la acelasi nivel. Terenul este invecinat cu alte proprietati private.

III.4.Date despre localitate

Municipiul Cluj-Napoca se afla in partea centrala a Transilvaniei. Se intinde pe o suprafața de 179,5 kmp. inconjurat pe trei parti de dealuri si coline cu naltimi intre 500 si 700 m, aspectul lui imbraca forma unei adevarate cetati. Municipiul este situat in centrul judetului Cluj, fiind reședința acestuia Cal de comunicare rutiera: Municipiul Cluj-Napoca este traversat de Drumul European E 60 (București-Oradea-Budapesta-Viena). Drumurile publice din judetul Cluj se intind pe o lungime de 2 451 km, printre care se afla 342 km de drumuri nationale, 298 km drumuri modernizate, 2109 km de drumuri judetene si comunale. Judetul Cluj este traversat de coridorul de sud-vest care leaga 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.^[7] 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

Exista retea de alimentare cu electricitate si apa.

III.6. Analiza preliminară a pieteii imobiliare

III.6.1. Definierea pieței

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele fizice sau juridice care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se definește pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare fiind influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile,



exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei).

In cazul prezentei proprietati imobiliare, tinând cont de estimarile privind cea mai buna utilizare, piata se defineste ca fiind piata terenurilor libere din spatiul intravilan al municipiului Cluj Napoca.

Piata terenurilor cu acest specific este caracterizata printr-un numar relative restrans de tranzactii.

III.7.2. Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare, la diferite preturi, pe o anumita piata intr-un anumit interval de timp.

Cererea reflecta necesitatile, dorintele materiale, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii se bazeaza pe identificarea utilizatorilor potentiali pentru un anumit tip de proprietate si urmareste produsul sau serviciul pe care il asigura proprietatea

In contextual actual, tendinta de scadere a cererii se datoreaza mai ales asteptarilor ridicate ale cumparatorilor potentiali legate de scaderea preturilor si de revenire la conditii normale a activitatii de creditare.

III.7.3. Analiza ofertei

Pe piata imobiliara, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vavzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Exitenta ofertei pentru o anumita proprietate la momentul dat, un anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pe piata imobiliara din din apropierea municipiului Cluj-Napoca, oferta de terenuri libere este ridicata. Preturile de ofertare pentru terenuri din zone asemanatoare cu cea de evaluat este de 15-30 euro/mp, dar aceste preturi scad odata cu departarea terenurilor fata de centrul orasului si cu marimea acestora. Avand in vedere proprietatea imobiliara evaluata, au fost luate in considerare proprietati 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

Tranzactiile pe piata imobiliara a municipiului Cluj Napoca, este intr-un numar foarte redus. Constatandu-se ca exista diferente de 10-20% între preturile de ofertare si cele efective de tranzactionare. Cererea foarte scazuta coroborată cu o ofertă în creștere a determinat ca eventualii vanzatori si cumparatori să aștepte evolutia pietei imobiliare in anul 2019.

Avand in vedere cele de mai sus, si tinand cont de previziunile expertilor imobiliari se poate considera ca piata terenurilor cu destinatia specifica terenului supus evaluarii, se caracterizeaza 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 reprezinta 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 posibila, fundamentata 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 posibila, financiar fezabila si maxim profitabila.

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 cu CF 310911, 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 plata 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 drepturi de proprietate transmise integral.

-Restrictii legale.

Nu sunt restrictii legal.

-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

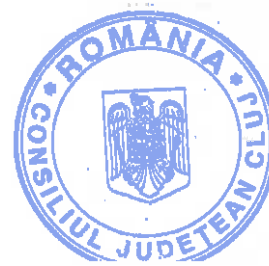
Nu se fac ajustari deoarece toate comparabilele sunt aproape de utilitati

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 acestela este de 22 Euro/mp.

Avand in vedere cele de mai sus, se apreciaza valoarea terenului proprietatii evaluate, 1.506mp x 22 Euro =33.123 Euro.

Vteren = 33.123 Euro

Vteren = 157.155 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 = 157.155 lei

157.155 LEI

(V = osutacincizecisisaptemiiosutacincizecisisicincilei 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
Criteria	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	Borhanci	Manastur Sf. Ioani Collina	Sf. Ioan	Manastur Baza sp Unirea
Corectie % pentru localizare		0.00	83.00	83.00	0.00
Corectie totala pentru localizare		0.00	9.96	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	1506	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	arabil	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 arabil	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	6.96	8.54	1.01
Corectie totala neta %		-0.20	0.48	0.71	0.05
Corectie totala bruta		5.50	12.96	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			

33132 euro
167165 lei



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

ANCP
AUTORITATEA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 310911 Cluj-Napoca

Nr. cerere 221714
Ziua 18
Luna 12
Anul 2017



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:127236

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 21890/2	2.200	arător la Rotația II

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
35524 / 10/03/2015	
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE NR 469, din 06/03/2015 emis de ONET ION ANGHELUS (act administrativ nr. 31566/03-03-2015 emis de BCPI CLUJ NAPOCA):	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1
	A1 / B.3
	1) MAGDĂ ADRIAN -MARIAN, si sotia 2) MAGDA MARIA, bun comun

C. Partea III. SARCINI .

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



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 21890/2	2.200	arător la Rotația II

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g. sit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categoria folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	2.200	-	-	-	

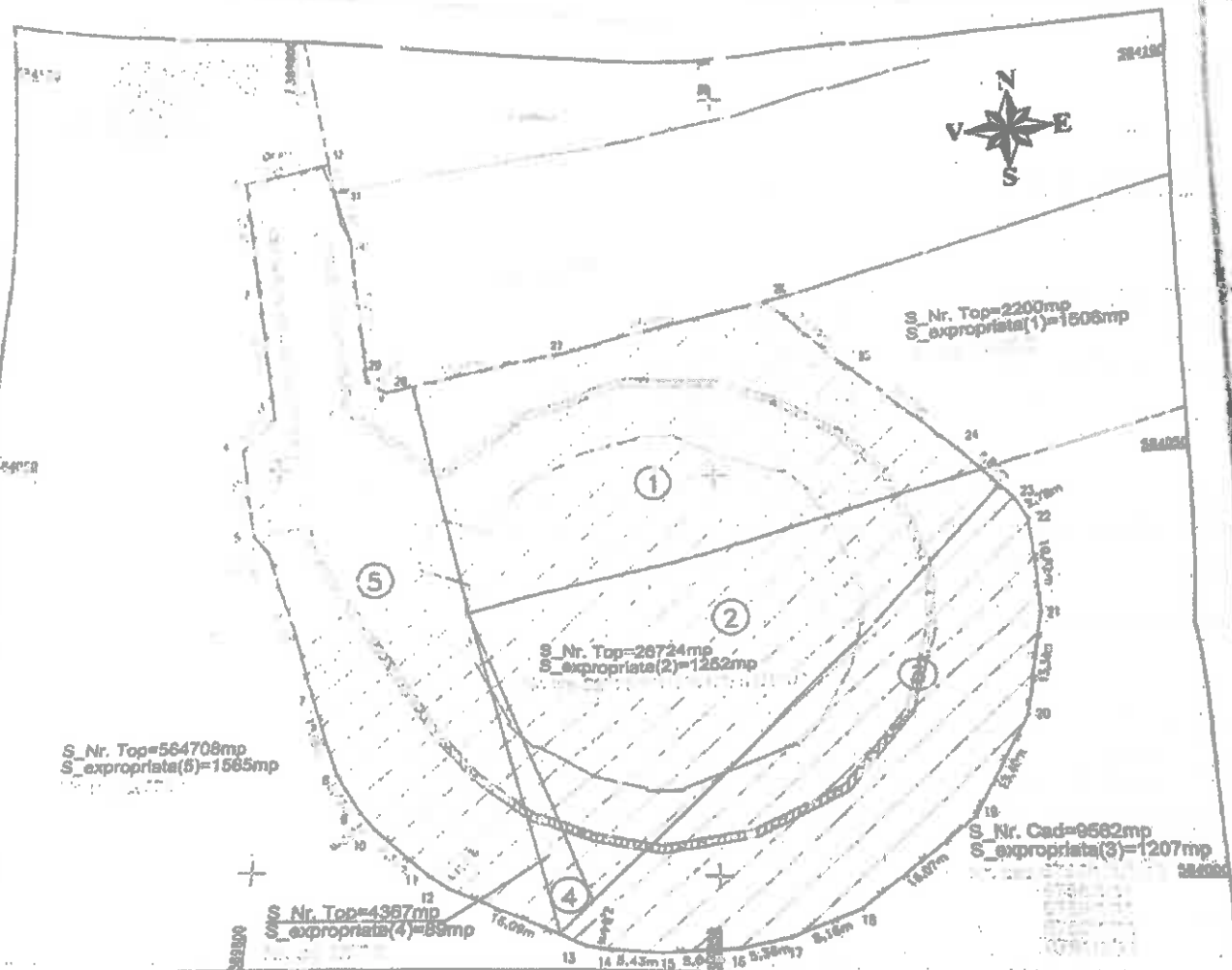
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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,

18/12/2017, 13:24





VIZAT,
COMISIA LOCALĂ DE FOND FUNCJAR

Președintele Comisiei
Nume, prenume și semnătura

Data
Ștampila

Parafia
Semnătura
Ștampila OCPI
Data

VIZAT SPRE NESCHIMBARE,
CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

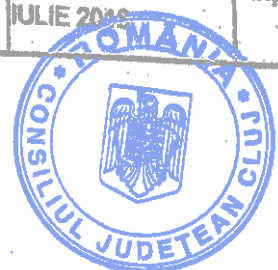
Data
Ștampila

- Legenda:**
- Teren ce se expropriează
 - Construcții
 - Gard pământ
 - Zid de beton
 - Niv. iaz topografic
 - Punctaj cadastru

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. Arpiilor 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 este amplasat bazinul Negoiu”		
Denumire planșă	PLAN DE AMPLASAMENT ȘI LOTURI DE EXPROPRIERE Rezervor Manastur, str. Marsel, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj		

Sistem de proiecție: STEREOGRAFIC 1970
Sistem de referință: Marea Neagră 1975

Scara 1:500	Data IULIE 2015	Nr. planșă
----------------	--------------------	------------



1. LISTA cuprinzând imobilele proprietate privată care constituie suprafața de expropriere a lucrării de utilitate publică a terenurilor pe care este amplasat Rezervor Stâniștur, proprietarii sau deținătorii acestora, precum și sumele individuale aferente despăgubirilor.

Nr. Crt.	Județ	Unitatea administrativă (teritoriul)	Numele și prenumele proprietarului/ deținătorului terenului	Suprafața totală (mp.)	Categoria de folosință	Nr. Top/ Nr. carte funciară	Nr. Parcela în planul de situație	Taria/ Parcela	Posiția față de localitate	Suprafață de expropriat (mp.)	Valoarea suprafețelor care vor fi expropriate, conform Legii nr. 255/2010
1	CLUJ	CLUJ-NAPRoca	MAGDA ADRIAN MARIAN MAGDA MARIA	5	6	7	8	9	10	11	12
2	CLUJ	CLUJ-NAPRoca	CORIS DAN LOZAN AL MUNICIPIUL CLUJ-NAPRoca	2202	A - Arabil	218903 / CF 330911	1		intravilan	1506	
3	CLUJ	CLUJ-NAPRoca	SC MANASTOR HOLDING SRL	26724	P - Pasune	22775/1/1/1/1/ 1/1/1/1/1/1/1/ CF 305400	2		intravilan	1252	
4	CLUJ	CLUJ-NAPRoca	SC MANASTOR HOLDING SRL	9562	Cc - Curti construcția	6757/1/1/1/1/1, 6758/1/1/1, 6759/1/1/1, 6760/1/1/1, 6761/1/1/1 / CF 291366	3		intravilan	1207	
5	CLUJ	CLUJ-NAPRoca	MUNICIPIUL CLUJ-NAPRoca GRADINILE SRIPTA VIA	4367	P - Pasune	22776 / CF 320345	4		intravilan	89	
6	CLUJ	CLUJ-NAPRoca	FOCAL DE STUDIU ROMANO CATHOLIC DIN TRANILGANIA	564708	Pd - Pedure	22778/1 / CF 324978	5		introvilan	1565	
									TOTAL	5619	

SECRETAR
SCMUNA LOCALA NAPOCA

VIZAT,
COMISIA LOCALA DE FOND FUNCAR CLUJ NAPOCA
Președintele Comisiei:

VIZAT,
CONSILIUL JUDETEAN CLUJ



Semnatura și ștampila

Semnatura și ștampila

en intravilan 2.100 mp, zona Bănci, Cluj Napoca

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

in plus 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Titlu de Agentie Extravilan / Intravilan Intravilan

rafata utila: 2 100 m²

in intravilan, cu suprafata totala de 2.100 mp, inscris in cartea funciara nr. 275243 - Cluj-oca, nr. cadastral 11219/1/1.rietatea este situata in Municipiul Cluj-Napoca, la capatul cartierului Gheorgheni, zona Banci, Judetul Cluj.

esul se face printr-un drum denivelat, de pamant, aflat la o distanta de cca. 4km de centrul icipiului Cluj-Napoca. inul are o forma dreptunghiulara, cu o deschidere de cca. 50 ml la drum, acesta nefind adit.

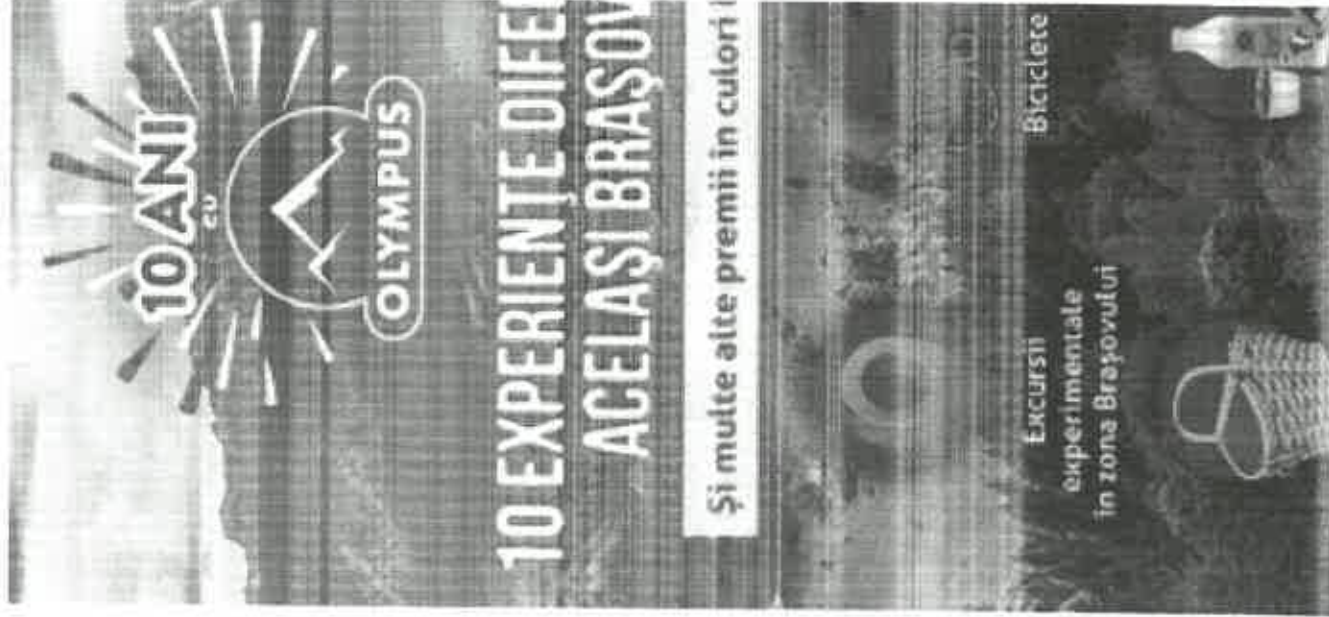
VISION 0%

in plus 0 fara comision, vanzare directa!!!



in plus 0 fara comision, vanzare directa!!!

in plus 0 fara comision, vanzare directa!!!



447 070 lei

Ne negociabil

Contact prin Storia.ro

02xx xxx xxx Arzina telefon



Adrian Draghici
Pe site din iug. 2014

Anunturile utilizatorului

ID:6550 Teren intravilan Cluj Napoca

Cluj-Napoca, Judet Cluj : Adaugat La 11.10.2 martie 2019, Numar anunt: 112326262

Imi place 0 **Distribuire**

Protejeaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de: Agentie Extravilan / intravilan Intravilan
Suprafata totala: 7 700 m²

Tip imobil: teren intravilan cu destinatie faneata si padure

Adresa imobil: Cluj Napoca, zona Faget Strada Sfantul Ioan, numar cadastral 15026, judetul Cluj.



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

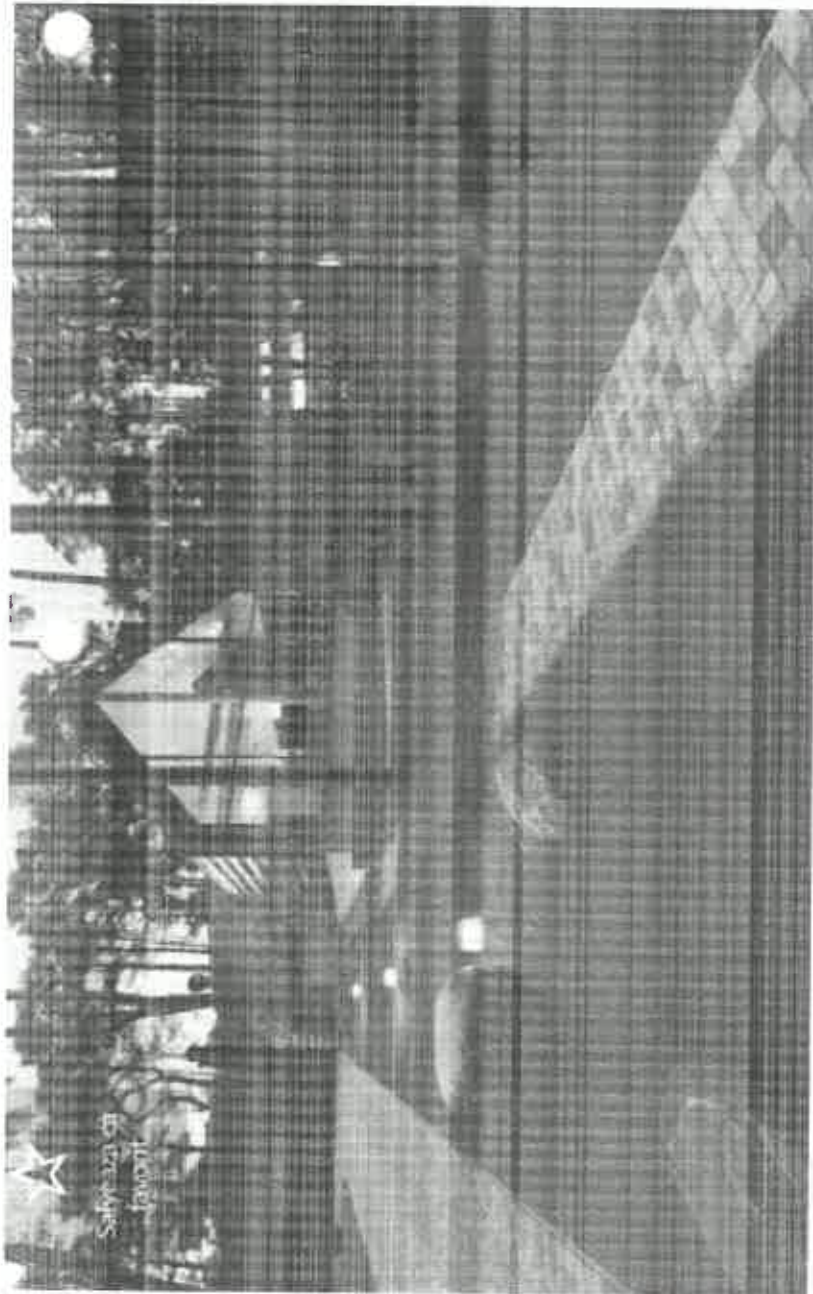
Un reper pentru identificare: in curba mare de pe drumul Sfantul Ioan.

-la est Parau si drumul Sfantul Ioan

Raportaza
RED SEVENS DISPONIBIL PE TOATE DISPOZITIILE X



Cazino live



Salveaza si favoritelor

Agreziabil

Contact prin Storia.ro

0742 105 939
0742 105 939



Vlad Capusan
Postat din Iul 2017

Parcele de teren SF Ion

Cluj-Napoca, Judet Cluj | Adjudicat La 16:43, 1 martie 2019, Numar anunt: 164647513

Ami place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Ofertă de teren utilă

1 100 m²

Agentie

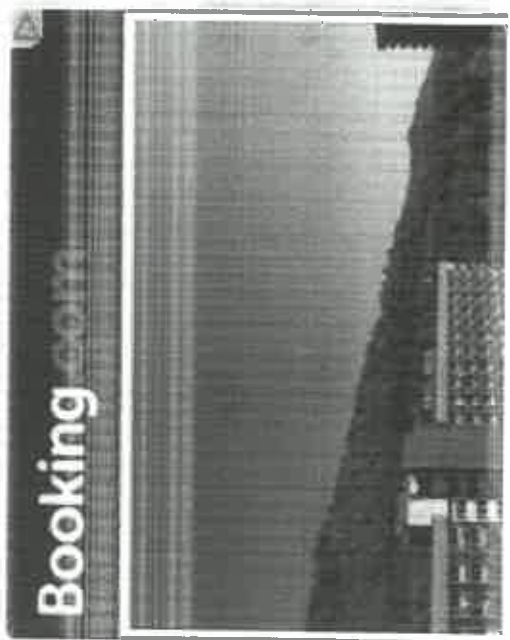
Extremă / Intravilan

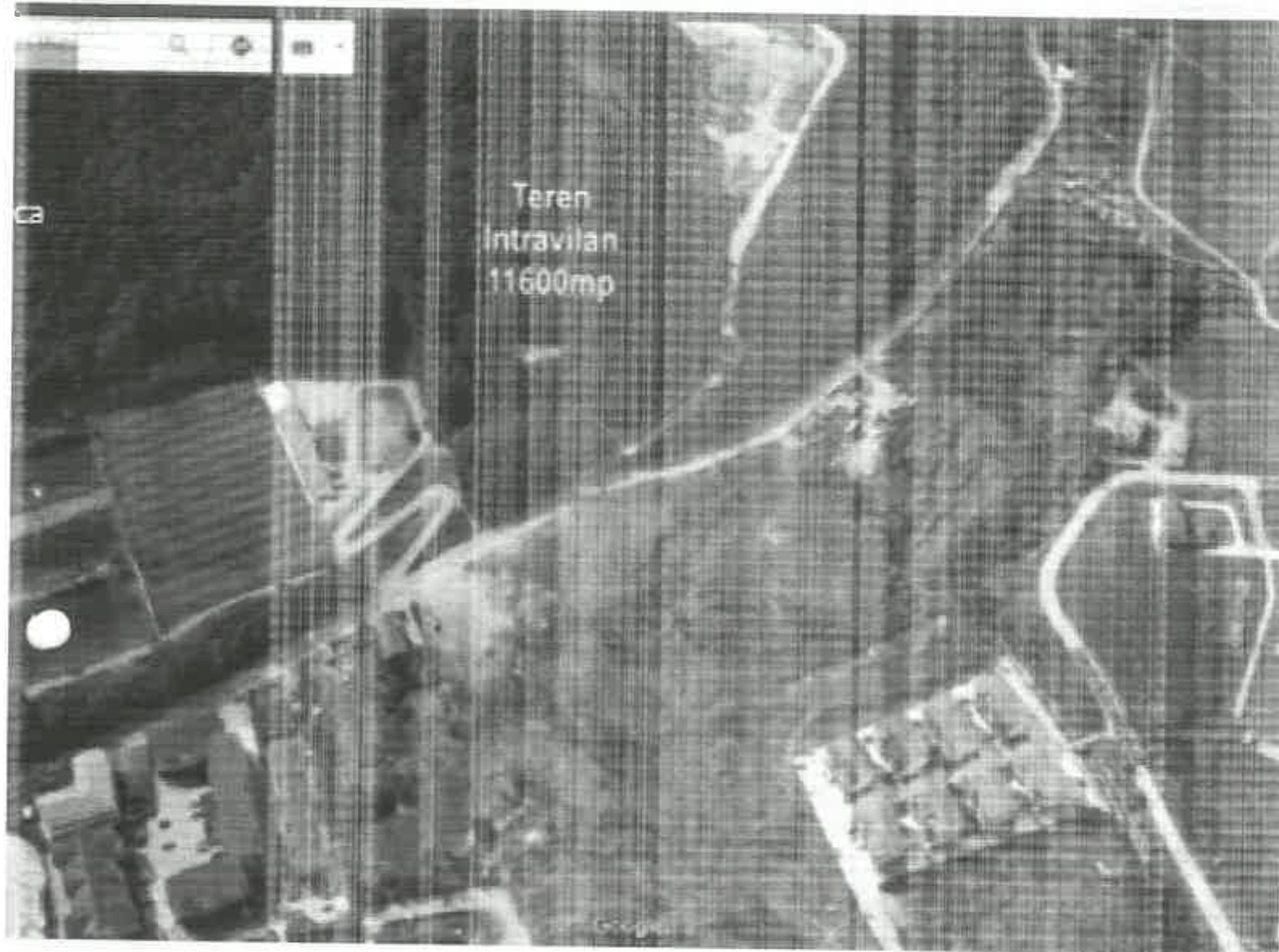
Intravilan

Terenul este situat în zona SF Ion - Zona Roata cu CP - pășune. Terenul aparține de Cluj și este limitat în jurul terenului. Există posibilitatea să se facă PUZ terenul se află la aproximativ 2 km de la stația de autobuz Coiras. Marșrutul este de 700m de restaurantul Roata. Există cablurile și planuri de situație. A fost gândit un proiect de case dar nu a fost finalizat. Proiectul din zona e



Raport (caza)





- Colina Manastur

ca. judet Cluj Adaugat La 15:20. 18 februarie 2019. Numar anunt: 164893369

 Distribuie

 Actualizeaza anuntul

 Actualizeaza anuntul

Agentie Extravilan / intravilan Extravilan
a utila 10 400 m²

teren langa baza sportiva Unirea la capatul statiei de autobuz Manastur Teren
de toate utilitatile, drum acces propriu, Zona este ideala pentru diverse proiect
re Clinica, hotel, parc de aventura, etc.Terenul are mai multe platforme unde se
fac alte amenajari de agrement Terenul este aproape de toate serviciile necesare
si direct



