

MOLDOVAN TUDOR
REGHIN, STR. ORIZONTULUI NR. 17, JUD. MURES
e-mail: nerotudor@gmail.com

ANEXA 4
HOTARIREA NR. 697
/2019

RAPORT DE EVALUARE

AL TERENULUI INTRAVILAN

situat în Cluj-Napoca,
jud. Cluj

APARTINAND LUI,
SC MANASTUR HOLDING SRL

- 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 9.562 mp din care se va expropria o suprafata de 1.207 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:

714.500 LEI

(V = saptesutepaispemiicincisutelei)

- 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. Inspectia 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. Definitia 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 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 fracționate 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 schițele terenului.
Previziunile, proiectile 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 1.207 mp cu categoria de folosință de teren curți construcții, 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 menționat.

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 piață** a proprietății imobiliare așa cum este aceasta definită în Standardul Internațional de Evaluare IVS 1

Conform standardului definiția valorii de piață este următoarea:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un **cumparator decis** și un **vanzător hotărât**, 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. 291266, nr. Top, 6757/1/1/1/11, al municipiului Cluj-Napoca, cu o suprafață de 1.207 mp. Dreptul de proprietate este al lui SC MANASTUR HOLDING SRL. 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 contaminarea, 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. 291266, nr. Top, 6757/1/1/1/11, al municipiului Cluj-Napoca, cu o suprafață de 1,207 mp. Dreptul de proprietate este al lui SC MANASTUR HOLDING SRL. Inscrisuri privitoare la sarcini : -nu sunt.

III.2 Informatii despre amplasament

Terenul este situat în partea stanga a strazii Marisel înainte de a iesi 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 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 în partea centrala a Transilvaniei. Se întinde pe o suprafață de 179,5 kmp. înconjurat pe trei parti de dealuri si coline cu naltimi între 500 si 700 m, aspectul lui îmbraca forma unei adevarate cetati. Municipiul este situat în centrul judetului Cluj, fiind reședința așezării Căii de comunicație rutiera: Municipiul Cluj-Napoca este traversat de Drumul European E 60 (București-Oradea-Budapesta-Viena). Drumurile publice din judetul Cluj se întind 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

Există rețea de alimentare cu electricitate și apă.

III.6. Analiza preliminară a pieței imobiliare

III.6.1. Definiția 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 bani. Aceasta 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 ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile,



exista decalaj între cerere și ofertă, 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 apropierea municipiului Cluj-Napoca, oferta de terenuri libere este ridicată. Prețurile de ofertare pentru terenuri construibile din zone asemănătoare cu cea de evaluat este de 100-180 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 că eventualii vânzători 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** 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, deoarece are destinatia curti constructii, cea mai buna utilizare este pentru teren construibil.

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 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 C si D, ajustarea este 124.80 euro-96.00 euro=28.80 euro deci 30%. Ca urmare se va ajusta si comparabila B 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 136.00 euro-124.80 euro=11.20 euro deci 31%. Ca urmare se va ajusta comparabila cu -10%

-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 122.40 Euro/mp.

Avand in vedere cele de mai sus, se apreciaza valoarea terenului proprietatii evaluate, 1.207 mp x 122.40 Euro =33.123 Euro.

Vteren = 150.634 Euro

Vteren = 714.500 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 = 714.500 lei

Conform grilei notarilor publici, in functie de vanzarile de terenuri din zona Manastur sud in anul 2018, pretul pe metru patrat este de 730 lei/mp la suprafete pana la 500 mp si de lei/mp la suprafete ce depasesc 500 mp

$730 \text{ lei} * 500 \text{ mp} + 540 \text{ lei} * 707 \text{ mp} =$

V teren grila notarilor = 746.780 lei

In urma celor doua metode am ajuns la concluzia ca abordarea prin comparatii este mai adecvata deoarece s-au luat comparabile mai actuale, din luna martie a anului 2019.

V=714.500 LEI

(V = saptesutepaispemiicincisutelei)

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)		170.00	99.00	120.00	158.00
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		170.00	99.00	120.00	158.00
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		170.00	99.00	120.00	158.00
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		-34.00	-19.80	-24.00	-31.20
Pret corectat		136.00	79.20	96.00	124.80
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		136.00	79.20	96.00	124.80
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		136.00	79.20	96.00	124.80
Localizare	Manastur sud	Manastur Frunzisului	Sf. Ion	Nicolae Corches	Manastur Kaufand
Corectie % pentru localizare		0.00	30.00	30.00	0.00
Corectie totala pentru localizare		0.00	23.78	28.80	0.00
Pret corectat		136.00	102.98	124.80	124.80
Caracteristici fizice	compact	compact front 54 m	compact	compact	compact front 11 m
Corectie % pentru caract. fizice		-10.00	0.00	0.00	0.00
Corectie totala pentru caract. Fizice		-13.60	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		122.40	102.98	124.80	124.80
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		122.40	102.98	124.80	124.80
Suprafata	1207	1522.00	1540.00	9357.00	1119.00
Corectie % pentru suprafata		0.00	0.00	10.00	0.00
Corectie totala pentru suprafata		0.00	0.00	9.60	0.00
Pret corectat		122.40	102.98	134.40	124.80
Cea mai buna utilizare	constructie	constructie	constructie	constructie	constructie
Corectie % pentru cmbu		0	0	0	0
Corectie totala pentru cmbu		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		122.40	102.98	134.40	124.80
Teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie %		0	0	0	0
Corectie totala		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		122.40	102.98	134.40	124.80
Corectie totala neta		-47.60	3.98	14.40	-31.20
Corectie totala neta %		-0.28	0.04	0.12	-0.20
Corectie totala bruta		47.60	43.58	62.40	31.20
Corectie totala bruta %		0.28	0.44	0.52	0.20
Nr. corectii		2	2	1	1
Valoare adoptata (euro)					124.80

150634 euro
714500 leiConform grilei notarilor publici 2018 746780 lei
valabili pentru anul 2019



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. 291266 Cluj-Napoca

Nr. cerere 10569
Ziua 22
Luna 01
Anul 2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 169859

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

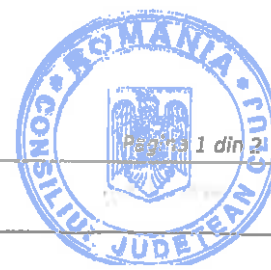
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 6757/1/1/1/11, 6758/1/11, 6759/1/11, 6760/1/11, 6761/1/11	Din acte: 9.371 Masurata: 9.562	teren intravilan constructibil

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
76029 / 02/10/2007	
Act nr. de dezmembrare și alipire nr. 1897, din 29/08/2007 emis de notar public Oana Mihașu;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare și dezmembrare în rang serial câștigat cu nr. 17660/2007, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
1) S.C MĂNAȘTUR HOLDING S.R.L, CU SEDIUL ÎN BUCUREȘTI, CIF:17752156	
OBSERVAȚII: (provenita din conversa CF 169859)	

C. Partea III. SARCINI .

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



45

Teren

Nr cadastral CAD:	Suprafața (mp)* Din acte: 9.371 Masurata: 9.562	Observații / Referințe
6757/1/1/1/11, 6758/1/11, 6759/1/11, 6760/1/11, 6761/1/11		teren intravilan construibil

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	Din acte: 9.371 Masurata: 9.562	-	-	-	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.16138/22-01-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

25-01-2018

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrator,
CRISTINA MEDA GALGAU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



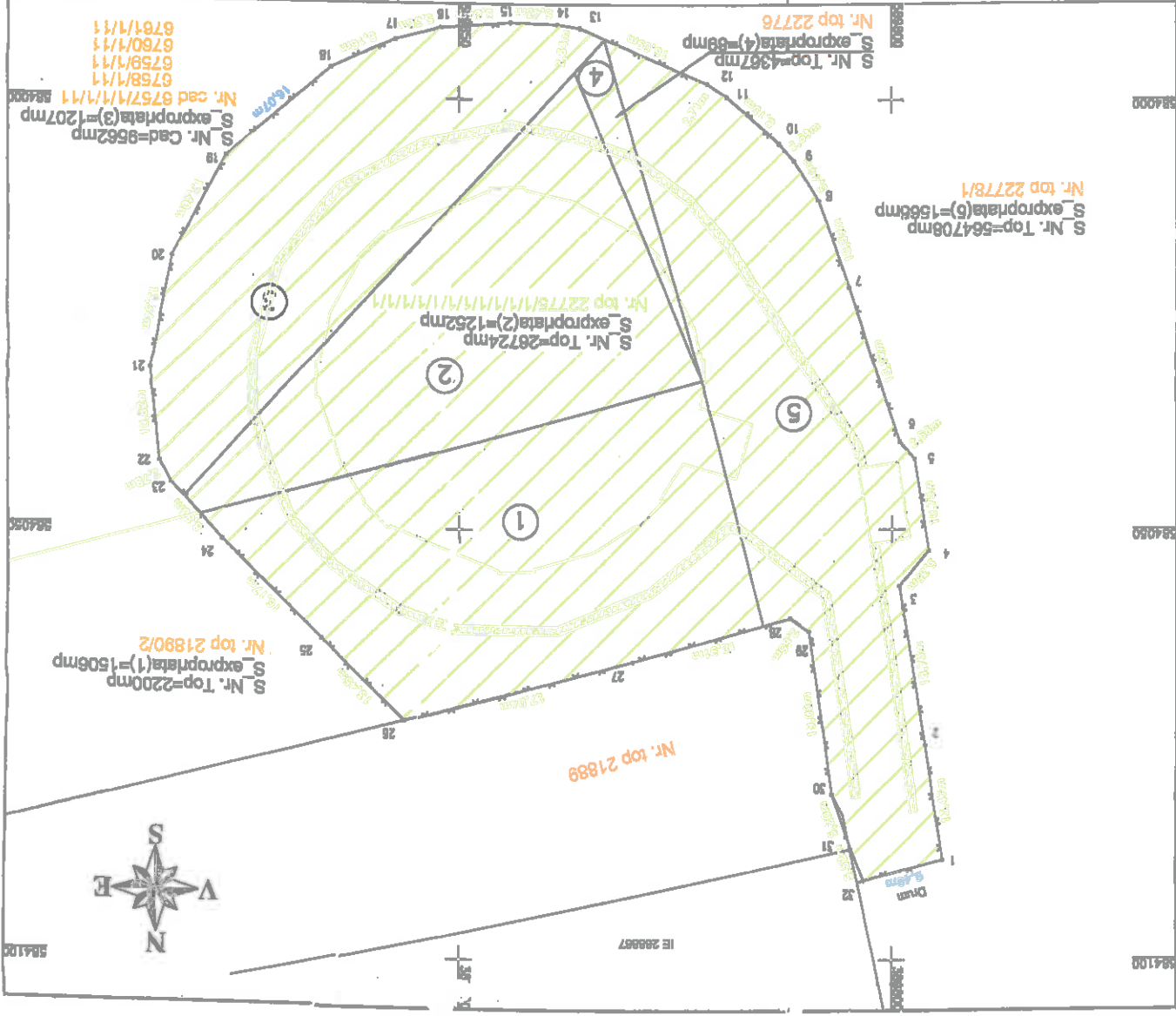


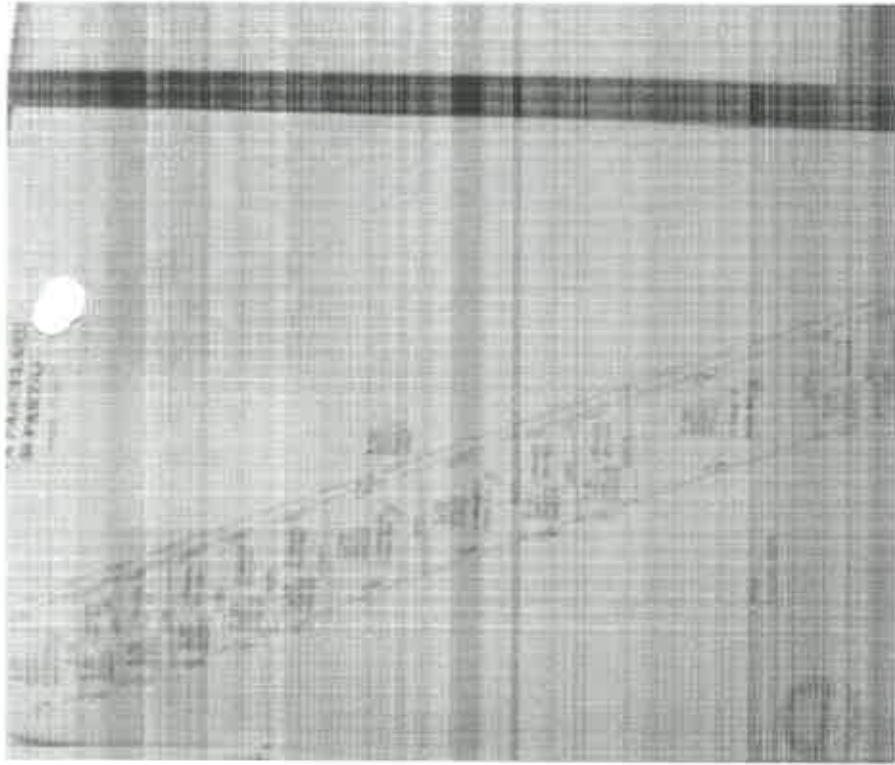
Legenda:

	Teren ce se expropriează
	Construcții
	Cămin personal
	Zid de beton
	Număr topografic
	Număr cadastral

Beneficiar		JUDEȚUL CLUJ pînă CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 106	
Executant		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 se află amplasat bazinul 'Negoiu'"	
Denumire planșă		PLAN DE AMPLASAMENT ȘI LOTURI DE EXPROPRIERE Rezervor Măstăruț, str. Măstăruț, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj	
Sistem de proiect: STEREOGRAFIC 1970		Scara	1:500
Sistem de referință: Marea Neagră 1975		Data	IULIE 2018
Nr. planșă			

VIZAT, COMISIA LOCALĂ DE FOND FUNCIAR		VIZAT SPRE NESCIMBARE, CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ	
Președintele Comisiei		Data	
Nume, prenume și semnătură		Ștampila	
Data		Data	
Semnătura		Ștampila OCPJ	
Data		Data	





ISU

Trimite mesaj

0722 837 460

Cluj Napoca, judet Cluj
Vizit pe harta



Muresan

Pu sse direct 2016

Anunturile utilizatorului

Vand teren varianta Zorilor-Manastur zona Autonick

Cluj Napoca, judet Cluj · Adaugat La 22.13. 13 februarie 2019. Numar anunt: 178362533

Imi place 0 Distribuie



Deschide anuntul



Actualizarea anuntul

Proprietar Extravilan / Intravilan Intravilan

Suprafata utila 4 522 m²

Vand teren in suprafata de 1522 mp. pe varianta Zorilor-Manastur, intru Frangisipului si
Comunal zona Autonick cu front de 54 m la drumul de servitute care exista CF

Rapoartaza

Nu rata casa
visurilor tale

Salvează căutarea

174 999 €

Contact prin Storia.ro

0786 736 003

Cluj Napoca, judet Cluj
Vesti pe harta

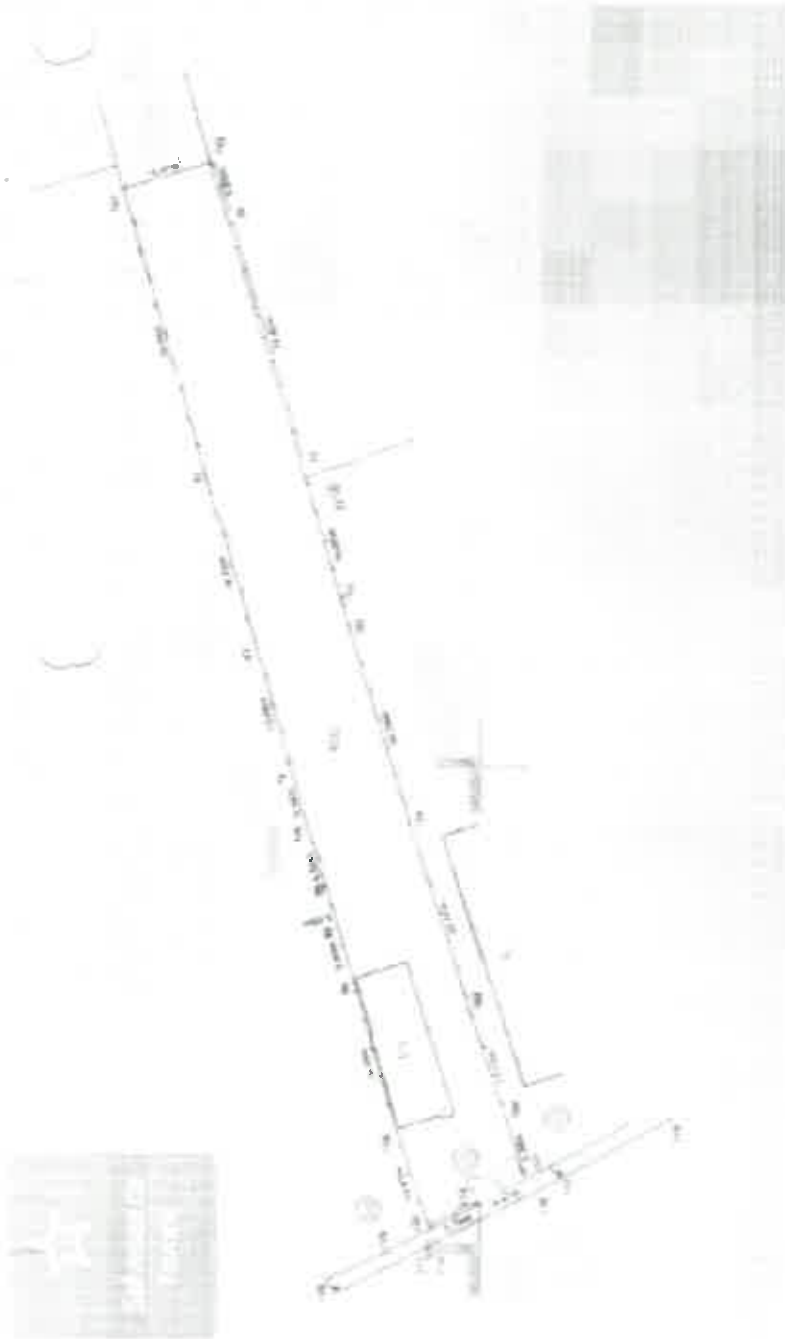
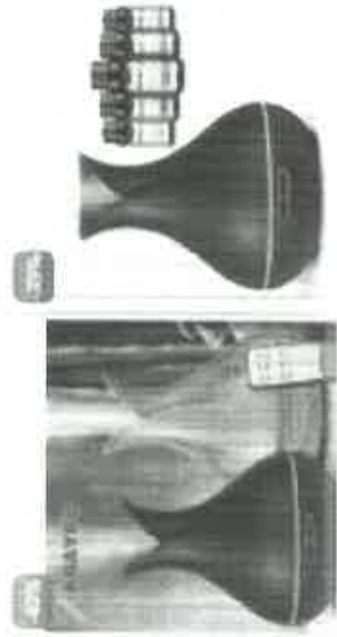
Eliza Sveica

Pe site din iul 2013

Anunturile utilizatorului

Reportarea

AllExpress



160 euro/mp Teren intravilan 1.119 mp, in zona Kaufland Manastur

Cluj Napoca, judet Cluj Adaugat La 11:46:55 marie 2019. Numar anunt: 160562837

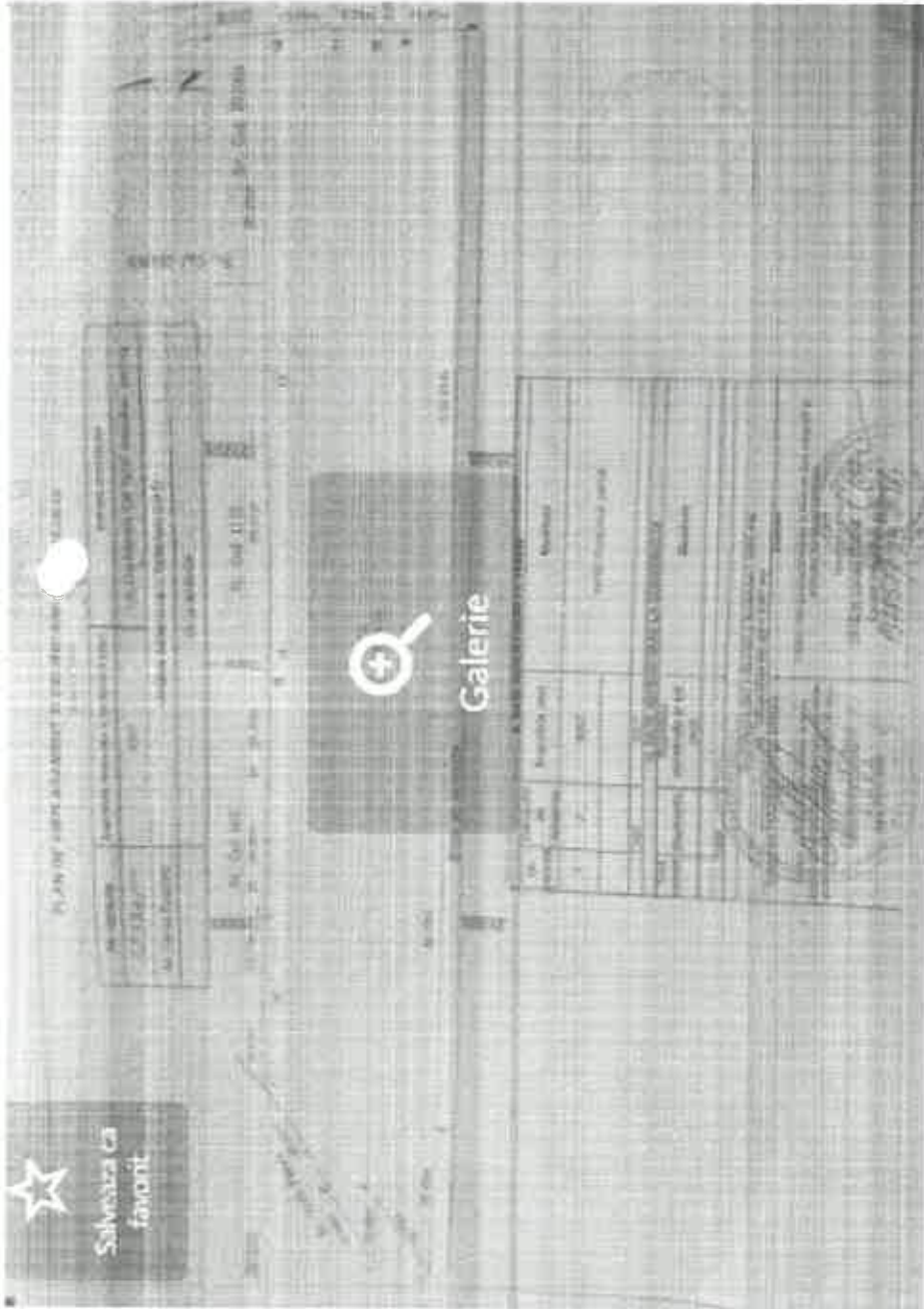
Ami place 0 Distribuie



Agentie Suprafata utila 1 119 m²

Va recomandam spre vanzare un teren intravilan in Manastur, zona Kaufland! Terenul are o suprafata de 1119 mp si front la strada de 11 metri. Pe acest teren se afla o constructie veche cu o amprenta la sol de aproximativ 93 mp. Recomandam acest teren pentru potentialul imens care il are.





Vand teren 9300mp str.nicolae coarthes coift cu mihai romanul

Cluj-Napoca, judet Cluj Actualizat La 17.23, 3 martie 2019, Numar anunt: 175001382

Ami place 0 Distribuie



Actualizarea anuntului

Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

9 357 m²

Suprafata utila

teren 9357mp pe str.nicolae coarthes (intersectie cu str.mihai romanul) eventual in asociere

Accesibil

Trimite mesaj

07XX XXX XXX Anata telefon

Cluj Napoca, judet Cluj
Vrei pe harta



Mareea

Pe site din oct 2015

Anunturile utilizatorului

Raportaza

iRest SL A39
Robotic cu
incalzire



Actualizarea anuntului

iRest SL A30-6



