

SOMLEA EVAL SRL

CIF 247201618

B-dul Muncii n. 217, bl. C2, et. 2, ap.6, Cluj Napoca, jud.Cluj cod poștal 400641

Telefon: 0740 086 246; Fax: 0364 112 212

E-mail: office@somlea-eval.ro ; evaluator.autorizat.1@gmail.com ;

RAPORT DE EVALUARE

90 / 21 octombrie 2019

Teren intravilan

ADRESA PROPRIETATII:	Localitatea Chinteni FN,jud. Cluj cod poștal 407207
PROPRIETAR:	ASOCIAȚIA COMPOSESORALĂ AGROFOREST CHINTENI

CLIENT:	PRIMARIA COMUNEI CHINTENI
Adresa:	Localitatea Chinteni, str. Unirii nr. 232, com. Chinteni, jud.Cluj, cod poștal 407207
DESTINATAR:	PRIMĂRIA COMUNEI CHINTENI

Evaluator: Cheșa Florin
legitimația ANEVAR: 17909 - valabila 2019
Data predării raportului: 21 octombrie 2019
Nr. identificare raport: 90



SINTEZA EVALUĂRII

Raport întocmit de	ȘOMLEA EVAL SRL
Reprezentant legal	
Nume	Cheșa
Prenume	Florin
Data:	21 octombrie 2019
Semnatura	
Ștampila	





Evaluator autorizat	
Nume	Cheșa
Prenume	Florin
Nr.legitimatie	17909 - valabila 2019
Imobil evaluat	
Nr.CF / localitate	CF 51847 / Chinteni
Cadastral / topografic	Cad: 51847
Adresa	Localitatea Chinteni FN,jud. Cluj cod poștal 407207
Proprietar conform CF	ASOCIAȚIA COMPOSESORALĂ AGROFOREST CHINTENI
Client (Denumire)	PRIMARIA COMUNEI CHINTENI
Utilizator	PRIMĂRIA COMUNEI CHINTENI

Tipul valorii: Valoarea de piață:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor adoptate de ANEVAR, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 90/ 21 octombrie 2019 în baza de date a evaluatorului.

CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT**Imobil**

Identificare scriptică :	conform CF	Teren în suprafață totală de 1724000 mp, categoria de folosință pășune din care este propusă spre expropriere suprafața de 164 mp conform tabel anexat (vezi anexă documente)
Identificare faptică :	conform inspecție	Teren în suprafață de 164 mp conform plan topografic (vezi anexe documente)
Dreptul de proprietate evaluat		Integral (deplin)
Amplasare în localitate :		zona periferică
Denumire cartier		Zonă Centru de Informare Turistică Chinteni
Vecinătăți:		mixt, preponderent terenuri libere
Calitatea vecinătăților :		bună
Piața cumpărătorului :	Da/Nu	Nu
Piața vânzătorului :	Da/Nu	Da
Utilizarea actuală :		Teren: liber
CMBU :	actuala/viitoare	Teren intravilan liber

Teren

Intravilan / extravilan :	conform CF	intravilan
Categoria de folosință :	conform CF	pășune
Suprafața :	mp/ha	164 m ²
Utilități la front stradal :		Energie electrică la cca 50 ml, apă și gaz la cca 150 ml
Tipul drumului de acces la terenul evaluat :		asfaltat
Calitatea/starea drumului de acces :		bună
Front stradal :	ml	16,56 ml la drumul de asfalt
Autorizație de construire :	Da/Nu	Nu
Certificat de Urbanism :	Da/Nu	Nu

Construcții / Construcții speciale

Tip :	R;I;C;A etc	fără
Regim de înălțime :		
Vechime :	ani	
Stare tehnică apreciată :		
Stadiu fizic apreciat ca fiind executat :	%	
Gradul de finisare a construcțiilor evaluate :		
Modernizari :		
Sc;Sd;Su :	mp.	

Valoare de piață**2.493 € echivalent a 11.837 lei
~ 15,20 € / mp**

Cuprins

1	Termenii de referință ai evaluării	2
1.1	Identificarea și competența evaluatorului	2
1.2	Identificare/Descrierea raportului	3
1.3	Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	3
1.4	Scopul evaluării	3
1.5	Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării (obiectul evaluării)	3
1.6	Tipul valorii	4
1.7	Data evaluării	4
1.8	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	4
1.9	Natura și sursa informațiilor utilizate	5
1.10	Ipoteze – Ipoteze speciale	5
1.11	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative	7
1.12	Reglementări / Conformitatea cu SEV	7
2	Prezentarea datelor	8
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	8
2.2	Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)	8
2.3	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	8
2.4	Informații despre amplasament. Descriere fizică	10
	Restricții de construire (Limitări legale ale dreptului de proprietate prevăzute de reglementări legale sau speciale):	10
2.5	Date privind impozitele și taxele	14
2.6	Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	14
3	Analiza pieței	14
3.1	Analiza cererii	15
3.2	Analiza ofertei	15
3.3	Echilibrul pieței	16
3.4	Analiza prețurilor	16
4	Cea mai bună utilizare	17
5	Evaluare	18
5.1	Comparația directă	18
5.1	Tehnici (metode) alternative	21
6	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	22
7	Anexe	23
7.1	Documente ale proprietății	27
7.2	Prezentarea evaluatorului	39

RAPORT DE EVALUARE

1 Termenii de referință ai evaluării

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Identificarea evaluatorului¹:

- ȘOMLEA EVAL SRL
- Autorizația membru corporativ ANEVAR – 0543
- Reprezentant legal Ev. Cheșa Florin
- Membru Titular ANEVAR – legitimația 17909
- Asigurare profesională - 10.000 € /26055 din 18.01.2019
- Adresa evaluatorului - date de corespondență
 - Mun. Cluj Napoca
 - Bd-ul Muncii nr. 217, bl. C2, et.2, ap. 6, jud.Cluj
 - Telefon: 0740.086.246
 - E-mail: evaluator.autorizat.1@gmail.com; office@somlea-eval.ro

Evaluator Autorizat – Membru Titular ANEVAR: Certificare

- Cheșa Florin, 17909 - valabila 2019
- Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- Certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele – ipotezele speciale prezentate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- Certificăm faptul că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate;
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație;
- Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul/destinatarul sau a altor persoane care au interese legate de client/destinatar sau de produsul bancar garantat, și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul acesta respectând Codul Deontologic al profesiei de evaluator;
- Certific faptul că subsemnatul în calitate de evaluator, nu mă aflu sub incidența unor sancțiuni din partea ANEVAR, nu există o condamnare definitivă pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție iar evaluatorul care semnează prezentul raport nu se află în situația de conflict de interese cu clientul / utilizatorul / destinatarul raportului.

¹ În anexa raportului este prezentat evaluatorul

1.2 Identificare/Descrierea raportului

- Identificare raport / Tip raport:**
- Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 90 / 21 octombrie 2019 în baza de date a evaluatorului;
 - Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2018, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).
 - Raportul este identificat sub nr. 90 din 21.10.2019 în baza de date a evaluatorului.

1.3 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

- Client** ▪ PRIMARIA COMUNEI CHINTENI
- Adresa clientului** ▪ Localitatea Chinteni, str. Unirii nr. 232, com. Chinteni, jud.Cluj, cod poștal 407207
- Destinatarul raportului** ▪ PRIMĂRIA COMUNEI CHINTENI
▪ PRIMARIA COMUNEI CHINTENI
- Utilizatorul raportului** ▪ PRIMĂRIA COMUNEI CHINTENI

1.4 Scopul evaluării

Evaluare pentru garantare în vederea acordării de despăgubiri.

1.5 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării (obiectul evaluării)

- Proprietate imobiliară:** ▪ Teren intravilan, înscris în CF 51847 / Chinteni , nr. Top/Cad: Cad: 51847 .
- Descriere:** ▪ Teren în intravilanul loc. Chinteni, în suprafață totală de 164 m², CMBU actuală și/sau viitoare teren liber .
- Adresa proprietății:** ▪ Localitatea Chinteni FN,jud. Cluj cod poștal 407207
- Proprietar:** ▪ ASOCIAȚIA COMPOSESORALĂ AGROFOREST CHINTENI
- Dreptul de proprietate evaluat:** ▪ Considerat dreptul absolut (integral) de proprietate înscris în CF 51847 / Chinteni , nr. Top/cad: Cad: 51847 .
- Alte mențiuni ale evaluatorului:**
- Evaluatorul a avut la dispoziție o copie CF 51847 / Chinteni eliberat conform cererii 52850 din 21.03.2019, pus la dispoziție de către client, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexate prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini;
 - Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;

- Imobilul nu este grevat de contracte de concesiune / închiriere, conform declarației clientului;
- Evaluatorul nu i s-a adus la cunoștință existența unui titlu definitiv și executoriu care să știrbească integritatea dreptului de proprietate (nu sunt sarcini asupra proprietății care să ducă la executare silită).

1.6 Tipul valorii

- Recomandări**
- Conform scopului evaluării și recomandările standardului de aplicație în evaluare SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului, s-a apelat la estimarea “valorii de piață” așa cum este definită în SEV 104 Tipuri ale valorii.
- Definiție:**
- „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.
- Ipoteză:**
- Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).
- Curs de schimb:**
- Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 4,7485 lei.
- Modalități de plată:**
- Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing) etc.

1.7 Data evaluării

- Data predării raportului:**
- 21 octombrie 2019
- Data inspecției**
- Inspecția a fost efectuată de către evaluator Cheșa Florin în prezența reprezentantului clientului d-nul Popa Mircea la data de 25 septembrie 2019
- Data de referință a evaluării:**
- 25 septembrie 2019

1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- Documentarea:**
- În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție: extras de CF 51847 / Chinteni , Plan topografic a imobilului, Adeverinșa nr. 17933 din 14.10.2019 emisă de Primăria Comunei Chineni, Referat nr. 18105 din 18.10.2019 emis de Primăria

Comunei Chinteni.

- Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurată de către d-nul Popa Mircea și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau nevizibile;
- În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante;
- Nu a fost cazul

Restricții

1.9 Natura și sursa informațiilor utilizate

Informații primite de la client / proprietar:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului;
- Proprietarul / solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație – precizată prin CF 51847 / Chinteni);
- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării

Informații colectate de evaluator:

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații existente pe site-urile de specialitate (ex: www.imobiliare.ro; www.olx.ro; etc;
- Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>).

Comparabile selectate:

- Comparabilele au fost verificate telefonic, detalii în anexă

1.10 Ipoteze – Ipoteze speciale

Ipoteze:

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze, inclusiv a celor care pot să apară în raport:

- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul/Dreptul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil; Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie titlul/dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul/dreptul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).
- Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii (dreptul integral (absolut) de proprietate);
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Evaluatorul a examinat extrasul CF 51847 / Chinteni , documentele privitoare la proprietate anexate și a identificat proprietatea împreună cu d-nul Popa Mircea. Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și

limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;

- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate/cadastrale.
- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea/terenul evaluat este traversat de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea/construirea acestuia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă terenul este afectat de o astfel de restricție sau nu.

Alte ipoteze:

- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată; Nu au fost luate în considerare astfel de ipoteze;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte, surse indicate în raportul de evaluare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți;
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei, prețul materialelor și lucrărilor de construcție anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea terenurilor (nici terenul supus evaluării nici în zona de amplasare). Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe teren sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate
- A fost calculată valoarea terenului doar pentru suprafața de 164 mp conform solicitare venită din partea clientului vezi tabel anexat

ANEXA 6:
Tabel privind exproprierea necesare realizării investiției "AQUAPARK CHINTENI "

NR. CRT.	DESCRIERE OBIECTIV	LOCALITATE	PROPRIETAR	ACTE DE PROPRIETATE	NR. CF	NR CATEGORIC NTR. AL	RAMURA DE FOLGOSINTA	AMPLASARE	SUPRAFATA TOTALA ACT	SUPRAFATA EXPROPRIATA A	SUPRAFATA RAMASA	VALOAREA EF MP	VALOAREA TOTALA EJRD	VALOAREA TOTALA LIB
1	AQUAPARK CHINTENI	CHINTENI	ASOCIATIA COMPOSESORALA AGROFOREST CHINTENI	EXTRAS DE CARTE FUNCIARA	S1847	S1847	PASUNE	INTRAVILAN	1724000	164	1723836			

Ipoteze speciale: ■ Nu au fost considerate în estimarea valorii de piață.

1.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative

Restricții:

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară; Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și client. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;
- Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;

Condiții limitative:

- Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestărilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;
- Eventualele despăgubiri prevăzute la alin. anterior sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

1.12 Reglementări / Conformitatea cu SEV

Standarde de evaluare:

- Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2018 adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- SEV 100 – Cadru general
 - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
 - SEV 102 – Implementare
 - SEV 103 – Raportare
 - SEV 104 – Tipuri ale valorii

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- Ghiduri metodologice
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

Reglementări:

- Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările standardelor de evaluare menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;
- Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională.

2 Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Identificarea

- În CF 51847 / Chinteni , Top/ Cad: Cad: 51847 ;
- Proprietatea evaluată *Teren intravilan* este situată în Localitatea Chinteni FN,jud. Cluj cod poștal 407207, această adresă se află în zona periferică a localității, Zonă Centru de Informare Turistică Chinteni. Accesul la imobil se face astfel din strada Unirii pe partea dreapta la aproximativ 150 m de Centru de Informare Turistică.

Descrierea juridică

- Descrierea imobilului, „Teren intravilan”, categoria de folosință pășune, în suprafață de 164 m² nr. cadastral/nr. topografic: Cad: 51847 , cuprins în extrasul CF 51847 / Chinteni .
- Conform extraselor de CF menționate anterior, dreptul de proprietate aparține ASOCIAȚIA COMPOSESORALĂ AGROFOREST CHINTENI, iar conform înscrierii privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturilor reale de garanție și sarcini proprietatea este liberă de sarcini .

Ipoteza:

- Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;

2.2 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)

Bunuri mobile:

- Prezenta evaluare nu include nicio componentă nonimobiliară;
- Terenul supus evaluării, dacă prin descrierea fizică prezintă amenajări (căi de acces, ziduri de sprijin, terasări pe porțiuni, canale, platforme etc.), acestea nu au fost considerate componente nonimobiliară, prin definiție, astfel proprietatea evaluată a fost evaluată fără a lua în considerare componente nonimobiliare.

2.3 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Zona de amplasare

- Proprietatea este situată în Localitatea Chinteni FN,jud. Cluj cod poștal 407207, zona periferică, Zonă Centru de Informare Turistică Chinteni;
- Localitatea Chinteni este o localitate *rurală, importantă*, de dimensiuni *medii*, cu un număr (aproximativ) de *4000 locuitori*. Veniturile medii realizate de locuitori sunt *la nivelul mediei* pe

țară;

- Raportat la contextul național, localitatea are o economie *mediu dezvoltată, slab diversificată din punct de vedere al industriilor*;
- La aproximativ 1 km se află Aeroportul Internațional Avram Iancu din Cluj Napoca.
- Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este o zonă *mixtă (rezidențială, terenuri agricole și terenuri libere)*;
- Zona analizată este una cu densitate redusă a populației (cu tendință de stagnare), vârsta medie fiind la nivel cu media pe localitate (cu tendință de stagnare).

Caracterul zonei de amplasare:

În zonă se află:

- Rețea de transport în comun *la distanță mare*, la aproximativ 0,5 km, cu mijloace de transport *insuficiente*;
- Unități comerciale *la distanță*; la aproximativ 1,5 km, magazine în zonă *suficiente, bine aprovizionate*.
- Unități de învățământ (mediu/superior): *la distanță mare*
- Unități medicale: *la distanță mare*
- Instituții de cult: *la distanță mare*
- Sedii de bănci: *la distanță mare*
- Parcuri: *la distanță mare*

Utilități edilitare:

În zonă se află:

- Rețea urbană de energie electrică: *existentă; la teren*;
- Rețea urbană de apă: *existentă; în apropiere*;
- Rețea urbană de termoficare: *inexistentă ; -*;
- Rețea urbană de gaze: *inexistentă ; în apropiere*;
- Rețea urbană de canalizare: *inexistentă ; la teren*;
- Rețea urbană de telefonie/cablu intern: *existentă în zonă*;

Gradul de poluare orientativ (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor)

- Poluare fonică ⇒ medie;
- Poluare cu noxe auto: ⇒ medie
- Poluare chimică: ⇒ fără;

Concluzii generale privind zona de amplasare

- Proprietatea este amplasată în Zonă Centru de Informare Turistică Chinteni, Localitatea Chinteni FN,jud. Cluj cod poștal 407207.
- Zona este caracterizată ca una cu potențial *mediu* de dezvoltare - *mixtă, preponderent rezidențială*, fiind bine localizată, departe de sursele poluante.
- Distanța față de centrul localității: *medie*;
- Densitatea construcțiilor în zonă: <25%;
- Infrastructură: *bună*;
- Economia zonei: *în dezvoltare*;
- Șomaj: *stagnare*;

2.4 Informații despre amplasament. Descriere fizică

Parcelă de teren înscrisă în CF 51847 / Chinteni , Cad: 51847 , în suprafață totală de 164 m²,

Tipul:

- *Teren intravilan*;
- Categoria de folosință: pășune;
- Proprietate: personală;
- Cota: exclusivă;
- Drept de proprietate: Deplin;
- Front stradal (acces): da, suficient; Accesul la proprietate se face direct din strada Unirii, drum asfaltat, cu o banda de circulație pe sens.
- Forma: neregulată, totuși constructibil;
- Topografie: Amplasamentul este în pantă ușoară. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului.

Amenajări:

- Neîmprejmuit
- Ziduri de sprijin: Nu
- Terase pe porțiuni: Nu
- Canale de desecare: Nu
- Stare teren: Terenul este *cu* denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea. *Necesită* cheltuieli de adecvare semnificative.

Regim economic:

- Categoria de folosință – pășune, în intravilan, liber.

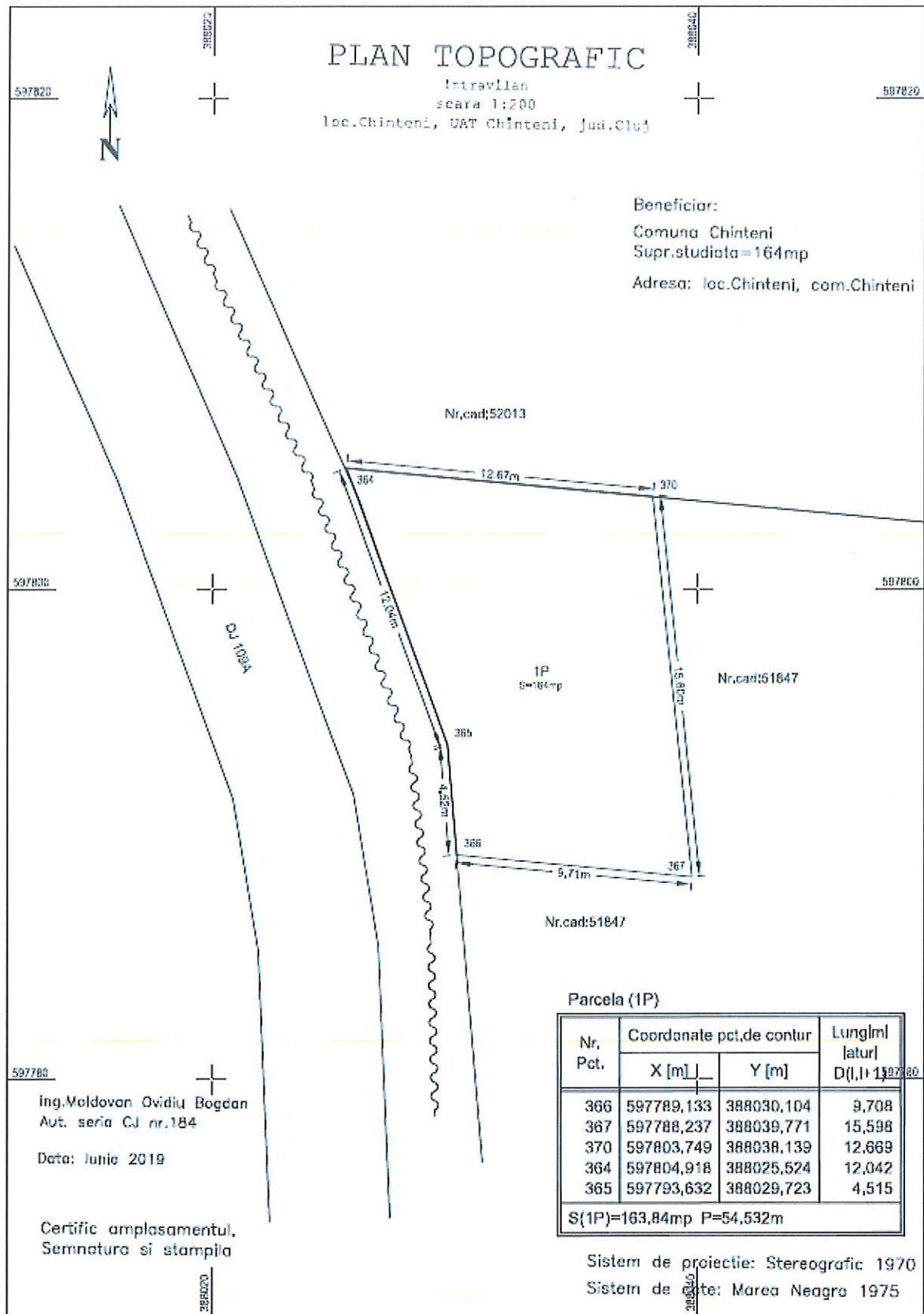
Vecinătăți:

- N – teren liber;
- E – teren liber;
- S – teren liber;
- V – drum;

Restricții de construire (Limitări legale ale dreptului de proprietate prevăzute de reglementări legale sau speciale):

- Nu se cunoaște. Astfel:
- Păstrarea integrității mediului: *Nu este cazul*;
- Zonă (areal) natural protejat: *Nu*;
- Patrimoniu arheologic: *Nu*;
- Zonă protejată conform normelor de igienă și sănătate publică: *Nu*;
- Zonă de protecție și siguranță pentru obiectivele cu riscuri tehnologice limitări impuse de:
 - Sisteme de alimentare cu energie electrică: *Nu*;
 - Conducte de gaze: *Nu*;
 - Instalații de alimentare cu apă: *Nu*;
 - Infrastructuri publice: *Nu*;
- Zonă expusă la riscuri naturale:
 - Alunecări de teren: *Nu*;
 - Zonă inundabilă: *Nu*.

Amplasamentul este schițat în zona de amplasare astfel:
LOCALIZARE PROPRIETATE SUBIECT CU ROL INFORMATIV







Fotografiile ale proprietății:



Poza teren



Poza teren



Poza teren



Poza teren



Strada Unirii + vecinatate Centrul de Informare Turistică



Strada Unirii direcția spre centrul localității

2.5 Date privind impozitele și taxele

Impozite

- În conformitate cu prevederile privind CODUL FISCAL cu NORMELE METODOLOGICE DE APLICARE;

Taxe:

- În conformitate cu prevederile HCL Chinteni jud. Cluj;
- Idem Impozite

Ipoteza:

- Fără

2.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Istoric, incluzând vânzările anterioare

- Necunoscut. Conform ultimei înscrieri din CF;

Oferte sau cotații curente:

- Conform analizei de piață.

3 Analiza pieței

Considerente generale:

- Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzatori, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzatori).
- Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.
- Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect:

- Caracteristicile și elementele proprietăților evaluate duc la identificarea segmentului de piață a proprietății de tipul *Teren intravilan*, piață locală, amplasată în zona periferică a localității, cartier *Zonă Centru* de Informare Turistică Chinteni.

Arealul analizat:

- Zona de amplasare a proprietății și zone similare ca dezvoltare din localitatea de amplasare.

3.1 Analiza cererii

Cererea reflectă în cea mai mare măsură nevoile, cerințele materiale în strânsă concordanță cu puterea de cumpărare, precum și preferințele consumatorilor. Factorii importanți analizați:

Populația din "aria" proprietății	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> neinfluentabil	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj
Venitul pe gospodărie	<input type="checkbox"/> < med. națională	<input checked="" type="checkbox"/> ~ med. națională	<input type="checkbox"/> > med. națională
Puterea cumpărare ² de	<input type="checkbox"/> < med. națională	<input type="checkbox"/> ~ med. națională	<input checked="" type="checkbox"/> > med. națională
Rata vânzărilor ³	<input type="checkbox"/> în scădere	<input checked="" type="checkbox"/> stagnare	<input type="checkbox"/> în creștere
Accesul în zonă	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> neinfluentabil	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj
Politici publice zonale	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> neinfluentabil	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj
Creșterea economică a zonei	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> neinfluentabil	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj

- Concluzii**
- în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat *mediu* din partea potențialilor cumpărători;
 - potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat *mediu*;
 - profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "*persoană fizică / juridică cu venituri medii (putere economică normală) capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea*", în vederea achiziționării / dezvoltării proprietății.

3.2 Analiza ofertei

Oferta competitivă se referă la „producția” și disponibilitatea produsului imobiliar.

Factorii importanți analizați:

Disponibilitate proprietăți similare	<input type="checkbox"/> Mare	<input type="checkbox"/> Medie	<input checked="" type="checkbox"/> Mică
Tendința prețului	<input type="checkbox"/> scădere	<input type="checkbox"/> stagnare	<input checked="" type="checkbox"/> Creștere
Costuri de construire	<input type="checkbox"/> scădere	<input type="checkbox"/> stagnare	<input checked="" type="checkbox"/> Creștere
Condiții și circumstanțe economice speciale:			
a. Condițiile politice	<input type="checkbox"/> favorabile	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluențabile	<input type="checkbox"/> dezavantajoase
b. Condițiile juridice	<input type="checkbox"/> favorabile	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluențabile	<input type="checkbox"/> dezavantajoase
c. Condițiile econom. generale	<input type="checkbox"/> favorabile	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluențabile	<input type="checkbox"/> dezavantajoase
d. Condițiile sociale	<input type="checkbox"/> favorabile	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluențabile	<input type="checkbox"/> dezavantajoase
Impactul administrativ / reglementari locale	<input checked="" type="checkbox"/> Favorabil		<input type="checkbox"/> nefavorabil
Disponibilitatea de finanțare /creditare	<input type="checkbox"/> mică	<input checked="" type="checkbox"/> medie	<input type="checkbox"/> mare

- Concluzii**
- există proprietăți similare în zona de amplasare a proprietății evaluate, nivelul fiind considerat "*mediu*";
 - în aria de piață definită, există proprietățile *similare calitativ* cu cea evaluată, disponibilitatea fiind considerată *medie*;
 - proprietățile „disponibile” predominante în aria de piață sunt *atât terenuri intravilane cât și extravilane cu posibilitate de construire / dezvoltare*;
 - tendința de utilizare probabilă în mod rezonabil spre utilizări alternative cu o fezabilitate și o productivitate ridicată (față de utilizarea teren pentru dezvoltare): *Nu există*

² Procentajul din venitul gospodăriei disponibil cheltuit pentru diverse categorii de achiziții

³ Rata de raportare a vânzărilor din aria comercială

3.3 Echilibrul pieței

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se afla în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

DA	Piața activă: Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor
Nu	Echilibru relativ Caracterizat prin decalaj minim între cerere și ofertă o ușoară creștere a prețurilor unitare față de perioada precedentă, număr relativ mic de tranzacții
Nu	Piața în declin: Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor
Nu	Piața a cumpărătorului O piață în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)
Da	Piața a vânzătorului O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la preturi predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

Nivelul cererii	<input type="checkbox"/> Scăzut	<input checked="" type="checkbox"/> „Echilibru relativ”	<input type="checkbox"/> Peste ofertă
Nivelul ofertei	<input type="checkbox"/> Scăzut	<input checked="" type="checkbox"/> „Echilibru relativ”	<input type="checkbox"/> Peste cerere
Val. de piață a prop. similare în zonă	<input type="checkbox"/> În creștere	<input checked="" type="checkbox"/> „Echilibru relativ”	<input type="checkbox"/> În scădere
Perioada de marketabilitate	<input type="checkbox"/> < 6 luni	<input checked="" type="checkbox"/> 6 -12 luni	<input type="checkbox"/> >12 luni
Lichiditate	<input type="checkbox"/> Mică	<input checked="" type="checkbox"/> Medie	<input type="checkbox"/> Mare
Interes la cumpărare	<input type="checkbox"/> Mare	<input checked="" type="checkbox"/> Mediu	<input type="checkbox"/> Mic
Interes la închiriere	<input type="checkbox"/> Mare	<input type="checkbox"/> Mediu	<input checked="" type="checkbox"/> Mic

3.4 Analiza prețurilor

- Terenuri libere:** ▪ Minim: 15 €/m², Max: 21 €/m²
- Costuri edificare construcții rezidențiale:** ▪ Minim: 250 €/m², Max: 550 €/m²
- Costuri edificare hale depozitare/industriale:** ▪ Minim: 250 €/m², Max: 380 €/m²
- Profituri ale dezvoltatorilor:** ▪ Nerelevant în cadrul abordărilor folosite
- Rate de capitalizare:** ▪ Nerelevant în cadrul abordărilor folosite

4 Cea mai bună utilizare

C.M.B.U. reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

C.M.B.U. - este definită ca "Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Terenul analizat: intravilan, categoria de folosință pășune, cu posibilitate de dezvoltare – conform referat nr. 18105 din 18.10.2019 emis de Primăria Comunei Chinteni.

Cea mai bună utilizare a terenului liber este aceea de dezvoltare cu construcții, fiind fezabilă financiar și având o productivitate superioară folosirii ca activ agricol – teren arabil.

Terenul intravilan construibil este amplasat în zona periferică a localității, Zonă Centru de Informare Turistică Chinteni, zonă mediu populată, cu un „vad comercial” considerat slab. Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes maxim pentru o dezvoltare industrială – și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare sau a productivității maxime – teren pentru dezvoltare (construibil).

Cea mai bună utilizare pentru o proprietate construită o urmează (de regulă) pe cea a terenului liber; este și cazul de față și astfel utilizările rezonabile, posibile fizic și permise legal ale proprietății evaluate sunt:

- dezvoltare proprietăți rezidențiale
- dezvoltare spații comerciale /industriale nepoluante

Constatând faptul că piața actuală nu face diferențe semnificative între tipurile de utilizări prezentate anterior, atât fezabilitatea/productivitatea și ratele de capitalizare fiind considerate similare la terenurile de dezvoltare indiferent dacă amplasamentul este utilizat pentru dezvoltare rezidențială / comercială, în zona de amplasare a proprietății evaluate, oricare ar fi utilizarea particulară care s-ar da proprietății evaluate, acesta se află în cea mai bună utilizare.

Practic, ținând cont de amplasament, cea mai bună utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară *teren intravilan cu destinație dezvoltare (construcții industriale)*. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.
- este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații)

5 Evaluare

În evaluarea terenului liber se pot utiliza șase metodele de (uneori numite și tehnici): comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări /ofertări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: *extracția de pe piață*, *alocarea (proporția)* și *metode de capitalizare a venitului*.

5.1 Comparația directă

Metoda comparațiilor directe este o metodă care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Valoarea de piață se bazează pe teoria economică convențională, care susține existența unui preț unic conducător la punctul în care oferta este egală cu cererea, pe o piață concurențială.

Conceptele anticipării și schimbării, care fundamentează principiile cererii și ofertei, substituției și echilibrului, precum și cel al condițiilor externe sunt esențiale în abordarea prin comparația directă.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere tranzacționate sau expuse pe piața imobiliară locală.

Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei cele specifice tranzacțiilor, condițiile pieței (timpul) și elementele specifice proprietății (caracteristici fizice, utilizare, etc).

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Criteriile și elementele de comparație ale comparabilelor finale luate în calcul, au fost:

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț vânzare / ofertare - total		16.000 €	33.180 €	87.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		21,16 €/mp	15,00 €/mp	15,00 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Elemente specifice tranzacției				
Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Restricții legale	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Condiții de vânzare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare
Cheltuieli imediat după cumpărare	fara	fara	fara	fara
Condițiile pietei	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Chinteni FN, jud. Cluj , CF 51847 Chinteni zona Aquapark Chinteni	Chinteni / Zona Lac / Zona de case	Chinteni / Zona Lac	Chinteni / Zona Lac / Partea Stanga
Caracteristici fizice				
<i>Suprafața totală teren:</i>	164 m.p.	756 m.p.	2.212 m.p.	5.800 m.p.
<i>Forma:</i>	neregulata /pasune	regulata / arabil	regulata / arabil	regulata / arabil
<i>Front stradal - aprox.:</i>	~ 16,56 ml	~ 18,0 ml	~ 50,0 ml	~ 35,0 ml
<i>Raport front / adâncime:</i>	0	7/16	1 2/16	3/16
<i>Topografie:</i>	panta usoara	similar	similar	similar
Acces	principal / asfalt	secundar / pietruit	secundar / pamant	secundar / pamant
Utilități				
<i>Energie electrică (distanța):</i>	~ 50,0 ml	~ 0 ml	~ 150 ml	~ 100 ml
<i>Apă (distanța):</i>	~ 150,0 ml	~ 50 ml	~ 150 ml	~ 300 ml
<i>Canalizare / fosa septică (distanța):</i>	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
<i>Gaz metan (distanța):</i>	~ 150,0 ml	~ 150 ml	~ 150 ml	~ 300 ml
Utilizare	teren intravilan	similar	similar	similar

Grila de piață se prezintă astfel:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare	Chinteni FN, jud. Cluj, CF 51847 Chinteni - expropriere	Chinteni / Zona Lac / Zona de case	Chinteni / Zona Lac	Chinteni / Zona Lac / Partea Stanga
Suprafața	164 m.p.	756 m.p.	2.212 m.p.	5.800 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		16.000 €	33.180 €	87.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		21,16 €/mp	15,00 €/mp	15,00 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total		-15% -3,2 €	-15% -2,3 €	-15% -2,3 €
Preț de vânzare ajustat		18,0 €	12,8 €	12,8 €
Ajustări specifice tranzacționării				
1. Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat - drepturi de proprietate transmise		18,00 €/mp	12,75 €/mp	12,75 €/mp
2. Restricții legale - coeficienți urbanistici	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Restricții legale - coeficienți urbanistici		18,00 €/mp	12,75 €/mp	12,75 €/mp
3. Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de finanțare		18,00 €/mp	12,75 €/mp	12,75 €/mp
4. Condiții de vânzare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de vânzare		18,00 €/mp	12,75 €/mp	12,75 €/mp
5. Cheltuieli imediat după cumpărare	fara	fara	fara	fara
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,00 €	0% 0,00 €
Preț ajustat cu ch. Imediat după cumpărare		18,00 €/mp	12,75 €/mp	12,75 €/mp
6. Condiții ale pieței (timpul)	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții ale pieței		18,00 €/mp	12,75 €/mp	12,75 €/mp
Ajustări specifice proprietății				
7. Localizare	Chinteni FN, jud. Cluj, CF 51847 Chinteni zona Aquapark Chinteni	Chinteni / Zona Lac / Zona de case	Chinteni / Zona Lac	Chinteni / Zona Lac / Partea Stanga
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Localizare		18,00 €/mp	12,75 €/mp	12,75 €/mp
8. Caracteristici fizice				
a Mărimă (dimensiune) și formă	164mp / neregulata / pasune	756mp / regulata / arabil	2212mp / regulata / arabil	5800mp / regulata / arabil
Ajustare (%) / total		5,0% 0,90 €	10,0% 1,3 €	15,0% 1,9 €
b Front stradal / raport front adâncime	~ 16,56 ml	~ 18 ml 7/16	~ 60 ml 1 2/16	~ 35 ml 3/16
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	-5,0% -0,6 €	-5,0% -0,6 €
c Topografie	panta usoara	similar	similar	similar
Cheltuieli totale adecvare planeitate		0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
d. Acces	principal / asfalt	secundar / pietruit	secundar / pamant	secundar / pamant
Cheltuieli adecvare acces		500,0 €	1.500,0 €	1.500,0 €
Ajustare (%) / total		3,67% 0,66 €	5,32% 0,7 €	2,03% 0,3 €
Ajustare caracteristici fizice (%) / total		8,7% 1,6 €	20,3% 2,6 €	22,0% 2,8 €
Preț ajustat caracteristici fizice		19,56 €/mp	14,07 €/mp	14,28 €/mp
9. Utilități				
a. Energie electrică	~ 50,0 ml	~ 0 ml	~ 150 ml	~ 100 ml
Diferență distanță bransament		~ 50 ml	~ 100 ml	~ 50 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 25 €	-1.250 €	2.500 €	1.250 €
Ajustare (%) / total		-8,45% -1,65 €	8,04% 1,1 €	1,51% 0,2 €
b. Apă	~ 150,0 ml	~ 50 ml	~ 150 ml	~ 300 ml
Diferență distanță bransament		~ 100 ml	~ 0 ml	~ 150 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 20 €	-2.000,0 €	0,0 €	3.000,0 €
Ajustare (%) / total		-13,52% -2,65 €	0,00% 0,0 €	3,62% 0,5 €
c. Canalizare / fosa septică	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță bransament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 15 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
d. Gaz metan	~ 150,0 ml	~ 150 ml	~ 150 ml	~ 300 ml
Diferență distanță bransament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 150 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 15 €	0,0 €	0,0 €	2.250,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,00 €	2,72% 0,4 €
Total cost diferență bransament		-3.250,0 €	2.500,0 €	6.500,0 €
Ajustare utilitati (%) / total		-22,0% -4,30 €	8,0% 1,13 €	7,8% 1,12 €
Preț ajustat utilitati		15,26 €/mp	15,20 €/mp	15,40 €/mp
10. Utilizare				
teren intravilan		similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Utilizare		15,26 €/mp	15,20 €/mp	15,40 €/mp
Preț ajustat (rotund)		15,3 €/mp	15,2 €/mp	15,4 €/mp
Ajustare netă (%) / total		-15% -2,7 €	29% 3,7 €	31% 3,9 €
Ajustare totală brută		€ 5,86	€ 3,72	€ 3,93
Ajustare brută procentuala		33%	29%	31%

Suprafata totala	164 m.p.	Opinie unitara	15,20 €/mp
Valoare estimată	2.493 €	echivalent a	11.837 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	4,7485 lei	la data de	25-sept.-19

Explicarea ajustărilor:	
<i>Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât și calitative.</i>	
S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului ca aceste proprietăți sunt oferite și nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă (interval 0-15%)	
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele având dreptul de proprietate deplin (integral)
Restricții legale - coeficienți urbanistici	Nu au fost necesare ajustări
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustări, condițiile de finanțare fiind numerar / obiective atât la proprietatea subiect cât și la comparabile
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustări, neexistând motivări ale cumpărătorului sau vânzătorului - constrângerii privind tranzacția
Cheltuieli imediat după cumpărare	Cheltuieli cuprinzând costul construcției demolabile, cheltuieli adecvare a terenului, costul de adeverare (modificare) a zonării, costul de eliminare a contaminării. Nu au fost necesare ajustări.
Localizare	Ajustare aplicata comparabilei 2 deoarece este situată într-o zonă mai slaba fata de proprietatea subiect, ajustari rezultata din analiza zonelor de amplasare
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune)	S-au aplicat ajustări pozitive comparabilelor pentru suprafață considerabil mai mare. Ajustările rezultate din analiza datelor secundare / analiza de piață a evaluatorului (ținând cont și de faptul ca proprietățile de dimensiuni mai reduse fiind și cele mai tranzacționate în momentul de față al pieței). Acolo unde dimensiunile comparabilelor și proprietatea subiect au fost mici (piața "nu le vede") nu au fost aplicate ajustări.
Front stradal / raport front adâncime	Ajustări negative aplicate comparabilor 2 și 3 deoarece acestea beneficiaza de front la stradă mai mare, iar proprietatea subiect are un front mai mic. Ajustări rezultate din analiza de piață a evaluatorului.
Topografie	Nu au fost necesare ajustari
Acces	Ajustări aduse comparabilelor pentru diferența tipului de acces de care ele beneficiază. Ajustare din studiul de piață a evaluatorului și costul de înlocuire al beneficiului.
Utilitati	Ajustări aplicate comparabilelor pentru lipsa utilităților și aducerea lor la nivelul subiectului.
Energie electrică	
Apă	
Canalizare / fosa septică	
Gaz metan	
Utilizare	Nu au fost necesare ajustări, atât proprietatea subiect cât și comparabilele având cea mai buna utilizare similară.
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu <i>cele mai puține ajustari</i> (ajustarea brută procentuală cea mai mică)	

5.1 Tehnici (metode) alternative

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. *Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.*

Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
- dacă există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică adreptului de proprietate afectat de locațiune.

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali; metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF); Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Tehnicile (metodele) alternative menționate anterior nu au fost folosite în prezenta evaluare fiind considerate neaplicabile sau nerelevante în cazul proprietății evaluate.

6 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acesteia, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv cantitatea informațiilor) și scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

Valoarea de piață

2.493 € echivalent a 11.837 lei
~ 15,20 € / mp

Valoarea nu cuprinde TVA

Valoarea a fost determinată prin abordarea prin piață – metoda comparațiilor

Evaluator
Cheșa Florin



SOMLEA EVAL SRL




7 Anexe

Oferte si tranzactii teren (Oferte verificate telefonic / Interviu)

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-langa-lacul-chinteni-pozitie-cu-priveliste-IDcRBMV.html#6607b59652>



16 000 €

Trimite mesaj

0740 152 654

Chinteni, judet Cluj
Vezi pe harta

Proprietar
Pe site din dec 2018

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Vand teren langa Lacul Chinteni! Pozitie cu priveliste!

Chinteni, judet Cluj Adayat La 23:38, 2 octombrie 2019, Numar anunt: 190092680

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **756 m²**

Vand teren in suprafata de 756 mp, vis-a-vis de Lacul Chinteni. Dimensiuni teren: 42 x 18 m.
Utilitati: Apa , gaz , curent,in apropiere! TERENUL ESTE INTABULAT, cu Proiect si autorizatie de construire aprobate!

Condorm discutiei purtata cu proprietarul terenului, acesta ne-a comunicat faptul ca terenul se afla pe pardea dreapta dupa Centrul de Informare Turistica in zona de case. Accsul al teren se face pe un drum pietruit. Terenul este in panta usoara si are un front de 18 ml. Utilitatile sunt in zona.

Comparabila 2

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-in-chinteni-la-lac-cu-front-50-m-la-drumul-de-acces-IDcROle.html#6607b59652>



Salveaza ca
favorit

15 €

Trimitte mesaj

0744 646 939

Chinteni, judet Cluj
Vezi pe harta

Dorin M

Pe site din dec 2013

Anunturile utilizatorului

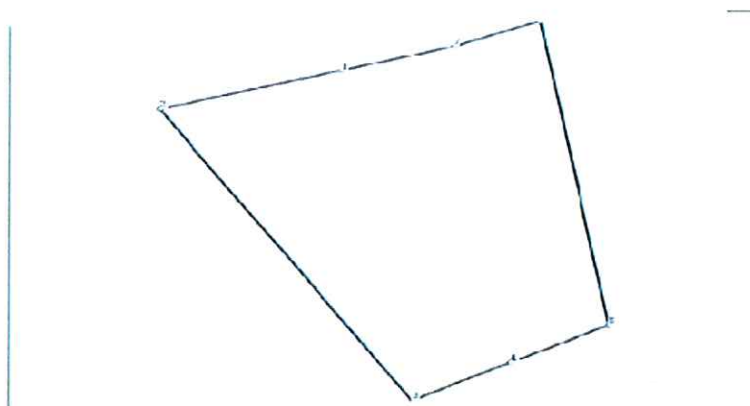
Vand teren in Chinteni, la lac, cu front 50 m la drumul de acces

Chinteni, judet Cluj Adaugat La 21:08, 3 octombrie 2019, Numar anunt: 190142358

Suprafata utila 2 212 m²

Vand teren in Chinteni, la lac, in suprafata de 2212 mp, cu front generos la drumul de acces de circa 50 mp

Terenul este intabulat si cadastrat si este comod partajabil.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Proz. solar	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	grabil	-	2 212	-	-	-	

Lungime Segmente

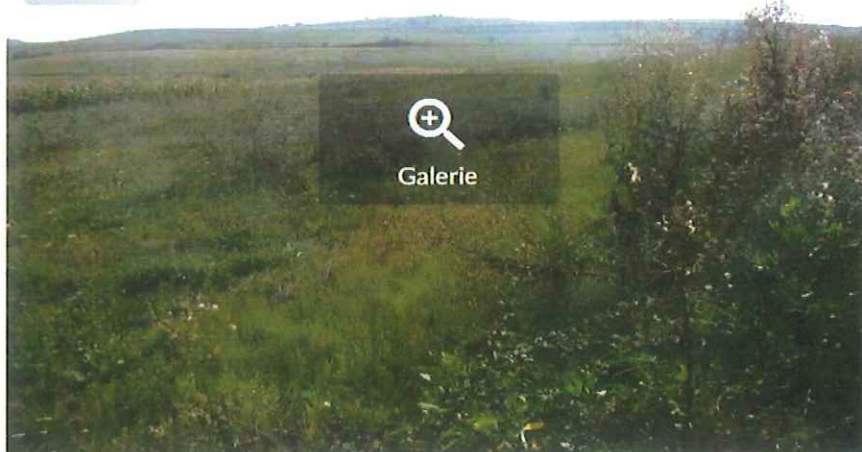
!! Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	24.457
2	3	60.46
3	4	18.336
4	5	12.396
5	6	53.826
6	7	11.722
7	1	15.337

Comparabila 3 <https://www.olx.ro/oferta/teren-lac-chinteni-ID3ZkIM.html#e89bf06a87>



15 €


[Trmite mesaj](#)
[0742 89 00 02](tel:0742890002)

Cluj-Napoca, judet Cluj
Vezi pe harta



mircea

Pe site din apr 2014

[Anunturile utilizatorului](#)
[Raporteaza](#)

Teren Lac Chinteni.

Cluj-Napoca, judet Cluj Adaugat La 15:07, 3 octombrie 2019. Numar anunt: 58946672

Ofertit de

Proprietar

Suprafata utila

5 800 m²

Terenul este deasupra lacului Chinteni la iesirea din localitate pe partea stanga cum mergi spre Deusu .

Terenul este cadastrat, intabulat, cu extras CF este cuprins in intravilanul comunei Chinteni.

Terenul are front de 35m la drumul comunal. Intrarea se face pe lângă centrul de informare turistică.

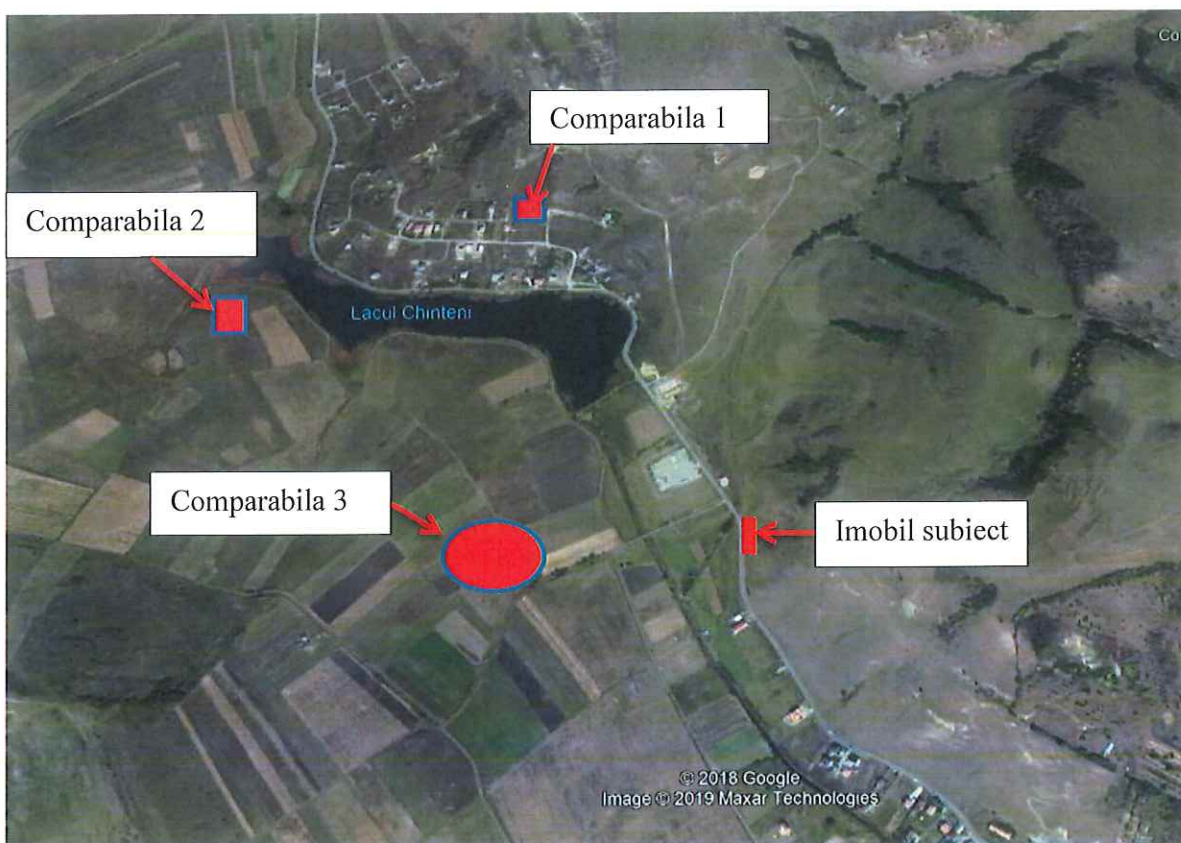
Pretul este negociabil pana la pragul de 12-13 euro / mp in functie de conditiile de plata.

Cer si ofer seriozitate.

Conform discutiei telefonice purtata cu proprietarul terenului accesul la teren se fac astfel: din drumul principal, in zona centrului de informare turistica se face stanga pe un drum pietruit, se merge aproximativ 300 metri pana la teren. Accesul la teren se face pe un drum de pamant.



Harta localizare proprietate subiect și comparabile cu rol informativ



7.1 Documente ale proprietății



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51847 Chinteni

Nr. cerere	52850
Ziua	21
Luna	03
Anul	2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:3319
Nr. cadastral vechi:1957

Adresa: Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51847	1.724.000	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
141568 / 20/11/2008		
Titlu Proprietate nr. 3161/2746, din 15/01/2004;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEL 18/1991, dobândit prin Reconstituire, cota actuala 1/1	A1
1) ASOCIAȚIA COMPOSESORALĂ AGROFOREST CHINTENI		
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 3319)		

C. Partea III. SARCINI .

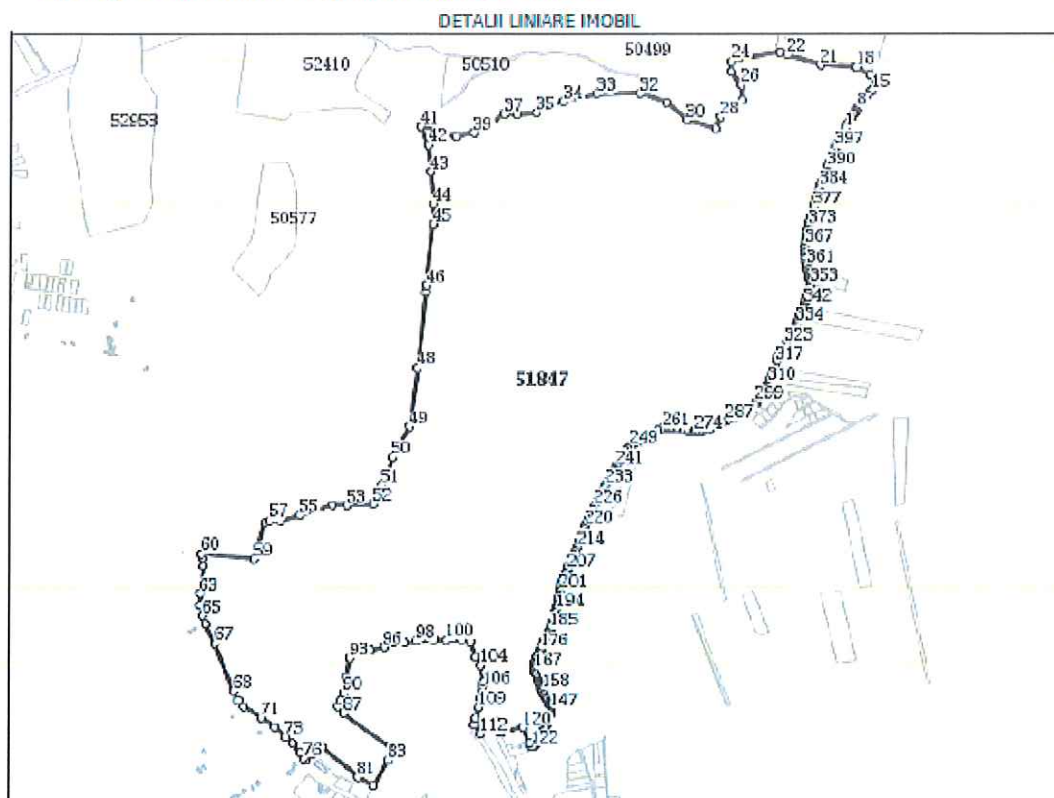
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 51847 Comuna/Oraș/Municipiu: Chinteni

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51847	1.724.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	1.724.000	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	11.818	2	3	12.272	3	4	10.192
4	5	9.999	5	6	6.369	6	7	6.358
7	8	9.173	8	9	9.403	9	10	11.094
10	11	9.766	11	12	8.707	12	13	8.681
13	14	11.775	14	15	5.395	15	16	23.822
16	17	26.974	17	18	45.407	18	19	1.538
19	20	2.126	20	21	100.031	21	22	100.997
22	23	22.169	23	24	143.148	24	25	30.227

Carte Funciară Nr. 51847 Comuna/Oraș/Municipiu: Chinteni

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	47.096	26	27	44.974	27	28	76.631
28	29	36.027	29	30	86.793	30	31	77.926
31	32	81.612	32	33	126.5	33	34	96.141
34	35	84.366	35	36	56.845	36	37	36.082
37	38	58.254	38	39	43.968	39	40	53.607
40	41	107.598	41	42	58.202	42	43	77.621
43	44	92.405	44	45	57.976	45	46	175.241
46	47	18.867	47	48	219.763	48	49	169.634
49	50	99.139	50	51	87.108	51	52	59.241
52	53	77.92	53	54	40.89	54	55	98.487
55	56	62.325	56	57	28.763	57	58	14.204
58	59	103.807	59	60	153.679	60	61	12.042
61	62	23.952	62	63	78.66	63	64	33.869
64	65	29.46	65	66	27.409	66	67	61.324
67	68	145.722	68	69	31.756	69	70	23.052
70	71	59.822	71	72	48.636	72	73	41.342
73	74	28.313	74	75	34.227	75	76	18.03
76	77	7.059	77	78	1.879	78	79	26.903
79	80	34.696	80	81	134.908	81	82	51.245
82	83	82.94	83	84	28.202	84	85	3.899
85	86	2.135	86	87	181.104	87	88	26.411
88	89	16.85	89	90	24.357	90	91	30.331
91	92	16.27	92	93	55.646	93	94	27.864
94	95	37.446	95	96	42.097	96	97	58.18
97	98	35.868	98	99	51.086	99	100	36.356
100	101	44.096	101	102	25.059	102	103	46.138
103	104	27.44	104	105	48.441	105	106	11.94
106	107	18.407	107	108	15.426	108	109	28.239
109	110	31.856	110	111	18.883	111	112	32.139
112	113	10.412	113	114	31.233	114	115	3.389
115	116	17.065	116	117	15.625	117	118	18.214
118	119	5.524	119	120	62.091	120	121	49.729
121	122	11.683	122	123	7.212	123	124	9.786
124	125	9.177	125	126	8.309	126	127	9.951
127	128	5.388	128	129	7.753	129	130	5.992
130	131	2.287	131	132	2.276	132	133	6.866
133	134	5.519	134	135	5.82	135	136	6.326
136	137	4.375	137	138	6.496	138	139	1.699
139	140	4.043	140	141	3.759	141	142	3.427
142	143	0.446	143	144	3.217	144	145	2.436
145	146	2.462	146	147	2.746	147	148	3.551
148	149	2.432	149	150	4.15	150	151	3.089
151	152	3.966	152	153	10.288	153	154	8.711
154	155	5.488	155	156	3.622	156	157	6.295
157	158	5.642	158	159	6.061	159	160	4.093
160	161	6.674	161	162	5.176	162	163	5.463
163	164	8.694	164	165	12.634	165	166	6.188
166	167	8.184	167	168	4.007	168	169	8.888
169	170	7.33	170	171	7.711	171	172	9.456
172	173	5.671	173	174	5.612	174	175	5.994
175	176	6.365	176	177	9.151	177	178	5.877
178	179	8.392	179	180	7.151	180	181	8.168
181	182	7.111	182	183	5.175	183	184	5.954
184	185	6.684	185	186	3.077	186	187	4.015
187	188	3.79	188	189	5.759	189	190	6.129
190	191	6.279	191	192	11.302	192	193	11.07

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

Pagina 3 din 5

Escrieți numele și adresa autorității care a emis acest document.

Escrieți numărul și data.

Carte Funciară Nr. 51847 Comuna/Oraș/Municipiu: Chinteni

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
193	194	7.098	194	195	7.643	195	196	7.882
196	197	10.211	197	198	9.033	198	199	8.247
199	200	6.915	200	201	7.645	201	202	8.189
202	203	10.58	203	204	11.935	204	205	11.042
205	206	9.563	206	207	10.097	207	208	9.054
208	209	8.484	209	210	10.959	210	211	8.955
211	212	7.769	212	213	11.076	213	214	11.595
214	215	11.764	215	216	8.835	216	217	9.332
217	218	11.58	218	219	10.914	219	220	11.234
220	221	7.573	221	222	13.182	222	223	9.18
223	224	10.262	224	225	9.173	225	226	13.313
226	227	9.26	227	228	8.03	228	229	8.636
229	230	9.29	230	231	8.697	231	232	13.136
232	233	8.952	233	234	9.256	234	235	9.515
235	236	10.3	236	237	9.339	237	238	5.109
238	239	3.625	239	240	8.442	240	241	8.136
241	242	7.234	242	243	9.885	243	244	8.859
244	245	8.566	245	246	8.885	246	247	6.889
247	248	10.838	248	249	11.008	249	250	8.094
250	251	9.695	251	252	10.19	252	253	11.046
253	254	9.674	254	255	10.588	255	256	10.913
256	257	9.147	257	258	10.256	258	259	7.09
259	260	5.121	260	261	4.048	261	262	4.77
262	263	6.386	263	264	5.798	264	265	5.12
265	266	9.624	266	267	6.347	267	268	4.888
268	269	13.492	269	270	10.449	270	271	7.562
271	272	7.285	272	273	7.32	273	274	5.063
274	275	3.825	275	276	5.867	276	277	7.0
277	278	6.401	278	279	11.135	279	280	6.878
280	281	9.2	281	282	6.815	282	283	6.025
283	284	7.514	284	285	8.467	285	286	9.459
286	287	11.211	287	288	11.693	288	289	11.345
289	290	8.138	290	291	7.825	291	292	7.729
292	293	6.879	293	294	7.096	294	295	8.329
295	296	7.964	296	297	13.291	297	298	5.452
298	299	5.716	299	300	6.321	300	301	7.172
301	302	6.247	302	303	6.569	303	304	5.917
304	305	5.665	305	306	6.133	306	307	5.751
307	308	3.591	308	309	5.632	309	310	7.46
310	311	10.327	311	312	8.015	312	313	9.244
313	314	6.701	314	315	7.568	315	316	6.102
316	317	15.441	317	318	8.18	318	319	6.655
319	320	9.069	320	321	11.734	321	322	10.395
322	323	13.984	323	324	10.754	324	325	6.368
325	326	8.177	326	327	5.628	327	328	4.772
328	329	5.159	329	330	3.656	330	331	4.708
331	332	6.271	332	333	6.258	333	334	4.262
334	335	7.253	335	336	4.028	336	337	12.735
337	338	14.399	338	339	6.587	339	340	5.053
340	341	4.934	341	342	6.53	342	343	5.078
343	344	5.783	344	345	7.892	345	346	3.857
346	347	3.34	347	348	3.95	348	349	4.923
349	350	5.307	350	351	6.051	351	352	5.327
352	353	5.814	353	354	5.119	354	355	6.137
355	356	5.941	356	357	6.009	357	358	5.624
358	359	4.772	359	360	9.863	360	361	13.706

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

Pagina 4 din 5

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 51847 Comuna/Oraș/Municipiu: Chinteni

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
361	362	7.034	362	363	9.912	363	364	8.577
364	365	10.653	365	366	11.578	366	367	9.418
367	368	6.226	368	369	8.168	369	370	9.249
370	371	10.347	371	372	11.451	372	373	11.088
373	374	12.88	374	375	10.679	375	376	18.453
376	377	13.249	377	378	8.735	378	379	8.001
379	380	7.515	380	381	8.531	381	382	9.305
382	383	9.838	383	384	8.698	384	385	6.564
385	386	8.586	386	387	8.165	387	388	12.632
388	389	11.279	389	390	12.423	390	391	9.44
391	392	9.7	392	393	9.041	393	394	7.702
394	395	7.727	395	396	9.444	396	397	7.811
397	398	9.644	398	399	9.588	399	400	11.383
400	401	10.702	401	402	10.904	402	1	10.892

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	47574	14-03-2019	25-03-2019	Dezmembrare/Comasare

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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

21/03/2019, 10:39

ANEXA 6:

Tabel privind exproprierea necesare realizarii investitiei "AQUAPARK CHINTENI "

NR. CRT.	DENUMIRE OBIECTIV	LOCALITATE	PROPRIETAR	ACT DE PROPRIETATE	NR CF	NR TOPOGRAFIC/CAJAZ ASTRAL	RAMURA DE FOLOSINTA	AMPLASARE	SUPRAFATA TOTALA ACT	SUPRAFATA EXPROPRIAT A	SUPRAFATA RAMASA	VALOARE PE MP	VALOARE TOTALA EURO	VALOARE TOTALA LEI
1	AQUAPARK CHINTENI	CHINTENI	ASOCIATIA COMPOSESORALA AGROFOREST CHINTENI	EXTRAS DE CARTE FUNCIARA	51847 CHINTENI	51847	PASUNE	INTRAVILAN	1724000	164	1723836			

ANEXA 6:

Tabel privind exproprierea necesare realizarii investitiei "AQUAPARK CHINTENI "

NR. CRT.	DENUMIRE OBIECTIV	LOCALITATE	PROPRIETAR	ACT DE PROPRIETATE	NR CF	NR TOPOGRAFIC/CAJAZ ASTRAL	RAMURA DE FOLOSINTA	AMPLASARE	SUPRAFATA TOTALA ACT	SUPRAFATA EXPROPRIAT A	SUPRAFATA RAMASA	VALOARE PE MP	VALOARE TOTALA EURO	VALOARE TOTALA LEI
1	AQUAPARK CHINTENI	CHINTENI	ASOCIATIA COMPOSESORALA AGROFOREST CHINTENI	EXTRAS DE CARTE FUNCIARA	51847 CHINTENI	51847	PASUNE	INTRAVILAN	1724000	164	1723836	15,2	2493	11.837



ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI CHINTENI
Comuna Chinteni, Str. Unirii, nr. 232, tel. 0264271771, fax 0264271772
www.primariachinteni.ro
Nr. 17.933 din 14.10.2019

ADEVERINTA

Referitor la obiectiv de investitie **COMPLEX DE AGREMENT „AQUAPARK CHINTENI”**

Prin prezenta se adevereste ca **suprafata de teren de 164 mp**, care face parte din suprafata totala de 1.724.000 mp, inregistrata in cartea funciara nr. 51847 Chinteni, cu nr. Cadastral 51847, **este situata in intravilanul localitatii Chinteni, conform PUG 2018 - Chinteni.**

PRIMAR,
LUCIA MAGDALENA SUCIU



Intocmit consilier superior Popa Mircea

PRIMĂRIA COMUNEI CHINTENI
 Județul CLUJ
 Nr. 18105 din 18.10.2014



ROMÂNIA
 PRIMĂRIA COMUNEI CHINTENI

Comuna Chinteni, Sal Chinteni, Str. Unirii nr. 232, tel. 0264271771,
 fax 0264271772
 www.primariachinteni.ro

REFERAT

Primăria Chinteni adeverește, prin prezenta următoarele:

Imobilul cu C.F nr. 51847 –com. Chinteni, nr. Cad./Topo. 51847 în S= 164,00mp cu categoria de folosință pășune – St2 - zonă destinată realizării unui aqua-parc, bazine de înot, terenuri de sport + anexe, bază sportive/polygon tir (care se extinde și pe teritoriul localității Deușu) situate în complexul „Lac Chinteni”.

Destinația stabilită prin planurile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate:

Zonă de agrement - recreere, sport, turism (SV), subzona verde de agrement, dotări - sport (UTR - St2 - Aquapark).

Articolul 1 - UTILIZARI ADMISE

- conform art.1., - sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, baze sportive și de agrement, unități turistice (pensiuni)+alimentație publică, sali de sport, poligon de tir sportive, reabilitarea amenajărilor hidrotehnice, decolmatare lac, consolidare maluri, reabilitarea drumului de gardă al lacului, piste de biciclete, pontoane, adăposturi pescari, grup sanitar, structure lacuste pentru servicii-restaurant,terase, esplanadă pietonală.anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportive, plantațiile de protecție a zonelor de activități, pe fascia de protecție din lungul paraieiilor, cu funcțiune publică, ecologica și peisagistica, se admit următoarele: drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihna, agrement, joc și sport, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc. Latimea zonelor de protecție în jurul apelor se stabilește conform prevederilor Legii nr.107 din 25.09.1996, Anexa nr. 2 "latimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice" / sunt prezentate și la sfârșitul regulamentului.

Articolul 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, numai cu autorizația autorității locale abilitate

- oricare din funcțiunile de la articolul 1 cu condiția existenței unui studiu urbanistic (certificat de urbanism, autorizație de construire)

- oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția respectării zonelor de protecție de-a lungul cursurilor și acumularilor de apă.

- tăierea arborilor numai cu autorizația autorității locale abilitate;

Articolul 3– UTILIZARI INTERZISE

- locuinte noi si instituti publice - activitati economice

Articolul 4– INTERDICTII PERMANENTE

- toate constructiile si functiunile care ne sunt cuprinse articolul 1.
- orice fel de constructie in zonele de protectie a retelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de constructii si anexe care nu respecta normele sanitare in vigoare, care produc noxe ce depasesc limitele parcelei si care nu respecta distantele normale fata de zona de locuit

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiului istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutiile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.

- pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii

- pastrarea si valorificarea potentialului arheologic. Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor. Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa. Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si solurile originare.

Articolul 7– ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora la solstitiul de iarna, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);

Articolul 8– AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin P.U.G., plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale.

Articolul 9– AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT, AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. Persoanele juridice care concesioneaza terenuri pentru constructia si amplasarea in spatiile verzi a obiectivelor pentru activitati socioculturale sunt obligate sa obtina avizele, acordurile si autorizatiile prevazute de legislatia in vigoare.

Locul de amplasare a obiectivelor, suprafata terenurilor si conditiile de desfasurare a activitatii ulterioare se determina in baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului si urbanism, avizate si aprobate conform legii,

Articolul 10– ACCESE CAROSABILE

se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor (cazual carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale:

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere

- în interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;

- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime,

- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Articolul 11– ACCESE PIETONALE:

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Aceste accese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Articolul 12– RACORDAREA LA REțele TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- Se va asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Articolul 13– REALIZAREA DE REțele TEHNICO-EDILITARE

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

- se interzice dispunerea de piloni și zăbrele (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele), antene GSM sau de comunicații speciale.

- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).

Articolul 14 – PARCELAJE

Persoanele juridice care concesionează terenuri pentru construcția și amplasarea în spații verzi a obiectivelor pentru activități socio-culturale sunt obligate să obțină avizele, acordurile și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafața terenurilor și condițiile de deslășurare a activității ulterioare se determină în baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului și urbanism, avizate și aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafețele cumulate ale acestor construcții să nu ocupe mai mult de 10% din suprafața spațiului verde respectiv.

Articolul 15 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 10,00 m.

Articolul 16 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- este obligatorie adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate. Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**Articolul 17 – PARCAJE**

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

• pentru complexuri sportive, săli de antrenament, săli de competiții : un loc de parcare la 5-20 de persoane;

• pentru stadioane : un loc de parcare la 30 de persoane.

Articolul 18 – SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 m² și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;

- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – vezi planșele Cai de Comunicație și Profile Transversale :

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei entropofice specifice.

Articolul 19 – ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle vor fi transparente și vor avea maxim 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de maxim 0,60 metri dublate de gard viu

- spre deosebire de parcuri si gradini, scuarurile si fasile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,50 metri terenul va fi coborat cu maxim 0,10 metri sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedea polderea cu praf provocata de stingerăa pamantului pe trotuare

Articolul 20 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

S-a prevazut un procent maxim de ocupare (cu constructii , platforme , circulatii carosabile si pietonale) al terenului de maxim 10% pentru UTR /spații verzi. Pentru UTR sport, agreement, turism, POT max = 40%.

Procentul de ocupare a terenului reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesindurile in consola in afara planului fatadei, a balcoanelor si nici elementele cu rol decorativ sau de proiectie, ca strosini, copertina. Curtile de aerisire cu suprafata pana la 2,0 mp inclusiv, intra in suprafata construita. Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruit, chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

Articolul 21 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru SP1 si SP2 s-a prevazut un coeficient maxim de utilizare (cu constructii , platforme , circulatii carosabile si pietonale) al terenului de maxim 0,20. Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. In calcul suprafete construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent.

Chinteni
18.10.2019



Magdalena Lucia SUCIU
Primar

Intccmit
ing. dip'. Lucian TOMI

7.2 Prezentarea evaluatorului

ȘOMLEA EVAL SRL

CUI 27420618

B-dul Muncii n. 217, bl. C2, et. 2, ap.6, Cluj Napoca, jud.Cluj cod poștal 400641

E-mail: office@somlea-eval.ro ; evaluator.autorizat.1@gmail.com

Telefon: 0740 086 246 / 0364 112 212

Fax: 0364 112 212

Membru corporativ ANEVAR autorizația nr. 0543

Evaluator Cheșa Florin

Legitimația nr. 17909/2019

Certificat de evaluator nr. 13/10.12.2013

Specializarea EPI (evaluarea proprietăților imobiliare)

e-mail: evaluator.autorizat.1@gmail.com

mobil: 0740- 086 246

EVALUATOR TITULAR – ANEVAR

Cu respect,
SOMLEA EVAL SRL



Florin