



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CHINTENI

407205, CHINTENI, STR. UNIRII, NR. 232,
TEL. +4.0264.271.771, FAX +4.0264.271.772

HOTĂRÂREA

Nr. 141 din 11 mai 2026

privind însușirea Raportului de evaluare a proprietății imobiliare și aprobarea achiziționării imobilului teren intravilan în suprafață de 902 mp, înscris în CF 80349 Chinteni, cu nr. cadastral 80349 având categoria de folosință „arabil” și a imobilului teren intravilan în suprafață de 197 mp, înscris în CF 80151 Chinteni, cu nr. cadastral 80151, având categoria de folosință „arabil” necesar realizării obiectivului de investiții „Construire Bază Sportivă Chinteni.”

Consiliul Local al Comunei Chinteni, județul Cluj, întrunit în ședință extraordinară în data de 11 mai 2026,

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a proprietății imobiliare și aprobarea achiziționării imobilului teren intravilan în suprafață de 902 mp, înscris în CF 80349 Chinteni, cu nr. cadastral 80349 având categoria de folosință „arabil” și a imobilului teren intravilan în suprafață de 197 mp, înscris în CF 80151 Chinteni, cu nr. cadastral 80151, având categoria de folosință „arabil” necesar realizării obiectivului de investiții „Construire Bază Sportivă Chinteni”,
- referatul de aprobare al primarului comunei Chinteni, în calitate de initiator, la proiectul de hotărâre;
- raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Chinteni,
- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Chinteni,

Văzând:

- art. 863 lit. a) din Noul Cod Civil;
- raportul de evaluare nr. 1129/2026, elaborat de Cheșa I. Florin – evaluator autorizat,

În temeiul art. 129, alin. (2), lit.(c) art. 139 și art. 196, alin. (1), lit. (a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art 1. Se însușește raportul de evaluare a terenului intravilan, situat în localitatea Chinteni, în suprafață totală de **1099 mp**, compus din terenul intravilan în suprafață de **902 mp**, înscris în Cartea Funciară nr. 80349 Chinteni, nr. cadastral 80349, tarla 41, parcela 4, având categoria de folosință „arabil”, , precum și terenul intravilan în suprafață de **197 mp**, reprezentând cota de 1/3 parte din terenul în suprafață de 591 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 80151 Chinteni, nr.

cadastral 80151, tarla 41, parcela 4, având categoria de folosință "arabil," necesar realizării obiectivului de investiții "Construire Bază Sportivă Chinteni."

Art. 2. Se aprobă achiziționarea de către Comuna Chinteni a terenului intravilan, situat în localitatea Chinteni, în suprafață totală de **1099 mp**, compus din terenul intravilan în suprafață de **902 mp**, înscris în Cartea Funciară nr. 80349 Chinteni, nr. cadastral 80349, tarla 41, parcela 4, având categoria de folosință "arabil", , precum și terenul intravilan în suprafață de **197 mp**, reprezentând cota de 1/3 parte din terenul în suprafață de 591 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 80151 Chinteni, nr. cadastral 80151, tarla 41, parcela 4, având categoria de folosință "arabil," necesar realizării obiectivului de investiții "Construire Bază Sportivă Chinteni."

Art.3. Prețul negociat în vederea achiziției de către Comuna Chinteni a terenului intravilan, situat în localitatea Chinteni, în suprafață totală de 1099 mp, necesar realizării obiectivului de investiții "Construire Bază Sportivă Chinteni", este **25.300 Euro** (28 Euro/mp), pentru terenul în suprafață de 902 mp, înscris în CF 80349 și **4.700 Euro** (24 Euro/mp), pentru terenul în suprafață de 197 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 80151 Chinteni.

Art. 4. Prețul de achiziție al imobilului mai sus menționat va fi achitat în două tranșe egale, de câte 15.000 Euro, fiecare și va suportat din bugetul local al Comunei Chinteni.

4.1. Onorariile notariale aferente perfectării contractului de vânzare – cumpărare vor fi, de asemenea, suportate din bugetul local.

Art. 5. Până la data perfectării contractului de vânzare - cumpărare taxele si impozitele aferente imobilului teren mai sus descris, vor fi achitate de către actualii proprietari.

Art.6. Primarul comunei Chinteni, doamna SUCIU MAGDALENA LUCIA este mandată să încheie în numele și pentru Comuna Chinteni contractul de vânzare cumpărare în fața notarului public.

Art. 7. Imobilul teren mai sus menționat se va înscrie în domeniul public al comunei Chinteni.

Art. 8. Prezenta hotărâre se comunică celor în cauză, Primarului comunei Chinteni, Compartimentului Financiar - Contabil și Instituției Prefectului - Județul Cluj.

Președinte de ședință:

**Consilier local,
Oros Andra - Mihaela**



Contrasemnează:

**Secretar general,
Corina Maria Anghel**



Total consilieri:	13
Consilieri prezenți:	13
VP:	13
VC:	0
ABT:	0

CHEȘA I. FLORIN-EVALUATOR AUTORIZAT, EXPERT TEHNIC JUDICIAR
CIF 32848140

Florești, str. Eroilor nr. 278, ap. 24, jud. Cluj Telefon: 0740 086 246;
E-mail: evaluator.autorizat.1@gmail.com;



Nr. Rap. 1129 / 16.04.2026
(utilizator COMUNA CHINTENI)

RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare reprezentând

Terenuri intravilane în suprafață de 902 mp și cota de 1/3 parte din terenul în suprafață de 591 mp, înscrise în CF 80349 Chinteni cu nr cadastral 80349 și CF 80151 Chinteni cu nr. Cadastral 80151 situate în Localitatea, Chinteni, nr. 9999, jud. Cluj conform CF, pe partea dreaptă a drumului în direcția de mers din localitatea Chinteni spre localitatea Măcicașu



Adresa proprietății:	Localitatea Chinteni, nr. 9999, jud. Cluj, conform CF-uri, pe partea dreaptă a drumului în direcția de mers din localitatea Chinteni spre localitatea Măcicașu, cod poștal 407207;
Proprietar:	CORUȚIU COSMIN ANDREI în cota de 1/1 parte pentru terenul înscris în CF 80349 Chinteni și cota de 1/3 parte pentru terenul înscris în CF 80151 Chinteni
Client:	COMUNA CHINTENI, CIF 4923988
Adresa client:	Localitatea Chinteni nr. 232, jud. Cluj, cod poștal 407207;

Întocmit pentru Utilizator: COMUNA CHINTENI
Evaluator: Cheșa Florin Leg. 17909 – valabilă 2026



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului COMUNA CHINTENI

REZUMAT

În acest raport sunt prezentate procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare de tip arabil: "Terenuri intravilane în suprafață de 902 mp și cota de 1/3 parte din terenul în suprafață de 591 mp, ", situate în Localitatea Chinteni, nr. 9999, jud. Cluj conform CF-uri, pe partea dreaptă a drumului în direcția de mers din localitatea Chinteni spre localitatea Măcișu. Dreptul de proprietate asupra imobilelor este intabulat în CF 80349 Chinteni cu nr. cadastral 80349 și CF 80151 Chinteni cu nr. cadastral 80151. Proprietățile imobiliare analizate sunt compuse conform documentelor din:

- teren cu suprafață de 902 mp, înscris în CF 80349 Chinteni cu număr cadastral 80349;
- teren cu suprafață de 591 mp, înscris în CF 80151 Chinteni cu număr cadastral 80151;

Scopul prezentului raport de evaluare este pentru informarea clientului.

Clientul evaluării este **COMUNA CHINTENI**, iar utilizatorul este **COMUNA CHINTENI**.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și transferabil aparținând persoanelor fizice CORUȚIU COSMIN ANDREI în cota de 1/1 parte pentru parcela de teren înscrisă în CF 80349 Chinteni și în cota de 1/3 parte pentru parcela de teren înscrisă în CF 80151 Chinteni, drept de Proprietate cu titlu de drept de cumpărare, dobândit prin Convenție, așa cum reiese din extrasele de carte funciară.

Tipul valorii estimate este **valoarea de piață** conform prevederi SEV 100 Cadrul general (Standarde de Evaluare a bunurilor adoptate de ANEVAR).

Conform **SEV 100** Cadrul general, se estimează valoarea de piață fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte ca efect direct al tranzacției.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare ANEVAR, ediția 2025:

Conform cu:

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori :

Pentru terenurile intravilane înscrise în CF 80349 Chinteni cu număr cadastral 80349 și CF 80151 Chinteni cu număr cadastral Cadastral 80151

Abordarea prin piață:

Centralizator abordarea prin piață												
Nr. Ct	Nr. Carte Funciară	Nr. cadastral/Nr. topografic	Tip	Localizare	Proprietar	Suprafață	Front./ Deschidere	Construcții	Drum acces	Tarla / parcela	Opinie unitară	Valoarea de piață
						(mp)	(m)					(lei)
1	CF 80349 Chinteni	80349	Intravilan	Loc. Chinteni nr. 9999, Jud. Cluj conform CF	CORUȚIU COSMIN ANDREI cota 1/1	902,00 mp	~ 31,00 m	fără	pământ	41 / 4	28,0 €/mp	25.300 €
2	CF 80151 Chinteni	80151	Intravilan		CORUȚIU COSMIN ANDREI cota 1/3	197,00 mp	~ 6,00 m	fără	asfalt	41 / 4	24,0 €/mp	4.700 €
Total						1.099,00 mp						30.000 €
												129.000 lei
												24.000 lei
												153.000 lei

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au

stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietăților imobiliare, valoarea estimată pentru proprietățile subiect va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin piață**:

Astfel:

**Valoarea de piață estimată pentru CF 80349 Chinteni cu nr. Cadastral 80349,
CF 80151 Chinteni cu nr. Cadastral 80151 este:**

Centralizator abordarea prin piață													
Nr. Crt	Nr. Carte Funciară	Nr. cadastral/Nr. topografic	Tip	Localizare	Proprietar	Suprafață	Front / Deschidere	Construcții	Drum acces	Taria / parcela	Opinie unitară	Valoarea de piață	Valoarea de piață
						(mp)	(ml)					(€/mp)	(€)
1	CF 80349 Chinteni	80349	intravilan	Loc. Chinteni nr. 9999, jud. Cluj conform CF	CORUȚIU COSMIN ANDREI cota 1/1	902,00 mp	~ 31,00 ml	fără	pământ	41 / 4	28,0 €/mp	25,300 €	129.000 lei
2	CF 80151 Chinteni	80151	intravilan		CORUȚIU COSMIN ANDREI cota 1/3	197,00 mp	~ 6,00 ml	fără	asfalt	41 / 4	24,0 €/mp	4.700 €	24.000 lei
Total						1.099,00 mp						30.000 €	153.000 lei

la cursul valutar de 5,0978 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 06.04.2026. Valoarea de piață nu conține T.V.A.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la terenurile înscrise în CF 80349 Chinteni, CF 80151 Chinteni, fiind situate în Localitatea Chinteni, nr. 9999, jud. Cluj conform CF-uri, pe partea dreaptă a drumului în direcția de mers din localitatea Chinteni spre localitatea Măcișu, dreptul de proprietate fiind considerat absolut asupra acestora, libere de sarcini, ipoteci sau litigii;
- Dat fiind scopul evaluării și tipul proprietăților, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin comparație directă;
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietăților imobiliare;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea estimată nu este o valoare de asigurare;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost întocmit în conformitate cu standardele de evaluare, recomandările și metodologia de lucru promovate de către Asociația Națională a Evaluatorilor din România.

Cu stimă,

Florin Cheșa

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

Legitimația 17909/2026



CUPRINS

1	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	5
1.1	Identificarea și competența evaluatorului, Certificare	5
1.2	Identificarea/Descrierea raportului	6
1.3	Identificarea clientului	6
1.4	Identificarea proprietarilor	6
1.5	Identificarea utilizatorului raportului	6
1.6	Utilizarea desemnată	6
1.7	Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	6
1.8	Tipul valorii și moneda raportului	6
1.9	Data evaluării și amploarea investigației	7
1.10	Baza evaluării, Declararea conformității evaluării cu SEV	7
1.11	Natura și sursa informațiilor utilizate	7
1.12	Activitatea pieței	8
1.13	Ipoteze semnificative și Ipoteze speciale	8
1.14	Restricții de utilizare, distribuire sau publicare. Condiții limitative	10
2	PREZENTAREA DATELOR	10
2.1	Identificarea proprietății, Situația juridică	10
2.2	Descrierea zonei de amplasare	10
2.3	Descrierea terenului	12
3	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	13
	ANALIZA DATELOR. CONCLUZII	18
3.1	Cea mai bună utilizare (CMBU)	18
4.	Evaluarea terenului	19
4.1	Tehnici (metode) alternative	31
4.2	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.	31
	ANEXE	32
4.3	Fotografii:	32
4.4	Documentație	33
		4

1 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului. Certificare

Prin prezenta în limita cunoștințelor și informațiilor deținute certific că:

- Afirmările susținute și prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte și au fost verificate în limita posibilităților din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele semnificative și ipotezele speciale prezentate în acest raport și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate;
- Evaluatorul nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR ediția 2025 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR și a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Florin Cheșa
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR
Legitimația 17909/2026



1.2 Identificarea/Descrierea raportului

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 1129 / 16.04.2026 în baza de date a evaluatorului.

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, adoptate de ANEVAR, în vigoare la data de referință a evaluării, 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 standardele de evaluare curente.

Raportul este identificat (în forma electronică - pdf), cu semnătura evaluatorului.

1.3 Identificarea clientului

Clientul raportului este COMUNA CHINTENI

Adresa clientului: Localitatea Chinteni nr. 232, jud. Cluj

1.4 Identificarea proprietarilor

Proprietari CORUȚIU COSMIN ANDREI în cota de 1/1 parte pentru terenul înscris în CF 80349 Chinteni și cota de 1/3 parte pentru terenul înscris în CF 80151 Chinteni

Adresa de domiciliu în Mun. Cluj Napoca, str. Dâmboviței nr. 49, ap. 31, jud. Cluj

1.5 Identificarea utilizatorului raportului

Utilizatorul raportului de evaluare este COMUNA CHINTENI.

Adresa utilizatorului: Localitatea Chinteni nr. 232, jud. Cluj

Având în vedere Statutul ANEVAR și standardele de evaluare, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de Utilizatorul lucrării.

1.6 Utilizarea desemnată

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat **pentru informarea clientului COMUNA CHINTENI.**

Evaluarea nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri pentru care nu a fost desemnată.

1.7 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate integral asupra proprietăților imobiliare de tip arabil: "Terenuri intravilane în suprafață de 902 mp și cota de 1/3 parte din terenul în suprafață de 591 mp, ", situate în Localitatea Chinteni, nr. 9999, jud. Cluj conform CF-uri, pe partea dreaptă a drumului în direcția de mers din localitatea Chinteni spre localitatea Măcișu. Dreptul de proprietate asupra imobilelor este intabulat în **CF 80349 Chinteni cu nr. cadastral 80349 și CF 80151 Chinteni cu nr. cadastral 80151.** Proprietățile imobiliare analizate sunt compuse conform documentelor din:

- teren cu suprafață de 902 mp, înscris în CF 80349 Chinteni cu număr cadastral 80349;
- teren cu suprafață de 591 mp, înscris în CF 80151 Chinteni cu număr cadastral 80151;

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și transferabil aparținând persoanelor fizice CORUȚIU COSMIN ANDREI în cota de 1/1 parte pentru parcela de teren înscrisă în CF 80349 Chinteni și în cota de 1/3 parte pentru parcela de teren înscrisă în CF 80151 Chinteni, drept de Proprietate cu titlu de drept de cumpărare, dobândit prin Convenție, așa cum reiese din extrasele de carte funciară.

Conform extraselor de CF, imobilele nu sunt grevate de un drept de ipotecă.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietățile nu sunt grevate de sarcini.

1.8 Tipul valorii și moneda raportului

Tipul valorii estimate în raportul de evaluare prezent este **valoarea de piață**, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR, SEV-Cadrul general (ediția 2022).

Conform standardelor, **valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată 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.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor de evaluare aplicate.

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EUR.

Cursul valutar la data evaluării este 5,0978 LEI/EUR.

1.9 Data evaluării și amploarea investigației

Data la care se aplică opinia asupra valorii este data evaluării de **06.04.2026**.

La baza întocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate până la data de **16.04.2026**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspekția proprietăților a fost realizată de către evaluator Cheșa Florin Legitimția 17909/2025 în data de 06.04.2026, în prezența reprezentantului clientului, DI Popa Mircea în funcția de jurist. Au fost preluate informații referitoare la proprietățile evaluate, au fost analizate documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client. La data inspekției au fost inspectate mai multe parcele de teren din zona respectivă.

1.10 Baza evaluării. Declarația conformității evaluării cu SEV

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare ANEVAR, ediția 2025:

- SEV 100 Cadru general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință al evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.11 Natura și sursa informațiilor utilizate

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informații privind situația juridică a proprietăților imobiliare puse la dispoziție de către utilizatorul evaluării;
- Informații privind istoricul amplasamentului preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către utilizatorul evaluării, după cum urmează:
 - Extras de CF nr. 80349 cu număr cadastral 80349 neutilizabil în circuitul civil
 - Extras de CF nr. 80151 cu număr cadastral 80151 eliberat conform cerere nr. 68530 / 26.03.2025
 - Act notarial Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 7675 din 30.09.2021
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor din extrasele CF puse la dispoziția evaluatorului;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzători, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate s.a.
- Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și utilizator și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.12 Activitatea pieței

„Activitatea curentă și tendințele pieței relevante” :

- având în vedere localizarea proprietăților (în localitatea Chinteni) și caracteristicile intrinseci ale pieței și subpieței studiate rezultă că activitatea curentă și tendințele pieței relevante sunt relativ limitate, la care se adaugă și următoarele aspecte generale:
- trendul pieței imobiliare este în general nefavorabil sub efectul Pandemiei Covid-19, însă previziunile nu fac posibil ca valoarea estimată să fie menținabilă multă vreme, pe fondul începerii stagnării prețurilor imobiliare sau chiar a scăderii;
- piață este relativ activă datorită numărului mediu de tranzacții pe segmentul imobiliar;
- previziunile prevăd stagnarea precum și un trend posibil descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată.

„Cererea trecută, curentă și viitoare anticipată pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare”:

- cererea trecută și cea curentă pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare este limitată doar la un număr redus de participanți de pe piață (persoane fizice și juridice cu putere de cumpărare mare, în general întreprinzători din domeniul imobiliar). Cererea viitoare anticipată nu prezintă modificări față de cea curentă, luând în considerare lipsa de lichidități și situația prezentă generală a pieței imobiliare.
- În plus, menținerea condițiilor actuale de finanțare (sau chiar înăsprirea lor), în general vorbind, care ar putea duce la diminuarea cererii solvabile, și implicit la diminuarea numărului potențialilor cumpărători;
- în condițiile în care nu se anticipează o relaxare a creditării persoanelor fizice și/sau juridice, principalii cumpărători pe această piață, coroborat cu amplificarea dezechilibrelor legate de puterea de cumpărare a populației generate de criza epidemiologică, anticipăm o continuare a scăderii cererii pentru proprietățile imobiliare de tip arabil.

„Orice cerere potențială sau eventuală pentru utilizări alternative, care există sau poate fi anticipată la data evaluării”:

- datorită localizării proprietăților și caracteristicilor tehnico – constructive posibilele utilizări alternative sunt.

1.13 Ipoteze semnificative și Ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

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

Ipoteze semnificative

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către utilizatorul evaluării și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că dreptul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale terenului care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic, unde a fost posibil;
- Se presupune că proprietățile imobiliare se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuția purtată cu reprezentantul clientului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile

sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Situația actuală a proprietăților imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăților în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, însă nu au fost efectuate măsurători suplimentare pentru determinarea suprafețelor – vezi ipotezele speciale mai jos;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință la data evaluării.
- Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, să aibă argumentat alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
- Evaluatorul a examinat documentele primite de la utilizator și a identificat proprietățile în prezența reprezentantului clientului DI Popa Mircea, fără însoțitor din partea proprietarilor; locația indicată de reprezentantul clientului și limitele proprietății preluate din documentele primite de la utilizator se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate 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. 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.
- 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 proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; nu se asumă răspunderea pentru daunele suferite de instituțiile de credit care nu s-au conformat regulilor prudentiale;
- 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 imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- La data inspecției, respectiv 06.04.2026, parcelele de teren au fost evaluate cu datele de piață din momentul respectiv. Acestea vor fi tranzacționate în parte pentru fiecare parcelă la valoarea de piață din data inspecției, așa cum părțile au convenit. Rapoartele de evaluare se predau la data când se primesc extrasele de CF de la fiecare proprietar în parte.
- Se consideră că între data inspecției și data raportului de evaluare (sau data predării raportului de evaluare) nu au mai intervenit modificări ale proprietăților evaluate și nici ale pieței imobiliare.

Ipoteze speciale:

- Nu sunt

Utilizarea sau încrederea acordată acestei evaluări sau acestui raport de evaluare, indiferent dacă această utilizare sau încredere este cunoscută sau autorizată de către evaluator, reprezintă confirmarea și acceptarea acestor ipoteze și ipoteze speciale generale, precum și a oricăror ipoteze și ipoteze speciale extraordinare, sau a altor termeni și condiții enunțate în prezentul raport.

1.14 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare. Condiții limitative

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către utilizator și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizatorului precizați în cadrul raportului. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și destinatarului/utilizatorului 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 prestațiilor 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

2 PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietăți. Situația juridică

Proprietățile evaluate constau în proprietăți imobiliare de tip arabil: **"Terenuri intravilane în suprafață de 902 mp și cota de 1/3 parte din terenul în suprafață de 591 mp, ",** situate în **Localitatea Chinteni, nr. 9999, jud. Cluj conform CF-uri ,** pe partea dreaptă a drumului în direcția de mers din localitatea Chinteni spre localitatea Măcișu. Dreptul de proprietate asupra imobilelor este intabulat în **CF 80349 Chinteni cu nr. cadastral 80349 și CF 80151 Chinteni cu nr. cadastral 80151.** Proprietățile imobiliare analizate sunt compuse conform documentelor din:

- teren cu suprafață de 902 mp, înscris în CF 80349 Chinteni cu număr cadastral 80349;
- teren cu suprafață de 591 mp, înscris în CF 80151 Chinteni cu număr cadastral 80151;

Proprietarii imobilelor sunt persoanele fizice **CORUȚIU COSMIN ANDREI** în cota de 1/1 parte pentru parcela de teren înscrisă în CF 80349 Chinteni și în cota de 1/3 parte pentru parcela de teren înscrisă în CF 80151 Chinteni, drept de Proprietate cu titlu de drept de cumpărare, dobândit prin Convenție, așa cum reiese din extrasele de carte funciară. Conform extraselor de CF, imobilele nu sunt grevate de un drept de ipotecă.

2.2 Descrierea zonei de amplasare

Terenuri intravilane în suprafață de 902 mp și cota de 1/3 parte din terenul în suprafață de 591 mp, sunt situate într-o zonă periferică din Localitatea Chinteni, nr. 9999, jud. Cluj conform CF-uri, pe partea dreaptă a drumului în direcția de mers din localitatea Chinteni spre localitatea Măcișu. Zona este una preponderent mixtă terenuri libere și zonă rezidențială. În zonă se regăsesc terenuri libere, iar la cca 400 metri clădiri rezidențiale case cu terenul aferent.

Din punct de vedere economic, zona este în dezvoltare, aici fiind amplasate alte câteva proprietăți similare cu cea evaluată. În zone sunt proprietăți rezidențiale, terenuri libere.

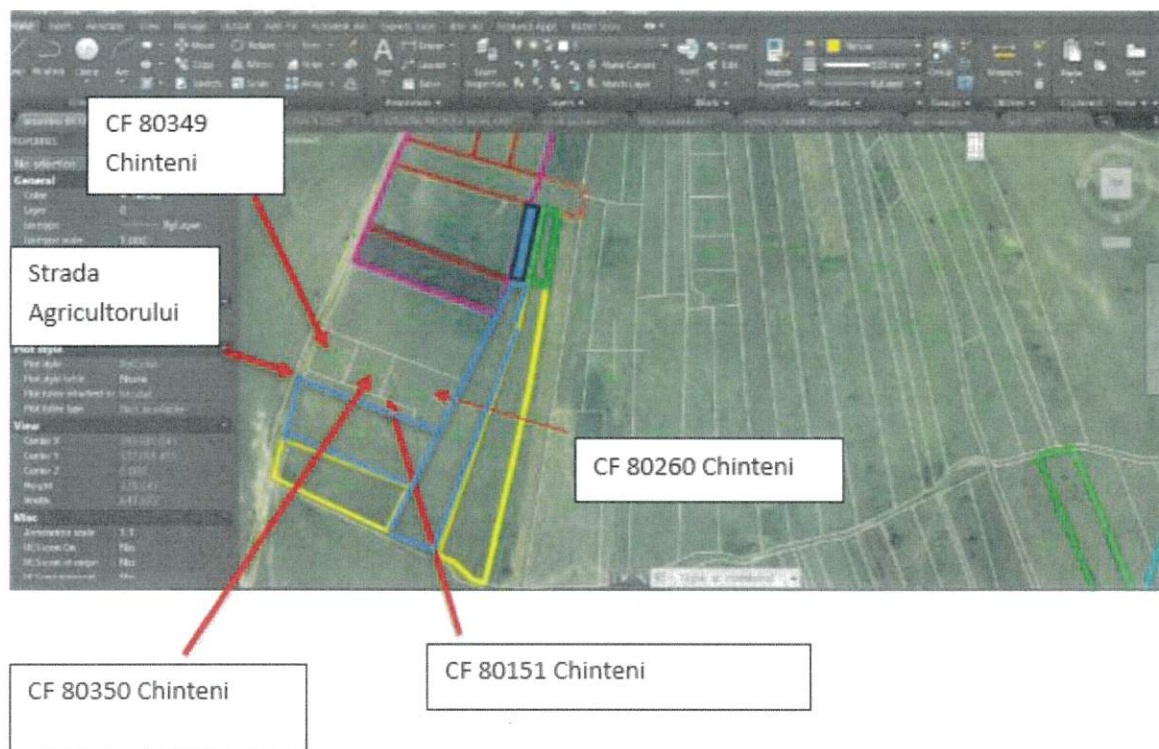
CF 80349 CHINTENI



CF 80151 CHINTENI



Localizare informativă a proprietăților subiect



2.3 Descrierea terenului

Teren intravilan compus dintr-o parcelă de teren având suprafața de 902 mp, înscrisă în extrasul de CF 80349 Chinteni cu nr. cad. 80349.

Accesul la proprietate se realizează direct din drumul asfaltat, drum public, terenul are front la stradă. Terenul se află pe partea dreaptă a drumului în direcția de mers dinspre localitatea Chinteni spre localitatea Măcișu. La data inspecției terenul era liber.

Categoria de folosință a terenului este arabil conform CF.

Destinația zonei, conform utilizării curente, este zonă arabilă.

Limitele proprietăților (conform observațiilor din teren) sunt:

- La nord : Proprietate privată teren viran
- La vest : Proprietate privată teren viran
- La sud : Proprietate privată teren viran
- La est : Proprietate privată teren viran

Acces și dotări imobile:

- drum de acces la proprietate , drum asfaltat
- Fără posibilitate de acces la alte căi de transport secundare
- utilitățile reprezentând curent electric, apă, gaz, canalizare la cca 550 metri de proprietate
- Nu este împrejmuit

Terenul are următoarele caracteristici

- suprafață adecvată utilizării curente
- fără deschidere la drumul de acces
- formă regulată
- raportul laturilor adecvat
- topografie pantă ușoară
- condiții de fundare normale

- fără expunere la pericole (Inundații, alunecări de teren)

Teren intravilan compus dintr-o parcelă de teren având suprafața de 591 mp, înscrisă în extrasul de CF 80151 Chinteni cu nr. cad. 80151 din care CORUȚIU COSMIN ANDREI deține cota de 1/3 parte.

Accesul la proprietate se realizează direct din drumul asfaltat, drum comunal. Terenul se află pe partea dreaptă a drumului în direcția de mers dinspre localitatea Chinteni spre localitatea Măcicașu. La data inspecției terenul era liber.

Categoria de folosință a terenului este arabil conform CF.

Destinația zonei, conform utilizării curente, este zonă arabilă.

Limitele proprietăților (conform observațiilor din teren) sunt:

- La nord : Proprietate privată teren viran
- La vest : Proprietate privată teren viran
- La sud : drum de acces
- La est : Proprietate privată teren viran

Acces și dotări imobile:

- drum de acces la proprietate
- Fără posibilitate de acces la alte căi de transport secundare
- utilitățile reprezentând curent electric, apă, gaz, canalizare la cca 550 metri de proprietate
- Nu este împrejmuit

Terenul are următoarele caracteristici

- suprafață adecvată utilizării curente
- deschidere la drumul de acces din pământ având un front de 6 ml
- formă neregulată
- raportul laturilor adecvat
- topografie pantă ușoară
- condiții de fundare normale
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

Analiza Factorilor de Mediu, Sociali și de Guvernare (ESG)

În conformitate cu cerințele SEV 2025, a fost realizată o analiză a factorilor ESG relevanți pentru terenul subiect.

Mediu (E): Terenul nu se află în zone cunoscute cu risc de mediu (Inundații, alunecări de teren) sau în arii protejate. Nu există informații sau indicii privind o posibilă contaminare istorică a solului.

Social (S): Încadrarea urbanistică a terenului, permite dezvoltarea [rezidențială/comercială etc.], în concordanță cu caracterul zonei. Terenul beneficiază de acces la drum public și la rețelele de utilități publice [la limita de-proprietate / în proximitate].

Guvernare (G): Situația juridică a terenului este clară, cu dreptul de proprietate intabulat în Cartea Funciară și cu sarcini. Documentația cadastrală este conformă cu realitatea din teren.

Concluzie ESG:

În concluzie, în urma analizei, evaluatorul nu a identificat factori ESG excepționali care să necesite o ajustare distinctă a valorii. Se consideră că impactul acestor factori se încadrează în normalul pieței pentru o astfel de proprietate și este deja încorporat în datele de piață utilizate în evaluare.

3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul sau este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, industrial-rezidențiale, industrial-rezidențiale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Dezvoltarea pieței imobiliare este strans legată de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investițiile imobiliare.

Prezentare localitatea Chinteni, județul Cluj¹

Chinteni (mai demult Chintău, în maghiară Kajántó) este o comună în județul Cluj, Transilvania, România, formată din satele Chinteni (reședința), Deușu, Feiurdeni, Măcicașu, Pădureni, Satu Lung, Săliștea Veche, Sânmărtin și Vechea. Comuna Chinteni se întinde pe o suprafață de 98 km², având o populație de peste 2.700 de locuitori, dispuși în satul reședință de comună Chinteni și satele Deușu, Vechea, Măcicașu, Sânmărtin, Feiurdeni, Pădureni, Satu Lung și Săliștea Veche.

Este dispusă la 16 de km față de Cluj-Napoca, în zona Dealurilor Dejului și Clujului.

Altitudinea medie: 475 m.

Conform recensământului efectuat în 2011 populația comunei Chinteni se ridică la 3.065 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 2.786 de locuitori.^[3] Majoritatea locuitorilor sunt români (77%), cu o minoritate de maghiari (17,72%). Pentru 4,6% din populație nu este cunoscută apartenența etnică.^[4] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (68,09%), dar există și minorități de reformați (14,49%), greco-catolici (4,08%), romano-catolici (2,45%), penticostali (2,28%), bapțiști (1,34%) și creștini după evanghelie (1,11%). Pentru 4,89% din populație nu este cunoscută apartenența confesională.^[7]

Oferta

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 un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Ofertanții se împart în 3 categorii:

- a) Societăți comerciale private ;
- b) Promotori imobiliari;
- c) Societăți comerciale în lichidare sau a căror proprietăți sunt executate silit

Cererea

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Echilibrul pieței

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se

¹https://ro.wikipedia.org/wiki/Comuna_Chinteni,_Cluj

afla în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

Piața activă: Da

Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor.

"Echilibru relativ": Da

Caracterizat prin decalaj minim între cerere și ofertă o ușoară creștere a prețurilor unitare față de perioada precedentă, număr relativ mic de tranzacții.

Piață în declin: Nu

Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor.

Piață a cumpărătorului: Nu

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)

Piață a vânzătorului: Da

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 prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.

Oferte de vânzare alte terenuri din zona analizată (altele decât cele din grila de comparații directe):

https://www.storia.ro/ro/oferta/investitie-teren-intravilan-chinteni-951-mp-front-38ml-panorama-IDzTNM?session_long_olx=18f39546454x1aadfaf4&session_olx=19e110a1923x19e1e3f6



Investitie ! Teren Intravilan Chinteni 951 mp front 38ml , panorama !

29 000 € 30 €/m²

Chinteni, Cluj

BLITZ Romania
BLITZ
☎ 0264 333 777

Nume*

Descriere

Blitz va ofera spre vânzare un teren intravilan in Chinteni având o suprafață de 951 mp, front 38 m, aproape de drumul asfaltat spre Macicasu. Terenul este cu front la două străzi si are panorama deosebita spre Chinteni. Situație juridica clara, extras CF !

Cod ofertă / ID BLITZ: P3958

ID: 8555986

ID intern: P3958

https://www.storia.ro/ro/oferta/2-parcele-de-teren-intravilan-chinteni-pret-unitar-10900-e-IDEK76?session_long_olx=18f39546454x1aadfaf4&session_olx=19e110a1923x19e1e3f6

GDN IMOBILIARE ROMANIA SRL

< Înapoi

Distribuie Salvează



2 parcele de teren intravilan, Chinteni, pret unitar 10900 E

10 900 € 24 €/m²

Chinteni, Chinteni, Cluj

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	450 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	rurala
Dimensiuni:	450 mp
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	padure



Camelia Gordan

GDN IMOBILIARE ROMANIA SRL

0746 925 691

Nume*

Introdu prenumele și numele tău de familie

E-mail*

Introdu adresa ta de e-mail

Număr de telefon*

+40 Introdu numărul tău de telefon

Mesajul tău

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

Autorul anunțului vă primește datele tale pentru a vă permite

GDN Imobiliare Cluj vă propune spre vânzare o parcelă de teren arabil intravilan aflată în satul Chinteni, foarte aproape de Cluj-Napoca.

Terenul se află într-o zonă foarte liniștită, cu multă verdeață, cu vedere panoramică spre deal și pădure.

Terenul are o suprafață generoasă 450 mp, un front la stradă de 17 ml.

Terenul este ideal pentru dezvoltare sau investiție.

Există posibilitatea de a achiziționa suplimentar un teren de 425 mp. fix lângă acest teren la 10500 Eur.

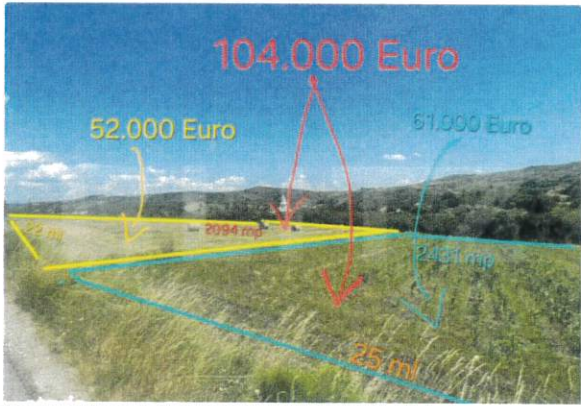
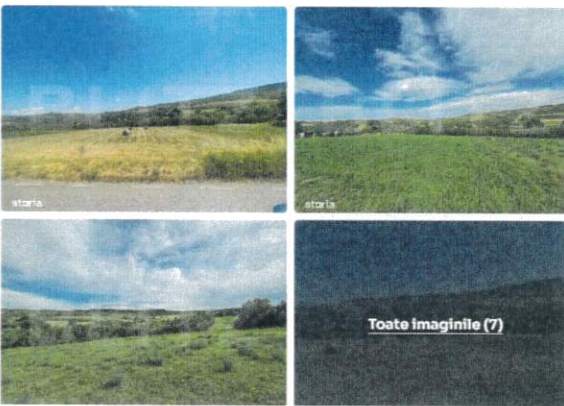
Pentru detalii suplimentare și programări la vizionări, vă stăm cu plăcere la dispoziție!

GDN Imobiliare – prietenii și consultanții voștri imobiliari, de la idee până la cheie!

Agent

Camelia Gordan

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-construibil-in-macicasu-3-km-de-la-chinteni-IDFUNa?session_long_olx=18f39546454x1aadf4&session_olx=19e110a1923x19e1e3f6

Teren intravilan, construibil in MACICASU, 3 KM de la Chinteni.

52 000 € 25 €/m²

Macicasu, Chinteni, Cluj



BLITZ Romania
BLITZ
0264 333 777

Nume*

Introdu prenumele și numele tău de familie

Descriere

Blitz va propune spre vanzare un teren de 2094 mp in Comuna Chinteni, loc. Macicasu cu front de 22 ml la strada, intr-o zona superba, aerisita, cu peisaje 360*.

Terenul este intravilan construibil, dispune de toate actele la zi.

Langa acest teren mai este disponibil spre vanzare inca o parcela cu frontul de 25 ml si suprafata de 2431 mp, astfel se pot parcela ambele terenuri cu posibilitatea de a se face un ansamblu de case/ duplexuri.

Terenul se afla la drum asfaltat, utilitatile sunt la 50 ml de teren .

Se preteaza atat pentru investitie pe termen lung , dar si pentru a incepe constructia imediat.

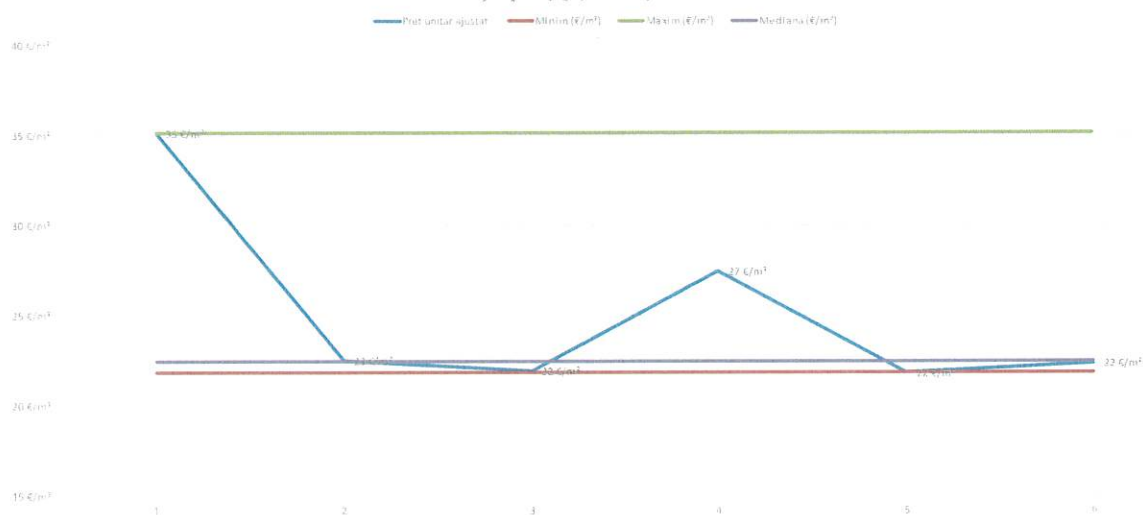
Pentru mai multe informatii contactati-ne la nr de telefon afisate.

Cod ofertă / ID BLITZ: P149754

Analiza terenuri microzonă

COMPARABILE VÂNZARE - selecție microzone asimilabile														
Nr. Crt.	Sursa	Tip teren	Adresa	Topografie	Suprafață	Drum Acces	Deschidere ml	Utilități (apă, gaz, curent, canalizare)	Cheltuieli imediate după cumpărare	Pret ofertă tranzacție	Pret (ajustat cu marja de negociere)	Pret ajustat (-)	Pret unitar ajustat	
1	storia.ro	intravilan	Loc. Chinteni, zona periferică / zonă Similară, str. George Enescu	pană ușoară	615 m²	secundar / pietruit	~ 20 ml	El la cca 300 m	nu	0 €	24.000 €	21.600 €	21.600 €	35 €/m²
2	olx.ro	intravilan	Loc Chinteni, zona str. Ștefan Cel Mare / zona similara	pană ușoară	5.800 m²	secundar / pietruit	~ 41 ml	El la cca 500 m	nu	0 €	145.000 €	130.500 €	130.500 €	23 €/m²
3	storia.ro	intravilan	Loc Chinteni, str. Agricultorilor / zona similara	pană ușoară	1.477 m²	principal / asfalt	~ 60 ml	El la cca 800 m	nu	0 €	36.000 €	32.400 €	32.400 €	22 €/m²
4	storia.ro	intravilan	Loc Chinteni, str. Agricultorilor / zona similara	pană ușoară	951 m²	secundar / pământ	~ 38 ml	A, G, C, C la cca 600m	nu	0 €	29.000 €	26.100 €	26.100 €	27 €/m²
5	storia.ro	intravilan	Loc Chinteni, str. Agricultorilor / zona similara	pană ușoară	450 m²	principal / asfalt	~ 17 ml	A, G, C, C la cca 1500 m	nu	0 €	10.900 €	9.810 €	9.810 €	22 €/m²
6	storia.ro	intravilan	Loc. Măcișu, comuna Chinteni	pană ușoară	2.094 m²	principal / asfalt	~ 25 ml	A, G, C, C la cca 50 m	nu	0 €	52.000 €	46.800 €	46.800 €	22 €/m²

Oscilații preț (ajustat) - microzonă



ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

3.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de **cea mai bună utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietăților selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietăți care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietăți.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietăți analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietăți prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, stabilitatea ocupării, managementului, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii.

Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal

- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Tipul de utilizare reprezintă elementul esențial în estimarea valorii proprietății, iar valoarea terenului trebuie considerată din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constând în găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

Analiza CMBU pentru terenurile înscrise în CF 80349 Chinteni, CF 80151 Chinteni ca fiind libere:

Terenurile analizate: terenuri intravilane având categoria de folosință arabil.

Cea mai bună utilizare a terenului liber este aceea a terenului liber, fiind fezabilă financiar.

Terenurile intravilane, sunt amplasate în zona periferică a Localitatea Chinteni, nr. 9999, jud. Cluj conform CF-uri, pe partea dreaptă a drumului în direcția de mers din localitatea Chinteni spre localitatea Măcișu, zonă mediu populată, zonă rezidențială. 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 și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare— teren liber, neconstruibil.

Conform analizei zonei de amplasare, piața face distincție între terenurile cu destinație rezidențială și terenuri cu destinație arabilă neconstruibile, în aria de piață delimitată, oricare ar fi destinația de dezvoltare a terenului aceasta se află în CMBU.

Analiza presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea curentă și de toate utilizările potențiale.

În conformitate cu elementele identificate anterior se consideră că proprietatea descrisă ar putea avea următoarele utilizări:

- A utilizarea terenului în scop arabil
- B construirea unor construcții industriale
- C construirea unor construcții rezidențiale

Păstrarea terenului liber în scop arabil (A) este fezabil financiar și maxim productiv; construirea unor construcții industriale (B) nu este fezabil financiar, și nici maxim productiv; construirea unor construcții rezidențiale (C) nu este fezabil financiar, deci varianta (A) este cea care conferă CMBU, fiind și maxim productivă, mai ales având în vedere că terenul este situat într-o astfel de zonă.

Astfel ca se consideră că pentru proprietățile evaluate, cea mai bună utilizare este cea a terenului liber.

4. Evaluarea terenului

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza prin comparație directă. Informațiile privind vânzările comparabile sunt ajustate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței, pentru a găsi proprietăți similare, iar aceste proprietăți, pentru care se cunosc valorile de tranzacție, se vor compara cu proprietatea care trebuie evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu proprietăți similare efectuate în aceeași zonă.

Valorile selectate în urma tranzacțiilor de pe piață, analizate prin prisma limitelor menționate, sunt ajustate cu o serie de factori care să reflecte o valoare de piață asimilată pentru spațiul supus evaluării. Evaluatorul folosește informații privind piața imobiliară, informații obținute în urma investigațiilor făcute în teren, de la agenții imobiliare și din publicații de specialitate.

Pentru evaluare s-au luat în considerare oferte existente pe piață la momentul prezent sau în curs de tranzacționare (în zona analizată).

În vederea analizei comparative, având în vedere tipul proprietății, s-a selectat unitatea de comparație prețul pe unitate de măsură de suprafață.

S-a procedat la o analiza cantitativă (cât și la o analiza pe perechi de date pentru anumite ajustări din cadrul grilei de comparației).

Proprietățile comparabile pentru terenurile intravilane înscrise în CF 80349 Chinteni și CF 80151 Chinteni sunt prezentate mai jos:

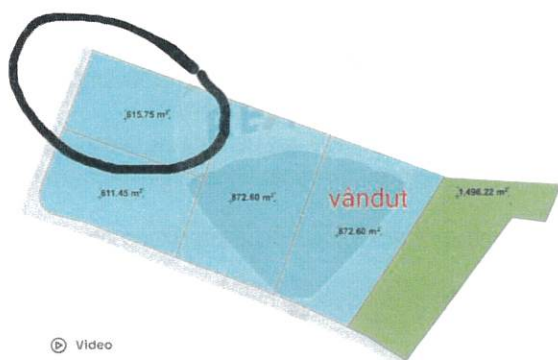
Comparabila 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/parcel-615-mp-conform-pug-revizuit-chinteni-utr-locuine-rurale-IDAypq?session_long_olx=18f39546454x1aadfaf4&session_olx=19e110a1923x19e1e3f6

RE/MAX Concept

< Înapoi

Distribuie Salvează



Video



Parcelă 615 mp conform PUG revizuit | Chinteni | UTR Locuințe rurale

24 000 € 39 €/m²



Emil Chirila
RE/MAX Concept
0371 788 782

Drumul DJ109A, Chinteni, Cluj

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

615 m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

urbana

Dimensiuni:

de la 611,45 mp la 872,60 mp +

Gard:

fără informații

Tip acces:

nepavat +

Imprejurimi:

câmp deschis +

Media:

☑ apă curentă

☑ electricitate +

☑ gaz +

Tip vânzător:

agenție

Descriere

Vă oferim pentru achiziționare 4 parcele de teren (de la 611,45 mp la 872,60 mp din care nu mai trebuie cedat!!!) situate în Chinteni, zonă de locuințe rurale cu regim redus de înălțime (UTR Lr), unde se pot construi locuințe unifamiliale sau de tip duplex, amplasate izolat pe parcele și anexe ale acestora (garaje, filegorii, împrejurări, amenajări exterioare, platforme carosabile și pietonale).

Parcelele sunt dimensionate conform regulamentului de urbanism al zonei, urmând să se poată autoriza pentru construire fără alte demersuri de urbanizare (PUZ, PUD etc).

Accesul la parcele se face de pe drum cadastrat, actualmente pietruit, iar utilitățile sunt la o distanță de 300 m.

Ținând cont de:

- locație;
- stadiu final al reglementărilor de urbanism – revizuire PUG cu implementare certă;
- autorizare construcție fără alte demersuri;
- preț extrem de accesibil comparativ cu alte oferte;
- documente 100% clare și în regulă pentru tranzacționare imediată.

ID: 8712080

Comparabila 2

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-chinteni-5800-mp-25euro-mp-IDffxRd.html?isPreviewActive=0&search_reason=search%7Corganic&sliderIndex=1



PRIVAT ⓘ



Kelemen Akos

Pe OLX din ianuarie 2013

Activ pe 04 mai 2026

Trimite mesaj

☎ 072 320 3253

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Chinteni
Cluj



Vezi locația pe hartă



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Vând teren intravilan Chinteni 5800 mp 25euro / mp

25 € Prețul e negociabil

PUBLICITATE

Vrei finanțare? ⓘ

Calculează rata



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 5 800 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

PUBLICITATE ⓘ

Allianz  Tiriac  Asigurare pentru casa ta

Vezi oferta

DESCRIERE

Vând teren Intravilan la ieșirea din Chinteni spre lac

Suprafața totală este de 5800 mp cu front de 41 m cu posibilitate de parcelare

Terenul este la 100 m de drumul principal

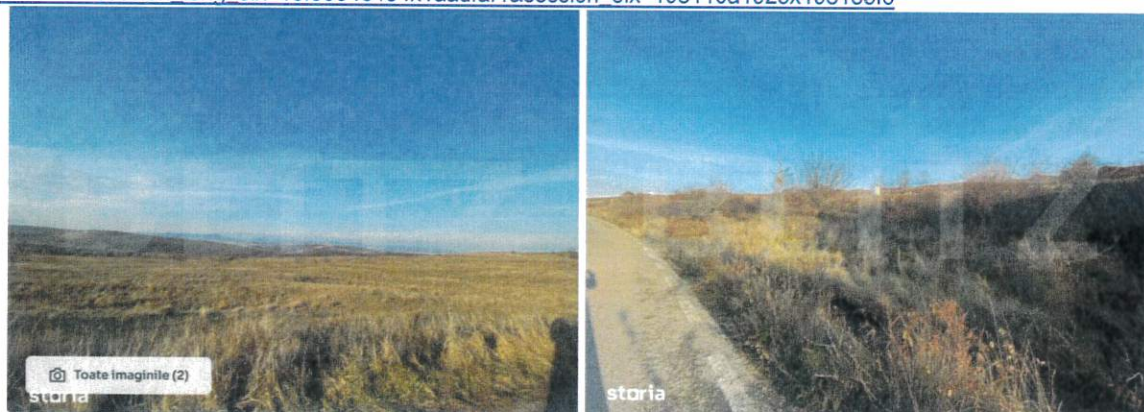
ID: 225350111

Vizualizări: 2337

 Raportează

Comparabila 3

https://www.storia.ro/ro/oferta/parcele-intravilane-cu-panorama-superba-in-chinteni-IDFUNR?session_long_olx=18f39546454x1aadf4&session_olx=19e110a1923x19e1e3f6



Parcele intravilane cu panorama superba in Chinteni

36 000 € 24 €/m²

Chinteni, Cluj



BLITZ Romania

BLITZ

0264 333 777

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

1477 m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

fără informații

Dimensiuni:

fără informații

Gard:

fără informații

Tip acces:

asfaltat

Imprejurimi:

fără informații

Media:

- ☒ apă curentă
- ☒ electricitate

Tip vânzător:

agenție

Descriere

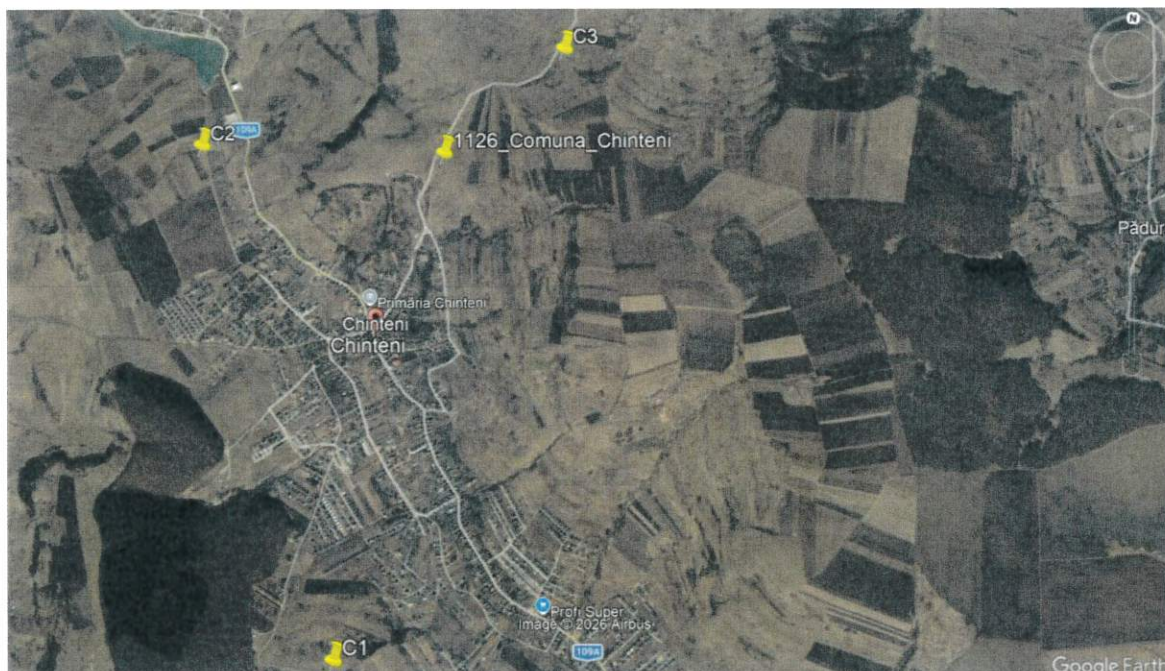
Blitz vă propune spre vânzare un teren intravilan de 1.477 mp în Chinteni, format din trei parcele alipite (420 mp, 440 mp și 617 mp), situat într-o zonă liniștită, cu panoramă deosebită. Terenul beneficiază de un front generos de aprox. 60 m la drumul asfaltat spre Măcicașu și are bransamentul de apă la frontul proprietății. Pentru utilități, se pot monta panouri fotovoltaice și fosa septică.

Proprietatea este ideală pentru investiție, case modulare sau proiecte rezidențiale mici. Există și posibilitatea achiziționării separate a parcelei de 617 mp, aflată la margine, la prețul de 17.000 euro.

Vă invităm la vizionare!

Cod ofertă / ID BLITZ: P159719

Hartă informativă imobile subiect și comparabile folosite



Criteriile și elementele de comparație ale comparabilelor finale luate în calcul, pentru terenul intravilan înscris în CF 80349 cu nr. Cadastral 80349, au fost:

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț vânzare / ofertare - total		24.000 €	145.000 €	38.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		39,02 €/mp	25,00 €/mp	24,37 €/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	fără	nu	nu	nu
Condițiile pieței	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Loc. Chinteni, zona str. Agricultorului / zonă periferică	Loc. Chinteni, zona periferică / zonă Similară, str. George Enescu	Loc Chinteni, zona str. Ștefan Cel Mare / zona similară	Loc Chinteni, str. Agricultorilor / zona similară
Caracteristici fizice				
Suprafața totală teren:	902 m.p.	615 m.p.	5.800 m.p.	1.477 m.p.
Forma:	regulată / neconstruibil	regulată / construibil	regulată / construibil	regulată / neconstruibil
Front stradal - aprox:	~ 31,0 ml	~ 20,0 ml	~ 41,0 ml	~ 60,0 ml
Raport front / adâncime:	1 1/16	10/16	5/16	2 7/16
Topografie:	panta usoară	panta usoară	panta usoară	panta usoară
Acces	drum asfalt	secundar pietruit	secundar pământ	drum asfaltat
Utilități				
Energie electrică (distanță):	~ 520,0 ml	~ 300 ml	~ 500 ml	~ 800 ml
Apă (distanță):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Canalizare / fosa septică (distanță):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Gaz metan (distanță):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Utilizare	arabil	arabil	arabil	arabil

Grila de piață pentru terenul intravilan înscris în CF 80349 cu nr. Cadastral 80349, se prezintă astfel:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare	Loc. Chinteni, jud.Cluj (CF 80349)	Loc. Chinteni, zona periferică / zonă Similară , str. George Enescu	Loc Chinteni, zona str. Ștefan Cel Mare / zona similara	Loc Chinteni, str. Agricultorilor / zona similara
Suprafața	902 m.p.	615 m.p.	5.800 m.p.	1.477 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		24.000 €	145.000 €	36.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		39,02 €/mp	25,00 €/mp	24,37 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total		-10% -3,9 €	-10% -2,5 €	-10% -2,4 €
Preț de vânzare ajustat		35,0 €	22,5 €	21,9 €
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		35,00 €/mp	22,50 €/mp	21,93 €/mp
2.Restrictii legale - coeficienti urbanistici	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Restrictii legale - coeficienti urbanistici		35,00 €/mp	22,50 €/mp	21,93 €/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		35,00 €/mp	22,50 €/mp	21,93 €/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		35,00 €/mp	22,50 €/mp	21,93 €/mp
5. Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	nu	nu	nu
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,00 €	0% 0,00 €
Preț ajustat cu ch. imediat după cumpărare		35,00 €/mp	22,50 €/mp	21,93 €/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		35,00 €/mp	22,50 €/mp	21,93 €/mp
Ajustări specifice proprietății				
7. Localizare	Loc. Chinteni, zona str. Agricultorilor / zonă periferică	Loc. Chinteni, zona periferică / zonă Similară , str. George Enescu	Loc Chinteni, zona str. Ștefan Cel Mare / zona similara	Loc Chinteni, str. Agricultorilor / zona similara
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Localizare		35,00 €/mp	22,50 €/mp	21,93 €/mp
8. Caracteristici fizice				
a Mărire (dimensiune) și formă	902mp / regulata / neconstruibil	615mp / regulata / construibil	5800mp / regulata / construibil	1477mp / regulata / neconstruibil
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	25,0% 5,6 €	5,0% 1,1 €
b Front stradal / raport front adâncime	~ 31,00 ml 1 1/16	~ 20 ml 10/16	~ 41 ml 5/16	~ 60 ml 2 7/16
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
c Topografie	panta usoara	panta usoara	panta usoara	panta usoara
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	drum asfalt	secundar pietruit	secundar pământ	drum asfaltat
Cheltuieli adecvare acces		3.000,0 €	8.000,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		13,94% 4,88 €	6,13% 1,4 €	0,00% 0,0 €
Ajustare caracteristici fizice (%) / total		13,9% 4,9 €	31,1% 7,0 €	5,0% 1,1 €
Preț ajustat caracteristici fizice		39,88 €/mp	29,50 €/mp	23,03 €/mp
9. Utilități				
a. Energie electrică	~ 520,0 ml	~ 300 ml	~ 500 ml	~ 800 ml
Diferență distanță bransament		~ 220 ml	~ 20 ml	~ 280 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 25 €	-5.500 €	-500 €	7.000 €
Ajustare (%) / total		-22,43% -8,94 €	-0,29% -0,1 €	20,58% 4,7 €
b. Apă	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță bransament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 20 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
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	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță bransament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 25 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €
Total cost diferență bransament		-5.500,0 €	-500,0 €	7.000,0 €
Ajustare utilități (%) / total		-22,4% -8,94 €	-0,3% -0,09 €	20,6% 4,74 €
Preț ajustat utilități		30,93 €/mp	29,42 €/mp	27,77 €/mp
10. Utilizare	arabil	arabil	arabil	arabil
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Utilizare		30,93 €/mp	29,42 €/mp	27,77 €/mp
Preț ajustat (rotund)		31,0 €/mp	29,0 €/mp	28,0 €/mp
Ajustare netă (%) / total		-12% -4,1 €	31% 6,9 €	27% 5,8 €
Ajustare totală brută		€ 13,82	€ 7,09	€ 6,84
Ajustare brută procentuală		39%	32%	27%
Număr ajustări negative		1	1	0
Număr ajustări pozitive		1	2	2
Total număr ajustări		2	3	2

Suprafața conform CF 80349 CHINTENI	902 m.p.	Opinie unitara	28,0 €/mp
Valoare estimată (rotunjit)	25.300 €	echivalent a	129.000 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	5,0978 lei	la data de	6-apr.-26

Explicarea ajustărilor:

Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât și calitative.

S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului că 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 5%-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 comparabilele avand coeficienti urbanistici asemănători.			
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 - constrângeri privind tranzacția.			
Cheltuieli imediat după cumpărare	Cheltuieli cuprinzând costul construcții demolabile, cheltuieli adecvare a terenului, costul de adevare (modificare) a zonării, costul de eliminare a contaminării. Nu au fost necesare ajustări.			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Constructii demolabile	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar demolare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost demolare	0 €	0 €	0 €
	Aria afectata teren	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar adecvare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost adecvare	0 €	0 €	0 €
	Aria afectata contaminanti	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar decontaminare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost decontaminare	0 €	0 €	0 €
	Total costuri	0 €	0 €	0 €
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustări, comparabilele fiind valabile la data evaluării.			
Localizare	Nu au fost necesare ajustări.			
Caracteristici fizice				
Mărime (dimensiune)	Ajustări aplicate comparabilelor pentru ordinul de mărime. Parcelele de teren cu suprafețe mai mici mai optime au un preț superior față de parcelele cu suprafețe mai mari. Ajustări rezultate din analiza de piață a evaluatorului. Toate terenurile comparabile la momentul evaluării erau în categoria de folosință arabil cu previziunea de dezvoltare in viitor.			
Front stradal / raport front adâncime	Ajustări negative aplicate comparabilelor datorită raportului laturilor mai mai mare, adecvat-construibil, parcelare superioară în caz de dezvoltare. Nu au fost necesare ajustări.			
Topografie	Nu au fost necesare ajustări.			
Acces	Ajustarări pozitive aduse comparabilelor pentru tipul drumului de acces. Accesul la proprietatea subiect se face direct de pe parcela înscrisă în CF 80151. Ajustări rezultate din costul de amenajare al drumului de acces.			
Utilitati	Ajustări aplicate comparabilelor pentru distanțele față de utilități și fistanțele față de utilitățile la proprietatea subiect. Ajustări rezultate din costul de bransare la utilități.			
Energie electrică				
Apă				
Canalizare / fosa septică				
Gaz metan				
Utilizare	Nu au fost necesare ajustări, atât proprietatea subiect cât și comparabilele având cea mai bună utilizare similară.			
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică)				

În urma analizelor efectuate se observă că proprietatea de la comparabila 3 seamănă cel mai mult cu proprietatea evaluată, având și cele mai puține ajustări brute. Astfel, valoarea prin **abordarea prin piață** pentru terenul de evaluat este de **28 euro/mp**.

Valoarea unitară a fost înmulțită cu suprafața terenului, rezultând astfel o valoare totală a terenului subiect de **25.300 EURO echivalent a 129.000 Lei**

Criteriile și elementele de comparație ale comparabilelor finale luate în calcul, pentru terenul intravilan înscris în CF 80151 cu nr. Cadastral 80151, au fost:

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret vânzare / ofertare - total		24.000 €	145.000 €	36.000 €
Pretul de vânzare / ofertare unitar		39,02 €/mp	25,00 €/mp	24,37 €/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	fără	nu	nu	nu
Condițiile pietei	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Loc. Chinteni, zona str. Agriculturului / zonă periferică	Loc. Chinteni, zona periferică / zonă Similară, str. George Enescu	Loc Chinteni, zona str. Ștefan Cel Mare / zona similară	Loc Chinteni, str. Agricultorilor / zona similară
Caracteristici fizice				
Suprafața totală teren:	591 m.p.	615 m.p.	5.800 m.p.	1.477 m.p.
Forma:	regulată / neconstruit	regulată / neconstruit	regulată / neconstruit	regulată / neconstruit
Front stradal - aprox:	~ 6,0 ml	~ 20,0 ml	~ 41,0 ml	~ 60,0 ml
Raport front / adâncime:	1/16	10/16	5/16	2 7/16
Topografie:	panta usoară	panta usoară	panta usoară	panta usoară
Acces	drum asfaltat	secundar pietruit	secundar pământ	drum asfaltat
Utilități				
Energie electrică (distanță):	~ 520,0 ml	~ 300 ml	~ 500 ml	~ 800 ml
Apă (distanță):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Canalizare / fosa septică (distanță):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Gaz metan (distanță):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Utilizare	arabil	arabil	arabil	arabil

Grila de piață pentru terenul intravilan înscris în CF 80151 cu nr. Cadastral 80151, se prezintă astfel:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare	Loc. Chinteni, iud.Cluj (CF 80260)	Loc. Chinteni, zona periferică / zonă Similară str. George Enescu	Loc Chinteni, zona str. Ștefan Cel Mare / zona similara	Loc Chinteni, str. Agricultorilor / zona similara
Suprafața	591 m.p.	615 m.p.	5.800 m.p.	1.477 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		24.000 €	145.000 €	36.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		39,02 €/mp	25,00 €/mp	24,37 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total		-10% -3,9 €	-10% -2,5 €	-10% -2,4 €
Preț de vânzare ajustat		35,0 €	22,5 €	21,9 €
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		35,00 €/mp	22,50 €/mp	21,93 €/mp
2.Restrictii legale - coeficienti urbanistici	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Restrictii legale - coeficienti urbanistici		35,00 €/mp	22,50 €/mp	21,93 €/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		35,00 €/mp	22,50 €/mp	21,93 €/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		35,00 €/mp	22,50 €/mp	21,93 €/mp
5. Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	nu	nu	nu
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,00 €	0% 0,00 €
Preț ajustat cu ch. Imediat după cumpărare		35,00 €/mp	22,50 €/mp	21,93 €/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		35,00 €/mp	22,50 €/mp	21,93 €/mp
Ajustări specifice proprietății				
7. Localizare	Loc. Chinteni, zona str. Agricultorului / zonă periferică	Loc. Chinteni, zona periferică / zonă Similară str. George Enescu	Loc Chinteni, zona str. Ștefan Cel Mare / zona similara	Loc Chinteni, str. Agricultorilor / zona similara
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Localizare		35,00 €/mp	22,50 €/mp	21,93 €/mp
8. Caracteristici fizice				
a Mărire (dimensiune) și formă	591mp / regulata / neconstruibil	615mp / regulata / neconstruibil	5800mp / regulata / neconstruibil	1477mp / regulata / neconstruibil
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	30,0% 6,8 €	15,0% 3,3 €
b Front stradal / raport front adâncime	~ 6,00 ml 1/16	~ 20 ml 10/16	~ 41 ml 5/16	~ 60 ml 2 7/16
Ajustare (%) / total		-25,0% -8,75 €	-25,0% -5,6 €	-25,0% -5,5 €
c Topografie	panta usoara	panta usoara	panta usoara	panta usoara
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	drum asfaltat	secundar pietruit	secundar pământ	drum asfaltat
Cheltuieli adecvare acces		3.000,0 €	8.000,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		13,94% 4,88 €	6,13% 1,4 €	0,00% 0,0 €
Ajustare caracteristici fizice (%) / total		-11,1% -3,9 €	11,1% 2,5 €	-10,0% -2,2 €
Preț ajustat caracteristici fizice		31,13 €/mp	25,00 €/mp	19,74 €/mp
9. Utilități				
a. Energie electrică	~ 520,0 ml	~ 300 ml	~ 500 ml	~ 800 ml
Diferență distanță branșament		~ 220 ml	~ 20 ml	~ 280 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 25 €	-5.500 €	-500 €	7.000 €
Ajustare (%) / total		-28,73% -8,94 €	-0,34% -0,1 €	24,01% 4,7 €
b. Apă	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță branșament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 20 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
c. Canalizare / fosa septică	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță branșament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență branșament	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	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță branșament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 25 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €
Total cost diferență branșament		-5.500,0 €	-500,0 €	7.000,0 €
Ajustare utilitati (%) / total		-28,7% -8,94 €	-0,3% -0,09 €	24,0% 4,74 €
Preț ajustat utilitati		22,18 €/mp	24,92 €/mp	24,48 €/mp
10. Utilizare				
Ajustare (%) / total	arabil	arabil	arabil	arabil
Preț ajustat Utilizare		22,18 €/mp	24,92 €/mp	24,48 €/mp
Preț ajustat (rotund)		22,0 €/mp	25,0 €/mp	24,0 €/mp
Ajustare netă (%) / total		-37% -12,8 €	11% 2,4 €	12% 2,5 €
Ajustare totală brută		€ 22,67	€ 13,84	€ 13,51
Ajustare brută procentuală		64%	62%	62%
Număr ajustări negative		2	2	1
Număr ajustări pozitive		1	2	2
Total număr ajustări		3	4	3

Suprafața conform CF 80151 CHINTENI	591 m.p.	Opinie unitara	24,0 €/mp
Valoare estimată (rotunjit)	14.200 €	echivalent a	72.400 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	5,0978 lei	la data de	6-apr.-26

Cota de 1/3 parte din CF 80151 CHINTENI în suprafață de 591 mp	197 m.p.	Opinie unitara	24,0 €/mp
Valoare estimată (rotunjit)	4.700 €	echivalent a	24.000 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	5,0978 lei	la data de	06.04.206

Explicarea ajustărilor:

Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât și calitative.

S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului că 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 5%-15%).

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele având dreptul de proprietate deplin (integral)		
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustări comparabilele având coeficienti urbanistici asemănători.		
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 - constrângeri privind tranzacția.		
Cheltuieli imediat după cumpărare	Cheltuieli cuprinzând costul construcției demolabile, cheltuieli adecvare a terenului, costul de adecvare (modificare) a zonării, costul de eliminare a contaminării. Nu au fost necesare ajustări.		
		Comparabila 1	Comparabila 2
	Construcții demolabile	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar demolare	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost demolare	0 €	0 €
	Aria afectată teren	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar adecvare	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost adecvare	0 €	0 €
	Aria afectată contaminanți	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar decontaminare	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost decontaminare	0 €	0 €
	Total costuri	0 €	0 €
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustări, comparabilele fiind valabile la data evaluării.		
Localizare	Nu au fost necesare ajustări.		

Caracteristici fizice

Mărime (dimensiune)	Ajustări aplicate comparabilelor pentru ordinul de mărime. Parcelele de teren cu suprafețe mai mici, mai optime au un preț superior față de parcelele cu suprafețe mai mari. Ajustări rezultate din analiza de piață a evaluatorului. Toate terenurile comparabile la momentul evaluării erau în categoria de folosință arabil cu previziunea de dezvoltare în viitor.
Front stradal / raport front adâncime	Ajustări negative aplicate comparabilelor datorită raportului laturilor mai mari, adecvat-construibil, parcelare superioară în caz de dezvoltare.
Topografie	Nu au fost necesare ajustări.
Acces	Ajustări pozitive aduse comparabilelor pentru tipul drumului de acces. Accesul la proprietatea subiect se face direct de pe parcela înscrisă în CF 80151. Ajustări rezultate din costul de amenajare al drumului de acces.
Utilități	Ajustări aplicate comparabilelor pentru distanțele față de utilități și fistanțele față de utilitățile la proprietatea subiect. Ajustări rezultate din costul de bransare la utilități.
Energie electrică	
Apă	
Canalizare / fosa septică	
Gaz metan	
Utilizare	Nu au fost necesare ajustări, atât proprietatea subiect cât și comparabilele având cea mai bună utilizare similară.
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică)	

În urma analizelor efectuate se observă că proprietatea de la comparabila 3 seamănă cel mai mult cu proprietatea evaluată, având și cele mai puține ajustări brute. Astfel, valoarea prin **abordarea prin piață** pentru terenul de evaluat este de **24 euro/mp**.

Valoarea unitară a fost înmulțită cu suprafața terenului de 197 mp reprezentând cota de 1/3 parte, rezultând astfel o valoare totală a terenului subiect de **4.700 EURO echivalent a 24.000 Lei**

4.1 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/oferte 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.

4.2 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 proprietăților imobiliare descrise este:

Valoarea de piață pentru terenurile subiect înscrise în CF 80349 Chinteni, CF 80151 Chinteni este:

Centralizator abordarea prin piață												
Nr. Crt	Nr. Carte Funciară	Nr. cadastral/Nr. topografic	Tip	Localizare	Proprietar	Suprafață	Front / Deschidere	Construcții	Drum acces	Tarla / parcela	Opinie unitară	Valoarea de piață
						(mp)	(ml)				(€/mp)	(€)
1	CF 80349 Chinteni	80349	intravilan	Loc. Chinteni nr. 9999, jud. Cluj conform CF	CORUȚIU COSMIN ANDREI cota 1/1	902,00 mp	~ 31,00 ml	fără	pământ	41 / 4	28,0 €/mp	25.300 €
2	CF 80151 Chinteni	80151	intravilan		CORUȚIU COSMIN ANDREI cota 1/3	197,00 mp	~ 6,00 ml	fără	asfalt	41 / 4	24,0 €/mp	4.700 €
Total						1.099,00 mp						30.000 €
												153.000 lei

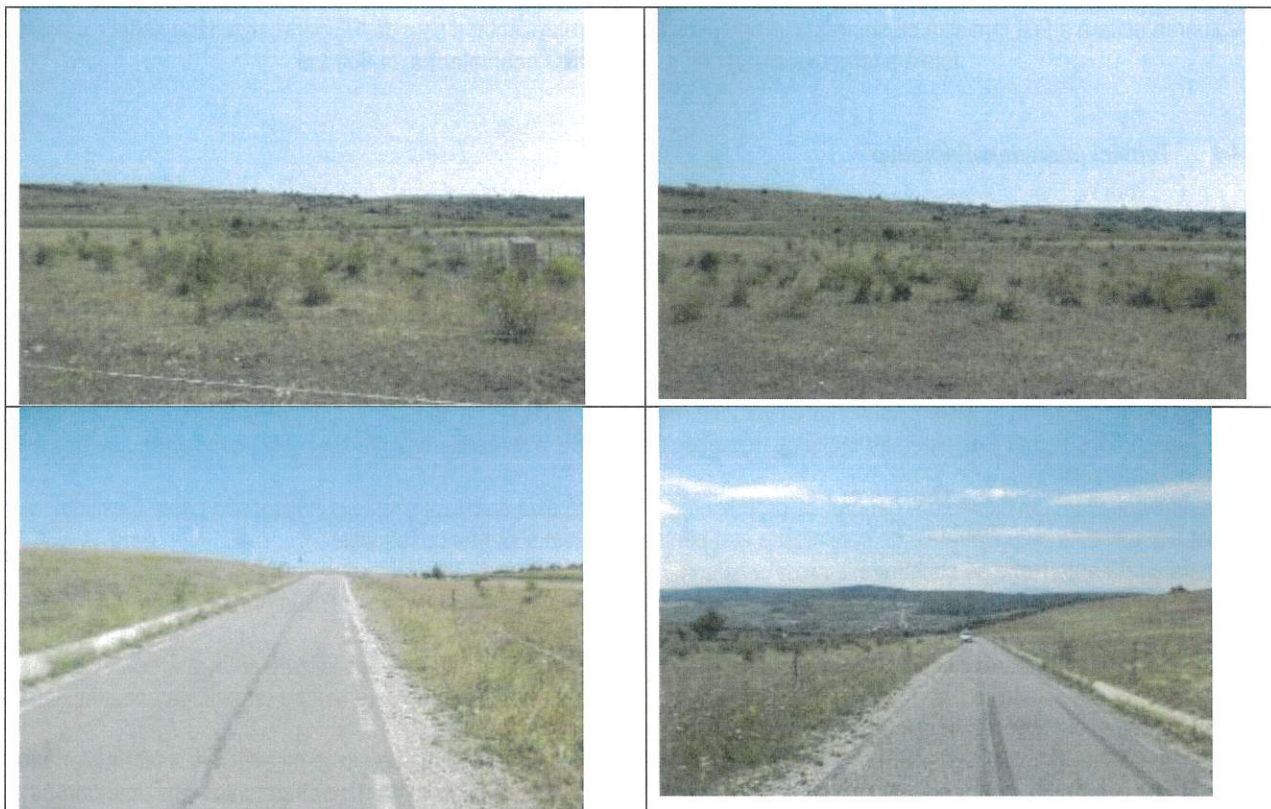
la cursul valutar de 5,0978 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 06.04.2026. Valoarea de piață nu conține T.V.A.

EVALUATOR FLORIN CHEȘA
Legitimația 17909/2026



ANEXE

4.3 Fotografii:



4.4 Documentație



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 80349
COPIE

Carte Funciară Nr. 80349 Chinteni

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Chinteni, Loc. Chinteni, Nr. 9999

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	80349	902	Teren neîmprejmuit; Teren aflat în posesie faptică pe o suprafață de 4 m.p.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
134222 / 16/06/2021		
Act Notarial nr. Duplicat Act de dezmembrare și contract de vânzare aut.4498, din 15/06/2021 emis de Oprea Simona;		
B1	Se înființează cartea funciară 80349 a imobilului cu numărul cadastral 80349 / UAT Chinteni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 80259 înscris în cartea funciară 80259;	A1
Act Notarial nr. Duplicat Act de dezmembrare aut.3300, din 23/04/2021 emis de Oprea Simona; Act Administrativ nr. Documentație cadastrală nr.84049, din 13/04/2021 emis de OCPI CLUJ-BCPI CLUJ-NAPOCA;		
B2	Se înființează cartea funciară 80259 a imobilului cu numărul cadastral 80259 / UAT Chinteni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 80150 înscris în cartea funciară 80150; OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 80259/Chinteni, înscrisă prin încheierea nr. 93713 din 23/04/2021;	A1
Act Notarial nr. 183, din 22/01/2015 emis de NP TATARU ANA MARIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumpărare, alipire, dezmembrare și dezmembrare, dobandit prin Convenție, cota actuală 1/2, cota inițială 1/2 1) ADRIAN RACU , BUN PROPRIU OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 80259/Chinteni, înscrisă prin încheierea nr. 93713 din 23/04/2021; pozitie transcrisa din CF 80150/Chinteni, înscrisă prin încheierea nr. 53369 din 09/03/2021; pozitie transcrisa din CF 63301/Chinteni, înscrisă prin încheierea nr. 24760 din 04/02/2020;	A1 / B-6
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumpărare, alipire, dezmembrare și dezmembrare, dobandit prin Convenție, cota actuală 1/2, cota inițială 1/2 1) PETRU RUS , BUN PROPRIU OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 80259/Chinteni, înscrisă prin încheierea nr. 93713 din 23/04/2021; pozitie transcrisa din CF 80150/Chinteni, înscrisă prin încheierea nr. 53369 din 09/03/2021; pozitie transcrisa din CF 63301/Chinteni, înscrisă prin încheierea nr. 24760 din 04/02/2020;	A1 / B-6
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B5	Se notează posesia faptică pe suprafață de 4 mp, în favoarea titularilor dreptului de proprietate înscrisi în CF OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 80259/Chinteni, înscrisă prin încheierea nr. 93713 din 23/04/2021; pozitie transcrisa din CF 80150/Chinteni, înscrisă prin încheierea nr. 53369 din 09/03/2021; pozitie transcrisa din CF 63301/Chinteni, înscrisă prin încheierea nr. 24760 din 04/02/2020;	A1
214602 / 01/10/2021		
Act Notarial nr. Duplicat Contract de vânzare aut.7675, din 30/09/2021 emis de ILCAȘ LAURA - MIHAELA;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) CORUȚIU COSMIN-ANDREI , bun propriu	A1
B7	se notează respingerea cererii având ca obiect radierea notării de sub B5	A1

Carte Funciară Nr. 80349 Comuna/Oraș/Municipiu: Chinteni

C. Partea III. SARCINI .

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

Neutilizabil în circuitul
civil

Carte Funciară Nr. 80349 Comuna/Oraș/Municipiu: Chinteni

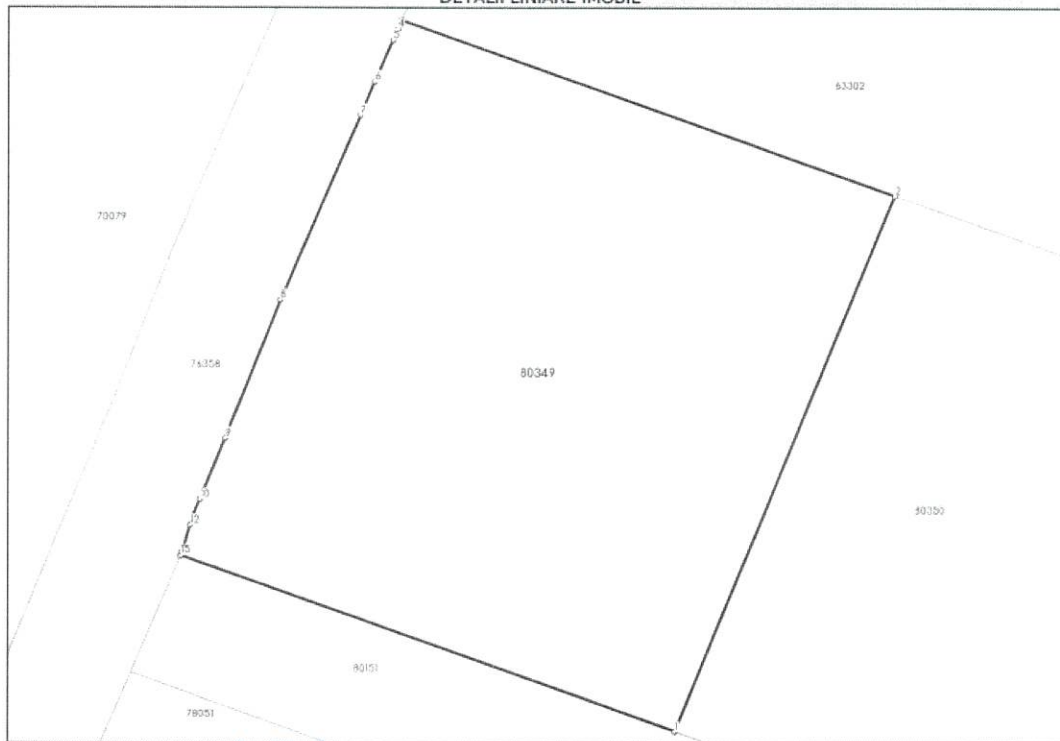
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
80349	902	Teren aflat în posesie faptică pe o suprafață de 4 m.p.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	902	41	4	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	389.119,041 597.748,487	2	389.130,858 597.778,199	31.975
2	389.130,858 597.778,199	3	389.104,504 597.787,928	28.093
3	389.104,504 597.787,928	4	389.104,299 597.787,438	0.531
4	389.104,299 597.787,438	5	389.104,031 597.786,795	0.697

Carte Funciară Nr. 80349 Comuna/Oraș/Municipiu: Chinteni

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	389.104,031 597.786,795	6	389.103,071 597.784,504	2.484
6	389.103,071 597.784,504	7	389.102,29 597.782,64	2.021
7	389.102,29 597.782,64	8	389.098,075 597.772,39	11.083
8	389.098,075 597.772,39	9	389.095,164 597.764,706	8.217
9	389.095,164 597.764,706	10	389.093,817 597.761,327	3.638
10	389.093,817 597.761,327	11	389.093,451 597.760,41	0.987
11	389.093,451 597.760,41	12	389.093,291 597.759,89	0.544
12	389.093,291 597.759,89	13	389.092,883 597.758,562	1.389
13	389.092,883 597.758,562	14	389.092,834 597.758,406	0.164
14	389.092,834 597.758,406	15	389.092,767 597.758,187	0.229
15	389.092,767 597.758,187	1	389.119,041 597.748,487	28.007

** 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.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 80151 Chinteni

Nr. carare	68530
Ziua	28
Luna	08
Anul	2023



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Chinteni, Loc. Chinteni, Nr. 9999

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	80151	591	Teren nelmprejmuit; Imobil înscris în CF sporadic 63314;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privilegiate la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
53369 / 09/03/2021	
Act Notarial nr. 464, din 09/03/2021 emis de Moigradean Laura;	
B1	Se înființează cartea funciară 80151 a imobilului cu numărul cadastral 80151 / UAT Chinteni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 63301 înscris în cartea funciară 63301;
Act Normativ nr. 7, din 13/09/1996 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI;	
B6	Se notează posesia faptică pe suprafața de 4 mp, în favoarea titularilor dreptului de proprietate înscris în CF
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 63301/Chinteni, înscrisa prin încheierea nr. 24760 din 04/02/2020;	
108272 / 14/05/2021	
Act Notarial nr. Duplicat Contract de vânzare aut.3646, din 13/05/2021 emis de Oprea Simona; înscris Sub Semnatura Privata nr. cereri, din 13/05/2021 emis de Oprea Simona;	
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/3
1) RAȚIU VLAD-ADRIAN, căsătorit cu	
2) RAȚIU CAMELIA-ELENA, bun comun	
134223 / 16/06/2021	
Act Notarial nr. Duplicat Act de dezmembrare și contract de vânzare aut.4498, din 15/06/2021 emis de Oprea Simona;	
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/3
1) MAIER ALEXANDRU, și soția	
2) MAIER LETIȚIA-MIRELA, bun comun	
214603 / 01/10/2021	
Act Notarial nr. Duplicat Contract de vânzare aut.7675, din 30/09/2021 emis de ILCAȘ LAURA - MIHAELA;	
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/3
1) CORUȚIU COSMIN-ANDREI, bun propriu	

C. Partea III. SARCINI

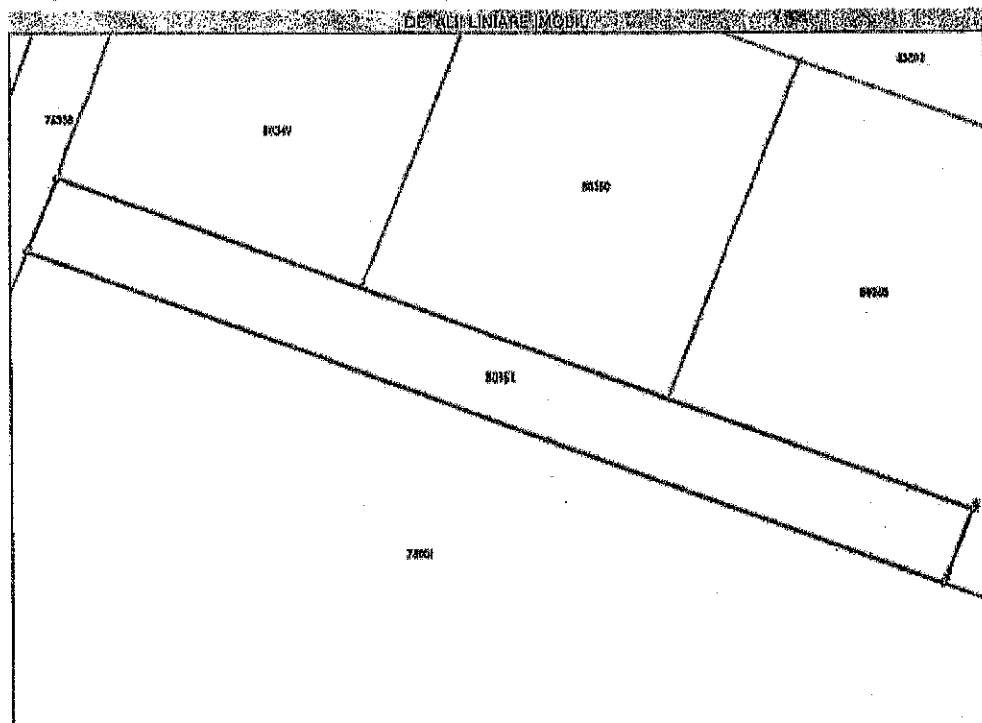
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 80151 Comuna/Oras/Municipiu: Chinteni
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
80151	591	Imobil inscris in CF sporadic 53314;

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1.	arabil	DA	591	41	4	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	X / Y	Punct sfarsit	X / Y	Lungime segment in (m)
1	589.092,767 597.758,107	2	589.092,742 597.758,104	0.087
2	589.092,742 597.758,104	3	589.092,727 597.758,069	0.038
3	589.092,727 597.758,069	4	589.090,099 597.751,71	6.881
4	589.090,099 597.751,71	5	589.109,399 597.722,430	84.467

Carte Funciară Nr. 80151 Comuna/Oraș/Municipiul Chinteni

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment m (m)
5	389.169,339 597.722,468	6	389.171,927 597.728,884	7.002
6	389.171,927 597.728,884	1	389.092,787 597.798,187	84.381

** 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.

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. 43/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
26/03/2025, 09:52

DUPLICAT



ROMÂNIA

UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARIILOR PUBLICI

Societatea Profesională Notarială GORUN & ASOCIAȚII

Licența de funcționare nr.84/09.03.2021

Sediu: Cluj-Napoca, Str.Regele Ferdinand Nr.5, județ Cluj

Telefon/Fax: 0364-14.22.44, Mobil: 0740-14.55.14

e-mail: laura_ilcas@yahoo.com

Operator de date cu caracter personal nr.16560



CONTRACT DE VÂNZARE

PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între numiții: _____

1. **RACU ADRIAN**, CNP 1800112430059, cetățean român, născut la data de 12.01.1980 în Republica Moldova, Chișinău, domiciliat în Cluj-Napoca, str.Becas, nr.1, județ Cluj, identificat cu C.I. seria CJ nr.183583/01.02.2016 SPCJEP Cluj, cu valabilitate până la data de 12.01.2026, **necăsătorit, prin mandatar RUS PETRU**, CNP 1560626120722, cetățean român, născut la data de 26.06.1956 în sat Batin, comuna Unguraș, județ Cluj, domiciliat în sat Bărâi, nr.7, comuna Căianu, județ Cluj, identificat cu C.I. seria KX nr.885131/22.05.2012 SPCJEP Cluj, cu valabilitate până la data de 26.06.2072, în baza procurii autentificată sub nr.4439/11.06.2021 de către notar public Simona Oprea din Cluj Napoca, **în calitate de vânzător, (numit în conținutul contractului "vânzător" sau "vânzători"), și:** _____
2. **RUS PETRU**, CNP 1560626120722, cetățean român, născut la data de 26.06.1956 în sat Batin, comuna Unguraș, județ Cluj, domiciliat în sat Bărâi, nr.7, comuna Căianu, județ Cluj, identificat cu C.I. seria KX nr.885131/22.05.2012 SPCJEP Cluj, cu valabilitate până la data de 26.06.2072, **necăsătorit, în calitate de vânzător, (numit în conținutul contractului "vânzător" sau "vânzători"), și:** _____
3. **CORUȚIU COSMIN-ANDREI**, CNP 1951012125780, cetățean român, născut la data de 12.10.1995 în Cluj Napoca, domiciliat în Cluj Napoca str.Dâmboviței nr.49 apt.31 județ Cluj, identificat cu C.I. seria CJ nr.514316/21.10.2020 SPCJEP Cluj Napoca, cu valabilitate până la data de 12.10.2030, **necăsătorit, în calitate de cumpărător, (numit în conținutul contractului "cumpărător" sau "cumpărători");** _____

a intervenit prezentul contract în următoarele condiții: _____

Noi, părțile de mai sus, manifestând un consimțământ liber și nevițiat și îndeplinind condițiile generale de capacitate, am convenit perfectarea prezentului contract de vânzare și înțelegem să conferim deplină forță juridică clauzelor ce urmează: _____

PREAMBUL

- a) **În c.f. nr.80349 Chinteni, A1 cu nr.cad.80349**, în baza actului normativ nr.7 din 13.03.1996 emis de Parlamentul României, **cu nr.134222/16.06.2021, sub B.5**, este notată posesia faptică pe suprafața de 4 m, în favoarea titularilor dreptului de proprietate înscrși în CF: *(poziție transcrisă din CF 80259/Chinteni, înscrisă prin încheierea nr.93713 din 23/04/2021; poziție transcrisă din CF 80150/Chinteni, înscrisă prin încheierea nr.53369 din 09.03.2021; poziție transcrisă din CF 63301/Chinteni, înscrisă prin încheierea nr.24760 din 04/02/2020);* _____
- b) **În c.f. nr.80151 Chinteni, A1 cu nr.cad.80151**, în baza actului normativ nr.7 din 13.03.1996 emis de Parlamentul României, **cu nr.53369/09.03.2021, sub B.6**, este notată posesia faptică pe suprafața de 4 m, în favoarea titularilor dreptului de proprietate înscrși în CF: *(poziție transcrisă din CF 63301/Chinteni, înscrisă prin încheierea nr.24760 din 04/02/2020).* _____

Subsemnații vânzători, prin mandatar și în nume propriu, **arătăm că avem cunoștință de existența acestor notări și declarăm în mod expres următoarele:** _____

- **posesia faptică pe suprafața de 4 mp s-a înscris în cartea funciară inițială, respectiv în c.f nr.63301 Chinteni, teren în suprafață de 4.146 mp, în baza actului normativ nr.7 din 13.03.1996 emis de Parlamentul României (intabulare sistematică), dar în fapt, suprafața menționată în c.f nr.63301 Chinteni, respectiv 4.146 mp este cea reală rezultată din măsurători;** _____

- a urmat o succesiune de acte de dezmembrare, iar posesia faptică a celor 4 mp s-a transmis în toate cărțile funciare nou formate, desi suprafață de 4 mp nu se regăsește în fapt în cărțile funciare nou rezultate.

- solicităm și consimțim la radierea din c.f. nr. 80349 Chinteni, A1 cu nr.cad.80349, a notării înscrise cu încheierea nr.134222/16.06.2021 sub B.5 și la rubrica "Obs.", respectiv radierea notării posesiei faptice pe suprafața de 4 m, în favoarea titularilor dreptului de proprietate înscrise în CF, având în vedere că suprafața de 4 mp nu se regăsește în fapt în această carte funciară.

- solicităm și consimțim la menținerea în c.f. nr.80151 Chinteni, A1 cu nr.cad.80151, a notării de sub B.6.

Subsemnatul cumpărător CORUȚIU COSMIN-ANDREI, declar următoarele:

- vânzătorii mi-au adus la cunoștință că în cărțile funciare ale terenurile ce urmează să le cumpăr prin prezentul act, respectiv terenul înscris în c.f nr.80349 Chinteni, A1 cu nr.cad.80349 și cota de 1/3 din terenul înscris în c.f nr.80151 Chinteni, A1 cu nr.cad.80151 este notată posesia faptică a suprafeței de 4 mp;

- prin prezentul act, vânzătorii solicită și consimt la radierea din c.f. nr.80349 Chinteni, A1 cu nr.cad.80349, a notării de sub B.5, având în vedere că suprafața de 4 mp nu se regăsește în fapt în această carte funciară;

- am cunoștință de aceste notări înscrise în cărțile funciare și declar în mod expres că nu am și nu voi avea nici pe viitor niciun fel de pretenții cu privire la posesia faptică a suprafeței de 4 mp, nici în prezent și nici după expirarea termenului de 3 ani de la înscrierea posesiei (când s-ar putea solicita înscrierea dreptului de proprietate asupra terenului avut în posesie faptică);

- nu am și nu voi avea nici pe viitor, niciun fel de pretenții materiale sau de altă natură de la vânzatori privind suprafața de 4 mp înscrise ca fiind în posesie faptică;

- am cunoștință că în fapt urmează să dobândească suprafața menționată în acte, respectiv suprafața de 902 mp și cota de 2/6 parte din suprafața de 591 mp;

OBIECTUL CONTRACTULUI

Subsemnații vânzători RACU ADRIAN și RUS PETRU, vindem definitiv și irevocabil cumpărătorului de mai sus, respectiv lui CORUȚIU COSMIN-ANDREI, următoarele imobile/cote din imobile, denumite în continuare în conținutul prezentului act, împreună « imobilul » și/sau « imobilele »:

☒ Întregile noastre cote de proprietate pe care le avem asupra imobilului-teren intravilan, situat administrativ în localitatea Chinteni, județ Cluj, înscris în cartea funciară nr.80349 Chinteni: TEREN intravilan, Adresa: localitatea Chinteni, nr.9999, județ Cluj; A1 cu nr.cad.80349, cu suprafața de 902 mp; Obs.Teren nelmprejmuit; Teren aflat în posesie faptică pe o suprafață de 4 mp; Anexa nr.1 la Partea I: TEREN: Nr.cad.: 80349; suprafața 902 mp; Obs. Teren aflat în posesie faptică pe o suprafață de 4 mp; Date referitoare la teren: Nr.crt. 1; Categoria de folosință: arabil; Intravilan DA; Suprafața 902 mp; Nr.taria: 41; Nr.parcelă: 4; Nr.topo: -; Obs.: bunul propriu al lui RACU ADRIAN, de sub B.3.1 în cotă actuală de 1/2 parte, dobândit prin cumpărare, alipire, dezmembrare și dezmembrare și bunul propriu al lui RUS PETRU, de sub B.4.1 în cotă actuală de 1/2 parte, dobândit prin cumpărare, alipire, dezmembrare și dezmembrare; pentru cei doi proprietari dreptul de proprietate a fost întabulat în cartea funciară cu încheierea nr.134222/16.06.2021 emisă de O.C.P.I. Cluj - B.C.P.I. Cluj Napoca; subsemnații vânzători, declarăm că suntem proprietarii actuali ai întreg imobilului mai sus descris, așa cum rezultă din extrasul de autentificare c.f. nr.80349 Chinteni, emis de către O.C.P.I. Cluj - B.C.P.I. Cluj Napoca, nr.cerere 204965/20.09.2021.

☒ Întregile noastre cote de proprietate, în cotă totală de 2/6 parte, (respectiv suprafața de 197 mp din drumul în suprafața totală de 591 mp) din imobilul-teren cu destinația drum, situat administrativ în intravilanul satului Chinteni, județ Cluj, înscris în c.f. nr.80151 Chinteni: TEREN intravilan, Adresa: localitatea Chinteni, nr.9999, județ Cluj; A1 cu nr.cad.80151, cu suprafața de 591 mp; Obs. Teren nelmprejmuit; Imobil înscris în CF sporadic 53314; Anexa nr.1 la Partea I: TEREN: Nr.cadastral 80151; suprafața 591 mp; Obs.Imobil înscris în CF sporadic 53314; Date referitoare la teren: Nr.crt. 1; Categoria de folosință: arabil; Intravilan: DA; Suprafața 591 mp; Nr.taria: 41; Nr.parcelă: 4; Nr.topo: -; Obs. -; bunul propriu al lui

RACU ADRIAN, de sub B.4.1 în cotă actuală de 1/6 parte, dobândit prin cumpărare și dezmembreare și bunul propriu al lui RUS PETRU, de sub B.5.1 în cotă actuală de 1/6 parte, dobândit prin cumpărare și dezmembreare; pentru ambii proprietari dreptul de proprietate a fost întabulat în cartea funciară cu încheierea nr.53369/09.03.2021 emisă de O.C.P.I. Cluj - B.C.P.I. Cluj Napoca; subsemnații vânzători, declarăm că suntem proprietarii acțiunii al cotei totale de 2/6 parte din întreg imobilul mai sus descris, așa cum rezultă din extrasul de autentificare c.f. nr.80151 Chinteni, emis de către O.C.P.I. Cluj - B.C.P.I. Cluj Napoca, nr.cerere 204966/20.09.2021.

PREȚUL ȘI PLATA PREȚULUI

Prețul de vânzare stabilit de comun acord între vânzători și cumpărător, pentru imobilele mai sus descrise, numite în conținutul prezentului act *imobilul*, este în sumă totală de 20.000 EURO (douăzeci de mii EURO).

Prețul în sumă de 20.000 EURO (douăzeci de mii EURO) va fi în întregime primit de către vânzători, conform cotelor de proprietate vândute, respectiv 1/2 parte fiecare, până la data de 07 octombrie 2021, astfel :

☒ Vânzătorul RACU ADRIAN va primi suma de 10.000 EURO (zece mii EURO) ; plata se va face în EURO, prin instrumente bancare, în contul RO88 BTRL EURC RT00 8796 2302 deschis pe numele lui RACU ADRIAN la Banca TRANSILVANIA, conform celor menționate în procura autenticată sub nr.4439/11.06.2021 de către notar public Simona Oprea din Cluj Napoca. -----

☒ Vânzătorul RUS PETRU va primi echivalentul în lei al sumei de 10.000 EURO (zece mii EURO), adică suma de 49.500 lei (patruzeci și nouă mii cinci sute LEI); plata se va face în LEI, prin instrumente bancare, în contul RO60 BTRL 0670 1201 C587 78XX deschis pe numele subsemnatului RUS PETRU la Banca TRANSILVANIA; echivalarea sumei din EURO în LEI s-a făcut la un curs negociat și agreeat de părți, unde 1 EURO = 4.9500 lei. -----

- Pentru prețul neachitat, părțile contractante NU solicită întabularea în cartea funciară, a dreptului de ipotecă legală a vânzătorilor, conform art.2386 pct.1 Cod Civil. -----

- Dacă până la data de 07 octombrie 2021, cu posibilitatea prelungirii termenului, cumpărătorul nu va achita vânzătorilor întreg prețul neachitat în sumă de 20.000 EURO (douăzeci de mii EURO), prezentul act constituie titlu executor în baza art.101 din Legea nr.36/1995 republicată, urmându-se la executarea silită prin executori judecătorești și la evacuare, fără nicio altă formalitate, renunțând la beneficiul de discuțiune și diviziune, fără intervenția instanței de judecată. -----

- Subsemnații vânzători RACU ADRIAN și RUS PETRU, prin mandat și în nume propriu, ne obligăm ca la data primirii integrale a prețului de vânzare să ne prezentăm în fața notarului public sau în fața oricărei autorități abilitate și să consimțim prin act autentic primirea integrală a prețului de vânzare. -----

- Subsemnatul cumpărător CORUȚIU COSMIN-ANDREI, sub sancțiunea legii penale, respectiv cunoscând consecințele legale ale declarațiilor nesincere prevăzute și pedepsite de art.326 din Noul Codul Penal, declar că banii cu care am achitat prețul imobilelor care fac obiectul prezentului contract, provin din sursele mele proprii, bani pe care i-am obținut în mod legal și licit. -----

Subsemnații vânzători RACU ADRIAN și RUS PETRU, prin mandat și în nume propriu, declarăm că suntem de acord să primim prețul de vânzare în sumă de 20.000 EURO (douăzeci de mii EURO) până la data de 07 octombrie 2021, în modalitatea mai sus arătată. -----

Noi părțile contractante, sub sancțiunea legii penale, cunoscând consecințele legale ale falsului în declarații prevăzute și pedepsite de art.326 din Codul Penal, declarăm că: -----

- am luat cunoștință de prevederile legislației române în vigoare privind taxe pentru activitatea notarială, de prevederile art.111 Cod Fiscal, precum și de prevederile Legii 241/2005 privind evaziunea fiscală, în sensul că prețul declarat mai sus este cel real, nu există un alt act ascuns încheiat între noi, iar prețul declarat este în concordanță cu valoarea de circulație a imobilului, asumându-ne consecințele legale ale acestei declarații. -----

- am luat cunoștință de prevederile Legii nr.129/2019 privind prevenirea și sancționarea spălării banilor și finanțării terorismului, în sensul declarării provenienței banilor care reprezintă prețul de vânzare, asumându-ne consecințele legale ale acestei declarații. -----

- am luat la cunoștință despre dispozițiile Legii nr.70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată și ne obligăm la respectarea lor. -----

nu este în cunoștința noastră dispoziția Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.3/2017 privind modificarea și completarea Codului Fiscal și nu poartăm răspundere în acest sens.

PREZENTAREA IMOBILITĂȚII DE PROPRIETATE

Imobilitatea în discuție este de proprietate în face în conformitate cu articolul 1674 Cod Civil, art. 20 din Legea nr.294/2002 care prevede prezentul contract de vânzare.

Imobilitatea în discuție este a lui RACU ADRIAN și RUS PETRU, prin mandat și în nume propriu, fiind necesarii.

Imobilitatea în discuție este terenul nr.80349 Chinteni, A1 cu nr.cad.80349, a dreptului de proprietate asupra terenului și al său descrie, pe numele și în favoarea cumpărătorului de mai sus, ex bugetului.

Imobilitatea în discuție este terenul nr.80151 Chinteni, A1 cu nr.cad.80151, a dreptului de proprietate asupra terenului și al său descrie, pe numele și în favoarea cumpărătorului de mai sus, ex bugetului.

Cumpărătorii, cumpărătorii CORUTIU COSMIN-ANDREI, am cumpărat imobilele mai sus descrise, în baza de drept și de fapt o cunoaște, mă oblig eu până la data de 07 octombrie 2021 să plătesc suma de 20.000 EURO (douăzeci de mii EURO), în modalitatea mai sus descrisă și în fața.

Imobilitatea în discuție este terenul nr.80349 Chinteni, A1 cu nr.cad.80349, a dreptului de proprietate asupra terenului și al său descrie.

Imobilitatea în discuție este terenul nr.80151 Chinteni, A1 cu nr.cad.80151, a dreptului de proprietate asupra terenului și al său descrie.

Imobilitatea în discuție este terenul nr.80349 Chinteni, A1 cu nr.cad.80349, a dreptului de proprietate asupra terenului și al său descrie.

DECLARAȚIILE OGARANTILOR VÂNZĂTORILOR

Sunt vânzătorii RACU ADRIAN și RUS PETRU, prin mandat și în nume propriu, fiind necesarii, legi perole, cunoașterea comercială legală ale faptelor în declarații prevăzute și pedepsite de Legea nr.294/2002, de drept și de fapt o cunoaște, mă oblig eu până la data de 07 octombrie 2021 să plătesc suma de 20.000 EURO (douăzeci de mii EURO), în modalitatea mai sus descrisă și în fața.

Imobilitatea în discuție este terenul nr.80349 Chinteni, A1 cu nr.cad.80349, a dreptului de proprietate asupra terenului și al său descrie.

Nu am dăruit nici un drept de însoțitor de declarații de instanță de judecată, conform art. 1674 Cod Civil și nu am dăruit nici un drept de mediere reglementată de Legea nr.151/2015, cu modificările și completările ulterioare.

Nu am dăruit nici un drept de însoțitor de declarații de TVA în evidențele autorităților fiscale.

Imobilitatea în discuție este terenul nr.80349 Chinteni, A1 cu nr.cad.80349, a dreptului de proprietate asupra terenului și al său descrie.

Imobilitatea în discuție este terenul nr.80151 Chinteni, A1 cu nr.cad.80151, a dreptului de proprietate asupra terenului și al său descrie.

Imobilitatea în discuție este terenul nr.80349 Chinteni, A1 cu nr.cad.80349, a dreptului de proprietate asupra terenului și al său descrie.

Imobilitatea în discuție este terenul nr.80151 Chinteni, A1 cu nr.cad.80151, a dreptului de proprietate asupra terenului și al său descrie.

Imobilitatea în discuție este terenul nr.80349 Chinteni, A1 cu nr.cad.80349, a dreptului de proprietate asupra terenului și al său descrie.

Imobilitatea în discuție este terenul nr.80151 Chinteni, A1 cu nr.cad.80151, a dreptului de proprietate asupra terenului și al său descrie.

Imobilitatea în discuție este terenul nr.80349 Chinteni, A1 cu nr.cad.80349, a dreptului de proprietate asupra terenului și al său descrie.

Imobilitatea în discuție este terenul nr.80151 Chinteni, A1 cu nr.cad.80151, a dreptului de proprietate asupra terenului și al său descrie.

conform Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 și nici în temeiul vreunui alt act normativ în vigoare; nu au mai fost înstrăinate, prin act sub semnătură privată sau act autentic, la nicio persoană fizică sau juridică; nu sunt grevate de nicio sarcină reală sau personală, nu sunt supuse procedurii de executare silită; nu fac obiectul vreunei promisiuni de înstrăinare către terțe persoane fizice sau juridice, nu fac obiectul vreunui drept de preempțiune legală ori convențională; nu fac obiectul niciunui niciunui contract de închiriere, arendă, locațiune, comodat sau alt contract de cedare a dreptului de folosință a terenului; nu au fost adus aport în natură la capitalul social al niciunei societăți comerciale; nu fac obiectul vreunei cauze civile sau penale; nu fac obiectul nici unei legi de retrocedare, nu sunt monumente istorice (situri arheologice).

Subsemnatul RACU ADRIAN, prin mandat, declar că: -----

- am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus descris ca bun propriu, în cotă de 1/2 parte, cu titlu de drept cumpărare, în baza contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr.2676 din 25.08.2009 de către notar public Popa Ionuț-Florin din Cluj-Napoca, cu titlu de drept alipire, în baza actului de alipire autenticat sub nr.183 din 22.01.2015 de către notar Tătar Ana-Maria din Cluj-Napoca, cu titlu de drept dezmembreare, în baza actului de dezmembreare autenticat sub nr.464 din 09.03.2021 de către notar public Laura Moigrădean din Cluj-Napoca, cu titlu de drept dezmembreare, în baza actului de dezmembreare autenticat sub nr.3300 din 23.04.2021 de către notar public Simona Oprea din Cluj-Napoca și prin dezmembreare în baza actului de dezmembreare și contract de vânzare autenticat sub nr.4498 din 15.06.2021 de către notar public Simona Oprea din Cluj Napoca. -----

- sunt necăsătorit, și am fost necăsătorit și la data dobândirii imobilelor; menționez că sunt divorțat din 26 iunie 2020 și de la data divorțului nu m-am mai recăsătorit. -----

Subsemnatul RUS PETRU, declar că: -----

- am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus descris ca bun propriu, în cotă de 1/2 parte, cu titlu de drept cumpărare, în baza contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr.2676 din 25.08.2009 de către notar public Popa Ionuț-Florin din Cluj-Napoca, cu titlu de drept partaj, în baza actului de partaj voluntar prin atribuire autenticat sub nr.104 din 06.04.2011 de către notar public Ana-Maria Tătar din Cluj-Napoca, cu titlu de drept alipire, în baza actului de alipire autenticat sub nr.183 din 22.01.2015 de către notar Tătar Ana-Maria din Cluj-Napoca, cu titlu de drept dezmembreare, în baza actului de dezmembreare autenticat sub nr.464 din 09.03.2021 de către notar public Laura Moigrădean din Cluj-Napoca, cu titlu de drept dezmembreare, în baza actului de dezmembreare autenticat sub nr.3300 din 23.04.2021 de către notar public Simona Oprea din Cluj-Napoca și prin dezmembreare în baza actului de dezmembreare și contract de vânzare autenticat sub nr.4498 din 15.06.2021 de către notar public Simona Oprea din Cluj Napoca. -----

- sunt necăsătorit, și am fost necăsătorit și la data dobândirii imobilelor; menționez că sunt divorțat din anul 2011 și de la data divorțului nu m-am mai recăsătorit. -----

- nu am cunoștință de revocarea procurii autentificate sub nr.4439/11.06.2021 de către notar public Simona Oprea din Cluj Napoca și știu că și în prezent aceasta reprezintă voința lui RACU ADRIAN, acesta fiind în viață; de asemenea declar că am cunoștință că procura autenticată sub nr.4439/11.06.2021 de către notar public Simona Oprea din Cluj Napoca a fost verificată la INFONOT-RNNEPR și nu s-a găsit niciun act juridic de revocare a ei, așa cum reiese din certificatul de verificare procuri emis de INFONOT-RNNEPR. -----

DECLARATIILE CUMPĂRĂTORULUI

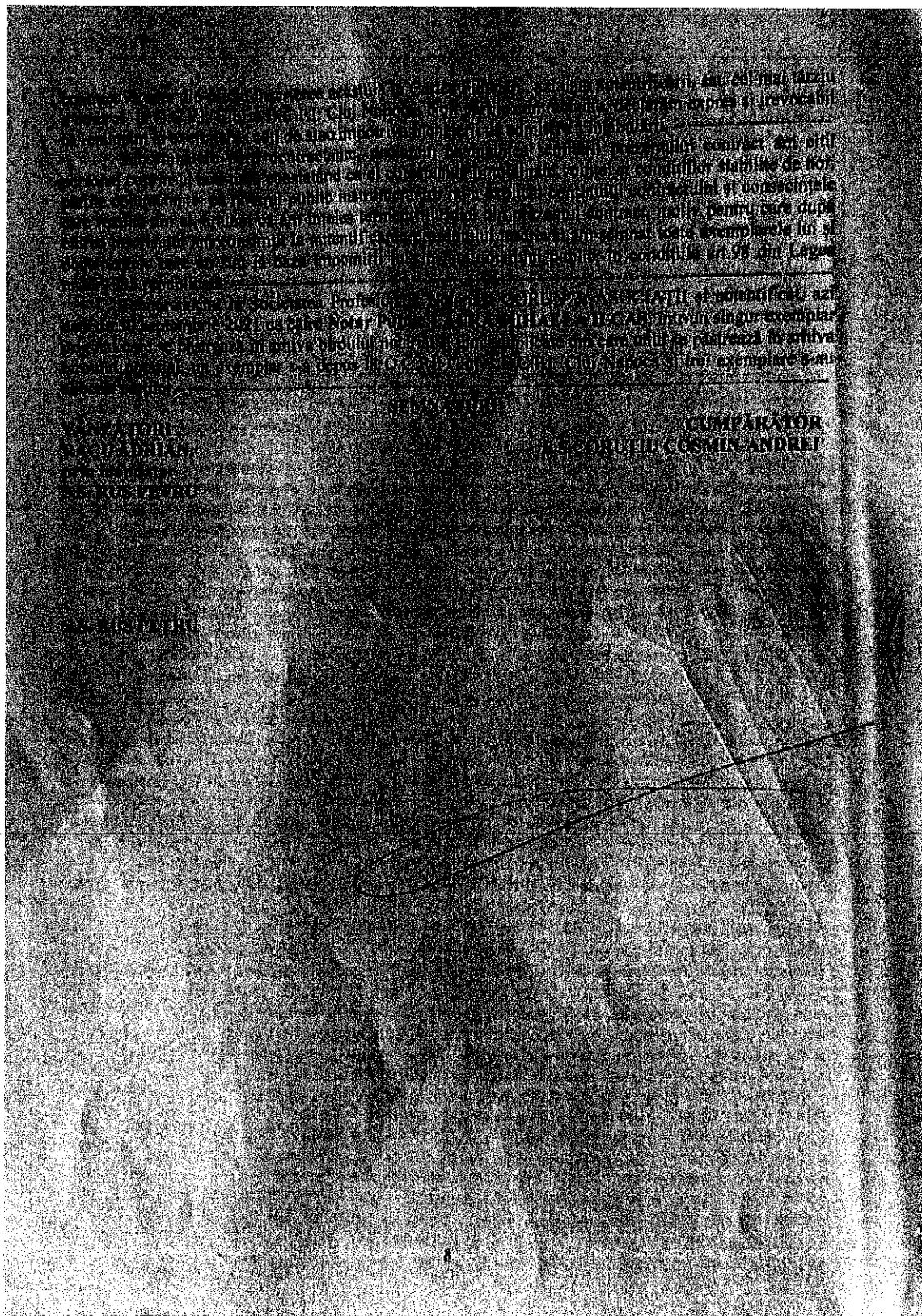
Subsemnatul cumpărător CORUȚIU COSMIN-ANDREI, sub sancțiunea legii penale, cunoscând consecințele legale ale falsului în declarații prevăzute și pedepsite de art.326 din Codul Penal, declar expres și irevocabil următoarele: -----

- Am primit anterior semnării prezentului contract de vânzare, de la vânzători toate informațiile și documentele care atesta situația juridică (extrase c.f., contract de vânzare-cumpărare, acte de dezmembreare), tehnică și urbanistică a imobilelor, luând la cunoștință despre acestea și acceptând toate aceste aspecte. -----

- Am verificat personal calitatea de proprietari a vânzătorilor asupra imobilelor obiect al acestui înscris, înainte de cererea de redactare și autentificare a actului, asigurându-ne că imobilele nu sunt scoase din circuitul civil, nu sunt grevate de sarcini sau procese. -----

- Mi s-a pus în vedere obligația de a verifica starea bunului în momentul încheierii contractului (conform art.1690 Cod Civil) chiar dacă predarea lui s-ar face la o dată ulterioară; totodată mi s-a făcut cunoscut faptul că dacă priceperea mea este insuficientă pentru a depista eventualele vicii, trebuie să recurg la

Oncoriza notaria) de păsărilor prezente în comuna s-a stabilit tendința în creșterea valorilor de 28.960 g.




ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARIILOR PUBLICI
Societatea Profesională Notarială GORUN & ASOCIAȚII
Licența de funcționare nr.84/09.03.2021
Sediul: Cluj-Napoca, Str.Regele Ferdinand Nr.5, Județ Cluj
Telefon/fax: 0364-14.22.44, Mobil: 0740-14.55.14
email: laura_ilcas@yahoo.com
Operator de date cu caracter personal nr.16560

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 7675
Anul 2021 Luna SEPTEMBRIE Ziua 30

În fața mea, LAURA MIHAELA ILCAS, notar public la sediul biroului notarial din Cluj Napoca str.Regele Ferdinand nr.5 Județ Cluj, la ora 12.20, s-au prezentat: -----

1. **RUS PETRU**, CNP 1560626120722, cetățean român, domiciliat în sat Bărâi, nr.7, comuna Căiamu, județ Cluj, identificat cu C.I. seria KX nr.885131/22.05.2012 SPCJEP Cluj, cu valabilitate până la data de 26.06.2022, în nume propriu și în calitate de mandatar al lui **RACU ADRIAN**, CNP 1800112430059, în baza procurii autentificată sub nr.4439/11.06.2021 de către notar public Simona Oprea din Cluj Napoca. -----

2. **CORUȚIU COSMIN-ANDREI**, CNP 1951012125780, cetățean român, domiciliat în Cluj Napoca str.Dâmboviței nr.49 apt.31 județ Cluj, identificat cu C.I. seria CI nr.514316/21.10.2020 SPCJEP Cluj Napoca, cu valabilitate până la data de 12.10.2030, în nume propriu. -----

care după citirea actului, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor și au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar, precum și cele 0 (zero) anexa.

În temeiul art. 12, lit. b), din Legea Nr. 36/1995 republicată, SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Impozit prevăzut de Codul Fiscal - scutit
Taxă de publicitate imobiliară (cod 241-radiere notare) de 75 lei prin chit, seria ANCPI CJ nr. 210038916/30.09.2021
Taxă publicitate imobiliară (cod 232) în sumă de 208 lei (148+60) prin chitanța seria ANCPI CJ nr. 210038917/30.09.2021
S-a perceput onorariul în sumă de 1.606,5 lei (1350 lei+TVA 256,5 lei), cu bon fiscal nr. 0010 din 30.09.2021
Taxa INFOYOT (verificare RNNERM) în sumă de 17,85 lei cu bon fiscal nr. 0009 din 30.09.2021
Taxa INFOYOT (verificare RNNERM-RNNELPR) în sumă de 53,55 lei (3x17,85 lei) cu bon fiscal nr. 0011 din 30.09.2021

NOTAR PUBLIC
S.S. LAURA MIHAELA ILCAS
L.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în cinci exemplare, de LAURA MIHAELA ILCAS, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executor.

NOTAR PUBLIC
LAURA MIHAELA ILCAS

CHESA I. FLORIN-EVALUATOR AUTORIZAT , EXPERT TEHNIC JUDICIAR

Sediul: Florești, str. Eroilor nr. 278,ap. 24, jud. Cluj

CIF 32848140

Legitimația nr. 17909/2026

Asigurare profesională – 250.000 €

Certificat de evaluator nr. 13/10.12.2013

Specializarea EPI (evaluarea proprietăților imobiliare)

Certificat de evaluator nr. 384/28.10.2019

Specializarea EBM (evaluarea bunurilor mobile)

Expert tehnic judiciar Autorizația nr. 8317062025

Specializarea EBM (evaluarea bunurilor mobile)

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

mobil: 0740 - 086 246

EVALUATOR TITULAR – ANEVAR

