

HOTĂRÂRE

Nr. / 26.02.2026

privind însușirea rapoartelor de evaluare întocmite pentru terenurile concesionate și aprobarea vânzării acestora, bunuri aflate în domeniul privat al comunei Apahida

Consiliul Local al comunei Apahida, județul Cluj, întrunit în ședință ordinară la data de 26.02.2026, **Analizând:** proiectul de hotărâre privind însușirea rapoartelor de evaluare întocmite pentru terenurile concesionate și aprobarea vânzării acestora, bunuri aflate în domeniul privat al comunei Apahida, proiect elaborat din inițiativa doamnei primar Belce Ramona-Cristina, referatul de aprobare nr. 4799/10.02.2026 al Primarului comunei Apahida, raportul de evaluare nr. 15/28.01.2026 întocmit de EXPERTUS S.R.L., prin evaluator autorizat Ing. Grădinaru Nicoleta, înregistrat la Primăria comunei Apahida sub nr. 3462/30.01.2026, cererea numitului Aștilean Titus-Florin înregistrată la Primăria comunei Apahida sub nr. 43646/08.12.2025, cererea numitei Buda Sorina-Viorica înregistrată la Primăria comunei Apahida sub nr. 45751/19.12.2025, cererea numitului Buda Ioan înregistrată la Primăria comunei Apahida sub nr. 45753/19.12.2025, cererea numitului Tăpăstău Emil-Daniel înregistrată la Primăria comunei Apahida sub nr. 1171/15.01.2026, valorile imobilelor cuprinse în inventarul domeniului privat al comunei Apahida, precum și raportul de specialitate nr. 4800/10.02.2026 al Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru.

Văzând avizele comisiei pentru agricultură, amenajarea teritoriului și urbanism, ale comisiei pentru activități economico-financiare și ale comisiei juridice.

În baza prevederilor

- Art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României, republicată;
- Art. 3 și art. 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- Art. 7 alin. (2), art. 859 alin. (2), art. 1650 și art. 1657 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 354, art. 355, art. 363 și art. 364 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Fiind îndeplinite prevederile art. 133 alin. (1), art. 134 alin. (1) lit. a), art. 136 alin. (1) și (8) și art. 139 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art.1 Se însușește raportul de evaluare nr. 15/28.01.2026, întocmit de EXPERTUS S.R.L., prin evaluator autorizat Ing. Grădinaru Nicoleta, înregistrat la Primăria comunei Apahida sub nr. 3462/30.01.2026, care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii valorii de piață prevăzute în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului.

Art.2 Se aprobă vânzarea terenurilor concesionate, aflate în domeniul privat al comunei Apahida, în favoarea persoanelor prevăzute în anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Prețul de vânzare al terenurilor este cel stabilit în raportul de evaluare menționat la art. 1 din prezenta hotărâre. Beneficiarii au obligația de a achita prețul în termen de 6 luni de la data comunicării prezentei hotărâri.

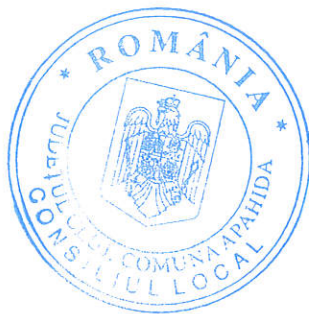
Art.4 Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul comunei Apahida, Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Cadastru și Agricultură, Serviciul Economic și Compartimentul Juridic din cadrul Primăriei comunei Apahida.

Art.5 Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului – Județul Cluj, Primarului comunei Apahida, Serviciului Economic, Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Cadastru și Agricultură, beneficiarilor și se aduce la cunoștință publică prin publicare în Monitorul Oficial Local al comunei Apahida și pe pagina de internet www.primaria-apahida.ro.

Inițiator

Primar,

Belce Ramona Cristina



Avizat,

Secretar General

Cj. Bucur Anca-Florina



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI APAHIDA

ANEXA 1 LA HCL NR. _____/26.02.2026
privind însușirea rapoartelor de evaluare întocmite pentru terenurile concesionate și aprobarea
vânzării acestora, bunuri aflate în domeniul privat al comunei Apahida

Nr. Crt.	Nume si prenume	Contract concesiune	Descriere teren	Pret Euro/mp Cf evaluare	Valoare totala in lei cf evaluare	Valoare de inventar in lei	Valoarea de vânzare în lei
1	ASTILEAN TITUS FLORIN	2643 din 24.02.200 4	Teren in suprafata de 500 mp, situat in loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 106, inscris in CF nr. 77802, nr. cadastral 77802 -Apahida	26,50	67.500,00	3.000,00	67.500,00
2.	BUDA SORINA VIORICA	78 DIN 04.01.200 5	Teren in suprafata de 879 mp, situat in loc. Campenesti, str. Salcamlor, nr. 326, inscris in CF nr. 62223, nr. cadastral 62223 -Apahida	24,50	109.700,00	97.656,90	109.700,00
3.	BUDA IOAN	76 DIN 04.01.200 5	Teren in suprafata de 779 mp, situat in loc. Campenesti, str. Salcamlor, nr. 328, inscris in CF nr. 62222, nr. cadastral 62222 -Apahida	24,50	97.300,00	86.546,90	97.300,00
4.	TAPASTAU EMIL DANIEL	6013 DIN 28.06.200 2	Teren in suprafata de 593 mp, situat in loc. Campenesti, str. Salcamlor, nr. 28, inscris in CF nr. 53492, nr. cadastral 53492 -Apahida	24,50	74.000,00	65.882,30	74.000,00

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
SERVICIUL URBANISM
NR. 4800 / 10.02.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea vânzării unor terenuri CONCESIONATE ,
pe raza COMUNEI APAHIDA, jud. Cluj**

Pe raza Comunei Apahida, au fost atribuite mai multe loturi de teren pentru construirea de LOCUINTE si CASE DE VACANTA , in baza unor CONTRACTE DE CONCESIUNE .

Pe aceste loturi de teren au fost construite obiectivele propuse , respectiv **case de locuit si case de vacanta**, constructiile fiind in baza unor Autorizatii de construire si au fost RECEPTIONATE.

Dupa ce aceste etape au fost parcurse, utilizatorii terenului obtinut prin contract de concesiune **pot solicita cumpararea suprafetei de teren** , in baza unui RAPORT DE EVALUARE.

Astfel, in urma cererilor formulate de catre beneficiari, Primaria Comunei Apahida a solicitat evaluarea terenurilor in cauza , evaluare comandata catre evaluator SC EXPERTUS SRL, evaluator ing. Gradinaru Nicolae cu legitimatie ANEVAR nr. 12963.

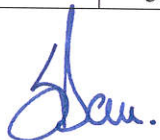
Dl. Buda Ioan si d-na Buda Sorina Viorica au depus la documentatie si rapoartele de evaluare cu nr. NB 11367-1 din 02.12.2025 si nr. NB 11367 din 02.12.2025, prin care solicita sa fie luate in considerare aceste evaluari.

Avand in vedere aceste aspecte, propun aprobarea de catre Consiliul Local a raportului de evaluare si vanzarea terenului descris mai jos, la valoarea de evaluare, conform evaluarii intocmite de SC EXPERTUS SRL:

NR. CR T.	Nume si prenume	Contract concesiune	Descriere teren	Pret Euro/mp Cf evaluare	Valoare totala in lei cf evaluare	Valoare de inventar in lei
1	ASTILEAN TITUS FLORIN	2643 din 24.02.2004	Teren in suprafata de 500 mp, situat in loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 106, in scris in CF nr. 77802, nr. cadastral 77802 - Apahida	26,50	67.500,00	3.000,00

2.	BUDA SORINA VIORICA	78 DIN 04.01.2005	Teren in suprafata de 879 mp, situat in loc. Campenesti, str. Salcamlor, nr. 326, inscris in CF nr. 62223, nr. cadastral 62223 - Apahida	24,50	109.700,00	97.656,90
3.	BUDA IOAN	76 DIN 04.01.2005	Teren in suprafata de 779 mp, situat in loc. Campenesti, str. Salcamlor, nr. 328, inscris in CF nr. 62222, nr. cadastral 62222 - Apahida	24,50	97.300,00	86.546,90
4.	TAPASTAU EMIL DANIEL	6013 DIN 28.06.2002	Teren in suprafata de 593 mp, situat in loc. Campenesti, str. Salcamlor, nr. 28, inscris in CF nr. 53492, nr. cadastral 53492 -Apahida	24,50	74.000,00	65.882,30

ARHITECT SEF:
Arh. Dan Gabriel Sopterean



Compartiment economic:
OLTEAN SANDA

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
NR. 4799/10.02.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea rapoartului de evaluare si vanzarea unor terenuri concesionate aflate in domeniul privat al comunei Apahida, la valoarea prevazuta in raportul de evaluare

Avand in vedere:

- cererile inregistrate la Primaria comunei Apahida cu nr. 43646 din 08.12.2025, 45751 din 19.12.2025, 45753 din 19.12.2025, 1171 din 15.01.2026;
- raportul de evaluare a terenului intocmit de SC EXPERTUS SRL si inregistrat la Primaria Apahida cu nr. 3462 din 30.01.2026;
- raportul de evaluare depus de dl Buda Sorina Viorica cu nr. NB 11367 din 02.12.2025 prin care solicita sa fie luata in considerare aceasta evaluare;
- raportul de evaluare depus de dl Buda Ioan cu nr. NB 11367-1 din 02.12.2025 prin care solicita sa fie luata in considerare aceasta evaluare;
- contractele de concesiune nr. 2643 din 24.02.2004, 78 din 04.01.2005, 76 din 04.01.2005, 6013 din 28.06.2002, in vederea solutionarii in mod favorabil a cererii mai sus mentionate se impune adoptarea unei hotarari de consiliu *privind aprobarea rapoartelor de evaluare si vanzarea terenurilor concesionate aflate in domeniul privat al comunei Apahida, la valoarea prevazuta in raportul de evaluare, intocmit de catre SC EXPERTUS SRL.*

PRIMAR

BELCE RAMONA CRISTINA





08. DEC. 2025

CĂTRE,

Primăria comunei Apahida

Subsemnatul ASTILEAN TITUS FLORIN domiciliat în APAHIDA,
str. T. VLADIMIRESCU, nr. 106, ap. -,
jud. CLUJ, având CI seria CJ, nr. 1043450, prin prezenta
solicit aprobarea cumpărării terenului concesionat în baza contractului de
concesiune nr. 2643/24.02.2004.

Anexez: - copie CI,

- copie CF (carte funciară), ✓
- copie contract de concesiune,
- copie proces-verbal de recepție la finalizarea construcției,
- copie certificat de atestare a edificării construcției, ✓
- poze casă. ✓

Nr. telefon 0744963040

Prin prezenta declar ca am fost informat cu privire la datele cu caracter personal care sunt prelucrate și utilizate în scopul și pentru îndeplinirea atribuțiilor legale ale instituției.

Am luat la cunoștință că informațiile din cererea depusă și din actele anexate la aceasta, vor fi prelucrate de Primăria comunei Apahida cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

Data:

08.12.2025

Semnătura:

Astilean



ROMANIA
COMUNA APAHIDA
SERVICIUL ECONOMIC
str. Libertatii nr. 122
CF 4485243
0264/231777

Nr. 32306 /data elib. 15.09.2025

CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA PENTRU PERSOANE FIZICE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE LOCALE SI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL *)

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei **ASTILEAN TITUS FLORIN** nr. 32306 din data de **15.09.2025** cu domiciliul in **APAHIDA str. TUDOR VLADIMIRESCU, nr. 106** legitimata prin **CI** serie **CJ** numar **1043450** CNP **1720319120708**, avand calitatea de proprietar / coproprietar / mandatar 1) /executor 2) /mostenitor 3) si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor adminstratiei publice locale la nr. de rol nominal unic **2244** se atesta urmatoarele:

Nume si Prenume **ASTILEAN MIRON** proprietar **APAHIDA str. TUDOR VLADIMIRESCU, nr. 106 , 4),5)**

TIP	DECLARATIE
CLADIRE	STR. TUDOR VLADIMIRESCU NR. 106 val.imp. 60518.00, Constructie 61.54 caramida arsa, piatra sau alte AnConstr: 2004
CONCESIUNI USD	(2643/24.02.2004) (24.02.2004/23.02.2029) APAHIDA str. TUDOR VLADIMIRESCU, nr. 106,
TAXA	1 01.01.2009,
TAXA	1 01.01.2009 STR. TUDOR VLADIMIRESCU NR. 106,
TAXA	1 01.01.2009 STR. TUDOR VLADIMIRESCU NR. 106,
TAXA SALUBRITATE	Persoane declarate 1.00 pers STR. TUDOR VLADIMIRESCU NR. 106,
TEREN EXTRAVILAN	Categorie: Arabil, Suprafata: 3000 mp; NR. 106; Cota : 66.00 lei/Ha,
TEREN INTRAVILAN	Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 500 mp; Str. TUDOR VLADIMIRESCU NR. 106; Cota : 1326.00 lei/Ha,

La data de intai a lunii urmatoare eliberarii prezentului certificat de atestare fiscala, figureaza/ nu figureaza in evidentele compartimentului fiscal cu urmatoarele creante bugetare de plata scadente catre bugetul local, conform evidentialor existente la data intocmirii:

Nr.	Denumirea creantei bugetare	Curent	Ramasita	Majorari de intarziere	Penalitati intarziere	Total
1	Impozit cladiri	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Teren extravilan agricol	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Taxe speciale	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Taxe speciale PSI	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Taxa teren intravilan	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	Taxa salubritate	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Concesiuni USD	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL :		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

1) Spre exemplu notarul public conform delegarii date de catre contribuabil.

2) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executori judecatoresti/bancari.

3) Mostenitorii trebuie sa faca dovada decesului titularului cu copia actului de deces.

4) Contribuabilul figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri.... proprietate-folosinta din data...../alte situatii.

5) In cazul in care informatiile nu au loc in aceasta sectiune, organul fiscal local poate elibera o anexa la certificatul de atestare fiscala, facand mentiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscala va avea antet si va purta semnaturile si stampila organului fiscal local. Anexa este valabila doar insotita de certificat.

6) Debitele inregistrate pana la data decesului vor completa pasivul masei succesorale. Debitele inregistrate dupa data decesului reprezinta de drept sarcina fiscala a mostenitorilor.

*) Certificatul de atestare fiscala se poate elibera si in format electronic.

COMUNA APAHIDA
Apahida, str. Libertății, nr. 122, jud. Cluj, ROMÂNIA
CUI 4485243
Tel. 0264-231777/fax: 0264-231475
e-mail: apahida_cj@yahoo.com/web:www.primaria-apahida.ro



Nr.33678/26.09.2025

**ACT ADIȚIONAL nr. 1/26.09.2025 la
CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR. 2643/24.02.2004**

ART.I. Capitolul I. PARTI CONTRACTANTE

Încheiat între: Consiliul Local al comunei Apahida, reprezentată prin Ionel Fărcaș, având funcția de primar, în calitate de concedent, pe de o parte, și

DI. Aștilean Miron, domiciliat în sat Apahida, str. Pietroasa nr.17, com. Apahida, jud. Cluj având CI seria GN nr.896898 eliberat de Pol. Cluj, în calitate de concesionar, pe de altă parte,

Având în vedere cererea nr. 33678/25.09.2025, copie certificatului de moștenitor nr. 176/2025 (dosar succesoral nr.247/2025), autentificat de către notar public Furdui Horia Augustin, s-a încheiat prezentul act adițional:

ART. II Capitolul I. PARTI CONTRACTANTE, se modifică și va avea următorul cuprins:

Încheiat între: Comuna Apahida, cu sediul în str.Libertății, nr.122, com. Apahida, județul Cluj, CF 4485243, tel: 0264-231777, 231797, 231322, FAX: 0264-231475, reprezentată prin Belce Ramona Cristina, având funcția de primar, în calitate de concedent, si

DI. Aștilean Titus Florin cu domiciliul în sat Apahida, str. Tudor Vladimirescu nr.106, com. Apahida, jud. Cluj, identificat cu CI seria CJ1043450, eliberat la data de 03.07.2025 de SPCLEP Cluj-Napoca, având CNP 1720319120708, în calitate de concesionari, pe de alta parte

ART.III Celelalte dispoziții contractuale rămân neschimbate.
Prezentul act adițional a fost încheiat în 2 exemplare originale.

CONCEDENT
Comuna Apahida
Primar
Belce Ramona Cristina

Secretar general
cj. Bucur Anca Florina

Șef Serviciu Economic
ec. Aștilean Dana Mihaela

Control Financiar Preventiv
ec. Genis Corina

Compartiment Juridic
cj. Alba Raluca



CONCESIONAR

Aștilean Titus Florin

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 77802 Apahida

Nr. cerere	237272
Ziua	30
Luna	10
Anul	2025

Cod verificare
100196501412



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	77802	500	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
237272 / 30/10/2025		
Act Administrativ nr. 251, din 23/10/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA;		
B1	Se înființează cartea funciara 77802 a imobilului cu numărul cadastral 77802 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 77270 înscris în cartea funciara 77270;	A1
Act Administrativ nr. 10105, din 28/04/2015 emis de Comuna Apahida /SE;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA APAHIDA		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 77270/Apahida, inregistrata prin incheierea nr. 124338 din 06/06/2025; pozitie transcrisa din CF 72959/Apahida, inregistrata prin incheierea nr. 177979 din 19/08/2022; pozitie transcrisa din CF 69972/Apahida, inregistrata prin incheierea nr. 161719 din 22/07/2021; pozitie transcrisa din CF 68114/Apahida, inregistrata prin incheierea nr. 252868 din 24/12/2019; pozitie transcrisa din CF 67258/Apahida, inregistrata prin incheierea nr. 125306 din 03/07/2019; pozitie transcrisa din CF 61696/Apahida, inregistrata prin incheierea nr. 77006 din 27/04/2016;		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
237272 / 30/10/2025		
Act Notarial nr. 4631, din 05/12/2017 emis de Furdui Horia Augustin;		
C1	se înscrie drept de servitute de acces pe proprietatea publică sau privată a Comunei Apahida în vederea instalării, întreținerii, înlocuirii sau mutării echipamentelor de telecomunicații sau elementelor de infrastructură ce aparțin acestuia sau partenerilor săi, conform planului de situație cuprins în proiectul nr. ELG-973-CJ/2017, anexă la prezentul contract, pe o perioadă de 5 ani	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 77270/Apahida, inregistrata prin incheierea nr. 124338 din 06/06/2025; pozitie transcrisa din CF 72959/Apahida, inregistrata prin incheierea nr. 177979 din 19/08/2022; pozitie transcrisa din CF 69972/Apahida, inregistrata prin incheierea nr. 161719 din 22/07/2021; pozitie transcrisa din CF 68114/Apahida, inregistrata prin incheierea nr. 252868 din 24/12/2019; pozitie transcrisa din CF 67258/Apahida, inregistrata prin incheierea nr. 125306 din 03/07/2019; pozitie transcrisa din CF 61696/Apahida, inregistrata prin incheierea nr. 213271 din 06/12/2017;		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
77802	500	Teren neimprejmuit.

* 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	pasune	NU	500	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	15.573
2	3	19.682
3	4	13.329
4	5	15.146
5	1	32.639

** 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.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

04-11-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

CRISTINA MEDA GALGAU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



S-a certat redactarea si autentificarea urmatoarei act:

DUPLICAT

DECLARATIE DE RENUNȚARE

Subsemnatul, **AȘTILEAN PAVEL-MIHAI**, cetățean român, CNP 1670422120665, cu domiciliu în mun.Cluj-Napoca, str.Badea Cârțan, nr.5, ap.22, județul Cluj, identificat cu CI seria CJ nr.407732/16.04.2019 emis de către SPCLEP Cluj-Napoca, în calitate de **fiu**, declar **că renunț în mod expres**, în conformitate cu prevederile art.1100 Cod Civil coroborate cu cele ale art.1120 Cod Civil, la succesiunea defunctului meu tată **ASTILEAN MIRON**, cetățean român, CNP 1410730120711, decedat la data de 18.03.2025, fost cu ultimul domiciliu în comuna Apahida, sat Apahida, str.Tudor Vladimirescu, nr. 106, județul Cluj.-----

Declar că nu am făcut nici un fel de acte sau fapte de acceptare expresă, tacită sau forțată a acestei succesiuni.-----

Dau prezenta declarație spre a servi la dezbateră succesiunii defunctului.-----

Prezenta declarație se înregistrează pe cheltuiala subsemnatei în Registrul național notarial privind opțiunile succesoriale (RNOS).-----

Tehnoredactat și autentificat la Societate Profesională notarială AUGUSTA de notar public FURDUI HORIA AUGUSTIN, azi data autentificării, într-un exemplar original care se păstrează în arhiva biroului notarial.-----

declarant,
AȘTILEAN PAVEL-MIHAI
s.s.



S-a cerut redactarea si autentificarea urmatorului act:

DUPLICAT

DECLARATIE DE ACCEPTARE

Subsemnatul, **ASTILEAN TITUS-FLORIN**, cetățean român, CNP 1720319120708, cu domiciliu în comuna Apahida, sat Corpadea, strada Gheorghe Dojar, nr. 5, județul Cluj, identificat cu CI seria CJ nr.743512/04.01.2024 emis de către SPCLEP Cluj-Napoca, **declar** că **accept în mod expres** în conformitate cu prevederile art. 1110 Cod civil, succesiunea defunctului meu tată **ASTILEAN MIRON**, cetățean român, CNP 1410730120711, decedat la data de 18.03.2025, fost cu ultimul domiciliu în comuna Apahida, sat Apahida, str.Tudor Vladimirescu, nr. 106, județul Cluj.-----

Declar că față de defunct am calitatea de fiu.-----

Partea declară că a luat cunoștință de prevederile Regulamentului UE 2016/679 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.-----

Prezenta declarație se înregistrează pe cheltuiala subsemnatului în Registrul național notarial de evidență a opțiunilor succesoriale (RNNEOS).-----

Tehnoredactat și autentificat la Societate Profesională notarială AUGUSTA de notar public FURDUI HORIA AUGUSTIN, azi data autentificării, într-un exemplar original care se păstrează în arhiva biroului notarial.-----

de clarant,
ASTILEAN TITUS-FLORIN
ss



S-a cerut redactarea și autentificarea următorului act:

DUPLICAT

DECLARAȚIE DE ACCEPTARE

Subsemnatul, **ASTILEAN TITUS-FLORIN**, cetățean român, CNP 1720319120708, cu domiciliu în comuna Apahida, sat Corpadea, strada Gheorghe Dojar, nr. 5, județul Cluj, identificat cu CI seria CJ nr.743512/04.01.2024 emis de către SPCLEP Cluj-Napoca, **declar** că **accept în mod expres** în conformitate cu prevederile art. 1110 Cod civil, succesiunea defunctului meu tată **ASTILEAN MIRON**, cetățean român, CNP 1410730120711, decedat la data de 18.03.2025, fost cu ultimul domiciliu în comuna Apahida, sat Apahida, str.Tudor Vladimirescu, nr. 106, județul Cluj.-----

Declar că față de defunct am calitatea de fiu.-----

Partea declară că a luat cunoștință de prevederile Regulamentului UE 2016/679 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.-----

Prezenta declarație se înregistrează pe cheltuiala subsemnatului în Registrul național notarial de evidență a opțiunilor succesoriale (RNNEOS).-----

Tehnoredactat și autentificat la Societate Profesională notarială AUGUSTA de notar public FURDUI HORIA AUGUSTIN, azi data autentificării, într-un exemplar original care se păstrează în arhiva biroului notarial.-----

declarant,
ASTILEAN TITUS-FLORIN

SS



S-a cerut redactarea si autentificarea urmatoarei act:

DUPLICAT

DECLARATIE DE RENUNȚARE

Subsemnatul, **AȘTILEAN PAVEL-MIHAI**, cetățean român, CNP 1670422120665, cu domiciliu în mun.Cluj-Napoca, str.Badea Cârțan, nr.5, ap.22, județul Cluj, identificat cu CI seria CJ nr.407732/16.04.2019 emis de către SPCLEP Cluj-Napoca, în calitate de **fiu**, declar **că renunț în mod expres**, în conformitate cu prevederile art.1100 Cod Civil coroborate cu cele ale art.1120 Cod Civil, la succesiunea defunctului meu tată **ASTILEAN MIRON**, cetățean român, CNP 1410730120711, decedat la data de 18.03.2025, fost cu ultimul domiciliu în comuna Apahida, sat Apahida, str.Tudor Vladimirescu, nr. 106, județul Cluj.-----

Declar că nu am făcut nici un fel de acte sau fapte de acceptare expresă, tacită sau forțată a acestei succesiuni.-----

Dau prezenta declarație spre a servi la dezbateră succesiunii defunctului.-----

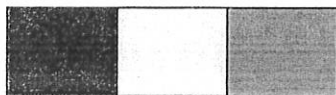
Prezenta declarație se înregistrează pe cheltuiala subsemnatei în Registrul național notarial privind opțiunile succesoriale (RNOS).-----

Tehnoredactat și autentificat la Societate Profesională notarială AUGUSTA de notar public FURDUI HORIA AUGUSTIN, azi data autentificării, într-un exemplar original care se păstrează în arhiva biroului notarial.-----

declarant,
AȘTILEAN PAVEL-MIHAI
S.S.



PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA



PRIMAR

DOVADA DE LUARE IN FOLOSINTA Nr. 39 din 22 SEPT. 2005

Urmare a cererii adresată de **ASTILEAN MIRON**
cu privire la terminarea lucrărilor de construire **CASA FAMILIALA ,
FOSA SEPTICĂ ȘI ÎMPREJMUIRE**
vă comunicam următoarele:

În conformitate cu art.32 din Legea nr.50/1991 și a procesului verbal
de recepție nr.201 din 22.09.2005 confirmăm terminarea construcției
realizată pe terenul din comuna APAHIDA , localitatea **APAHIDA** strada **T.
VLADIMIRESCU Nr. 106 .**

Lucrările au fost executate în baza Autorizației de construire nr. 91 din
01.07.2004.

Construcția se compune din :

DEMISOL :-----

PARTER : S= 61.54 mp , alcătuit din: 1 cameră, 1 bucătărie, baie,
hol și depozit

MANSARDĂ :-----

Construcția a fost realizată din zidărie portantă din BCA, pe fundații
din beton, acoperiș tip șarpanta din lemn și învelitoare din țiglă.

Eliberăm prezenta pentru a servi la Judecătoria Cluj Napoca-Serviciul
Carte Funciară în vederea înscrierii construcției în Foaia de avere.

PRIMAR

IONEL FARCAȘ



SECRETAR

Ing. IOAN HIRBEA

COMPARTIMENT URBANISM
RESPONSABIL sing. Al. Petruș
INTOCMIT 2 ex. V. VALASUTEAN

ROMANIA, JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA
STR. LIBERTĂȚII NR. 99
TEL/FAX - 231771, 231797, 231322
NR. 2643 / 24.02.2004.

CONTRACT DE CONCESIUNE

I. PĂRȚI CONTRACTANTE

Încheiat între Consiliul Local al comunei Apahida, reprezentată prin Ionel Fărcaș, având funcția de primar, în calitate de concedent, pe de o parte,

și

ASTILEAN MIRON domiciliat în
APAHIDA str. PIETRIȘA nr. 17,
jud. CLUJ carte de identitate seria GN nr. 496898, eliberat de
PO. CLUJ la data de _____, în calitate de concesionar, pe de altă
parte

La data de _____ la sediul concedentului din Apahida, str. Libertății, nr. 99, jud. Cluj, cod 3411, în temeiul Legii nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Legii nr. 219/1998 privind regimul construcțiilor și a Hotărârii nr. 27/25.10.2001 a Consiliului Local al comunei Apahida, de aprobare a concesionării, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1 (1) Obiectul contractului de concesiune este o suprafață de 500 mp teren situat în comuna Apahida, satul APAHIDA, str. _____, fa. _____, în local numit SURDINATE, conform planului de situație anexat, pentru construirea CASE, în conformitate cu obiectivele concedentului și în condițiile Legii nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991.

III. TERMENUL

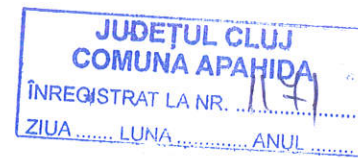
Art. 2 (1) Durata concesiunii este, pe durata existenței construcțiilor, începând cu data încheierii procedurii - verbal de predare a amplasamentului.

(2) Până la transformarea contractului de concesiune în contract de vânzare - cumpărare, în cazul în care situația juridică a proprietății asupra terenului o va permite, după plata integrală a prețului terenului concesionar.

IV. PREȚUL CONCESIUNII (REDEVENȚA)

Art. 3 (1) Prețul concesiunii este de 60.000 lei/mp, respectiv 30.000.000 lei, adică 938 \$ la cursul BNR din ziua încheierii procedurii - verbal de adjudicare, plătită anual/semestrial/trimestrial/lunar, în maxim 25 ani, conform calculului de sarcină. Suma se plătește în lei, la cursul BNR din ziua plății, până la 30 iunie a fiecărui an pentru plata semestrială, trimestrial se face până la data de 15 a ultimei luni din trimestru, iar plata lunară până în ultima zi din luna respectivă.

cl. 93/01.01.2004 = 300.000 ocult torcinu
94/02.01.2004 = 1.000.000 goraubie
10/04/02.02.2004 = 220.000 Reder Au i



1 5.IAN. 2026

Către

Primaria Apahida

Subsemnatul **Tapastau Emil-Daniel**, cu domiciliul în Dezmir, str. Rozelor, nr.3, com.Apahida, jud.Cluj, având CI seria CJ1003552, prin prezenta **solicit aprobarea cumpararii terenului pe care îl dețin în baza actului additional 04/09.12.2024** la contractului de concesiune 6013/28.06.2002, situat în Comuna Apahida, sat. Campenesti, str. Salcamilor, nr.28.

Anexez:

- copie CI
- copie act additional 04/09.12.2024
- copie extras de Carte Funciara

Nr.telefon: 0722.281.043

Data

15.01.2026

Semnatura



Nr.41181/09.12.2024

ACT ADIȚIONAL Nr. 4 / 09.12.2024 LA
CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR. 6013/28.06.2002

ART.I Capitolul I. PARTI CONTRACTANTE

Încheiat între Consiliul Local al comunei Apahida, cu sediul în str.Libertății, nr.122, comuna Apahida, județul Cluj, CF 4485243, TEL: 0264-231777, 231797, 231322, FAX: 0264-231475, reprezentată prin **Ionel Fărcaș**, având funcția de **primar, în calitate de concedent, pe de o parte**

Și

Fărcaș Lucian Valentin, domiciliat în localitatea Cluj-Napoca, str. Gh. Șincai nr.3, ap.4, jud. Cluj, având CI seria CJ nr.398632/28.02.2019, având CNP 1831221125833, în calitate de **concesionar, pe de altă parte**

Având în vedere HCL nr.284/28.11.2024, cererea nr. 34998/18.10.2024, contractul de vanzare -cumparare autentificat sub nr.3686/08.10.2024 de către Societatea Profesională Notarială Augusta- Notar Public- Furdul Horia Augustin, s-a încheiat prezentul act adițional:

ART.II. Capitolul I. PARTI CONTRACTANTE – se modifica si va avea urmatorul cupins:

Încheiat între Comuna Apahida, cu sediul în str.Libertății, nr.122, comuna Apahida, județul Cluj, CF 4485243, TEL: 0264-231777, 231797, 231322, FAX: 0264-231475, reprezentată prin **Belce Ramona Cristina**, având funcția de **primar, în calitate de concedent, pe de o parte**

Și

Tăpăstău Emil Daniel cu domiciliul în sat Dezmir, str. Rozelor nr.3, com. Apahida, jud. Cluj, având carte de identitate CJ100352 eliberată de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 12.08.2022, având CNP 1860816125837 și **Tăpăstău Tamara Liana** cu domiciliul în sat Dezmir, str. Rozelor nr.3, com. Apahida, jud. Cluj, având carte de identitate CJ1013495 eliberată de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 02.08.2023, având CNP 2871221013912 în calitate de **concesionari, pe de altă parte**

ART.III

Celelalte dispoziții contractuale rămân neschimbate.

Prezentul act adițional a fost încheiat în trei exemplare originale.

CONCEDENT
Comuna Apahida
Primar

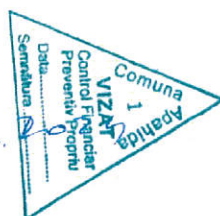
Belce Ramona Cristina

Secretar general
cj. David Alexandru

Șef Serviciu Economic
ec. Aștilean Dana

Control Financiar Preventiv
ec. Genis Corina

Compartiment Juridic
cj. Alba Raluca



CONCESIONARI

Tăpăstău Emil Daniel

Tăpăstău Tamara Liana

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 53492 Apahida

Nr. cerere	264090
Ziua	22
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare
100192926089



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Cămpenesti, Str Salcânilor, Nr. 28

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53492	593	Imobil împrejmuit pe laturile de NE și SE cu gard de beton, pe latura de SV cu gard de beton și limita cu construcția și pe latura de NV parțial cu gard de plasa între punctele 101-102 (conform PAD).

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	53492-C1	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Cămpenesti, Str Salcânilor, Nr. 28	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:111 mp; S. construita desfasurata:253.09 mp; Locuinta unifamiliala, avand regim de inaltime 2D+P, cu suprafata construita la sol de 111 mp și suprafata construita desfasurata de 253.09 mp, edificata in anul 2024.
A1.2	53492-C2	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Cămpenesti, Str Salcânilor, Nr. 28	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:51 mp; S. construita desfasurata:51 mp; Garaj auto cu 2 locuri de parcare, avand regim de inaltime D, cu suprafata construita la sol de 51 mp și suprafata construita desfasurata de 51 mp, edificat in anul 2024.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
129124 / 10/11/2011		
Act Administrativ nr. 128, din 07/12/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL COM.APAHIDA (act administrativ nr. 11667/03-02-2011 emis de OCPI CLUJ);		
B1	Se înființează cartea funciara 53492 a imobilului cu numărul cadastral 53492/Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 52513 înscris în cartea funciara 52513;	A1
Act Administrativ nr. 128997, din 22/10/2008 emis de OCPI CLUJ (act administrativ nr. 81/15-07-2009 emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA; act administrativ nr. 92/31-08-2009 emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE proprietate privată, în rangul câștigat cu nr. 72498/17.06.2008 c.f., în baza Ordinului nr. 29/2005 - emis de Prefectura Județului Cluj,dezmembrare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA APAHIDA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52513/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 113717 din 12/10/2010; pozitie transcrisa din CF 52513/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 113717 din 12/10/2010;</i>	A1
212646 / 09/10/2024		
Act Notarial nr. 3686, din 08/10/2024 emis de Furdui Horia Augustin;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) TĂPĂSTĂU EMIL DANIEL , și soția 2) TĂPĂSTAU TAMARA-LIANA , bun comun	A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
68619 / 26/03/2025	
Act Administrativ nr. 284, din 28/11/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL COM. APAHIDA; Act Administrativ nr. 4, din 09/12/2024 emis de COM. APAHIDA;	

Înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C3	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata existenței construcției, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
	1) TAPASTAU EMIL DANIEL, și soția 2) TĂPĂSTAU TAMARA-LIANA	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53492	593	Imobil împrejmuit pe laturile de NE și SE cu gard de beton, pe latura de SV cu gard de beton și limita cu construcția și pe latura de NV parțial cu gard de plasa între punctele 101-102 (conform PAD).

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	593	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	53492-C1	construcții de locuințe	111	Cu acte	S. construită la sol:111 mp; S. construită desfășurată:253.09 mp; Locuința unifamilială, având regim de înălțime 2D+P, cu suprafața construită la sol de 111 mp și suprafața construită desfășurată de 253.09 mp, edificată în anul 2024.
A1.2	53492-C2	construcții anexa	51	Cu acte	S. construită la sol:51 mp; S. construită desfășurată:51 mp; Garaj auto cu 2 locuri de parcare, având regim de înălțime D, cu suprafața construită la sol de 51 mp și suprafața construită desfășurată de 51 mp, edificat în anul 2024.

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	48.689
2	3	12.144
3	4	48.277
4	1	12.335

**** 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. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

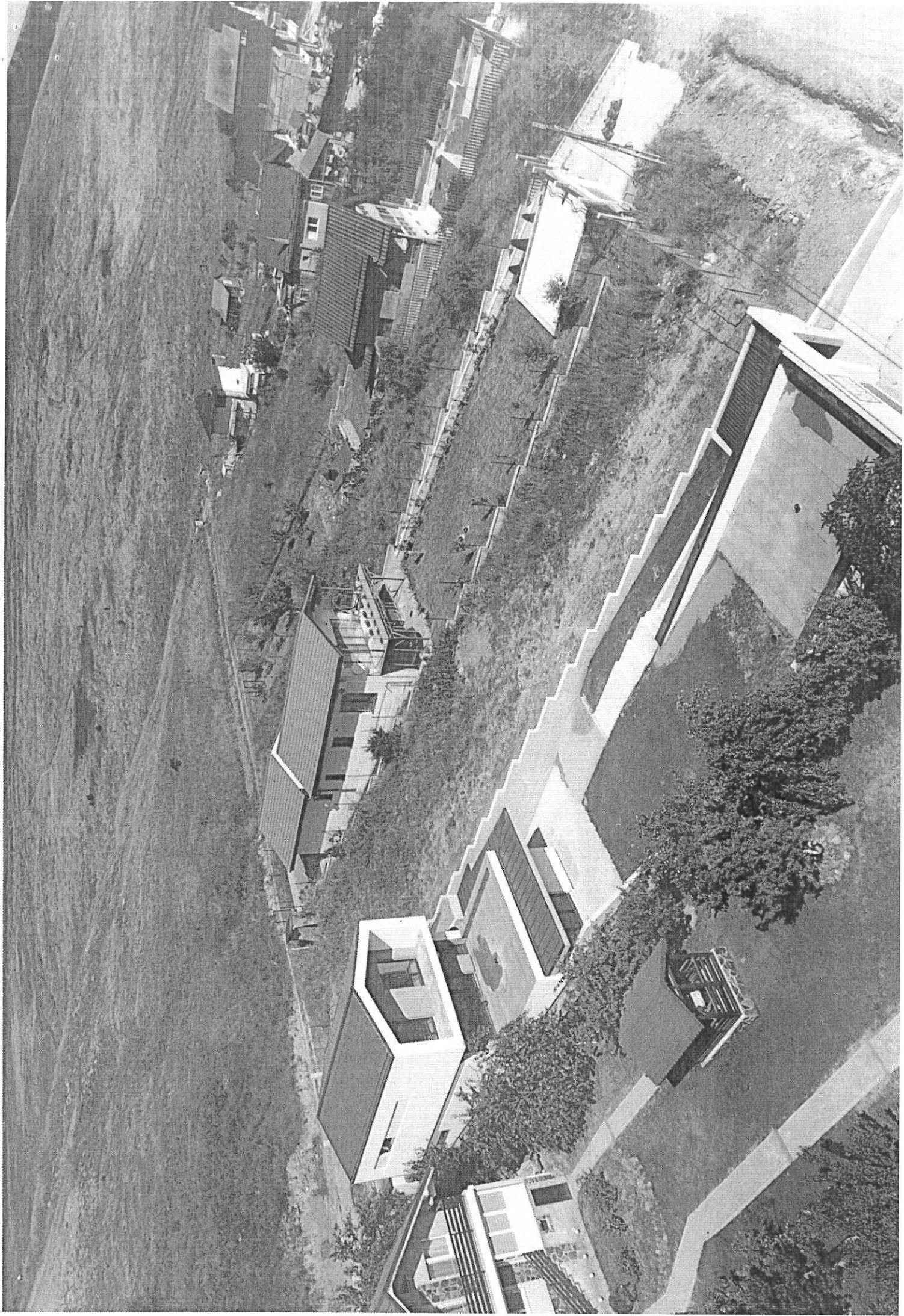
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

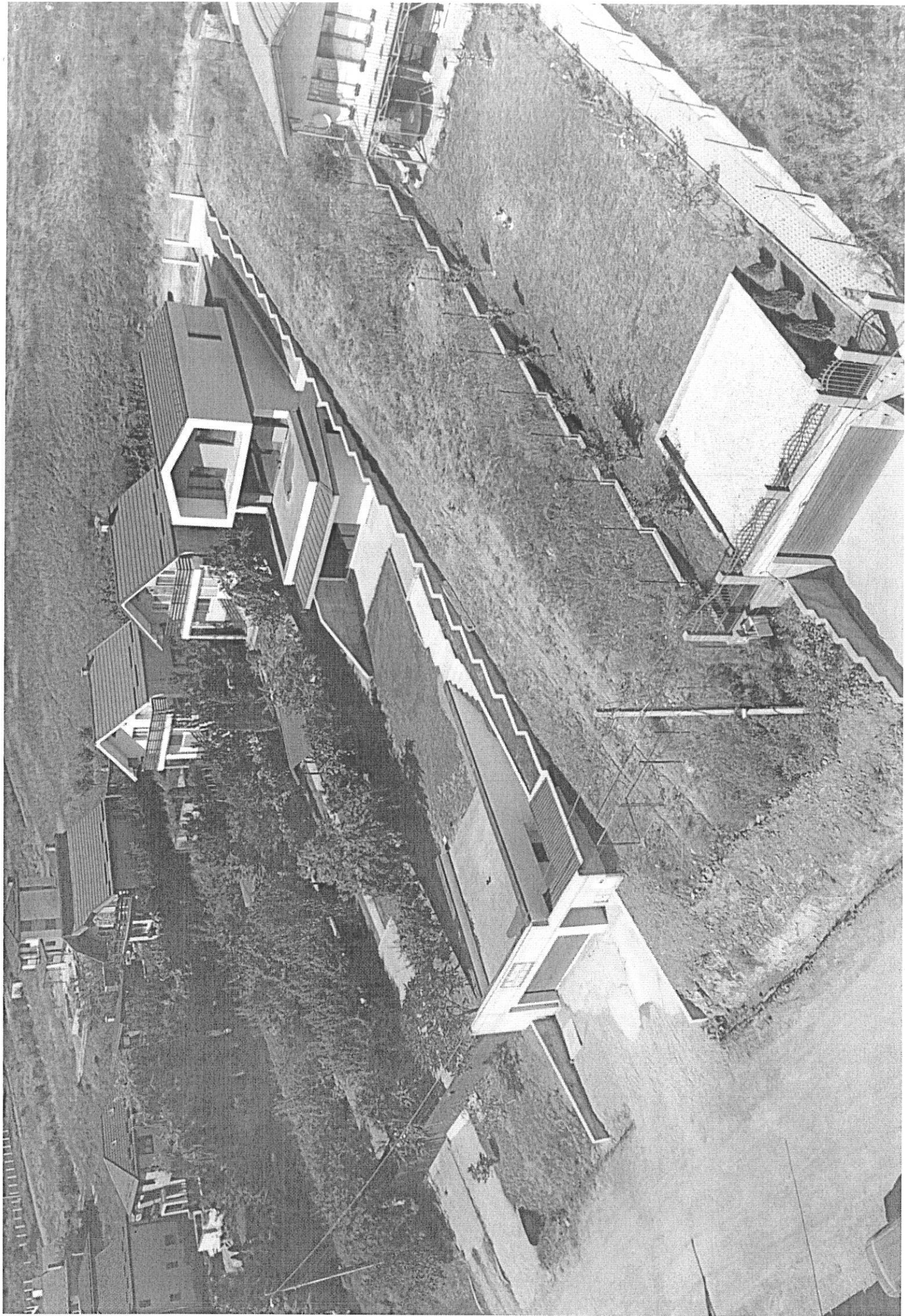
Data și ora generării,

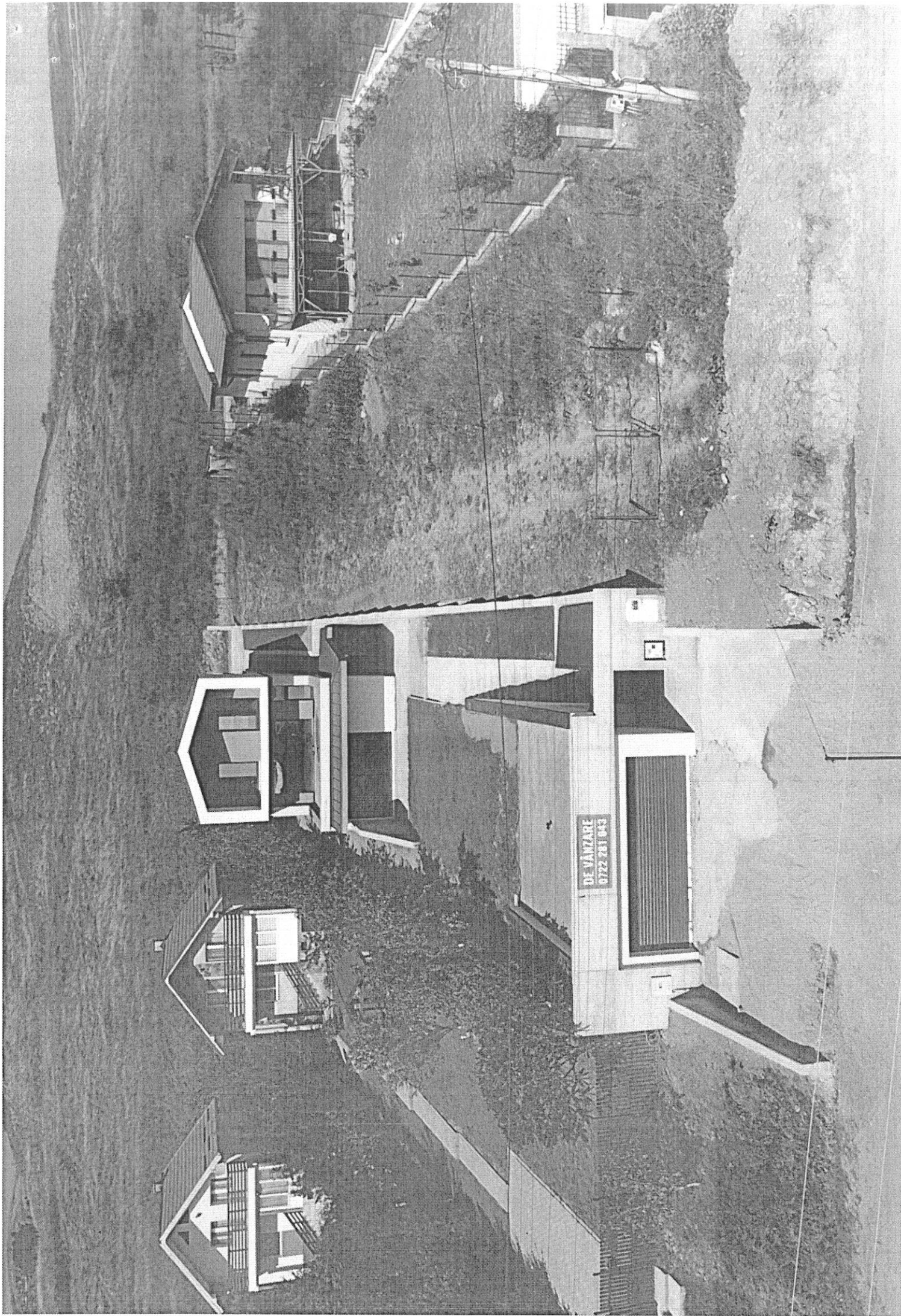
22/12/2025, 15:13

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>









ROMANIA, JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
Str. LIBERTATII Nr. 122
Tel. 0264-231777
Nr. 107 / 9656 din 25.04.2024

CERTIFICAT DE ATESTARE A EDIFICĂRII CONSTRUCȚIEI

Ca urmare a cererii înregistrate cu numărul de mai sus de către **FARCAS LUCIAN VALENTIN CNP 1831221125833**, confirmam ca pe terenul intravilan cu suprafața de **593 mp**, cu categoria de folosință „**curti constructii**”, înscris în **C.F. 53492 – Apahida, nr. cad. 53492**, situat conform PUG comuna Apahida, aprobat prin **HCL Nr. 193 din 27.10.2022** în comuna **Apahida, localitatea CÂMPENEȘTI, str. SALCAMILOR, nr. 28**, există o **locuința unifamilială și un garaj**, proprietatea lui **FARCAS LUCIAN VALENTIN CNP 1831221125833**, edificate în anul **2024**.

Edificarea construcției s-a efectuat conform **Autorizației de construire nr. 254 din 09.07.2021**, există încheiat proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor Nr. **70/9656 din 25.04.2024**.

Construcția C1 are următoarea descriere:

- | | |
|------------------------------------|----------------------------------|
| - destinația: | LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ |
| - număr unități individuale | 1 |
| - regimul de înălțime | 2D+P |
| - suprafața construită la sol | Sc = 111,00 mp; 111,18 mp |
| - suprafața construită desfășurată | Sd = 303,76 mp; 253,09 mp |

Construcția C2 are următoarea descriere:

- | | |
|------------------------------------|--------------------------------|
| - destinația: | GARAJ AUTO |
| - număr unități individuale | 1 |
| - număr locuri de parcare | 2 |
| - regimul de înălțime | D |
| - suprafața construită la sol | Sc = 51,00 mp; 50,64 mp |
| - suprafața construită desfășurată | Sd = 51,00 mp; 50,64 mp |

corectat
Muntean Mariana M
05.06.2024



Prezentul certificat este valabil însoțit de Certificatul de performanță energetică seria **UA01158, nr. 32 din 10.02.2024** întocmit de Craciunas Maria Magdalena.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcțiilor în cartea funciara, în condițiile art. 37 alin (1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7 / 1996, republicată.

PRIMAR

GRIGORE FATI

ȘEF SERVICIU URBANISM

Ing. IULIU MÎRZA

Intocmit 2 ex:

Ing. Mariana Mirela Muntean

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE

la terminarea lucrărilor

Nr. Fo/din: 25.04.2024
9636

Privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției LOCUINTA UNIFAMILIALA 2D+P, lucrări executate în cadrul Contractului nr.17 din 08.08.2021 încheiat între FARCAS LUCIAN și ZACONST SRL.

1. Imobilul care face obiectul investiției se identifică după cum urmează:

- adresa administrativă Campenesti, str.Salcamilor, nr.28, com.Apahida, jud.Cluj
- număr cadastral/număr topografic 53492
- număr carte funciară 53492

2. Lucrările au fost executate în baza Autorizației de construire nr. 254, eliberată de comuna Apahida la data de 09.07.2021, cu valabilitate până la data: 09.07.2022.

3. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea de la data: 25.04.24 până la data: 25.04.24 fiind formată din:

Președinte: (nume și prenume) GIURGIU IULIANA

Membri: (nume și prenume, autoritatea publică care i-a desemnat)

FARCAS LUCIAN

SORIN SCRIPCARIU (SCRIPCARIU ARHITECTURA SI DESIGN SRL)

TAPASTAU EMIL (ZACONST SRL)

MUNTEAN MARIANA MIRELA (PRIMARIA APAHIDA)

4. Au mai fost prezenți: (nume și prenume, calitatea, semnătura)

5. Secretariatul a fost asigurat de GIURGIU IULIANA - diriginte de șantier autorizat în domeniul/domeniile 2.3, Autorizație nr. 23414 .

6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:

6.1. Capacități fizice realizate INTEGRAL.

6.2. Nu au fost remediate aspectele consemnate în Procesul-verbal de suspendare a procesului de recepție la terminarea lucrărilor, inclusiv cele rezultate în urma expertizelor tehnice, ridicărilor topografice, încercărilor suplimentare, probelor, măsurătorilor și altor teste solicitate, în termenul de remediere, cuprinse în lista din anexa nr. 1 la prezentul proces-verbal;

6.3. Nu au fost realizate măsurile prevăzute în avizul de securitate la incendiu și în documentația de execuție din punct de vedere al prevenirii și al stingerii incendiilor, cuprinse în lista din anexa nr. 2 la prezentul proces-verbal.

6.4. Lucrările cuprinse în lista din anexa nr. 3 la prezentul proces-verbal prezintă vicii care nu pot fi înlăturate și care prin natura lor implică nerealizarea uneia sau a mai multor cerințe fundamentale, caz în care se impun expertize tehnice, reproiectări,

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 53492 Apahida

Nr. cerere 174090
Ziua 08
Luna 08
Anul 2025

Cod verificare
100192926089



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Cămpenesti, Str Salcânilor, Nr. 28

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53492	593	Imobil imprejmuit pe laturile de NE și SE cu gard de beton, pe latura de SV cu gard de beton și limita cu construcția și pe latura de NV parțial cu gard de plasa între punctele 101-102 (conform PAD).

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	53492-C1	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Cămpenesti, Str Salcânilor, Nr. 28	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:111 mp; S. construita desfasurata:253.09 mp; Locuinta unifamiliala, avand regim de inaltime 2D+P, cu suprafata construita la sol de 111 mp și suprafata construita desfasurata de 253.09 mp, edificata în anul 2024.
A1.2	53492-C2	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Cămpenesti, Str Salcânilor, Nr. 28	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:51 mp; S. construita desfasurata:51 mp; Garaj auto cu 2 locuri de parcare, avand regim de inaltime D, cu suprafata construita la sol de 51 mp și suprafata construita desfasurata de 51 mp, edificat în anul 2024.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
129124 / 10/11/2011		
Act Administrativ nr. 128, din 07/12/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL COM.APAHIDA (act administrativ nr. 11667/03-02-2011 emis de OCPI CLUJ);		
B1	Se înființează cartea funciara 53492 a imobilului cu numărul cadastral 53492/Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 52513 înscris în cartea funciara 52513;	A1
Act Administrativ nr. 128997, din 22/10/2008 emis de OCPI CLUJ (act administrativ nr. 81/15-07-2009 emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA; act administrativ nr. 92/31-08-2009 emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEproprietate privată, în rangul câștigat cu nr. 72498/17.06.2008 c.f., în baza Ordinului nr. 29/2005 - emis de Prefectura Județului Cluj,dezmembrare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA APAHIDA		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52513/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 113717 din 12/10/2010; pozitie transcrisa din CF 52513/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 113717 din 12/10/2010;		
212646 / 09/10/2024		
Act Notarial nr. 3686, din 08/10/2024 emis de Furdul Horia Augustin;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1, A1.2
1) TĂPĂSTĂU EMIL DANIEL, și soția		
2) TĂPĂSTAU TAMARA-LIANA, bun comun		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
68619 / 26/03/2025	
Act Administrativ nr. 284, din 28/11/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL COM. APAHIDA; Act Administrativ nr. 4, din 09/12/2024 emis de COM. APAHIDA;	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53492	593	Imobil împrejmuit pe laturile de NE și SE cu gard de beton, pe latura de SV cu gard de beton și limita cu construcția și pe latura de NV parțial cu gard de plasă între punctele 101-102 (conform PAD).

* 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	curți construcții	DA	593	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	53492-C1	construcții de locuințe	111	Cu acte	S. construită la sol:111 mp; S. construită desfasurată:253.09 mp; Locuința unifamilială, având regim de înălțime 2D+P, cu suprafața construită la sol de 111 mp și suprafața construită desfasurată de 253.09 mp, edificată în anul 2024.
A1.2	53492-C2	construcții anexa	51	Cu acte	S. construită la sol:51 mp; S. construită desfasurată:51 mp; Garaj auto cu 2 locuri de parcare, având regim de înălțime D, cu suprafața construită la sol de 51 mp și suprafața construită desfasurată de 51 mp, edificat în anul 2024.

481	9.2.1.1.1.	Teren extravilan S=593mp str. Salcânilor Câmpenești	Teren extravilan situat în localitatea Câmpenești, str. Salcânilor, având suprafața de S=593mp, înscris în CF 53492, CAD 53492	2011	1000728	65.882,30	Legea nr. 213/1998
-----	------------	--	---	------	---------	-----------	--------------------



521	9.2.1.1.1.	Teren extravilan S=779mp str. Salcâmlor Câmpenești	Teren extravilan situat în localitatea Câmpenești, str. Salcâmlor, având suprafața de S=779mp, înscris în CF 62222, CAD 62222	2016	1000768	86.546,90	Legea nr. 213/1998
522	9.2.1.1.1.	Teren extravilan S=879mp str. Salcâmlor Câmpenești	Teren extravilan situat în localitatea Câmpenești, str. Salcâmlor, având suprafața de S=879mp, înscris în CF 62223, CAD 62223	2016	1000769	97.656,90	Legea nr. 213/1998

235	9.2.1.1.1.	Teren extravilan CF 69972 pășune Apahida	Teren extravilan având categoria de folosință pășune situat în localitatea Apahida, în suprafața de S=12655mp, înscris în CF 69972 CAD 69972	2021	1001503	75.882,23	Legea nr 213/1998
-----	------------	---	---	------	---------	-----------	-------------------



CARTE FUNCİARĂ NR. 77802
COPIE

Carte Funciară Nr. 77802 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	77802	500	Teren neîmprejmuit; Teren neîmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
237272 / 30/10/2025		
Act Administrativ nr. 251, din 23/10/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA;		
B1	Se înființează cartea funciara 77802 a imobilului cu numărul cadastral 77802 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 77270 înscris în cartea funciara 77270;	A1
Act Administrativ nr. 118, din 29/05/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA;		
B2	Se înființează cartea funciara 77270 a imobilului cu numărul cadastral 77270 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 72959 înscris în cartea funciara 72959;	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 77270/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 124338 din 06/06/2025;		
Act Administrativ nr. 10105, din 28/04/2015 emis de Comuna Apahida /SE;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) COMUNA APAHIDA		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 77270/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 124338 din 06/06/2025; pozitie transcrisa din CF 72959/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 177979 din 19/08/2022; pozitie transcrisa din CF 69972/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 161719 din 22/07/2021; pozitie transcrisa din CF 68114/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 252868 din 24/12/2019; pozitie transcrisa din CF 67258/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 125306 din 03/07/2019; pozitie transcrisa din CF 61696/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 77006 din 27/04/2016;		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
237272 / 30/10/2025		
Act Notarial nr. 4631, din 05/12/2017 emis de Furdul Horia Augustin;		
C1	se înscrie drept de servitute de acces pe proprietatea publică sau privată a Comunei Apahida în vederea instalării, întreținerii, înlocuirii sau mutării echipamentelor de telecomunicații sau elementelor de infrastructură ce aparțin acestuia sau partenerilor săi, conform planului de situație cuprins în proiectul nr. ELG-973-CJ/2017, anexă la prezentul contract, pe o perioadă de 5 ani	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 77270/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 124338 din 06/06/2025; pozitie transcrisa din CF 72959/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 177979 din 19/08/2022; pozitie transcrisa din CF 69972/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 161719 din 22/07/2021; pozitie transcrisa din CF 68114/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 252868 din 24/12/2019; pozitie transcrisa din CF 67258/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 125306 din 03/07/2019; pozitie transcrisa din CF 61696/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 213271 din 06/12/2017;		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
77802	500	Teren neimprejmuit.

* 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	pasune	NU	500	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	15.573
2	3	19.682

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
3	4	13.329
4	5	15.146
5	1	32.639

** 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.

Neutilizabil în circuitul
civil



CĂTRE,

Primăria comunei Apahida

Subsemnatul Bucur Ion domiciliat în Comuna,
str. M. D. C. A. 1, nr. 32 ap. 1,
jud. Cluj, având CI seria CJ, nr. 193091, prin prezenta
solicit aprobarea cumpărării terenului concesionat în baza contractului de
concesiune nr. 74/09.01.2005

Anexez: - copie CI,

- copie CF (carte funciară),
- copie contract de concesiune,
- copie proces- verbal de recepție la finalizarea construcției,
- copie certificat de atestare a edificării construcției,
- poze casă.

Nr. telefon 0726779586

Prin prezenta declar ca am fost informat cu privire la datele cu caracter personal care sunt prelucrate și utilizate în scopul și pentru îndeplinirea atribuțiilor legale ale instituției.

Am luat la cunoștință că informațiile din cererea depusă și din actele anexate la aceasta, vor fi prelucrate de Primăria comunei Apahida cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

Data:

19 dec 2025

Semnătura:

[Signature]

ROMANIA, JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
Str. LIBERTATII Nr. 122
Tel. 0264-231777
Nr. 104/11116 din 23.04.2024

CERTIFICAT DE ATESTARE A EDIFICĂRII CONSTRUCȚIEI

Ca urmare a cererii înregistrate cu numărul de mai sus de către
BUDA IOAN CNP 1530602120654
, confirmam ca pe terenul intravilan cu suprafața de **779 mp**, , situat conform PUG
comuna Apahida, aprobat prin **HCL Nr. 193 din 27.10.2022** în intravilanul comunei
Apahida, teren înscris în **C.F. 62222– Apahida, nr. cad. 62222**, situat la adresa
administrativa : loc. Campenesti, str. Salcamilor nr. 328, există **O**
CONSTRUCTIE – CORP C1 - CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINTA
UNIFAMILIALA, proprietatea lui **BUDA IOAN**, , finalizata în anul **2015**.
Edificarea construcției s-a efectuat fără **Autorizație de construire**
Există încheiat proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor Nr. 06 / 11116
din 23.04.2024

Construcția are următoarea descriere:

- destinația:	LOCUINTA UNIFAMILIALA
- număr unități individuale	1
- număr locuri de parcare	2
- regimul de înălțime	D+P+E
- suprafața construită la sol	Sc construcție = 55.3 mp;
- suprafața construită desfășurată	Sd = 171.7 mp;

Construcția nu are certificat de performanță energetică.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcției în cartea funciara,
în condițiile art. 37 alin (1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7 / 1996,
republicată.

PRIMAR

GRIGORE FATI



SEF SERVICIU URBANISM

Ing. IULIU MIRZA



TITULARI/INVESTITORI

BUDA IOAN CNP 1530602120654

PROCES VERBAL DE RECEPTIE STADIU FIZIC AL LUCRARILOR

Nr. 06 / 11116 din 23.04.2024

Privind lucrarea de construire :

- **CASA DE LOCUIT UNIFAMILIALA D+P+E – CORP C1**
- Sc=55.3 mp Sd=171.7 mp,
- amplasament: com. APAHIDA, sat Campenesti, str. Salcamilor nr. 328
- teren inscris in CF nr. 62222- Apahida, nr. cad. 62222
- Constructie realizata fara autorizatie de construire, in anul 2015.

La data de 10.04,2024 in urma inspectarii amplasamentului de la adresa mai sus mentionata , am constatat faptul ca pe amplasamentul precizat in documentatia topografica exista o constructie cu regim de inaltime D+P+E, utilizata ca si locuinta unifamiliala.

Constructia este finalizata, pe fundatii de beton simplu , pereti de beton la demisol, plansee de beton intre demisol – parter si parter – etaj, structura la parter din zidarie de caramida, planseu de lemn peste etaj, acoperis tip sarpana de lemn cu invelitoare din tigla. ” , lucrarile fiind incheiate.

*Constructia se incadreaza in standardele de calitate, rezistenta si stabilitate, fiind prezentata **EXPERTIZA TEHNICA** intocmita de expert tehnic atestat “ prof. dr. Ing. PACURAR VASILE ”.*

1. Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea in data de 10.04.2024 fiind formata din:

Ing. MIRZA IULIU in calitate de delegat al administratiei publice locale

2. Beneficiar : BUDA IOAN

Avand in vedere prevederile CODULUI FISCAL, se constata stadiul fizic al lucrarilor , respectiv “ **constructie finalizata**” , se evalueaza aceste lucrari si se declara constructia la serviciul de Taxe si Impozite:

Evaluarea constructiei o putem considera astfel:

Cladire edificata pe structura de zidarie : - 1351 lei / mp

Sd = 171.7 mp * 1351 lei / mp = **231.967 lei**

A fost instiintat proprietarul imobilului de faptul ca este necesar a se declara constructia la Serviciul Taxe si Impozite, in termen de 30 zile de la efectuarea receptiei .

3. Prezentul Proces Verbal, contine una fila, cu un total de una file, a fost incheiat astazi

23.04.2024 la sediul Primariei Apahida, in 3 exemplare.

COMISIA DE RECEPTIE

Investitor: _____

Delegat al administratiei publice locale ing. MIRZA IULIU _____



ROMÂNIA, JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA
STR. LIBERTĂȚII, NR. 98
TEL/FAX - 231777, 231797, 231322
NR. 76 / 01.01.2005

CONTRACT DE CONCESIUNE

I. PĂRȚI CONTRACTANTE

Încheiat între **Consiliul Local al comunei Apahida**, cu sediul în comuna Apahida, str. Libertății, nr. 122, jud. Cluj, reprezentată prin **Ionel Fărcaș**, având funcția de Primar, în calitate de concedent, pe de o parte,
și

D-na./dl BUDA IOAN domiciliat în **CLUJ NAPOCA str. ALVERNA nr 63 Bl. - Sc - ap 34 jud. CLUJ** carte de identitate (pasaport-*BI) seria KX nr. 267232 eliberat de **Politia CLUJ** la data de 22.05.2003, în calitate de concesionar, pe de altă parte,

La data de 04.01.2005 la sediul concedentului din Apahida, str. Libertății, nr. 122, jud. Cluj, cod 407035, în temeiul Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată și completată, a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, a HG nr. 216/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 219/1998, a HCL nr. 27/25.10.2001 și a HCL 32/16.08.2004 a Consiliului Local al comunei Apahida, de aprobare a concesiunii, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1. Obiectul contractului de concesiune este o suprafață de 675 mp teren situat în Comuna APAHIDA, satul CAMPENESTI, str. _____, nr. FN, jud. Cluj, în locul numit COADA LACULUI lotul nr. 75 și conform planului de situație anexat, pentru construirea CASE, în conformitate cu obiectivele concedentului și în condițiile Legii nr. 50/1991.

III. DURATEA

Art. 2. Durata concesiunii este de 49 de ani, cu posibilitatea de prelungire pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială (pe durata existenței construcțiilor), începând cu data încheierii contractului de concesiune și a încheierii procesului-verbal de predare a amplasamentului sau până la transformarea contractului de concesiune în contract de vânzare - cumpărare, în cazul în care situația juridică a proprietății asupra terenului o va permite, după plata integrală a prețului terenului concesionarului.

IV. PREȚUL CONCESIUNII (REDEVENȚA)

Art. 3. Redevența este de 120.000 lei/mp, respectiv 81.000.000 lei, adică 2061 EURO la cursul B.N.R. din ziua încheierii contractului de concesiune plătită lunar/anual/integral, în termen 25 ani, conform contractului de servicii. Suma se plătește în lei, la cursul B.N.R. din ziua plății, până la 30 ale lunii pentru luna în curs, dar pentru plata anuală, înainte de expirarea termenului de 1 an de la plata anterioară.

(8) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse, privind materialele de construcție, condițiile de siguranță în exploatare, protecția mediului, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului.

(9) La data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să achite redevența pe primul an de concesiune.

(10) Vânzarea construcției realizate de către concesionar se poate face conform prevederilor legale, noul proprietar putând prelua terenul concesiionat numai în cazul în care redevența a fost achitată integral pentru toată perioada concesiionării, de către concesionarul titular.

(11) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea exploatării obiectivului, va notifica de îndată acest fapt concedentului în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității.

(12) Concesionarul este obligat să continue exploatarea terenului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art.6, al.(2), din prezentul contract de concesiune.

Obligațiile concedentului

Art.8.(1) Concedentul este obligat să nu îi tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune în afară de cazurile prevăzute expres de lege și stipulate în prezentul contract de concesiune.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.9.(1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) În cazul în care concesionarul nu achită redevența pentru o perioadă mai mare de 1 an de zile, prin rezilierea unilaterală de către concedent, fără despăgubiri.

b) În cazul în care concesionarul nu începe construcția în termen de 1 an de la data încheierii contractului de concesiune și a procesului-verbal de predare a amplasamentului, prin rezilierea unilaterală de către concedent.

c) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.

d) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent prin reziliere, cu restituirea sumelor încasate de la concesionar, fără penalități.

e) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesiionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

f) În cazul în care interesul național sau local o impune, printr-un act administrativ al organului care a aprobat concesiionarea, la propunerea concedentului, cu restituirea sumelor încasate de la concesionar, fără daune.

g) Prin transformarea contractului de concesiune în contract de vânzare – cumpărare, în cazul în care situația juridică a proprietății asupra terenului o va permite, după plata integrală a prețului terenului concesiionat.

h) Alte cauze de încetare a contractului de concesiionare, fără a aduce atingere clauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(2) La încetarea, din orice cauză a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiionii vor fi repartizate după cum urmează:

a)-bunuri de retur-teren concesiionat.

b)-bunuri de preluare – investiții realizate de către concesionar, care nu pot fi ridicate de acesta, care se preiau cu plată de concedent, după evaluare.



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Nr. cerere	168336
Ziua	04
Luna	10
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

FUNDATIE

TEREN extravilan

Adresa: -

Baza IDAH

76-F.

Nr crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	62222	779	

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte	
168336 / 04.10.2016			
Act administrativ nr. HOTARARE NR. 128, din 08.09.2016, emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA, act administrativ nr. 125604/20-07-2016 emis de OCPI CLUJ;			
B1	Se infiinteaza cartea funcara 62222 a imobilului cu numarul cadastral 62222/ Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 61596 Inscris in cartea funcara 61596;	A1	-
Act notarial nr. ACT DE LOTIZARE NR.1037, din 07.04.2016, emis de FURDUI HORIA AUGUSTIN, act administrativ nr. 38861/07-03-2016 emis de OCPI CLUJ;			
B2	Se infiinteaza cartea funcara 61596 a imobilului cu numarul cadastral 61596/ Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 60961 inscris in cartea funcara 60961;	A1	pozitie transcrisa din CF 61596/ Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 66625 din 12/04/2016;
Act administrativ nr. 123, din 25.10.2011, emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNI APAHIDA, act administrativ nr. 16/31-03-2007 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; act administrativ nr. 17849/01-11-2011 emis de PRIMARIA COMUNEI APAHIDA; act notarial nr. 2116/09-11-2011 emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN;			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept lege și lotizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1) COMUNA APAHIDA, CIF: 4485243	A1	pozitie transcrisa din CF 61596/ Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 66625 din 12/04/2016;
Act administrativ nr. 123, din 25.10.2011, emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNI APAHIDA, act administrativ nr. 16/31-03-2007 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; act administrativ nr. 17849/01-11-2011 emis de PRIMARIA COMUNEI APAHIDA; act notarial nr. 2116/09-11-2011 emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN;			
B4	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar	A1	pozitie transcrisa din CF 61596/ Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 66625 din 12/04/2016;

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Atest că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funcara originală, păstrată în acest birou.

Prezentul extras de carte funcara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterile succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 420 RON, chitanta nr. CJ16C46680/04-10-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 222,

Data soluționării,
05/10/2016

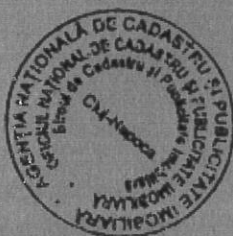
Asistent-registrator,
KINGA SZABOU

Referent,

Data eliberării,
18. OCT 2016

(parafa și semnătura)

Ancuța-Ioana MARINCAS
referent
(parafa și semnătura)



V. PLATA REDEVENȚEI

Art.4.(1) Plata redevenței se face la casieria concedentului sau în contul nr.212202074485243 deschis la Trezoreria Cluj, cu prezentarea dovezii la concedent.

(2) În cazul întârzierilor la plată, se aplică penalizările legale, pentru fiecare zi de întârziere.

(3) Neplata redevenței pentru o perioadă mai mare de 1 an de zile, conduce la pierderea valabilității concesiunii și a sumelor achitate anterior, prin rezilierea unilaterală a contractului de concesiune, de către concedent.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile concesionarului

Art.5. (1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul care face obiectul contractului de concesiune, în scopul pentru care a fost concesiionat.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege roadele terenului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de părți prin prezentul contract de concesiune.

Drepturile concedentului

Art.6.(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul pentru care s-a făcut concesiionarea, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interes național sau local, până la realizarea construcțiilor.

(3) În cazul în care proprietatea asupra terenului concesionat revine printr-un act administrativ altui titular de drept, acesta v-a prelua și obligațiile concedentului actual, prevăzute în contractul de concesiune.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR - clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini

Obligațiile concesionarului

Art.7.(1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a terenului, pe durata existenței construcției, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct terenul care face obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona terenul care face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența, la termenele stabilite prin contract.

(5) Concesionarul este obligat să înceapă construcția în termen de 1 an de la data încheierii contractului de concesiune.

(6) Avizele și autorizațiile ce trebuie obținute pentru realizarea investiției, sunt în sarcina concesionarului, de asemenea obținerea documentațiilor de urbanism și a utilităților pentru zona respectivă.

(7) Standardele de calitate și amplasare a construcțiilor realizate trebuie să respecte condițiile stabilite prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.

BUDĂ IOAN 4
c)-bunuri proprii – materiale, construcțiile și utilajele concesionarului care pot fi ridicate de acesta.

IX. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU

Art.10. Toate responsabilitățile de mediu ce decurg din derularea prezentului contract de concesiune revin concesionarului.

X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.11. Nerespectarea de către părțile contractuale a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

XI. LITIGII

Art.12.(1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

(2) Pentru soluționarea eventualelor litigii părțile pot folosi și clauze compromisorii.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 (doua) exemplare.

Concedent,
Primar,
Ionel Fărcaș



Concesionar,

Secretar,
Ing. Ioan Hîrbea

Contabil șef,
Ec. Alexandru Moldovan

Întocmit,
Tatiana Simona Pop

Jurist,
Luminița Terpea

ROMANIA
Județul CLUJ
Primăria COMUNEI APAHIDA

PRIMAR

Nr. 5082 / 29.03.2010

COMUNA APAHIDA
conform cu exemplarul
din arhivă

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 34 din 29.03.2010

Urmare cererii adresate de*1) **BUDA IOAN**, CNP 1530602120654 cu domiciliul/
sediul*2) în județul CLUJ municipiul, orașul/comuna CLUJ NAPOCA, satul _____, cod
poștal _____, strada ALVERNA, nr. 63, bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. 34 telefon/fax _____, E-mail
_____ înregistrată la nr. 5082 din 19.03.2010.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea
executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru :

**CONSTRUIRE CASA DE VACANTA, BAZIN VIDANJABIL SI
IMPREJMUIRE TEREN**

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul CLUJ municipiul/orașul/comuna
APAHIDA satul CÎMPENESTI sectorul _____ cod poștal _____ strada _____ Nr. _____, zona
COADA LACULUI Parcela Nr. 76F.

Cartea funciară*4)/Fișa bunului imobil sau nr. Cadastral
CF _____, Nr cad _____

În valoare*5) de 56.850,00 Lei

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire
(PAC)/desființare (PAD) nr. 9 din 09.2006 a fost elaborat de SING UNGUREAN
DUMITRU, cu domiciliul/sediul în județul CLUJ, municipiul/ orașul/ comuna CLUJ
NAPOCA, satul _____, strada O.GOGA, Nr. 8 bl. 1 sc. 1 et. 1 ap. 1.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUĂRII LUCRĂRILOR SE FAC
URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PAC/PAD - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE
- ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE
DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.

Catu Primăria Oradei, Apoliu
in atenta domnei Primar.
Cristina Belce

Subsemnatul Prudo Ioan cu
domiciliul în Ia. Compuș nr 32
Concursor a proiect de pești
Jaleimilor nr 328 declar că în
urma evaluării efectuate de evaluatori
instituției prețului mi s-a părut
prea mare pentru zona în care
se afla terenul cumpărat cu
puncte și lucrările care au fost
necesare pentru terosere.

Am am contactat un alt
evaluator.

Atasez în alt raport de
evaluare la un preț diferit
și rog să fie luat în considerație
în acord - evaluare.

Apoliu

19 dec. 2021

Am primit un
exemplar

Data: 28.09.2024

Semnătura:

HOTĂRÂRE
Nr. 283/ 28.11.2024

privind aprobarea raportului de evaluare si vanzarea unor terenuri concesionate aflate in
domeniul privat al comunei Apahida, la valoarea prevazuta in raportul de evaluare

Consiliul Local al comunei Apahida, judetul Cluj, întrunit în ședință ordinara la data de 28.11.2024

Analizand: proiectul de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare si vanzarea unor terenuri concesionate aflate in domeniul privat al comunei Apahida, la valoarea prevazuta in raportul de evaluare – proiect din initiativa primarului, cererile inregistrate la Primaria comunei Apahida cu nr.41653/18.12.2023, nr. 3487/01.02.2024, nr. 5783/21.02.2024, nr. 10244/25.03.2024, nr. 15757/09.05.2024, nr. 15758/09.05.2024, nr. 23361/1.07.2024, nr. 25109/29.07.2027 si nr. 28471/28.08.2024, raportul de evaluare a terenurilor cu nr. 13/0.10.2024 intocmit evaluator ing. Andreia Radeanu si inregistrat la Primaria Apahida cu nr. 35613/24.10.2024, contractele de concesiune nr. 16522/09.12.2003, nr. 4374/13.04.2005, nr. 3772/30.03.2005, nr. 5382/10.06.2002, nr. 78/04.01.2005, nr. 76/4.01.2005, nr. 2815/11.02.2008, 13761/16.08.2010 si nr. 13117/01.10.2004, valorile imobilelor din inventarul domeniului privat al comunei Apahida si raportul de specialitate al Compartimentului de Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Cadastru.

Văzând avizul comisiei pentru agricultura, amenajarea teritoriului și urbanism, comisiei pentru activități economico financiare și comisiei juridice.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. C, alin. (6) lit. b , art. 363 alin (6) si art. 364 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare,

Fiind indeplinite prevederile art. 136 si art. 139 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare,

În temeiul drepturilor conferite prin art.196 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă raportul de evaluare nr. 13/20.10.2024 intocmit de evaluator ing. Andreia Radeanu si inregistrat la Primaria Apahida sub nr. 35613/24.10.2024, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 2. Se aproba vanzarea unor terenuri concesionate, aflate in domeniul privat al comunei Apahida, conform anexei nr. 1 care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 3. Prețul de vânzare al terenurilor este cel prevazut in raportul de evaluare prevazut la art.1.. Beneficiarii au obligatia de a achita prețul terenului în termen de 6 luni de la data comunicării prezentei hotărâri.

Art. 4. În cazul neachitarii pretului terenului concesionat în termenul prevazut de art.3, concesionarii vor putea solicita o noua evaluare cu conditia suportarii contravalorii acesteia

Art. 5. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul, Serviciul de Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Cadastru și Agricultură, Serviciul Economic și Compartimentul Juridic din cadrul Primăriei Comunei Apahida.

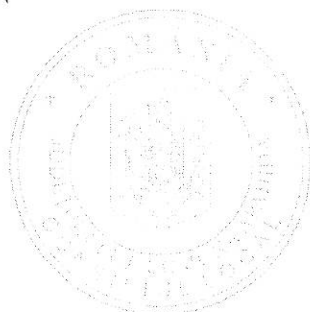
Art. 6. Prezenta hotărâre se comunică: Instituției Prefectului județului Cluj, Primarului comunei Apahida, Serviciului Economic, Serviciului de Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Cadastru și Agricultură, beneficiarilor și se aduce la cunostința publică prin publicarea în Monitorul Oficial Local al comunei Apahida și pe pagina de internet www.primaria-apahida.ro.

Consilieri în funcție 17.

Prezenți 16.

Se votează cu 16 voturi pentru.

**Președinte de ședință
FLORIAN SIMION**



**Contrasemnează
Secretar General
c.j. DAVID ALEXANDRU**



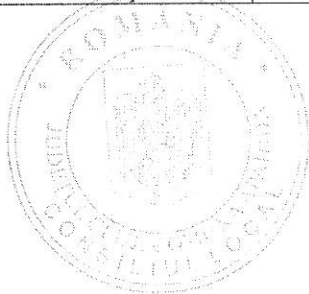
ANEXA LA HCL NR. 283/28.11.2024

privind aprobarea raportului de evaluare si vanzarea unor terenuri concesionate aflate in domeniul privat al comunei Apahida, la valoarea prevazuta in raportul de evaluare

Nr. Crt	Nume si prenume	Contract cesiune	Descriere teren	Pret Euro/mp Cf evaluare	Valoare totala in lei cf evaluare	Valoare de inventar in lei	Valoare de vanzare in lei
1	DAVID GOGA ANCA ALINA	16522 din 09.12.2003 si Act aditional nr. 4 din 05.10.2023	Teren in suprafata de 587 mp, situat in loc. Campenesti, str. Plopului, nr. 51, in scris in CF nr. 63554, nr. cadastral 63554 Apahida	26,00	75.894	65,215,70	75.894
2	RUS ANA MARCELA	4374 DIN 13.04.2005 si Act aditional nr. 3 din 14.11.2021	Teren in suprafata de 943 mp, situat in loc. Campenesti, str. Rtezat, nr. 31, in scris in CF nr. 70885, nr. cadastral 70885 Apahida	24,50	119.283	104.767,30	119.283
3	TOLAN ADRIAN COSMIN	3772 DIN 30.03.2005	Teren in suprafata de 600 mp, situat in loc. Campenesti, str. Caisului, nr. 9, in scris in CF nr. 56462, nr. cadastral 56462 Apahida	26,00	77.432	66.660,00	77.432
4	URDA ANDRADA NICOLETA	5382 DIN 10.06.2002 si act aditional 12576 din 04.05.2018	Teren in suprafata de 596 mp, situat in loc. Campenesti, str. Salcamilor, nr. 258, in scris in CF nr. 64269, nr. cadastral 64269 Apahida	24,50	72.712	66.215,60	72.712

5	BUDA SORINA VIORICA	78 DIN 04.01.2005	Teren in suprafata de 879 mp, situat in loc. Campenesti, str. Salcamilor, nr. 326, inscris in CF nr. 62223, nr. cadastral 62223 Apahida	24,50	107.083	97.656,9 0	107.083
6	BUDA IOAN	76 DIN 04.01.2005	Teren in suprafata de 779 mp, situat in loc. Campenesti, str. Salcamilor, nr. 328, inscris in CF nr. 62222, nr. cadastral 62222 Apahida	24,50	94.901	86.546,9 0	94.901
7	DAMASCH IN IOAN	2815 DIN 11.02.2008	Teren in suprafata de 600 mp, situat in loc. Campenesti, str. Vladeasa, nr. 1, inscris in CF nr. 56392, nr. cadastral 56392 Apahida	24,50	75.495	66.660,0 0	75.495
8	BOIER ALIN	13761 DIN 16.08.2010	Teren in suprafata de 576 mp, situat in loc. Campenesti, str. Caisului, nr. 30, inscris in CF nr. 67714, nr. cadastral 67714 Apahida	26,00	74.512	63.993,6 0	74.512
9	MURESAN TRAIAN LIVIU	13117 DIN 01.10.2004	Teren in suprafata de 976 mp, situat in loc. Apahida, str. Gladiolelor, nr. 8, inscris in CF nr. 75502, nr. cadastral 75502 Apahida	27,00	131.033	37.654,0 8	131.033

Președinte de sedință
FLORIAN ȘIMION



Contrasemnează
Secretar General
c.j. DAVID ALEXANDRU

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare

NB 11367-1/02.12.2025

RAPORT DE EVALUARE



PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Teren 879 mp / CF nr. 62223 Apahida, nr.cad./topo 62223

<i>Adresa</i>	Sat Câmpenești, com. Apahida jud. Cluj (zona Coda Lacului, parcela 76 E / Autorizație de construire)
<i>Solicitant / Client</i>	BUDA SORINA VIORICA
<i>Proprietar</i>	COMUNA APAHIDA
<i>Utilizator desemnat</i>	BUDA SORINA VIORICA

Decembrie 2025

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

*Servicii profesionale de evaluare***SINTEZA EVALUĂRII**

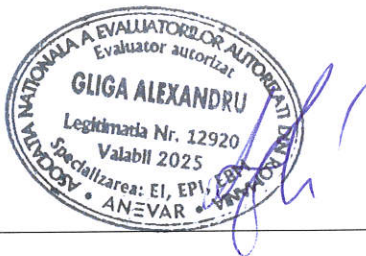
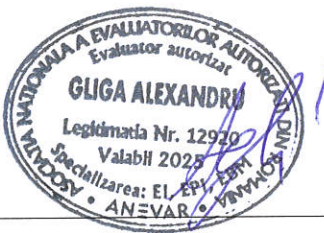
Client	BUDA SORINA VIORICA
Utilizator desemnat	BUDA SORINA VIORICA
Data raportului	02.12.2025
Data inspecției	28.11.2025
Data de referință a evaluării	02.12.2025
Evaluator autorizat	GLIGA ALEXANDRU, Evaluator Autorizat EPI, Legitimatie 12920
Compania de evaluare	NAPOCA BUSINESS SRL
Reprezentant – funcția	GLIGA ALEXANDRU – evaluator
Proprietar	COMUNA APAHIDA
Tip proprietate	Teren
Adresa proprietății – cf. acte	Sat Câmpenești, com. Apahida jud. Cluj (zona Coda Lacului, parcela 76 E conform Autorizație de construire)
Amplasare / Cartier	Periferic
Nr. cadastral/topo	62223
Extras de CF nr.	62223 Apahida
Cod poștal	47037
Utilități	Energie electrică – la limita terenului; Gaze naturale, apă și canalizare – în apropiere, la aprox. 200 m;
Suprafață	S teren nr. cad. 62223 = 879 mp (conform extras de CF)
Utilizare existentă / potențială	Teren extravilan (conform extras de CF) / Rezidențială
Curs de schimb valutar utilizat	1 EURO = 5,0906 LEI

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare

Dreptul de proprietate	Drept absolut				
VALOAREA DE PIAȚĂ	<table><tr><td>EURO</td><td>LEI</td></tr><tr><td>16.300</td><td>82.977</td></tr></table>	EURO	LEI	16.300	82.977
EURO	LEI				
16.300	82.977				
Sarcini înregistrate	În extrasul de CF pus la dispoziție nu sunt menționate sarcini.				
Construcții existente pe teren	Da				
Observații speciale	Teren concesionat de către Primăria APAHIDA în favoarea lui BUDA SORINA VIORICA				
Lichiditate	Redusă				
Societatea de evaluare: NAPOCA BUSINESS SRL Administrator Gliga Alexandru					
Ing. Gliga Alexandru Evaluator ANEVAR Membru Titular Nr. legitimație 12920					
Inspecție: Ing. Gliga Alexandru Evaluator ANEVAR Membru Titular Acreditat Nr. legitimație 12920					

CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
1.1 Identificarea, certificarea și competența evaluatorului	5
1.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați	6
1.3 Utilizarea desemnată a evaluării	6
1.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect și dreptul de proprietate evaluat	6
1.4.1 Obiectul evaluării	6
1.4.2 Date privind dreptul de proprietate	6
1.5 Tipul valorii	6
1.6 Data evaluării	6
1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării - natura și amploarea activităților evaluatorului, natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	6
1.8 Ipoteze și ipoteze speciale relevante	7
1.9 Utilizarea unui specialist (sau a unui furnizor extern de servicii)	8
1.10 Factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG)	8
1.11 Tipul raportului care va fi elaborat	8
1.12 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului	8
1.13 Declarația conformității evaluării cu SEV	8
2. PREZENTAREA DATELOR	10
2.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătate și localizare	10
2.2 Descrierea situației juridice a proprietății imobiliare subiect	10
2.3 Descrierea proprietății imobiliare evaluate	10
2.4 Identificarea oricărui bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	11
2.5 Istoricul proprietății subiect	11
2.6 Date privind impozitele și valorile impozabile	11
3. ANALIZA PIEȚEI	12
3.1 Definirea produsului imobiliar și delimitarea pieței	12
3.2 Analiza cererii	12
3.3 Analiza ofertei	13
3.4 Analiza echilibrului pieței	13
4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	14
5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	15
5.1 Abordarea prin piață – metoda comparațiilor directe	15
6. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	16
7. ANEXE	17
8. PREZENTAREA EVALUATORULUI	18

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea, certificarea și competența evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport de evaluare sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale specifice luate în considerare și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze vreuna dintre părțile implicate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost elaborate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025 și a metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR.

Evaluatorul (evaluatorii) a(u) respectat codul deontologic al profesiei de evaluator autorizat.

Prezentul raport a fost elaborat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025 și se supune normelor ANEVAR, putând fi verificat (la cerere) în conformitate cu normele ANEVAR.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membrii ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Acest raport de evaluare este confidențial, adresat doar părților implicate și este valabil numai pentru utilizarea desemnată menționată; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru utilizarea declarată, fie pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului desemnat, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorii nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduita profesiei și cu respectarea legislației în vigoare.

Evaluatorul dispune de asigurare de răspundere profesională.

Ing. Gliga Alexandru

Evaluator ANEVAR

Membru Titular

Nr. legitimație 12920



1.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Solicitantul / Clientul evaluării: **BUDA SORINA VIORICA** persoană fizică;

Utilizatorul desemnat al evaluării: **BUDA SORINA VIORICA**.

1.3 Utilizarea desemnată a evaluării

Utilizarea desemnată implică estimarea valorii de piață a imobilului descris mai jos în vederea încheierii contractului de vânzare - cumpărare între concedentul Primăria Apahida și concesionarul Buda Sorina Viorica.

1.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect și dreptul de proprietate evaluat

1.4.1 Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară tip “Teren intravilan 879 mp”, situată în Sat Câmpenești, com. Apahida jud. Cluj (zona Coda Lacului, parcela 76 E conform Autorizație de construire), conform Extras de CF nr. 62223 Apahida, nr. cad. 62223 – teren.

1.4.2 Date privind dreptul de proprietate

Actele care au stat la baza întocmirii prezentului raport sunt:

- ◆ Extras de CF nr .62223 Apahida, nr. cad. 62223 – teren;
- ◆ Contract de concesiune nr. 78 din 04.01.2005;
- ◆ Act adițional nr. 2/17.10.2023 la Contract de concesiune nr. 78 din 04.01.2005;
- ◆ Autorizație de construire nr. 35 din 29.03.2010.

1.5 Tipul valorii

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

Premisa care a stat la baza estimării valorii de piață din prezentul raport de evaluare este cea mai bună utilizare, care, pentru proprietatea imobiliară în speță, este și utilizarea curentă / existentă.

Conform SEV 102 – Tipuri ale valorii, majoritatea tipurilor valorii reprezintă prețul estimat al unui activ fără a include o ajustare pentru costurile vânzătorului generate de vânzare sau pentru costurile cumpărătorului generate de cumpărare și pentru oricare taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării.

1.6 Data evaluării

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei 02.12.2025 (data de referință a evaluării), dată la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspecției: 28.11.2025.

Tip inspecție: cu inspecție exterioară.

Inspecția a fost realizată de reprezentantul NAPOCA BUSINESS SRL, în prezența concesionarului.

Data întocmirii raportului de evaluare: 02.12.2025.

1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării - natura și amploarea activităților evaluatorului, natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

În estimarea valorii de piață a obiectului evaluării au fost aplicate proceduri specifice, care includ următoarele etape:

- ◆ documentarea pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către client / proprietar / utilizator desemnat;

- ◆ inspecția obiectului evaluării;
- ◆ discuții cu personalul care utilizează / exploatează și întreține obiectul evaluării;
- ◆ stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care stau la baza evaluării;
- ◆ culegerea datelor și informațiilor de pe piața imobiliară specifică;
- ◆ analiza, sinteza și interpretarea informațiilor culese;
- ◆ selectarea și aplicarea abordărilor adecvate pentru estimarea valorii de piață a obiectului evaluării;
- ◆ elaborarea raportului de evaluare.

Sursele de informații utilizate în raportul de evaluare au fost:

- ◆ documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client / proprietar / utilizator desemnat, în legătură cu proprietatea imobiliară evaluată (act de dobândire, extras de CF etc.);
- ◆ publicațiile și comunicatele Institutului Național de Statistică;
- ◆ date de la agențiile imobiliare locale și publicațiile acestora;
- ◆ publicațiile de profil, locale și naționale, privind piețele specifice ce influențează valoarea proprietății imobiliare în speță, în principal piața construcțiilor și piața imobiliară;
- ◆ literatura de specialitate în domeniul evaluării și baza de date a evaluatorului.

1.8 Ipoteze și ipoteze speciale relevante

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit avându-se în vedere următoarele **ipoteze** de lucru:

- ◆ evaluatorului nu-i revine nicio responsabilitate privind situația juridică a proprietății imobiliare evaluate, proprietarul având întreaga răspundere pentru datele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului (inclusiv prin intermediul clientului și/sau al utilizatorului desemnat), fapt pentru care se presupune că actele de proprietate sunt valabile, iar proprietatea imobiliară în speță poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel;
- ◆ tratarea aspectelor juridice în legătură cu proprietatea imobiliară evaluată se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar (inclusiv prin intermediul clientului și/sau al utilizatorului desemnat) și au fost luate în considerare fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- ◆ proprietatea imobiliară a fost evaluată ca fiind liberă de orice sarcini (ipotecă, gajuri, servituți etc.);
- ◆ se presupune că deținerea și administrarea proprietății imobiliare se face cu responsabilitate, în scopul celei mai bune utilizări;
- ◆ informațiile furnizate de terți sunt luate în considerare, însă fără ca evaluatorul să poată avea o garanție asupra acurateții acestora;
- ◆ situația proprietății imobiliare de la data evaluării și utilizarea desemnată (scopul evaluării) au determinat selectarea metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora;
- ◆ se presupune că proprietatea imobiliară și exploatarea acesteia nu contravin în niciun fel reglementărilor legale, inclusiv cele privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când astfel de situații sunt expuse, descrise și luate în considerare în prezentul raport de evaluare;
- ◆ evaluatorul consideră că premisele și estimările avute în vedere la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina datelor și informațiilor ce erau disponibile la data evaluării;
- ◆ alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului de evaluare s-a făcut ținând seama de posibilitățile și limitele fiecăreia dintre acestea;
- ◆ valorile estimate pot fi utilizate numai pentru utilizarea desemnată conform prezentului raport de evaluare, acestea trebuind a fi analizate și înțelese avându-se în vedere și metodele folosite pentru obținerea lor;
- ◆ deținerea acestui raport de evaluare sau a unei copii a lui, nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condiții prestabilite;

- ◆ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, referitor la proprietatea imobiliară evaluată, în afara cazului când acest lucru a fost convenit, în scris și în prealabil;
- ◆ estimările din raportul de evaluare sunt bazate pe condițiile (caracteristicile) pieței specifice de la data evaluării și pe stabilitatea economiei într-un viitor previzibil și, prin urmare, acestea se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

1.9 Utilizarea unui specialist (sau a unui furnizor extern de servicii)

În elaborarea prezentului raport de evaluare nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara celor care semnează.

1.10 Factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)

ESG reprezintă factori de mediu, sociali și de guvernanță care pot afecta performanța, riscul și valoarea investițiilor imobiliare. Factorii ESG pot influența evaluările atât din perspectivă calitativă, cât și cantitativă și pot prezenta riscuri sau oportunități care ar trebui luate în considerare.

Având în vedere specificațiile din SEV 104 Informații și date de intrare, precum și datele despre proprietatea imobiliară în speță, nu au fost identificați factori ESG semnificativi care să influențeze valoarea de piață.

1.11 Tipul raportului care va fi elaborat

Formatul raportului de evaluare este de tip explicativ (narativ) și a fost întocmit ținând cont de termenii de referință mai sus menționați și agreeați cu clientul / utilizatorul desemnat, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025.

1.12 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Acest raport de evaluare a fost întocmit pe baza informațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar (inclusiv prin intermediul clientului și/sau al utilizatorului desemnat), corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind în responsabilitatea acestuia (acestora).

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru informațiile puse la dispoziția sa de către proprietar (inclusiv prin intermediul clientului și/sau al utilizatorului desemnat) și nici pentru rezultatele obținute, în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Raportul de evaluare este confidențial și se adresează solicitantului și utilizatorului desemnat (conform utilizării desemnate / scopului evaluării), evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate față de terți (persoane fizice sau juridice), în nicio altă circumstanță decât cele permise de contractul de prestări servicii de evaluare și de precizările din prezentul.

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate sunt valabile la data de referință a raportului de evaluare și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile pieței specifice nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile și estimările făcute, altfel acestea trebuind să fie actualizate de către evaluator.

Opiniile evaluatorului referitoare la proprietatea imobiliară evaluată, estimările, ipotezele și ipotezele speciale relevante avute în vedere la alegerea abordărilor în evaluare trebuie interpretate în contextul economic general (de la data de referință a evaluării), stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare specifice și utilizarea desemnată conform prezentului raport de evaluare.

Raportul de evaluare, parte din acesta sau orice referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și a condițiilor în care urmează să apară.

1.13 Declararea conformității evaluării cu SEV

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare sunt Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025, în vigoare la data evaluării:

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare

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

Evaluarea s-a realizat în baza standardelor mai sus menționate și nu a fost necesară abaterea de la niciunul dintre acestea

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Localitatea Apahida este limitrofă municipiului Cluj-Napoca.

Zona de dispunere (amplasare) a proprietății imobiliare în speță: zona în speță este una periferică a satului Câmpenești, comuna Apahida, și este formată din case și terenuri libere.

Vecinătăți: proprietatea imobiliară în speță este învecinată cu imobile de tip case și terenuri libere.

Căi de acces: accesul se realizează din str. Salcâmului, stradă publică, parțial pietruită.

Caracterul edilitar al zonei:

- ◆ Rețea de transport în comun: pe o rază de 2.000 m, la DN 1C;
- ◆ Centre comerciale: pe o rază de 2.000 m, magazin sătesc, alte centre comerciale în com. Apahida la aprox. 3 km;
- ◆ Instituții de învățământ (școală, grădiniță): în com. Apahida la aprox. 3 km;

Utilități edilitare ale zonei:

- ◆ Rețea de energie electrică: existentă;
- ◆ Rețea de apă: existentă;
- ◆ Rețea de gaze: existentă;
- ◆ Rețea de canalizare: existentă;
- ◆ Rețea de telefonie, cablu TV și internet: existentă;

Grad de poluare: redus;

Ambient: liniștit.

Concluzie: zonă de amplasare este mai puțin atractivă pentru cumpărători/investitori datorită distanței față de DN 1C (aprox. 2 km) și a drumului de acces pietruit cu denivelări și mult praf; dotări și rețele edilitare în stare tehnică bună; poluare relativ redusă; ambient liniștit; din informațiile obținute de evaluator, tranzacțiile cu terenuri destinate construcțiilor de tip „case de vacanță” din localitatea Câmpenești au scăzut în ultimii ani, datorită în primul rând stării precare a infrastructurii edilitare (drumuri neasfaltate, dificultăți în branșarea la utilități etc.).

2.2 Descrierea situației juridice a proprietății imobiliare subiect

Dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare evaluate este deținut la data de referință a evaluării de către PRIMĂRIA comunei APAHIDA, fiind înscris în Extras de CF nr. 62222 Apahida, nr. cad. 62222 – teren.

Mențiuni în extrasul de CF: în extrasul de CF pus la dispoziție nu sunt menționate sarcini.

2.3 Descrierea proprietății imobiliare evaluate

Proprietatea evaluată este de tip “Teren intravilan 779 mp”, având următoarele caracteristici:

- ◆ Teren:
 - suprafață teren: 779 mp (măsurată, conform Extras de CF);
 - dispunere: intravilan;
 - drum de acces: drum pietruit;
 - formă geometrică / planeitate: dreptunghiular / pantă medie;
 - front stradal: 15 m la str. Salcâmului;
 - utilități: energie electrică – la limita terenului; gaze naturale, apă, canalizare – în apropiere, la aprox. 200 m;
 - la data evaluării pe teren există o construcție tip locuință unifamilială D+P+E, în curs de finalizare.

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare

2.4 Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

În cazul de față nu există componente non-imobiliare care fac obiectul prezentei evaluări.

2.5 Istoricul proprietății subiect

Concedentul Primăria Apahida și concesionarul Buda Sorina Viorica au întocmit Contractul de concesiune nr. 78 din 04.01.2005 și Actul adițional nr. 2/17.10.2023 la Contractul de concesiune.

2.6 Date privind impozitele și valorile impozabile

Conform informațiilor preluate de pe site-ul UAT, pentru terenuri, impozitul se stabilește în funcție de categoria de folosință (teren arabil, pășune, fâneață, vie, livadă, pădure, teren cu ape) și în funcție de zona în care este amplasat terenul (A, B, C, D).

3. ANALIZA PIETEI

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane și / sau societăți comerciale care intră în interacțiune în scopul de a efectua tranzacții imobiliare, schimbând drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Piața imobiliară nu este o piață care se autoreglează, fiind sensibilă (influențată) la reglementările guvernamentale și locale specifice.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este rareori atins, existând întotdeauna un decalaj (inerție) între cerere și ofertă.

Deseori informațiile despre prețurile de tranzacționare, nivelul ofertei și cel al cererii nu sunt facil disponibile.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței.

Piața imobiliară este, fără îndoială, una dintre cele mai dinamice piețe, cunoscând permanent fluctuații, dar, cu toate acestea, își menține trendul ușor crescător. Interesul ridicat față de această piață este confirmat de competiția băncilor în ceea ce privește creditele ipotecare, de investițiile imobiliare ale întreprinzătorilor străini.

Dezvoltarea unei localități sau a unei regiuni aduce după sine și anumite creșteri economice, care de asemenea pot duce la creșterea prețurilor în ce privește piața imobiliară.

Prețurile sunt direct influențate și de ceea ce se întâmplă la nivel național, dar cu toate acestea, costurile la care se ridică achiziționarea unei proprietăți imobiliare în localitățile învecinate municipiului Cluj-Napoca, inclusiv comuna Apahida, sunt influențate direct de tot ceea ce oferă orașul la nivel social, financiar și cultural.

3.1 Definirea produsului imobiliar și delimitarea pieței

Pentru proprietatea imobiliară în speță, piața specifică este cea a proprietăților de tip „Teren”, situate în localitatea Câmpenești, comuna Apahida, precum și în zonele din vecinătate.

În analiza pieței imobiliare specifice au fost luate în considerare aspecte legate de situația economică a localității Apahida, populația sa, tendințele din ultimii ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

3.2 Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate imobiliară pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare și / sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață imobiliară specifică, într-un anumit interval de timp.

Cererea, privită calitativ și cantitativ, este influențată și de oferta specifică, influențând semnificativ prețurile de tranzacționare.

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare este reprezentată de cumpărători, persoane fizice sau juridice, care achiziționează proprietăți imobiliare în scop investițional pentru dezvoltări rezidențiale viitoare.

Pe piața creditului ipotecar, în ultima perioadă, s-a observat o ușoară creștere a cererii pentru proprietăți imobiliare similare, la această sursă de finanțare apelând doar persoanele sau firmele cu forță financiară suficientă pentru a acoperi rambursarea unui împrumut destinat achiziției de proprietăți imobiliare de acest gen.

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare

3.3 Analiza ofertei

Oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care este disponibilă pentru vânzare și / sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață imobiliară specifică, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru un anumit tip de proprietate imobiliară, la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate al acestui tip de proprietate.

În zona delimitată, oferta de proprietăți imobiliare similare celei evaluate este compusă preponderent din imobile de tip teren liber (terenuri pentru construcții cu utilizare mixtă, rezidențială sau comercială).

Ofertele de vânzare pentru imobilele de tip „teren liber” din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată au fost analizate funcție de localizare, suprafață, utilizare, reglementările urbanistice, gradul de echipare cu utilități etc..

3.4 Analiza echilibrului pieței

Având în vedere cele prezentate anterior la nivelul zonei delimitate și la nivelul pieței specifice, există un relativ echilibru între cerere și ofertă, cu tendința ofertei de a depăși ușor numeric cererea existentă. Astfel, prețurile proprietăților imobiliare similare au cunoscut în ultima perioadă de timp un trend ușor crescător, însă există posibilitatea ca efectele instabilității geo-politice, precum și a altor factori macro-economici, să ducă la intrarea pe un trend de palier.

Nivelul prețurilor pentru oferte de proprietăți imobiliare similare celei evaluate este prezentat în Anexa nr. 4 și în sinteză:

Detalii	U/M	INTERVAL OFERTE (rotunjit)	
		Minim	Maxim
Teren liber, pentru construcții	EURO/mp	15	40

Concluzii: pe termen mediu este de așteptat ca prețurile de tranzacționare / ofertare să rămână pe trendul ușor ascendent, cu posibilitate de stagnare în perioada următoare.

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de *cea mai bună utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare în speță din diferite variante posibile.

CMBU constituie baza de pornire și influențează ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025, cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul necesar conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

În general, CMBU este analizată în una din următoarele situații: cea mai bună utilizare a terenului liber; cea mai bună utilizare a terenului construit.

Determinarea CMBU implică luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- ◆ pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, se va avea în vedere ceea ce participanții de pe piață ar considera a fi rezonabil;
- ◆ pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, este necesar să fie luată în considerare orice constrângere legală privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri;
- ◆ cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic de pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

“Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării” (GEV 630 / Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025).

Criterii CMBU	Utilizări potențiale		
	rezidențială	comercială	adm. (office)
permisibilă legal	DA	DA	DA
posibilă fizic	DA	DA	DA
fezabilă financiar (maxim productivă)	DA	NU	NU

Având în vedere considerentele de mai sus, CMBU pentru proprietatea imobiliară în speță este *utilizarea rezidențială*.

5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Pentru evaluarea proprietății imobiliare subiect, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025 poate fi utilizată Abordarea prin piață.

5.1 Abordarea prin piață – metoda comparațiilor directe

Abordarea prin piață – cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor – este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Analiza comparativă se concentrează pe similitudinile și diferențele constatate între proprietățile comparabile și proprietatea subiect.

Metoda comparației directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți imobiliare similare, comparându-le apoi cu cea în speță.

Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este într-o relație directă cu prețurile unor proprietăți imobiliare competitive și comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele dintre proprietăți, care afectează, într-un fel sau altul, valoarea acestora.

Diferențele și asemănările ar putea apărea în ceea ce privește dreptul de proprietate evaluat, motivația cumpărătorului și a vânzătorului, condițiile de finanțare, situația pieței imobiliare, dimensiunile, locația, precum și caracteristicile fizice și economice ale proprietăților.

În elaborarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informații privind ofertele curente de vânzare și tranzacțiile recente de proprietăți imobiliare similare din zona studiată, preluate din publicațiile de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum și din baza de date proprie a evaluatorului.

Comparabilele utilizate sunt prezentate în Anexa nr. 4 – date de piață.

Pentru toate comparabilele s-a considerat, dacă nu se specifică altfel, că dreptul de proprietate transmis este absolut, iar condițiile de vânzare s-a considerat că sunt obiective.

În estimările efectuate prin comparația directă, s-au utilizat 3 comparabile identificate pe piața imobiliară specifică și selectate ca fiind cele mai adecvate (proprietățile imobiliare indicate cu T1, T2 și T3 în Anexa nr. 1 și Anexa nr. 4).

Din estimările efectuate în cadrul abordării prin piață (Anexa nr. 1) rezultă că valoarea terenului aferent proprietății imobiliare în speță este:

16.300 EURO

6. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării procedurilor aferente abordărilor în evaluare utilizate și ținând cont exclusiv de prevederile prezentului raport de evaluare, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață** a proprietății imobiliare în speță este:

EURO	LEI
16.300	82.977

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- ♦ valoarea estimată include valoarea amenajărilor terenului și a împrejurimilor;
- ♦ valoarea estimată este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ, altfel fiind necesară o reevaluare;
- ♦ valoarea estimată nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile aferente pentru conformarea la cerințele legale din acest punct de vedere;
- ♦ evaluarea este o opinie asupra unei valori.

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare

7. ANEXE

- ◆ Anexa nr.1 – abordarea prin piață;
- ◆ Anexa nr.2 – fotografii;
- ◆ Anexa nr.3 – dispunere în cadrul localității;
- ◆ Anexa nr.4 – date de piață imobiliară specifică;
- ◆ Anexa nr.5 – documente anexe aferente dreptului de proprietate.

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare

8. PREZENTAREA EVALUATORULUI



21 de ani de servicii profesionale de evaluare

NAPOCA BUSINESS SRL Cluj-Napoca – Membru Corporativ ANEVAR – oferă de 21 de ani servicii profesionale în domeniul evaluărilor de active (proprietăți imobiliare, bunuri mobile, întreprinderi etc.), având în portofoliu clienți (permanenți și ocazionali) persoane fizice (peste 15.000) și persoane juridice (peste 5.000):

- ◆ societăți comerciale;
- ◆ bănci comerciale și alte instituții de creditare;
- ◆ fonduri de investiții;
- ◆ societăți de lichidare/insolvență;
- ◆ firme de audit și consultanță economico-financiară;
- ◆ firme de consultanță în domeniul fondurilor europene, studii de fezabilitate, studii de piață etc.

Echipa **NAPOCA BUSINESS SRL** este formată din personal (angajați și colaboratori) cu studii superioare economice/tehnice, care sunt membri ai *Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România* (ANEVAR) și ai altor organizații profesionale (CECCAR, CAFR, CCF etc.) și dispun de următoarele calificări și certificări privind evaluarea:

- ◆ *Evaluarea proprietăților imobiliare* (ANEVAR);
- ◆ *Evaluarea bunurilor mobile* (ANEVAR);
- ◆ *Evaluarea întreprinderilor* (ANEVAR);
- ◆ *Verificarea evaluărilor de proprietăți imobiliare* (ANEVAR).

Contact

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

napoca.b@gmail.com; office@napocabusiness.ro

www.napocabusiness.ro

ABORDAREA PRIN PIATĂ / TEREN					5.086		LEI/EURO	
Elemente de comparație		De evaluat	Proprietatea comparabilă		T2	T1	T3	
Pret (EURO/imp)					25	20	42	
Tranzacție / ofertă					ofertă	ofertă	ofertă	
Mara de negociere (% +/-)					-15	-15	-15	
Ajustări (obiective)					-4	-3	-6	
Pret ajustat (1)					21	17	38	
Mara de negociere la data evaluării					absolut	absolut	absolut	
Drept de proprietate transmis					concediere (considerat fără sarcini la evaluare)			
Ajustări pentru dreptul de proprietate (% +/-)					0	0	0	
Ajustări pentru angajul de proprietate (direct)					0	0	0	
Pret ajustat (2)					21	17	38	
Condiții de finanțare					normale	normale	normale	
Ajustări pentru condiții de finanțare (% +/-)					0	0	0	
Ajustări pentru condiții de finanțare (direct)					0	0	0	
Argumentare ajustări					nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
Pret ajustat (3)					21	17	38	
Condiții de vânzare					obiective	obiective	obiective	
Ajustări pentru condiții de vânzare (% +/-)					0	0	0	
Ajustări pentru condiții de vânzare (direct)					0	0	0	
Argumentare ajustări					nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
Pret ajustat (4)					21	17	38	
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare					nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
Ajustări pentru cheltuieli necesare (% +/-)					0	0	0	
Ajustări pentru cheltuieli necesare (direct)					0	0	0	
Argumentare ajustări					nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
Pret ajustat (5)					21	17	38	
Condiții de piață (data tranzacționării)					data evaluării	data evaluării	data evaluării	
Ajustări pentru condiții de piață (% +/-)					0	0	0	
Ajustări pentru condiții de piață (direct)					0	0	0	
Argumentare ajustări					nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
Pret ajustat (6)					21	17	38	
Localizare					str. Săcămău, parcesă 76E	zona str. Măruș, zonă considerată similară	zona str. Măruș, zonă mai avantajoasă	
Ajustări pentru localizare (% +/-)					0	0	0	
Ajustări pentru localizare (direct)					0	0	0	
Argumentare ajustări					nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
Suprafață de teren (mp)					879	1.014	600	
Ajustări pentru suprafața de teren (% +/-)					0	0	0	
Ajustări pentru suprafața de teren (direct)					0	0	0	
Argumentare ajustări					nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
Caracteristici fizice: formă geometrică, planitate etc.					dreptunghiulară, panta medie, front stradal de 12,8 m	dreptunghiulară, panta medie, front stradal de 16 m	dreptunghiulară, plan, front stradal de 21 m	
Ajustări pentru caracteristici fizice (% +/-)					-1	-1	-2	
Ajustări pentru caracteristici fizice (direct)					0	0	0	
Argumentare ajustări					nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
Caracteristici fizice: utilități					energie electrică la teren, apă, gaz, canalizare, în apropiere	apă, energie electrică, gaz, canalizare - în apropiere	apă, energie electrică - la limita terenului	
Ajustări pentru caracteristici fizice (% +/-)					-10	-10	-5	
Ajustări pentru caracteristici fizice (direct)					0	0	0	
Argumentare ajustări					ajustare pentru existența tuturor utilităților la limita terenului	ajustare pentru existența tuturor utilităților la limita terenului	ajustare pentru existența apelor și curentului la limita terenului	
Utilizare					residențială	residențială	residențială	
Ajustări pentru utilizare (% +/-)					0	0	0	
Ajustări pentru utilizare (direct)					0	0	0	
Argumentare ajustări					nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
Alte ajustări: autorizație construcție, certificat de urbanism, proiect, arhitect etc.					autorizație construcție	similare	similare	
Ajustări pentru alte ajustări (% +/-)					0	0	0	
Ajustări pentru alte ajustări (direct)					0	0	0	
Argumentare ajustări					nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
Alte ajustări: regim de valoare					P+E	P+E	P+E	
Ajustări pentru regim de valoare (% +/-)					0	0	0	
Ajustări pentru regim de valoare (direct)					0	0	0	
Argumentare ajustări					drum împietrit	drum împietrit	drum parțial asfaltat	
Alte ajustări: tip acces					0	0	0	
Ajustări pentru tip acces (% +/-)					0	0	0	
Ajustări pentru tip acces (direct)					0	0	0	
Argumentare ajustări					similare	similare	ajustare pentru calitatea drumului de acces: drum asfaltat	
Alte ajustări: construcții existente pe teren					construcție în curs de finalizare, 200 mp	nu este cazul	ajustare pentru calitatea drumului de acces: drum asfaltat	
Ajustări pentru construcții existente pe teren (% +/-)					0	0	0	
Ajustări pentru construcții existente pe teren (direct)					0	0	0	
Argumentare ajustări					nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
Pret ajustat (7) - EURO/imp					19	18	20	
Ajustare totală netă					-3	1	-15	
Ajustare totală brută					-13	8	-43	
Ajustare totală brută (%)					18	23	15	
Număr de ajustări					3	2	5	
Valoarea totală teren (EURO) - rezultat					16.300	16.300	16.300	
Valoarea totală teren (LEI)					82.977	82.977	82.977	

Abordarea prin piață determină și metoda comparației vânzărilor poate fi definită ca o procedură care utilizează prețurile de tranzacționare (sau cheltuielile procedurilor imobiliare similare cu cea asupra evaluării, cu bază pentru estimarea valorii de piață a accesului) se presupune că un investitor nu va plăti mai mult pentru achiziționarea unei proprietăți decât ar fi dispus să plătească pentru o proprietate comparabilă cu o ofertă similară.

Metoda comparației de piață se bazează pe analiza prețurilor imobiliare specifice și utilizează procedee de analiză comparativă, estimarea valorii proprietății imobiliare în speță (ținându-se seama de caracteristicile cele mai apropiate de proprietatea subiect).

Identificarea terenului de tranzacționare este în conformitate cu atribuțiile procedurilor imobiliare.

Metoda este una generală și este aplicabilă indiferent de caracteristicile terenului de evaluare.

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare

Anexa nr. 2

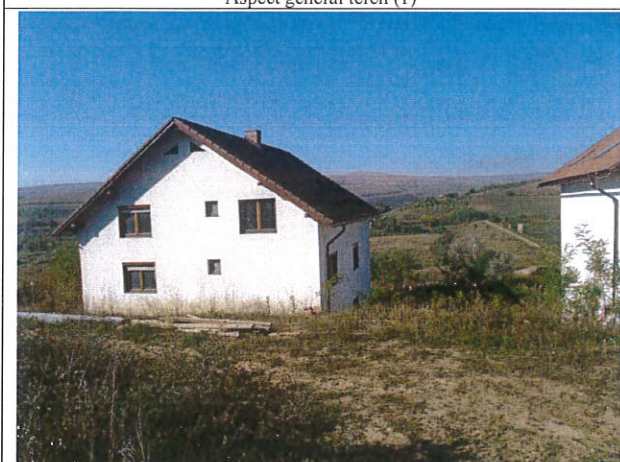
FOTOGRAFII



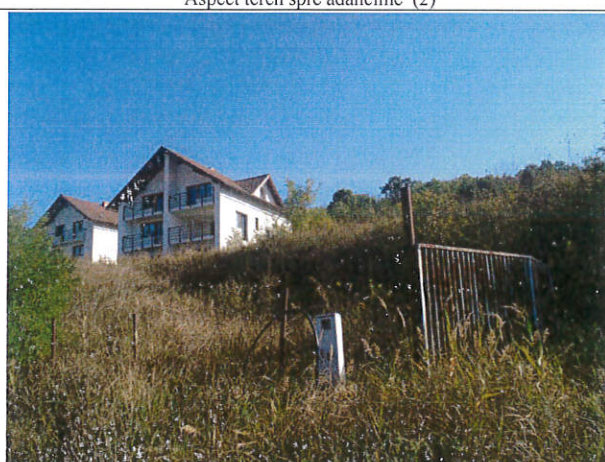
Aspect teren (1)



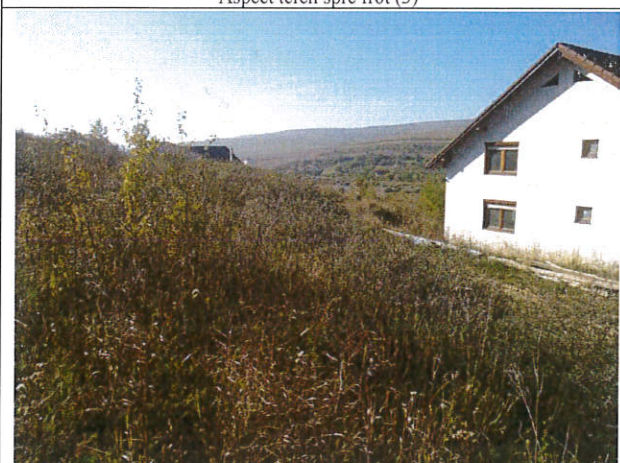
Aspect teren spre adâncime (2)



Aspect teren spre frot (3)



Aspect drum acces (4)



Aspect teren – limita din adâncime (5)



Aspect teren limita din adâncime (6)

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

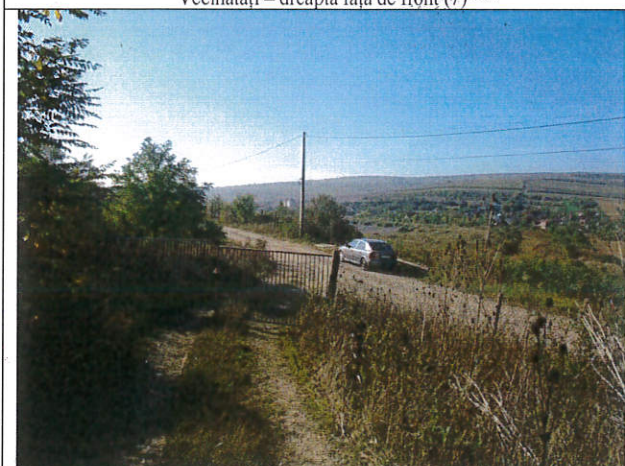
Servicii profesionale de evaluare



Vecinătăți – dreapta față de front (7)



Vecinătăți – stânga față de front (8)



Vecinătăți (9)



Aspect zonă cu drum acces (10)

NAPOCA BUSINESS SRL

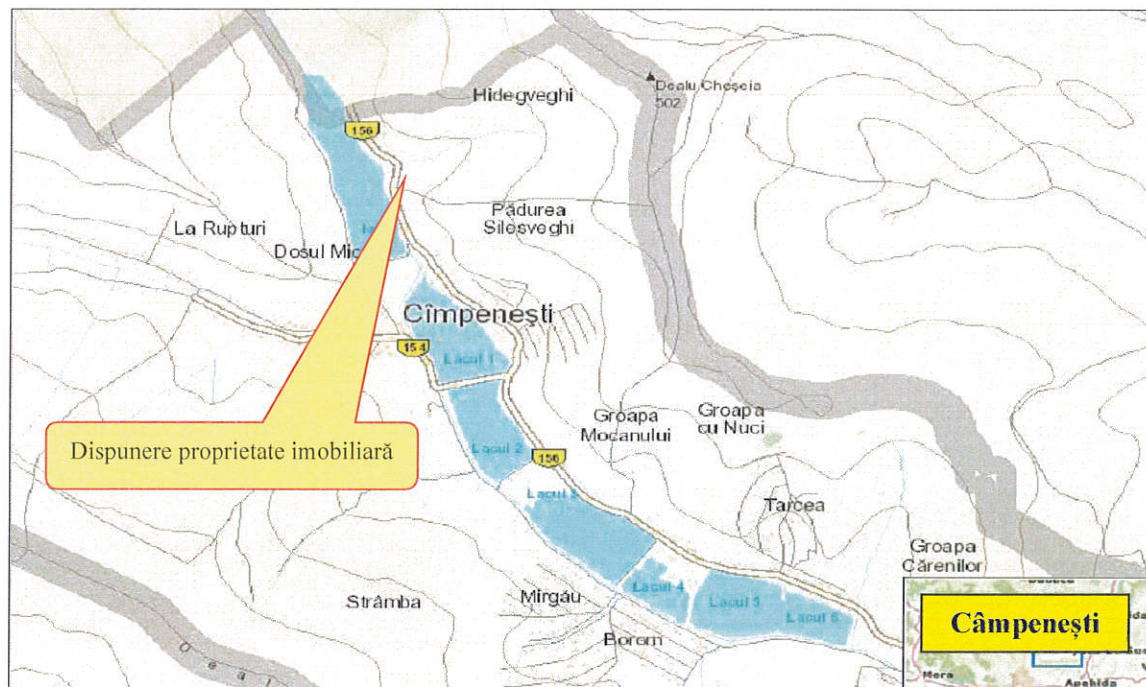
Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare

Anexa nr. 3

DISPUNERE

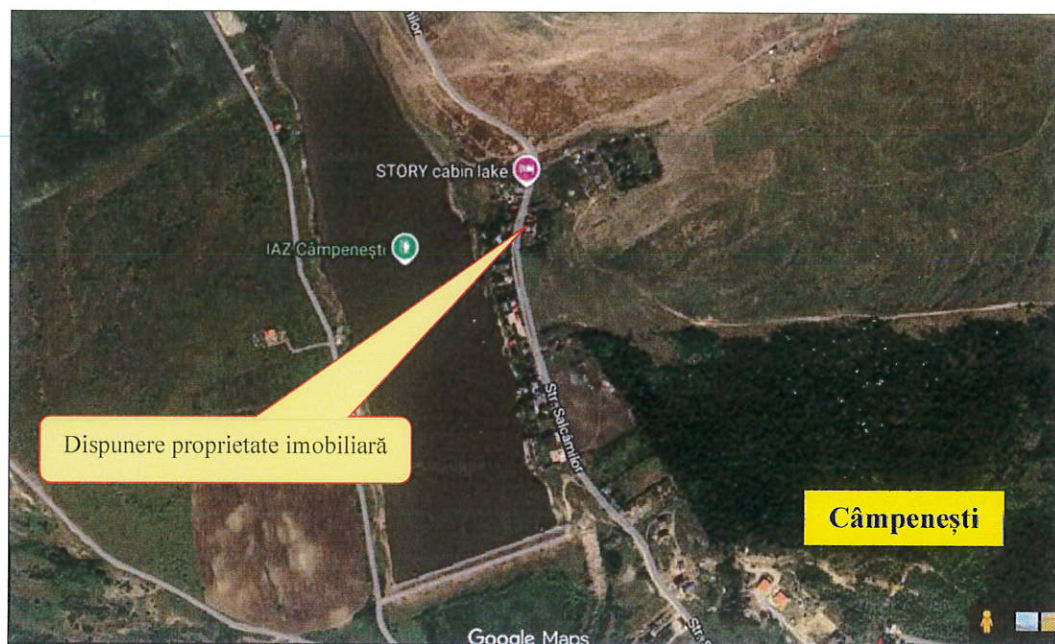


NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare



NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

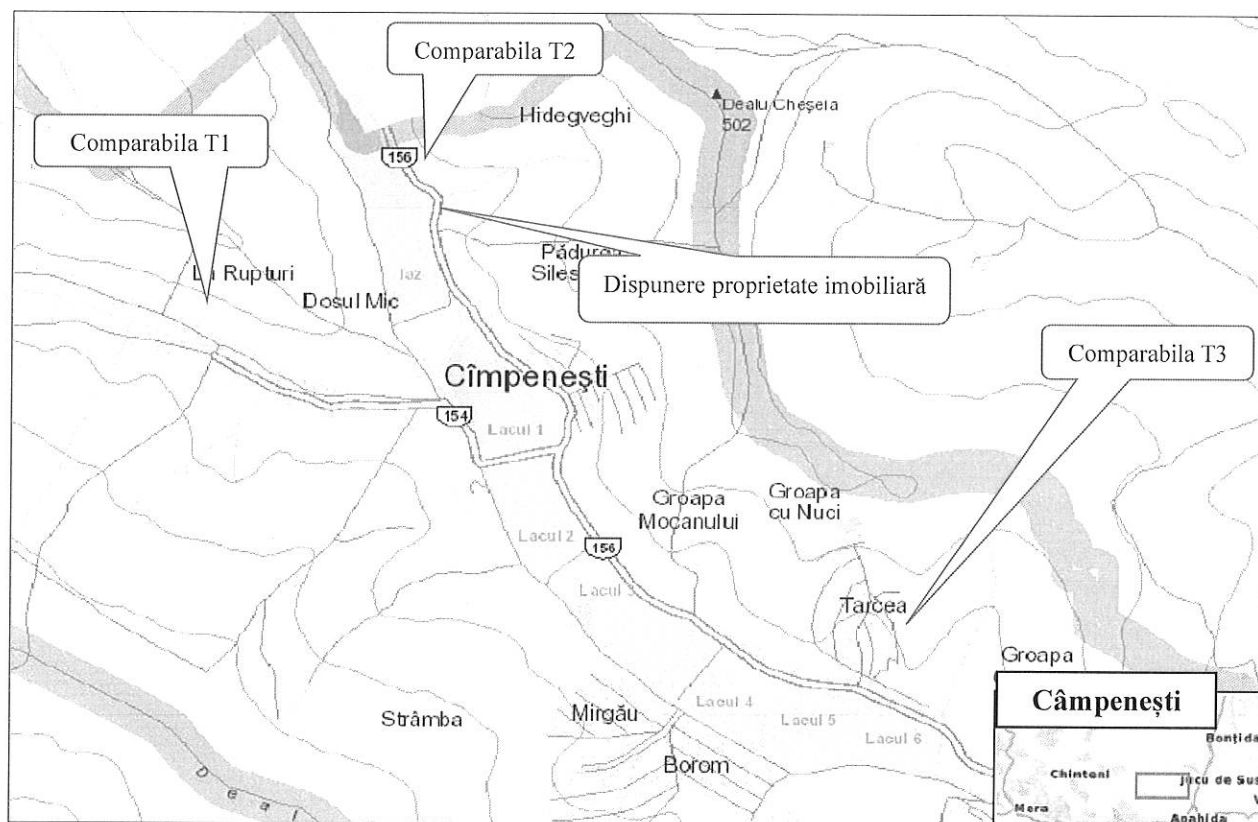
0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare

Anexa nr. 4

DATE DE PIAȚĂ IMOBILIARĂ SPECIFICĂ

Comparabile utilizate vânzare. Localizare față de proprietatea subiect



NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare

Comparabila T1



PRIVAT ⓘ

Gabriel
Pe OLX din ianuarie 2017
Activ pe 18 septembrie 2025

Trimite mesaj

☎ 075 468 8910

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 **Câmpenești**
Cluj

Postat 08 septembrie 2025



Teren ptr casă în Câmpenești-Apahida 1014 mp. intravilan.

25 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 014 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând TEREN în Câmpenești - comuna Apahida.

*la 23 de km distanță de centrul Clujului *INTRAVILAN *CF

*NU este concesionat,este *liber de sarcini *toate actele în regulă *suprafață dreaptă *parcelă: 1014mp. utilități: curent,apa și canalizarea sunt în proiectul primăriei pentru a fi racordate.

Terenul este într-o zonă liniștită, la o distanță de 23 de km față de centrul orașului Cluj-Napoca, după fostul cămin cultural,pe strada Merilor, în satul vechi Câmpenești.

Terenul dispune de o priveliște superbă, perfect pretabil pentru construirea unei case individuale, duplex sau imobil mixt, utilitățile (apă, gaz, curent) fiind în apropierea terenului, la 350 m. Terenul NU a fost obținut prin concesiune,este dobândit prin vânzare-cumpărare. Coordonate GPS: 46°51'24.5"N 23°40'16.9"E [46.8568150, 23.6713660] *PREȚ: 25 Euro/mp, negociabil:

Nu se necesită PUZ ptr autorizația de construire.In timp de cateva luni ,primăria Apahida va incepe asfaltarea drumului din localitatea Campenesti.

În prețul terenului este inclusă o cota de 1/4 din drumul privat pentru accesul de servitute.

ID: 286750156

Vizualizări: 1/1



Raportează

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-ptr-casa-in-campenesti-apahida-1014-mp-intravilan-IDjpaOv.html>

Comparabilă verificată telefonic

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare

Comparabila T2

Vand teren in Campenesti
[Cluj, Campenesti](#) [Vezi pe hartă](#)

Specificații

Descriere
Vand 5800mp cu front de 37 m. Utilitati: apa, gaz, curent electric in apropiere.
ID anunț: 1700505280
[Vizualizări: 371](#)
[Raportează](#)

[Fă ofertă](#)


20 EUR negociabil
Valabil din 9/23/2025 10:05:32 AM


Marius Bogdan
[Vezi toate anunțurile](#)
0751954824

Contactează vânzătorul
Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?
Caractere rămase: 2939
[Adaugă fișier ?](#)

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-in-campenesti/0f64415h6ide73f0263>

Comparabilă verificată telefonic (teren dispus pe str. Salcânilor la capăt, aproape de proprietatea evaluată, pantă medie, se poate obține documente pentru construire)

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare

Comparabila T3

0364644444
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Activează notificările pentru a fi la curent cu noi anunțuri imobiliare

Activează Notificările

Sup. teren: 600 mp
Tip: Construcții

Teren 600mp cu autorizatie casa unifamiliala, Campenesti lac 1 -

24.900 €

📍 Câmpenești, Județul Cluj - Vezi Hartă

Descriere teren

Se vinde teren intravilan cu Autorizatie pentru casa, in Campenesti, zona lac 1, cu vedere panoramica si expunere Sud. Parcela are suprafata de 600mp, front 21m. Utilitatile sunt apa si curent, gazul si canalizarea sunt in curs de executie. Terenul este in concesiune de la primarie (500 Lei/an) cu posibilitate de cumparare (10.000 euro) dupa intabularea constructiei.

Proiectul de casa este foarte generos si util, oferind spatii largi.

Demisol: garaj, camera tehnica, debara si casa scarii in suprafata totala de 55mp.

Parter: living cu acces pe terasa, bucatarie cu loc de luat masa, birou, hol si grup sanitar in suprafata totala de 60mp.

Etaj: dormitor matrimonial cu dressing baie si acces terasa plus doua dormitoare separate si o baie in suprafata totala de 62mp.

Terasa nu este inclusa in masuratorile de mai sus.

Comision cumparare 1.000 euro

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-campenesti-600mp-263747939>

Comparabilă verificată telefonic

NAPOCA BUSINESS SRL

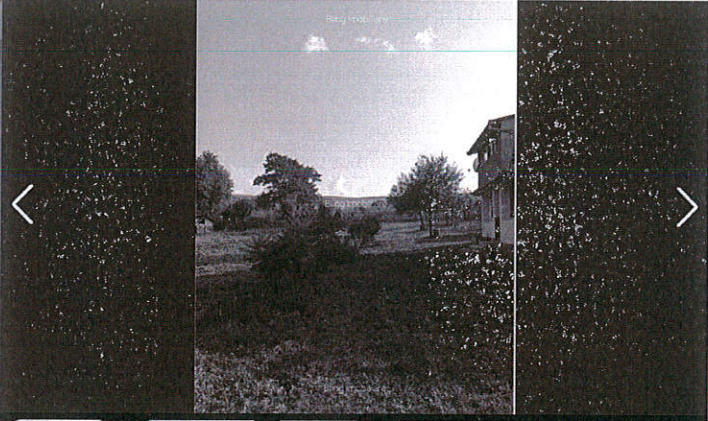
Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare

ALTE DATE DE PIAȚĂ

[Galerie](#) [Localizare](#) [StreetView](#) [Restaurante](#)



0364808888
Apelarea e gratuită

Cere detalii prin email

* Numele tău

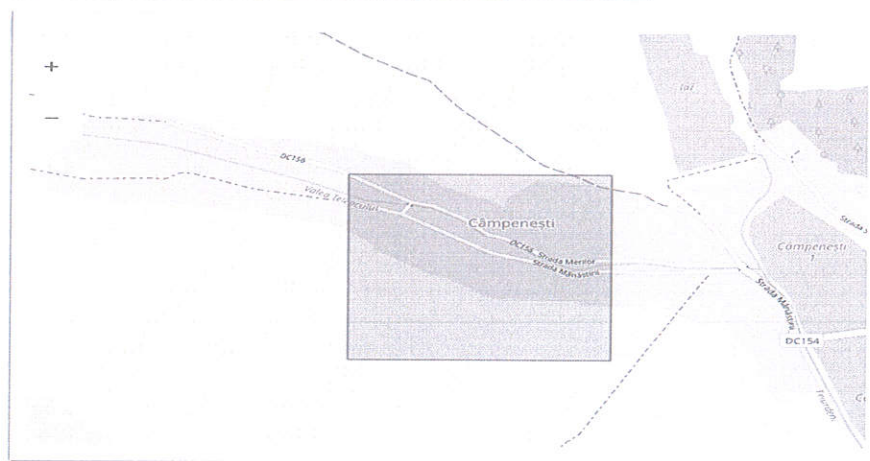
* Telefon

* Email

* Bună ziua! Mă interesează acest teren pentru construcții de pe imobiliare.ro. Aș dori să aflu mai multe detalii.

* Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro

Trimite mesaj



Teren 11.600 mp intravilan, cu casa si utilitati pe proprietate -

Campenesti - 200.000 €

📍 Câmpenești, Județul Cluj - Vezi Hartă

Descriere teren

Va propunem spre vanzare un teren intravilan cu o suprafata totala de 11 600 mp, situat in satul Campenesti, pozitionat intr-o zona aflata in continua dezvoltare si cu acces la toate utilitatile direct pe proprietate.

Din total, 2.000 mp sunt imprejmuiti si amenajati, dispunand de o casa functionala cu regim parter + mansarda (46 mp parter, 31 mp mansarda, balcon de 6,70 mp), un garaj si un pavilion. Aceasta constructie ofera posibilitatea de a fi folosita imediat, atat pentru locuire, cat si ca punct de lucru pentru o eventuala dezvoltare imobiliara.

Restul terenului, de peste 9.000 mp, reprezinta un avantaj major pentru investitori, datorita pozitionarii intravilane si accesului facil, fiind pretabil pentru parcelare si dezvoltare rezidentiala, ansamblu de case sau alte proiecte imobiliare.

Infrastructura completa, suprafata generoasa si potentialul de valorificare fac din aceasta proprietate o oportunitate excelenta pentru cei care cauta atat siguranta unei investitii pe termen lung, cat si posibilitatea unei dezvoltari imediate.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-campenesti-11600mp-269626643>

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63
0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare

Postat 27 august 2025

Teren Campenesti

15 000 € Prețul e negociabil

 PROMOVEAZĂ
REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 000 m²

Extravilan / intravilan: Extravilan

DESCRIZIONE

Vând teren extravilan în zona Câmpenești sat pe strada Lacului FN, suprafață de 1000 mp., 13 m front la strada întabulat.

ID: 284428114

Vizualizări: 1390

 Raporte

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-campenesti-IDjfqKe.html>

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare

BLITZ

NOUȚĂȚI IMOBILIARE

OFERTELE TALE

ADĂUGĂ PROPRIETATE

Investiție ! Teren intravilan construibil 1600 mp, panorama lac Câmpenești !

ID: BLITZ 165262TV

Cartier: Câmpenești

Preț mp: 40 €

Calculator credit

Actualizat: 15.09.2025

64.000 €

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ



Leontin Ceserean
Specialist Broker Partner
+40 264 333 777
office@blitz.ro

**Te interesează oferta?
Programează o vizionare!**

Nume și prenume *

Telefon *

Email *

Doreșc să fiu contactat în legătură cu
oferta BLITZ 165262TV din Cluj Napoca

Caracteristici

Suprafață:
1600
mp

Anunță-mă când scade prețul

Descarcă PDF

Descriere

Blitz oferă spre vânzare teren intravilan în suprafață 1600 mp din care 1450 mp utili și 150 mp cota parte drum servitute, în CAMPENESTI. Terenul dispune de o panoramă către lac având acces din drum public la drum secundar și un front de 12,2 m. Plan urbanistic zonal aprobat, certificat urbanism pentru casa unifamilială S D +P+1+M sau locuințe cuplate. Utilitățile precum apă, curent, canalizare sunt la frontul drumului public.
Cod ofertă / ID BLITZ: P140095

<https://www.blitz.ro/cluj-napoca/teren-vanzare-blitz165262tv>

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare

Vanzare teren de 1028 mp in zona de case - Campenesti

Câmpenesti, Judetul Cluj - Vezi Hartă

45.000 €

43 77 € / mp

Rate de la 1.018 RON/lună [simulează credit](#)



Partener Imobiliare.ro Finance

Sorin Todorut
Broker Owner
Connect Imobiliare PRO

0740053436
0770485072

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

va oferim spre vanzare un teren situat in Campenesti, pe str Gorunului, potrivit pentru construirea unei locuinte individuale sau a unui duplex.

Terenul este situat intr-o zona linistita dar usor accesibila, cu multe constructii noi.

Frontul generos de peste 35m ofera posibilitatea viitorului proprietar de a-si construi proiectul dorit, fiind pretabil inclusiv pentru casele pe un singur nivel.

Accesul se face pe un drum cu latime de peste 9m, din strada Gorunului fiind o distanta de

Detalii teren

Danunț: XBO013055

Actualizat în: 25 Septembrie 2025

Clasificare teren: Intravilan Front stradal: 35.6 m

Nr. fronturi stradale: 1 Lățime drum acces: 9 m

Utilități

Utilități

Utilități în zonă

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-campenesti-1028mp-268965789>

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare

Anexa nr. 5

DOCUMENTE ANEXE

cc



CĂTRE,

Primăria comunei Apahida

Subsemnatul Mușcă Lucina Vișică domiciliat în str. Valea lui Cal, nr. 326, ap. 1,
jud. Cluj, având CI seria G-1045393, nr. 1045393, prin prezenta
solicit aprobarea cumpărării terenului concesionat în baza contractului de
concesiune nr. 78 / 06.01.2005.

Anexez: - copie CI,

- copie CF (carte funciară),
- copie contract de concesiune,
- copie proces- verbal de recepție la finalizarea construcției,
- copie certificat de atestare a edificării construcției,
- poze casă.

Nr. telefon 0946 777 081

Prin prezenta declar ca am fost informat cu privire la datele cu caracter personal care sunt prelucrate și utilizate în scopul și pentru îndeplinirea atribuțiilor legale ale instituției.

Am luat la cunoștință că informațiile din cererea depusă și din actele anexate la aceasta, vor fi prelucrate de Primăria comunei Apahida cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

Data:

19 dec. 2025

Semnătura:

ROMÂNIA, JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA
STR. LIBERTĂȚII, NR. 98
TEL./FAX – 231777, 231797, 231322
NR. 78/10.01.2005

CONTRACT DE CONCESIUNE

I. PĂRȚI CONTRACTANTE

Încheiat între **Consiliul Local al comunei Apahida**, cu sediul în comuna Apahida, str. Libertății, nr. 122, jud. Cluj, reprezentată prin Ionel Fărcaș, având funcția de Primar, în calitate de concedent, pe de o parte,
și

D-na./dl BUDA SORINA VIORICA domiciliat în CLUJ NAPOCA str. ALVERNA nr 63 Bl. - Sc - ap 34 jud. CLUJ carte de identitate (pasaport-*BI) seria KX nr. 345790 eliberat de Politia CLUJ la data de 05.04.2004, în calitate de concesionar, pe de altă parte,

La data de 04.01.2005 la sediul concedentului din Apahida, str. Libertății, nr. 122, jud. Cluj, cod 407035, în temeiul Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată și completată, a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, a HG nr. 216/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 219/1998, a HCL nr. 27/25.10.2001 și a HCL 32/16.08.2004 a Consiliului Local al comunei Apahida, de aprobare a concesionării, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1. Obiectul contractului de concesiune este o suprafață de 675 mp teren situat în Comuna APAHIDA, satul CAMPENESTI, str. _____, nr. FN, jud. Cluj, în locul numit COADA LACULUI lotul nr. 76 E conform planului de situație anexat, pentru construirea _____ CASE _____, în conformitate cu obiectivele concedentului și în condițiile Legii nr. 50/1991.

III. TERMENUL

Art. 2. Durata concesiunii este de 49 de ani, cu posibilitatea de prelungire, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială (pe durata existenței construcțiilor), începând cu data încheierii contractului de concesiune și a încheierii procesului-verbal de predare a amplasamentului sau până la transformarea contractului de concesiune în contract de vânzare – cumpărare, în cazul în care situația juridică a proprietății asupra terenului o va permite, după plata integrală a prețului terenului concesionat.

IV. PREȚUL CONCESIUNII (REDEVENȚA)

Art. 3. Redevența este de 120.000 lei/mp, respectiv 81.000.000 lei, adică 2061 EURO la cursul B.N.R. din ziua încheierii contractului de concesiune plătită lunar/anual/integral, în maxim 25 ani, conform caietului de sarcini. Suma se plătește în lei, la cursul BNR din ziua plății, până la 30 ale lunii pentru luna în curs, iar pentru plata anuală, înainte de expirarea termenului de 1 an de la plata anterioară.

c)-bunuri proprii – materiale, construcțiile și utilajele concesionarului care pot fi ridicate de acesta.

IX. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU

Art.10. Toate responsabilitățile de mediu ce decurg din derularea prezentului contract de concesiune revin concesionarului.

X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.11. Nerespectarea de către părțile contractuale a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

XI. LITIGII

Art.12.(1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

(2) Pentru soluționarea eventualelor litigii părțile pot folosi și clauze compromisorii.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 (doua) exemplare.

Concedent,
Primar,

Ionel Fărcaș



Concesionar,

Secretar,
Ing. Ioan Hirbea

Contabil șef,
Ec. Alexandru Moldovan

Întocmit,
Tatiana Simona Pop

Jurist,
Luminița Terpea

ROMÂNIA
JUD. CLUJ
COMUNA APAHIDA
STR. LIBERTĂȚII, NR.122
TEL./FAX 064 – 231777, 231797
Nr. 33561/17.10.2023

08 11 20 25

**ACT ADITIONAL Nr. 2/17.10.2023 LA
CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR. 78/04.01.2005**

Incheiat între Consiliul Local al comunei Apahida, cu sediul în str.Libertății, nr.122, comuna Apahida, județul Cluj, CF 4485243, TEL: 0264-231777, 231797, 231322, FAX: 0264-231475, reprezentată prin **Grigore Fati**, având funcția de **primar, în calitate de concedent, pe de o parte**

și

Buda Sorina Viorica cu domiciliul în sat Campenesti, str. Manastirii nr.37, com. Apahida, jud. Cluj, având carte de identitate seria CJ nr.154296 eliberată de SPCLEP Cluj- Napoca, la data de 20.08.2015, având CNP 2780926120724, **în calitate de concesionar, pe de altă parte,**

Având în vedere contractul de concesiune nr. 78/04.01.2005, actul aditional nr. 1868/02.02.2017, având ca obiect terenul în suprafața de 879 mp, lotul 76 E, înscris în CF nr. 62223 Apahida, având nr. cad. 62223, situat în locul numit Coada Lacului, sat Campenesti, com. Apahida, jud. Cluj, s-a încheiat prezentul act aditional prin care partile stabilesc:

ART.I Capitolul I. PARTI CONTRACTANTE – se modifica și va avea următorul cuprins:

Incheiat între Comuna Apahida, cu sediul în str.Libertății, nr.122, comuna Apahida, județul Cluj, CF 4485243, TEL: 0264-231777, 231797, 231322, FAX: 0264-231475, reprezentată prin **Grigore Fati**, având funcția de **primar, în calitate de concedent, pe de o parte**

Și

Buda Sorina Viorica cu domiciliul în sat Campenesti, str. Manastirii nr.37, com. Apahida, jud. Cluj, având carte de identitate seria CJ nr.154296 eliberată de SPCLEP Cluj- Napoca, la data de 20.08.2015, având CNP 2780926120724, **în calitate de concesionar, pe de altă parte,**

ART.II Art. IV, intitulat “PRETUL CONCESIUNII (REDEVENTA)”, se modifica și va avea următorul cuprins:

Art.3 Redevanta este de 12 lei/mp, respectiv 10548 lei, adică 2680,95 euro la cursul BNR de la data încheierii contractului de concesiune, platită anual, în maxim 25 de ani, conform caietului de sarcini. Suma se plătește în lei, la cursul BNR din ziua plății, înainte de expirarea termenului de 1 an de la plata anterioară.

ART.III

Celelalte dispoziții contractuale rămân neschimbate.

Prezentul act aditional a fost încheiat în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT
PRIMAR
Grigore Fati

Secretar general
cj. Alexandru David

P. Șef Serviciu Economic
ec. Corina Genis

Control Financiar Preventiv
ec. Liviu Muntean

Compartiment Juridic
cj. Raluca Alba

CONCESIONAR
Buda Sorina Viorica



VIZAT	
CONTROL FINANCIAR PREVENTIV 2	
SUMA	_____
DATA	17.10.2023
SEMNAȚURĂ	_____

ROMANIA, JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
Str. LIBERTATII Nr. 122
Tel. 0264-231777
Nr. 105/11117 din 23.04.2024

CERTIFICAT DE ATESTARE A EDIFICĂRII CONSTRUCTIEI

Ca urmare a cererii înregistrate cu numărul de mai sus de către
BUDA SORINA VIORICA CNP 2780926120724
, confirmam ca pe terenul intravilan cu suprafața de **879 mp**, situat conform PUG
comuna Apahida, aprobat prin **HCL Nr. 193 din 27.10.2022** în intravilanul comunei
Apahida, teren înscris în **C.F. 62223– Apahida, nr. cad. 62223**, situat la adresa
administrativă : loc. **Campenesti, str. Salcamilor nr. 326**, există O
CONSTRUCTIE – CORP C1 - CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA
UNIFAMILIALA, proprietatea lui **BUDA SORINA VIORICA**, finalizata în anul
2015.

Edificarea constructiei s-a efectuat fara **Autorizație de construire**
Exista incheiat proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor Nr. 07 / 11117
din 23.04.2024

Construcția are urmatoarea descriere:

- destinatia:	LOCUINTA UNIFAMILIALA
- numar unitati individuale	1
- numar locuri de parcare	2
- regimul de inaltime	D+P+E
- suprafata construita la sol	Sc constructie = 116.4 mp;
- suprafata construita desfasurata	Sd = 302 mp;

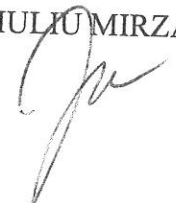
Constructia nu are certificat de performanta energetica.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru inscrierea constructiei in cartea funciara,
in conditiile art. 37 alin (1) din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7 / 1996,
republicata.

PRIMAR

GRIGORE FATI

SEF SERVICIU URBANISM

Ing. IULIU MIRZA


TITULARI/INVESTITORI

BUDA SORINA VIORICA CNP 2780926120724

**PROCES VERBAL DE RECEPTIE
STADIU FIZIC AL LUCRARILOR**

Nr. 07 / 11117 din 23.04.2024

Privind lucrarea de construire :

- **CASA DE LOCUIT UNIFAMILIALA D+P+E – CORP C1**
- Sc=116.4 mp Sd=302 mp,
- amplasament: com. APAHIDA, sat Campenesti, str. Salcamilor nr. 326
- teren inregistrat in CF nr. 62223- Apahida, nr. cad. 62223
- Constructie realizata fara autorizatie de construire, in anul 2015.

La data de 10.04.2024 in urma inspectarii amplasamentului de la adresa mai sus mentionata , am constatat faptul ca pe amplasamentul precizat in documentatia topografica exista o constructie cu regim de inaltime D+P+E, utilizata ca si locuinta unifamiliala.

Constructia este finalizata, pe fundatii de beton simplu , pereti de beton la demisol, plansee de beton intre demisol – parter si parter – etaj, structura la parter din zidarie de caramida, planseu de lemn peste etaj, acoperis tip sarpanta de lemn cu invelitoare din tigla. ”, lucrarile fiind incheiate.

*Constructia se incadreaza in standardele de calitate, rezistenta si stabilitate, fiind prezentata **EXPERTIZA TEHNICA** intocmita de expert tehnic atestat “ prof. dr. Ing. PACURAR VASILE ”.*

1. Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea in data de 10.04.2024 fiind formata din:

Ing. MIRZA IULIU in calitate de delegat al administratiei publice locale

2. Beneficiar : BUDA IOAN

Avand in vedere prevederile CODULUI FISCAL, se constata stadiul fizic al lucrarilor , respectiv “ **constructie finalizata**” , se evalueaza aceste lucrari si se declara constructia la serviciul de Taxe si Impozite:

Evaluarea constructiei o putem considera astfel:

Cladire edificata pe structura de zidarie : - 1351 lei / mp

Sd = 302 mp * 1351 lei / mp = **408.002 lei**

A fost instiintat proprietarul imobilului de faptul ca este necesar a se declara constructia la Serviciul Taxe si Impozite, in termen de 30 zile de la efectuarea receptiei .

3. Prezentul Proces Verbal, contine una fila, cu un total de una file, a fost incheiat astazi

23.04.2024 la sediul Primariei Apahida, in 3 exemplare.

COMISIA DE RECEPTIE

Investitor:

Delegat al administratiei publice locale

ing. MIRZA IULIU

EXTRAS DE CARTE FUNCİARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	168336
Ziua	04
Luna	10
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN extravilan
Adresa: -

CASA - Jb. E

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	62223	879	BUDA SORITIA

B. Partea II. PROPRIETAR și ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Observatii / Referinte
168336 / 04.10.2016		
Act administrativ nr. HOTARARE NR. 128, din 08.09.2016, emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA, act administrativ nr. 125604/20-07-2016 emis de OCPI CLUJ;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 62223 a imobilului cu numarul cadastral 62223/ Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 61596 inscris in cartea funciara 61596;	A1
Act notarial nr. ACT DE LOTIZARE NR.1037, din 07.04.2016, emis de FURDUI HORIA AUGUSTIN, act administrativ nr. 38861/07-03-2016 emis de OCPI CLUJ;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 61596 a imobilului cu numarul cadastral 61596/ Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 60961 inscris in cartea funciara 60961;	A1 pozitie transcrisa din CF 61596/ Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 66625 din 12/04/2016;
Act administrativ nr. 123, din 25.10.2011, emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNI APAHIDA, act administrativ nr. 16/31-03-2007 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; act administrativ nr. 17849/01-11-2011 emis de PRIMARIA COMUNEI APAHIDA; act notarial nr. 2116/09-11-2011 emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept lege și lotizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1) COMUNA APAHIDA, CIF: 4485243	A1 pozitie transcrisa din CF 61596/ Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 66625 din 12/04/2016;
Act administrativ nr. 123, din 25.10.2011, emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNI APAHIDA, act administrativ nr. 16/31-03-2007 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; act administrativ nr. 17849/01-11-2011 emis de PRIMARIA COMUNEI APAHIDA; act notarial nr. 2116/09-11-2011 emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN;		
B4	Imobil Inregistrat in planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar	A1 pozitie transcrisa din CF 61596/ Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 66625 din 12/04/2016;

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie și sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

ertific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată
e acest birou.
ezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice
in care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate
unt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
-a achitat tariful de 420 RON, chitanta nr. CJ16C46680/04-10-2016, pentru serviciul de publicitate
mobiliara cu codul nr. 222,

Data soluționării,
05/10/2016

Asistent-registrator,
KINGA SZABOU

Referent,

Data eliberării,

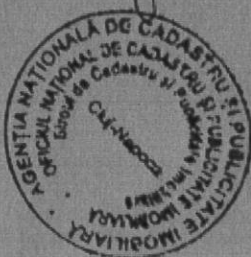
18. OCT. 2016

(parafă și semnătura)

Ancuța-Ioana MARINCĂȘ

Referent

(parafă și semnătura)



V. PLATA REDEVENȚEI

Art.4.(1) Plata redevenței se face la casieria concedentului sau în contul nr.212202074485243 deschis la Trezoreria Cluj, cu prezentarea dovezii la concedent.

(2) În cazul întârzierilor la plată, se aplică penalizările legale, pentru fiecare zi de întârziere.

(3) Neplata redevenței pentru o perioadă mai mare de 1 an de zile, conduce la pierderea valabilității concesiunii și a sumelor achitate anterior, prin rezilierea unilaterală a contractului de concesiune, de către concedent.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile concesionarului

Art.5. (1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul care face obiectul contractului de concesiune, în scopul pentru care a fost concesiionat.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege roadele terenului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de părți prin prezentul contract de concesiune.

Drepturile concedentului

Art.6.(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesiionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul pentru care s-a făcut concesiionarea, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interes național sau local, până la realizarea construcțiilor.

(3) În cazul în care proprietatea asupra terenului concesiionat revine printr-un act administrativ altui titular de drept, acesta v-a prelua și obligațiile concedentului actual, prevăzute în contractul de concesiune.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR - clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini

Obligațiile concesionarului

Art.7.(1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a terenului, pe durata existenței construcției, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct terenul care face obiectul concesiionării.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiionarea terenul care face obiectul concesiionării.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența, la termenele stabilite prin contract.

(5) Concesionarul este obligat să înceapă construcția în termen de 1 an de la data încheierii contractului de concesiune.

(6) Avizele și autorizațiile ce trebuie obținute pentru realizarea investiției, sunt în sarcina concesionarului, de asemenea obținerea documentațiilor de urbanism și a utilităților pentru zona respectivă.

(7) Standardele de calitate și amplasare a construcțiilor realizate trebuie să respecte condițiile stabilite prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.

BUDS LIVIA

4

c)-bunuri proprii – materiale, construcțiile și utilajele concesionarului care pot fi ridicate de acesta.

IX. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU

Art.10. Toate responsabilitățile de mediu ce decurg din derularea prezentului contract de concesiune revin concesionarului.

X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.11. Nerespectarea de către părțile contractuale a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

XI. LITIGII

Art.12.(1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

(2) Pentru soluționarea eventualelor litigii părțile pot folosi și clauze compromisorii.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 (doua) exemplare.

Concedent,
Primar,

Ionel Fărcaș



Concesionar,

Secretar,
Ing. Ioan Hirbea

Contabil șef,
Ec. Alexandru Moldovan

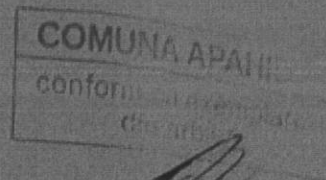
Întocmit,
Tatiana Simona Pop

Jurist,
Luminița Terpea

JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA

PRIMAR

Nr. 5083 / 29.03.2010



AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE
Nr. 35 din 29.03.2010

Urmare cererii adresate de*1) BUDA SORINA VIORICA, CNP cu domiciliul/ sediul*2) în județul CLUJ municipiul, orașul/comuna CLUJ NAPOCA, satul _____, cod poștal _____, strada ALVERNA, nr. 63, bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. 34 telefon/fax _____, E-mail înregistrată la nr. 5083 din 19.03.2010.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru :

**CONSTRUIRE CASA FAMILIALA P+M, BAZIN VIDANJABIL
SI IMPREJMUIRE TEREN**

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul CLUJ municipiul/orașul/comuna APAHIDA satul CÎMPENESTI sectorul _____ cod poștal _____ strada _____ Nr. _____, zona _____
COADA LACULUI Parcela Nr. 76 E_.

Cartea funciară*4)/Fișa bunului imobil sau nr. Cadastral
CF, Nr cad

În valoare*5) de 169.550,00 Lei

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC)/desființare (PAD) nr. 6 din 09.2006 a fost elaborat de SING UNGUREAN DUMITRU, cu domiciliul/sediul în județul CLUJ, municipiul/ orașul/ comuna CLUJ NAPOCA, satul _____, strada O.GOGA, Nr. 8 bl. 1 sc. 1 et. 1 ap. 1.

**CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUĂRII LUCRĂRILOR SE FAC
URMĂTOARELE PRECIZĂRI:**

A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PAC/PAD - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE
- ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE
INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.

Către Primăria Oradei, Apolide
în atenția domnului Primar.
Cristina Bela

Subsemnatul Prud. ~~Joana~~ ca
domiciliul în fa. Comp. nr. 33
Concursul a fost de pe st.
Jaleimilor nr. 328 de la c. în
suma evaluării efectuate de evalu.
instituiției prețului mi s-a părut
prea mare pentru zona în care
se afla terenul cumulat cu
panta și lucrările care au fost
necesare pentru teren.

Am am contactat un alt
evaluator.

Am dat un alt raport de
evaluare la un preț diferit
și rog să fie luat în considera-
re această evaluare.

Apolide

19 dec. 2021

RAPORT DE EVALUARE



PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Teren 779 mp / CF nr. 62222 Apahida, nr.cad./topo 62222

<i>Adresa</i>	Sat Câmpenești, com. Apahida jud. Cluj (zona Coda Lacului, parcela 76 F / Autorizație de construire)
<i>Solicitant / Client</i>	BUDA IOAN
<i>Proprietar</i>	COMUNA APAHIDA
<i>Utilizator desemnat</i>	BUDA IOAN

Decembrie 2025

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

*Servicii profesionale de evaluare***SINTEZA EVALUĂRII**

Client	BUDA IOAN
Utilizator desemnat	BUDA IOAN
Data raportului	02.12.2025
Data inspecției	28.11.2025
Data de referință a evaluării	02.12.2025
Evaluator autorizat	GLIGA ALEXANDRU, Evaluator Autorizat EPI, Legitimăție 12920
Compania de evaluare	NAPOCA BUSINESS SRL
Reprezentant – funcția	GLIGA ALEXANDRU – evaluator
Proprietar	COMUNA APAHIDA (teren concesionat)
Tip proprietate	Teren
Adresa proprietății – cf. acte	Sat Câmpenești, com. Apahida jud. Cluj (zona Coda Lacului, parcela 76 F conform Autorizație de construire)
Amplasare / Cartier	Periferic
Nr. cadastral/topo	62222
Extras de CF nr.	62222 Apahida
Cod poștal	47037
Utilități	Energie electrică – la limita terenului; Gaze naturale, apă și canalizare – în apropiere, la aprox. 200 m;
Suprafață	S teren nr. cad. 62222 = 779 mp (conform extras de CF)
Utilizare existentă / potențială	Teren extravilan (conform extras de CF) / Rezidențială
Curs de schimb valutar utilizat	1 EURO = 5,0906 LEI

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

Servicii profesionale de evaluare

3

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare

CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
1.1 Identificarea, certificarea și competența evaluatorului	5
1.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați.....	6
1.3 Utilizarea desemnată a evaluării	6
1.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect și dreptul de proprietate evaluat	6
1.4.1 Obiectul evaluării.....	6
1.4.2 Date privind dreptul de proprietate	6
1.5 Tipul valorii	6
1.6 Data evaluării	6
1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării - natura și amploarea activităților evaluatorului, natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul.....	6
1.8 Ipoteze și ipoteze speciale relevante	7
1.9 Utilizarea unui specialist (sau a unui furnizor extern de servicii)	8
1.10 Factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG)	8
1.11 Tipul raportului care va fi elaborat	8
1.12 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului	8
1.13 Declararea conformității evaluării cu SEV	8
2. PREZENTAREA DATELOR	10
2.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	10
2.2 Descrierea situației juridice a proprietății imobiliare subiect	10
2.3 Descrierea proprietății imobiliare evaluate.....	10
2.4 Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.	11
2.5 Istoricul proprietății subiect	11
2.6 Date privind impozitele și valorile impozabile.....	11
3. ANALIZA PIEȚEI.....	12
3.1 Definirea produsului imobiliar și delimitarea pieței	12
3.2 Analiza cererii.....	12
3.3 Analiza ofertei.....	13
3.4 Analiza echilibrului pieței.....	13
4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	14
5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	15
5.1 Abordarea prin piață – metoda comparațiilor directe	15
6. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	16
7. ANEXE.....	17
8. PREZENTAREA EVALUATORULUI	18

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea, certificarea și competența evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport de evaluare sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale specifice luate în considerare și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze vreuna dintre părțile implicate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost elaborate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025 și a metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR.

Evaluatorul (evaluatorii) a(u) respectat codul deontologic al profesiei de evaluator autorizat.

Prezentul raport a fost elaborat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025 și se supune normelor ANEVAR, putând fi verificat (la cerere) în conformitate cu normele ANEVAR.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membrii ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Acest raport de evaluare este confidențial, adresat doar părților implicate și este valabil numai pentru utilizarea desemnată menționată; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru utilizarea declarată, fie pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului desemnat, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorii nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduita profesiunii și cu respectarea legislației în vigoare.

Evaluatorul dispune de asigurare de răspundere profesională.

Ing. Gliga Alexandru
Evaluator ANEVAR
Membru Titular
Nr. legitimație 12920



1.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Solicitantul / Clientul evaluării: **BUDA IOAN** persoană fizică;

Utilizatorul desemnat al evaluării: **BUDA IOAN**.

1.3 Utilizarea desemnată a evaluării

Utilizarea desemnată implică estimarea valorii de piață a imobilului descris mai jos în vederea încheierii contractului de vânzare - cumpărare între concedentul Primăria Apahida și concesionarul Buda Ioan.

1.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect și dreptul de proprietate evaluat

1.4.1 Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară tip “Teren 779 mp”, situată în Sat Câmpenești, com. Apahida jud. Cluj (zona Coda Lacului, parcela 76 F / Autorizație de construire), conform Extras de CF nr. 62222 Apahida, nr. cad. 62222 – teren.

1.4.2 Date privind dreptul de proprietate

Actele care au stat la baza întocmirii prezentului raport sunt:

- ◆ Extras de CF nr. 62222 Apahida, nr. cad. 62222 – teren;
- ◆ Contract de concesiune nr. 76 din 04.01.2005;
- ◆ Act adițional nr. 2/17.10.2023 la Contract de concesiune nr. 76 din 04.01.2005;
- ◆ Autorizație de construire nr. 34 din 29.03.2010.

1.5 Tipul valorii

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

Premisa care a stat la baza estimării valorii de piață din prezentul raport de evaluare este cea mai bună utilizare, care, pentru proprietatea imobiliară în speță, este și utilizarea curentă / existentă.

Conform SEV 102 – Tipuri ale valorii, majoritatea tipurilor valorii reprezintă prețul estimat al unui activ fără a include o ajustare pentru costurile vânzătorului generate de vânzare sau pentru costurile cumpărătorului generate de cumpărare și pentru oricare taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării.

1.6 Data evaluării

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei 02.12.2025 (data de referință a evaluării), dată la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspecției: 28.11.2025.

Tip inspecție: cu inspecție exterioară.

Inspecția a fost realizată de reprezentantul NAPOCA BUSINESS SRL, în prezența concesionarului.

Data întocmirii raportului de evaluare: 02.12.2025.

1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării - natura și amploarea activităților evaluatorului, natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

În estimarea valorii de piață a obiectului evaluării au fost aplicate proceduri specifice, care includ următoarele etape:

- ◆ documentarea pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către client / proprietar / utilizator desemnat;

- ◆ inspecția obiectului evaluării;
- ◆ discuții cu personalul care utilizează / exploatează și întreține obiectul evaluării;
- ◆ stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care stau la baza evaluării;
- ◆ culegerea datelor și informațiilor de pe piața imobiliară specifică;
- ◆ analiza, sinteza și interpretarea informațiilor culese;
- ◆ selectarea și aplicarea abordărilor adecvate pentru estimarea valorii de piață a obiectului evaluării;
- ◆ elaborarea raportului de evaluare.

Sursele de informații utilizate în raportul de evaluare au fost:

- ◆ documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client / proprietar / utilizator desemnat, în legătură cu proprietatea imobiliară evaluată (act de dobândire, extras de CF etc.);
- ◆ publicațiile și comunicatele Institutului Național de Statistică;
- ◆ date de la agențiile imobiliare locale și publicațiile acestora;
- ◆ publicațiile de profil, locale și naționale, privind piețele specifice ce influențează valoarea proprietății imobiliare în speță, în principal piața construcțiilor și piața imobiliară;
- ◆ literatura de specialitate în domeniul evaluării și baza de date a evaluatorului.

1.8 Ipoteze și ipoteze speciale relevante

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit avându-se în vedere următoarele **ipoteze** de lucru:

- ◆ evaluatorului nu-i revine nicio responsabilitate privind situația juridică a proprietății imobiliare evaluate, proprietarul având întreaga răspundere pentru datele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului (inclusiv prin intermediul clientului și/sau al utilizatorului desemnat), fapt pentru care se presupune că actele de proprietate sunt valabile, iar proprietatea imobiliară în speță poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel;
- ◆ tratarea aspectelor juridice în legătură cu proprietatea imobiliară evaluată se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar (inclusiv prin intermediul clientului și/sau al utilizatorului desemnat) și au fost luate în considerare fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- ◆ proprietatea imobiliară a fost evaluată ca fiind liberă de orice sarcini (ipotecă, gajuri, servituți etc.);
- ◆ se presupune că deținerea și administrarea proprietății imobiliare se face cu responsabilitate, în scopul celei mai bune utilizări;
- ◆ informațiile furnizate de terți sunt luate în considerare, însă fără ca evaluatorul să poată avea o garanție asupra acurateței acestora;
- ◆ situația proprietății imobiliare de la data evaluării și utilizarea desemnată (scopul evaluării) au determinat selectarea metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora;
- ◆ se presupune că proprietatea imobiliară și exploatarea acesteia nu contravin în niciun fel reglementărilor legale, inclusiv cele privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când astfel de situații sunt expuse, descrise și luate în considerare în prezentul raport de evaluare;
- ◆ evaluatorul consideră că premisele și estimările avute în vedere la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina datelor și informațiilor ce erau disponibile la data evaluării;
- ◆ alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului de evaluare s-a făcut ținând seama de posibilitățile și limitele fiecăreia dintre acestea;
- ◆ valorile estimate pot fi utilizate numai pentru utilizarea desemnată conform prezentului raport de evaluare, acestea trebuind a fi analizate și înțelese avându-se în vedere și metodele folosite pentru obținerea lor;
- ◆ deținerea acestui raport de evaluare sau a unei copii a lui, nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condiții prestabilite;

- ◆ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, referitor la proprietatea imobiliară evaluată, în afara cazului când acest lucru a fost convenit, în scris și în prealabil;
- ◆ estimările din raportul de evaluare sunt bazate pe condițiile (caracteristicile) pieței specifice de la data evaluării și pe stabilitatea economiei într-un viitor previzibil și, prin urmare, acestea se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

1.9 Utilizarea unui specialist (sau a unui furnizor extern de servicii)

În elaborarea prezentului raport de evaluare nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara celor care semnează.

1.10 Factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)

ESG reprezintă factori de mediu, sociali și de guvernanță care pot afecta performanța, riscul și valoarea investițiilor imobiliare. Factorii ESG pot influența evaluările atât din perspectivă calitativă, cât și cantitativă și pot prezenta riscuri sau oportunități care ar trebui luate în considerare.

Având în vedere specificațiile din SEV 104 Informații și date de intrare, precum și datele despre proprietatea imobiliară în speță, nu au fost identificați factori ESG semnificativi care să influențeze valoarea de piață.

1.11 Tipul raportului care va fi elaborat

Formatul raportului de evaluare este de tip explicativ (narativ) și a fost întocmit ținând cont de termenii de referință mai sus menționați și agreeați cu clientul / utilizatorul desemnat, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025.

1.12 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Acest raport de evaluare a fost întocmit pe baza informațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar (inclusiv prin intermediul clientului și/sau al utilizatorului desemnat), corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind în responsabilitatea acestuia (acestora).

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru informațiile puse la dispoziția sa de către proprietar (inclusiv prin intermediul clientului și/sau al utilizatorului desemnat) și nici pentru rezultatele obținute, în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Raportul de evaluare este confidențial și se adresează solicitantului și utilizatorului desemnat (conform utilizării desemnate / scopului evaluării), evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate față de terți (persoane fizice sau juridice), în nicio altă circumstanță decât cele permise de contractul de prestări servicii de evaluare și de precizările din prezentul.

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate sunt valabile la data de referință a raportului de evaluare și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile pieței specifice nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile și estimările făcute, altfel acestea trebuind să fie actualizate de către evaluator.

Opiniile evaluatorului referitoare la proprietatea imobiliară evaluată, estimările, ipotezele și ipotezele speciale relevante avute în vedere la alegerea abordărilor în evaluare trebuie interpretate în contextul economic general (de la data de referință a evaluării), stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare specifice și utilizarea desemnată conform prezentului raport de evaluare.

Raportul de evaluare, parte din acesta sau orice referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și a condițiilor în care urmează să apară.

1.13 Declararea conformității evaluării cu SEV

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare sunt Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025, în vigoare la data evaluării:

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare

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

Evaluarea s-a realizat în baza standardelor mai sus menționate și nu a fost necesară abaterea de la niciunul dintre acestea

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Localitatea Apahida este limitrofă municipiului Cluj-Napoca.

Zona de dispunere (amplasare) a proprietății imobiliare în speță: zona în speță este una periferică a satului Câmpenești, comuna Apahida, și este formată din case și terenuri libere.

Vecinătăți: proprietatea imobiliară în speță este învecinată cu imobile de tip case și terenuri libere.

Căi de acces: accesul se realizează din str. Salcâmului, stradă publică, parțial pietruită.

Caracterul edilitar al zonei:

- ◆ Rețea de transport în comun: pe o rază de 2.000 m, la DN 1C;
- ◆ Centre comerciale: pe o rază de 2.000 m, magazin sătesc, alte centre comerciale în com. Apahida la aprox. 3 km;
- ◆ Instituții de învățământ (școală, grădiniță): în com. Apahida la aprox. 3 km;

Utilități edilitare ale zonei:

- ◆ Rețea de energie electrică: existentă;
- ◆ Rețea de apă: existentă;
- ◆ Rețea de gaze: existentă;
- ◆ Rețea de canalizare: existentă;
- ◆ Rețea de telefonie, cablu TV și internet: existentă;

Grad de poluare: redus;

Ambient: liniștit.

Concluzie: zonă de amplasare este mai puțin atractivă pentru cumpărători/investitori datorită distanței față de DN 1C (aprox. 2 km) și a drumului de acces pietruit cu denivelări și mult praf; dotări și rețele edilitare în stare tehnică bună; poluare relativ redusă; ambient liniștit; din informațiile obținute de evaluator, tranzacțiile cu terenuri destinate construcțiilor de tip „case de vacanță” din localitatea Câmpenești au scăzut în ultimii ani, datorită în primul rând stării precare a infrastructurii edilitare (drumuri neasfaltate, dificultăți în branșarea la utilități etc.).

2.2 Descrierea situației juridice a proprietății imobiliare subiect

Dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare evaluate este deținut la data de referință a evaluării de către Comuna Apahida, fiind înscris în Extras de CF nr. 62222 Apahida, nr. cad. 62222 – teren.

Mențiuni în extrasul de CF: în extrasul de CF pus la dispoziție nu sunt menționate sarcini.

2.3 Descrierea proprietății imobiliare evaluate

Proprietatea evaluată este de tip “Teren 779 mp”, având următoarele caracteristici:

- ◆ Teren:
 - suprafață teren: 779 mp (măsurată, conform Extras de CF);
 - dispunere: extravilan (conform Extras de CF);
 - drum de acces: drum pietruit;
 - formă geometrică / planeitate: dreptunghiular / pantă medie;
 - front stradal: 15 m la str. Salcâmului;
 - utilități: energie electrică – la limita terenului; gaze naturale, apă, canalizare – în apropiere, la aprox. 200 m;
 - la data evaluării pe teren există o construcție tip locuință unifamilială D+P+E, în curs de edificare.

2.4 Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

În cazul de față nu există componente non-imobiliare care fac obiectul prezentei evaluări.

2.5 Istoricul proprietății subiect

Concedentul Primăria Apahida și concesionarul Buda Ioan au întocmit Contractul de concesiune nr. 76 din 04.01.2005 și Actul adițional nr. 2/17.10.2023 la Contractul de concesiune.

2.6 Date privind impozitele și valorile impozabile

Conform informațiilor preluate de pe site-ul UAT, pentru terenuri, impozitul se stabilește în funcție de categoria de folosință (teren arabil, pășune, fânează, vie, livadă, pădure, teren cu ape) și în funcție de zona în care este amplasat terenul (A, B, C, D).

3. ANALIZA PIETEI

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane și / sau societăți comerciale care intră în interacțiune în scopul de a efectua tranzacții imobiliare, schimbând drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Piața imobiliară nu este o piață care se autoreglează, fiind sensibilă (influențată) la reglementările guvernamentale și locale specifice.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este rareori atins, existând întotdeauna un decalaj (inerție) între cerere și ofertă.

Deseori informațiile despre prețurile de tranzacționare, nivelul ofertei și cel al cererii nu sunt facil disponibile.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței.

Piața imobiliară este, fără îndoială, una dintre cele mai dinamice piețe, cunoscând permanent fluctuații, dar, cu toate acestea, își menține trendul ușor crescător. Interesul ridicat față de această piață este confirmat de competiția băncilor în ceea ce privește creditele ipotecare, de investițiile imobiliare ale întreprinzătorilor străini.

Dezvoltarea unei localități sau a unei regiuni aduce după sine și anumite creșteri economice, care de asemenea pot duce la creșterea prețurilor în ce privește piața imobiliară.

Prețurile sunt direct influențate și de ceea ce se întâmplă la nivel național, dar cu toate acestea, costurile la care se ridică achiziționarea unei proprietăți imobiliare în localitățile învecinate municipiului Cluj-Napoca, inclusiv comuna Apahida, sunt influențate direct de tot ceea ce oferă orașul la nivel social, financiar și cultural.

3.1 Definirea produsului imobiliar și delimitarea pieței

Pentru proprietatea imobiliară în speță, piața specifică este cea a proprietăților de tip „Teren”, situate în localitatea Câmpenești, comuna Apahida, precum și în zonele din vecinătate.

În analiza pieței imobiliare specifice au fost luate în considerare aspecte legate de situația economică a localității Apahida, populația sa, tendințele din ultimii ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

3.2 Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate imobiliară pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare și / sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață imobiliară specifică, într-un anumit interval de timp.

Cererea, privită calitativ și cantitativ, este influențată și de oferta specifică, influențând semnificativ prețurile de tranzacționare.

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare este reprezentată de cumpărători, persoane fizice sau juridice, care achiziționează proprietăți imobiliare în scop investițional pentru dezvoltări rezidențiale viitoare.

Pe piața creditului ipotecar, în ultima perioadă, s-a observat o ușoară creștere a cererii pentru proprietăți imobiliare similare, la această sursă de finanțare apelând doar persoanele sau firmele cu forță financiară suficientă pentru a acoperi rambursarea unui împrumut destinat achiziției de proprietăți imobiliare de acest gen.

3.3 Analiza ofertei

Oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care este disponibilă pentru vânzare și / sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață imobiliară specifică, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru un anumit tip de proprietate imobiliară, la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate al acestui tip de proprietate.

În zona delimitată, oferta de proprietăți imobiliare similare celei evaluate este compusă preponderent din imobile de tip teren liber (terenuri pentru construcții cu utilizare mixtă, rezidențială sau comercială).

Ofertele de vânzare pentru imobilele de tip „teren liber” din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată au fost analizate funcție de localizare, suprafață, utilizare, reglementările urbanistice, gradul de echipare cu utilități etc..

3.4 Analiza echilibrului pieței

Având în vedere cele prezentate anterior la nivelul zonei delimitate și la nivelul pieței specifice, există un relativ echilibru între cerere și ofertă, cu tendința ofertei de a depăși ușor numeric cererea existentă. Astfel, prețurile proprietăților imobiliare similare au cunoscut în ultima perioadă de timp un trend ușor crescător, însă există posibilitatea ca efectele instabilității geo-politice, precum și a altor factori macro-economici, să ducă la intrarea pe un trend de palier.

Nivelul prețurilor pentru oferte de proprietăți imobiliare similare celei evaluate este prezentat în Anexa nr. 4 și în sinteză:

Detalii	U/M	INTERVAL OFERTE (rotunjit)	
		Minim	Maxim
Teren liber, pentru construcții	EURO/mp	15	40

Concluzii: pe termen mediu este de așteptat ca prețurile de tranzacționare / ofertare să rămână pe trendul ușor ascendent, cu posibilitate de stagnare în perioada următoare.

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de *cea mai bună utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare în speță din diferite variante posibile.

CMBU constituie baza de pornire și influențează ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025, cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul necesar conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

În general, CMBU este analizată în una din următoarele situații: cea mai bună utilizare a terenului liber; cea mai bună utilizare a terenului construit.

Determinarea CMBU implică luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- ◆ pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, se va avea în vedere ceea ce participanții de pe piață ar considera a fi rezonabil;
- ◆ pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, este necesar să fie luată în considerare orice constrângere legală privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri;
- ◆ cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic de pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

“Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării” (GEV 630 / Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025).

Criterii CMBU	Utilizări potențiale		
	rezidențială	comercială	adm. (office)
permisibilă legal	DA	DA	DA
posibilă fizic	DA	DA	DA
fezabilă financiar (maxim productivă)	DA	NU	NU

Având în vedere considerentele de mai sus, CMBU pentru proprietatea imobiliară în speță este *utilizarea rezidențială*.

5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Pentru evaluarea proprietății imobiliare subiect, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025 poate fi utilizată Abordarea prin piață.

5.1 Abordarea prin piață – metoda comparațiilor directe

Abordarea prin piață – cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor – este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Analiza comparativă se concentrează pe similitudinile și diferențele constatate între proprietățile comparabile și proprietatea subiect.

Metoda comparației directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți imobiliare similare, comparându-le apoi cu cea în speță.

Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este într-o relație directă cu prețurile unor proprietăți imobiliare competitive și comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele dintre proprietăți, care afectează, într-un fel sau altul, valoarea acestora.

Diferențele și asemănările ar putea apărea în ceea ce privește dreptul de proprietate evaluat, motivația cumpărătorului și a vânzătorului, condițiile de finanțare, situația pieței imobiliare, dimensiunile, locația, precum și caracteristicile fizice și economice ale proprietăților.

În elaborarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informații privind ofertele curente de vânzare și tranzacțiile recente de proprietăți imobiliare similare din zona studiată, preluate din publicațiile de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum și din baza de date proprie a evaluatorului.

Comparabilele utilizate sunt prezentate în Anexa nr. 4 – date de piață.

Pentru toate comparabilele s-a considerat, dacă nu se specifică altfel, că dreptul de proprietate transmis este absolut, iar condițiile de vânzare s-a considerat că sunt obiective.

În estimările efectuate prin comparația directă, s-au utilizat 3 comparabile identificate pe piața imobiliară specifică și selectate ca fiind cele mai adecvate (proprietățile imobiliare indicate cu T1, T2 și T3 în Anexa nr. 1 și Anexa nr. 4).

Din estimările efectuate în cadrul abordării prin piață (Anexa nr. 1) rezultă că valoarea terenului aferent proprietății imobiliare în speță este:

14.500 EURO

6. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării procedurilor aferente abordărilor în evaluare utilizate și ținând cont exclusiv de prevederile prezentului raport de evaluare, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață** a proprietății imobiliare în speță este:

EURO	LEI
14.500	73.814

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- ♦ valoarea estimată include valoarea amenajărilor terenului și a împrejurimilor;
- ♦ valoarea estimată este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ, altfel fiind necesară o reevaluare;
- ♦ valoarea estimată nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile aferente pentru conformarea la cerințele legale din acest punct de vedere;
- ♦ evaluarea este o opinie asupra unei valori.

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare

7. ANEXE

- ◆ Anexa nr.1 – abordarea prin piață;
- ◆ Anexa nr.2 – fotografii;
- ◆ Anexa nr.3 – dispunere în cadrul localității;
- ◆ Anexa nr.4 – date de piață imobiliară specifică;
- ◆ Anexa nr.5 – documente anexe aferente dreptului de proprietate.

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare

8. PREZENTAREA EVALUATORULUI



21 de ani de servicii profesionale de evaluare

NAPOCA BUSINESS SRL Cluj-Napoca – Membru Corporativ ANEVAR – oferă de 21 de ani servicii profesionale în domeniul evaluărilor de active (proprietăți imobiliare, bunuri mobile, întreprinderi etc.), având în portofoliu clienți (permanenți și ocazionali) persoane fizice (peste 15.000) și persoane juridice (peste 5.000):

- ◆ societăți comerciale;
- ◆ bănci comerciale și alte instituții de creditare;
- ◆ fonduri de investiții;
- ◆ societăți de lichidare/insolvență;
- ◆ firme de audit și consultanță economico-financiară;
- ◆ firme de consultanță în domeniul fondurilor europene, studii de fezabilitate, studii de piață etc.

Echipa **NAPOCA BUSINESS SRL** este formată din personal (angajați și colaboratori) cu studii superioare economice/tehnice, care sunt membri ai *Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)* și ai altor organizații profesionale (CECCAR, CAFR, CCF etc.) și dispun de următoarele calificări și certificări privind evaluarea:

- ◆ *Evaluarea proprietăților imobiliare (ANEVAR);*
- ◆ *Evaluarea bunurilor mobile (ANEVAR);*
- ◆ *Evaluarea întreprinderilor (ANEVAR);*
- ◆ *Verificarea evaluărilor de proprietăți imobiliare (ANEVAR).*

Contact

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

napoca.b@gmail.com; office@napocabusiness.ro

www.napocabusiness.ro

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ / TEREN

Elemente de comparație		5.0908		LEI/EURO	
De evaluat		Proprietatea comparabilă			
T1		T2		T3	
Pret (EURO/m ²)		29		20	
Tranzacție / ofertă		ofertă		ofertă	
Măsură de corecție (% +/-)		-15		-15	
Ajustări (efectiv)		-4		-3	
Pret ajustat (1)		24		17	
Măsură de corecție la data evaluării		absolut		absolut	
Drept de proprietate transmis		concesiune (considerat fără sarcini pentru evaluare)		măsură de corecție la data evaluării	
Ajustări pentru drepturi de proprietate (% +/-)		0		0	
Ajustări pentru drepturi de proprietate (efectiv)		0		0	
Pret ajustat (2)		24		17	
Condiții de finalizare		normale		normale	
Ajustări pentru condiții de finalizare (% +/-)		0		0	
Ajustări pentru condiții de finalizare (efectiv)		0		0	
Pret ajustat (3)		24		17	
Condiții de vânzare		obiective		obiective	
Ajustări pentru condiții de vânzare (% +/-)		0		0	
Ajustări pentru condiții de vânzare (efectiv)		0		0	
Pret ajustat (4)		24		17	
Chestiuni necesare imediat după cumpărare		nu este cazul		nu este cazul	
Ajustări pentru chestiuni necesare (% +/-)		0		0	
Ajustări pentru chestiuni necesare (efectiv)		0		0	
Argumentare ajustări		nu este cazul		nu este cazul	
Pret ajustat (5)		24		17	
Condiții de piață (data tranzacționării)		data evaluării		data evaluării	
Ajustări pentru condiții de piață (% +/-)		0		0	
Ajustări pentru condiții de piață (efectiv)		0		0	
Argumentare ajustări		nu este cazul		nu este cazul	
Pret ajustat (6)		21		17	
Localizare		str. Sălcămuș, parcul 76 F		zona str. Mădăraș, zona mai avansată	
Ajustări pentru localizare (% +/-)		0		0	
Ajustări pentru localizare (efectiv)		0		0	
Argumentare ajustări		nu este cazul		nu este cazul	
Suprafață de teren (mp)		779		15	
Ajustări pentru suprafață de teren (% +/-)		1.014		600	
Ajustări pentru suprafață de teren (efectiv)		3		-3	
Argumentare ajustări		ajustare pentru diferența de suprafață (terenule cu suprafață mai mică se tranzacționează cu prețuri mai mici) (terenule cu suprafață mai mică se tranzacționează cu prețuri mai mari)		ajustare pentru diferența de suprafață (terenule cu suprafață mai mică se tranzacționează cu prețuri mai mici)	
Criteriile fizice: formă geometrică, planșitate etc.		dreptunghiular, pantă medie, front stradal de 15 m		dreptunghiular, pantă medie, front stradal de 21 m	
Ajustări pentru caracteristici fizice (% +/-)		-1		-2	
Ajustări pentru caracteristici fizice (efectiv)		ajustare de aprox. 0,25 procente pentru fiecare m diferență de front stradal, respectiv -5% pentru m diferență de front stradal		ajustare de aprox. 0,25 procente pentru fiecare m diferență de front stradal, respectiv -5% pentru m diferență de front stradal	
Argumentare ajustări		ajustare pentru diferența de suprafață (terenule cu suprafață mai mică se tranzacționează cu prețuri mai mici)		ajustare pentru diferența de suprafață (terenule cu suprafață mai mică se tranzacționează cu prețuri mai mici)	
Caracteristici fizice: utilități		energie electrică la teren, apă, gaz, canalizare, în apropiere		apă, energie electrică, gaz, canalizare - la limita terenului	
Ajustări pentru caracteristici fizice (% +/-)		-10		-5	
Ajustări pentru caracteristici fizice (efectiv)		ajustare pentru existența tuturor utilităților la limita terenului		ajustare pentru existența apelor și curentului la limita terenului	
Argumentare ajustări		ajustare pentru existența tuturor utilităților la limita terenului		ajustare pentru existența apelor și curentului la limita terenului	
Utilizare		rezidențială		rezidențială	
Ajustări pentru utilizare (% +/-)		0		0	
Ajustări pentru utilizare (efectiv)		0		0	
Argumentare ajustări		nu este cazul		nu este cazul	
Alte ajustări: autorizație construire, certificat de urbanism, proiecte, avize etc.		autorizație construire		similare	
Ajustări pentru alte ajustări (% +/-)		0		0	
Ajustări pentru alte ajustări (efectiv)		0		0	
Argumentare ajustări		nu este cazul		nu este cazul	
Alte ajustări: regim de înălțime		P+E		P+E	
Ajustări pentru regim de înălțime (% +/-)		0		0	
Ajustări pentru regim de înălțime (efectiv)		0		0	
Argumentare ajustări		nu este cazul		nu este cazul	
Alte ajustări: tip acces		drum împietrit		drum împietrit	
Ajustări pentru tip acces (% +/-)		0		0	
Ajustări pentru tip acces (efectiv)		0		0	
Argumentare ajustări		similare		similare	
Alte ajustări: construcții existente pe teren		construcție în curs de finalizare, 200 mp		nu este cazul	
Ajustări pentru construcții existente pe teren (% +/-)		0		0	
Ajustări pentru construcții existente pe teren (efectiv)		0		0	
Argumentare ajustări		nu este cazul		nu este cazul	
Pret ajustat (7) - EURO/mp		18		19	
Ajustare totală netă		-3		-1	
Ajustare totală netă (%)		-12		-10	
Ajustare totală brută		15		18	
Ajustare totală brută (%)		3		2	
Număr de ajustări		18		21	
Valoarea totală teren (EURO) - estimată		14.500		14.500	
Valoarea totală teren (LEI)		73.814		73.814	

Notă: S-a ales comparabilă cu cea mai mică ajustare totală brută, considerându-se că are caracteristicile cele mai apropiate de proprietatea subiect.

Abordarea prin piață (denumită și metoda comparativă) permite fi definită ca o procedură care utilizează prețurile de tranzacționare (sau prețurile proprietăților imobiliare similare cu cea supusă evaluării, ca bază pentru estimarea valorii de piață a acesteia) (se presupune că un investitor nu va plăti mai mult pentru achiziționarea unei proprietăți decât ar fi dispus să plătească pentru o proprietate comparabilă cu o dată similară).

Metoda comparativă de piață se bazează pe analiza prețurilor imobiliare specifice și utilizează procedee de analiză comparativă, estimarea valorii proprietății imobiliare în speță făcându-se prin compararea atributelor proprii cu cele ale proprietăților imobiliare similare identificate (prețuri de tranzacționare este în consiliu direct cu atributelor proprietății imobiliare).

Metoda este una globală și este puternic influențată de credibilitatea (existenței) surselor de informație.

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare

Anexa nr. 2

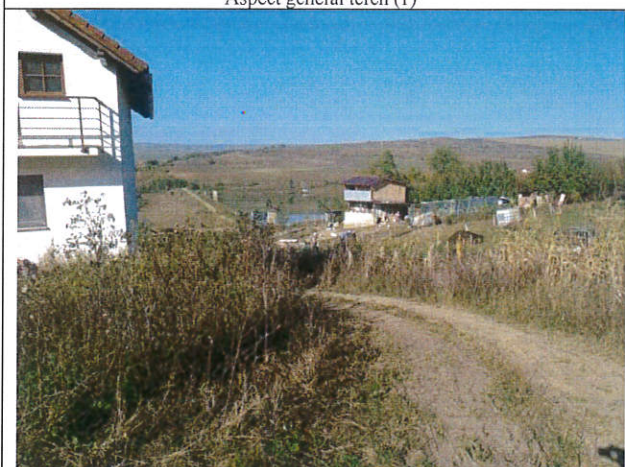
FOTOGRAFII



Aspect general teren (1)



Aspect teren spre adâncime (2)



Aspect teren spre frot (3)



Aspect drum acces (4)



Aspect teren – limita din adâncime (5)



Aspect teren limita din adâncime (6)

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

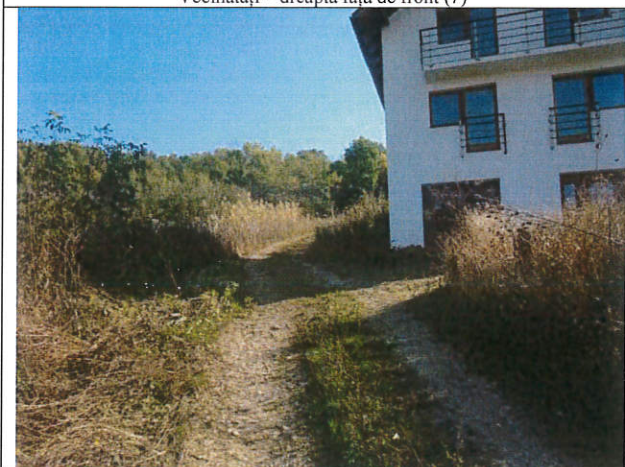
Servicii profesionale de evaluare



Vecinătăți – dreapta față de front (7)



Vecinătăți – stânga față de front (8)



Vecinătăți – limita din adâncime (9)



Aspect zonă cu drum acces (10)

NAPOCA BUSINESS SRL

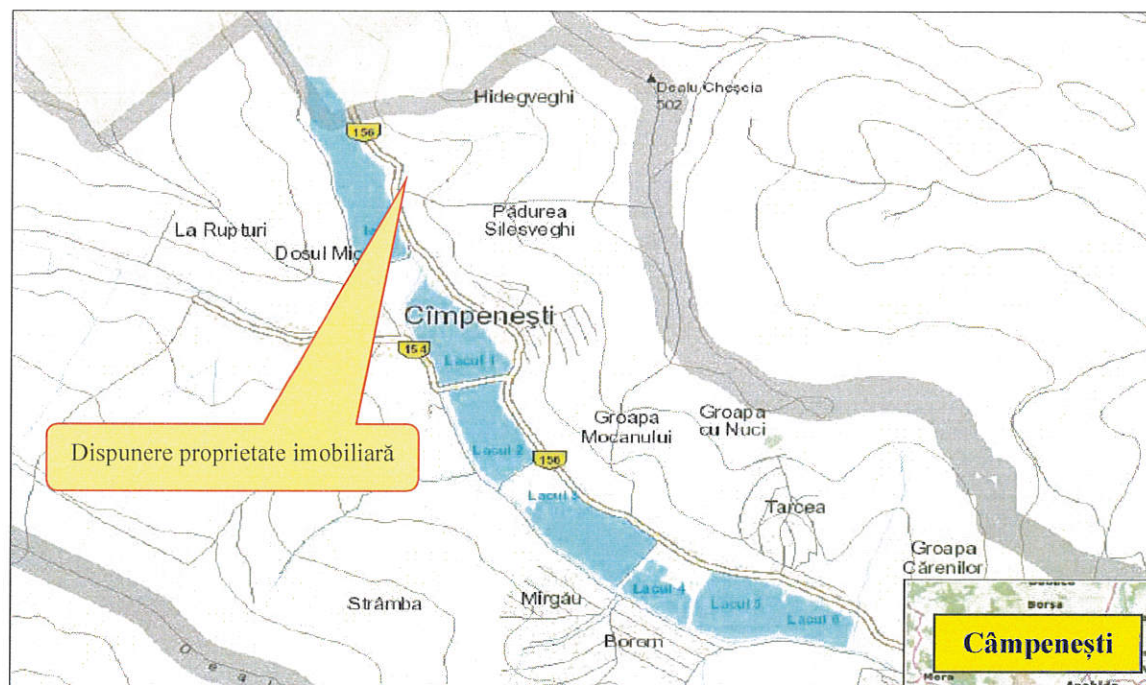
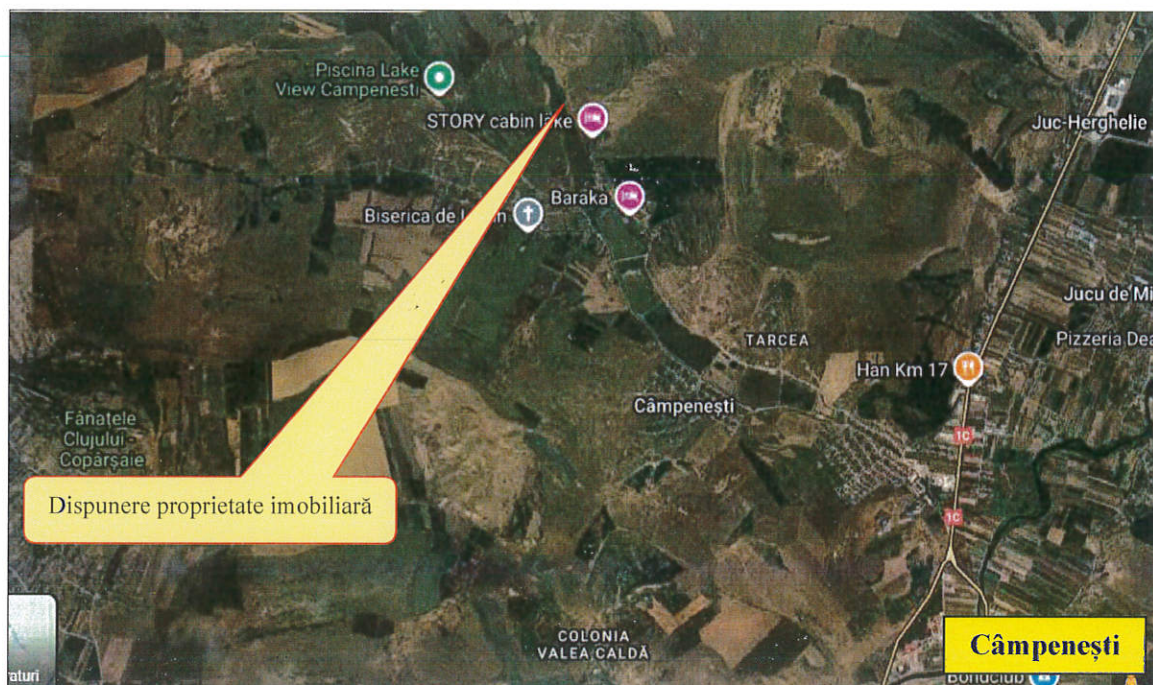
Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare

Anexa nr. 3

DISPUNERE

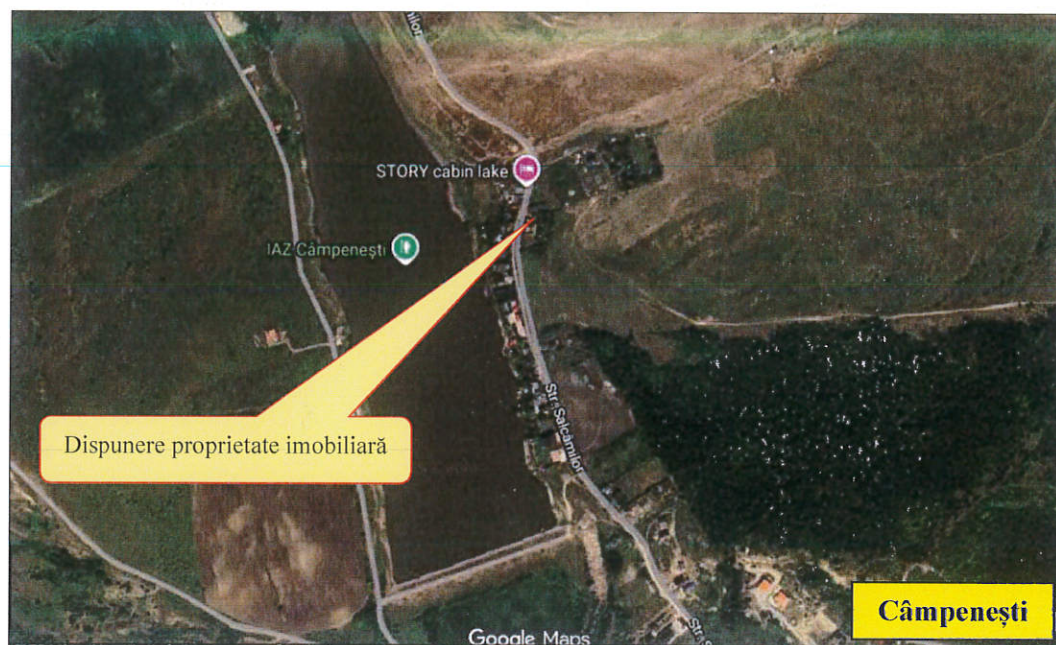


NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare



NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

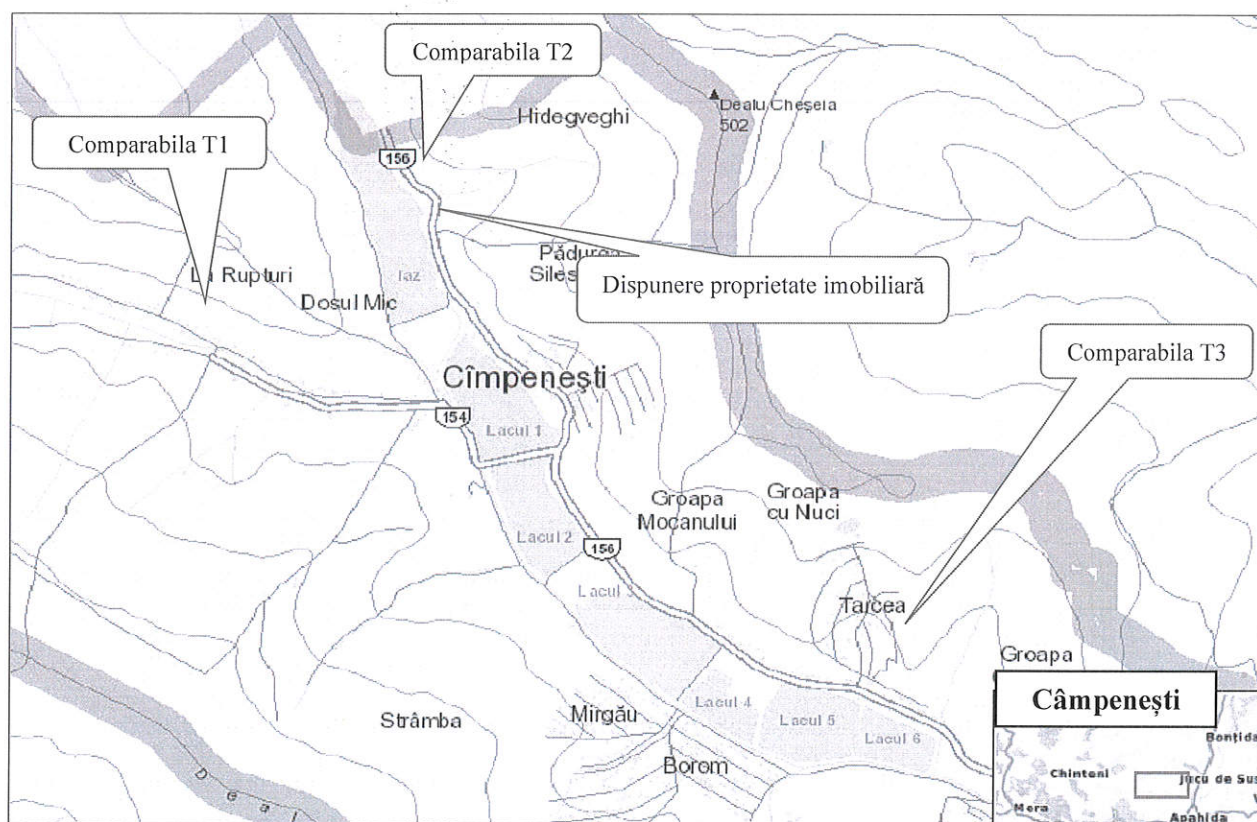
0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare

Anexa nr. 4

DATE DE PIAȚĂ IMOBILIARĂ SPECIFICĂ

Comparabile utilizate vânzare. Localizare față de proprietatea subiect



NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare

Comparabila T1



PRIVAT ⓘ

 **Gabriel**
Pe OLX din ianuarie 2017
Activ pe 18 septembrie 2025

Trimite mesaj

 075 468 8910

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 **Campanesti**
Cluj

Postat 08 septembrie 2025



Teren ptr casă în Câmpenești-Apahida 1014 mp. intravilan.

25 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 014 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând TEREN în Câmpenești - comuna Apahida.

*la 23 de km distanță de centrul Clujului *INTRAVILAN *CF

*NU este concesionat,este *liber de sarcini *toate actele în regulă *suprafață dreaptă *parcelă: 1014mp. utilități: curent,apa și canalizarea sunt în proiectul primăriei pentru a fi racordate.

Terenul este într-o zonă liniștită, la o distanță de 23 de km față de centrul orașului Cluj-Napoca, după fostul cămin cultural,pe strada Merilor, în satul vechi Câmpenești.

Terenul dispune de o priveliște superbă, perfect pretabil pentru construirea unei case individuale, duplex sau imobil mixt, utilitățile (apă, gaz, curent) fiind în apropierea terenului, la 350 m. Terenul NU a fost obținut prin concesiune,este dobândit prin vânzare-cumpărare. Coordonate GPS: 46°51'24.5"N 23°40'16.9"E (46.8568150, 23.6713660) *PREȚ: 25 Euro/mp, negociabil:

Nu se necesită PUZ ptr autorizația de construire.In timp de cateva luni ,primăria Apahida va incepe asfaltarea drumului din localitatea Campanesti.

În prețul terenului este inclusă o cota de 1/4 din drumul privat pentru accesul de servitute.

ID: 286750156

Vizualizări: 1/1



Raportează

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-ptr-casa-in-campanesti-apahida-1014-mp-intravilan-IDjpaOv.html>

Comparabilă verificată telefonic

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63
0730.011.935 0799.800.042
Servicii profesionale de evaluare

Vand teren in Campenesti

[Cluj, Campenesti](#) [Vezi pe hartă](#)

Specificații

Descriere

Vand 5800mp cu front de 37 m. Utilitati: apa, gaz, curent electric in apropiere.

ID anunț: 1700505280

[Vizualizări: 371](#)

[Raportează](#)

20 EUR negociabil

Valabil din 9/23/2025 10:05:32 AM

Marius Bogdan

Vezi toate anunțurile

0751954824

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: **2939**

[Adaugă fișier ?](#)

Fă ofertă

Comparabilă verificată telefonic (teren dispus pe str. Salcânilor la capăt, aproape de proprietatea evaluată, pantă medie, se poate obține documente pentru construire)

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare

Comparabila T3

Teren 600mp cu autorizatie casa unifamiliala, Campenesti lac 1

Sup. teren: 600 mp Tip: Construcții

Activează notificările pentru a fi la curent cu noi anunțuri imobiliare

Teren 600mp cu autorizatie casa unifamiliala, Campenesti lac 1 -

24.900 €

📍 Câmpenești, Județul Cluj - Vezi Hartă

Descriere teren

Se vinde teren intravilan cu Autorizatie pentru casa, in Campenesti, zona lac 1, cu vedere panoramica si expunere Sud. Parcela are suprafata de 600mp, front 21m. Utilitatile sunt apa si curent, gazul si canalizarea sunt in curs de executie. Terenul este in concesiune de la primarie (500 Lei/an) cu posibilitate de cumparare (10.000 euro) dupa intabularea constructiei.

Proiectul de casa este foarte generos si util, oferind spatii largi.

Demisol: garaj, camera tehnica, debara si casa scarii in suprafata totala de 55mp.

Parter: living cu acces pe terasa, bucatarie cu loc de luat masa, birou, hol si grup sanitar in suprafata totala de 60mp.

Etaj: dormitor matrimonial cu dressing baie si acces terasa plus doua dormitoare separate si o baie in suprafata totala de 62mp.

Terasa nu este inclusa in masuratorile de mai sus.

Comision cumparare 1.000 euro

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-campenesti-600mp-263747939>

Comparabilă verificată telefonic

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare

ALTE DATE DE PIAȚĂ

[Galerie](#) [Localizare](#) [StreetView](#) [Restaurante](#)



 **0364808888**
Apelază acum

Cere detalii prin email

*Numele tău:

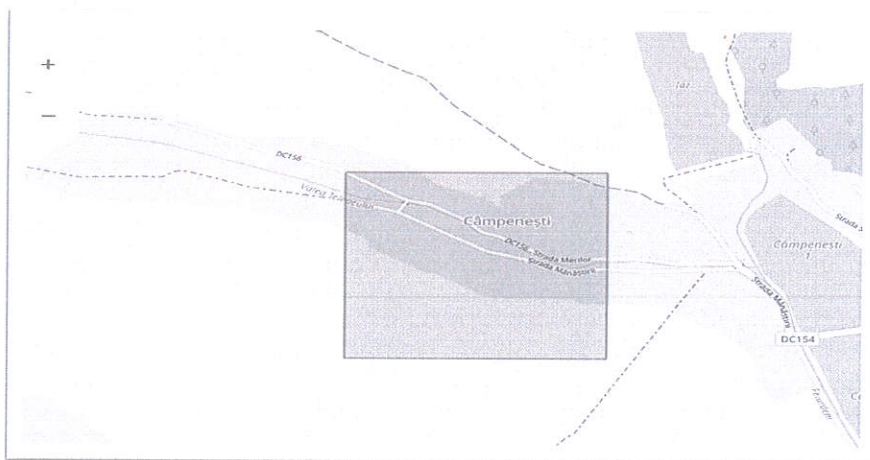
*Telefon:

*Email:

*Bună ziua! Mă interesează acest teren pentru construcții de pe imobiliar.ro. Aș dori să aflu mai multe detalii.

*Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro

 Trimite mesaj



Teren 11.600 mp intravilan, cu casa si utilitati pe proprietate -

Câmpenești - 200.000 €

 Câmpenești, Județul Cluj - Vezi Hartă

Descriere teren

Va propunem spre vanzare un teren intravilan cu o suprafata totala de 11.600 mp, situat in satul Câmpenești, pozitionat intr-o zona aflata in continua dezvoltare si cu acces la toate utilitatile direct pe proprietate.

Din total, 2.000 mp sunt imprejmuiti si amenajati, dispunand de o casa functionala cu regim parter + mansarda (46 mp parter, 31 mp mansarda, balcon de 6,70 mp), un garaj si un pavilion. Aceasta constructie ofera posibilitatea de a fi folosita imediat, atat pentru locuire, cat si ca punct de lucru pentru o eventuala dezvoltare imobiliara.

Restul terenului, de peste 9.000 mp, reprezinta un avantaj major pentru investitori, datorita pozitionarii intravilane si accesului facil, fiind pretabil pentru parcelare si dezvoltare rezidentiala, ansamblu de case sau alte proiecte imobiliare.

Infrastructura completa, suprafata generoasa si potentialul de valorificare fac din aceasta proprietate o oportunitate excelenta pentru cei care cauta atat siguranta unei investitii pe termen lung, cat si posibilitatea unei dezvoltari imediate.

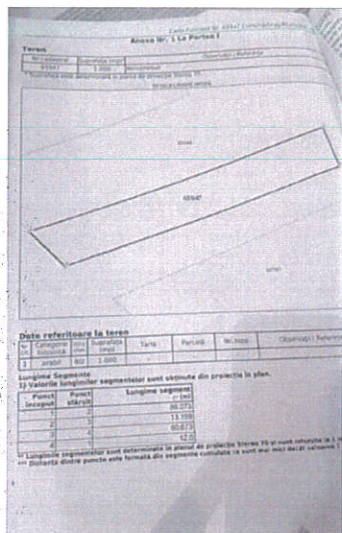
<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-campeneshti-11600mp-269626643>

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare



PRIVAT ⓘ



Ovidiu

Pe OLX din iunie 2020

Activ pe 18 septembrie 2025

Trimite mesaj

☎ 0745 026 618

> Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Campenesti
Cluj



Vezi locația pe hartă

Postat 27 august 2025

Teren Campenesti

15 000 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 000 m²

Extravilan / intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Vând teren extravilan în zona Câmpenești sat pe strada Lacului FN, suprafață de 1000 mp., 13 m front la strada întabulat.

ID: 284428114

Vizualizări: 1350



Raport

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-campenesti-IDjfQKe.html>

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare

BLITZ

NOUTĂȚI IMOBILIARE

OFERTELE TALE

ADAGĂ PROPRIETATE

Investiție ! Teren intravilan constructibil 1600 mp, panorama lac Câmpenești !

ID: BLITZ 165262TV Cartier: Câmpenești Preț, mp: 40 €

Actualizat: 15.09.2025

Calculator credit



64.000 €

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ

Leontin Ceserean
Specialist Broker Partner
+40 264.333.777
office@blitz.ro
Te interesează oferta?
Programează o vizionare!
Nume și prenume *
Telefon *
Email *
Doresc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 165262TV din Cluj Napoca

Caracteristici

↑

Suprafață:
1600
mp

Anunță-mă când scade prețul

Descarcă PDF

Descriere

↑

Blitz oferă spre vânzare teren intravilan în suprafață 1600 mp din care 1450 mp utili și 150 mp cota parte drum servitute, în CAMPENESTI. Terenul dispune de o panoramă către lac având acces din drum public la drum secundar și un front de 12,2 m. Plan urbanistic zonal aprobat, certificat urbanism pentru casa unifamilială S.D.+P+1+M sau locuințe cuplate. Utilitățile precum apa, curent, canalizare sunt la frontul drumului public.

Cod ofertă / ID BLITZ: P140095

<https://www.blitz.ro/cluj-napoca/teren-vanzare-blitz165262tv>

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare

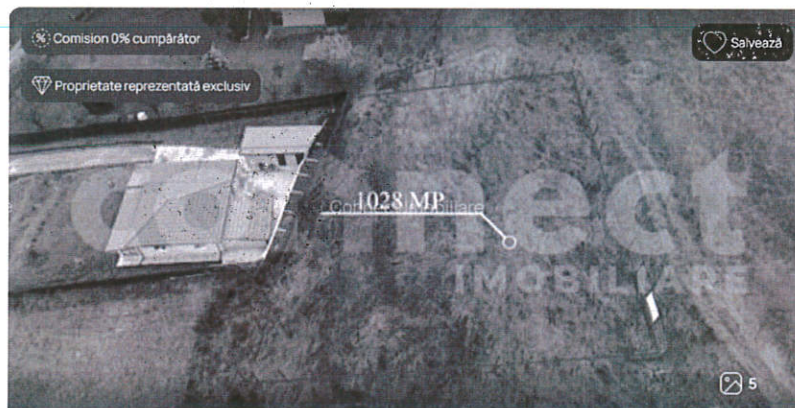
Vanzare teren de 1028 mp in zona de case - Campenesti

Câmpenesti, Judetul Cluj - Vezi Harta

45.000 €

43 77 € / mp

Rate de la 1.018 RON/lună simulează credit



Partener Imobiliare.ro Finance

Sorin Todorut
Broker Owner
Connect Imobiliare PRO

0740053436
0770485072

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten:

va oferim spre vanzare un teren situat in Campenesti, pe str Gorunului, potrivit pentru construirea unei locuinte individuale sau a unui duplex.

Terenul este situat intr-o zona linistita dar usor accesibila, cu multe constructii noi.

Frontul generos de peste 35m ofera posibilitatea viitorului proprietar de a-si construi proiectul dorit, fiind pretabil inclusiv pentru casele pe un singur nivel.

Accesul se face pe un drum cu latime de peste 9m, din strada Gorunului fiind o distanta de

Detalii teren

Danunț: XBO013055

Actualizat în: 25 Septembrie 2025

Clasificare teren: Intravilan Front stradal: 35.6 m

Nr. fronturi stradale: 1 Lățime drum acces: 9 m

Utilități

Utilități

Utilități în zonă

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-campenesti-1028mp-268965789>

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63

0730.011.935 0799.800.042

Servicii profesionale de evaluare

Anexa nr. 5

DOCUMENTE ANEXE

Membru corporativ

ANEVAR[®]

AUTORIZATIA 0303

S.C. EXPERTUS S.R.L.

Evaluări și Consultanță
Timișoara, Aleea Creație nr. 9

Tel: 0372 721 643

Fax: 0371 609 195

Mobil: 0722 247 911

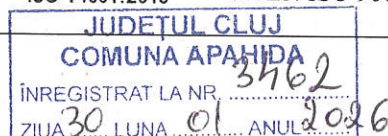
E-mail: nicolae.gradinaru@gmail.com



Nr. Certificat: 3375
ISO 14001:2015



SR EN ISO 9001:2015



RAPORT DE EVALUARE

Estimarea valorii de piață pentru teren intravilan, categoria de folosință curți construcții în suprafață de 593 mp, înscris în C.F. 53492, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcânilor, nr. 28, jud. Cluj; teren intravilan, categoria de folosință curți construcții în suprafață de 779 mp, înscris în C.F. 62222, situată în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcânilor, nr. 328, jud. Cluj; teren intravilan, categoria de folosință curți construcții în suprafață de 879 mp, înscris în C.F. 62223, situată în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcânilor, nr. 326, jud. Cluj; teren intravilan, categoria de folosință curți construcții în suprafață de 500 mp, înscris în C.F. 77802, situată în loc. Apahida, str. T. Vladimirescu, nr. 106, jud. Cluj

Beneficiar și utilizator desemnat: PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA

Proprietar: COMUNA APAHIDA

Concesionarii: TĂPĂSTĂU EMIL DANIEL și TĂPĂSTĂU TAMARA LIANA, BUDA IOAN, BUDA SORINA VIORICA, AȘTILEAN TITUS FLORIN

TIMIȘOARA
Ianuarie 2026

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE nr. 15/28.01 2026

1. Utilizator desemnat: **PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA**
2. Proprietar teren: **COMUNA APAHIDA**
3. Concesionarii: **TĂPĂSTĂU EMIL DANIEL și TĂPĂSTĂU TAMARA LIANA, BUDA IOAN, BUDA SORINA VIORICA, AȘTILEAN TITUS FLORIN;**
4. Tip imobil: **Teren din domeniul privat al primăriei comunei Apahida**
5. Nr. comandă: **11/27.01 2026**
6. Tipul valorii: **valoare de piață**
7. Scopul evaluării: **Estimarea valorii de piață a terenului concesionat în vederea vânzării de către concedent**
8. Dreptul de proprietate evaluat: **dreptul absolut de proprietate**
9. Data inspecției: **28.01 2026**
10. Data evaluării: **28.01 2026**
11. Cursul BNR, din data de 28.01 2026, este: 1 EURO = 5,0959 lei, comunicat în 27.01 2026;

Categoria bunului: **Teren intravilan**

Localizare: **UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcânilor, nr. 28, jud. Cluj**

Act de proprietate: **C.F. 53492**

Categoria de folosință: **Curți construcții**

Suprafața terenului: **593 mp**

Forma terenului: **Dreptunghiular**

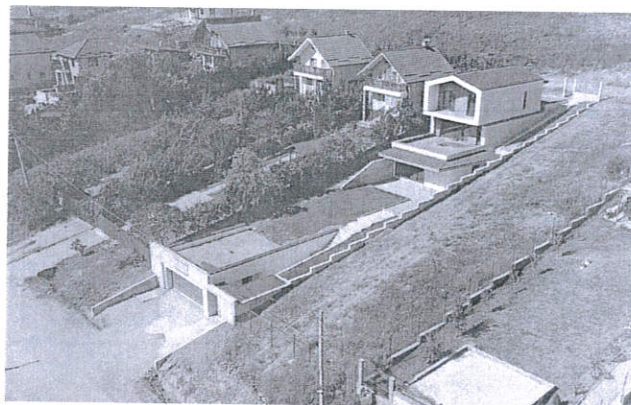
Raportul laturilor: **1/3**

Acces: **Drum pietruit**

Front stradal: **12,34 ml**

Utilități: **Utilitățile zonei**

Construcție pe teren: **Da, nu face obiectul prezentului raport de evaluare**



Categoria bunului: **Teren intravilan**

Localizare: **UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcânilor, nr. 328, jud. Cluj**

Act de proprietate: **C.F. 62222**

Categoria de folosință: **Curți construcții**

Suprafața terenului: **779 mp**

Forma terenului: **Trapezoidală**

Raportul laturilor: **1/3**

Acces: **Drum pietruit**

Front stradal: **Da**

Utilități: **Utilitățile zonei**

Construcție pe teren: **Da, nu face obiectul prezentului raport de evaluare**



Categoria bunului: **Teren intravilan**

Localizare: **UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcânilor, nr. 326, jud. Cluj**

Act de proprietate: **C.F. 62223**

Categoria de folosință: **Curți construcții**

Suprafața terenului: **879 mp**

Forma terenului: **Dreptunghiular**

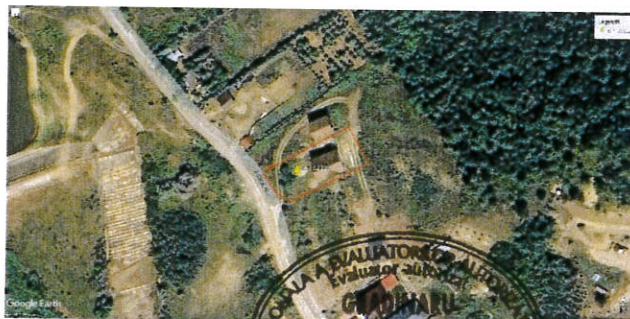
Raportul laturilor: **1/3**

Acces: **Drum pietruit**

Front stradal: **Da**

Utilități: **Utilitățile zonei**

Construcție pe teren: **Da, nu face obiectul prezentului raport de evaluare**



Categoria bunului: **Teren intravilan**
 Localizare: **UAT Apahida, loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 106, jud. Cluj**
 Act de proprietate: **C.F. 77802**
 Categoria de folosință: **Curți construcții**
 Suprafața terenului: **500 mp**
 Forma terenului: **Dreptunghi**
 Raportul laturilor: **1/3**
 Acces: **Drum asfaltat**
 Front stradal: **Dublă deschidere (15,57 ml și 32,64 ml)**
 Utilități: **Utilitățile zonei**
 Construcție pe teren: **Da, nu face obiectul prezentului raport de evaluare**



Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în Euro, la cursul valabil la data evaluării prezentat mai sus, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea.

Concesionarii: **TĂPĂSTĂU EMIL DANIEL și TĂPĂSTĂU TAMARA LIANA**

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Suprafață (mp)	Euro / mp	Lei / mp	Valoare de piață estimată totală (euro)	Valoare de piață estimată totală (lei)
1	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, înscris în C.F. 53492, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcânilor, nr. 28, jud. Cluj	593 mp	24,50	124,85	14.500	74.000
	TOTAL	593 mp	-	-	14.500 €	74.000 lei

Concesionar: **BUDA IOAN**

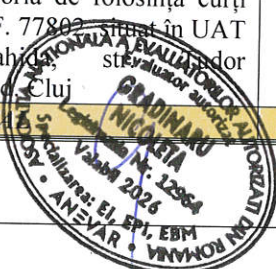
Nr. crt.	Denumire bun imobil	Suprafață (mp)	Euro / mp	Lei / mp	Valoare de piață estimată totală (euro)	Valoare de piață estimată totală (lei)
1	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, înscris în C.F. 62222, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcânilor, nr. 328, jud. Cluj	779 mp	24,50	124,85	19.100	97.300
	TOTAL	779 mp	-	-	19.100 €	97.300 lei

Concesionar: **BUDA SORINA VIORICA**

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Suprafață (mp)	Euro / mp	Lei / mp	Valoare de piață estimată totală (euro)	Valoare de piață estimată totală (lei)
1	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, înscris în C.F. 62223, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcânilor, nr. 326, jud. Cluj	879 mp	24,50	124,85	21.500	109.700
	TOTAL	879 mp	-	-	21.500 €	109.700 lei

Concesionar: **AȘTILEAN TITUS FLORIN**

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Suprafață (mp)	Euro / mp	Lei / mp	Valoare de piață estimată totală (euro)	Valoare de piață estimată totală (lei)
1	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, înscris în C.F. 77802, situat în UAT Apahida, loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 106, jud. Cluj	500 mp	26,50	135,04	13.300	67.500
	TOTAL	500 mp	-	-	13.300 €	67.500 lei



NOTĂ:

- Valoarea de piață estimată în prezentul raport de evaluare nu conține T.V.A.;
- Valoarea de piață a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și ipotezele speciale din prezentul raport;

Întocmit: S.C. EXPERTUS S.R.L., prin
Ing. Grădinaru Nicolae
Membru titular ANEVAR - legitimația nr. 12963
Evaluator autorizat EPI și EMB

Ec. Grădinaru Nicoleta,
Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare,
bunuri mobile și întreprinderi
Expert tehnic judiciar, specializarea evaluarea de întreprinderi,
autorizația nr. 8213052024
Membru ANEVAR, legitimația nr. 12964



Declarația de conformitate

Ca elaboratori declarăm că raportul de evaluare, pe care îl semnăm, a fost realizat în concordanță cu reglementările *Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2025 și cu ipotezele și ipotezele speciale*, cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnații, în calitate de elaboratori, ne asumăm responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Declarăm că suntem persoane fizice cu experiență semnificativă în domeniu, avem competență în evaluarea pe piața proprietăților imobiliare, cunoaștem și punem în aplicare în mod corect metodele și tehnicile recunoscute care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, suntem membrii ANEVAR, asociație de evaluare recunoscută ca fiind de utilitate publică, noi fiind reprezentați ai S.C. EXPERTUS S.R.L., membru corporativ ANEVAR, acționând în mod independent.

Certificare

Subsemnații certifică în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de noi și cuprinse în prezentul raport, sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o în luna **ianuarie 2026**.
2. Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele și concluziile speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare, care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment, care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră estimând o valoare obiectivă și imparțială.
5. Analizele, opiniile și concluziile noastre au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2025 ANEVAR.
6. Posedăm cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională, în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
7. Evaluatorii se consideră degrevați de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factori de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestuia ulterioară evaluării.
8. Evaluatorii dețin calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://notl.anevar.ro/pagini/tabloul-asociei>).
9. Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de comercializare a unor bunuri similare cu cel care face obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar la data întocmirii raportului, precum și de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției.

Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate.

Raportul se va transmite în format electronic către client și/sau utilizatorul desemnat și în format letric în 2 (două) exemplare, pentru client.

Ing. Grădinaru Nicolae,

Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Membru ANEVAR, legitimația nr. 12963



Ec. Grădinaru Nicoleta,
Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare,
bunuri mobile și întreprinderi
Expert tehnic judiciar, specializarea evaluarea de întreprinderi,
autorizația nr. 8213052024
Membru ANEVAR, legitimația nr. 12964

1. TERMENI DE REFERINTA

1.1. *Identificarea și competența evaluatorului*

S.C. EXPERTUS S.R.L., a fost înființată în anul 2005, cu sediul în Timișoara, Alea Creației nr. 9, având ca domeniu de activitate servicii de evaluare a bunurilor.

S.C. EXPERTUS S.R.L., este membru corporativ ANEVAR, înscrisă în Tabloul membrilor corporativi cu Certificatul nr. 0303/01.01.2026. În calitate de furnizor al serviciilor de evaluare a bunurilor, declarăm că avem dreptul contractării și prestării serviciilor de evaluare a bunurilor, așa după cum este reglementat acest aspect în OG 24/2011.

S.C. EXPERTUS S.R.L. acordă o atenție deosebită necesității de instruire a personalului propriu pentru realizarea competenței factorului uman, plecând de la premisa că un element fundamental al managementului calității este tocmai competența personalului. Societatea este certificată pentru „Evaluări de proprietăți imobiliare”, „Evaluări de bunuri mobile” și „Evaluări de întreprinderi”, conform standardului de calitate SR EN ISO 9001:2015, prin certificatul cu seria: C-MC, nr. 7555 și standardelor de calitate SR EN ISO 14001:2015 (ISO 14001:2015), prin certificatul cu seria M-MCT, nr. 3375.

Echipa noastră este formată din evaluatori cu o bogată experiență în domeniu, toți evaluatorii fiind membri titulari ANEVAR, cu asigurare profesională la nivel de 50.000 €.

Evaluarea se realizează prin intermediul evaluatorilor autorizați ANEVAR – GRĂDINARU NICOLAE și GRĂDINARU NICOLETA, conform declarației de mai sus.

1.2. *Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați*

Prezentul raport de evaluare se adresează **PRIMĂRIEI COMUNEI APAHIDA în calitate de client și de utilizator desemnat.**

Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorul desemnat al lucrării.

1.3. *Scopul evaluării*

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a terenurilor în vederea vânzării de către **Primăria comunei Apahida** din județul Cluj în calitate de **concedent**, către domnul **TĂPĂSTĂU EMIL DANIEL**, doamna **TĂPĂSTĂU TAMARA LIANA**, domnul **BUDA IOAN**, doamna **BUDA SORINA VIORICA** și domnul **AȘTILEAN TITUS FLORIN** în calitate **concesionari**.

1.4. *Identificarea bunului supus evaluării*

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie dreptul de proprietate al Comunei Apahida, care se presupune că are întregul drept de proprietate: posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare. Evaluarea s-a efectuat în ipoteza – liber de sarcini, asupra următorului teren:

- ✓ **Teren intravilan**, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 593 mp, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcânilor, nr. 28, jud. Cluj. Accesul la teren se face pe un drum pietruit și beneficiază de un front stradal de 12,34 ml.

Conform extrasului de carte funciara nr. 53492 Apahida, terenul aparține Comunei Apahida, se notează intabulare, drept de proprietate – privată, în rangul câștigat cu nr. 72498/17.06 2008 c.f. în baza Ordinului nr. 29/2005- Emis de Prefectura Județului Cluj, dezmembrare, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, conform Act administrativ nr. 128997/22.10 2008 (emis de OCPI Cluj), act administrativ nr. 81/15.07 2009 (emis de Consiliul Local Apahida), act administrativ nr. 92/31.08 2009 (emis de Consiliul Local Apahida). Concesionarii prezentului teren este domnul **TĂPĂSTĂU EMIL DANIEL** și doamna **TĂPĂSTĂU TAMARA LIANA**, conform Act Adicional nr. 4 din 09.12 2024 la Contract de concesiune nr. 6013 din 28.06 2002.

- ✓ **Teren intravilan**, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 779 mp, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcânilor, nr. 328, jud. Cluj. Accesul la teren se face pe un drum pietruit și beneficiază de un front stradal.

Conform extrasului de carte funciara nr. 62222 Apahida, terenul aparține Primăriei Apahida, se notează intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept lege și lotizare, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, conform Act administrativ nr. 123, din 25.10.2011, emis de Consiliul Local al Comunei Apahida, act administrativ nr. 16/31-03-2007 emis de Consiliul Local al Comunei Apahida; act administrativ nr. 17849/01-11-2011 emis de Primăria Comunei Apahida; act notarial nr. 2116/09-11-2011 emis de Notarul Horia Augustin. Concesionarul prezentului teren este domnul **BUDA IOAN**, conform Contract de concesiune nr. 76 din 04.01 2005.



- ✓ **Teren intravilan**, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 879 mp, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcânilor, nr. 326, jud. Cluj. Accesul la teren se face pe un drum pietruit și beneficiază de un front stradal.

Conform extrasului de carte funciara nr. 62223 Apahida, terenul aparține Primăriei Apahida, se notează intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept lege și lotizare, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, conform Act administrativ nr. 123, din 25.10.2011, emis de Consiliul Local al Comunei Apahida, act administrativ nr. 16/31-03-2007 emis de Consiliul Local al Comunei Apahida; act administrativ nr. 17849/01-11-2011 emis de Primăria Comunei Apahida; act notarial nr. 2116/09-11-2011 emis de BNP Furdul Horia Augustin. Concesionarul prezentului teren este doamna **BUDA SORINA VIORICA**, conform Act Adițional nr. 2 din 17.10 2023 la Contract de concesiune nr. 78 din 04.01 2005.

- ✓ **Teren intravilan**, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 500 mp, situat în UAT Apahida, loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 106, jud. Cluj. Accesul la teren se face pe un drum asfaltat și beneficiază de un front stradal cu dublă deschidere (15,57 ml și 32,64 ml).

Conform extrasului de carte funciara nr. 77802 Apahida, terenul aparține Primăriei Apahida, se notează intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, conform Act administrativ nr. 10105, din 28.04 2015, emis de Comuna Apahida. Concesionarul prezentului teren este domnul **AȘTILEAN TITUS FLORIN**, conform Act Adițional nr. 1 din 26.09 2025 la Contract de concesiune nr. 2643 din 24.02 2004.

1.5. Moneda evaluării

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în LEI și EURO. Având în vedere faptul că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 1 euro = 5,0959 lei din data de 28.01 2026, comunicat de BNR la data de 27.01 2026.

Valorile estimate în prezentul raport de evaluare sunt exprimate în lei și nu conțin T.V.A.

1.6. Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea ar consta în estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; prin urmare, respectând și prevederile SEV 102 — Tipuri ale valorii:

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

Definiția valorii de piață trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual:

- „**suma estimată**” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț care se poate obține în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de leaseback, compensări sau concesiuni speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibil doar unui proprietar sau cumpărător specific.
- „**un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)**” se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.
- „**la data evaluării**” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.
- „**între un cumpărător hotărât**” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu ipotezele pieței imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau presupusă.



plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piață”.

- **„și un vânzător hotărât”** nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piață curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piață liberă, după un marketing adecvat, oricare ar putea fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.
- **„într-o tranzacție nepărtinitoare”** se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.
- **(g) „după un marketing adecvat”** înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de valorificare prin vânzare este considerată a fi cea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piață la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat un timp corespunzător pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.
- **„în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent”** presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.
- **„și fără constrângere”** stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este forțată în mod nejustificat să o facă

Valorile estimate în prezentul raport de evaluare sunt exprimate în lei și nu conțin T.V.A.

Metodologia de estimare a valorii de piață a ținut cont de scopul evaluării, tipul bunului și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2025.

1.7. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **ianuarie 2026**, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator.

Conform dispozițiilor art. 35. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal ” [...] prin ultimul curs de schimb comunicat de Banca Națională a României se înțelege cursul de schimb comunicat de respectiva bancă în ziua anterioară și care este valabil pentru operațiunile care se vor desfășura în ziua următoare.”

Evaluarea a fost realizată în data de 28.01 2026, la un curs valutar de 1 euro = 5,0959 lei din data de 28.01 2026, comunicat de BNR la data de 27.01 2026.

Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare reprezintă valoarea care nu include TVA.

1.8. Data inspecției

Inspecția a fost realizată în data de 28.01 2026 de către ec. Grădinaru Nicoleta din partea S.C. EXPERTUS S.R.L. La data inspecției, bunurile imobile au fost identificate în cadrul geoportalei ANCP – eTerra, care a facilitat verificarea amplasamentului, a căilor de acces și a stărilor de cea mai



apropiată localitate sau puncte importante de interes. Toate informațiile obținute au fost documentate și integrate într-o fișă de inspecție inserată prezentului raport de evaluare.

1.9. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Informații primite de la client:

Evaluatorul a analizat documentele privind drepturile de proprietate asupra bunurilor evaluate, puse la dispoziție de către client/utilizatorul desemnat după cum urmează:

- ✓ Cerere din partea concesiionarului nr. 1171 din 15.01 2026 pentru **TĂPĂSTĂU EMIL DANIEL și TĂPĂSTĂU TAMARA LIANA**;
- ✓ Extrasul de carte funciară nr. 53492 Apahida;
- ✓ Act adițional nr. 4 din 09.12 2024;
- ✓ Proces – Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 70/9656 din 25.04 2024;
- ✓ Certificat de atestare a edificării construcției nr. 107/9656 din 25.04 2024;

- ✓ Cerere din partea concesiionarului nr. 45753 din 19.12 2025 pentru **BUDA IOAN**;
- ✓ Extrasul de carte funciară nr. 62222 Apahida;
- ✓ Contract de concesiune nr. 76 din 04.01 2005;
- ✓ Proces – Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 06/11116 din 23.04 2024;
- ✓ Certificat de atestare a edificării construcției nr. 104/11116 din 23.04 2024;
- ✓ Autorizație de construcție nr. 34 din 29.03 2010;

- ✓ Cerere din partea concesiionarului nr. 45751 din 19.12 2025 pentru **BUDA SORINA VIORICA**;
- ✓ Extrasul de carte funciară nr. 62223 Apahida;
- ✓ Act adițional nr. 2 din 17.10 2023;
- ✓ Proces – Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 07/11117 din 23.04 2024;
- ✓ Certificat de atestare a edificării construcției nr. 105/11117 din 23.04 2024;
- ✓ Autorizație de construcție nr. 35 din 29.03 2010;

- ✓ Cerere din partea concesiionarului nr. 3646 din 08.12 2025 pentru **AȘTILEAN TITUS FLORIN**;
- ✓ Extrasul de carte funciară nr. 77802 Apahida;
- ✓ Act Adițional nr. 1 din 26.09 2025;
- ✓ Contract de concesiune nr. 2643 din 24.02 2004;
- ✓ Certificat de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local al Primăriei Comunei Apahida nr. 32306 din 15.09 2025;
- ✓ Declarație de Renunțare;
- ✓ Declarație de Acceptare;
- ✓ Dovada luării în folosință nr. 39 din 22.09 2005;

Informații colectate de evaluator:

- ✓ Informații despre vecinătatea proprietăților evaluate, despre zonă și localizare;
- ✓ Date privind piață imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piață specifică și din mas-media de specialitate;
- ✓ Date specifice din manualele și cărțile de specialitate;
- ✓ Date despre cuantumuri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet;

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea

La baza evaluării au stat în principal următoarele documente și elemente informative:

- a) Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR);
- b) Standardele de evaluare a bunurilor - Ediția 2025
 - Definiții SEV;
 - Standarde generale: SEV 100 – Cadru 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), SERV 106 – Documentare și raportare (IVS 106);
 - Standarde pentru active: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;



- Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 - Verificarea evaluării;
- **SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;**
- **GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.**

c) Legislația în domeniu:

- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- Codul administrativ actualizat;

Alte informații consultate:

- Date privind piață locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți de piață specifică și din mass-media de specialitate;
- Cursul de referință al monedei naționale.
- Codul de procedură civilă, articolele referitoare la evaluarea bunurilor.

Surse bibliografice:

- Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR);
- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2025;
- Codul fiscal
- Reviste și publicații de specialitate;
- Extrase din comunicatele Comisiei Naționale de Statistică;
- Alte documente și materiale puse la dispoziție de biblioteca ANEVAR;
- Arhiva și biblioteca personală a evaluatorului.



1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

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

Ipoteze semnificative

- Valoarea estimată în raportul de evaluare este determinată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează, valoarea estimată este invalidată.
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competența în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al imobilizărilor corporale înscris în cartea funciară.
- Se presupune că toate documentele puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte.
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Situația actuală a imobilului și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru că valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de

înțelegeri în prealabil;

- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Ipoteze speciale semnificative

- Imobilul indicat de către beneficiarul raportului de evaluare se consideră a fi corect corelat cu documentele puse la dispoziția noastră. Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a garanta că imobilul (înscrise în c.f.) este așa cum au fost indicat de acesta și descris în raportul de evaluare. Acest raport are menirea de a estima o valoare de piață a bunurilor identificate și descrise în raport în ipoteza în care acestea corespund cu cele 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.

1.12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

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.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. 1.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către **proprietar/client**. Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat la punctul 1.3 și utilizatorului desemnat precizat la punctul 1.2.

Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorul desemnat, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

1.13. Metode de evaluare

Evaluatorii trebuie să ia în considerare în evaluare abordările adecvate și relevante. Cele trei abordări descrise și definite în continuare sunt abordările principale utilizate în evaluare. Toate se bazează pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

Abordările principale în evaluare sunt:

- abordarea prin piață,
- abordarea prin venit și
- abordarea prin cost.

Fiecare dintre aceste abordări include metode de aplicare diferite și detaliate. Obiectivul selectării abordărilor și metodelor aplicate la *evaluarea* unui *activ* este acela de a găsi metoda cea mai adecvată pentru circumstanțele date. Nu există nicio metodă care să fie adecvată tuturor situațiilor posibile. Procesul de selecție *ar trebui* să ia în considerare ca cerințe minime:

- ✓ tipul (tipurile) *valorii* și premisa (premisele) *valorii* adecvate, determinate prin termenii de referință ai evaluării și de *scopul evaluării*,
- ✓ punctele tari și punctele slabe ale abordărilor și metodelor de *evaluare* care pot fi aplicate, gradul de adecvare al fiecărei metode, ținând cont de natura activului și de abordările sau metodele utilizate de către participanții de pe piață relevantă;
- ✓ disponibilitatea informațiilor credibile necesare pentru aplicarea metodei (metodelor).

În prezentul raport de evaluare s-a aplicat abordarea de piață.



1.14. Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025

Prin prezenta, confirmăm că analizele, opiniile și concluziile exprimate în prezentul Raport au fost realizate în concordanță cu reglementările standardele lor adoptate de Conferința Națională a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România în 2025 (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR - ANEVAR 2025), cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport:

- 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);
- SEV 400 – Verificarea evaluării;
- SEV 430 - Evaluarea pentru raportarea financiară;

la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR:

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- Glosarul 2025.

1.15. Descrierea raportului

Raportul se va transmite în format letric în 2 (două) exemplare, pentru client/utilizatorul desemnat.

Raportul cuprinde termenii de referință ai evaluării, o prezentare a bunurilor imobile evaluate, o analiza a pieței imobiliare, un capitol cu abordările în evaluare aplicate și opinia evaluatorului privind valoarea estimată, precum și anexele cu documentația pusă la dispoziția evaluatorului, analiza pieței, localizare și fotografii ale bunului.

1.16. Drepturi patrimoniale

Concesionarul deține dreptul de posesie asupra terenul concesionat, dreptul de a-l folosi în scopul stabilit în contract precum și dreptul de a beneficia de foloase materiale din utilizarea terenului. Obiectul concesiunii nu poate fi subconcesionat, în tot sau în parte, unei alte persoane. Concesionarul deține dreptul de proprietate asupra construcțiilor pe care le-a realizat pe terenul concesionat și poate ipoteca bunul construit pe terenul din domeniul public sau privat al statului, dar nu poate înscrie o ipotecă asupra terenului. Conform art. 35 din Legea nr. 50/1991 republicată, „dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit. În aceleași condiții se transmite și autorizația de construire”. O sinteză a drepturilor evaluate se prezintă în tabelul următor:

Parte contractanta	Drepturi deținute	Posibilități înstrăinare	Tip de venit realizat
Concedent	Terenul (proprietate concesionata)	Da, dacă aparține domeniului privat Nu, dacă aparține domeniului public	Redevență
Concesionar	Asupra terenului (drept de folosință și posesiune), asupra construcțiilor (drept de proprietate)	Dacă se înstrăinează construcția, se transmite și dreptul de concesiune asupra terenului	Venituri din utilizare



2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea amplasamentului



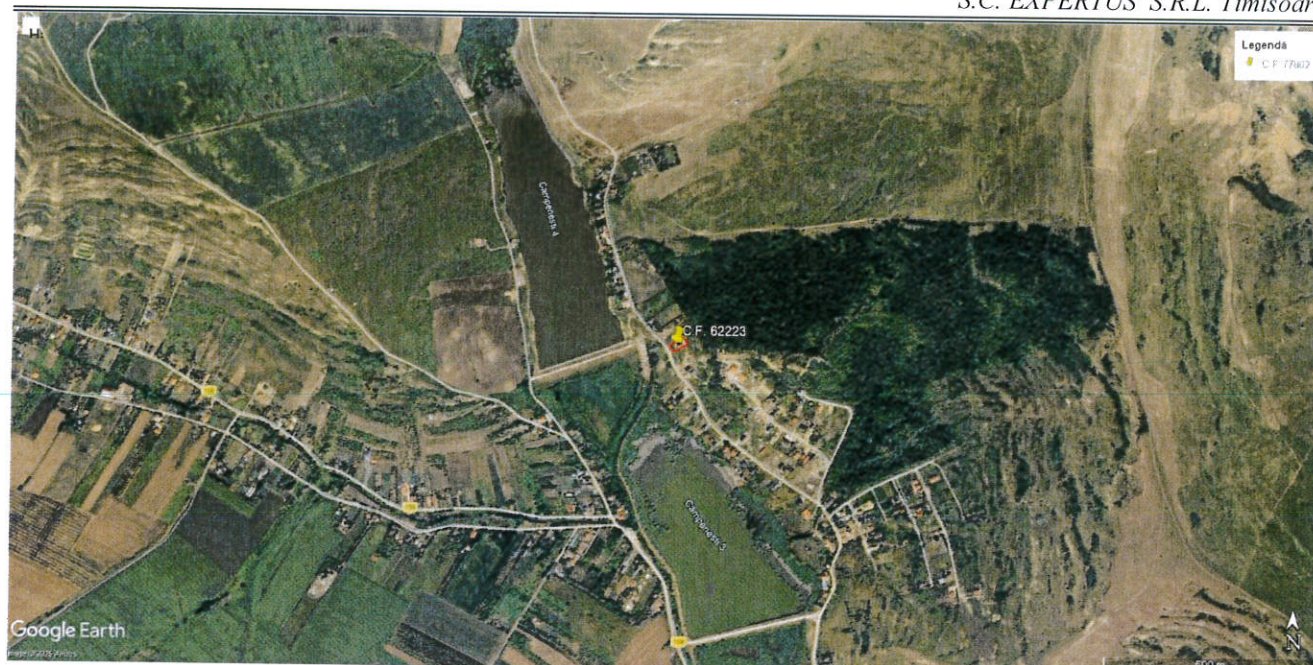
Date despre amplasament	
PROPRIETAR AMPLASAMENT	COMUNA APAHIDA
Adresă:	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmlor, nr. 28, jud. Cluj
C.F. /Act de proprietate	C.F. 53492
Suprafață	593 mp
Categoria de folosință / prevedere P.U.G.	Curți construcții
Formă terenului	Dreptunghiular
Raportul laturilor: 1/2; 1/3; 1/4; 1/5	1/3
Frontul stradal	12,34 ml
Construcții pe teren	Da, dar nu face obiectul prezentului raport de evaluare
Proprietar pe construcție	TĂPĂSTĂU EMIL DANIEL și TĂPĂSTĂU TAMARA LIANA
Priveliști: parc, stradă, cimitir, zona industrială, zonă rezidențială	Zonă rezidențială
POT %; CUT	-
Arii ale proprietății (mp) Ac. Clădire ____, Adc. Clădire ____, Arie teren __	-
Topografie teren: plat, în panta, abrupt;	Specific zonei
Poziția față de centru localității: (central, median, periferic)	Periferic
Poluare: teren poluat, aer poluat, poluare sonoră, altele	Nu
Dotări amplasament: apă. Canalizare, gaze, termoficare, electricitate, telefonie	Utilitățile zonei
Asfalt	Nu
Obturări imagine fațadă: copaci, panouri publicitare, alte clădiri, altele	Nu
Drum de acces	Drum pietruit
Litigii/sarcini	Nu este cazul
Observații	Categoria de folosință din C.F. este modificată prin P.U.G., astfel am considerat că terenul este intravilan, categoria de folosință curți construcții
Data inspecției	28.01 2026





Date despre amplasament	
PROPRIETAR AMPLASAMENT	COMUNA APAHIDA
Adresă:	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcânilor, nr. 328, jud. Cluj
C.F. /Act de proprietate	C.F. 62222
Suprafață	779 mp
Categoria de folosință / prevedere P.U.G.	Curți construcții
Formă terenului	Trapezoidal
Raportul laturilor: 1/2; 1/3; 1/4; 1/5	1/3
Frontul stradal	Da
Construcții pe teren	Da, dar nu face obiectul prezentului raport de evaluare
Proprietar pe construcție	BUDA IOAN
Privești: parc, stradă, cimitir, zona industrială, zonă rezidențială	Zonă rezidențială
POT %; CUT	-
Arii ale proprietății (mp) Ac. Clădire ____, Adc. Clădire ____, Arie teren ____	-
Topografie teren: plat, în panta, abrupt;	Specific zonei
Poziția față de centru localității: (central, median, periferic)	Periferic
Poluare: teren poluat, aer poluat, poluare sonoră, altele	Nu
Dotări amplasament: apă. Canalizare, gaze, termoficare, electricitate, telefonie	Utilitățile zonei
Asfalt	Nu
Obturări imagine față: copaci, panouri publicitare, alte clădiri, altele	Nu
Drum de acces	Drum pietruit
Litigii/sarcini	Nu este cazul
Observații	Categoria de folosință din C.F. este modificată prin P.U.G., astfel am considerat că terenul este intravilan, categoria de folosință curți construcții
Data inspecției	28.01 2026





Date despre amplasament	
PROPRIETAR AMPLASAMENT	COMUNA APAHIDA
Adresă:	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcânilor, nr. 326, jud. Cluj
C.F. /Act de proprietate	C.F. 62223
Suprafață	879 mp
Categoria de folosință / prevedere P.U.G.	Curți construcții
Formă terenului	Dreptunghiular
Raportul laturilor: 1/2; 1/3; 1/4; 1/5	1/3
Frontul stradal	Da
Construcții pe teren	Da, dar nu face obiectul prezentului raport de evaluare
Proprietar pe construcție	BUDA SORINA VIORICA
Privești: parc, stradă, cimitir, zona industrială, zonă rezidențială	Zonă rezidențială
POT %; CUT	-
Arii ale proprietății (mp) Ac. Clădire ____, Adc. Clădire ____, Arie teren __	-
Topografie teren: plat, în panta, abrupt;	Specific zonei
Poziția față de centru localității: (central, median, periferic)	Periferic
Poluare: teren poluat, aer poluat, poluare sonoră, altele	Nu
Dotări amplasament: apă. Canalizare, gaze, termoficare, electricitate, telefonie	Utilitățile zonei
Asfalt	Nu
Obturări imagine fațadă: copaci, panouri publicitare, alte clădiri, altele	Nu
Drum de acces	Drum pietruit
Litigii/sarcini	Nu este cazul
Observații	Categoria de folosință din C.F. este modificată prin P.U.G., astfel am considerat că terenul este intravilan, categoria de folosință curți construcții
Data inspecției	28.01 2026





Date despre amplasament	
PROPRIETAR AMPLASAMENT	COMUNA APAHIDA
Adresă:	UAT Apahida, loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 106, jud. Cluj
C.F. /Act de proprietate	C.F. 77802
Suprafață	500 mp
Categoria de folosință / prevedere P.U.G.	Curți construcții
Formă terenului	Dreptunghiular
Raportul laturilor: 1/2; 1/3; 1/4; 1/5	1/3
Frontul stradal	Da
Construcții pe teren	Da, dar nu face obiectul prezentului raport de evaluare
Proprietar pe construcție	AȘTILEAN TITUS FLORIN
Privești: parc, stradă, cimitir, zona industrială, zonă rezidențială	Zonă rezidențială
POT %; CUT	-
Arii ale proprietății (mp) Ac. Clădire ____, Adec. Clădire ____, Arie teren __	-
Topografie teren: plat, în panta, abrupt;	Specific zonei
Poziția față de centru localității: (central, median, periferic)	Periferic
Poluare: teren poluat, aer poluat, poluare sonoră, altele	Nu
Dotări amplasament: apă. Canalizare, gaze, termoficare, electricitate, telefonie	Utilitățile zonei
Asfalt	Da
Obturări imagine fațadă: copaci, panouri publicitare, alte clădiri, altele	Nu
Drum de acces	Drum asfaltat
Litigii/sarcini	Nu este cazul
Observații	Categoria de folosință din C.F. este modificată prin P.U.G., astfel am considerat că terenul este intravilan, categoria de folosință curți construcții
Data inspecției	28.01 2026



2.2.1. Dreptul de proprietate

Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate.

LITIGII: Din documentele puse la dispoziție și din afirmațiile proprietarului/beneficiarului a rezultat faptul că nu există litigii la data identificării proprietății.

SARCINI: Din documentele puse la dispoziție și din afirmațiile proprietarului/beneficiarului a rezultat faptul că nu există litigii la data identificării proprietății.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53492 Apahida

Nr. cerere 264090
Ziua 22
Luna 12
Anul 2025

Cod verificare
100192926089



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Cămpenesti, Str. Salcânilor, Nr. 28

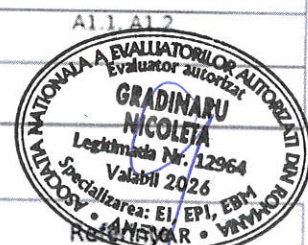
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53492	593	Imobil împrejmuit pe laturile de NE și SE cu gard de beton, pe latura de SV cu gard de beton și limita cu construcția și pe latura de NV parțial cu gard de plasa între punctele 101-102 (conform PAD).

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	53492-C1	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Cămpenesti, Str. Salcânilor, Nr. 28	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:111 mp; S. construita desfasurata:253.09 mp; Locuinta unifamiliala, avand regim de inaltime 2D+P, cu suprafata construita la sol de 111 mp si suprafata construita desfasurata de 253.09 mp, edificata in anul 2024.
A1.2	53492-C2	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Cămpenesti, Str. Salcânilor, Nr. 28	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:51 mp; S. construita desfasurata:51 mp; Garaj auto cu 2 locuri de parcare, avand regim de inaltime D, cu suprafata construita la sol de 51 mp si suprafata construita desfasurata de 51 mp, edificat in anul 2024.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
129124 / 10/11/2011 Act Administrativ nr. 128, din 07/12/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL COM. APAHIDA (act administrativ nr. 11667/03-02-2011 emis de OCPI CLUJ);	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 53492 a imobilului cu numarul cadastral 53492/Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52513 inscris in cartea funciara 52513;	A1
Act Administrativ nr. 128997, din 22/10/2008 emis de OCPI CLUJ (act administrativ nr. 81/15-07-2009 emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA; act administrativ nr. 92/31-08-2009 emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA);	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE proprietate privată, în rangul câștigat cu nr. 72498/17.06.2008 c.f., în baza Ordinului nr. 29/2005 - emis de Prefectura Județului Cluj,dezmembrare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA APAHIDA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52513/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 113717 din 12/10/2010; pozitie transcrisa din CF 52513/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 113717 din 12/10/2010;	
212646 / 09/10/2024 Act Notarial nr. 3686, din 08/10/2024 emis de Furdul Horia Augustin;	
B9 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) TĂPĂSTĂU EMIL DANIEL, și soția 2) TĂPĂSTĂU TAMARA-LIANA, bun comun	A1.1, A1.2



C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	
68619 / 26/03/2025 Act Administrativ nr. 284, din 28/11/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL COM. APAHIDA; Act Administrativ nr. 4, din 09/12/2024 emis de COM. APAHIDA;	

Carte Funciară Nr. 53492 Comuna/Oras/Municipiu: Anabida

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C3	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata existenței construcției, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
	1) TAPASTAU EMIL DANIEL, și soția	
	2) TĂPĂSTAU TAMARA-LIANA	

Carte Funciară Nr. 53492 Comuna/Oras/Municipiu: Apahida

Anexa Nr. 1 La Partea I

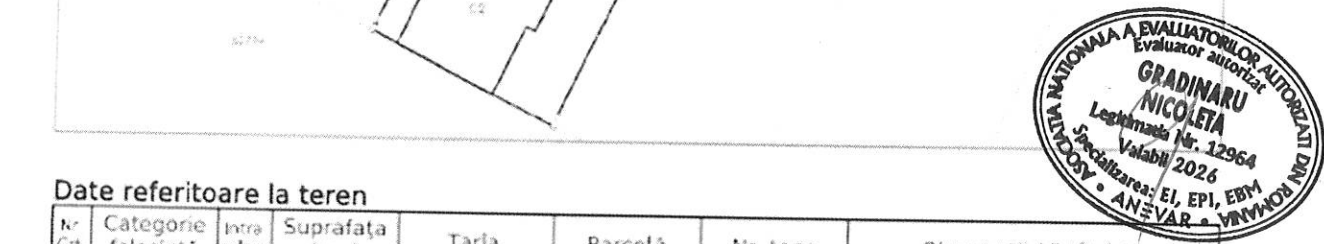
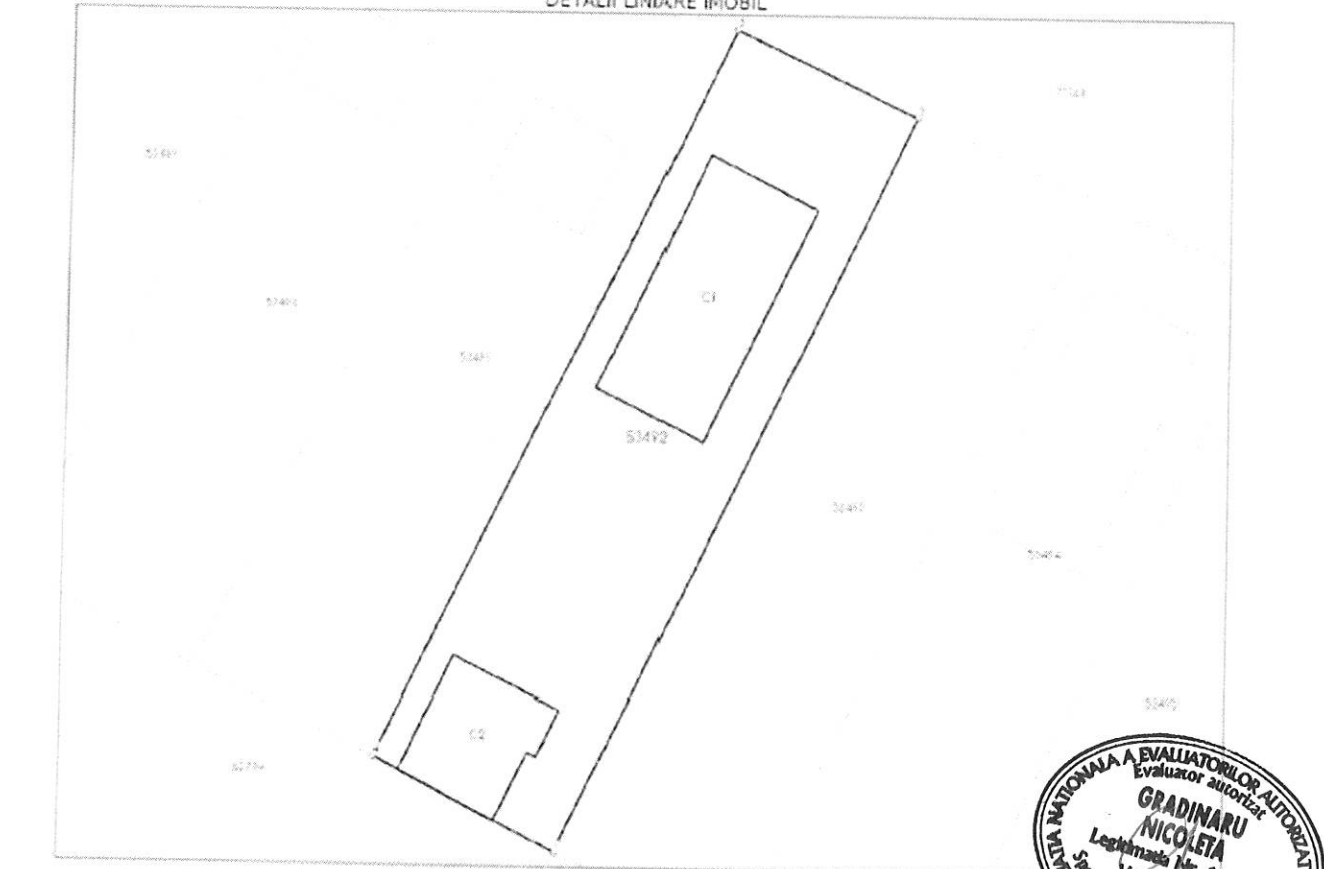
Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
53492	593	Imobil imprejmuit pe laturile de NE si SE cu gard de beton, pe latura de SV cu gard de beton si limita cu constructia si pe latura de NV partial cu gard de plasa intre punctele 101-102 (conform PAD).

* Suprafata este determinata pe baza planului cadastral.

* Suprafata este determinată în planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafață (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	593	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	53492-C1	construcții de locuințe	111	Cu acte	S. construita la sol:111 mp; S. construita desfasurata:253.09 mp; Locuinta unifamiliala, avand regim de inaltime 2D+P, cu suprafata construita la sol de 111 mp si suprafata construita desfasurata de 253.09 mp, edificata in anul 2024.
A1.2	53492-C2	construcții anexa	51	Cu acte	S. construita la sol:51 mp; S. construita desfasurata:51 mp; Garaj auto cu 2 locuri de parcare, avand regim de inaltime D, cu suprafata construita la sol de 51 mp si suprafata construita desfasurata de 51 mp, edificat in anul 2024.

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	48.689
2	3	12.144
3	4	48.277
4	1	12.335

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereografic și sunt rotunjite la 1 milimetru.



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ

Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cerere	168336
Ziua	04
Luna	10
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

FUNDATIE

TEREN extravilan

Adresa: -

BUNA IDAH

76-F.

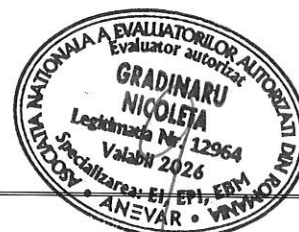
Nr. crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	62222	779	

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
168336 / 04.10.2016	
Act administrativ nr. HOTARARE NR. 128, din 08.09.2016, emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA, act administrativ nr. 125604/20-07-2016 emis de OCPI CLUJ;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 62222 a imobilului cu numarul cadastral 62222/ Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 61596 inscris in cartea funciara 61596;	A1
Act notarial nr. ACT DE LOTIZARE NR.1037, din 07.04.2016, emis de FURDUI HORIA AUGUSTIN, act administrativ nr. 38861/07-03-2016 emis de OCPI CLUJ;	
B2 Se infiinteaza cartea funciara 61596 a imobilului cu numarul cadastral 61596/ Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 60961 inscris in cartea funciara 60961;	A1 pozitie transcrisa din CF 61596/ Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 66625 din 12/04/2016;
Act administrativ nr. 123, din 25.10.2011, emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA, act administrativ nr. 16/31-03-2007 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; act administrativ nr. 17849/01-11-2011 emis de PRIMARIA COMUNEI APAHIDA; act notarial nr. 2116/09-11-2011 emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept lege și lotizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1) COMUNA APAHIDA, CIF: 4485243	A1 pozitie transcrisa din CF 61596/ Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 66625 din 12/04/2016;
Act administrativ nr. 123, din 25.10.2011, emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA, act administrativ nr. 16/31-03-2007 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; act administrativ nr. 17849/01-11-2011 emis de PRIMARIA COMUNEI APAHIDA; act notarial nr. 2116/09-11-2011 emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN;	
B4 Imobil inregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar	A1 pozitie transcrisa din CF 61596/ Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 66625 din 12/04/2016;

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	





EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

CARTE FUNCARA NR. 62223 Comuna/Oras/Municipiu: Apahida

Nr. cerere	168336
Zona	04
Luna	19
Anul	2016

TEREN extravilan

Adresa: -

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	62223	879	BUDA SORITIA

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
168336 / 04.10.2016		
Act administrativ nr. HOTARARE NR. 128, din 08.09.2016, emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA, act administrativ nr. 125604/20-07-2016 emis de OCPI CLUJ;		
B1	Se infiinteaza cartea funcara 62223 a imobilului cu numarul cadastral 62223/ Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 61596 inscris in cartea funcara 61596;	A1
Act notarial nr. ACT DE LOTIZARE NR.1037, din 07.04.2016, emis de FURDUI HORIA AUGUSTIN, act administrativ nr. 38861/07-03-2016 emis de OCPI CLUJ;		
B2	Se infiinteaza cartea funcara 61596 a imobilului cu numarul cadastral 61596/ Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 60961 inscris in cartea funcara 60961;	A1 pozitie transcrisa din CF 61596/ Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 66625 din 12/04/2016;
Act administrativ nr. 123, din 25.10.2011, emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA, act administrativ nr. 16/31-03-2007 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; act administrativ nr. 17849/01-11-2011 emis de PRIMARIA COMUNEI APAHIDA; act notarial nr. 2116/09-11-2011 emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept lege si lotizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1) COMUNA APAHIDA, CIF: 4485243	A1 pozitie transcrisa din CF 61596/ Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 66625 din 12/04/2016;
Act administrativ nr. 123, din 25.10.2011, emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA, act administrativ nr. 16/31-03-2007 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; act administrativ nr. 17849/01-11-2011 emis de PRIMARIA COMUNEI APAHIDA; act notarial nr. 2116/09-11-2011 emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN;		
B4	Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar	A1 pozitie transcrisa din CF 61596/ Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 66625 din 12/04/2016;

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 77802 Apahida

Nr. cerere 237272
Ziua 30
Luna 10
Anul 2025

Cod verificare
100126501412



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	77802	500	Teren neîmprejmuit; Teren neîmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
237272 / 30/10/2025		
Act Administrativ nr. 251, din 23/10/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA;		
B1	Se înființează cartea funciara 77802 a imobilului cu numărul cadastral 77802 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 77270 înscris în cartea funciara 77270;	A1
Act Administrativ nr. 10105, din 28/04/2015 emis de Comuna Apahida /SE;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA APAHIDA		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 77270/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 124338 din 06/06/2025; pozitie transcrisa din CF 72959/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 177979 din 19/08/2022; pozitie transcrisa din CF 69972/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 161719 din 22/07/2021; pozitie transcrisa din CF 68114/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 252868 din 24/12/2019; pozitie transcrisa din CF 67258/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 125306 din 03/07/2019; pozitie transcrisa din CF 61696/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 77006 din 27/04/2016;		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
237272 / 30/10/2025		
Act Notarial nr. 4631, din 05/12/2017 emis de Furdul Horia Augustin;		
C1	se înscris drept de servitute de acces pe proprietatea publică sau privată a Comunei Apahida în vederea instalării, întreținerii, înlocuirii sau mutării echipamentelor de telecomunicații sau elementelor de infrastructură ce aparțin acestuia sau partenerilor săi, conform planului de situație cuprins în proiectul nr. ELG-973-CJ/2017, anexă la prezentul contract, pe o perioadă de 5 ani	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 77270/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 124338 din 06/06/2025; pozitie transcrisa din CF 72959/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 177979 din 19/08/2022; pozitie transcrisa din CF 69972/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 161719 din 22/07/2021; pozitie transcrisa din CF 68114/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 252868 din 24/12/2019; pozitie transcrisa din CF 67258/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 125306 din 03/07/2019; pozitie transcrisa din CF 61696/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 213271 din 06/12/2017;		



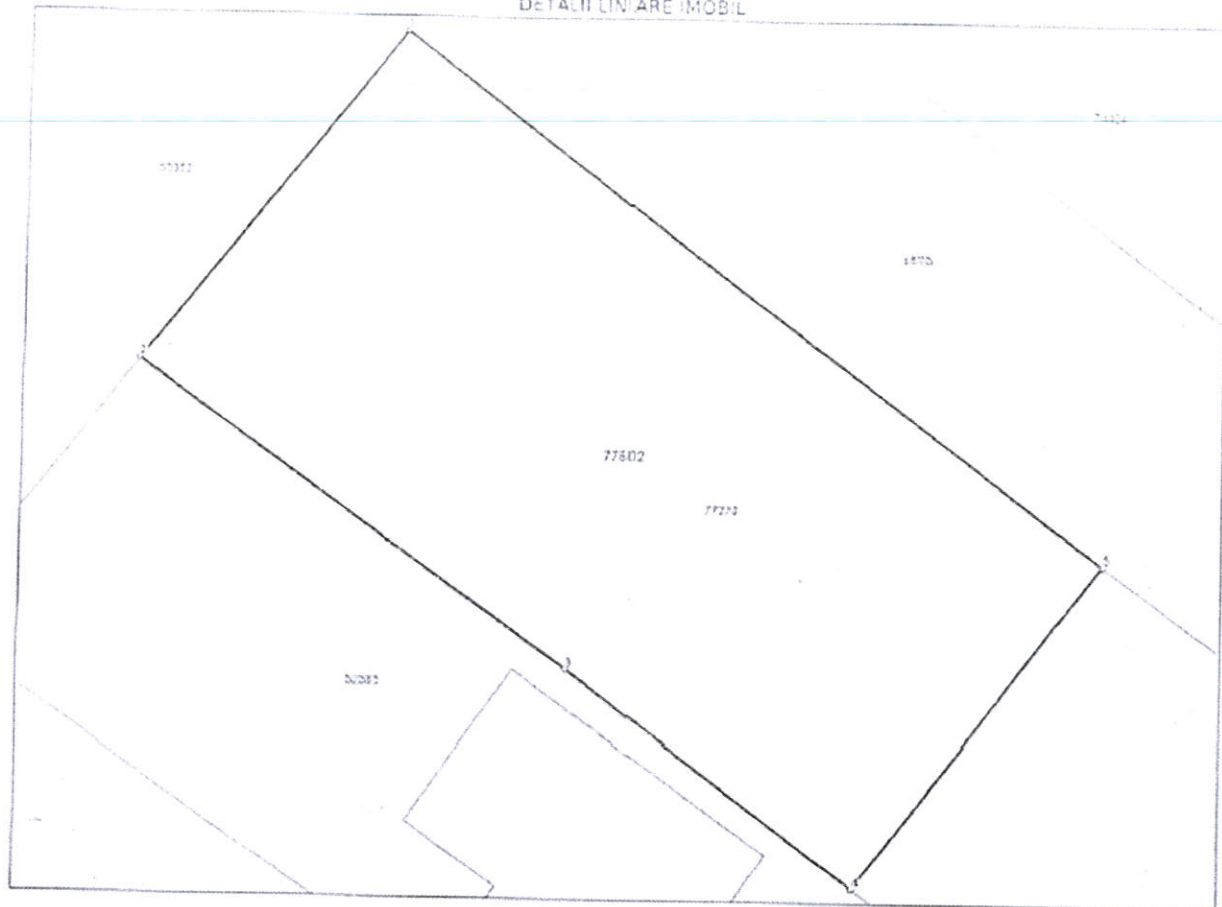
Carte Topografică Nr. 77802 Comuna Oraș Municipal Apărinde
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
77802	500	Teren nemorejmit.

* 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	pasune	NU	500	-	-	-	-

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.573
2	3	19.682
3	4	13.329
4	5	15.146
5	1	32.639

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



2.2. Date despre zonă, oraș vecinătăți

România este localizată în sud-estul Europei și se întinde pe o suprafață de 238.391 km². Se învecinează cu Moldova și Ucraina în partea de nord-est, cu Bulgaria în partea de sud, cu Serbia în partea de sud-vest, și cu Ungaria în partea de vest. De asemenea, România are ieșire la Marea Neagră, în partea de sud-est.

Județul Cluj este situat în partea central-vestică a României, în regiunea istorică Transilvania, fiind parte a Regiunii de dezvoltare Nord-Vest. Este delimitat de județele Sălaj și Maramureș la nord, Bistrița-Năsăud și Mureș la est, Alba la sud și Bihor la vest. Municipiul Cluj-Napoca este reședința administrativă și cel mai mare oraș al județului.

Relieful județului este diversificat, incluzând zone muntoase (Munții Apuseni în partea vestică), dealuri și podișuri (Podișul Someșan, Podișul Transilvaniei), precum și zone joase, văi și lunci. Altitudinile variază semnificativ, atingând punctul maxim în Munții Vlădeasa (Vârful Vlădeasa, 1836 m).

Clujul beneficiază de o climă continentală moderată, cu veri călduroase și ierni reci. Regimul pluviometric este echilibrat pe parcursul anului, favorizând atât activitățile agricole, cât și dezvoltarea economică și turistică.

Rețeaua hidrografică a județului este densă și include râurile Someșul Mic și Someșul Mare, Arieș, Crișul Repede, precum și numeroși afluenți. Lacurile naturale și antropice din județ (ex. Lacul Târnița, Lacul Gilău, Lacul Fântânele) sunt utilizate pentru alimentarea cu apă, producerea energiei electrice și activități recreative.

Accesul rutier este foarte bun, județul fiind traversat de drumuri europene importante (E60 și E81), care leagă Cluj-Napoca de principalele orașe din România și din Europa. Județul dispune și de o rețea feroviară extinsă și de Aeroportul Internațional „Avram Iancu” Cluj, unul dintre cele mai importante aeroporturi din țară.

Comuna Apahida este situată în partea central-vestică a județului Cluj, în regiunea istorică Transilvania, România. Se află la aproximativ 13 km est de municipiul Cluj-Napoca, fiind parte integrantă a zonei metropolitane a acestuia.

Comuna este compusă din opt sate: Apahida (reședința), Bodrog, Câmpenești, Corpadea, Dezmir, Pata, Sânnicoară și Sub Coastă. Se învecinează cu municipiul Cluj-Napoca la vest, cu comuna Bonțida la nord, cu comuna Cojocna la sud și cu comuna Jucu la est.

Relieful comunei este preponderent deluros, specific Podișului Transilvaniei. Altitudinile variază între 290 și 350 de metri, cu puncte mai înalte precum Dealul Maeru (387 m). Teritoriul comunei este caracterizat de terase largi și văi formate de afluenți ai Someșului Mic.

Clima este temperat-continentală, cu veri calde și ierni reci. Precipitațiile sunt moderate și distribuite relativ uniform pe parcursul anului, favorizând activitățile agricole.

Comuna este traversată de râul Someșul Mic, care formează terase asimetrice pe partea dreaptă a albiei. Rețeaua hidrografică include și afluenți precum Valea Mărătorii, Valea Zapodie și Valea Câmpenești. În zonă există și lacuri naturale și antropice, precum Lacul Feiurdeni 1 și 2, utilizate pentru piscicultură.

Economia locală este diversificată, incluzând agricultură, zootehnie și activități industriale. În trecut, comuna era cunoscută pentru fermele sale zootehnice și producția de legume, în special ridichi. Proximitatea față de Cluj-Napoca a favorizat dezvoltarea sectorului rezidențial și atragerea de investiții.

Comuna Apahida beneficiază de o infrastructură rutieră și feroviară bine dezvoltată. Este traversată de drumul național DN16, care leagă Cluj-Napoca de Reghin, și de calea ferată Cluj-Napoca – Dej. De asemenea, Aeroportul Internațional „Avram Iancu” Cluj se află în apropiere, facilitând conexiunile aeriene.

2.3. Date privind impozitele și taxele

Nu s-au pus la dispoziția evaluatorului date privind impozitele și taxele aferente.

2.4. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

A se vedea ofertele și cotațiile curente la anexa la raportul de evaluare.



3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Definirea pieței

Piață imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele fizice sau (juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirieșilor tipici. Piață imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile, interacțiunile dintre vânzător și cumpărător și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația forței de muncă, stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

În cazul de față, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piață se definește ca piață proprietăților imobiliare de tip rezidențial, piață a cărei localizare geografică este județul Cluj, mai precis comuna Apahida.

3.2. Analiza cererii

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă cerere pentru achiziționarea proprietăților imobiliare de tip rezidențial, respectiv închirierea lor. Acestea pot fi segmentate după o varietate de criterii dintre care cele mai importante pot fi, categoria de clienți pe care îi deservesc, necesitatea de a crea o rețea de distribuție cu adâncime sau de serviciile prestate, etc.

Cererea pentru un anumit tip de proprietate este influențată foarte mult atât de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potențialului de dezvoltare a zonei, a accesului, a posibilităților de parcare etc., cât și de caracteristicile sale intrinseci: dimensiuni, forma și acces, dotările cu utilități, problemele tehnice.

Localitatea Apahida, situată în zona metropolitană a municipiului Cluj-Napoca, a înregistrat în ultimii ani o creștere constantă a interesului investitorilor și al persoanelor fizice pentru terenuri, în special cele situate în intravilan sau în proximitatea infrastructurii de transport (DN1C / E576 și calea ferată Cluj–Apahida). Cererea este susținută de următorii factori:

- Dezvoltarea rezidențială și comercială accelerată în zonă, ca urmare a presiunii exercitate de extinderea urbană a municipiului Cluj-Napoca.
- Apropierea de Aeroportul Internațional „Avram Iancu” și de parcurile industriale Tetarom și Jucu.
- Existența unei infrastructuri bune: acces rutier și transport în comun către Cluj-Napoca.
- Solicitățile recurente din partea concesionarilor de terenuri publice în vederea achiziției dreptului de proprietate, ca o etapă firească în stabilizarea investițiilor private.

Se constată o cerere moderată spre ridicată pentru terenuri concesionate, în special în rândul persoanelor care doresc să dețină integral dreptul de proprietate asupra imobilelor edificate sau planificate.

În urma analizei de piață am putut observa că proprietățile similare din localitatea Câmpenești se tranzacționează la un preț cuprins între 27,00 €/mp, respectiv 30,00 €/mp, respectiv din localitatea Apahida se tranzacționează la un preț cuprins între 29,28 €/mp, respectiv 37,50 €/mp.

3.3. Analiza ofertei

Oferta de terenuri disponibile pentru vânzare în localitatea Apahida este relativ limitată, în special în ceea ce privește terenurile situate în intravilan, cu acces facil și reglementări urbanistice clare. Caracteristicile pieței ofertei includ:

- ✓ Majoritatea terenurilor aflate în proprietatea privată sunt deja valorificate pentru construcții sau sunt oferite la prețuri ridicate, reflectând apropierea de Cluj-Napoca.
- ✓ Terenurile aflate în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale (UAT Apahida) sunt puse în circulație prin proceduri administrative: concesiune sau vânzare directă, în condițiile legii.
- ✓ Oferta efectivă este limitată de PUZ-uri sau PUG-uri în curs de actualizare, ceea ce restrânge temporar disponibilitatea unor parcele pentru vânzare imediată.

În concluzie, piața terenurilor din Apahida se caracterizează printr-un raport favorabil vânzătorilor (cererea depășește oferta), în special pentru loturile care beneficiază de infrastructură și reglementări urbanistice clare. Solicitarea de cumpărare din partea concesionarului este justificată prin prisma contextului pieței, dorinței de stabilitate juridică și investiționale, dar și prin tendința generală de transformare a terenurilor de folosință (superficie/concesiune) în drept de proprietate.



4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

4.1. Analiza celei mai bune utilizări – CMBU

În viziunea SEV 102 - Tipuri ale valorii, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar).

În Glosarul Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2025, CMBU este definită astfel: *Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.*

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren.

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

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

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează „productivitatea” entității analizate.

4.2. Analiza CMBU a terenului considerat liber sau construit

Analiza terenului considerat a fi liber se concentrează asupra utilizărilor alternative, iar evaluatorul testează fiecare utilizare rezonabilă și probabilă din punctul de vedere al permisibilității juridice, posibilității fizice, fezabilității financiare și profitabilității maxime.

Spre deosebire de cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, evaluatorul aplică cele patru teste în analiza proprietății construite, dar accentul nu se pune pe utilizări alternative, ci pe trei posibilități:

- păstrarea amenajărilor existente;
- transformarea amenajărilor, cum ar fi conversia, renovarea sau modificarea;
- demolarea amenajărilor și redevoltarea terenului.

1. Permisibila legal.

Conform destinației înscrisă în CF terenul este construibil

2. Posibila Fizic

Având în vedere destinația terenului consideram că pot fi edificate construcții după obținerea autorizației de construire.

3. Fezabila financiar

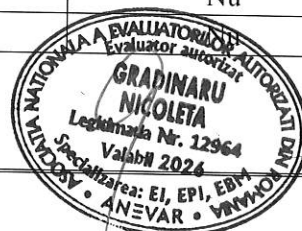
Terenul poate fi închiriat/concesionat, producând o chirie, sau poate fi construit și valorificat ceea ce duce la un potențial câștig.

4. Maxim productivă

Ținând cont de reglementările de urbanism, poziția terenului, ca atare putem lua în considerare destinația terenul poate fi construit.

	Rezidențial	Nerezidențial turistic	Agricol
Permisa legal	Da	Da	Nu
Posibila Fizic	Da	Da	Nu
Fezabila financiar	Nu	Da	Nu
Maxim productivă	Nu	Da	

Având în vedere scopul evaluării CMBU este utilizarea actuală.



5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

5.1. Evaluarea terenurilor

Evaluarea terenurilor, presupune aplicarea metodelor aferente asupra terenurilor a căror situație juridică este clarificată, ele fiind în proprietate și pot fi transferate integral la data tranzacției. Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), prin venit și prin cost. Acestea sunt:

- Comparația directă
- Metode alternative
 - Extracția
 - Alocarea
- Metodele capitalizării venitului:
 - Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului;
 - Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare;
 - Actualizarea: analiza fluxului de numerar actualizat/analiza parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației directe

Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este metoda cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă prețurile și informațiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și diferențieri. Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare (motivația), condițiile pieței (data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Elementele de comparație care diferă, de la caz la caz, sunt: caracteristicile fizice, adică suprafața și forma, lungimea și fațada, topografia, localizarea și vederea.

Metoda extracției

Extracția este o variantă a metodei alocării în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Concluzia asupra valorii obținută prin aplicarea acestei metode nu este, în general, convingătoare, deoarece încrederea în metoda extracției depinde de precizia estimării valorilor construcțiilor aferente proprietății, de precizia cu care se estimează deprecierea funcțională și cea rezultată din cauze externe, care se adaugă celei fizice.

Având în vedere că nu există suficiente informații în acest sens, această metodă nu s-a aplicat.

Metoda alocării

Terenurile libere din localitățile urbane cu o dezvoltare imobiliară intensă, pot fi atât de rare, încât valoarea lor să nu poată fi estimată prin comparație directă. În mod similar, vânzările de terenuri libere din mediile rurale îndepărtate pot fi foarte rare și, ca urmare, datele comparabile pot să nu fie adecvate.

Metoda alocării (cunoscută și ca metoda proporției) se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptul 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 localități. Când proprietatea imobiliară subiect include construcții relativ noi, rezultatului acestui raport i se atribuie, în general, mai multă siguranță. În cazul proprietăților cu construcții mai vechi, raportul dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este mai mare.

Metoda alocării nu conduce la indicații decisive privind valoarea terenului subiect, dar poate fi utilizată în stabilirea valorii acestuia când numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient, însă există informații despre proprietăți imobiliare construite.

Având în vedere că nu există suficiente informații în acest sens, această metodă nu s-a aplicat.

Metoda reziduală a terenului

Poate fi utilizată în estimarea terenului atunci când nu sunt disponibile date privind parcele similare de teren liber. Această metodă se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției care se referă la echilibrul dintre cei patru factori de producție pământul, capitalul, munca și coordonarea umană, adică teren, capital, forță de muncă și management.

Metoda valorii reziduale poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când:

- valoarea construcției este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;



- venitul net din exploatare anual 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 construcția aferentă terenului.

Metoda reziduală poate fi utilizată în cazul în care vânzările de proprietăți comparabile lipsesc, ca verificare a rezultatelor obținute prin aplicarea metodei comparației directe sau în verificarea fezabilității financiare și a utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament.

Valoarea construcției aferente terenului se estimează în ipoteza că aceasta este nouă (nedepreciată fizic și funcțional) și reprezintă cea mai bună utilizare a proprietății. Pentru aplicarea metodei reziduale, evaluatorul determină mai întâi care construcție (cea existentă sau una ipotetică) reprezintă cea mai bună utilizare a amplasamentului. Apoi, estimează venitul net din exploatare anual generat de proprietate, pe baza chiriilor de pe piață și a cheltuielilor de exploatare, la data evaluării. În continuare, evaluatorul calculează ce parte din venituri se poate atribui construcției și scade această valoare din venitul net din exploatare generat de proprietate. Ceea ce rămâne este venitul rezidual atribuit terenului care, capitalizat cu o rată de capitalizare extrasă de pe piață, va conduce la valoarea estimată a terenului.

Valoarea terenului poate fi calculată atunci când există suficiente date de piață pentru estimarea valorii construcției, a venitului net anticipat din exploatarea proprietății, cât și pentru extragerea de pe piață a ratelor de capitalizare pentru teren și construcție. Din acest motiv aplicabilitatea metodei este limitată, deoarece pe piață internă, la acest moment, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare separat pentru teren și pentru construcții.

Având în vedere că nu există suficiente informații în acest sens, această metodă nu s-a aplicat.

Metoda capitalizării rentei funciare

Renta funciară poate fi capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată pentru a estima valoarea de piață a amplasamentului. Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare a terenului. Aceasta corespunde valorii câștigului proprietarului de teren și dreptului de folosință.

Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei funciare în valoarea de piață a terenului. Această procedură este utilă în cazul în care analiza terenurilor comparabile vândute sau închiriate indică intervalul de variație al rentelor și ratelor de capitalizare. Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, estimarea valorii prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață, va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului absolut de proprietate (ce include cele trei atribute posesie-folosință-dispoziție). Rentele funciare pot fi supuse diverselor condiții și clauze specificate în contractele de arendare, astfel încât evaluatorul trebuie să ia în considerare toate beneficiile proprietarului pe timpul închirierii și pe toată perioada de deținere a proprietății.

Pentru estimarea valorii terenului sunt necesar două elemente de bază:

- profitul agricol, partea din profit ce corespunde pământului, respectiv „renta”/”arenda”;
- dobânda normală (curentă) la capitalul împrumutat.

Profitul agricol este în funcție de fertilitate/productivitate. Pentru estimarea valorii pământului pe care se face calcul NUMAI acea parte din profit care corespunde pământului, ca mijloc de producție, NU intră în Profit agricol; această parte este de fapt „renta”/”arenda”. Se utilizează producțiile medii pe ultimii 4-5 ani.

Având în vedere că nu există suficiente informații în acest sens, această metodă nu s-a aplicat.

Metoda analizei parcelării și dezvoltării

Analiza parcelării și dezvoltării este utilizată pentru evaluarea terenurilor liber, având potențial de parcelare și dezvoltare, prin aplicarea analizei fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Terenul respectiv trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltări imediată, la data evaluării, sau să aibă cerere pe piață pe un interval de timp relativ scurt după lansarea ofertei, pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltări fezabilă din punct de vedere financiar.

Atunci când există date de piață relevante și suficiente, metoda parcelării și dezvoltării oferă rezultate credibile. Această metodă este cea mai utilizată pentru raportarea valorii unui grup de parcele dintr-un lot de teren, care fie există deja, fie sunt în faza de proiect.

Analiza parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care vânzările comparabile sunt rare. Cu toate acestea, informații credibile privind vânzările furnizează o indicație a valorii mai bună decât un proiect privind parcelarea.

Încrederea față de această metodă este determinată de precizia estimării randamentului, a ratei de absorbție, prețurilor de vânzare, costurilor indirecte și pentru servicii.



Având în vedere că nu există suficiente informații în acest sens, această metodă nu s-a aplicat.

5.1.1. Estimarea valorii terenului prin metoda comparației directe

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

Prin această metodă prețurile și informațiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și diferențieri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare (motivația), condițiile pieței (data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Elementele de comparație care diferă, de la caz la caz, sunt: caracteristicile fizice, adică suprafața și forma, lungimea și fațada, topografia, localizarea și vederea.

În general, pentru fiecare criteriu de comparație sunt necesare ajustări ale prețurilor din tranzacțiile comparabile. Mărimea ajustărilor depinde de datele disponibile, putând fi exprimate în mod absolut (în monedă) sau relativ (procente).

Ajustările pentru drepturile de proprietate, finanțare, condițiile pieței și condițiile de vânzare se fac înaintea celor referitoare la localizare și caracteristicile fizice. Toate ajustările aplicate în cadrul abordării prin piață trebuie întotdeauna să fie ancorate în piață și trebuie prezentate în raportul de evaluare, într-o formă logică și ușor de înțeles.

Metodele de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

- Cantitative: analiza pe perechi de date, analiza datelor secundare, analiza statistică, analiza costurilor;
- Calitative: analiza comparațiilor relative, analiza tendințelor, analiza clasamentului, interviuri.

Ținând cont de tipul proprietăților imobiliare evaluate (terenuri libere în intravilanul și extravilanul localităților analizate), la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății subiect, am utilizat analiza comparațiilor relative.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (corecție);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat în funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niște componente ale proprietății imobiliare, definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății.

Aplicarea mai multor criterii de comparație poate duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice pe baza criteriilor, pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate

Tehnicile de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

- Cantitative: analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluției, analiza costurilor, analiza datelor secundare;
- Calitative: analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului, interviuri personale.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză, pentru terenul intravilan înscris în C.F. 53492 sunt prezentate mai jos:

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcânilor, nr. 28, jud. Cluj	Loc. Câmpenești, str. Merilor	Loc. Câmpenești, zona 1 Mai, str. Castanilor	Loc. Câmpenești
Suprafață	593 mp	1.305 mp	530 mp	350 mp
Preț vânzare (€/mp)		30,00 euro/mp	28,30 euro/mp	27,00 euro/mp
Elemente specifice tranzacționării				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Restricții legale	Concesiune	Nu este cazul	Similar	Nu este cazul
Condiții de finanțare	Normale	Independent	Independent	Independent
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiții de piață	28.01 2026	nov..25	ian..26	sept..25

Elemente specifice proprietății				
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcânilor, nr. 28, jud. Cluj	Loc. Câmpenești, str. Merilor	Loc. Câmpenești, zona 1 Mai, str. Castanilor	Loc. Câmpenești
Caracteristici fizice				
Suprafața	593 mp	1.305 mp	530 mp	350 mp
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Similar	Similar	Similar
Amenajări exterioare (străzi)	Drum pietruit	Similar	Similar	Drum de pământ
Topografie /Relief	Specific zonei	Similar	Similar	Similar
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Similar	Similar	Similar
Deschidere (front stradal)	12,34 ml	30,00 ml	Da	Da
Teren liber/construit	Liber	Similar	Similar	Similar

Elemente de comparație	Subiect	Justificarea ajustărilor aplicate
Identificare	Teren intravilan	Ofertele selectate pentru comparație, sunt toate aceeași categorie de folosință cu bunul supus evaluării.
Tip comparabilă		Cele 3 comparabilele utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt oferte. Astfel, acestea au fost ajustate negativ, deoarece în urma discuțiilor telefonice sau din citirea anunțului, reiese faptul că ofertanții sunt dispuși să negocieze.

Elemente specifice tranzacționării		
Drepturi de proprietate	Deplin	Dreptul de proprietate este deplin, nu sunt necesare ajustări pentru comparabile.
Restricții legale	Concesiune	S-au aplicat ajustări, negative comparabilelor 1 și 3, întrucât concesionarul plătește o taxă în baza unui contract semnat cu concedentul, astfel limitează semnificativ dreptul de dispoziție al titularului.
Condiții de finanțare	Normale	Condițiile de finanțare sunt normale, nu se impun ajustări.
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu se impun ajustări.
Condiții de piață	28.01.2026	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 3 pentru condițiile de piață.

Elemente specifice proprietății		
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcânilor, nr. 28, jud. Cluj	S-au aplicat ajustări, negative comparabilei 2 pentru localizare.
Caracteristici fizice		
Suprafața	593 mp	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 3 pentru suprafață.
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Amenajări exterioare (străzi)	Drum pietruit	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 3 pentru drumul de acces.
Topografie /Relief	Specific zonei	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Deschidere (front stradal)	12,34 ml	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Teren liber/construit	Liber	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul

Ajustarea totală brută cea mai mică este la **comparabila 2**, astfel că valoarea ajustată rezultată la această comparabilă este valoarea de piață pentru acest imobil, **respectiv de 24,50 euro/mp, echivalentul a 124,85 lei/mp.**

Proprietățile comparabile utilizate în analiză, pentru terenul intravilan înscris în C.F. 62222 sunt prezentate mai jos:

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcânilor, nr. 328, jud. Cluj	Loc. Câmpenești, str. Merilor	Loc. Câmpenești, zona 1 Mai, str. Castanilor	Loc. Câmpenești
Suprafață	779 mp	1.305 mp	530 mp	350 mp
Preț vânzare (€/mp)		30,00 euro/mp	28,30 euro/mp	27,00 euro/mp
Elemente specifice tranzacționării				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Restricții legale	Concesiune	Nu este cazul	Similar	Nu este cazul
Condiții de finanțare	Normale	Independent	Independent	Independent
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiții de piață	28.01.2026	nov..25	ian..26	sept..25
Elemente specifice proprietății				

Localizare	UAT Apahida, sat Cămpenești, str. Salcânilor, nr. 328, jud. Cluj	Loc. Cămpenești, str. Merilor	Loc. Cămpenești, zona 1 Mai, str. Castanilor	Loc. Cămpenești
Caracteristici fizice				
Suprafața	779 mp	1.305 mp	530 mp	350 mp
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Similar	Similar	Similar
Amenajări exterioare (străzi)	Drum pietruit	Similar	Similar	Drum de pământ
Topografie /Relief	Specific zonei	Similar	Similar	Similar
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Similar	Similar	Similar
Deschidere (front stradal)	Da	30,00 ml	Da	Da
Teren liber/construit	Liber	Similar	Similar	Similar

Elemente de comparație	Subiect	Justificarea ajustărilor aplicate
Identificare	Teren intravilan	Ofertele selectate pentru comparație, sunt toate aceeași categorie de folosință cu bunul supus evaluării.
Tip comparabilă		Cele 3 comparabilele utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt oferte. Astfel, acestea au fost ajustate negativ, deoarece în urma discuțiilor telefonice sau din citirea anunțului, reiese faptul că ofertanții sunt dispuși să negocieze.
Elemente specifice tranzacționării		
Drepturi de proprietate	Deplin	Dreptul de proprietate este deplin, nu sunt necesare ajustări pentru comparabile.
Restricții legale	Concesiune	S-au aplicat ajustări, negative comparabilelor 1 și 3, întrucât concesionarul plătește o taxă în baza unui contract semnat cu concedentul, astfel limitează semnificativ dreptul de dispoziție al titularului.
Condiții de finanțare	Normale	Condițiile de finanțare sunt normale, nu se impun ajustări.
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu se impun ajustări.
Condiții de piață	28.01 2026	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 3 pentru condițiile de piață.
Elemente specifice proprietății		
Localizare	UAT Apahida, sat Cămpenești, str. Salcânilor, nr. 328, jud. Cluj	S-au aplicat ajustări, negative comparabilei 2 pentru localizare.
Caracteristici fizice		
Suprafața	779 mp	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 3 pentru suprafață.
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Amenajări exterioare (străzi)	Drum pietruit	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 3 pentru drumul de acces.
Topografie /Relief	Specific zonei	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Deschidere (front stradal)	Da	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Teren liber/construit	Liber	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul

Ajustarea totală brută cea mai mică este la **comparabila 2**, astfel că valoarea ajustată rezultată la această comparabilă este valoarea de piață pentru acest imobil, **respectiv de 24,50 euro/mp, echivalentul a 124,85 lei/mp.**

Proprietățile comparabile utilizate în analiză, pentru terenul intravilan înscris în C.F. 62223 sunt prezentate mai jos:

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Localizare	UAT Apahida, sat Cămpenești, str. Salcânilor, nr. 326, jud. Cluj	Loc. Cămpenești, str. Merilor	Loc. Cămpenești, zona 1 Mai, str. Castanilor	Loc. Cămpenești
Suprafață	879 mp	1.305 mp	530 mp	350 mp
Preț vânzare (€/mp)		30,00 euro/mp	28,30 euro/mp	27,00 euro/mp
Elemente specifice tranzacționării				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Restricții legale	Concesiune	Nu este cazul	Similar	Nu este cazul
Condiții de finanțare	Normale	Independent	Independent	Independent
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiții de piață	28.01 2026	nov..25	ian..26	sept..25
Elemente specifice proprietății				
Localizare	UAT Apahida, sat	Loc. Cămpenești,	Loc. Cămpenești,	Loc. Cămpenești

	Câmpenești, str. Salcânilor, nr. 326, jud. Cluj	str. Merilor	zona I Mai, str. Castanilor	
Caracteristici fizice				
Suprafața	879 mp	1.305 mp	530 mp	350 mp
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Similar	Similar	Similar
Amenajări exterioare (străzi)	Drum pietruit	Similar	Similar	Drum de pământ
Topografie /Relief	Specific zonei	Similar	Similar	Similar
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Similar	Similar	Similar
Deschidere (front stradal)	Da	30,00 ml	Da	Da
Teren liber/construit	Liber	Similar	Similar	Similar

Elemente de comparație	Subiect	Justificarea ajustărilor aplicate
Identificare	Teren intravilan	Ofertele selectate pentru comparație, sunt toate aceeași categorie de folosință cu bunul supus evaluării.
Tip comparabilă		Cele 3 comparabile utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt oferte. Astfel, acestea au fost ajustate negativ, deoarece în urma discuțiilor telefonice sau din citirea anunțului, reiese faptul că ofertanții sunt dispuși să negocieze.
Elemente specifice tranzacționării		
Drepturi de proprietate	Deplin	Dreptul de proprietate este deplin, nu sunt necesare ajustări pentru comparabile.
Restricții legale	Concesiune	S-au aplicat ajustări, negative comparabilelor 1 și 3, întrucât concesionarul plătește o taxă în baza unui contract semnat cu concedentul, astfel limitează semnificativ dreptul de dispoziție al titularului.
Condiții de finanțare	Normale	Condițiile de finanțare sunt normale, nu se impun ajustări.
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu se impun ajustări.
Condiții de piață	28.01 2026	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 3 pentru condițiile de piață.
Elemente specifice proprietății		
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcânilor, nr. 326, jud. Cluj	S-au aplicat ajustări, negative comparabilei 2 pentru localizare.
Caracteristici fizice		
Suprafața	879 mp	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 3 pentru suprafață.
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Amenajări exterioare (străzi)	Drum pietruit	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 3 pentru drumul de acces.
Topografie /Relief	Specific zonei	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Deschidere (front stradal)	Da	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Teren liber/construit	Liber	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul

Ajustarea totală brută cea mai mică este la **comparabila 2**, astfel că valoarea ajustată rezultată la această comparabilă este valoarea de piață pentru acest imobil, **respectiv de 24,50 euro/mp, echivalentul a 124,85 lei/mp.**

Proprietățile comparabile utilizate în analiză, pentru terenul intravilan înscris în C.F. 77802 sunt prezentate mai jos:

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Localizare	UAT Apahida, loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 106, jud. Cluj	Loc. Apahida, str. Bratianu	Zona Taul Maierului	Com. Apahida, sat Corpadea
Suprafață	500 mp	2.800 mp	2.900 mp	2.900 mp
Preț vânzare (€/mp)		37,50 euro/mp	35,00 euro/mp	29,28 euro/mp
Elemente specifice tranzacționării				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Restricții legale	Concesiune	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiții de finanțare	Normale	Independent	Independent	Independent
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiții de piață	28.01 2026	ian..26	ian..26	ian..26
Elemente specifice proprietății				
Localizare	UAT Apahida, loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr.	Loc. Apahida, str. Bratianu	Zona Taul Maierului	Com. Apahida, sat Corpadea

	106, jud. Cluj			
Caracteristici fizice				
Suprafața	500 mp	2.800 mp	2.900 mp	2.900 mp
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Similar	Similar	Similar
Amenajări exterioare (străzi)	Asfalt	Similar	Drum pietruit	Drum de pământ
Topografie /Relief	Specific zonei	Similar	Similar	Similar
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Similar	Similar	Similar
Deschidere (front stradal)	Dublă deschidere (15,57 ml și 32,64 ml)	19,00 ml	Da	Da
Teren liber/construit	Liber	Similar	Similar	Similar

Elemente de comparație	Subiect	Justificarea ajustărilor aplicate
Identificare	Teren intravilan	Oferte selectate pentru comparație, sunt toate aceeași categorie de folosință cu bunul supus evaluării.
Tip comparabilă		Cele 3 comparabile utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt oferte. Astfel, acestea au fost ajustate negativ, deoarece în urma discuțiilor telefonice sau din citirea anunțului, reiese faptul că ofertanții sunt dispuși să negocieze.
Elemente specifice tranzacționării		
Drepturi de proprietate	Deplin	Dreptul de proprietate este deplin, nu sunt necesare ajustări pentru comparabile.
Restricții legale	Concesiune	S-au aplicat ajustări, negative tuturor comparabilelor, întrucât concesionarul plătește o taxă în baza unui contract semnat cu concedentul, astfel limitează semnificativ dreptul de dispoziție al titularului.
Condiții de finanțare	Normale	Condițiile de finanțare sunt normale, nu se impun ajustări.
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu se impun ajustări.
Condiții de piață	28.01 2026	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Elemente specifice proprietății		
Localizare	UAT Apahida, loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 106, jud. Cluj	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 3, iar comparabilelor 1 și 2 li s-au aplicat ajustări negative pentru localizare.
Caracteristici fizice		
Suprafața	500 mp	S-au aplicat ajustări, pozitive tuturor comparabilelor pentru suprafață.
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Amenajări exterioare (străzi)	Asfalt	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 2 și 3 pentru drumul de acces.
Topografie /Relief	Specific zonei	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Deschidere (front stradal)	Dublă deschidere (15,57 ml și 32,64 ml)	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Teren liber/construit	Liber	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul

Ajustarea totală brută cea mai mică este la **comparabila 1**, astfel că valoarea ajustată rezultată la această comparabilă este valoarea de piață pentru acest imobil, **respectiv de 26,50 euro/mp, echivalentul a 135,04 lei/mp**.

Ajustările pentru restricții legale au fost aplicate în cazul terenurilor aflate în regim de **concesiune**, situație care limitează semnificativ dreptul de dispoziție al titularului. În astfel de cazuri, dreptul de proprietate asupra terenului aparține unității administrativ-teritoriale comuna Apahida, iar concesionarul beneficiază doar de un **drept de folosință temporar**, reglementat printr-un contract de concesiune. Acest regim juridic reduce atractivitatea terenului pe piața liberă, afectează posibilitatea de valorificare economică completă și limitează sever potențialul de tranzacționare, fiind supus condițiilor impuse de autoritatea concedentă.

Metodologia de calcul și valorile estimate se regăsesc în anexa la prezentul raport de evaluare.



6. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru estimarea valorii de piață s-a procedat la revederea întregii evaluări, pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicate au condus la judecăți consistente. Pentru estimarea valorii de piață a terenurilor am aplicat abordarea prin piață, în urma căreia am obținut următoarele valori:

Concesionarii: **TĂPĂSTĂU EMIL DANIEL și TĂPĂSTĂU TAMARA LIANA**

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Suprafață (mp)	Euro / mp	Lei / mp	Valoare de piață estimată totală (euro)	Valoare de piață estimată totală (lei)
1	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, înscris în C.F. 53492, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcânilor, nr. 28, jud. Cluj	593 mp	24,50	124,85	14.500	74.000
	TOTAL	593 mp	-	-	14.500 €	74.000 lei

Concesionar: **BUDA IOAN**

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Suprafață (mp)	Euro / mp	Lei / mp	Valoare de piață estimată totală (euro)	Valoare de piață estimată totală (lei)
1	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, înscris în C.F. 62222, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcânilor, nr. 328, jud. Cluj	779 mp	24,50	124,85	19.100	97.300
	TOTAL	779 mp	-	-	19.100 €	97.300 lei

Concesionar: **BUDA SORINA VIORICA**

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Suprafață (mp)	Euro / mp	Lei / mp	Valoare de piață estimată totală (euro)	Valoare de piață estimată totală (lei)
1	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, înscris în C.F. 62223, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcânilor, nr. 326, jud. Cluj	879 mp	24,50	124,85	21.500	109.700
	TOTAL	879 mp	-	-	21.500 €	109.700 lei

Concesionar: **AȘTILEAN TITUS FLORIN**

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Suprafață (mp)	Euro / mp	Lei / mp	Valoare de piață estimată totală (euro)	Valoare de piață estimată totală (lei)
1	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, înscris în C.F. 77802, situat în UAT Apahida, loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 106, jud. Cluj	500 mp	26,50	135,04	13.300	67.500
	TOTAL	500 mp	-	-	13.300 €	67.500 lei

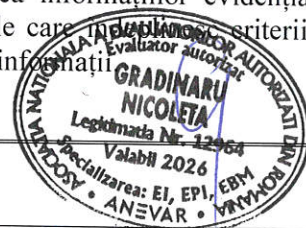
Criteriile de analiză a rezultatelor:

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul a formulat concluzia finală, clară și bine fundamentată asupra valorii proprietății subiect.

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este fiecare metodă, scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se refera direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia: Precizia unei valori este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor: Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații.



În urma analizării, valorilor obținute în prezentul raport de evaluare prin prisma celor prezentate în subcapitolul precedent și în capitolul referitor la analiza pieței imobiliare, dar și în criteriilor de analiză, a rezultatelor în opinia evaluatorului, **valoarea de piață estimată a proprietăți imobiliare este prezentată mai jos:**

Concesionarii: **TĂPĂSTĂU EMIL DANIEL și TĂPĂSTĂU TAMARA LIANA**

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Suprafață (mp)	Euro / mp	Lei / mp	Valoare de piață estimată totală (euro)	Valoare de piață estimată totală (lei)
1	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, înscris în C.F. 53492, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcânilor, nr. 28, jud. Cluj	593 mp	24,50	124,85	14.500	74.000
	TOTAL	593 mp	-	-	14.500 €	74.000 lei

Concesionar: **BUDA IOAN**

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Suprafață (mp)	Euro / mp	Lei / mp	Valoare de piață estimată totală (euro)	Valoare de piață estimată totală (lei)
1	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, înscris în C.F. 62222, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcânilor, nr. 328, jud. Cluj	779 mp	24,50	124,85	19.100	97.300
	TOTAL	779 mp	-	-	19.100 €	97.300 lei

Concesionar: **BUDA SORINA VIORICA**

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Suprafață (mp)	Euro / mp	Lei / mp	Valoare de piață estimată totală (euro)	Valoare de piață estimată totală (lei)
1	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, înscris în C.F. 62223, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcânilor, nr. 326, jud. Cluj	879 mp	24,50	124,85	21.500	109.700
	TOTAL	879 mp	-	-	21.500 €	109.700 lei

Concesionar: **AȘTILEAN TITUS FLORIN**

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Suprafață (mp)	Euro / mp	Lei / mp	Valoare de piață estimată totală (euro)	Valoare de piață estimată totală (lei)
1	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, înscris în C.F. 77802, situat în UAT Apahida, loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 106, jud. Cluj	500 mp	26,50	135,04	13.300	67.500
	TOTAL	500 mp	-	-	13.300 €	67.500 lei

NOTA: Valoarea de piață estimată în prezentul raport de evaluare NU conține T.V.A.

Valoarea de piață a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport.



ANEXE

- Abordarea prin piață pentru estimarea valorii terenului;
- Comparabile pentru estimarea terenului;
- Cerere din partea concesionarului nr. 1171 din 15.01 2026 pentru **TĂPĂSTĂU EMIL DANIEL și TĂPĂSTĂU TAMARA LIANA**;
- Extrasul de carte funciară nr. 53492 Apahida;
- Act adițional nr. 4 din 09.12 2024;
- Proces – Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 70/9656 din 25.04 2024;
- Certificat de atestare a edificării construcției nr. 107/9656 din 25.04 2024;
- Cerere din partea concesionarului nr. 45753 din 19.12 2025 pentru **BUDA IOAN**;
- Extrasul de carte funciară nr. 62222 Apahida;
- Contract de concesiune nr. 76 din 04.01 2005;
- Proces – Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 06/11116 din 23.04 2024;
- Certificat de atestare a edificării construcției nr. 104/11116 din 23.04 2024;
- Autorizație de construcție nr. 34 din 29.03 2010;
- Cerere din partea concesionarului nr. 45751 din 19.12 2025 pentru **BUDA SORINA VIORICA**;
- Extrasul de carte funciară nr. 62223 Apahida;
- Act adițional nr. 2 din 17.10 2023;
- Proces – Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 07/11117 din 23.04 2024;
- Certificat de atestare a edificării construcției nr. 105/11117 din 23.04 2024;
- Autorizație de construcție nr. 35 din 29.03 2010;
- Cerere din partea concesionarului nr. 3646 din 08.12 2025 pentru **AȘTILEAN TITUS FLORIN**;
- Extrasul de carte funciară nr. 77802 Apahida;
- Act Adițional nr. 1 din 26.09 2025;
- Contract de concesiune nr. 2643 din 24.02 2004;
- Certificat de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local al Primăriei Comunei Apahida nr. 32306 din 15.09 2025;
- Declarație de Renunțare;
- Declarație de Acceptare;
- Dovada luării în folosință nr. 39 din 22.09 2005;
- Fotografii;
- Ortofotoplanșe;



Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafață	593 mp	1.305 mp	530 mp	350 mp
Preț ofertă (€/mp)		30,00 euro/mp	28,30 euro/mp	27,00 euro/mp
Marja de negociere €		1 €	2 €	1 €
Marja de negociere %		5%	6%	5%
Preț vânzare (€/mp)		28,65 €	26,47 €	25,79 €
Elemente specifice tranzacționării				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Preț ajustat (€)		28,65 €	26,47 €	25,79 €
Restricții legale	Concesiune	Nu este cazul	Similar	Nu este cazul
Valoarea ajustării %		-20%	0%	-20%
Valoarea ajustării €		-5,59	0,00	-5,03
Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări, negative comparabilelor 1 și 3, întrucât concesionarul plătește o taxă în baza unui contract semnat cu concedentul, astfel limitează semnificativ dreptul de dispoziție al titularului.			
Preț ajustat (€)		23,06 €	26,47 €	20,76 €
Condiții de finanțare	Normale	Independent	Independent	Independent
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Preț ajustat (€)		23,06 €	26,47 €	20,76 €
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Preț ajustat (€)		23,06 €	26,47 €	20,76 €
Condiții de piață	28.01 2026	nov.-25	ian.-26	sept.-25
Valoarea ajustării %		1%	0%	2%
Valoarea ajustării €		0,12	0,00	0,52
Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 3 pentru condițiile de piață.			
Preț ajustat (€)		23,18 €	26,47 €	21,27 €
Elemente specifice proprietății				
Localizare	UAT Apahida, sat Cămpenești, str. Salcânilor, nr. 28, jud. Cluj	Loc. Cămpenești, str. Merilor	Loc. Cămpenești, zona 1 Mai, str. Castanilor	Loc. Cămpenești
Valoarea ajustării %		0%	-7%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	-1,98	0,00
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, negative comparabilei 2 pentru localizare.		
Preț ajustat (€)		23,18 €	24,48 €	21,27 €
Caracteristici fizice				
Suprafața	593 mp	1.305 mp	530 mp	350 mp
Valoarea ajustării %		5%	0%	9%
Valoarea ajustării €		1,27	0,00	2,02
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 3 pentru suprafață.		
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Similar	Similar	Similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Amenajări exterioare (străzi)	Drum pietruit	Similar	Similar	Drum de pământ
Valoarea ajustării %		0%	0%	5%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	1,17
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 3 pentru drumul de acces.		
Topografie /Relief	Specific zonei	Similar	Similar	Similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Similar	Similar	Similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Deschidere (front stradal)	12,34 ml	30,00 ml	Da	Da
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Teren liber/construit	Liber	Similar	Similar	Similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Ajustare netă-elementele specifice proprietății		1,27 €	-1,98 €	3,19 €
Preț ajustat (€)		24,50 €	24,50 €	24,50 €
Ajustare totală netă absolută €		-4,20	-1,98	-1,32
Ajustare totală netă absolută %		-14,66%	-7,49%	-5,14%
Ajustare totală brută absolută €		6,97	1,98	8,73
Ajustare totală brută absolută %		24,34%	7,49%	33,86%
Număr ajustări		3,00	1,00	4,00
Total ajustare brută cea mai mică - comparabila 2				
Valoarea de piață estimată pe mp				24,50 euro/mp 124,85 lei/mp
Valoarea de piață totală				14.500,00 € 74.000,00 lei



Comparabila 1



Căminul cultural Câmpenești

Vezi locații similare

PRIVAT ⓘ

 **Dan N**
Pe OLX din decembrie 2021
Activ pe 27 noiembrie 2025

Trimite mesaj

☎ 075 213 2146

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 **Campanesti**
Cluj

 **TARCE**

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat 27 noiembrie 2025

Vând teren intravilan Câmpenești Apahida jud. Cluj

30 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 305 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

PROTECTOR #12 ⓘ

Asigurare pentru casa ta

DESCRIERE

Vând 3 parcele de teren intravilan în sat Câmpenești, comuna Apahida, str. Merilor, nr. 72 (în proximitatea fostului cămin cultural Câmpenești).

Terenurile sunt proprietate personală (nu sunt concesionate) și sunt intabulate, având situație juridică clară.

Utilitățile (electricitate, apă, gaz și canalizare) se află pe strada Merilor.

Parcela 1 are 1305 mp și front de 30 de metri (CF Nr. 77055 Apahida).

Parcela 2 are 1913 mp și front de 29,88 metri (CF Nr. 77053 Apahida).

Parcela 3 are 991 mp și frontul la strada de 22,64 metri. Pt această parcelă prețul este de 60 euro/metru pătrat și este situată pe strada Merilor (la drumul principal), la numărul 72, existând și casa veche (demolabilă), racordată la electricitate + o fântână, iar celelalte utilități (apă, gaz, canalizare trec prin fața porții). Carte funciară Nr. 68197 Apahida.

Pentru parcelele 1 și 2 accesul la teren se face pe un drum privat cu o lățime de 8 metri, iar pentru parcela 3, accesul se face direct din strada Merilor.

Nu doresc să colaborez cu agenții imobiliare.

Prețul este de 30 Euro/mp pt parcelele 1 și 2, iar pentru parcela 3 prețul este de 60 Euro/mp.

Pt .informatii suplimentare sunati la telefon, pentru că NU răspund la mesaje. Am postat anunțul pentru o cunoștință.

Coordonate gps : 46.853300 23.685130

ID: 283460029

Vizualizări: 1347

 **Raportează**

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-campenesti-apahida-jud-cluj-IDjbmTX.html>

Comparabila 2

romimo.ro

Contul meu



Agentii imobiliare

+ Adaugă anunț

Teren Cimpenesti

Ciuj, Apahida [Vezi pe hartă](#)

15 000 EUR
negociabil

Validat din 1/24/2026 11:56:23 AM

10

✓ Telefon validat

F

Florin Cimpeanu

[Vezi toate anunțurile](#)

0745598643

Specificații

Descriere

Cedez concesiune teren 530 mp ,zona 1 Mai livada, str CASTANILOR. S a achitat integral, se plateste doar impozit pt teren, aprox 35 lei an. pret 15 mii euro. Detalii

ID anunț: 1741938658

Vizualizări: 342

Raportează

Fă ofertă

Arată telefon

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-cimpenesti/g9hf729gi7d57eifef9eg9f0i4370884.html>

Comparabila 3

X

ID #7048077

Câmpenești (CJ)

195 ZILE

02/09/2025 11:42

→

9.450 € | 27 €/m2

Pret initial

Descriere

Localizare

Câmpenești (CJ)

Date proprietate

Tranzactie:

Tip proprietate:

S.teren:

Vânzare

Teren Intravilan

350 m²

Sursa

☆

⋮

Contact ^

Proprietar

+40 742 752 251

Adaugă la contacte

Toate anunțurile (3)

Taskuri {0} v

Calendar {0} v



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53492 Apahida

Nr. cerere **264090**
Ziua **22**
Luna **12**
Anul **2025**

Cod verificare
100192926089



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Cămpenesti, Str Salcânilor, Nr. 28

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53492	593	Imobil împrejmuit pe laturile de NE și SE cu gard de beton, pe latura de SV cu gard de beton și limita cu construcția și pe latura de NV parțial cu gard de plasa între punctele 101-102 (conform PAD).

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	53492-C1	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Cămpenesti, Str Salcânilor, Nr. 28	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:111 mp; S. construita desfasurata:253.09 mp; Locuinta unifamiliala, avand regim de inaltime 2D+P, cu suprafata construita la sol de 111 mp si suprafata construita desfasurata de 253.09 mp, edificata in anul 2024.
A1.2	53492-C2	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Cămpenesti, Str Salcânilor, Nr. 28	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:51 mp; S. construita desfasurata:51 mp; Garaj auto cu 2 locuri de parcare, avand regim de inaltime D, cu suprafata construita la sol de 51 mp si suprafata construita desfasurata de 51 mp, edificat in anul 2024.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
129124 / 10/11/2011		
Act Administrativ nr. 128, din 07/12/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL COM.APAHIDA (act administrativ nr. 11667/03-02-2011 emis de OCPI CLUJ);		
B1	Se înființează cartea funciară 53492 a imobilului cu numărul cadastral 53492/Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 52513 înscris în cartea funciară 52513;	A1
Act Administrativ nr. 128997, din 22/10/2008 emis de OCPI CLUJ (act administrativ nr. 81/15-07-2009 emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA; act administrativ nr. 92/31-08-2009 emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE proprietate privată, în rangul câștigat cu nr. 72498/17.06.2008 c.f., în baza Ordinului nr. 29/2005 - emis de Prefectura Județului Cluj,dezmembrare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA APAHIDA		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 52513/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 113717 din 12/10/2010; pozitie transcrisa din CF 52513/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 113717 din 12/10/2010;		
212646 / 09/10/2024		
Act Notarial nr. 3686, din 08/10/2024 emis de Furdul Horia Augustin;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1, A1.2
1) TĂPĂSTĂU EMIL DANIEL , și soția		
2) TĂPĂSTĂU TAMARA-LIANA , bun comun		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
68619 / 26/03/2025	
Act Administrativ nr. 284, din 28/11/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL COM. APAHIDA; Act Administrativ nr. 4, din 09/12/2024 emis de COM. APAHIDA;	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C3	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata existenței construcției, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
	1) TAPASTAU EMIL DANIEL, și soția 2) TĂPĂSTAU TAMARA-LIANA	

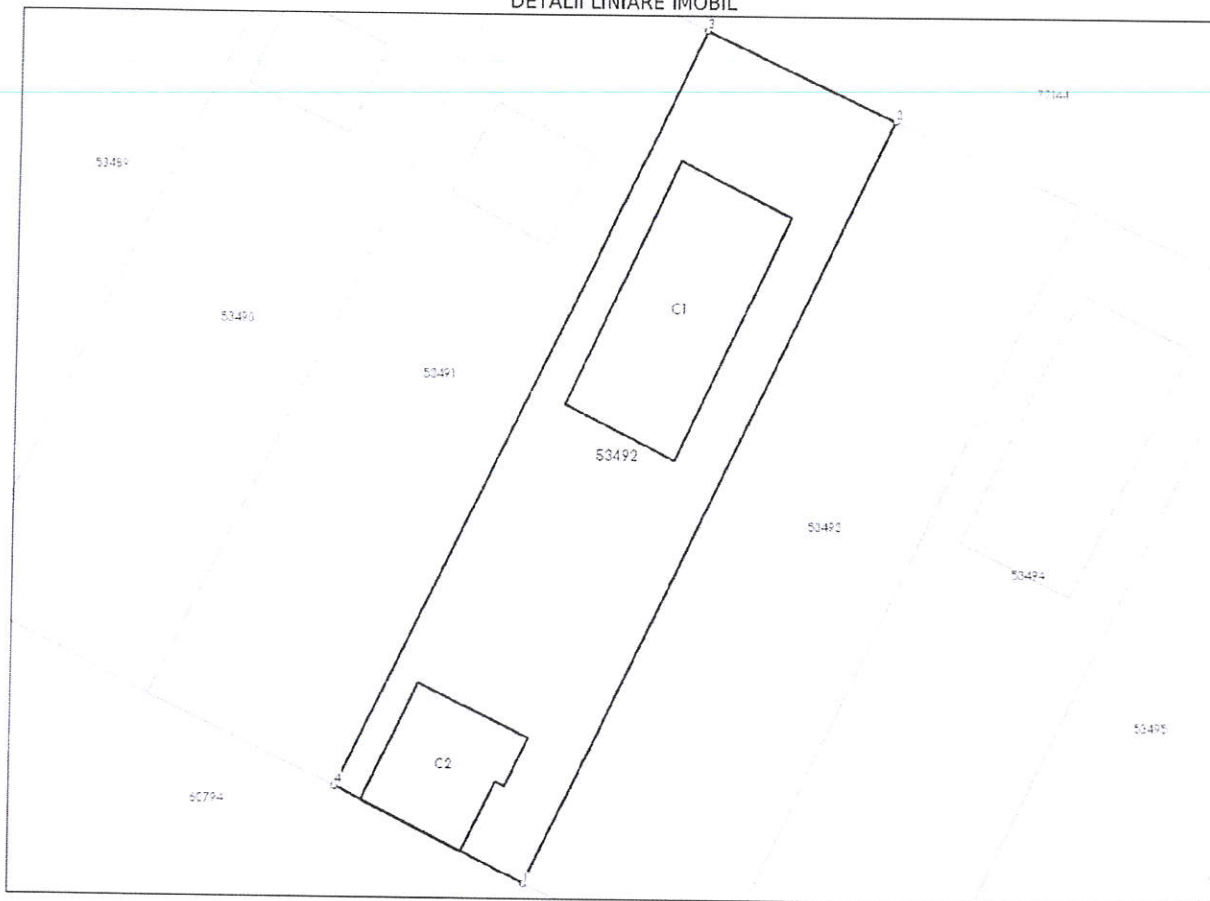
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53492	593	Imobil împrejmuit pe laturile de NE și SE cu gard de beton, pe latura de SV cu gard de beton și limita cu construcția și pe latura de NV parțial cu gard de plasa între punctele 101-102 (conform PAD).

* 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	curți construcții	DA	593	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	53492-C1	construcții de locuințe	111	Cu acte	S. construită la sol:111 mp; S. construită desfasurata:253.09 mp; Locuinta unifamiliala, avand regim de inaltime 2D+P, cu suprafata construita la sol de 111 mp si suprafata construita desfasurata de 253.09 mp, edificata in anul 2024.
A1.2	53492-C2	construcții anexa	51	Cu acte	S. construită la sol:51 mp; S. construită desfasurata:51 mp; Garaj auto cu 2 locuri de parcare, avand regim de inaltime D, cu suprafata construita la sol de 51 mp si suprafata construita desfasurata de 51 mp, edificat in anul 2024.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	48.689
2	3	12.144
3	4	48.277
4	1	12.335

** 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. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

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

Data și ora generării,

22/12/2025, 15:13

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53492 Apahida

Nr. cerere 174090
Ziua 08
Luna 08
Anul 2025

Cod verificare
100192926089



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Cămpenesti, Str Salcănilor, Nr. 28

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53492	593	Imobil imprejmuit pe laturile de NE și SE cu gard de beton, pe latura de SV cu gard de beton și limita cu construcția și pe latura de NV parțial cu gard de plasa între punctele 101-102 (conform PAD).

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	53492-C1	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Cămpenesti, Str Salcănilor, Nr. 28	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:111 mp; S. construita desfasurata:253.09 mp; Locuinta unifamiliala, avand regim de inaltime 2D+P, cu suprafata construita la sol de 111 mp și suprafata construita desfasurata de 253.09 mp, edificata în anul 2024.
A1.2	53492-C2	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Cămpenesti, Str Salcănilor, Nr. 28	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:51 mp; S. construita desfasurata:51 mp; Garaj auto cu 2 locuri de parcare, avand regim de inaltime D, cu suprafata construita la sol de 51 mp și suprafata construita desfasurata de 51 mp, edificat în anul 2024.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
129124 / 10/11/2011		
Act Administrativ nr. 128, din 07/12/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL COM.APAHIDA (act administrativ nr. 11667/03-02-2011 emis de OCPI CLUJ);		
B1	Se înființează cartea funciară 53492 a imobilului cu numărul cadastral 53492/Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 52513 înscris în cartea funciară 52513;	A1
Act Administrativ nr. 128997, din 22/10/2008 emis de OCPI CLUJ (act administrativ nr. 81/15-07-2009 emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA; act administrativ nr. 92/31-08-2009 emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE proprietate privată, în rangul câștigat cu nr. 72498/17.06.2008 c.f., în baza Ordinului nr. 29/2005 - emis de Prefectura Județului Cluj,dezmembrare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA APAHIDA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52513/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 113717 din 12/10/2010; pozitie transcrisa din CF 52513/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 113717 din 12/10/2010;	A1
212646 / 09/10/2024		
Act Notarial nr. 3686, din 08/10/2024 emis de Furdul Horia Augustin;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) TĂPĂSTĂU EMIL DANIEL, și soția 2) TĂPĂSTAU TAMARA-LIANA, bun comun	A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
68619 / 26/03/2025	
Act Administrativ nr. 284, din 28/11/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL COM. APAHIDA; Act Administrativ nr. 4, din 09/12/2024 emis de COM. APAHIDA;	

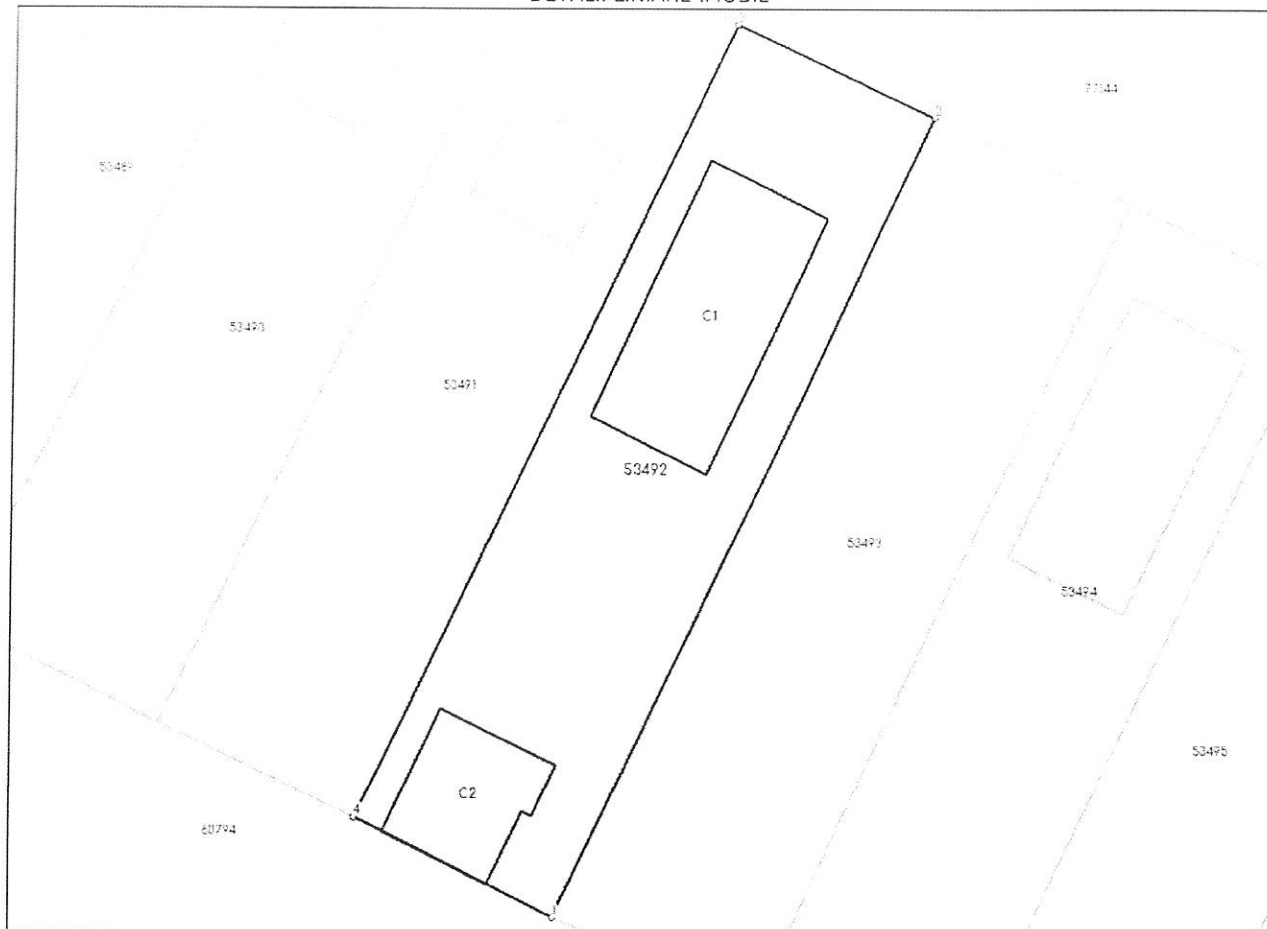
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53492	593	Imobil împrejmuit pe laturile de NE și SE cu gard de beton, pe latura de SV cu gard de beton și limita cu construcția și pe latura de NV parțial cu gard de plasa între punctele 101-102 (conform PAD).

* 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	curți construcții	DA	593	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	53492-C1	construcții de locuințe	111	Cu acte	S. construită la sol:111 mp; S. construită desfasurata:253.09 mp; Locuinta unifamiliala, avand regim de inaltime 2D+P, cu suprafata construita la sol de 111 mp si suprafata construita desfasurata de 253.09 mp, edificata in anul 2024.
A1.2	53492-C2	construcții anexa	51	Cu acte	S. construită la sol:51 mp; S. construită desfasurata:51 mp; Garaj auto cu 2 locuri de parcare, avand regim de inaltime D, cu suprafata construita la sol de 51 mp si suprafata construita desfasurata de 51 mp, edificat in anul 2024.

COMUNA APAHIDA
Apahida, str. Libertății, nr. 122, jud. Cluj, ROMÂNIA
CUI 4485243
Tel. 0264-231777/fax: 0264-231475
e-mail: apahida_cj@yahoo.com/web: www.primaria-apahida.ro



Nr.41181/09.12.2024

ACT ADIȚIONAL Nr. 4 / 09.12.2024 LA
CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR. 6013/28.06.2002

ART.I Capitolul I. PARTI CONTRACTANTE

Încheiat între Consiliul Local al comunei Apahida, cu sediul în str.Libertății, nr.122, comuna Apahida, județul Cluj, CF 4485243, TEL: 0264-231777, 231797, 231322, FAX: 0264-231475, reprezentată prin Ionel Fărcaș, având funcția de primar, în calitate de concedent, pe de o parte

Și

Fărcaș Lucian Valentin, domiciliat în localitatea Cluj-Napoca, str. Gh. Șincai nr.3, ap.4, jud. Cluj, având CI seria CJ nr.398632/28.02.2019, având CNP 1831221125833, în calitate de concesionar, pe de altă parte

Având în vedere HCL nr.284/28.11.2024, cererea nr. 34998/18.10.2024, contractul de vânzare -cumpărare autentificat sub nr.3686/08.10.2024 de către Societatea Profesională Notarială Augusta- Notar Public- Furdul Horia Augustin, s-a încheiat prezentul act adițional:

ART.II. Capitolul I. PARTI CONTRACTANTE – se modifica și va avea următorul cuprins:

Încheiat între Comuna Apahida, cu sediul în str.Libertății, nr.122, comuna Apahida, județul Cluj, CF 4485243, TEL: 0264-231777, 231797, 231322, FAX: 0264-231475, reprezentată prin Belce Ramona Cristina, având funcția de primar, în calitate de concedent, pe de o parte

Și

Tăpăstău Emil Daniel cu domiciliul în sat Dezmir, str. Rozelor nr.3, com. Apahida, jud. Cluj, având carte de identitate CJ100352 eliberată de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 12.08.2022, având CNP 1860816125837 și Tăpăstău Tamara Liana cu domiciliul în sat Dezmir, str. Rozelor nr.3, com. Apahida, jud. Cluj, având carte de identitate CJ1013495 eliberată de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 02.08.2023, având CNP 2871221013912 în calitate de concesionari, pe de altă parte

ART.III

Celelalte dispoziții contractuale rămân neschimbate.

Prezentul act adițional a fost încheiat în trei exemplare originale.

CONCEDENT

Comuna Apahida
Primar

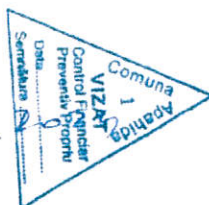
Belce Ramona Cristina

Secretar general
cj. David Alexandru

Șef Serviciu Economic
ec. Aștilean Dana

Control Financiar Preventiv
ec. Genis Corina

Compartiment Juridic
cj. Alba Raluca



CONCESIONARI

Tăpăstău Emil Daniel

Tăpăstău Tamara Liana

ROMANIA, JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
Str. LIBERTATI Nr. 122
Tel. 0264-231777
Nr. 107 / 9656 din 25.04.2024

CERTIFICAT DE ATESTARE A EDIFICĂRII CONSTRUCTIEI

Ca urmare a cererii înregistrate cu numărul de mai sus de către **FARCAS LUCIAN VALENTIN CNP 1831221125833**, confirmam ca pe terenul intravilan cu suprafața de **593 mp**, cu categoria de folosință „**curti constructii**”, înscris în **C.F. 53492 – Apahida, nr. cad. 53492**, situat conform **PUG comuna Apahida, aprobat prin HCL Nr. 193 din 27.10.2022 în comuna Apahida, localitatea CÂMPENEȘTI, str. SALCAMILOR, nr. 28**, există o **locuință unifamilială și un garaj**, proprietatea lui **FARCAS LUCIAN VALENTIN CNP 1831221125833**, edificate în anul **2024**.

Edificarea construcției s-a efectuat conform **Autorizației de construire nr. 254 din 09.07.2021**, există încheiat proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor **Nr. 70/9656 din 25.04.2024**.

Construcția C1 are următoarea descriere:

- | | |
|------------------------------------|----------------------------------|
| - destinația: | LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ |
| - număr unități individuale | 1 |
| - regimul de înălțime | 2D+P |
| - suprafața construită la sol | Sc = 111,00 mp; 111,12 mp |
| - suprafața construită desfășurată | Sd = 303,76 mp; 253,09 mp |

Construcția C2 are următoarea descriere:

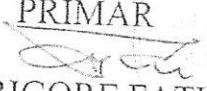
- | | |
|------------------------------------|--------------------------------|
| - destinația: | GARAJ AUTO |
| - număr unități individuale | 1 |
| - număr locuri de parcare | 2 |
| - regimul de înălțime | D |
| - suprafața construită la sol | Sc = 51,00 mp; 50,64 mp |
| - suprafața construită desfășurată | Sd = 51,00 mp; 50,64 mp |

corectat

Munteanu Mariana M
05.06.2024

Prezentul certificat este valabil însoțit de Certificatul de performanță energetică seria **UA01158, nr. 32 din 10.02.2024** întocmit de Craciunas Maria Magdalena.

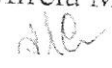
Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrisura construcțiilor în cartea funciara, în condițiile art. 37 alin (1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7 / 1996, republicată.

PRIMAR

GRIGORE FATI

ȘEF SERVICIU URBANISM

Ing. IULIU MÎRZA


Intocmit 2 ex:

Ing. Mariana Mirela Muntean


PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE

la terminarea lucrărilor

Nr. 40/din 25.07.2024
19656

Privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ 2D+P, lucrări executate în cadrul Contractului nr. 17 din 08.09.2021 încheiat între FARCAS LUCIAN și ZACONST SRL.

1. Imobilul care face obiectul investiției se identifică după cum urmează:

- adresa administrativă Campenesti, str. Salcanilor, nr. 28, com. Apahida, jud. Cluj
- număr cadastral/număr topografic 53492
- număr carte funciară 53492

2. Lucrările au fost executate în baza Autorizației de construire nr. 254, eliberată de comuna Apahida la data de 09.07.2021, cu valabilitate până la data: 09.07.2022.

3. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea de la data: 25.07.24 până la data: 25.07.24 fiind formată din:

Președinte: (nume și prenume) GIURGIU IULIANA

Membri: (nume și prenume, autoritatea publică care i-a desemnat)

FARCAS LUCIAN

SORIN SCRIPCARIU (SCRIPCARIU ARHITECTURA SI DESIGN SRL)

TAPASTAU EMIL (ZACONST SRL)

MUNTEAN MARIANA MIRELA (PRIMARIA APAHIDA)

4. Au mai fost prezenți: (nume și prenume, calitatea, semnătura)

5. Secretariatul a fost asigurat de GIURGIU IULIANA - diriginte de șantier autorizat în domeniul/domeniile 2.3, Autorizație nr. 23414.

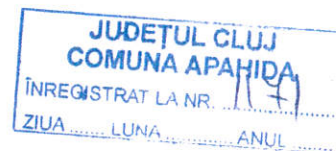
6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:

6.1. Capacități fizice realizate INTEGRAL.

6.2. Nu au fost remediate aspectele consemnate în Procesul-verbal de suspendare a procesului de recepție la terminarea lucrărilor, inclusiv cele rezultate în urma expertizelor tehnice, ridicărilor topografice, încercărilor suplimentare, probelor, măsurărilor și altor teste solicitate, în termenul de remediere, cuprinse în lista din anexa nr. 1 la prezentul proces-verbal;

6.3. Nu au fost realizate măsurile prevăzute în avizul de securitate la incendiu și în documentația de execuție din punct de vedere al prevenirii și al stingerii incendiilor, cuprinse în lista din anexa nr. 2 la prezentul proces-verbal.

6.4. Lucrările cuprinse în lista din anexa nr. 3 la prezentul proces-verbal prezintă vicii care nu pot fi înlăturate și care prin natura lor implică nerealizarea uneia sau a mai multor cerințe fundamentale, caz în care se impun expertize tehnice, reproiectări,



1 5.IAN. 2026

Către

Primaria Apahida

Subsemnatul **Tapastau Emil-Daniel**, cu domiciliul în Dezmir, str. Rozelor, nr.3, com.Apahida, jud.Cluj, având CI seria CJ1003552, prin prezenta **solicit aprobarea cumpararii terenului pe care îl dețin în baza actului aditional 04/09.12.2024** la contractului de concesiune 6013/28.06.2002, situat în Comuna Apahida, sat. Campenesti, str. Salcamilor, nr.28.

Anexez:

- copie CI
- copie act aditional 04/09.12.2024
- copie extras de Carte Funciara

Nr.telefon: 0722.281.043

Data

15.01.2026

Semnatura

CJ1001652

ROMANIA CARTE DE IDENTITATE
ROMANIA IDENTITY CARD

RO EU

Numar / Number: TAPASTAU
Preznumit / Given name: EMIL - DANIEL

Gen / Gender: M Calitate / Nationality: ROU Data nasterii / Date of birth: 16 08 1986

CNP / PIN: 1860816125837

Nr. document / Document no.: CJ1003552 Data expirarii / Date of expiry: 11 08 2032

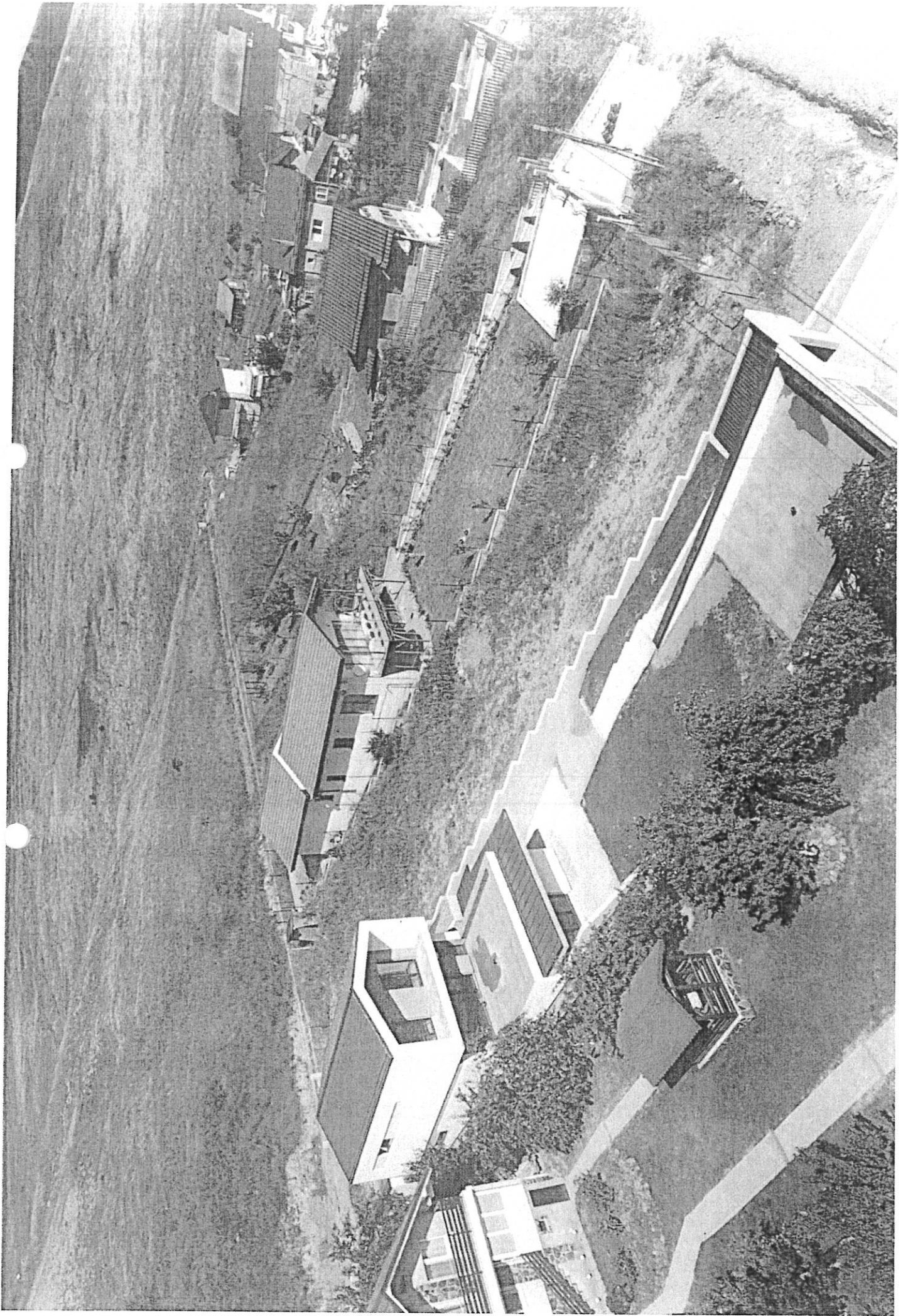
Semnatura titularului / Holder's signature

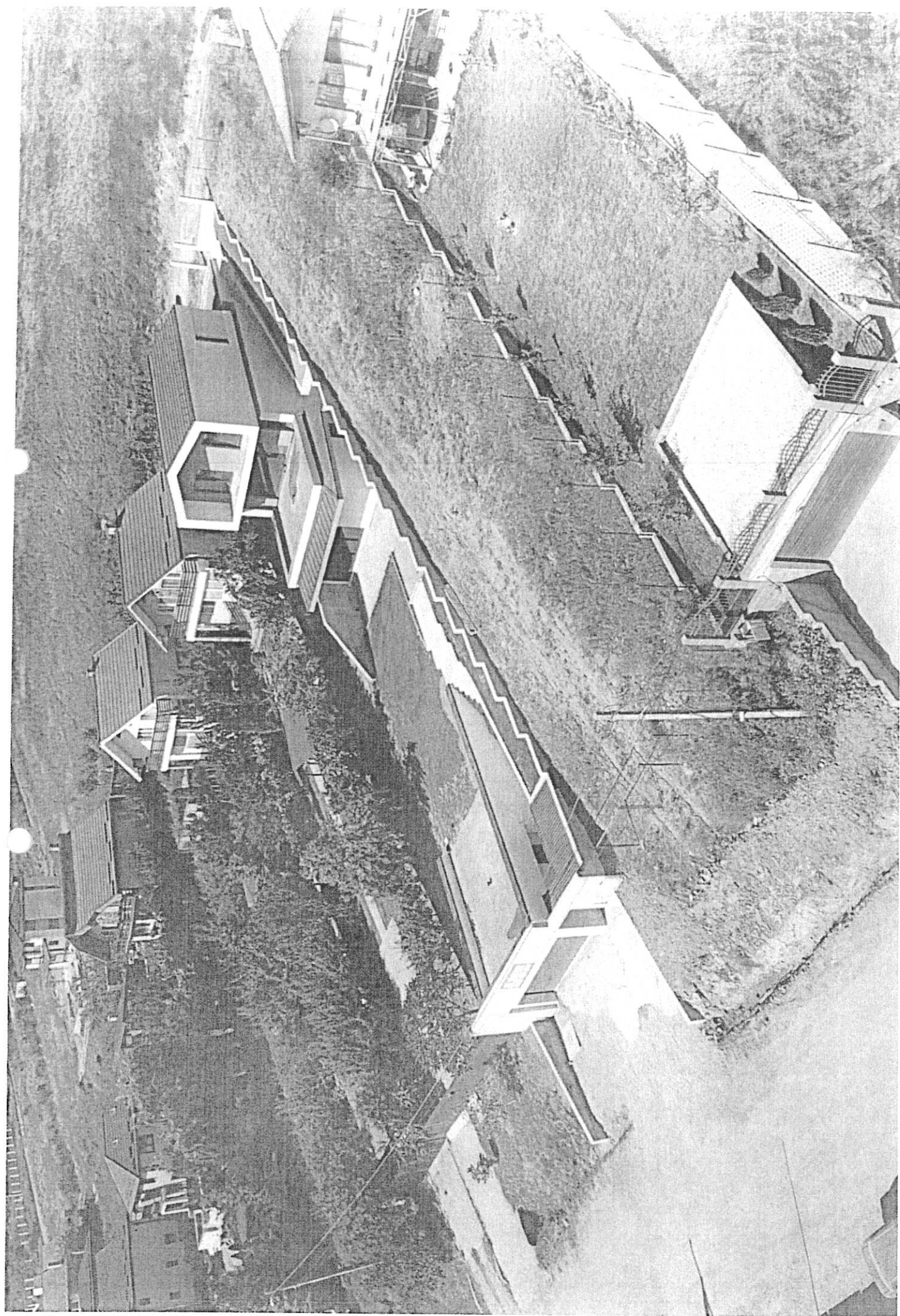
RO

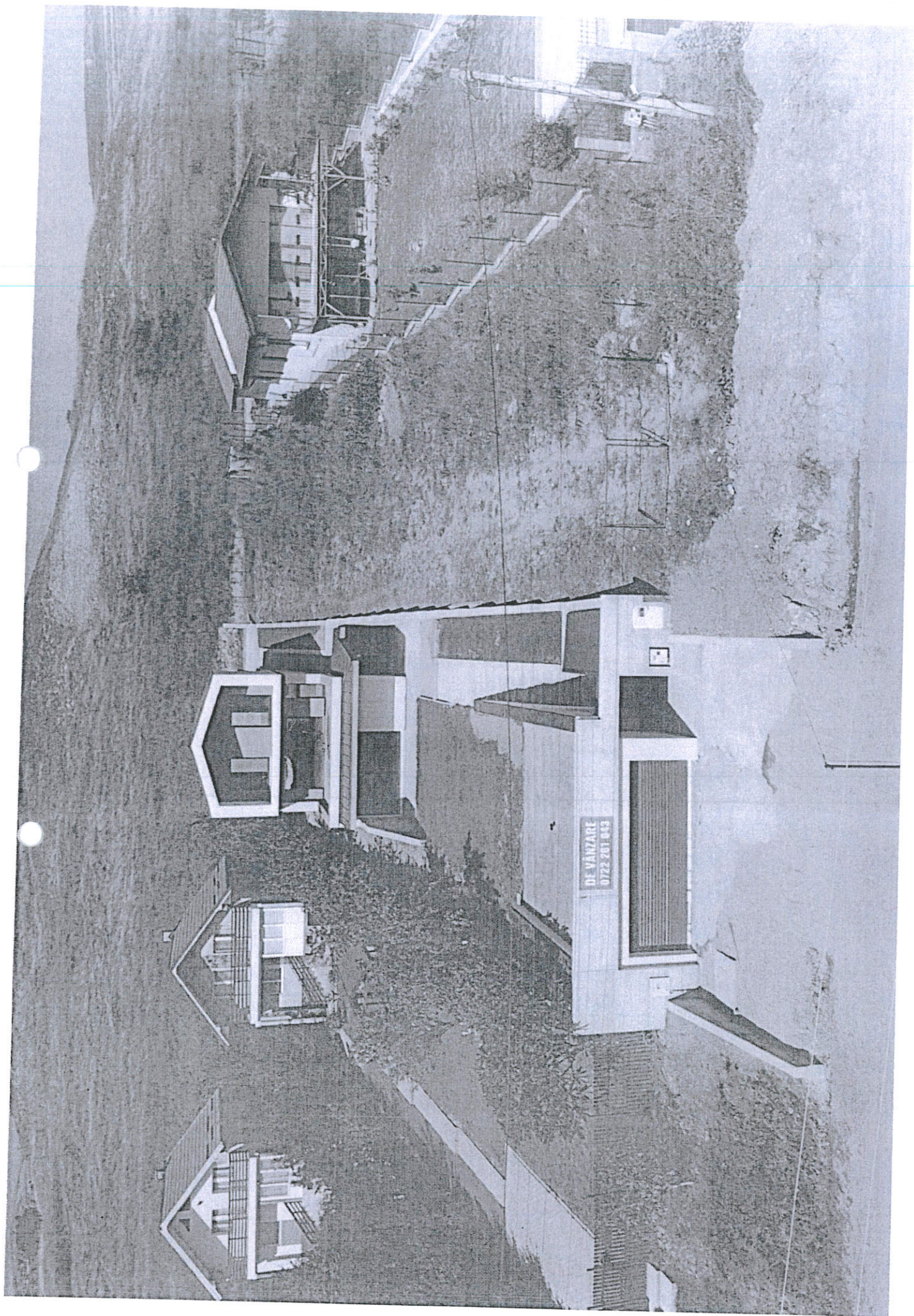
Data emiterii / Date of issue
12 08 2022
Autoritatea emitentă / Issuing Authority
SPCLEP Cluj-Napoca
Domiciliul / Address
Jud. Cluj Sat. Dezmir (Com. Apahida)
Str. Rozelor nr. 3

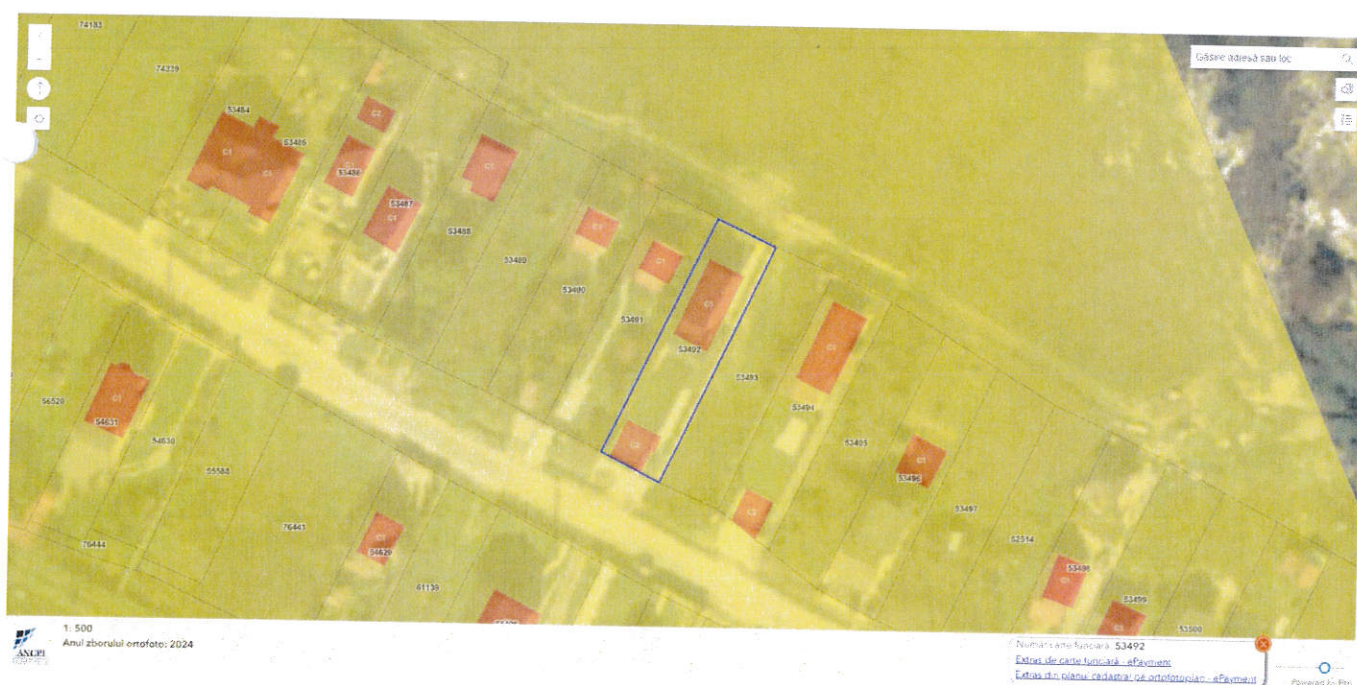
IDROUCJ10035527<1860816125837<
8608169M3208117ROU<<<<<<<<<2
TAPASTAU<<EMIL<DANIEL<<<<<<<<<

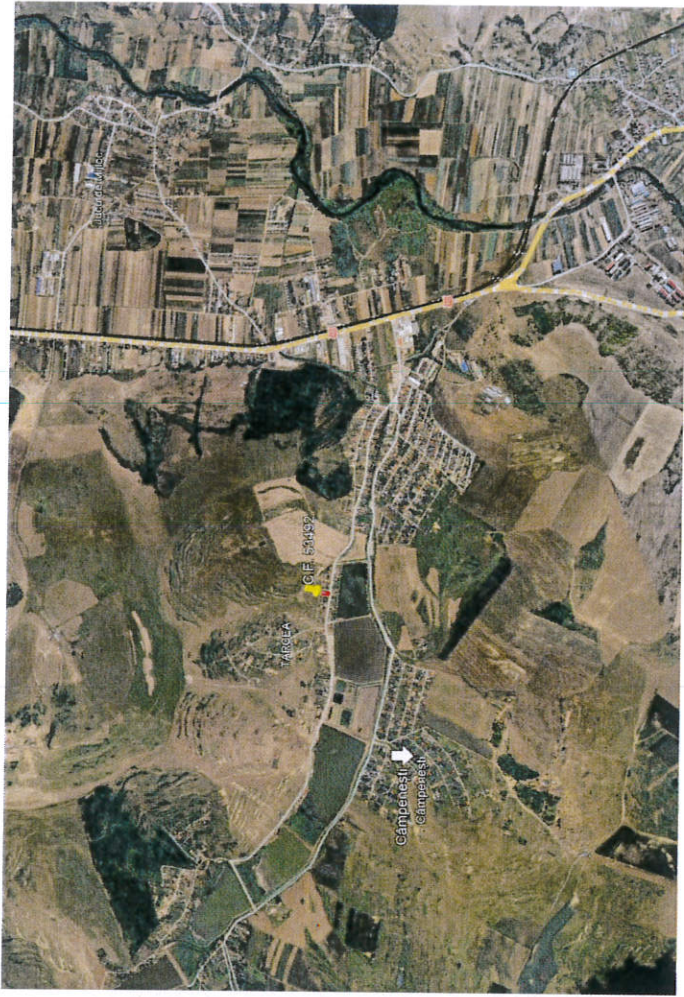












Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafață	779 mp	1.305 mp	530 mp	350 mp
Preț ofertă (€/mp)		30,00 euro/mp	28,30 euro/mp	27,00 euro/mp
Marja de negociere €		1 €	2 €	1 €
Marja de negociere %		5%	6%	5%
Preț vânzare (€/mp)		28,65 €	26,47 €	25,79 €
Elemente specifice tranzacționării				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Preț ajustat (€)		28,65 €	26,47 €	25,79 €
Restricții legale	Concesiune	Nu este cazul	Similar	Nu este cazul
Valoarea ajustării %		-20%	0%	-20%
Valoarea ajustării €		-5,59	0,00	-5,03
Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări, negative comparabilelor 1 și 3, întrucât concesionarul plătește o taxă în baza unui contract semnat cu concedentul, astfel limitează semnificativ dreptul de dispoziție al titularului.			
Preț ajustat (€)		23,06 €	26,47 €	20,76 €
Condiții de finanțare	Normale	Independent	Independent	Independent
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Preț ajustat (€)		23,06 €	26,47 €	20,76 €
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Preț ajustat (€)		23,06 €	26,47 €	20,76 €
Condiții de piață	28.01 2026	nov.-25	ian.-26	sept.-25
Valoarea ajustării %		1%	0%	2%
Valoarea ajustării €		0,34	0,00	0,52
Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 3 pentru condițiile de piață.			
Preț ajustat (€)		23,41 €	26,47 €	21,27 €
Elemente specifice proprietății				
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcânilor, nr. 328, jud. Cluj	Loc. Câmpenești, str. Merilor	Loc. Câmpenești, zona 1 Mai, str. Castanilor	Loc. Câmpenești
Valoarea ajustării %		0%	-7%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	-1,98	0,00
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, negative comparabilei 2 pentru localizare.		
Preț ajustat (€)		23,41 €	24,48 €	21,27 €
Caracteristici fizice				
Suprafață	779 mp	1.305 mp	530 mp	350 mp
Valoarea ajustării %		4%	0%	9%
Valoarea ajustării €		1,05	0,00	2,02
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 3 pentru suprafață.		
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Similar	Similar	Similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Amenajări exterioare (străzi)	Drum pietruit	Similar	Similar	Drum de pământ
Valoarea ajustării %		0%	0%	5%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	1,17
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 3 pentru drumul de acces.		
Topografie /Relief	Specific zonei	Similar	Similar	Similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Similar	Similar	Similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Deschidere (front stradal)	Da	30,00 ml	Da	Da
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Teren liber/construit	Liber	Similar	Similar	Similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Ajustare netă-elementele specifice proprietății		1,05 €	-1,98 €	3,19 €
Preț ajustat (€)		24,50 €	24,50 €	24,50 €
Ajustare totală netă absolută €		-4,19	-1,98	-1,32
Ajustare totală netă absolută %		-14,63%	-7,49%	-5,14%
Ajustare totală brută absolută €		6,98	1,98	8,73
Ajustare totală brută absolută %		24,37%	7,49%	33,86%
Număr ajustări		3,00	1,00	4,00
Total ajustare brută cea mai mică - comparabila 2				
Valoarea de piață estimată pe mp				24,50 euro/mp 124,85 lei/mp
Valoarea de piață totală				19.100,00 € 97.300,00 lei

Comparabila 1



Căminul cultural Câmpenești

Vezi locații similare

Postat 27 noiembrie 2025

PRIVAT

Dan N
Pe OLX din decembrie 2021
Activ pe 27 noiembrie 2025

Trimite mesaj

075 213 2146

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Câmpenești
Cluj

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Vând teren intravilan Câmpenești Apahida jud. Cluj

30 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 305 m²

Extravilan / intravilan; Intravilan

PUSCĂLARE

Asigurare pentru casa ta

DESCRIERE

Vând 3 parcele de teren intravilan în sat Câmpenești, comuna Apahida, str. Merilor, nr. 72 (în proximitatea fostului cămin cultural Câmpenești).

Terenurile sunt proprietate personală (nu sunt concesionate) și sunt intabulate, având situație juridică clară.

Utilitățile (electricitate, apă, gaz și canalizare) se află pe strada Merilor.

Parcela 1 are 1305 mp și front de 30 de metri (CF Nr. 77055 Apahida).

Parcela 2 are 1913 mp și front de 29,88 metri (CF Nr. 77053 Apahida).

Parcela 3 are 991 mp și frontul la strada de 22,64 metri. Pt această parcelă prețul este de 60 euro/metru pătrat și este situată pe strada Merilor (la drumul principal), la numărul 72, existând și casa veche (demolabilă), racordată la electricitate + o fântână, iar celelalte utilități (apă, gaz, canalizare trec prin fața porții). Carte funciară Nr. 68197 Apahida.

Pentru parcelele 1 și 2 accesul la teren se face pe un drum privat cu o lățime de 8 metri, iar pentru parcela 3, accesul se face direct din strada Merilor.

Nu doresc să colaborez cu agenții imobiliare.

Prețul este de 30 Euro/mp pt parcelele 1 și 2, iar pentru parcela 3 prețul este de 60 Euro/mp.

Pt .informatii suplimentare sunati la telefon, pentru că NU răspund la mesaje. Am postat anunțul pentru o cunoștință.

Coordonate gps : 46.853300 23.685130

ID: 283460029

Vizualizări: 1347

 **Raportează**

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-campenesti-apahida-jud-cluj-IDjbmTX.html>

Comparabila 2

romimo.ro

Contul meu



Agenții imobiliare

+ Adaugă anunț



✓ Telefon validat

Teren Cimpenesti

15 000 EUR
negociabil

Valabil din 1/24/2026 11:56:23 AM

[Cluj, Apatuda](#) [Vezi pe hartă](#)

Specificații

Descriere

Cedez concesiune teren 530 mp ,zona 1 Mai livada, str CASTANILOR. S a achitat integral, se plateste doar impozit pt teren, aprox 35 lei an. pret 15 mii euro. Detalii

ID anunț: 1741938658

👁 Vizualizări: 342

🚩 Raportează

💡 Fă ofertă

📞 Arată telefon



Florin Cimpeanu

[Vezi toate anunțurile](#)

0745598643

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier ?

💬 Mesaj

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-cimpenesti/g9hf729gi7d57eifef9eg9f0i4370884.html>

Comparabila 3

X

ID #7048077

☆

⋮



Câmpenești (CJ)

195 ZILE

02/09/2025 11:42

Contact ^



Proprietar

+40 742 752 251

Adaugă la contacte

Toate anunțurile (3)

Taskuri (0) v



Calendar (0) v



9.450 € | 27 €/m2

Pret initial



Descriere

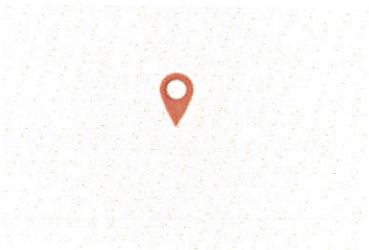


Parcele de teren in Campenesti

Vand parcele de teren in Campenesti cu CF.
Acestea au 350 mp. orientare sudica si ofera o
panorama unica.

Localizare

Câmpenești (CJ)



Date proprietate

Tranzactie:

Vânzare

Tip proprietate:

Teren intravilan

S.teren:

350 m2

Sursa



EXTRAS DE CARTE FUNCARA **pentru INFORMARE**

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

Nr. cerere	168336
Ziua	04
Luna	10
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

FUNDATIE

TEREN extravilan

Adresa: -

Baza IDAH

76-F.

Nr crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	62222	779	-

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
168336 / 04.10.2016		
Act administrativ nr. HOTARARE NR. 128, din 08.09.2016, emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA, act administrativ nr. 125604/20-07-2016 emis de OCPI CLUJ;		
B1	Se infiinteaza cartea funcara 62222 a imobilului cu numarul cadastral 62222/ Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 61596 inscris in cartea funcara 61596;	A1
Act notarial nr. ACT DE LOTIZARE NR.1037, din 07.04.2016, emis de FURDUI HORIA AUGUSTIN, act administrativ nr. 38861/07-03-2016 emis de OCPI CLUJ;		
B2	Se infiinteaza cartea funcara 61596 a imobilului cu numarul cadastral 61596/ Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 60961 inscris in cartea funcara 60961;	A1 pozitie transcrisa din CF 61596/ Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 66625 din 12/04/2016;
Act administrativ nr. 123, din 25.10.2011, emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNI APAHIDA, act administrativ nr. 16/31-03-2007 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; act administrativ nr. 17849/01-11-2011 emis de PRIMARIA COMUNEI APAHIDA; act notarial nr. 2116/09-11-2011 emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept lege si lotizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1) COMUNA APAHIDA, CIF: 4485243	A1 pozitie transcrisa din CF 61596/ Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 66625 din 12/04/2016;
Act administrativ nr. 123, din 25.10.2011, emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNI APAHIDA, act administrativ nr. 16/31-03-2007 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; act administrativ nr. 17849/01-11-2011 emis de PRIMARIA COMUNEI APAHIDA; act notarial nr. 2116/09-11-2011 emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN;		
B4	Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar	A1 pozitie transcrisa din CF 61596/ Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 66625 din 12/04/2016;

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Se atestă că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată în acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 420 RON, chitanța nr. CJ16C46680/04-10-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 222,

Data soluționării,
05/10/2016

Asistent-registrator,
KINGA SZABOU

Referent,

Data eliberării,

16. OCT 2016

(parafa și semnătura)

Ancuța-Iana MARINCĂȘ

Referent

(parafa și semnătura)



ROMÂNIA, JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA
STR. LIBERTĂȚII, NR. 98
TEL/FAX - 231777, 231797, 231327
NR. 76 / 01.01.2005

CONTRACT DE CONCESIUNE

I. PĂRȚI CONTRACTANTE

Încheiat între **Consiliul Local al comunei Apahida**, cu sediul în comuna Apahida, str. Libertății, nr. 122, jud. Cluj, reprezentată prin Ionel Fărcaș, având funcția de Primar, în calitate de concedent, pe de o parte,
și

D-na./dl BUDA IOAN domiciliat în CLUJ NAPOCA str. ALVERNA nr 63 Bl. - Sc - ap 34 jud. CLUJ carte de identitate (pasaport-*BI) seria KX nr. 267232 eliberat de Politia CLUJ la data de 22.05.2003, în calitate de concesionar, pe de altă parte,

La data de 04.01.2005 la sediul concedentului din Apahida, str. Libertății, nr. 122, jud. Cluj, cod 407035, în temeiul Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată și completată, a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, a HG nr. 216/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 219/1998, a HCL nr. 27/25.10.2001 și a HCL 32/16.08.2004 a Consiliului Local al comunei Apahida, de aprobare a concesionării, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1. Obiectul contractului de concesiune este o suprafață de 675 mp teren situat în Comuna APAHIDA, satul CAMPENESII, str. _____, nr. FN, jud. Cluj, în localitatea CODA LACUȘII, lotul nr. 78-F amplasat planului de situație anexat, pentru construirea _____ CASE _____, în conformitate cu obiectivele concedentului și în condițiile Legii nr. 50/1991.

III. TERMENUL

Art. 2. Durata concesiunii este de 45 de ani, cu posibilitatea de prelungire pentru o perioadă egală cu cea mai lungă din durata inițială (pe durata existenței construcțiilor), începând cu data încheierii contractului de concesiune și a încheierii procesului-verbal de predare a amplasamentului sau până la transformarea contractului de concesiune în contract de vânzare - cumpărare, în cazul în care situația juridică a proprietății asupra terenului s-a va permite, după plata integrală a prețului terenului concesionat.

IV. PREȚUL CONCESIUNII (RĂMĂNENȚA)

Art. 3. Rămănește este de 120.000 lei/mp, respectiv 81.000.000 lei, adică 2061 EURO la cursul B.N.R. din ziua încheierii contractului de concesiune plătit lunar/anual integral, în sumă de 25 ani, conform anului de scadență. Suma se plătește în lei la cursul B.N.R. din ziua plății, până la 10 zile înainte pentru luna în curs, iar pentru plăți anuale, înainte de expirarea termenului de 1 an de la plata anterioară.

V. PLATA REDEVENȚEI

Art.4.(1) Plata redevenței se face la casieria concedentului sau în contul nr.212202074485243 deschis la Trezoreria Cluj, cu prezentarea dovezii la concedent.

(2) În cazul întârzierilor la plată, se aplică penalizările legale, pentru fiecare zi de întârziere.

(3) Neplata redevenței pentru o perioadă mai mare de 1 an de zile, conduce la pierderea valabilității concesiunii și a sumelor achitate anterior, prin rezilierea unilaterală a contractului de concesiune, de către concedent.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile concesionarului

Art.5. (1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul care face obiectul contractului de concesiune, în scopul pentru care a fost concesiionat.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege roadele terenului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de părți prin prezentul contract de concesiune.

Drepturile concedentului

Art.6.(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul pentru care s-a făcut concesiionarea, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interes național sau local, până la realizarea construcțiilor.

(3) În cazul în care proprietatea asupra terenului concesionat revine printr-un act administrativ altui titular de drept, acesta v-a prelua și obligațiile concedentului actual, prevăzute în contractul de concesiune.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR - clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini

Obligațiile concesionarului

Art.7.(1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a terenului, pe durata existenței construcției, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct terenul care face obiectul concesiionării.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiionarea terenul care face obiectul concesiionării.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența, la termenele stabilite prin contract.

(5) Concesionarul este obligat să înceapă construcția în termen de 1 an de la data încheierii contractului de concesiune.

(6) Avizele și autorizațiile ce trebuie obținute pentru realizarea investiției, sunt în sarcina concesionarului, de asemenea obținerea documentațiilor de urbanism și a utilităților pentru zona respectivă.

(7) Standardele de calitate și amplasare a construcțiilor realizate trebuie să respecte condițiile stabilite prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.

BUDĂ IOAN 4
c)-bunuri proprii - materiale, construcțiile și utilajele concesionarului care pot fi ridicate de acesta.

IX. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU

Art.10. Toate responsabilitățile de mediu ce decurg din derularea prezentului contract de concesiune revin concesionarului.

X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.11. Nerespectarea de către părțile contractuale a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

XI. LITIGII

Art.12.(1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

(2) Pentru soluționarea eventualelor litigii părțile pot folosi și clauze compromisorii.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 (doua) exemplare.

Concedent,
Primar,

Ionel Fărcaș



Concesionar.

Secretar,
Ing. Ioan Hirbea

Contabil șef,
Ec. Alexandru Moldovan

Întocmit,
Tatiana Simona Pop

Jurist,
Luminița Terpea

TITULARI/INVESTITORI
BUDA IOAN CNP 1530602120654

PROCES VERBAL DE RECEPTIE
STADIU FIZIC AL LUCRARILOR
Nr. 06 / 11116 din 23.04.2024

Privind lucrarea de construire :

- **CASA DE LOCUIT UNIFAMILIALA D+P+E – CORP C1**
- Sc=55.3 mp Sd=171.7 mp,
- amplasament: com. APAHIDA, sat Campenesti, str. Salcamilor nr. 328
- teren inscris in CF nr. 62222- Apahida, nr. cad. 62222
- Constructie realizata fara autorizatie de construire, in anul 2015.

La data de 10.04.2024 in urma inspectarii amplasamentului de la adresa mai sus mentionata , am constatat faptul ca pe amplasamentul precizat in documentatia topografica exista o constructie cu regim de inaltime D+P+E, utilizata ca si locuinta unifamiliala.

Constructia este finalizata, pe fundatii de beton simplu , pereti de beton la demisol, plansee de beton intre demisol – parter si parter – etaj, structura la parter din zidarie de caramida, planseu de lemn peste etaj, acoperis tip sarpanta de lemn cu invelitoare din tigla. ”, lucrarile fiind incheiate.

Constructia se incadreaza in standardele de calitate, rezistenta si stabilitate, fiind prezentata EXPERTIZA TEHNICA intocmita de expert tehnic atestat “ prof. dr. Ing. PACURAR VASILE ”.

1. Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea in data de 10.04.2024 fiind formata din:

Ing. MIRZA IULIU in calitate de delegat al administratiei publice locale

2. Beneficiar : BUDA IOAN

Avand in vedere prevederile CODULUI FISCAL, se constata stadiul fizic al lucrarilor , respectiv “ **constructie finalizata**” , se evalueaza aceste lucrari si se declara constructia la serviciul de Taxe si Impozite:

Evaluarea constructiei o putem considera astfel:

Cladire edificata pe structura de zidarie : - 1351 lei / mp
Sd = 171.7 mp * 1351 lei / mp = **231.967 lei**

A fost instiintat proprietarul imobilului de faptul ca este necesar a se declara constructia la Serviciul Taxe si Impozite, in termen de 30 zile de la efectuarea receptiei .

3. Prezentul Proces Verbal, contine una fila, cu un total de una file, a fost incheiat astazi
23.04.2024 la sediul Primariei Apahida, in 3 exemplare.

COMISIA DE RECEPTIE

Investitor: _____

Delegat al administratiei publice locale ing. MIRZA IULIU _____



ROMANIA, JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
Str. LIBERTATII Nr. 122
Tel. 0264-231777
Nr. 104/11116 din 23.04.2024

CERTIFICAT DE ATESTARE A EDIFICĂRII CONSTRUCȚIEI

Ca urmare a cererii înregistrate cu numărul de mai sus de către
BUDA IOAN CNP 1530602120654
, confirmam ca pe terenul intravilan cu suprafața de **779 mp**, , situat conform PUG
comuna Apahida, aprobat prin **HCL Nr. 193 din 27.10.2022** în **intravilanul** comunei
Apahida, teren înscris în **C.F. 62222– Apahida, nr. cad. 62222**, situat la adresa
administrativa : loc. Campenesti, str. Salcamilor nr. 328, există O
CONSTRUCȚIE – CORP C1 - CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINTA
UNIFAMILIALA, proprietatea lui **BUDA IOAN**, , finalizata în anul **2015**.
Edificarea construcției s-a efectuat fara **Autorizație de construire**
Exista încheiat proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor Nr. 06 / 11116
din 23.04.2024

Construcția are următoarea descriere:

- destinația:	LOCUINTA UNIFAMILIALA
- număr unitati individuale	1
- număr locuri de parcare	2
- regimul de înălțime	D+P+E
- suprafața construită la sol	Sc construcție = 55.3 mp;
- suprafața construită desfășurată	Sd = 171.7 mp;

Construcția nu are certificat de performanță energetică.

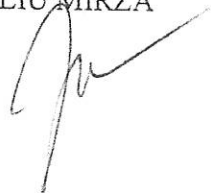
Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrisura construcției în cartea funciara,
în condițiile art. 37 alin (1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7 / 1996,
republicată.

PRIMAR

SEF SERVICIU URBANISM

GRIGORE FATI

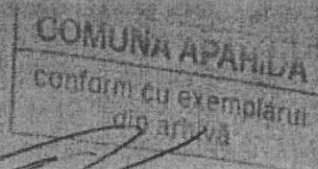
Ing. IULIU MIRZA



ROMANIA
Județul CLUJ
Primăria COMUNEI APAHIDA

PRIMAR

Nr. 5082 / 29.03.2010



AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 34 din 29.03.2010

Urmare cererii adresate de*1) **BUDA IOAN**, CNP 1530602120654 cu domiciliul/sediul*2) în județul CLUJ municipiul, orașul/comuna CLUJ NAPOCA, satul _____, cod poștal _____, strada ALVERNA, nr. 63, bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. 34 telefon/fax _____, E-mail _____ înregistrată la nr. 5082 din 19.03.2010.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru :

**CONSTRUIRE CASA DE VACANTA, BAZIN VIDANJABIL SI
IMPREJMUIRE TEREN**

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul CLUJ municipiul/orașul/comuna APAHIDA satul CÎMPENESTI sectorul _____ cod poștal _____ strada _____ Nr. _____, zona _____
COADA LACULUI Parcela Nr. 76F_.

Cartea funciară*4)/Fișa bunului imobil sau nr. Cadastral
CF _____, Nr cad _____

În valoare*5) de 56.850,00 Lei

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC)/desființare (PAD) nr. 9 din 09.2006 a fost elaborat de SING UNGUREAN DUMITRU, cu domiciliul/sediul în județul CLUJ, municipiul/orașul/comuna CLUJ NAPOCA, satul _____, strada O.GOGA, Nr. 8 bl. 1 sc. 1 et. 1 ap. 1.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUĂRII LUCRĂRILOR SE FAC
URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PAC/PAD - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE
- ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE
DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.



CĂTRE,

Primăria comunei Apahida

Subsemnatul Bucur Ioan domiciliat în Orșara,
str. M. R. M., nr. 32, ap. 1,
jud. Cluj, având CI seria CJ, nr. 193091, prin prezenta
solicit aprobarea cumpărării terenului concesionat în baza contractului de
concesiune nr. 76/0901/2005.

Anexez: - copie CI,

- copie CF (carte funciară),
- copie contract de concesiune,
- copie proces- verbal de recepție la finalizarea construcției,
- copie certificat de atestare a edificării construcției,
- poze casă.

Nr. telefon 0726799586

Prin prezenta declar ca am fost informat cu privire la datele cu caracter personal care sunt prelucrate și utilizate în scopul și pentru îndeplinirea atribuțiilor legale ale instituției.

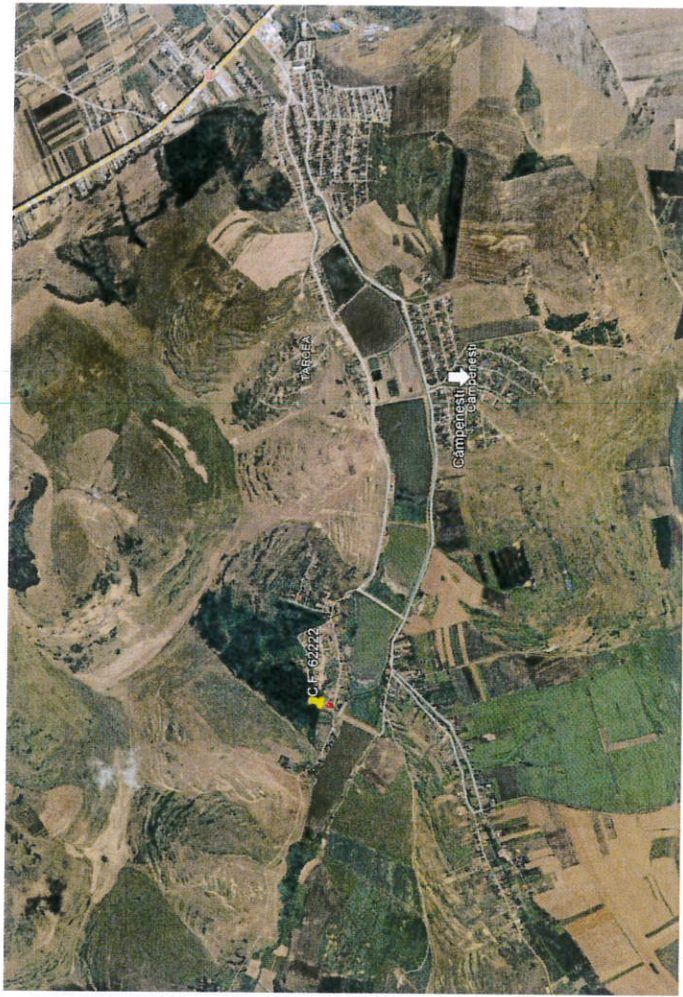
Am luat la cunoștință că informațiile din cererea depusă și din actele anexate la aceasta, vor fi prelucrate de Primăria comunei Apahida cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

Data:

19 dec 2025

Semnătura:

[Signature]



Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafață	879 mp	1.305 mp	530 mp	350 mp
Preț ofertă (€/mp)		30,00 euro/mp	28,30 euro/mp	27,00 euro/mp
Marja de negociere €		1 €	2 €	1 €
Marja de negociere %		5%	6%	5%
Preț vânzare (€/mp)		28,65 €	26,47 €	25,79 €
Elemente specifice tranzacționării				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Preț ajustat (€)		28,65 €	26,47 €	25,79 €
Restricții legale	Concesiu	Nu este cazul	Similar	Nu este cazul
Valoarea ajustării %		-20%	0%	-20%
Valoarea ajustării €		-5,59	0,00	-5,03
Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări, negative comparabilelor 1 și 3, întrucât concesionarul plătește o taxă în baza unui contract semnat cu concedentul, astfel limitează semnificativ dreptul de dispoziție al titularului.			
Preț ajustat (€)		23,06 €	26,47 €	20,76 €
Condiții de finanțare	Normale	Independent	Independent	Independent
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Preț ajustat (€)		23,06 €	26,47 €	20,76 €
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Preț ajustat (€)		23,06 €	26,47 €	20,76 €
Condiții de piață	28.01 2026	nov.-25	ian.-26	sept.-25
Valoarea ajustării %		1%	0%	2%
Valoarea ajustării €		0,34	0,00	0,52
Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 3 pentru condițiile de piață.			
Preț ajustat (€)		23,41 €	26,47 €	21,27 €
Elemente specifice proprietății				
Localizare	UAT Apahida, sat Cămpenești, str. Salcânilor, nr. 326, jud. Cluj	Loc. Cămpenești, str. Merilor	Loc. Cămpenești, zona 1 Mai, str. Castanilor	Loc. Cămpenești
Valoarea ajustării %		0%	-7%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	-1,98	0,00
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, negative comparabilei 2 pentru localizare.		
Preț ajustat (€)		23,41 €	24,48 €	21,27 €
Caracteristici fizice				
Suprafață	879 mp	1.305 mp	530 mp	350 mp
Valoarea ajustării %		4%	0%	9%
Valoarea ajustării €		1,05	0,00	2,02
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 3 pentru suprafață.		
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Similar	Similar	Similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Amenajări exterioare (străzi)	Drum pietruit	Similar	Similar	Drum de pământ
Valoarea ajustării %		0%	0%	5%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	1,17
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 3 pentru drumul de acces.		
Topografie /Relief	Specific zonei	Similar	Similar	Similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Similar	Similar	Similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Deschidere (front stradal)	Da	30,00 ml	Da	Da
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Teren liber/construit	Liber	Similar	Similar	Similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Ajustare netă-elementele specifice proprietății		1,05 €	-1,98 €	3,19 €
Preț ajustat (€)		24,50 €	24,50 €	24,50 €
Ajustare totală netă absolută €		-4,19	-1,98	-1,32
Ajustare totală netă absolută %		-14,63%	-7,49%	-5,14%
Ajustare totală brută absolută €		6,98	1,98	8,73
Ajustare totală brută absolută %		24,37%	7,49%	33,86%
Număr ajustări		3,00	1,00	4,00
Total ajustare brută cea mai mică - comparabila 2				
Valoarea de piață estimată pe mp				24,50 euro/mp 124,85 lei/mp
Valoarea de piață totală				21.500,00 € 109.700,00 lei



Căminul cultural Câmpenești

Vezi locații similare

PRIVAT

Dan N
Pe OLX din decembrie 2021
Activ pe 27 noiembrie 2025

Trimite mesaj

075 213 2146

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Câmpenești
Cluj

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat 27 noiembrie 2025

Vând teren intravilan Câmpenești Apahida jud. Cluj

30 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 1 305 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

PUBLICITATE

Asigurare pentru casa ta

DESCRIERE

Vând 3 parcele de teren intravilan în sat Câmpenești, comuna Apahida, str. Merilor, nr. 72 (în proximitatea fostului cămin cultural Câmpenești).

Terenurile sunt proprietate personală (nu sunt concesionate) și sunt intabulate, având situație juridică clară.

Utilitățile (electricitate, apă, gaz și canalizare) se află pe strada Merilor.

Parcela 1 are 1305 mp și front de 30 de metri (CF Nr. 77055 Apahida).

Parcela 2 are 1913 mp și front de 29,88 metri (CF Nr. 77053 Apahida).

Parcela 3 are 991 mp și frontul la strada de 22,64 metri. Pt această parcelă prețul este de 60 euro/metru pătrat și este situată pe strada Merilor (la drumul principal), la numărul 72, existând și casa veche (demolabilă), racordată la electricitate + o fântână, iar celelalte utilități (apă, gaz, canalizare trec prin fața porții). Carte funciară Nr. 68197 Apahida.

Pentru parcelele 1 și 2 accesul la teren se face pe un drum privat cu o lățime de 8 metri, iar pentru parcela 3, accesul se face direct din strada Merilor.

Nu doresc să colaborez cu agenții imobiliare.

Prețul este de 30 Euro/mp pt parcelele 1 și 2, iar pentru parcela 3 prețul este de 60 Euro/mp.

Pt .informatii suplimentare sunati la telefon, pentru că NU răspund la mesaje. Am postat anunțul pentru o cunoștință.

Coordonate gps : 46.853300 23.685130

ID: 283460029

Vizualizări: 1347

 **Raportează**

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-campenesti-apahida-jud-cluj-IDjbmTX.html>

Comparabila 2

romimo.ro

Contul meu



Agentii imobiliare

+ Adaugă anunț

Teren Cimpenesti

Cluj, Apahida

Vezi pe harta

15 000 EUR
negociabil

Valabil din 1/24/2026 11:56:23 AM



Telefon validat



Florin Cimpeanu

Vezi toate anunțurile

0745598643

Specificații

Descriere

Cedez concesiune teren 530 mp ,zona 1 Mai livada, str CASTANILOR. S a achitat integral, se plateste doar impozit pt teren, aprox 35 lei an. pret 15 mii euro. Detalii

ID anunț: 1741938658

Vizualizări: 342

Raportează

Fă ofertă

Arată telefon

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-cimpenesti/g9hf729gi7d57eifef9eg9f0i4370884.html>

Comparabila 3

× ID #7048077

☆ ⋮



Câmpenești (CJ)

195 ZILE

02/09/2025 11:42

Contact ^



Proprietar

+40 742 752 251

[Adaugă la contacte](#)

[Toate anunțurile \(3\)](#)



9.450 € | 27 €/m2

Pret initial



Descriere

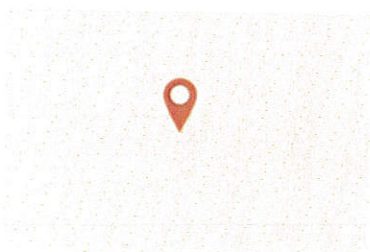


Parcele de teren in Campenesti

Vand parcele de teren in Campenesti cu CF.
Acestea au 350 mp. orientare sudica si ofera o
panorama unica.

Localizare

Câmpenești (CJ)



Date proprietate

Tranzactie:

Vânzare

Tip proprietate:

Teren Intravilan

S.teren:

350 m2

Sursa

Taskuri (0) v



Calendar (0) v



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Nr. cerere	168336
Ziua	04
Luna	10
Anul	2016

TEREN extravilan

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Adresa: -

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	62223	879	Buda Sorin + 4

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
168336 / 04.10.2016		
Act administrativ nr. HOTARARE NR. 128, din 08.09.2016, emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA, act administrativ nr. 125604/20-07-2016 emis de OCPI CLUJ;		
B1	Se infiinteaza cartea funcara 62223 a imobilului cu numarul cadastral 62223/ Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 61596 inscris in cartea funcara 61596;	A1
Act notarial nr. ACT DE LOTIZARE NR.1037, din 07.04.2016, emis de FURDUI HORIA AUGUSTIN, act administrativ nr. 38861/07-03-2016 emis de OCPI CLUJ;		
B2	Se infiinteaza cartea funcara 61596 a imobilului cu numarul cadastral 61596/ Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 60961 inscris in cartea funcara 60961;	A1 pozitie transcrisa din CF 61596/ Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 66625 din 12/04/2016;
Act administrativ nr. 123, din 25.10.2011, emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNI APAHIDA, act administrativ nr. 16/31-03-2007 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; act administrativ nr. 17849/01-11-2011 emis de PRIMARIA COMUNEI APAHIDA; act notarial nr. 2116/09-11-2011 emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept lege si lotizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1) COMUNA APAHIDA, CIF: 4485243	A1 pozitie transcrisa din CF 61596/ Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 66625 din 12/04/2016;
Act administrativ nr. 123, din 25.10.2011, emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNI APAHIDA, act administrativ nr. 16/31-03-2007 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; act administrativ nr. 17849/01-11-2011 emis de PRIMARIA COMUNEI APAHIDA; act notarial nr. 2116/09-11-2011 emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN;		
B4	Imobil Inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar	A1 pozitie transcrisa din CF 61596/ Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 66625 din 12/04/2016;

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată
la acest birou.

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

-a achitat tariful de 420 RON, chitanța nr. CJ16C46680/04-10-2016, pentru serviciul de publicitate
imobiliară cu codul nr. 222,

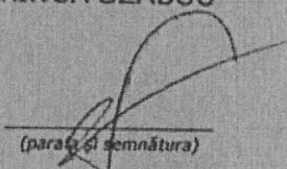
Data soluționării,
05/10/2016

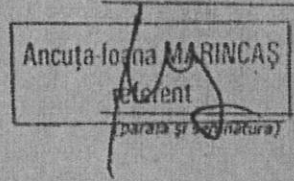
Asistent-registrator,
KINGA SZABOU

Referent,

Data eliberării,

18. OCT. 2016


(parafă și semnătură)


Ancuța Ioana MARINCAȘ
Referent
(parafă și semnătură)



ROMÂNIA
JUD. CLUJ
COMUNA APAHIDA
STR. LIBERTĂȚII, NR.122
TEL./FAX 064 – 231777, 231797
Nr. 33561/17.10.2023

08/11/2023

**ACT ADITIONAL Nr. 2/17.10.2023 LA
CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR. 78/04.01.2005**

Incheiat între Consiliul Local al comunei Apahida, cu sediul în str.Libertății, nr.122, comuna Apahida, județul Cluj, CF 4485243, TEL: 0264-231777, 231797, 231322, FAX: 0264-231475, reprezentată prin **Grigore Fati**, având funcția de **primar**, în calitate de **concedent**, pe de o parte

și

Buda Sorina Viorica cu domiciliul în sat Campenesti, str. Manastirii nr.37, com. Apahida, jud. Cluj, având carte de identitate seria CJ nr.154296 eliberată de SPCLEP Cluj- Napoca, la data de 20.08.2015, având CNP 2780926120724, în calitate de **concesionar**, pe de altă parte,

Având în vedere contractul de concesiune nr. 78/04.01.2005, actul aditional nr. 1868/02.02.2017, având ca obiect terenul în suprafața de 879 mp, lotul 76 E, înscris în CF nr. 62223 Apahida, având nr. cad. 62223, situat în locul numit Coada Lacului, sat Campenesti, com. Apahida, jud. Cluj, s-a încheiat prezentul act aditional prin care partile stabilesc:

ART.I Capitolul I. PARTI CONTRACTANTE – se modifica și va avea următorul cuprins:

Incheiat între Comuna Apahida, cu sediul în str.Libertății, nr.122, comuna Apahida, județul Cluj, CF 4485243, TEL: 0264-231777, 231797, 231322, FAX: 0264-231475, reprezentată prin **Grigore Fati**, având funcția de **primar**, în calitate de **concedent**, pe de o parte

Și

Buda Sorina Viorica cu domiciliul în sat Campenesti, str. Manastirii nr.37, com. Apahida, jud. Cluj, având carte de identitate seria CJ nr.154296 eliberată de SPCLEP Cluj- Napoca, la data de 20.08.2015, având CNP 2780926120724, în calitate de **concesionar**, pe de altă parte,

ART.II Art. IV, intitulat “PRETUL CONCESIUNII (REDEVENTA)”, se modifica și va avea următorul cuprins:

Art.3 Redeventa este de 12 lei/mp, respectiv 10548 lei, adică 2680,95 euro la cursul BNR de la data încheierii contractului de concesiune, platită anual, în maxim 25 de ani, conform caietului de sarcini. Suma se plătește în lei, la cursul BNR din ziua plății, înainte de expirarea termenului de 1 an de la plata anterioară.

ART.III

Celelalte dispoziții contractuale rămân neschimbate.

Prezentul act aditional a fost încheiat în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT
PRIMAR
Grigore Fati

Secretar general
cj. Alexandru David

P. Șef Serviciu Economic
ec. Corina Genis

Control Financiar Preventiv
ec. Liviu Muntean

Compartiment Juridic
cj. Raluca Alba

CONCESIONAR
Buda Sorina Viorica



TITULARI/INVESTITORI

BUDA SORINA VIORICA CNP 2780926120724

**PROCES VERBAL DE RECEPTIE
STADIU FIZIC AL LUCRARILOR**

Nr. 07 / 11117 din 23.04.2024

Privind lucrarea de construire :

- **CASA DE LOCUIT UNIFAMILIALA D+P+E – CORP C1**
- Sc=116.4 mp Sd=302 mp,
- amplasament: com. APAHIDA, sat Campenesti, str. Salcamilor nr. 326
- teren inregistrat in CF nr. 62223- Apahida, nr. cad. 62223
- Constructie realizata fara autorizatie de construire, in anul 2015.

La data de 10.04.2024 in urma inspectarii amplasamentului de la adresa mai sus mentionata , am constatat faptul ca pe amplasamentul precizat in documentatia topografica exista o constructie cu regim de inaltime D+P+E, utilizata ca si locuinta unifamiliala.

Constructia este finalizata, pe fundatii de beton simplu , pereti de beton la demisol, plansee de beton intre demisol – parter si parter – etaj, structura la parter din zidarie de caramida, planseu de lemn peste etaj, acoperis tip sarpanta de lemn cu invelitoare din tigla. ”, lucrarile fiind incheiate.

*Constructia se incadreaza in standardele de calitate, rezistenta si stabilitate, fiind prezentata **EXPERTIZA TEHNICA** intocmita de expert tehnic atestat “ prof. dr. Ing. PACURAR VASILE ”.*

1. Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea in data de 10.04.2024 fiind formata din:

Ing. MIRZA IULIU in calitate de delegat al administratiei publice locale

2. Beneficiar : BUDA IOAN

Avand in vedere prevederile CODULUI FISCAL, se constata stadiul fizic al lucrarilor , respectiv “ **constructie finalizata** ” , se evalueaza aceste lucrari si se declara constructia la serviciul de Taxe si Impozite:

Evaluarea constructiei o putem considera astfel:

Cladire edificata pe structura de zidarie : - 1351 lei / mp

Sd = 302 mp * 1351 lei / mp = **408.002 lei**

A fost instiintat proprietarul imobilului de faptul ca este necesar a se declara constructia la Serviciul Taxe si Impozite, in termen de 30 zile de la efectuarea receptiei .

3. Prezentul Proces Verbal, contine una fila, cu un total de una file, a fost incheiat astazi

23.04.2024 la sediul Primariei Apahida, in 3 exemplare.

COMISIA DE RECEPTIE

Investitor:

Delegat al administratiei publice locale

ing. MIRZA IULIU

ROMANIA, JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
Str. LIBERTATII Nr. 122
Tel. 0264-231777
Nr. 105/11117 din 23.04.2024

CERTIFICAT DE ATESTARE A EDIFICĂRII CONSTRUCȚIEI

Ca urmare a cererii înregistrate cu numărul de mai sus de către **BUDA SORINA VIORICA** CNP 2780926120724, confirmăm ca pe terenul intravilan cu suprafața de **879 mp**, situat conform PUG comuna Apahida, aprobat prin **HCL Nr. 193 din 27.10.2022** în intravilanul comunei Apahida, teren înscris în **C.F. 62223- Apahida, nr. cad. 62223**, situat la adresa administrativă : loc. **Campenesti, str. Salcamilor nr. 326**, există O **CONSTRUCȚIE – CORP C1 - CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINTA UNIFAMILIALA**, proprietatea lui **BUDA SORINA VIORICA**, finalizată în anul **2015**.

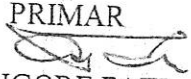
Edificarea construcției s-a efectuat fără **Autorizație de construire**
Există încheiat proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor Nr. 07 / 11117 din 23.04.2024

Construcția are următoarea descriere:

- destinația:	LOCUINTA UNIFAMILIALA
- număr unități individuale	1
- număr locuri de parcare	2
- regimul de înălțime	D+P+E
- suprafața construită la sol	Sc construcție = 116.4 mp;
- suprafața construită desfasurată	Sd = 302 mp;

Construcția nu are certificat de performanță energetică.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrisura construcției în cartea funciara, în condițiile art. 37 alin (1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7 / 1996, republicată.

PRIMAR

GRIGORE FATI

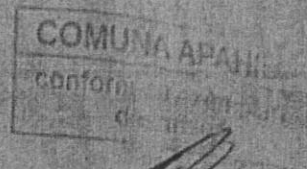
SEF SERVICIU URBANISM

Ing. IULIU MIRZA


JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA

PRIMAR

Nr. 5083 / 29.03.2010



AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE
Nr. 35 din 29.03.2010

Urmare cererii adresate de*1) **BUDA SORINA VIORICA**, CNP cu domiciliul/ sediul*2) în județul **CLUJ** municipiul, orașul/comuna **CLUJ NAPOCA**, satul, cod poștal, strada **ALVERNA**, nr. **63**, bl. ___ sc. ___ et. ___ ap. **34** telefon/fax, E-mail înregistrată la nr. 5083 din 19.03.2010.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru :

**CONSTRUIRE CASA FAMILIALA P+M, BAZIN VIDANJABIL
SI IMPREJMUIRE TEREN**

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **CLUJ** municipiul/orașul/comuna **APAHIDA** satul **CÎMPENESTI** sectorul cod poștal strada Nr. ___, zona **_COADA LACULUI_** Parcela Nr. **76 E_**.

Cartea funciară*4)/Fișa bunului imobil sau nr. Cadastral
CF, Nr cad

În valoare*5) de **169.550,00 Lei**

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC)/desființare (PAD) nr. 6 din 09.2006 a fost elaborat de **SING UNGUREAN DUMITRU**, cu domiciliul/sediul în județul **CLUJ**, municipiul/ orașul/ comuna **CLUJ NAPOCA**, satul, strada **O.GOGA**, Nr. 8 bl. **1** sc. **1** et. **1** ap. **1**.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PAC/PAD - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE - ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.

V. PLATA REDEVENȚEI

Art 4. (1) Plata redevenței se face la casieria concedentului sau în contul nr. 212202074485243 deschis la Trezoreria Cluj, cu prezentarea dovezii la concedent.

(2) În cazul întârzierilor la plată, se aplică penalizările legale, pentru fiecare zi de întârziere.

(3) Neplata redevenței pentru o perioadă mai mare de 1 an de zile, conduce la pierderea valabilității concesiunii și a sumelor achitate anterior, prin rezilierea unilaterală a contractului de concesiune, de către concedent.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile concesionarului

Art 5. (1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul care face obiectul contractului de concesiune, în scopul pentru care a fost concesiionat.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege roadele terenului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de părți prin prezentul contract de concesiune.

Drepturile concedentului

Art 6. (1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul pentru care s-a făcut concesiionarea, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interes național sau local, până la realizarea construcțiilor.

(3) În cazul în care proprietatea asupra terenului concesionat revine printr-un act administrativ altui titular de drept, acesta va prelua și obligațiile concedentului actual, prevăzute în contractul de concesiune.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR - clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini

Obligațiile concesionarului

Art 7. (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a terenului, pe durata existenței construcției, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct terenul care face obiectul concesiionării.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiionarea terenul care face obiectul concesiionării.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența, la termenele stabilite prin contract.

(5) Concesionarul este obligat să înceapă construcția în termen de 1 an de la data încheierii contractului de concesiune.

(6) Avizele și autorizațiile ce trebuie obținute pentru realizarea investiției, sunt în sarcina concesionarului, de asemenea obținerea documentațiilor de urbanism și a utilităților pentru zona respectivă.

(7) Standardele de calitate și amplasare a construcțiilor realizate trebuie să respecte condițiile stabilite prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.

BUDS LIVIA

4

c)-bunuri proprii – materiale, construcțiile și utilajele concesionarului care pot fi ridicate de acesta.

IX. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU

Art.10. Toate responsabilitățile de mediu ce decurg din derularea prezentului contract de concesiune revin concesionarului.

X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.11. Nerespectarea de către părțile contractuale a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă

XI. LITIGII

Art.12.(1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

(2) Pentru soluționarea eventualelor litigii părțile pot folosi și clauze compromisorii

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 (doua) exemplare.

Concedent,
Primar,

Ionel Fărcaș



Concesionar,

Secretar,
Ing. Ioan Hirbea

Contabil șef,
Ec. Alexandru Moldovan

Întocmit,
Tatiana Simona Pop

Jurist,
Luminița Terpea

ROMÂNIA CARTE DE IDENTITATE
ROMANIA IDENTITY CARD

Nume / Surname
BUDA

Prenume / Given names
SORINA-VIORICA

Sex / Sex F Cetățenie / Nationality ROU Data nașterii / Date of birth 26 09 1978

CNP / PIN 2780926120724

Nr. document / Document no. CJ1043393 Data expirării / Date of expiry 02 07 2035

Semnătura titularului / Holder's signature 515133





omuna
ția de

A str.
X nr.
le altă

ertății,
cutării
gimul
Legii
munei

teren
luj, în
pentru
Legii

pentru
țiilor),
redare
ânzare
, după

2061
plătită
lei, la
uală ,

cc



CĂTRE,

Primăria comunei Apahida

Subsemnatul Mușcă Lorina Vișică domiciliat în str. Valea lui Iosif, nr. 326, ap. 1,
jud. Cluj, având CI seria G-1043393, nr. 106019005, prin prezenta
solicit aprobarea cumpărării terenului concesionat în baza contractului de
concesiune nr. 78/06.01.2005

Anexez: - copie CI,

- copie CF (carte funciară) ,
- copie contract de concesiune,
- copie proces- verbal de recepție la finalizarea construcției,
- copie certificat de atestare a edificării construcției,
- poze casă.

Nr. telefon 0726 777 181

Prin prezenta declar ca am fost informat cu privire la datele cu caracter personal care sunt prelucrate și utilizate în scopul și pentru îndeplinirea atribuțiilor legale ale instituției.

Am luat la cunoștință că informațiile din cererea depusă și din actele anexate la aceasta, vor fi prelucrate de Primăria comunei Apahida cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

Data:

19 Dec. 2025

Semnătura:

(8) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse, privind materialele de construcție, condițiile de siguranță în exploatare, protecția mediului, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului.

(9) La data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să achite redevența pe primul an de concesiune.

(10) Vânzarea construcției realizate de către concesionar se poate face conform prevederilor legale, noul proprietar putând prelua terenul concesionat numai în cazul în care redevența a fost achitată integral pentru toată perioada concesiunii, de către concesionarul titular.

(11) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea exploatarea obiectivului, va notifica de îndată acest fapt concedentului în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității.

(12) Concesionarul este obligat să continue exploatarea terenului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art.6, al.(2), din prezentul contract de concesiune.

Obligațiile concedentului

Art.8.(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune în afară de cazurile prevăzute expres de lege și stipulate în prezentul contract de concesiune.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.9.(1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) În cazul în care concesionarul nu achită redevența pentru o perioadă mai mare de 1 an de zile, prin rezilierea unilaterală de către concedent, fără despăgubiri.

b) În cazul în care concesionarul nu începe construcția în termen de 1 an de la data încheierii contractului de concesiune și a procesului-verbal de predare a amplasamentului, prin rezilierea unilaterală de către concedent.

c) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.

d) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent prin reziliere, cu restituirea sumelor încasate de la concesionar, fără penalități.

e) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

f) În cazul în care interesul național sau local o impune, printr-un act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului, cu restituirea sumelor încasate de la concesionar, fără daune.

g) Prin transformarea contractului de concesiune în contract de vânzare – cumpărare, în cazul în care situația juridică a proprietății asupra terenului o va permite, după plata integrală a prețului terenului concesionat.

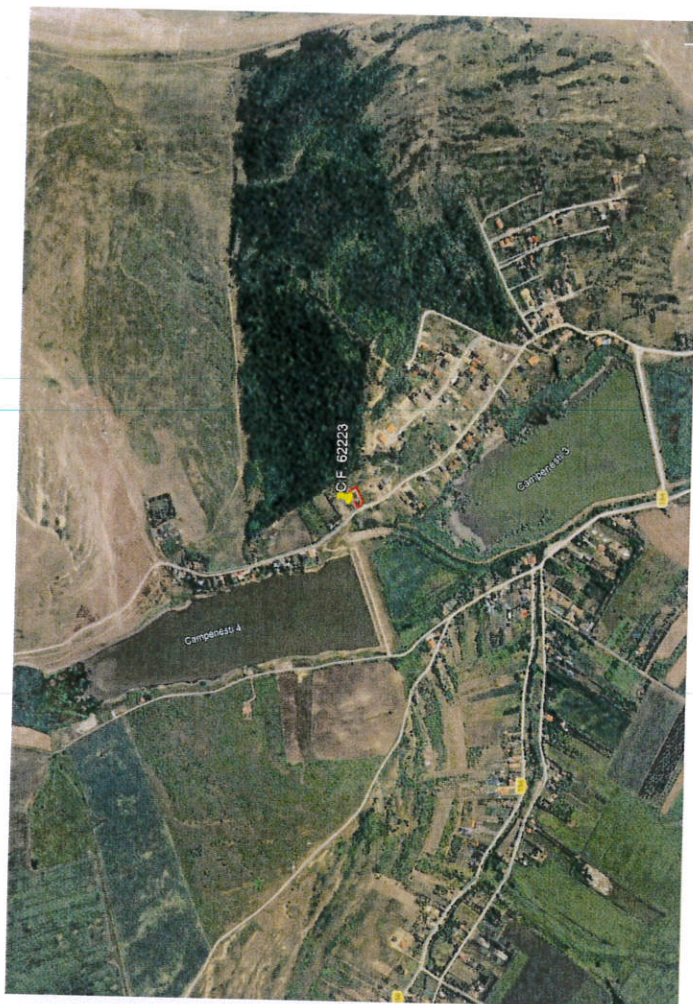
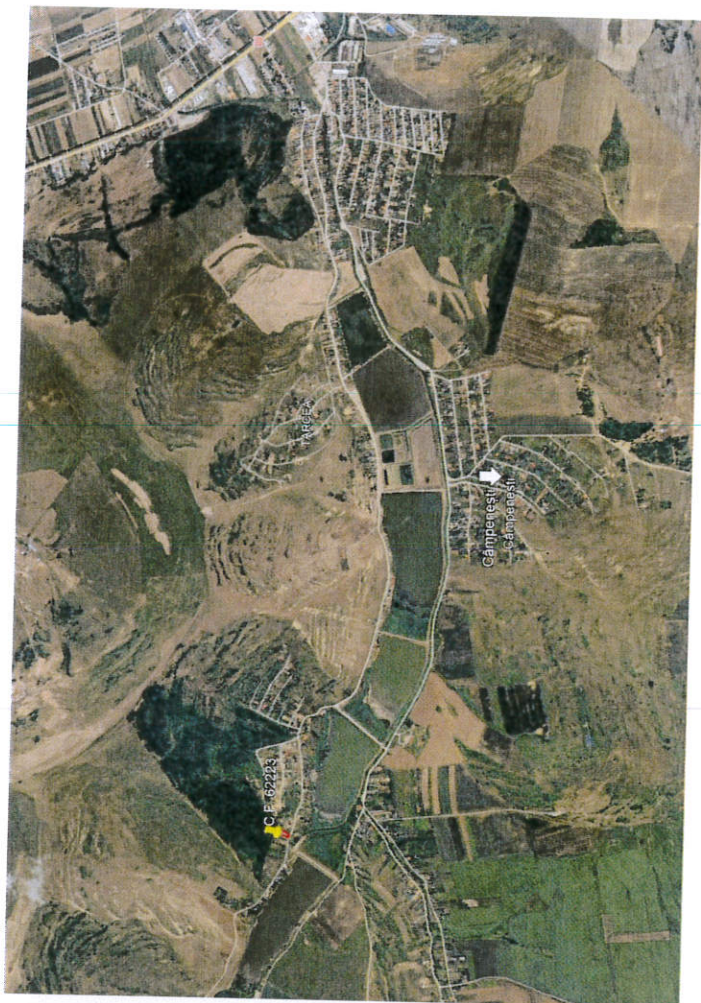
h) Alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere clauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(2) La încetarea, din orice cauză a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a)-bunuri de retur-teren concesionat.

b)-bunuri de preluare – investiții realizate de către concesionar, care nu pot fi ridicate de acesta, care se preiau cu plată de concedent, după evaluare.





Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafață	500 mp	2.800 mp	2.900 mp	2.900 mp
Preț ofertă (€/mp)		37,50 euro/mp	35,00 euro/mp	29,28 euro/mp
Marja de negociere €		2 €	2 €	1 €
Marja de negociere %		5%	5%	5%
Preț vânzare (€/mp)		35,44 €	33,25 €	27,96 €
Elemente specifice tranzacționării				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Preț ajustat (€)		35,44 €	33,25 €	27,96 €
Restricții legale	Concesiune	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Valoarea ajustării %		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustării €		-7,26	-6,81	-5,45
Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări, negative tuturor comparabilelor, întrucât concesionarul plătește o taxă în baza unui contract semnat cu concedentul, astfel limitează semnificativ dreptul de dispoziție al titularului.			
Preț ajustat (€)		28,18 €	26,44 €	22,51 €
Condiții de finanțare	Normale	Independent	Independent	Independent
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Preț ajustat (€)		28,18 €	26,44 €	22,51 €
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Preț ajustat (€)		28,18 €	26,44 €	22,51 €
Condiții de piață	28.01.2026	ian.-26	ian.-26	ian.-26
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Preț ajustat (€)		28,18 €	26,44 €	22,51 €
Elemente specifice proprietății				
Localizare	UAT Apahida, loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 106, jud. Cluj	Loc. Apahida, str. Bratianu	Zona Taul Maierului	Com. Apahida, sat Corpadea
Valoarea ajustării %		-10%	-7%	7%
Valoarea ajustării €		-2,68	-1,72	1,58
Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 3, iar comparabilelor 1 și 2 li s-au aplicat ajustări negative pentru localizare.			
Preț ajustat (€)		25,50 €	24,72 €	24,08 €
Caracteristici fizice				
Suprafață	500 mp	2.800 mp	2.900 mp	2.900 mp
Valoarea ajustării %		4%	4%	4%
Valoarea ajustării €		0,97	0,99	1,08
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, pozitive tuturor comparabilelor pentru suprafață.		
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Similar	Similar	Similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Amenajări exterioare (străzi)	Asfalt	Similar	Drum pietruit	Drum de pământ
Valoarea ajustării %		0%	3%	5%
Valoarea ajustării €		0,00	0,77	1,32
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 2 și 3 pentru drumul de acces.		
Topografie /Relief	Specific zonei	Similar	Similar	Similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Similar	Similar	Similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Deschidere (front stradal)	Dublă deschidere (15,57 ml și 32,64 ml)	19,00 ml	Da	Da
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Teren liber/construit	Liber	Similar	Similar	Similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Ajustare netă-elementele specifice proprietății		-1,71 €	0,04 €	3,98 €
Preț ajustat (€)		26,50 €	26,50 €	26,50 €
Ajustare totală netă absolută €		-8,97	-6,78	-1,47
Ajustare totală netă absolută %		-25,31%	-20,38%	-5,27%
Ajustare totală brută absolută €		10,91	10,29	9,43
Ajustare totală brută absolută %		30,78%	30,94%	33,73%
Număr ajustări		3,00	4,00	4,00
Total ajustare brută cea mai mică - comparabila 1				
Valoarea de piață estimată pe mp				26,50 euro/mp 135,04 lei/mp
Valoarea de piață totală				13.300,00 € 67.500,00 lei



Comparabila 1

imobiliare.ro

Adresa unui Cont nou Contul meu

Teren constructii Apahida, acces drum, panorama superba

Apahida, Judetul Cluj Vezi harta

105.000 €

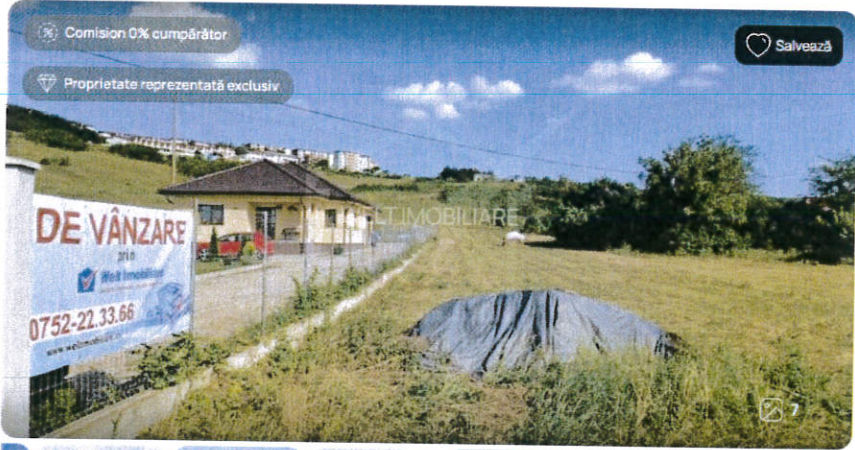
37.50 €/mp

Rate de la 2.383 RON/lună [simulează credit](#)

Comision 0% cumpărător

Proprietate reprezentată exclusiv

Salvează



DE VÂNZARE

0752-22.33.66



Sup. teren: 2 800 mp

Tip: Constructii

Welt Imobiliare

4.49/20 review-uri

WELT IMOBILIARE PRO

0364644444

Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Raportează anunț

Activează notificările

pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Descriere teren

Va propunem spre vanzare un teren intravilan potrivit pentru constructii locuinte situat pe strada Bratianu din Apahida.

Terenul are suprafata de 2800 mp, front de 19 m si o lungime de 188 m cu o usoara panta care asigura o priveliste deosebita.

Destinatia terenului conform PUC Apahida este UTR Lp2: zona de locuinte si functiuni complementare.

Indicatori urbanistici: POT max. 35%, CUT max. 0,7, Regim maxim de inaltime: S(D)+P+1+M.

Terenul dispune de toate utilitatile!

Pentru mai multe detalii sau programarea unei vizionari va invitam sa ne contactati.

Citește mai puțin

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X1KA130OU

Actualizat în: 28 Ianuarie 2026

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

19 m

Nr. fronturi stradale:

1

Lățime drum acces:

7 m

Utilități

Amenajare străzi

Asfaltate Iluminat stradal

Mijloace de transport în comun

Alte caracteristici

Oportunitate de investiție Parcelabil La șosea

Acces auto

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-apahida-2800mp-201880509>

Comparabila 2

romimo.ro

Contul meu



Agentii imobiliare

+ Adaugă anunț

Teren de vanzare

101 500 EUR
negociabil

✓ Telefon validat

Cluj, Apahida Vezi pe harta

Valabil din 1/24/2026 11:36:17 AM



Georgiana Dobocan

Vezi toate anunțurile

0724986542

Specificații

Descriere

Vand teren in Apahida, jud. Cluj, in zona Taul Maierului, cu o suprafata de 2900m2.
Pret 35 EUR m2, negociabil.

ID anunț: 1683128794

Vizualizări: 245

Raportează

Fă ofertă

Arată telefon

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/7d5hi79h7i1i7576152i1h6e9i61ff08.html>

Comparabila 3

imobiliare.ro

Adresa

Cont nou

Adresa

Teren intravilan, 2900 mp, 40 ml front, zona Corpadea

Apahida · Județul Cluj · [Vezi Hartă](#)

84.900 €

29.28 €/mp

Rate de la 1.927 RON/lună

[Simulează credit](#)

Salvează









Sup. teren:

Tip:

 2.900 mp

 Construcții

Claudiu

Broker

IDEAL HOME PRO

0783003300

Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

 WhatsApp

 Facebook

 Messenger

 Email

Raportează anunț



Activează notificările

pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Descriere teren

Va propunem spre vanzare un teren intravilan situat in localitatea Corpadea, comuna Apahida. Terenul are urmatoarele caracteristici:

- suprafata 2900 de mp.
- front stradal 41 ml.
- utilitati: gaz, apa, electricitate si internet.

Recomandarea noastra: teren ideal pentru constructia unei case unifamiliale.

Electricitate Apă Gaz

Detalii teren

ID anunț: XBNC1300M

Actualizat în: 21 Ianuarie 2026

Clasificare teren:

Intravilan Front stradal:

41 m

Utilități

Comision

2% + TVA

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-apahida-2900mp-261152784>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 77802 Apahida

Nr. cerere	237272
Ziua	30
Luna	10
Anul	2025
Cod verificare	100196501412



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	77802	500	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
237272 / 30/10/2025		
Act Administrativ nr. 251, din 23/10/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA;		
B1	Se înființează cartea funciara 77802 a imobilului cu numărul cadastral 77802 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 77270 înscris în cartea funciara 77270;	A1
Act Administrativ nr. 10105, din 28/04/2015 emis de Comuna Apahida /SE;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA APAHIDA		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 77270/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 124338 din 06/06/2025; pozitie transcrisa din CF 72959/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 177979 din 19/08/2022; pozitie transcrisa din CF 69972/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 161719 din 22/07/2021; pozitie transcrisa din CF 68114/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 252868 din 24/12/2019; pozitie transcrisa din CF 67258/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 125306 din 03/07/2019; pozitie transcrisa din CF 61696/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 77006 din 27/04/2016;		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
237272 / 30/10/2025		
Act Notarial nr. 4631, din 05/12/2017 emis de Furdul Horia Augustin;		
C1	se înscrie drept de servitute de acces pe proprietatea publică sau privată a Comunei Apahida în vederea instalării, întreținerii, înlocuirii sau mutării echipamentelor de telecomunicații sau elementelor de infrastructură ce aparțin acestuia sau partenerilor săi, conform planului de situație cuprins în proiectul nr. ELG-973-CJ/2017, anexă la prezentul contract, pe o perioadă de 5 ani	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 77270/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 124338 din 06/06/2025; pozitie transcrisa din CF 72959/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 177979 din 19/08/2022; pozitie transcrisa din CF 69972/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 161719 din 22/07/2021; pozitie transcrisa din CF 68114/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 252868 din 24/12/2019; pozitie transcrisa din CF 67258/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 125306 din 03/07/2019; pozitie transcrisa din CF 61696/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 213271 din 06/12/2017;		

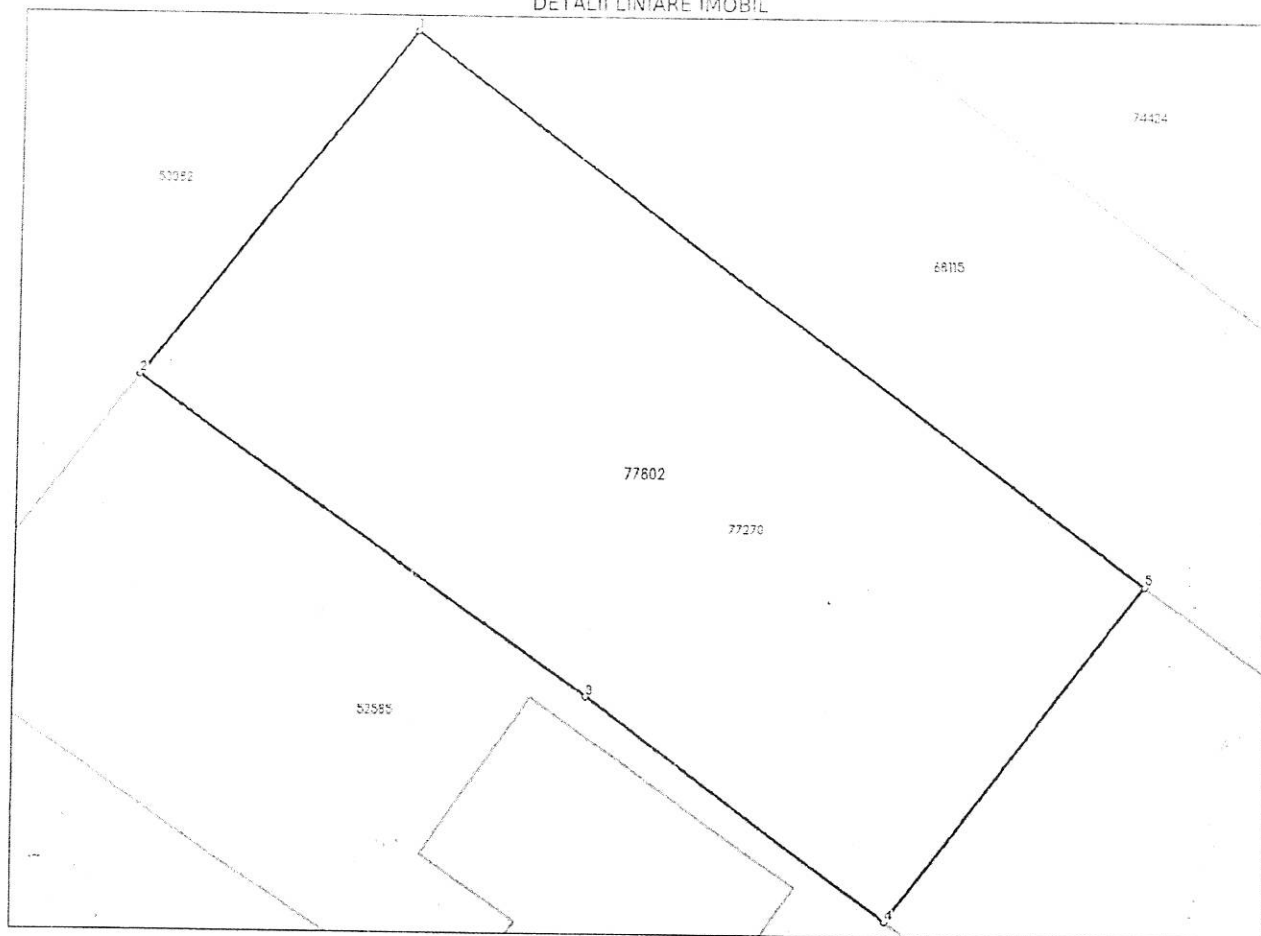
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
77802	500	Teren neîmprejmuit.

* 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	pasune	NU	500	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.573
2	3	19.682
3	4	13.329
4	5	15.146
5	1	32.639

** 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.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
04-11-2025

Asistent Registrator,
CRISTINA MEDA GALGAU

Referent,

Data eliberării,
__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

COMUNA APAHIDA
Apahida, str. Libertății, nr. 122, jud. Cluj, ROMÂNIA
CUI 4485243
Tel. 0264-231777/fax: 0264-231475
e-mail: apahida_cj@yahoo.com/web:www.primaria-apahida.ro



Nr.33678/26.09.2025

**ACT ADIȚIONAL nr. 1/26.09.2025 la
CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR. 2643/24.02.2004**

ART.I. Capitolul I. PARTI CONTRACTANTE

Încheiat între: Consiliul Local al comunei Apahida, reprezentată prin Ionel Fărcaș, având funcția de primar, în calitate de concedent, pe de o parte, și

Dl. Aștilean Miron, domiciliat în sat Apahida, str. Pietroasa nr.17, com. Apahida, jud. Cluj având CI seria GN nr.896898 eliberat de Pol. Cluj, în calitate de concesionar, pe de altă parte,

Având în vedere cererea nr. 33678/25.09.2025, copie certificatului de moștenitor nr. 176/2025 (dosar succesoral nr.247/2025), autentificat de către notar public Furdul Horia Augustin, s-a încheiat prezentul act adițional:

ART. II Capitolul I. PARTI CONTRACTANTE, se modifică și va avea următorul cuprins:

Încheiat între: Comuna Apahida, cu sediul în str.Libertății, nr.122, com. Apahida, județul Cluj, CF 4485243, tel: 0264-231777, 231797, 231322, FAX: 0264-231475, reprezentată prin Belce Ramona Cristina, având funcția de primar, în calitate de concedent, și

Dl. Aștilean Titus Florin cu domiciliul în sat Apahida, str. Tudor Vladimirescu nr.106, com. Apahida, jud. Cluj, identificat cu CI seria CJ1043450, eliberat la data de 03.07.2025 de SPCLEP Cluj-Napoca, având CNP 1720319120708, în calitate de concesionari, pe de alta parte

ART.III Celelalte dispozitii contractuale rămân neschimbate.
Prezentul act adițional a fost încheiat în 2 exemplare originale.

CONCEDENT
Comuna Apahida
Primar
Belce Ramona Cristina

Secretar general
cj. Bucur Anca Florina

Șef Serviciu Economic
ec. Aștilean Dana Mihaela

Control Financiar Preventiv
ec. Genis Corina

Compartiment Juridic
cj. Alba Raluca



CONCESIONAR

Aștilean Titus Florin



ROMANIA, JUDETUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA
STR. LIBERTĂȚII NR. 10
TEL. FAX 0264 211111
NR. 243/24.02.2004

CONTRACT DE CONCESIUNE

I. PĂRȚI CONTRACTANTE

Încheiat între Consiliul Local al comunei Apahida, reprezentată prin Ionuț Fărcaș, având funcția de primar în calitate de concedent, pe de o parte

și ASTILEAN MIRON domiciliat în str. PIETRIȘII nr. 17, care de identitate seria GN nr. 496898, eliberat de PSI Cluj la data de _____, în calitate de concesionar, pe de altă parte

La data de _____ la sediul consilierului din Apahida, str. Libertății, nr. 10, jud. Cluj, cod 3411, în temeiul Legii nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1994, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Legii nr. 213/1998 privind regimul construcțiilor și a Hotărârii nr. 27/25.10.2001 a Consiliului Local al comunei Apahida, de aprobare a concesiunii, s-a încheiat prezenta contract de concesiune

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1 (1) Obiectul contractului de concesiune este o suprafață de 100 mp teren situat în comuna Apahida, jud. APAHIDA nr. _____ fa. în locul numit SCURTICATE, conform planului de situație anexat, pentru construirea CASE, în conformitate cu obiectivele concesiunii și în condițiile Legii nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1994.

III. TERMENUL

Art. 2 (1) Durata concesiunii este, pe durata existenței construcțiilor, începând cu data încheierii procedurii - verbal de predare a amplasamentului.

(2) Până la transformarea contractului de concesiune în contract de vânzare - cumpărare, în cazul în care situația juridică a proprietății asupra terenului o va permite, după plata integrală a prețului terenului concesionar.

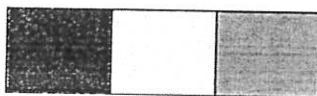
IV. PREȚUL CONCESIUNII (REDEVENȚA)

Art. 3 (1) Prețul concesiunii este de 60.000 lei/mp, respectiv 30.000.000 lei, adică 998 \$ la cursul BNR din ziua încheierii procedurii - verbal de adjudicare, plătit anual/semestrial/trimestrial/lunar, în maxim 10 ani, conform calendarului de tarife. Suma se plătește în lei, la cursul BNR din ziua plății, până la 30 zile a fiecărui an pentru plata semestrială, trimestrial se face până la data de 15 a ultimei luni din trimestru, iar plata anuală până la ultima zi din luna respectivă.

ex. 998/20.01.2004 = 300.000
998/20.01.2004 = 1.000.000
11.11.2004 = 220.000

acum totuși
găsim
fără a fi

PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA



PRIMAR

DOVADA DE LUARE IN FOLOSINTA Nr. 39 din 22 SEPT. 2005

Urmare a cererii adresată de **ASTILEAN MIRON**
cu privire la terminarea lucrărilor de construire **CASA FAMILIALA ,**
FOSA SEPTICĂ ȘI ÎMPREJMUIRE
vă comunicam următoarele:

În conformitate cu art.32 din Legea nr.50/1991 și a procesului verbal
de recepție nr.201 din 22.09.2005 confirmăm terminarea construcției
realizată pe terenul din comuna APAHIDA , localitatea **APAHIDA** strada **T.**
VLADIMIRESCU Nr. 106 .

Lucrările au fost executate în baza Autorizației de construire nr. 91 din
01.07.2004.

Construcția se compune din :

DEMISOL :-----

PARTER : S= 61.54 mp , alcătuit din: 1 cameră, 1 bucatărie, baie,
hol și depozit

MANSARDĂ :-----

Construcția a fost realizată din zidărie portantă din BCA, pe fundații
din beton, acoperiș tip sarpanta din lemn si invelitoare din țiglă.

Eliberăm prezenta pentru a servi la Judecătoria Cluj Napoca-Serviciul
Carte Funciară în vederea înscrierii construcției în Foaia de avere.

PRIMAR

IONEL FARCAȘ



SECRETAR

Ing. IOAN HIRBEA

COMPARTIMENT URBANISM
RESPONSABIL sing. Al. Petruș
INTOCMIT 2 ex. V. VALASUTEAN



S-a cerut redactarea si autentificarea urmatorului act:

DUPLICAT

DECLARATIE DE ACCEPTARE

Subsemnatul, **ASTILEAN TITUS-FLORIN**, cetățean român, CNP 1720319120708, cu domiciliu în comuna Apahida, sat Corpadea, strada Gheorghe Dojar, nr. 5, județul Cluj, identificat cu CI seria CJ nr.743512/04.01.2024 emis de către SPCLEP Cluj-Napoca, **declar** că **accept în mod expres** în conformitate cu prevederile art. 1110 Cod civil, succesiunea defunctului meu tată **ASTILEAN MIRON**, cetățean român, CNP 1410730120711, decedat la data de 18.03.2025, fost cu ultimul domiciliu în comuna Apahida, sat Apahida, str.Tudor Vladimirescu, nr. 106, județul Cluj.-----

Declar că față de defunct am calitatea de fiu.-----

Partea declară că a luat cunoștință de prevederile Regulamentului UE 2016/679 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.-----

Prezenta declarație se înregistrează pe cheltuiala subsemnatului în Registrul național notarial de evidență a opțiunilor succesoriale (RNNEOS).-----

Tehnoredactat și autentificat la Societate Profesională notarială AUGUSTA de notar public FURDUI HORIA AUGUSTIN, azi data autentificării, într-un exemplar original care se păstrează în arhiva biroului notarial.-----

declarant,
ASTILEAN TITUS-FLORIN
ss



S-a cerut redactarea si autentificarea urmatoarei act:

DUPLICAT

DECLARATIE DE RENUNȚARE

Subsemnatul, **AȘTILEAN PAVEL-MIHAI**, cetățean român, CNP 1670422120665, cu domiciliu în mun.Cluj-Napoca, str.Badea Cârțan, nr.5, ap.22, județul Cluj, identificat cu CI seria CJ nr.407732/16.04.2019 emis de către SPCLEP Cluj-Napoca, în calitate de **fiu**, declar **că renunț în mod expres**, în conformitate cu prevederile art.1100 Cod Civil coroborate cu cele ale art.1120 Cod Civil, la succesiunea defunctului meu tată **ASTILEAN MIRON**, cetățean român, CNP 1410730120711, decedat la data de 18.03.2025, fost cu ultimul domiciliu în comuna Apahida, sat Apahida, str.Tudor Vladimirescu, nr. 106, județul Cluj.-----

Declar că nu am făcut nici un fel de acte sau fapte de acceptare expresă, tacită sau forțată a acestei succesiuni.-----

Dau prezenta declarație spre a servi la dezbateră succesiunii defunctului.-----

Prezenta declarație se înregistrează pe cheltuiala subsemnatei în Registrul național notarial privind opțiunile succesoriale (RNOS).-----

Tehnoredactat și autentificat la Societate Profesională notarială AUGUSTA de notar public FURDUI HORIA AUGUSTIN, azi data autentificării, într-un exemplar original care se păstrează în arhiva biroului notarial.-----

declarant,
AȘTILEAN PAVEL-MIHAI
s.s.



ROMANIA
COMUNA APAHIDA
SERVICIUL ECONOMIC
str. Libertatii nr. 122
CF 4485243
0264/231777

Nr. 32306 /data elib. 15.09.2025

CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA PENTRU PERSOANE FIZICE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE LOCALE SI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL *)

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei **ASTILEAN TITUS FLORIN** nr. 32306 din data de **15.09.2025** cu domiciliul in **APAHIDA str. TUDOR VLADIMIRESCU, nr. 106** legitimata prin **CI** serie **CJ** numar **1043450** CNP **1720319120708**, avand calitatea de proprietar / coproprietar / mandatar 1) /executor 2) /mostenitor 3) si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor administratiei publice locale la nr. de rol nominal unic **2244** se atesta urmatoarele:

Nume si Prenume **ASTILEAN MIRON** proprietar **APAHIDA str. TUDOR VLADIMIRESCU, nr. 106**, 4),5)

TIP	DECLARATIE
CLADIRE	STR. TUDOR VLADIMIRESCU NR. 106 val.imp. 60518.00, Constructie 61.54 caramida arsa, piatra sau alte AnConstr: 2004
CONCESIUNI USD	(2643/24.02.2004) (24.02.2004/23.02.2029) APAHIDA str. TUDOR VLADIMIRESCU, nr. 106,
TAXA	1 01.01.2009,
TAXA	1 01.01.2009 STR. TUDOR VLADIMIRESCU NR. 106,
TAXA	1 01.01.2009 STR. TUDOR VLADIMIRESCU NR. 106,
TAXA SALUBRITATE	Persoane declarate 1.00 pers STR. TUDOR VLADIMIRESCU NR. 106,
TEREN EXTRAVILAN	Categorie: Arabil, Suprafata: 3000 mp; NR. 106; Cota : 66.00 lei/Ha,
TEREN INTRAVILAN	Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 500 mp; Str. TUDOR VLADIMIRESCU NR. 106; Cota : 1326.00 lei/Ha,

La data de intai a lunii urmatoare eliberarii prezentului certificat de atestare fiscala, figureaza/ nu figureaza in evidentele compartimentului fiscal cu urmatoarele creante bugetare de plata scadente catre bugetul local, conform evidentialor existente la data intocmirii:

Nr.	Denumirea creantei bugetare	Curent	Ramasita	Majorari de intarziere	Penalitati intarziere	Total
1	Impozit cladiri	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Teren extravilan agricol	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Taxe speciale	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Taxe speciale PSI	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Taxa teren intravilan	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	Taxa salubritate	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Concesiuni USD	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL :		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

- 1) Spre exemplu notarul public conform delegarii date de catre contribuabil.
2) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executori judecatoresti/bancari.
3) Mostenitorii trebuie sa faca dovada decesului titularului cu copia actului de deces.
4) Contribuabilul figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri..... proprietate-folosinta din data...../alte situatii.
5) In cazul in care informatiile nu au loc in aceasta sectiune, organul fiscal local poate elibera o anexa la certificatul de atestare fiscala, facand mentiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscala va avea antet si va purta semnaturile si stampila organului fiscal local. Anexa este valabila doar insotita de certificat.
6) Debitel inregistrate pana la data decesului vor completa pasivul masei succesorale. Debitel inregistrate dupa data decesului reprezinta de drept sarcina fiscala a mostenitorilor.
*) Certificatul de atestare fiscala se poate elibera si in format electronic.



08. DEC. 2025

CĂTRE,

Primăria comunei Apahida

Subsemnatul ASTILEAN TITUS FLORIN domiciliat în APAHIDA,
str. T. VL. DIMIRESCU, nr. 106, ap. 1,
jud. CLUJ, având CI seria 93, nr. 1043450, prin prezenta
solicit aprobarea cumpărării terenului concesionat în baza contractului de
concesiune nr. 2643/24.02.2004.

Anexez: - copie CI,

- copie CF (carte funciară), ✓
- copie contract de concesiune, ✓
- copie proces-verbal de recepție la finalizarea construcției,
- copie certificat de atestare a edificării construcției, ✓
- poze casă. ✓

Nr. telefon 3744363040

Prin prezenta declar ca am fost informat cu privire la datele cu caracter personal care sunt prelucrate și utilizate în scopul și pentru îndeplinirea atribuțiilor legale ale instituției.

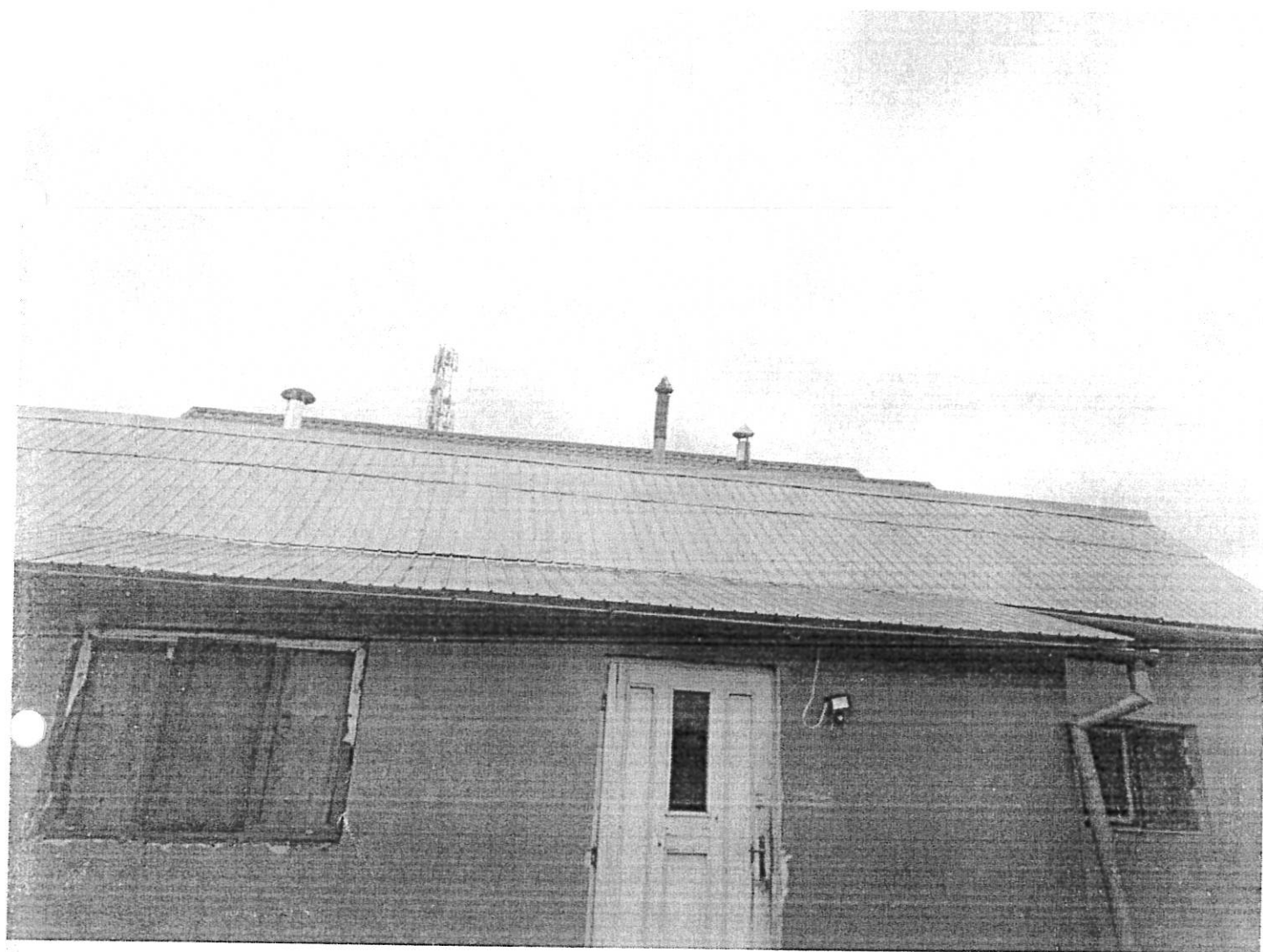
Am luat la cunoștință că informațiile din cererea depusă și din actele anexate la aceasta, vor fi prelucrate de Primăria comunei Apahida cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

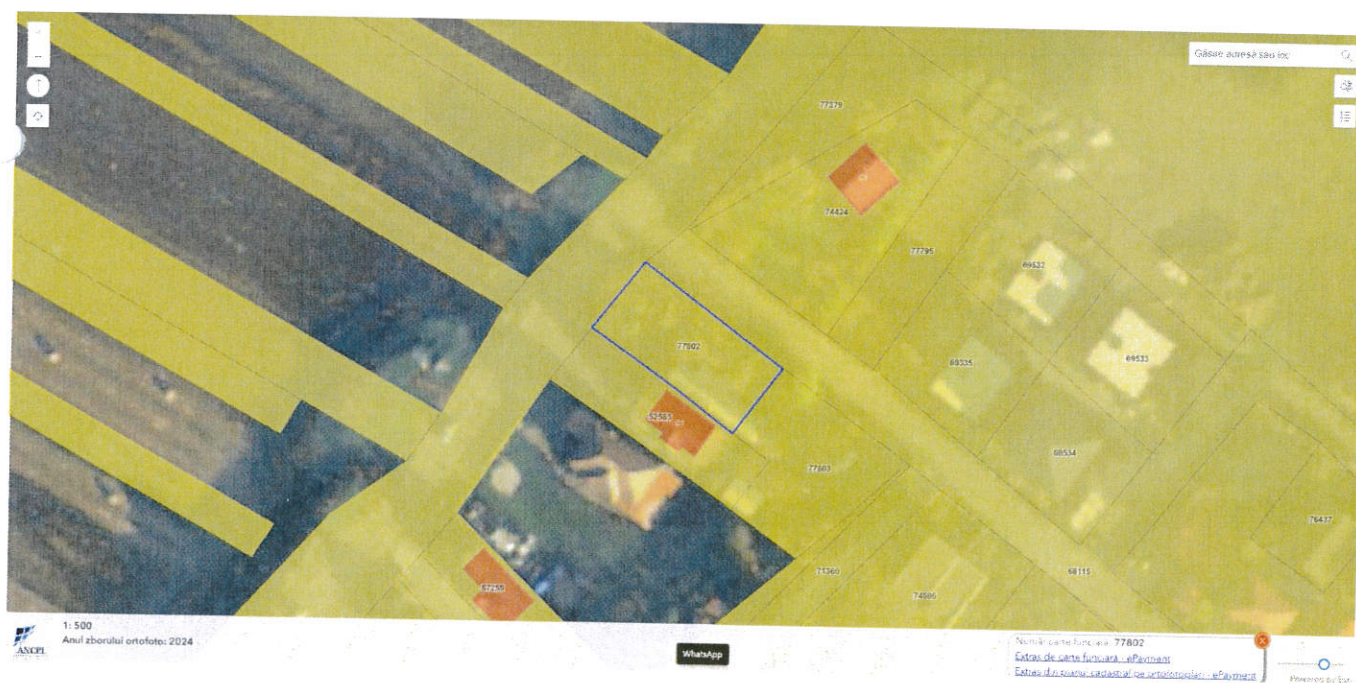
Data:

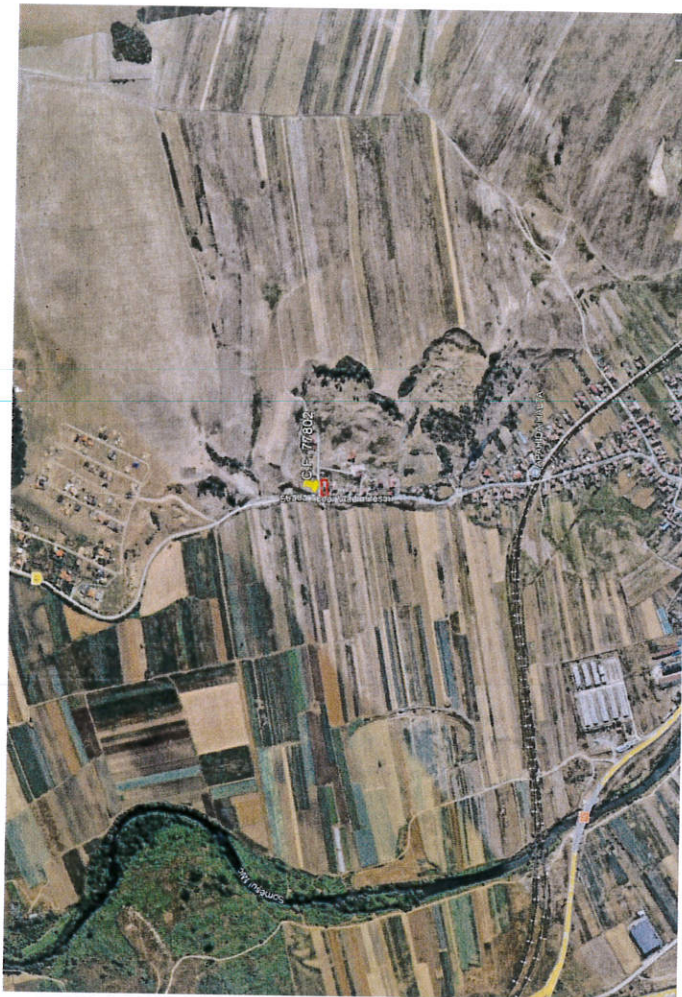
08.12.2025

Semnătura:

A. Titus







ROMANIA, JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
Str. LIBERTATI Nr. 122
Tel. 0264-231777, Fax. 0264-231475
Nr. 2838 din 27.01.2026

COMANDA NR. 11
LA CONTRACTUL NR. 13925 DIN 23.04.2025
Evaluare terenuri Legea 15/2003 si terenuri concesionate

I- TERENURI CONCESIONATE				
NR. CRT	NR. INREGISTRARRE	NUME/ PRENUME	UM	CANTITATE
1	43646/08.12.2025	ASTILEAN TITUS FLORIN	BUC	1
2	1171/15.01.2026	TAPASTAU EMIL DANIEL	BUC	1
3	45753/19.12.2025	BUDA IOAN	BUC	1
4	45751/19.12.2025	BUDA SORINA VIORICA	BUC	1

Intocmit,
Ing. Mariana Mirela Muntean

