

**HOTĂRÂRE**

Nr. \_\_\_/26.03.2026

**privind însușirea raportului de evaluare și aprobarea vânzării terenului atribuit în folosință gratuită în baza Legii nr. 15/2003, aflat în domeniul privat al comunei Apahida**

**Consiliul Local al comunei Apahida, județul Cluj, întrunit în ședință ordinară la data de 26.03.2026.**

Analizând: proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare și aprobarea vânzării terenurilor atribuite în folosință gratuită în baza Legii nr. 15/2003, aflate în domeniul privat al comunei Apahida, proiect elaborat din inițiativa doamnei primar Belce Ramona Cristina, cererile nr. 3951/03.02.2026 și nr. 3952/03.02.2026, raportul de evaluare a terenurilor nr. 31/24.02.2026 întocmit de evaluator EXPERTUS SRL, prin ing. Grădinaru Nicolae și înregistrat la Primăria Comunei Apahida sub nr. 6692/24.02.2026, referatul de aprobare al primarului nr. 8512/09.03.2026, valoarea imobilelor din inventarul domeniului privat al comunei Apahida și raportul de specialitate nr. 8513/09.03.2026 al Compartimentului de Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru,

Văzând avizul Comisiei pentru agricultură, amenajarea teritoriului și urbanism, al Comisiei pentru activități economico-financiare și al Comisiei juridice,

- 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. 8 din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală;

Luând în considerare dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative republicată, 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 a terenurilor nr. 31/24.02.2026 întocmit de evaluator EXPERTUS SRL, prin ing. Grădinaru Nicolae, înregistrat la Primăria Comunei Apahida sub nr. 6692/24.02.2026, care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului.

**Art. 2.** Se aprobă vânzarea terenurilor atribuite în folosință gratuită în baza Legii nr. 15/2003, terenuri

aparținând domeniului privat al Comunei Apahida, conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

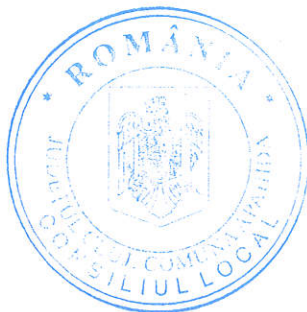
**Art. 4.** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul, Compartimentul de Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru, Serviciul Economic și Compartimentul Juridic din cadrul Primăriei Comunei Apahida.

**Art. 5.** Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului Județului Cluj, Primarului Comunei Apahida, Serviciului Economic, Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru, beneficiarilor și se aduce la cunoștință publică prin publicarea în Monitorul Oficial Local al Comunei Apahida și pe pagina de internet [www.primaria-apahida.ro](http://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. \_\_\_\_\_/26.03.2026

privind însușirea raportului de evaluare și aprobarea vânzării terenului atribuit în folosință gratuită în baza Legii nr. 15/2003, aflat în domeniul privat al comunei Apahida

Nr. Crt.	Nume si prenume	Proces-verbal predare amplasament	Descriere teren	Pret Euro/mp Cf evaluare	Valoare totala in lei cf evaluare	Valoare de inventar in lei	Valoare de vânzare in lei
1	APAHIDEAN ANDREI	Nr. 58 din 05.11.2018 si 18 din 22.06.2021	Teren in suprafata de 500 mp, situat in loc. Apahida, zona Borom, str. Daliei, nr. 1A, inscris in CF nr. 71176, nr. cadastral 71176 Apahida	26,70	68.000	19.290	68.000
2	VENTEL OVIDIU MIHAI	Nr. 59 din 05.11.2018	Teren in suprafata de 300 mp, situat in loc. Apahida, zona Borom, str. Daliei, nr. 1, inscris in CF nr. 69382, nr. cadastral 69382 Apahida	26,70	40.800	40.350	40.800

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
COMUNA APAHIDA  
NR. 8512/09.03.2026

### REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea rapoartelor de evaluare si vanzarea unor terenuri atribuite in folosință gratuită în baza Legii nr. 15/2003 la valoarea prevazuta in raportul de evaluare, terenuri apartinand domeniului privat al comunei Apahida

Avand in vedere:

- cererile nr. 3951 din 03.02.2026 si 3952 din 03.02.2026;
- raportul de evaluare a terenului intocmit SC EXPERTUS SRL prin ing. Gradinaru Nicolae si inregistrat la Primaria Apahida cu nr. 6692 din 24.02.2026;

- precum si prevederile art. 8 din Legea 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală : „ După finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local”, in vederea solutionarii in mod favorabil a cererii mai sus mentionate se impune adoptarea unei hotarari de consiliu *privind aprobarea raportului de evaluare si vanzarea unor terenuri atribuite in folosință gratuită în baza Legii nr. 15/2003 la valoarea prevazuta in raportul de evaluare, terenuri apartinand domeniului privat al comunei Apahida.*

PRIMAR

BELCE RAMONA CRISTINA



ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
COMUNA APAHIDA  
SERVICIUL URBANISM  
NR. 8513 / 09.03.2026

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea vânzării unor terenuri ATRIBUITE IN BAZA LEGII 15/2003 ,**  
**pe raza COMUNEI APAHIDA, jud. Cluj**

Pe raza Comunei Apahida, au fost atribuite mai multe loturi de teren in baza Legii nr. 15/2003 pentru construirea de LOCUINTE de catre tineri de pe raza localitatii Apahida .

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

Dupa ce aceste etape au fost parcurse, utilizatorii terenului obtinut in baza Legii 15/2003 **pot solicita cumpararea suprafetei de teren** , in baza unui RAPORT DE EVALUARE.

**Conform prevederilor articolul 8 din Legea nr. 15/2003:**

*"După finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local".*

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

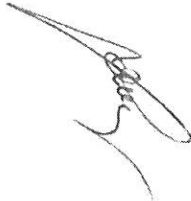
**Avand in vedere aceste aspecte, propun aprobarea de catre Consiliul Local a raportului de evaluare si vanzarea terenurilor descrise mai jos, la valoarea de evaluare.**

NR. CRT.	Nume si prenume	Proces-verbal predare amplasament	Descriere teren	Pret Euro/mp Cf evaluare	Valoare totala in lei cf evaluare	Valoare de inventar in lei
1	APAHIDEAN ANDREI	Nr. 58 din 05.11.2018 si 18 din 22.06.2021	Teren in suprafata de 500 mp, situat in loc. Apahida, zona Borom, str. Daliei, nr. 1A, in scris in CF nr. 71176, nr. cadastral 71176 Apahida	26,70	68.000	19.290
2	VENTEL OVIDIU MIHAI	Nr. 59 din 05.11.2018	Teren in suprafata de 300 mp, situat in loc. Apahida, zona Borom, str. Daliei, nr. 1, in scris in CF nr. 69382, nr. cadastral 69382 Apahida	26,70	40.800	40.350

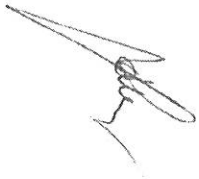
ARHITECT SEF  
Arh. Dan Gabriel Sopterean

Compartiment economic  
OLTEAN SANDA

102	9.2.1.1.1.	Teren extravilan S=300mp str. Daltel, Apahida	Teren extravilan situat în localitatea Apahida, str. Daltel, având suprafața de S=300mp, înscris în CF 69382, CAD 69382	2021	1000286	40.350,00	Legea nr. 213/1998
-----	------------	--	--	------	---------	-----------	--------------------



231	9.2.1.1.1.	Teren extravilan S=94357mp CF 70299 Apahida	Teren extravilan situat în localitatea Apahida, având suprafața de S=94357mp, inscrist în CF 70299, CAD 70299	2021	1000415	3.640.293,06	Legea nr. 213/1998
-----	------------	--	--	------	---------	--------------	--------------------





CATRE,

Primaria comunei Apahida

Subsemnatul, **Apahidean Andrei** cu domiciliu in com. **Apahida**, jud.Cluj, str.Republicii nr.1, bl.L4, ap.11, CNP1871005125871, in calitate de beneficiar al terenului situat in **Apahida**, str.**Daliei**, nr.**1A**, in suprafata de **500mp** atribuit in folosinta gratuita conform legii 15/2003, in vederea construirii unei locuinte.

Va rog sa-mi aprobat **cumpararea terenului** mentionat ,conform art.8 din Legea 15/2003.

Mentionez ca **am realizat locuinta** si anexas cereri urmatoarele documente:

- Copie carte de identitate
- Extras de carte funciara
- Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor
- Certificat de atestare a edificarii constructiei
- Proces verbal de atribuire si predare a amplasamentului
- Autorizatie de construire
- Plan de amplasament

Va multumesc anticipat !

**0743-641452**

**Data:03.02.2026**

**Semnatura:**

**PROCES-VERBAL  
DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR**

\*Nr. 200/16266 / 30.12.2025

Privind executia lucrărilor de constructii aferente investitiei "Construire casa familiala P+E, imprejmuire, bazin vidanjabil prefabricat etans", lucrări executate în cadrul contractului : regie proprie

Beneficiar : APAHIDEAN ANDREI CNP: 1871005125871

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

- adresa administrativa : sat CAMPENESTI, str. DALIEI, nr. 1A, com. APAHIDA, JUD. CLUJ
- număr cadastral/număr topografic : CAD : 71176
- număr carte funciară : CF : 71176

2. Lucrările au fost executate în baza **Autorizației de construire nr. 171/10.05.2021**, eliberată de PRIMARIA COMUNEI APAHIDA cu valabilitate până la data: 06.09.2023.

3. Comisia de receptie si-a desfășurat activitatea de la data: \_\_\_\_\_ 2025 până la data: \_\_\_\_\_ 2025, fiind formată din:

Presedinte: (nume si prenume) APAHIDEAN ANDREI

Membri:

(nume si prenume, autoritatea publică care i-a desemnat)

Cosmin-Ioan Cosma - PRIMARIA COMUNEI APAHIDA

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

4. Au mai fost prezenti: (nume si prenume, calitatea, semnătura)

CORINA MOLDOVAN - ARHITECTA

5. Secretariatul a fost asigurat de ing. ANCAU RADU MIHAI - diriginte de santier autorizat în domeniul/domeniile 2.2, , autorizatie nr. 00030184/2017.

6. Constatările comisiei de receptie la terminarea lucrărilor:

6.1. Capacități fizice realizate 100 %

6.2. Nu au fost remediate aspectele consemnate în Procesul-verbal de suspendare a procesului de receptie 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; - NU ESTE CAZUL.

ROMANIA, JUDETUL CLUJ

COMUNA APAHIDA

Str. LIBERTATII Nr. 122

Tel. 0264-231777

Nr. 262/46266 din 30.12.2025

**CERTIFICAT DE ATESTARE  
A EDIFICĂRII CONSTRUCTIEI**

Ca urmare a cererii înregistrate cu numărul de mai sus de către

**APAHIDEAN ANDREI, CNP 1871005125871**, confirmam ca pe terenul intravilan in suprafata de **500 mp**, cu categoria de folosinta "curti constructii", situat conform PUG comuna Apahida, aprobat prin **HCL Nr. 193 din 27.10.2022** in comuna Apahida, **localitatea APAHIDA, str. DALIEI, nr. 1 A, BOROM L.15/2003, parcela nr.213A**, teren atribuit in folosinta gratuita conform Legii nr.15/2003, exista o **CASA FAMILIALA P+E**, proprietatea d-lui **APAHIDEAN ANDREI, CNP 1871005125871**, edificata in anul **2025**.

Edificarea constructiei s-a efectuat conform **Autorizației de construire nr. 171 din 10.05.2021**, exista încheiat proces verbal de receptie la terminarea lucrărilor **nr. 200/46266 din 30.12.2025**

**Construcția C1** are următoarea descriere:

- |                                    |                           |
|------------------------------------|---------------------------|
| - destinația:                      | <b>CASA FAMILIALA P+E</b> |
| - număr unități individuale        | <b>1</b>                  |
| - număr locuri de parcare          | <b>2</b>                  |
| - regimul de înălțime              | <b>P+E</b>                |
| - suprafață construită la sol      | <b>Sc = 86,40mp;</b>      |
| - suprafață construită desfășurată | <b>Sd = 158,40mp;</b>     |

Prezentul certificat este valabil însoțit de Certificatul de performanta energetica nr. **246928\_3.11.2025\_Craciunas\_Maria\_Magdalena\_UA\_01158\_449\_CPE**.

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

PRIMAR,  
RAMONA-CRISTINA BELCE



ȘEF-SERVICIU URBANISM

Arh. Dan-Gabriel Șopterean



Întocmit 2 ex: Cosmin Ioan Cosma

Nr 14004 din 10/05/2021

## AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr 171 din 10/05/2021

Ca urmare cererii adresate de **APAHIDEAN ANDREI CNP 1871005125871** cu domiciliu în județul **CLUJ, Comuna APAHIDA, satul APAHIDA, sectorul -, cod poștal -, strada REPUBLICII, nr. 1, bl. L1, sc. -, et. -, ap. 18, telefon/fax 0742819163, e-mail -, înregistrată la nr. 14004 din 21/04/2021**

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:

**CASA FAMILIALA P+E, IMPREJMUIRE, BAZIN VIDANJABIL PREFABRICAT ETANS**

Caracteristici: casa de locuit cu parter si etaj, cu fundatii continue si izolate din beton simplu, elevatii si grinzi de fundatii din beton armat, pereti din zidarie portanta rigidizati cu samburi si centuri din beton armat, stalpi din beton armat si din lemn, planseu din beton armat peste parter si din lemn peste etaj, acoperis sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla beton. Categoria de importanta "D". Ac= 86,40 mp; Ad= 158,40 mp; Au= 122,25 mp; Alocuibila= 60,75 mp/4 camere.

Funcțiuni parter: living, loc de luat masa, bucatarie, baie, hol, spatiu tehnic, terasa acoperita, terasa intrare.

Funcțiuni etaj: 2 dormitoare, dormitor master, hol, debara, baie, terasa.

-pe imobilul - teren construcții - situat în județul **CLUJ, Comuna Apahida, satul Campenesti, Cod postal 407037, strada DALIEI, nr. 1A, bl. -, sc. -, et. -, ap. -.**

Carte funciară

Fișa bunului imobil -

sau nr. cadastral

- lucrări în valoare de **96.000,00 lei**

- în baza Documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.+D.T.O.E.), respectiv de desființare a construcțiilor (D.T.A.D.+D.T.O.E.) nr.<sup>6)</sup> **81** din **2020, CASA FAMILIALA P+E, IMPREJMUIRE, BAZIN VIDANJABIL PREFABRICAT ETANS** [denumirea/titlul documentației] elaborată de **SC PROJECT FIVE CONSULTING SRL** cu sediul în județul **CLUJ, Municipiul GHERLA**, sectorul/satul - cod poștal - strada **BRAZILOR, nr. 2, bl. -, sc. -, et. -, ap. 3, respectiv de CORINA ILEANA MOLDOVAN**, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. **5437**, în conformitate cu prevederile Legii nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale **TRANSILVANIA** a Ordinului Arhitecților din România.

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

A) Documentația tehnică – D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D.) – vizată spre neschimbare – împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art.24 alin.(1), respectiv art.26 alin.(1) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.


- C) Durata de execuție a lucrărilor este de **24 luni** calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.
- D) Termenul de valabilitate al autorizației este de **12 luni** de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

**PRIMAR**  
**GRIGORE FATI**



L.S.

Întocmit de  
**MARIANA MUNTEAN**



**SECRETAR GENERAL**  
**Jr. ALEXANDRU DAVID**



pentru ARHITECT ȘEF\*\*\*\*)

**Ing. IULIU MIRZA**



Taxa de autorizare în valoare de **480,00** lei, a fost achitată conform **chitanței nr. 7004343** din **21/04/2021**.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului **direct** la data de \_\_\_\_\_ însoțită de **1 (UNU)** exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

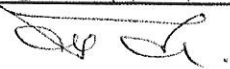
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE**

de la data de 10.05.2023 până la data de 10.05.2025

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR**  
**GRIGORE FATI**



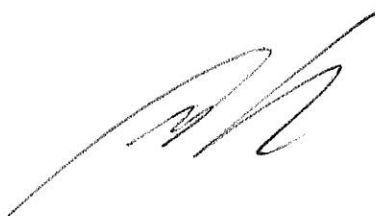
L.S.

Întocmit de  
**MARIANA MIRELA MUNTEAN**



**SECRETAR GENERAL**

**Jr. ALEXANDRU DAVID**



pentru ARHITECT ȘEF\*\*\*\*)

**Ing. IULIU MIRZA**



Data prelungirii valabilității: 30.03.2023

Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Consiliul Local APAHIDA, jud. Cluj  
nr. 58 din 05.11.2018

**PROCES – VERBAL**  
**de atribuire și predare a amplasamentului**  
încheiat azi 05.11.2018

Primarul comunei Apahida, în baza aprobării dată de Consiliul Local Apahida prin H.C.L. nr. 66/2006 am procedat la atribuirea în folosință gratuită a terenului pe durata existenței locuinței proprietate personală, către **\_\_APAHIDEAN ANDREI, CNP 1871005125871\_\_**, domiciliat în localitatea **APAHIDA com. APAHIDA**, județul Cluj, **str.REPUBLICII nr.1/18** posesor B.I. (C.I.) seria **KX** nr. **917112**\_\_, beneficiar al prevederilor Legii 15/2003 conform dosar nr. **7474/02.06.2006**\_\_, pentru suprafața de **300 mp** teren situat în localitatea **\_\_APAHIDA com. APAHIDA**\_\_, după cum urmează:

**A. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN:**

Nr. Crt.	Categoria de folosință	Tarla	Parcela	Suprafața mp	Vecinătăți				Denumirea locală	Observații
					Nord	Est	Sud	Vest		
—	<b>CC</b>	<b>23</b>	<b>213A</b>	<b>300 mp</b>	<b>DRUM</b>	<b>DRUM</b>	<b>REZ.</b>	<b>P.213</b>	<b>BOROM</b>	

Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces-verbal, în 2 exemplare, din care 1 pentru Consiliul Local Apahida și unul pentru beneficiar.

**NOTA: Conform Legii nr. 50/1991- republicată beneficiarul este obligat să înceapă lucrările de construire în termen de 1 an de zile de la data încheierii prezentului proces verbal de predare a amplasamentului.**

**PRIMAR**

FATI GRIGORE



Jr. DAVID ALEXANDRU

**SECRETAR**

COSMA COSMIN

**CONSILIER URBANISM**

**BENEFICIAR**

An rubricat copii  
18.02.2020

Consiliul Local APAHIDA, jud. Cluj  
nr. 18 din 22.06.2021

**PROCES – VERBAL  
de atribuire și predare a amplasamentului**

încheiat azi 22.06.2021  
-SUPPLEMENTARE-

Primarul comunei Apahida, în baza aprobării dată de Consiliul Local Apahida prin H.C.L. nr. 115/27.05.2021 și 66/2006 am procedat la atribuirea în folosință gratuită a terenului pe durata existenței locuinței proprietate personală, către

APAHIDEAN ANDREI, CNP 1871005125871, domiciliat în localitatea APAHIDA com. APAHIDA, județul Cluj, **str.REPUBLICII nr.1/18** posesor B.I. (C.I.) seria KX nr. 917112, beneficiar al prevederilor Legii 15/2003 conform dosar nr. 7474/02.06.2006, pentru suprafața de 200 mp teren situat în localitatea APAHIDA com. APAHIDA, după cum urmează:

**A. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN:**

Nr. Crt.	Categorie de folosință	Tara	Parcela	Suprafața mp	Vecinătăți			Denumirea locală	Observații	
					Nord	Est	Sud			Vest
—	<b>CC</b>	<b>23</b>	<b>213A</b>	<b>200 mp</b>	<b>DRUM</b>	<b>DRUM</b>	<b>REZ.</b>	<b>P.213</b>	<b>BOROM</b>	

Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces-verbal, în 3 exemplare, din care 2 pentru Consiliul Local Apahida și unul pentru beneficiar.  
NOTA: Conform Legii nr. 50/1991- republicată beneficiarul este obligat să înceapă lucrările de construire în termen de 1 an de zile de la data încheierii prezentului proces verbal de predare a amplasamentului.

**PRIMAR**



FATI GRIGORE

**SECRETAR GENERAL**

Jr. DAVID ALEXANDRU

**CONSILIER URBANISM**

COSMA COSMIN

**BENEFICIAR**



**EXTRAS DE CARTE FUNCICIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 71176 Apahida

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str Daliei, Nr. 1A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	71176	500	Teren neîmprejmuit; Teren neîmprejmuit.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>243485 / 09/11/2021</b>		
Act Administrativ nr. 240, din 28/10/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 71176 a imobilului cu numarul cadastral 71176 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 70299 inscris in cartea funciara 70299;	A1
Act Administrativ nr. 110, din 13/10/2009 emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept lege în seria rangului cu încheierea nr 81592/18.10.2007 respectiv 81583/18.10.2007, domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) <b>COMUNA APAHIDA</b>		
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 70299/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 126851 din 08/06/2021; pozitie transcrisa din CF 69379/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 32802 din 12/02/2021; pozitie transcrisa din CF 68667/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 114412 din 04/06/2020; pozitie transcrisa din CF 68033/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 225421 din 19/11/2019; pozitie transcrisa din CF 67484/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 167896 din 04/09/2019; pozitie transcrisa din CF 65691/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 203021 din 05/11/2018; pozitie transcrisa din CF 65174/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 84816 din 11/05/2018; pozitie transcrisa din CF 64526/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 226323 din 29/12/2017; pozitie transcrisa din CF 64370/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 189979 din 31/10/2017; pozitie transcrisa din CF 64017/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 150439 din 01/09/2017; pozitie transcrisa din CF 63450/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 83536 din 16/05/2017; pozitie transcrisa din CF 63223/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 50266 din 24/03/2017; pozitie transcrisa din CF 62561/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 18911 din 08/02/2017; pozitie transcrisa din CF 61197/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 198442 din 02/12/2015;</i>		
<b>215573 / 03/10/2025</b>		
Act Administrativ nr. adeverința nr. 255/32612, din 26/09/2025 emis de COMUNA APAHIDA;		
B7	se notează actualizarea informațiilor tehnice în sensul schimbării destinației imobilului din extravilan în intravilan și a adresei administrative, respectiv, Str. Daliei nr. 1A	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

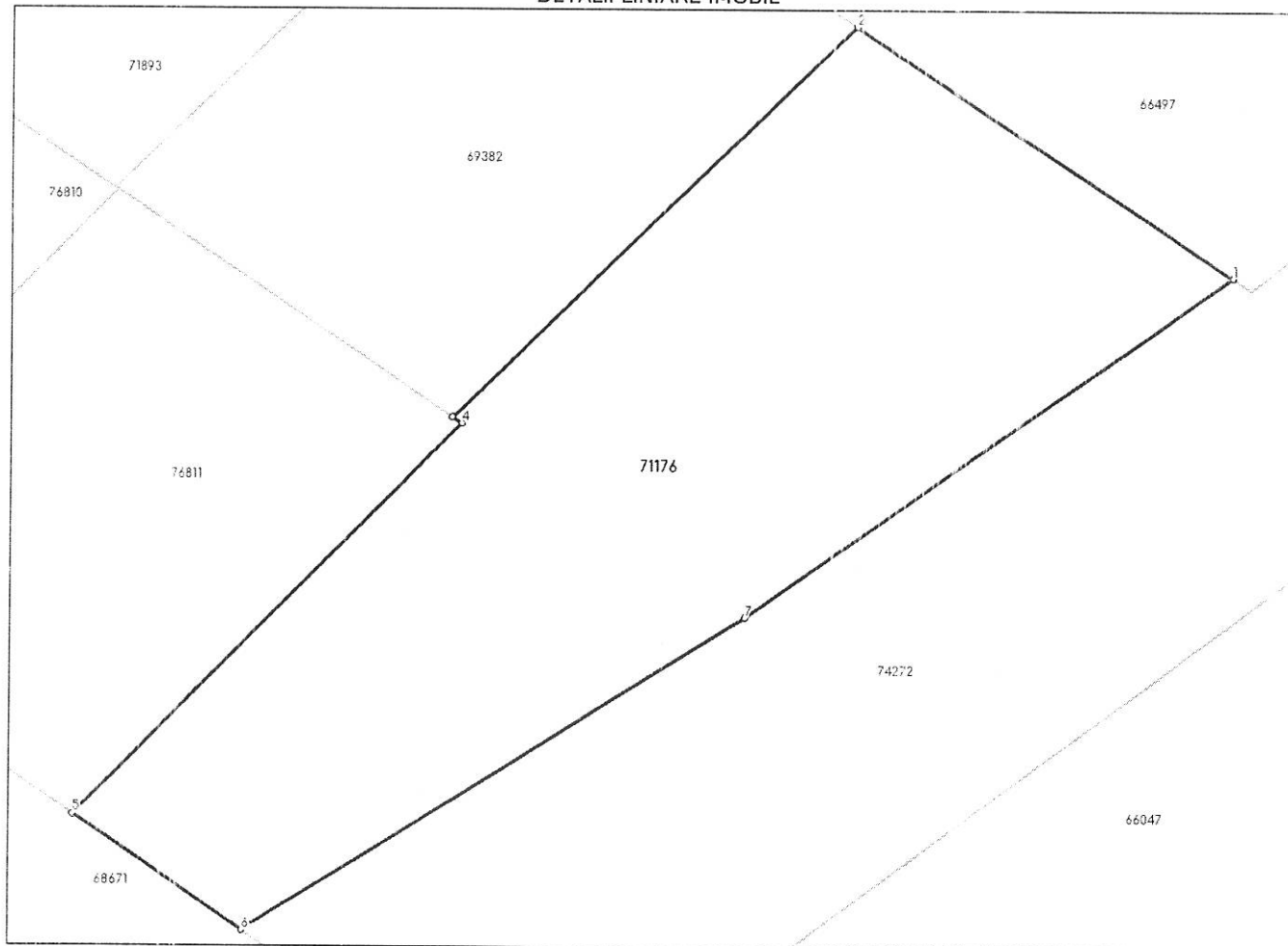
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
71176	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	DA	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	16.633
2	3	20.638
3	4	0.399
4	5	20.15
5	6	7.538
6	7	21.757

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	1	21.852

\*\* 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](http://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,

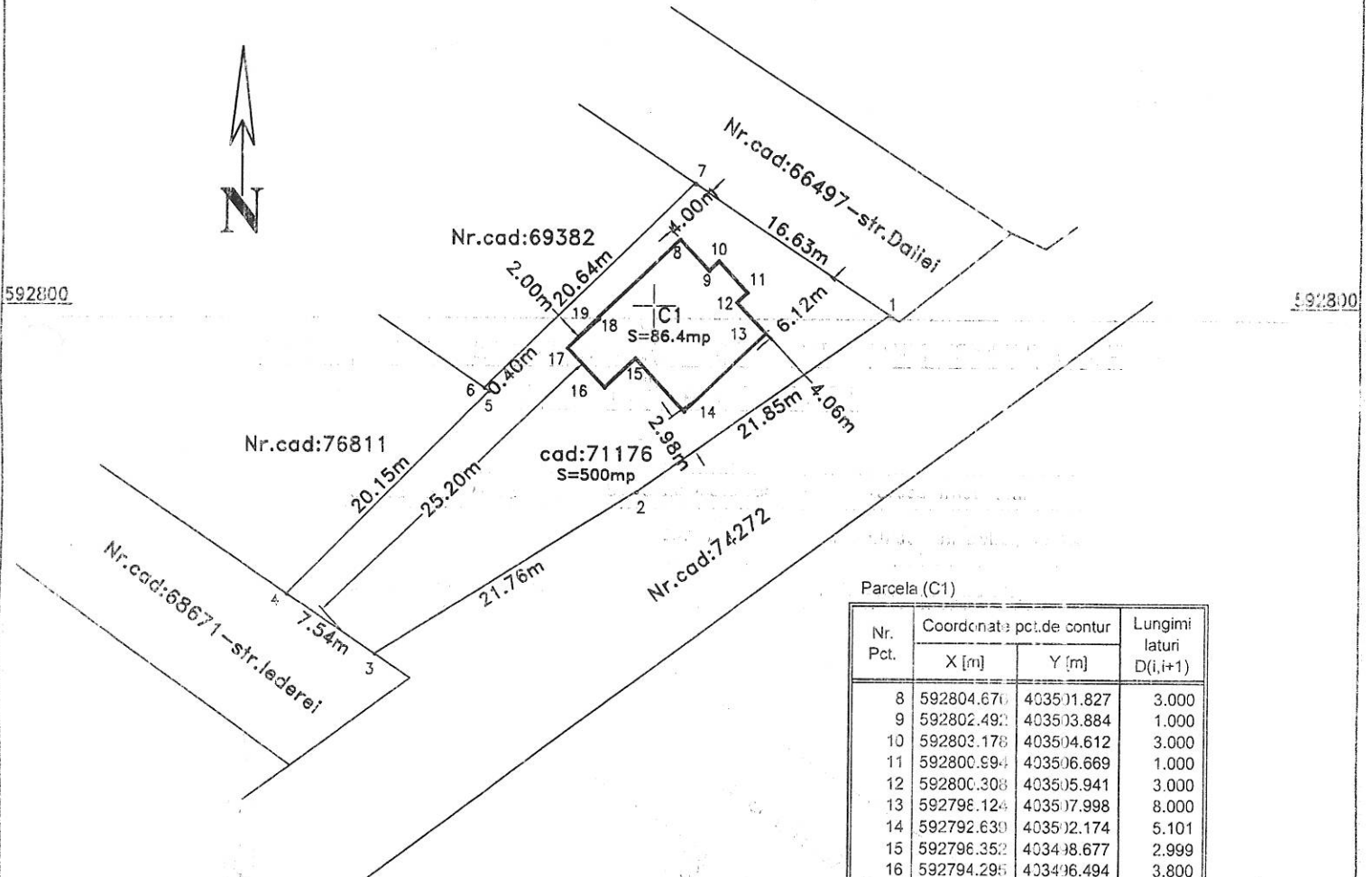
02/02/2026, 15:37

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>

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI

intravilan  
scara 1:500

Nr. cadastral: 71176	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	500mp	loc.Apahida, str.Daliei, nr.1A
Nr. C.F.: 71176 Apahida		UAT: Apahida, Jud.Cluj



Parcela (C1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
8	592804.670	403501.827	3.000
9	592802.492	403503.884	1.000
10	592803.178	403504.612	3.000
11	592800.994	403506.669	1.000
12	592800.308	403505.941	3.000
13	592798.124	403507.998	8.000
14	592792.630	403502.174	5.101
15	592796.352	403498.677	2.999
16	592794.295	403496.494	3.800
17	592797.067	403493.888	3.000
18	592799.118	403496.072	0.100
19	592799.190	403496.003	8.001

S(C1)=86.40mp P=42.002m

## A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1Cc	Curti, constructii	500	Teren imprejmuit cu gard de beton cu metal pe latere de Nord;
<b>Total</b>		<b>500</b>	

## B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata constr. la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	86.4	CASA FAMILIALA, cu regim de inaltime P+E, edificata in anul..... Suprafata construita la sol=86.4mp; Suprafata construita desfasurata=158.4mp;
<b>Total</b>		<b>86.4</b>	

**Suprafata totala masurata a imobilului=500mp**  
**Suprafata din act=500mp**

Executarii: Moldovan Ovidiu Bogdan  
aut. seria CJ nr. 184

Semnatura si stampila:

INSPECTOR:  
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata  
si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa:

Stampila ECF I:

Confirm executarea masuratorilor  
la teren, corectitudinea intocmirii  
documentatiei cadastrale si  
corespondenta acestora cu  
realitatea din teren

Data: Octombrie 2025

403500











CATRE,



Primaria comunei Apahida

03. FEB. 2026

Subsemnatul, **Ventel Ovidiu-Mihai** cu domiciliu în com. **Apahida**, jud.Cluj, str.Republicii nr.11, bl.L11, ap.8, CNP 1851128124931, în calitate de beneficiar al terenului situat în **Apahida**, str.**Daliei**, nr.1, în suprafața de 300 mp atribuit în folosință gratuită conform legii 15/2003, în vederea construirii unei locuințe.

Va rog să-mi aprobați **cumpărarea terenului** menționat, conform art.8 din Legea 15/2003.

Mentionez că **am realizat locuința** și anexez cereri următoarele documente:

- Extras de carte funciara
- Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor
- Certificat de atestare a edificarii constructiei
- Proces verbal de atribuire si predare a amplasamentului
- Autorizatie de construire
- Copie carte de identitate

Va multumesc anticipat !

0742-819163

Data:03.02.2026

Semnatura:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ovidiu'.

PROCES-VERBAL  
DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

\*Nr. 199/48267 / 30.12.2024

Privind executia lucrărilor de constructii aferente investitiei "Construire casa familiala P+E ,  
imprejmuire , bazin vidanjabil prefabricat etans", lucrări executate în cadrul contractului : regie proprie

Beneficiar : VENTEL OVIDIU MIHAI

CNP: 1851128124931

1. Imobilul care face obiectul investitiei se identifica după cum urmează:

- adresa administrativa : sat CAMPENESTI, str. DALIEI, nr. 1, com. APAHIDA, JUD. CLUJ
- număr cadastral/număr topografic : CAD : 69382
- număr carte funciară.: CF : 69382

2. Lucrările au fost executate în baza **Autorizației de construire nr. 172/10.05.2021** , eliberată  
de PRIMARIA COMUNEI APAHIDA cu valabilitate până la data: 07.06.2023.

3. Comisia de receptie si-a desfășurat activitatea de la data: \_\_\_\_\_ 2025 până la data: \_\_\_\_\_ 2025,  
fiind formată din:

Presedinte: (nume si prenume) VENTEL OVIDIU MIHAI

Membri:

(nume si prenume, autoritatea publică care i-a desemnat)

Cosmin-Ioan Cosma - PRIMARIA COMUNEI APAHIDA

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

4. Au mai fost prezenti: (nume si prenume, calitatea, semnătura)

CORINA MOLDOVAN

- ARHITECTA

5. Secretariatul a fost asigurat de ing. ANCAU RADU MIHAI - diriginte de santier autorizat în  
domeniul/domeniile 2.2; , autorizatie nr. 00030184/2017 .

6. Constatările comisiei de receptie la terminarea lucrărilor:

6.1. Capacități fizice realizate 100 %

6.2. Nu au fost remediate aspectele consemnate în Procesul-verbal de suspendare a procesului de receptie  
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; - NU ESTE CAZUL.

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. – NU ESTE CAZUL.

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, refaceri de lucrări și altele. – NU ESTE CAZUL.

6.5. Valoarea finală a lucrărilor executate este de 236174.40 lei.

6.6. Perioada de garanție : 12 LUNI.

6.7. Alte constatări, inclusiv ca urmare a solicitărilor suplimentare ale comisiei (nu s-a putut examina nemijlocit construcția, se constată că lucrările nu respectă autorizația de construire, reprezentantul autorității administrației publice competente care a emis autorizația de construire/desfiintare, al Inspectoratului de Stat în Construcții – I.S.C., al direcțiilor județene pentru cultură/Directiei pentru Cultură a Municipiului Bucuresti sau al inspectoratelor județene pentru situații de urgență propun respingerea recepției, etc.):

NU ESTE CAZUL

7. În urma constatărilor făcute, comisia de recepție decide:

admiterea recepției la terminarea lucrărilor;

respingerea recepției la terminarea lucrărilor;

8. Comisia de recepție motivează decizia luată prin:

LUCRARILE S-AU EXECUTAT CONFORM PROIECT SI CONFORM SPECIFICATIILOR DIN AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE.

9. Comisia de recepție recomandă luarea următoarelor măsuri:

SE VOR RESPECTA PREVEDERILE LEGALE PRIVIND EXPLOATAREA, REPARAREA, INTRETINEREA SI URMARIREA COMPORTARII IN TIMP A CONSTRUCȚIEI.

10. Prezentul proces-verbal, conținând 2 file și 0 anexe numerotate, cu un total de 2 file, a fost încheiat astăzi în 3 exemplare.

10.1 Certificat energetic 256908 din data de 3.11.2025  
Intocmit de CRACIUNAS MARIA

11. Alte mențiuni NU ESTE CAZUL

Comisia de recepție

Presedinte:

VENTEL OVIDIU MIHAI

Membri: Cosmin-Ioan Cosma

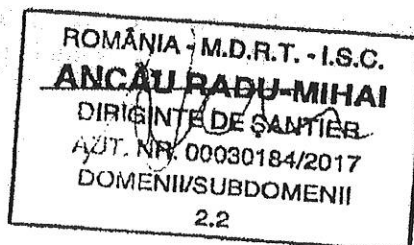
MIRON IOAN

CAUTOR ANA



Secretar comisie:

ING. ANCAU RADU MIHAI



ROMANIA, JUDETUL CLUJ

COMUNA APAHIDA

Str. LIBERTATII Nr. 122

Tel. 0264-231777

Nr. 261/46267 din 30.12.2025

**CERTIFICAT DE ATESTARE  
A EDIFICĂRII CONSTRUCTIEI**

Ca urmare a cererii înregistrate cu numărul de mai sus de către

**VENTEL OVIDIU MIHAI CNP 1851128124931**, confirmam ca pe terenul intravilan în suprafața de **300 mp**, cu categoria de folosință "**curti constructii**", situat conform PUG comuna Apahida, aprobat prin **HCL Nr. 193 din 27.10.2022** în comuna Apahida, **localitatea APAHIDA, str. DALIEI, nr. 1, BOROM L.15/2003, parcela nr.213**, teren atribuit în folosința gratuită conform Legii nr.15/2003, există o **CASA FAMILIALA P+E**, proprietatea d-lui **VENTEL OVIDIU MIHAI CNP 1851128124931**, edificată în anul **2025**.

Edificarea construcției s-a efectuat conform **Autorizației de construire nr. 172 din 10.05.2021**, există încheiat proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor **nr. 199/46267 din 30.12.2025**.

**Construcția C1** are următoarea descriere:

- |                                    |                           |
|------------------------------------|---------------------------|
| - destinația:                      | <b>CASA FAMILIALA P+E</b> |
| - număr unități individuale        | <b>1</b>                  |
| - număr locuri de parcare          | <b>2</b>                  |
| - regimul de înălțime              | <b>P+E</b>                |
| - suprafață construită la sol      | <b>Sc = 86,40mp;</b>      |
| - suprafață construită desfășurată | <b>Sd = 158,40mp;</b>     |

Prezentul certificat este valabil însoțit de Certificatul de performanță energetică nr. **246908\_3.11.2025\_Craciunas\_Maria\_Magdalena\_UA\_01158\_448\_CPE**.

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

PRIMAR,  
RAMONA-CRISTINA BELCE

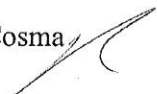


ȘEF-SERVICIU URBANISM

Arh. Dan-Gabriel Șoptorean



Întocmit 2 ex: Cosmin Ioan Cosma



Nr 14005 din 10/05/2021

## AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr 172 din 10/05/2021

Ca urmare cererii adresate de **VENTEL OVIDIU MIHAI** CNP 1851128124931 cu domiciliu în județul **CLUJ, Comuna APAHIDA, satul APAHIDA, sectorul -, cod poștal -, strada REPUBLICII, nr. 11, bl. L11, sc. -, et. -, ap. 1, telefon/fax 0742819163, e-mail -, înregistrată la nr. 14005 din 21/04/2021**

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:

**CASA FAMILIALA P+E, IMPREJMUIRE, BAZIN VIDANJABIL PREFABRICAT ETANS**

**Caracteristici: casa de locuit cu parter si etaj, cu fundatii continue si izolate din beton simplu, elevatii si sanzi de fundatii din beton armat, pereti din zidarie portanta rigidizati cu samburi si centuri din beton armat, stalpi din beton armat si din lemn, planseu din beton armat peste parter si din lemn peste etaj, acoperis sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla beton. Categoria de importanta "D". Ac= 86,40 mp; Ad= 158,40 mp; Au= 122,25 mp; A locuibila= 60,75 mp/4 camere.**

**Funcțiuni parter: living, loc de luat masa, bucatarie, baie, hol, spatiu tehnic, terasa acoperita, terasa intrare.**

**Funcțiuni etaj: 2 dormitoare, dormitor master, hol, debara, baie, terasa.**

-pe imobilul - teren construcții - situat în județul CLUJ, Comuna Apahida, satul Campenesti, Cod postal 407037, strada DALIEI , nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap. -.

Carte funciară

Fișa bunului imobil -

sau nr. cadastral

- lucrări în valoare de **96.000,00** lei

- în baza Documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.+D.T.O.E.), respectiv de desființare a construcțiilor (D.T.A.D.+D.T.O.E.) nr.\*6) 82 din 2020, **CASA FAMILIALA P+E, IMPREJMUIRE, BAZIN VIDANJABIL PREFABRICAT ETANS** [denumirea/titlul documentației] elaborată de **SC PROJECT FIVE CONSULTING SRL** cu sediul în județul CLUJ, Municipiul GHERLA, sectorul/satul - cod poștal - strada **BRAZILOR**, nr. 2, bl. -, sc. -, et. -, ap. 3, respectiv de **CORINA ILEANA MOLDOVAN** , înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 5437, în conformitate cu prevederile Legii nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale TRANSILVANIA a Ordinului Arhitecților din România.

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

- A) Documentația tehnică – D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D.) – vizată spre neschimbare – împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art.24 alin.(1), respectiv art.26 alin.(1) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art.7 alin.(15) – (15<sup>1</sup>) din Legea nr.50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

#### B) TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.17) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației.
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.18) la Inspectoratul în Construcții al județului/municipiului București, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora.
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.19) la Inspectoratul în Construcții al județului/municipiului București, odată cu convocarea comisiei de recepție.
4. să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația tehnică – DT (DTAC+DToe/DTAD) vizată spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.) să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu.
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.
7. să transporte la **rampa de gunoi a municipiului** materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții și curățarea roților autovehiculelor la ieșirea de pe șantier.
8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de **15 zile** de la terminarea efectivă a lucrărilor.
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi Anexa Nr.8 la Normele metodologice)
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției".
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor.
13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu".
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.
15. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor)

- C) Durata de execuție a lucrărilor este de **24 luni** calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.
- D) Termenul de valabilitate al autorizației este de **12 luni** de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

**PRIMAR**  
**GRIGORE FATI**



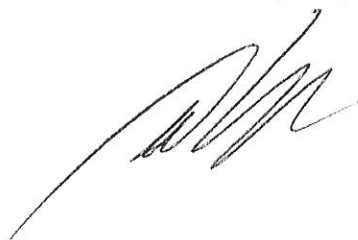
L.S.



Întocmit de  
**MARIANA MUNTEAN**



**SECRETAR GENERAL**  
**Jr. ALEXANDRU DAVID**



pentru ARHITECT ȘEF\*\*\*\*)  
**Ing. IULIU MIRZA**



Taxa de autorizare în valoare de **480,00** lei, a fost achitată conform **chitanței nr. 7004345** din **21/04/2021**.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului **direct** la data de \_\_\_\_\_ însoțită de **1 (UNU)** exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE**

de la data de 10.05.2023 până la data de 10.05.2025

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

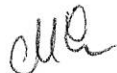
**PRIMAR**

GRIGORE FATI  

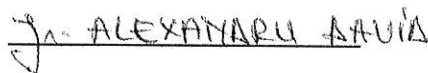

L.S.



Întocmit de  
MARIANA MIRELA MUNTEAN



**SECRETAR GENERAL**

Jr. ALEXANDRU DAVID  




pentru ARHITECT ȘEF\*\*\*\*)  
Ing. IULIU MIRZA



Data prelungirii valabilității: 30.05.2023

Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 69382 Apahida

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str Daliei, Nr. 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	69382	300	Teren neîmprejmuit.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>32802 / 12/02/2021</b>		
Act Administrativ nr. 28, din 28/01/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 69382 a imobilului cu numarul cadastral 69382 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 68667 inscris in cartea funciara 68667;	A1
Act Administrativ nr. 110, din 13/10/2009 emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept lege în seria rangului cu încheierea nr 81592/18.10.2007 respectiv 81583/18.10.2007, dezmembrare, lotizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) <b>COMUNA APAHIDA</b> , domeniul privat		
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 68667/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 114412 din 04/06/2020; pozitie transcrisa din CF 68033/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 225421 din 19/11/2019; pozitie transcrisa din CF 67484/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 167896 din 04/09/2019; pozitie transcrisa din CF 66496/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 56105 din 26/03/2019; pozitie transcrisa din CF 65691/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 203021 din 05/11/2018; pozitie transcrisa din CF 65174/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 84816 din 11/05/2018; pozitie transcrisa din CF 64526/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 226323 din 29/12/2017; pozitie transcrisa din CF 64370/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 189979 din 31/10/2017; pozitie transcrisa din CF 64017/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 150439 din 01/09/2017; pozitie transcrisa din CF 63450/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 83536 din 16/05/2017; pozitie transcrisa din CF 63228/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 50266 din 24/03/2017; pozitie transcrisa din CF 62561/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 18911 din 08/02/2017; pozitie transcrisa din CF 61197/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 198442 din 02/12/2015;</i>		

**C. Partea III. SARCINI .**

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

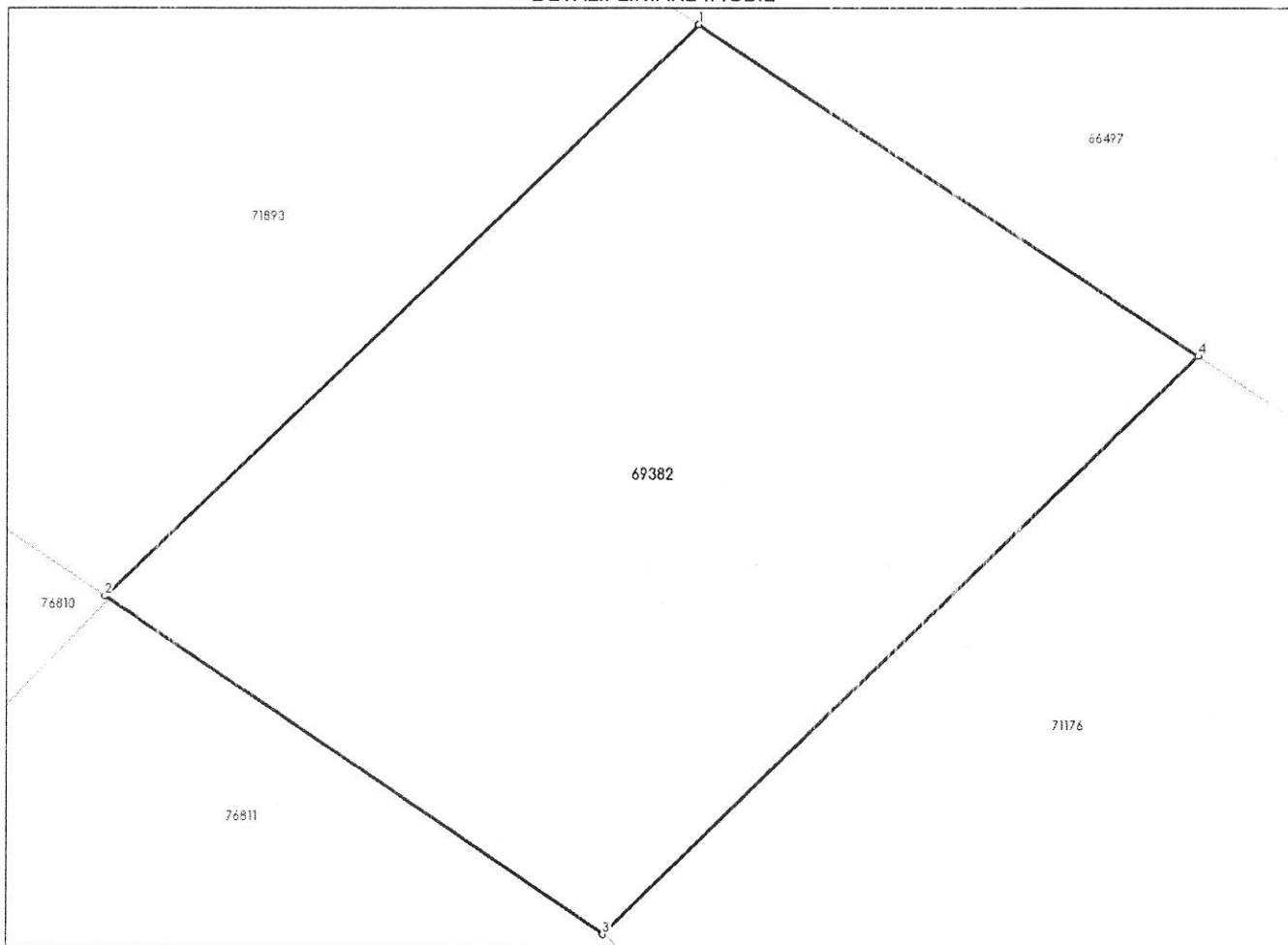
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
69382	300	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	DA	300	-	-	-	

## 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	20.486
2	3	14.99
3	4	20.638
4	1	14.95

\*\* 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 ANCPi 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](http://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,**

02/02/2026, 15:37

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>

**PROCES – VERBAL**  
**de atribuire și predare a amplasamentului**  
încheiat azi 05.11.2018

Primarul comunei Apahida, în baza aprobării dată de Consiliul Local Apahida prin H.C.L. nr. 4/2007 am procedat la atribuirea în folosință gratuită a terenului pe durata existenței locuinței proprietate personală, către

**VENTEL OVIDIU MIHAI, CNP 1851128124931**, domiciliat în localitatea **APAHIDA com. APAHIDA**, județul Cluj, **str.REPUBLICII nr.11/8** posesor B.I. (C.I.) seria **CJ** nr. **133706**, beneficiar al prevederilor Legii 15/2003 conform dosar nr. **1031/17.02.2007**, pentru suprafața de **300 mp** teren situat în localitatea **APAHIDA com. APAHIDA**, după cum urmează:

**A. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN:**

Nr. Crt.	Categoria de folosință	Tarla	Parcela	Suprafața mp	Vecinătăți			Denumirea locală	Observații	
					Nord	Est	Sud			
—	<b>CC</b>	<b>23</b>	<b>213</b>	<b>300 mp</b>	<b>DRUM</b>	<b>P.213A</b>	<b>P.214</b>	<b>P.212</b>	<b>BOROM</b>	

Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces-verbal, în 2 exemplare, din care 1 pentru Consiliul Local Apahida și unul pentru beneficiar.

**NOTA: Conform Legii nr. 50/1991- republicata beneficiarul este obligat să înceapă lucrările de construire în termen de 1 an de zile de la data încheierii prezentului proces verbal de predare a amplasamentului.**

**PRIMAR**

FATI GRIGORE

**SECRETAR**

Jr. DAVID ALEXANDRU

**CONSILIER URBANISM**

COSMA COSMIN

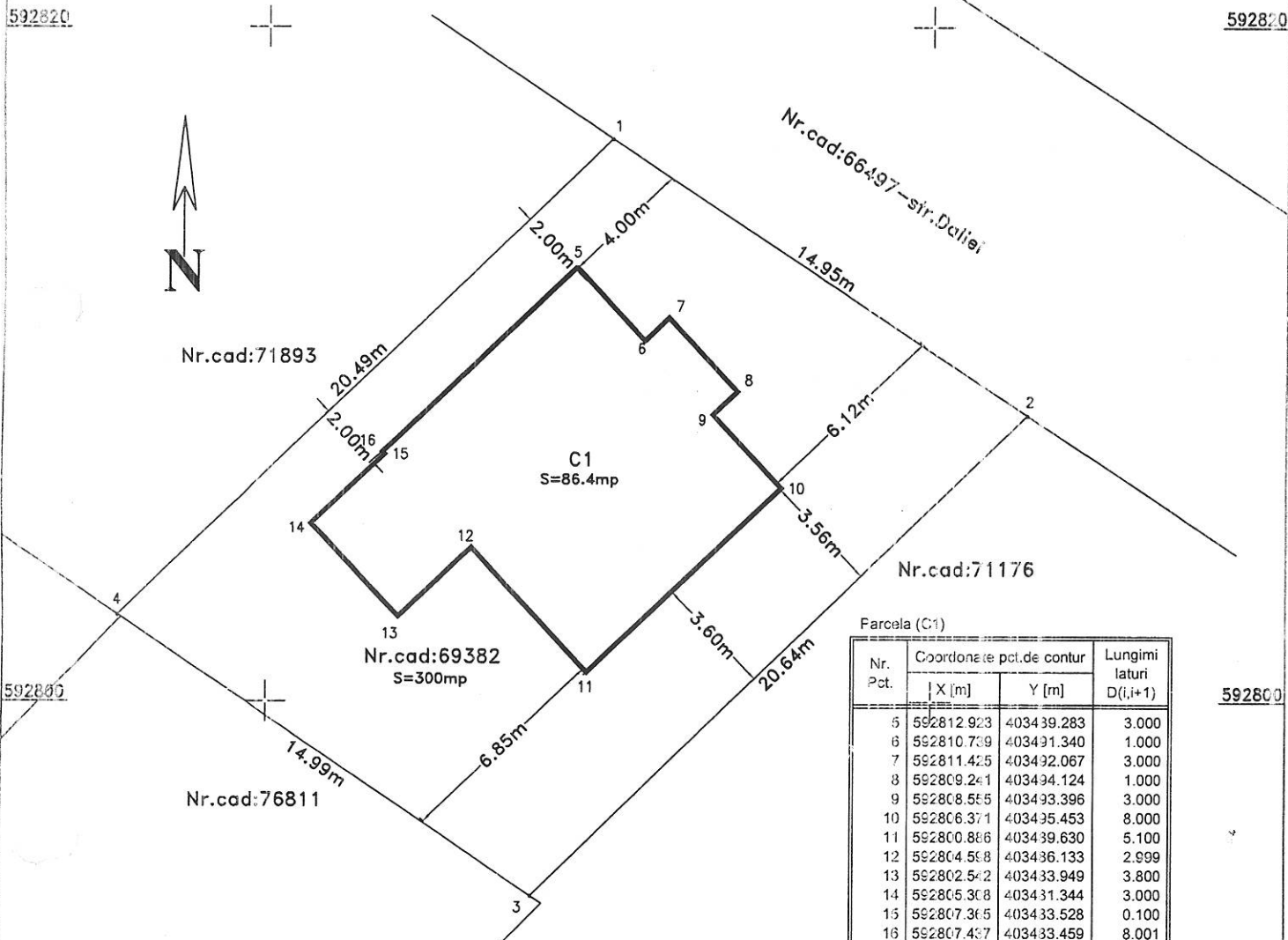
**BENEFICIAR**

*Am primit un  
exemplar Azi  
11.02.2020*

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI

intravilan  
scara 1:200

Nr. cadastral: 69382	Suprafata masurata 300mp	Adresa imobilului loc.Apahida, str.Daliei, nr.1
Nr. C.F.: 69382 Apahida	UAT: Apahida, jud.Cluj	



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
5	592812.923	403439.283	3.000
6	592810.739	403431.340	1.000
7	592811.425	403432.067	3.000
8	592809.241	403434.124	1.000
9	592808.555	403433.396	3.000
10	592806.371	403435.453	8.000
11	592800.886	403439.630	5.100
12	592804.568	403436.133	2.999
13	592802.542	403433.949	3.800
14	592805.308	403431.344	3.000
15	592807.365	403433.528	0.100
16	592807.437	403433.459	8.001

S(C1)=86.40mp P=42.000 n

### A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1Cc	Curti, constructii	300	Teren imprejmuit cu gard de beton cu metal pe laturile de Nord si Est si plasa pe latura de Sud;
<b>Total</b>		<b>300</b>	

### B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata constr. la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	86.4	CASA FAMILIALA, cu regim de inaltime P+E, edificata in anul..... Suprafata construita la sol=86.4mp; Suprafata construita desfasurata=158.4mp
<b>Total</b>		<b>86.4</b>	

**Suprafata totala masurata a imobilului=300mp**  
**Suprafata din act=300mp**

Executant: Moldova Evidiu Bogdan aut. seria CJ nr.184  Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren  Data: Octombrie 2008	Semnatura si stampila 	INSPECTOR: Confirm Introducerea Imobilului in baza de date integrate si atribuirea numarului cadastral  Semnatura si parafa: Stampila BCPI:
---	---------------------------	---













Membru corporativ

**ANEVAR**<sup>®</sup>

AUTORIZATIA 0303

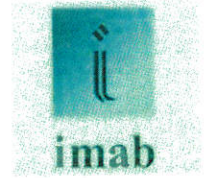
**S.C. EXPERTUS S.R.L.**

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](mailto: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 300 mp, înscris în C.F. 69382, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1, jud. Cluj; teren intravilan, categoria de folosință curți construcții în suprafață de 500 mp, înscris în C.F. 71176, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1A, jud. Cluj;***

***Beneficiar și utilizator desemnat: PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA***

***Proprietar: COMUNA APAHIDA***

***Beneficiari Legea 15/2003: VENTEL OVIDIU – MIHAI și  
APAHIDEAN ANDREI***

**TIMIȘOARA**  
**Februarie 2026**

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE nr. 31/24.02 2026

1. Utilizator desemnat: **PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA**
2. Proprietar teren: **COMUNA APAHIDA**
3. Beneficiar Legea 15/2003: **VENTEL OVIDIU – MIHAI și APAHIDEAN ANDREI**
4. Tip imobil: **Teren din domeniul privat al primăriei comunei Apahida**
5. Nr. comandă: **12/18.02 2026**
6. Tipul valorii: **valoare de piață**
7. Scopul evaluării: **Estimarea valorii de piață a terenului în vederea vânzării, conform Legii 15/2003.**
8. Dreptul de proprietate evaluat: **dreptul absolut de proprietate**
9. Data inspecției: **24.02 2026**
10. Data evaluării: **24.02 2026**
11. Cursul BNR, din data de **24.02 2026**, este: 1 EURO = 5,0968 lei, comunicat în 23.02 2026;

Categoria bunului: **Teren intravilan**

Localizare: **UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1, jud. Cluj**

Act de proprietate: **C.F. 69382**

Categoria de folosință: **Curți construcții**

Suprafața terenului: **300 mp**

Forma terenului: **Dreptunghiular**

Raportul laturilor: **1/3**

Acces: **Drum pietruit**

Front stradal: **14,95 ml**

Utilități: **Electricitate și apă**

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



Categoria bunului: **Teren intravilan**

Localizare: **UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1A, jud. Cluj**

Act de proprietate: **C.F. 71176**

Categoria de folosință: **Curți construcții**

Suprafața terenului: **500 mp**

Forma terenului: **Dreptunghiular**

Raportul laturilor: **1/3**

Acces: **Drum pietruit**

Front stradal: **16,63 ml**

Utilități: **Electricitate și apă**

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 prezentat mai sus la data evaluării, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea.

Beneficiari Legea 15/2003: **VENTEL OVIDIU – MIHAI**

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. 69382, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1, jud. Cluj	300 mp	26,70	136,08	8.000	40.800
<b>TOTAL</b>		<b>300 mp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.000 €</b>	<b>40.800 lei</b>

Beneficiari Legea 15/2003: **APAHIDEAN ANDREI**

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. 71176, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1A, jud. Cluj	500 mp	26,70	136,08	13.400	68.000
<b>TOTAL</b>		<b>500 mp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13.400 €</b>	<b>68.000 lei</b>

## 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.

***Declaram 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 **februarie 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://inotl.anevar.ro/ipagini/tabloul-asocatiei>).
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, Aleea 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 terenului în vederea vânzării de către **Primăria comunei Apahida** din județul Cluj în calitate de **proprietar**, către **VENTEL OVIDIU – MIHAI și APAHIDEAN ANDREI** în calitate **beneficiari ai Legii 15/2003.**

### 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 următoarelor terenuri:

- ✓ **Teren intravilan**, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 300 mp, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1, jud. Cluj. Accesul la teren se face pe un drum pietruit și beneficiază de un front stradal de 14,95 ml.

Conform extrasului de carte funciara nr. 69382 Apahida, terenul aparține Comunei Apahida, se notează intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept lege în seria rangului cu încheierea nr. 81592/18.10 2007, respectiv nr. 81583/18.10 2007, dezmembrare, lotizare, dobândit prin lege, cota actuală 1/1, conform act administrativ nr. 110 din 13.10 2009. Beneficiarul prezentului teren este domnul **VENTEL OVIDIU – MIHAI**, conform Proces - Verbal de atribuire și predare a amplasamentului nr. 59 din 05.11 2018.

- ✓ **Teren intravilan**, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 500 mp, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1A, jud. Cluj. Accesul la teren se face pe un drum pietruit și beneficiază de un front stradal de 16,63 ml.

Conform extrasului de carte funciara nr. 71176 Apahida, terenul aparține Comunei Apahida, se notează intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept lege în seria rangului cu încheierea nr. 81592/18.10 2007, respectiv nr. 81583/18.10 2007, domeniul privat, dobândit prin lege, cota actuală 1/1, conform act administrativ nr. 110 din 13.10 2009. Beneficiarul prezentului teren este domnul **APAHIDEAN ANDREI**, conform Proces - Verbal de atribuire și predare a amplasamentului nr. 18 din 22.06 2021 și nr. 58 din 05.11 2018.

### 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 = 5,0968 lei din data de 24.02 2026, comunicat de BNR la data de 23.02 2024.



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

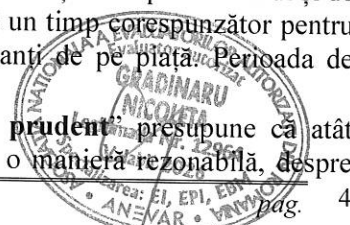
### 1.6. Tipul valorii

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 cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar 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 acea 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 și fără constrângere”** 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 **februarie 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 24.02 2026, la un curs valutar de 1 euro = 5,0968 lei din data de 24.02 2026, comunicat de BNR la data de 23.02 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 24.02 2026 de către ec. Grădinaru Nicoleta din partea S.C. EXPERTUS S.R.L. La data inspecției, bunul imobil a fost identificat prin intermediul geoportalului ANCP – eTerra, care a facilitat verificarea amplasamentului, a căilor de acces și a distanțelor față 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 de cumpărare a terenului nr. 3952/03.02 2026 pentru **VENTEL OVIDIU – MIHAI**;
- ✓ Proces - Verbal de atribuire și predare a amplasamentului nr. 59 din 05.11 2018;
- ✓ Certificat de atestare a edificării construcției nr. 261/46267 din 30.12 2025;
- ✓ Proces - Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 199/46267 din 30.12 2025;
- ✓ Autorizație de construcție nr. 172 din 10.05 2021;
- ✓ Extrasul de carte funciară nr. 69382 Apahida;
- ✓ Plan de amplasament;
  
- ✓ Cerere de cumpărare a terenului nr. 3951/03.02 2026 pentru **APAHIDEAN ANDREI**;
- ✓ Proces - Verbal de atribuire și predare a amplasamentului nr. 18 din 22.06 2021;
- ✓ Proces - Verbal de atribuire și predare a amplasamentului nr. 58 din 05.11 2018;
- ✓ Certificat de atestare a edificării construcției nr. 262/46266 din 30.12 2025;
- ✓ Proces - Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 200/46266 din 30.12 2025;
- ✓ Autorizație de construcție nr. 171 din 10.05 2021;
- ✓ Extrasul de carte funciară nr. 71176 Apahida;
- ✓ Plan de amplasament;



*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); SEV 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;
- c) Legislația în domeniu:
  - Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
  - Legea nr. 15/2003 actualizată;
  - 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). Afirmările 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 actuala 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 să 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 distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

#### **Ipoteze speciale semnificative**

- Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a garanta că imobilul (înscrise în c.f.) este așa cum au fost indicat de platforma Geoportul eTerra 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 430 – Evaluări pentru raportarea financiară;
- SEV 400 – Verificarea evaluării;

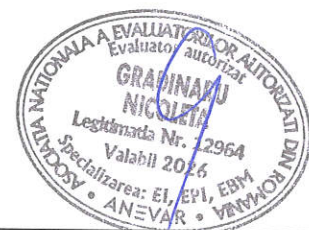
la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR:

- 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.

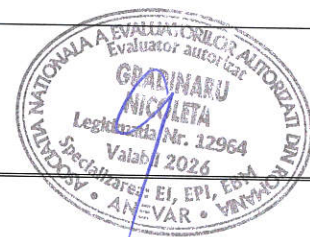


## 2. PREZENTAREA DATELOR

## 2.1. Descrierea amplasamentului

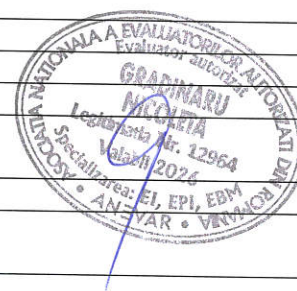


Date despre amplasament	
<b>PROPRIETAR AMPLASAMENT</b>	<b>COMUNA APAHIDA</b>
Adresă:	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1, jud. Cluj
C.F. /Act de proprietate	C.F. 69382
Suprafață	300 mp
Categoria de folosință / prevedere P.U.G.	Curți construcții
Formă terenului	Dreptunghiular
Raportul laturilor: 1/2; 1/3; 1/4; 1/5	1/3
Frontul stradal	14,95 ml
Construcții pe teren	Da, dar nu face obiectul prezentului raport de evaluare
Proprietar pe construcție	<b>VENTEL OVIDIU – MIHAI</b>
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 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	24.02 2026





Date despre amplasament	
<b>PROPRIETAR AMPLASAMENT</b>	<b>COMUNA APAHIDA</b>
Adresă:	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1A, jud. Cluj
C.F. /Act de proprietate	C.F. 71176
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	16,63 ml
Construcții pe teren	Da, dar nu face obiectul prezentului raport de evaluare
Proprietar pe construcție	<b>APAHIDEAN ANDREI</b>
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 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	24.02 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-Napoca

Nr. cerere	20611
Ziua	02
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare  
100200035307



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69382 Apahida

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str Daliei, Nr. 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	69382	300	Teren neîmprejmuit.

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>32802 / 12/02/2021</b>		
Act Administrativ nr. 28, din 28/01/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA;		
B1	Se inființează cartea funciara 69382 a imobilului cu numarul cadastral 69382 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 68667 înscris în cartea funciara 68667;	A1
Act Administrativ nr. 110, din 13/10/2009 emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept lege în seria rangului cu încheierea nr 81592/18.10.2007 respectiv 81583/18.10.2007, dezmembrare, lotizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) <b>COMUNA APAHIDA, domeniul privat</b>		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 68667/Apahida, înscrisa prin încheierea nr. 114412 din 04/06/2020; pozitie transcrisa din CF 68033/Apahida, înscrisa prin încheierea nr. 225421 din 19/11/2019; pozitie transcrisa din CF 67484/Apahida, înscrisa prin încheierea nr. 167896 din 04/09/2019; pozitie transcrisa din CF 66496/Apahida, înscrisa prin încheierea nr. 56105 din 26/03/2019; pozitie transcrisa din CF 65691/Apahida, înscrisa prin încheierea nr. 203021 din 05/11/2018; pozitie transcrisa din CF 65174/Apahida, înscrisa prin încheierea nr. 84816 din 11/05/2018; pozitie transcrisa din CF 64526/Apahida, înscrisa prin încheierea nr. 226323 din 29/12/2017; pozitie transcrisa din CF 64370/Apahida, înscrisa prin încheierea nr. 189979 din 31/10/2017; pozitie transcrisa din CF 64017/Apahida, înscrisa prin încheierea nr. 150439 din 01/09/2017; pozitie transcrisa din CF 63450/Apahida, înscrisa prin încheierea nr. 83536 din 16/05/2017; pozitie transcrisa din CF 63228/Apahida, înscrisa prin încheierea nr. 50266 din 24/03/2017; pozitie transcrisa din CF 62561/Apahida, înscrisa prin încheierea nr. 18911 din 08/02/2017; pozitie transcrisa din CF 61197/Apahida, înscrisa prin încheierea nr. 198442 din 02/12/2015;		

### C. Partea III. SARCINI .

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



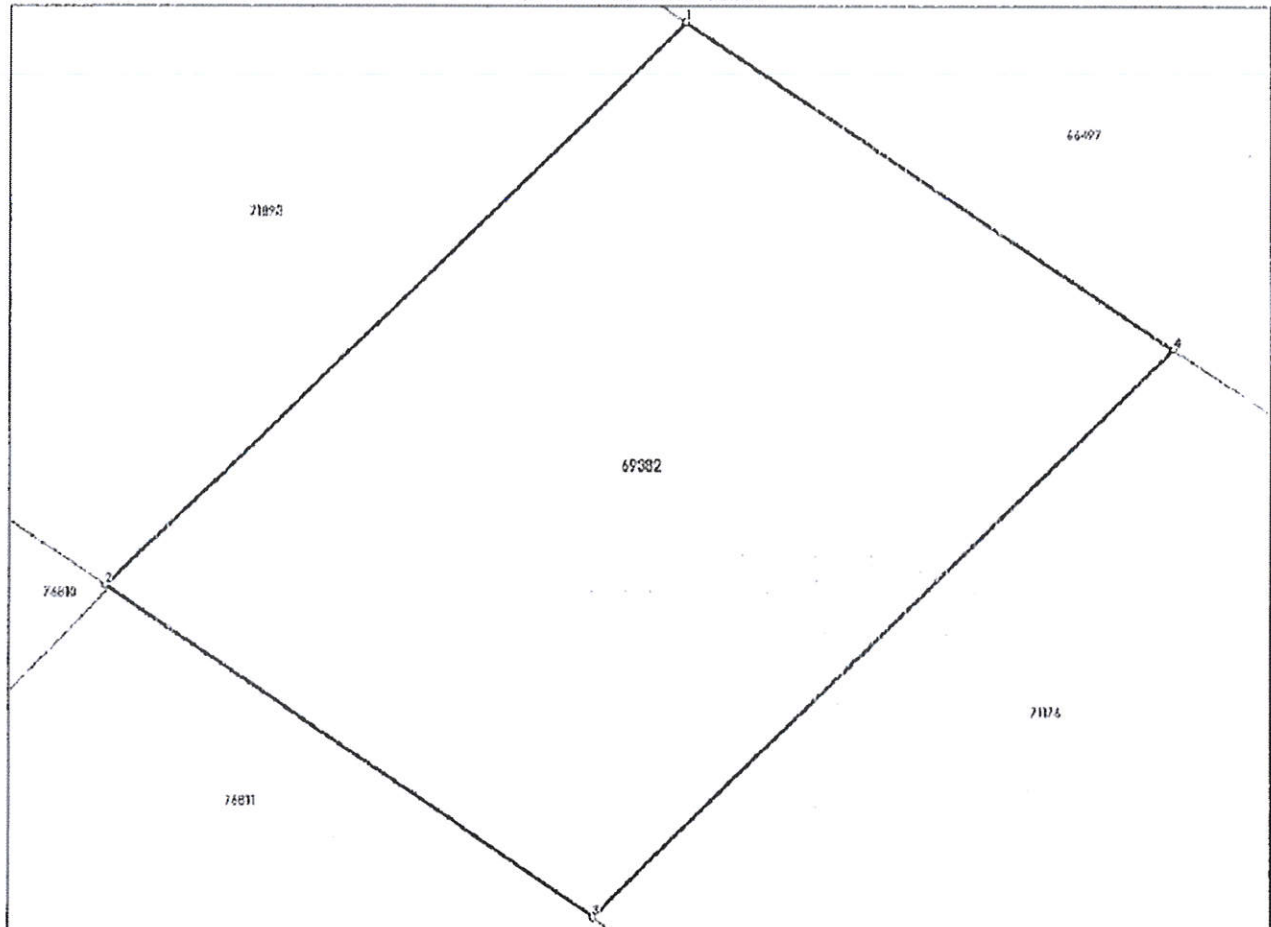
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
69382	300	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)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	300	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.486
2	3	14.99
3	4	20.638
4	1	14.95





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

S.C. EXPERTUS S.R.L. Timisoara

Nr. cerere	20612
Ziua	02
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare  
100200035616



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 71176 Apahida

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str Daliei, Nr. 1A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	71176	500	Teren neîmprejmuit; Teren neîmprejmuit.

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>243485 / 09/11/2021</b>		
Act Administrativ nr. 240, din 28/10/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 71176 a imobilului cu numarul cadastral 71176 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 70299 inscris in cartea funciara 70299;	A1
Act Administrativ nr. 110, din 13/10/2009 emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept lege în seria rangului cu încheierea nr 81592/18.10.2007 respectiv 81583/18.10.2007, domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA APAHIDA		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 70299/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 126851 din 08/06/2021; pozitie transcrisa din CF 69379/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 32802 din 12/02/2021; pozitie transcrisa din CF 68667/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 114412 din 04/06/2020; pozitie transcrisa din CF 68033/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 225421 din 19/11/2019; pozitie transcrisa din CF 67484/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 167896 din 04/09/2019; pozitie transcrisa din CF 66496/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 56105 din 26/03/2019; pozitie transcrisa din CF 65691/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 203021 din 05/11/2018; pozitie transcrisa din CF 65174/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 84816 din 11/05/2018; pozitie transcrisa din CF 64526/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 226323 din 29/12/2017; pozitie transcrisa din CF 64370/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 189979 din 31/10/2017; pozitie transcrisa din CF 63450/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 150439 din 01/09/2017; pozitie transcrisa din CF 64017/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 83536 din 16/05/2017; pozitie transcrisa din CF 63228/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 50266 din 24/03/2017; pozitie transcrisa din CF 62561/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 18911 din 08/02/2017; pozitie transcrisa din CF 61197/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 198442 din 03/12/2015;		
<b>215573 / 03/10/2025</b>		
Act Administrativ nr. adeverința nr. 255/32612, din 26/09/2025 emis de COMUNA APAHIDA;		
B7	se notează actualizarea informațiilor tehnice în sensul schimbării destinației imobilului din extravilan în intravilan și a adresei administrative, respectiv, Str. Daliei nr. 1A	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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



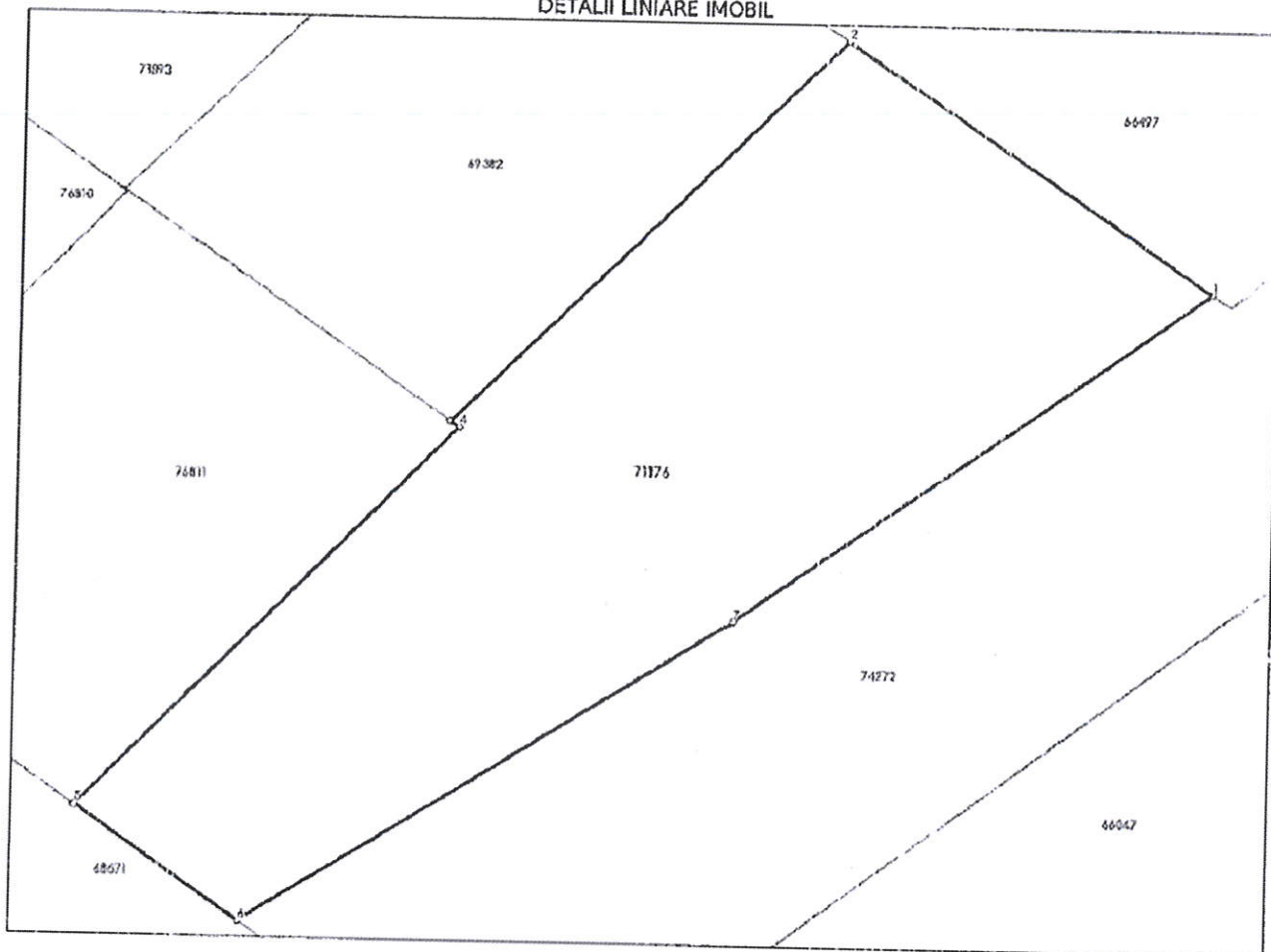
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
71176	500	Teren neîmprejmuit.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



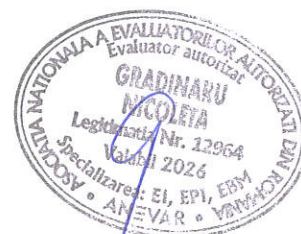
## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	500	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.633
2	3	20.638
3	4	0.399
4	5	20.15
5	6	7.538
6	7	21.757



Carte Funciară Nr. 71176 Comuna/Oraș/Municipiu: Apahida

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	21.852

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 3 zecimale.

## 2.2. Date despre zonă, oraș vecinătăți

**România** este localizată în sud-estul Europei și se întinde pe o suprafață de 238.391 km<sup>2</sup>. 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 Tarnița, 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 chirișilor tipici. Piața 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.

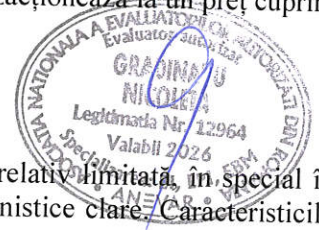
În urma analizei de piață am putut observa că proprietățile similare se tranzacționează la un preț cuprins între 30,00 €/mp și 37,50 €/mp.

#### 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 dreptului 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 construitibil.

#### 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
<b>Permisa legal</b>	Da	Da	Nu
<b>Posibila Fizic</b>	Da	Da	Nu
<b>Fezabila financiar</b>	Da	Da	Nu
<b>Maxim productivă</b>	Nu	Nu	Nu

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 localizări. 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.

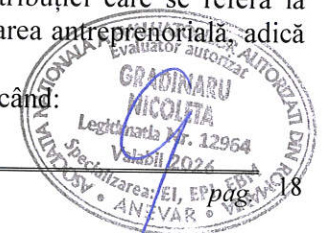
Având în vedere că nu există suficiente informații în acest sens, această metodă nu s-a aplicat.

#### **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 antreprenorială, 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 atribuibil 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 să determine 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 se ia în calcul NUMAI acea parte din profit care corespunde pământului, ca mijloc de producție, NU întregul 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.

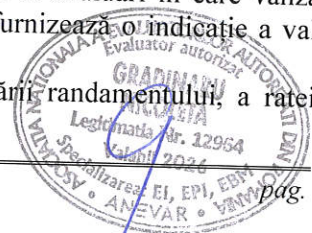
#### **Metoda analizei parcelării și dezvoltării**

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 dezvoltării 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 dezvoltării 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. 69382 sunt prezentate mai jos:**

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
<b>Localizare</b>	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1, jud. Cluj	Loc. Câmpenești, str. Merilor	Loc. Apahida, str. Brătianu	Loc. Câmpenești
<b>Suprafață</b>	300 mp	1.305 mp	2.800 mp	1.600 mp
<b>Preț vânzare (€/mp)</b>		30,00 euro/mp	37,50 euro/mp	37,49 euro/mp
Elemente specifice tranzacționării				
<b>Drepturi de proprietate</b>	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
<b>Restricții legale</b>	Legea 15/2003	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
<b>Condiții de finanțare</b>	Normale	Independent	Independent	Independent
<b>Condiții de vânzare</b>	Nepartinitoare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
<b>Condiții de piață</b>	24.02.2026	nov..25	feb..26	dec..25

Elemente specifice proprietății				
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1, jud. Cluj	Loc. Câmpenești, str. Merilor	Loc. Apahida, str. Brătianu	Loc. Câmpenești
Caracteristici fizice				
Suprafața	300 mp	1.305 mp	2.800 mp	1.600 mp
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Similar	Similar	Similar
Amenajări exterioare (străzi)	Drum pietruit	Similar	Similar	Similar
Topografie /Relief	Specific zonei	Similar	Similar	Similar
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Similar	Similar	Similar
Deschidere (front stradal)	14,95 ml	30,00 ml	19,00 ml	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	Legea 15/2003	S-au aplicat ajustări negative tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea evaluată se află sub incidența prevederilor Legii nr. 15/2003, potrivit cărora terenurile proprietate publică sau privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi cumpărate doar de către titularul dreptului de proprietate asupra construcției edificate pe acestea. Această restricție limitează în mod semnificativ posibilitatea de vânzare liberă pe piață, afectând negativ lichiditatea activului și reducând atractivitatea investițională.
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	24.02.2026	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 1 pentru condițiile de piață.
Elemente specifice proprietății		
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1, jud. Cluj	S-au aplicat ajustări, negative comparabilelor 2 și 3, iar comparabilei 1 i s-au aplicat ajustări pozitive pentru localizare.
Caracteristici fizice		
Suprafața	300 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)	Drum pietruit	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
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)	14,95 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 3**, astfel că valoarea ajustată rezultată la această comparabilă este valoarea de piață pentru acest imobil, **respectiv de 26,70 euro/mp, respectiv 136,08 lei/mp.**

*Metodologia de calcul și valorile estimate se regăsesc în anexa la prezentul raport de evaluare.*

*Proprietățile comparabile utilizate în analiză, pentru terenul intravilan înscris în C.F. 71176 sunt prezentate mai jos:*

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1A, jud. Cluj	Loc. Câmpenești, str. Merilor	Loc. Apahida, str. Brătianu	Loc. Câmpenești
Suprafață	500 mp	1.305 mp	2.800 mp	1.600 mp
Preț vânzare (€/mp)		30,00 euro/mp	37,50 euro/mp	37,49 euro/mp
Elemente specifice tranzacționării				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Restricții legale	Legea 15/2003	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	24.02 2026	nov..25	feb..26	dec..25
<b>Elemente specifice proprietății</b>				
Localizare	UAT Apahida, sat Cămpenești, str. Daliei, nr. 1A, jud. Cluj	Loc. Cămpenești, str. Merilor	Loc. Apahida, str. Brătianu	Loc. Cămpenești
<b>Caracteristici fizice</b>				
Suprafața	500 mp	1.305 mp	2.800 mp	1.600 mp
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Similar	Similar	Similar
Amenajări exterioare (străzi)	Drum pietruit	Similar	Similar	Similar
Topografie /Relief	Specific zonei	Similar	Similar	Similar
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Similar	Similar	Similar
Deschidere (front stradal)	16,63 ml	30,00 ml	19,00 ml	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.
<b>Elemente specifice tranzacționării</b>		
Drepturi de proprietate	Deplin	Dreptul de proprietate este deplin, nu sunt necesare ajustări pentru comparabile.
Restricții legale	Legea 15/2003	S-au aplicat ajustări negative tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea evaluată se află sub incidența prevederilor Legii nr. 15/2003, potrivit căreia terenurile proprietate publică sau privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi cumpărate doar de către titularul dreptului de proprietate asupra construcției edificate pe acestea. Această restricție limitează în mod semnificativ posibilitatea de vânzare liberă pe piață, afectând negativ lichiditatea activului și reducând atractivitatea investițională.
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	24.02 2026	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 1 pentru condițiile de piață.
<b>Elemente specifice proprietății</b>		
Localizare	UAT Apahida, sat Cămpenești, str. Daliei, nr. 1A, jud. Cluj	S-au aplicat ajustări, negative comparabilelor 2 și 3, iar comparabilei 1 i s-au aplicat ajustări pozitive pentru localizare.
<b>Caracteristici fizice</b>		
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)	Drum pietruit	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
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)	16,63 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 3**, astfel că valoarea ajustată rezultată la această comparabilă este valoarea de piață pentru acest imobil, **respectiv de 26,70 euro/mp, respectiv 136,08 lei/mp.**

*Metodologia de calcul și valorile estimate se regăesc 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:

Beneficiari Legea 15/2003: **VENTEL OVIDIU – MIHAI**

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. 69382, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1, jud. Cluj	300 mp	26,70	136,08	8.000	40.800
<b>TOTAL</b>		<b>300 mp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.000 €</b>	<b>40.800 lei</b>

Beneficiari Legea 15/2003: **APAHIDEAN ANDREI**

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. 71176, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1A, jud. Cluj	500 mp	26,70	136,08	13.400	68.000
<b>TOTAL</b>		<b>500 mp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13.400 €</b>	<b>68.000 lei</b>

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 proprietății imobiliare este prezentată mai jos:**

Beneficiari Legea 15/2003: **VENTEL OVIDIU – MIHAI**

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. 69382, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1, jud. Cluj	300 mp	26,70	136,08	8.000	40.800
<b>TOTAL</b>		<b>300 mp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.000 €</b>	<b>40.800 lei</b>

Beneficiari Legea 15/2003: **APAHIDEAN ANDREI**

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. 71176, situat în UAT	500 mp	26,70	136,08	13.400	68.000

Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1A, jud. Cluj						
<b>TOTAL</b>	<b>500 mp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13.400 €</b>	<b>68.000 lei</b>	

**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 de cumpărare a terenului nr. 3952/03.02 2026 pentru **VENTEL OVIDIU – MIHAI**;
- Proces - Verbal de atribuire și predare a amplasamentului nr. 59 din 05.11 2018;
- Certificat de atestare a edificării construcției nr. 261/46267 din 30.12 2025;
- Proces - Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 199/46267 din 30.12 2025;
- Autorizație de construcție nr. 172 din 10.05 2021;
- Extrasul de carte funciară nr. 69382 Apahida;
- Plan de amplasament;
  
- Cerere de cumpărare a terenului nr. 3951/03.02 2026 pentru **APAHIDEAN ANDREI**;
- Proces - Verbal de atribuire și predare a amplasamentului nr. 18 din 22.06 2021;
- Proces - Verbal de atribuire și predare a amplasamentului nr. 58 din 05.11 2018;
- Certificat de atestare a edificării construcției nr. 262/46266 din 30.12 2025;
- Proces - Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 200/46266 din 30.12 2025;
- Autorizație de construcție nr. 171 din 10.05 2021;
- Extrasul de carte funciară nr. 71176 Apahida;
- Plan de amplasament;
- Fotografii;
- Ortofotoplanșe;



Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafață	300 mp	1.305 mp	2.800 mp	1.600 mp
Preț ofertă (€/mp)		30,00 euro/mp	37,50 euro/mp	37,49 euro/mp
Marja de negociere €		1 €	2 €	3 €
Marja de negociere %		5%	5%	7%
Preț vânzare (€/mp)		28,65 €	35,44 €	34,69 €
<b>Elemente specifice tranzacționării</b>				
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 €	35,44 €	34,69 €
Restricții legale	Legea 15/2003	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Valoarea ajustării %		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustării €		-5,59	-7,26	-7,11
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări negative tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea evaluată se află sub incidența prevederilor Legii nr. 15 2003, potrivit cărora terenurile proprietate publică sau privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi cumpărate doar de către titularul dreptului de proprietate asupra construcției edificate pe acestea. Această restricție limitează în mod semnificativ posibilitatea de vânzare liberă pe piață, afectând negativ lichiditatea activului și reducând atractivitatea investițională.		
Preț ajustat (€)		23,06 €	28,18 €	27,58 €
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 €	28,18 €	27,58 €
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 €	28,18 €	27,58 €
Condiții de piață	24.02 2026	nov.-25	feb.-26	dec.-25
Valoarea ajustării %		2%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,57	0,00	0,00
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 1 pentru condițiile de piață.		
Preț ajustat (€)		23,64 €	28,18 €	27,58 €
<b>Elemente specifice proprietății</b>				
Localizare	UAT Apahida, sat Cămpenești, str. Daliei, nr. 1, jud. Cluj	Loc. Cămpenești, str. Merilor	Loc. Apahida, str. Brătianu	Loc. Cămpenești
Valoarea ajustării %		7%	-10%	-7%
Valoarea ajustării €		1,65	-2,90	-2,07
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, negative comparabilelor 2 și 3, iar comparabilei 1 i s-au aplicat ajustări pozitive pentru localizare.		
Preț ajustat (€)		25,29 €	25,28 €	25,51 €
<b>Caracteristici fizice</b>				
Suprafața	300 mp	1.305 mp	2.800 mp	1.600 mp
Valoarea ajustării %		5%	6%	5%
Valoarea ajustării €		1,39	1,39	1,15
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)	Drum pietruit	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		
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)	14,95 ml	30,00 ml	19,00 ml	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		3,04 €	-1,51 €	-0,92 €
Preț ajustat (€)		26,70 €	26,70 €	26,70 €
Ajustare totală netă absolută €		-1,97	-8,77	-8,02
Ajustare totală netă absolută %		-6,87%	-24,76%	-23,14%
Ajustare totală brută absolută €		9,20	11,55	10,32
Ajustare totală brută absolută %		32,13%	32,60%	29,76%
Număr ajustări		4,00	3,00	3,00
Total ajustare brută cea mai mică - comparabila 3				
Valoarea de piață estimată pe mp				26,70 euro/mp 136,08 lei/mp
Valoarea de piață totală				8.000,00 € 40.800,00 lei



Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafață	500 mp	1.305 mp	2.800 mp	1.600 mp
Preț ofertă (€/mp)		30,00 euro/mp	37,50 euro/mp	37,49 euro/mp
Marja de negociere %		1 €	2 €	3 €
Marja de negociere %		5%	5%	7%
Preț vânzare (€/mp)		28,65 €	35,44 €	34,69 €
<b>Elemente specifice tranzacționării</b>				
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 €	35,44 €	34,69 €
Restricții legale	Legea 15/2003	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Valoarea ajustării %		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustării €		-5,59	-7,26	-7,11
Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări negative tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea evaluată se află sub incidența prevederilor Legii nr. 15/2003, potrivit căreia terenurile proprietate publică sau privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi cumpărate doar de către titularul dreptului de proprietate asupra construcției edificate pe acestea. Această restricție limitează în mod semnificativ posibilitatea de vânzare liberă pe piață, afectând negativ lichiditatea activului și reducând atractivitatea investițională.			
Preț ajustat (€)		23,06 €	28,18 €	27,58 €
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 €	28,18 €	27,58 €
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 €	28,18 €	27,58 €
Condiții de piață	24.02.2026	nov.-25	feb.-26	dec.-25
Valoarea ajustării %		2%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,57	0,00	0,00
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 1 pentru condițiile de piață.		
Preț ajustat (€)		23,64 €	28,18 €	27,58 €
<b>Elemente specifice proprietății</b>				
Localizare	UAT Apahida, sat Cămpenești, str. Daliei, nr. 1A, jud. Cluj	Loc. Cămpenești, str. Merilor	Loc. Apahida, str. Brătianu	Loc. Cămpenești
Valoarea ajustării %		7%	-10%	-7%
Valoarea ajustării €		1,65	-2,90	-2,07
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, negative comparabilelor 2 și 3, iar comparabilei 1 i s-au aplicat ajustări pozitive pentru localizare.		
Preț ajustat (€)		25,29 €	25,28 €	25,51 €
<b>Caracteristici fizice</b>				
Suprafața	500 mp	1.305 mp	2.800 mp	1.600 mp
Valoarea ajustării %		5%	6%	5%
Valoarea ajustării €		1,39	1,39	1,15
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)	Drum pietruit	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		
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)	16,63ml	30,00 ml	19,00 ml	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		3,04 €	-1,51 €	-0,92 €
Preț ajustat (€)		26,70 €	26,70 €	26,70 €
Ajustare totală netă absolută €		-1,97	-8,77	-8,02
Ajustare totală netă absolută %		-6,87%	-24,76%	-23,14%
Ajustare totală brută absolută €		9,20	11,55	10,32
Ajustare totală brută absolută %		32,13%	32,60%	29,76%
Număr ajustări		4,00	3,00	3,00
Total ajustare brută cea mai mică - comparabila 3				
Valoarea de piață estimată pe mp				26,70 euro/mp
Valoarea de piață totală				136,08 lei/mp
				13.400,00 €
				68.000,00 lei



Comparabila 1

The screenshot shows the OLX interface for a land sale. At the top, there's a navigation bar with the OLX logo, chat, heart, bell, and profile icons, and a button to add a new ad. The main content area features a large aerial photograph of the property with a red location pin. Text overlays on the photo include 'Căminul cultural Câmpenești' and 'Vezi locații similare'. To the right, the seller's profile is visible, showing the name 'Dan N', a profile picture, and activity dates. Below the profile is a 'Trimite mesaj' button and a phone number '075 213 2146'. Further down, there's a 'LOCALITATE' section with a location pin for 'Campenesti Cluj' and a 'Vezi locația pe hartă' link. At the bottom right, there's a 'DREPTURILE CONSUMATORILOR' link and a heart icon.

Postat 27 noiembrie 2025

## Vând teren intravilan Câmpenești Apahida jud. Cluj

# 30 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 1305 m<sup>2</sup> 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

**imobiliare.ro** Apahida Construcții Imobiliare

### Teren constructii Apahida, acces drum, panorama superba

Apahida, Judetul Cluj - Vezi Harta

**105.000 €**  
17,50 €/mp

Rate de la 2.584 RON/lună [simulează credit](#)

Comision 0% cumpărător

Proprietate reprezentată exclusiv

Salvează

Welt Imobiliare  
★★★★ 4.521(2) review-uri  
WELT IMOBILIARE PRO

**0364644444**  
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copy

Raportează anunț

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare

Activează Notificările

Sup. teren: 2.800 mp

Tip: Construcții

## 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 PUG 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 aruncat: X1KA130OU  201880509 

Actualizat în: 20 Februarie 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 3

**imobiliare.ro** Adaptare Cont nou Înregistrare

### Teren intravilan 1600 mp, Campenesti

Cămpenesti, Județul Cluj [Vezi Hartă](#)

**59.990 €**  
57.49 € / mp

Rate de la 1.362 RON/lună [simulează credit](#)

Comision 0% cumpărător Salvează

Partener Imobiliare.ro Finance

**Eduard Transilvania-Imobiliare**  
Manager  
★★★★★ 5.00 (5 recenzii-uri)  
Transilvania-imobiliare  
PRO

**0744999978**  
Apelează acum

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Messenger](#) [Gmail](#)

[Raportează arunt](#)

[Activează notificările](#)

### Descriere teren

Va oferim spre vanzare un teren intravilan situat in localitatea Campenesti, comuna Apahida, la doar 3 km de Lidl Apahida si in apropierea gradinitelor si scolilor private. 150mp cota parte din drum de servitute Utilitatile sunt disponibile la limita proprietatii, ceea ce simplifica demararea dezvoltarii. Pentru detalii suplimentare sau pentru programarea unei vizionari, nu ezitati sa ne contactati!

Pentru mai multe informatii si programarea unei vizionari, va rugam sa ne contactati!  
ID extern: P2603

### Detalii teren

ID arunt: XF36130A1 [📄](#) 272793524 [📄](#)

Actualizat în: 03 Decembrie 2025

Clasificare teren: **Intravilan**

### Utilități

Utilități: **Utilități în zonă** Amenajare străzi: **Pietruite**

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-campenesti-1600mp-272793524>



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 69382 Apahida

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str Dallei, Nr. 1

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	69382	300	Teren neîmprejmuit.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>32802 / 12/02/2021</b>	
Act Administrativ nr. 28, din 28/01/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA;	
B1 Se înființează cartea funciara 69382 a imobilului cu numărul cadastral 69382 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 68667 înscris în cartea funciara 68667;	A1
Act Administrativ nr. 110, din 13/10/2009 emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept lege în seria rangului cu încheierea nr 81592/18.10.2007 respectiv 81583/18.10.2007, dezmembrare, lotizare, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) <b>COMUNA APAHIDA, domeniul privat</b>	
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 68667/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 114412 din 04/06/2020; pozitie transcrisa din CF 68033/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 225421 din 19/11/2019; pozitie transcrisa din CF 67484/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 167896 din 04/09/2019; pozitie transcrisa din CF 66496/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 56105 din 26/03/2019; pozitie transcrisa din CF 65691/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 203021 din 05/11/2018; pozitie transcrisa din CF 65174/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 84816 din 11/05/2018; pozitie transcrisa din CF 64526/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 226323 din 29/12/2017; pozitie transcrisa din CF 64370/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 189979 din 31/10/2017; pozitie transcrisa din CF 64017/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 150439 din 01/09/2017; pozitie transcrisa din CF 63450/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 83536 din 16/05/2017; pozitie transcrisa din CF 63228/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 50266 din 24/03/2017; pozitie transcrisa din CF 62561/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 18911 din 08/02/2017; pozitie transcrisa din CF 61197/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 198442 din 02/12/2015;</i>	

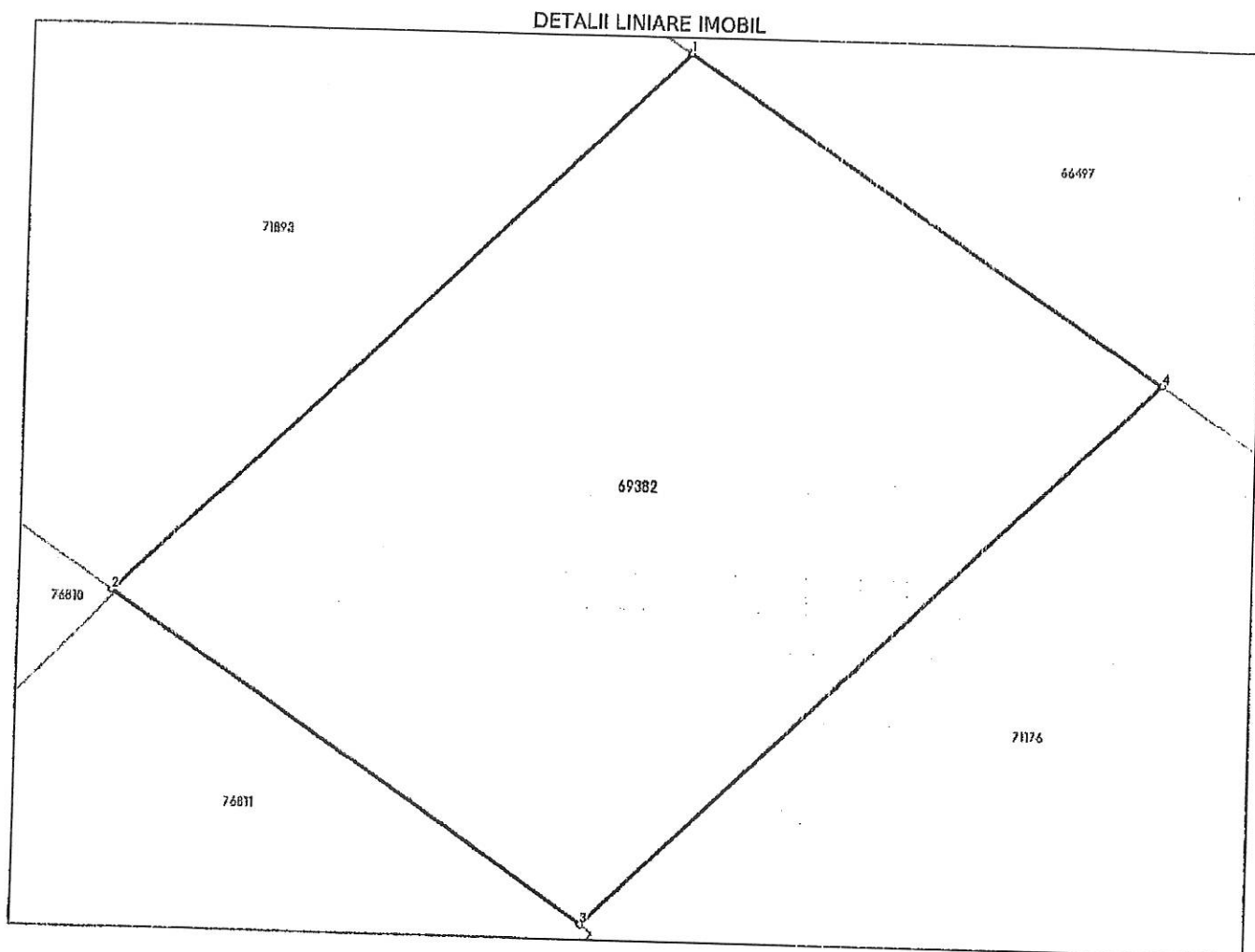
**C. Partea III. SARCINI .**

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

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
69382	300	Teren neîmprejmuit.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	300	-	-	-	

**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	20.486
2	3	14.99
3	4	20.638
4	1	14.95

\*\* 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](http://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,**

02/02/2026, 15:37

**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>**

**PROCES – VERBAL**  
**de atribuire și predare a amplasamentului**  
încheiat azi 05.11.2018

Primarul comunei Apahida, în baza aprobării dată de Consiliul Local Apahida prin H.C.L. nr. 4/2007 am procedat la atribuirea în folosință gratuită a terenului pe durata existenței locuinței proprietate personală, către **VENTEL OVIDIU MIHAI, CNP 1851128124931**, domiciliat în localitatea **APAHIDA com. APAHIDA**, județul Cluj, **str.REPUBLICII nr.11/8** posesor B.I. (C.I.) seria **CJ** nr. **133706**, beneficiar al prevederilor Legii 15/2003 conform dosar nr. **1031/17.02.2007**, pentru suprafața de **300 mp** teren situat în localitatea **APAHIDA com. APAHIDA**, după cum urmează:

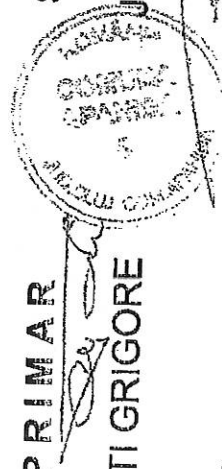
**A. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN:**

Nr. Crț.	Categoria de folosință	Tarla	Parcela	Suprafața mp	Vecinătăți			Denumirea locală	Observații
					Nord	Est	Sud		
-	<b>CC</b>	<b>23</b>	<b>213</b>	<b>300 mp</b>	<b>DRUM</b>	<b>P.213A</b>	<b>P.214</b>	<b>P.212</b>	<b>BOROM</b>

Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces-verbal, în 2 exemplare, din care 1 pentru Consiliul Local Apahida și unul pentru beneficiar.  
NOTA: Conform Legii nr. 50/1991- republicată beneficiarul este obligat să înceapă lucrările de construire în termen de 1 an de zile de la data încheierii prezentului proces verbal de predare a amplasamentului.

**PRIMAR**

FATI GRIGORE



Jr. DAVID ALEXANDRU

**SECRETAR**

**CONSILIER URBANISM**

COSMA COSMIN

**BENEFICIAR**

Am primit un  
exemplar Azi  
11.02.2020

PROCES-VERBAL  
DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

\*Nr. 199/70262/30.12.2023

Privind executia lucrărilor de constructii aferente investitiei "Construire casa familiala P+E, imprejurire, bazin vidanjabli prefabricat etans", lucrări executate în cadrul contractului : regie proprie

Beneficiar : VENTEL OVIDIU MIHAI

CNP: 1851128124931

1. Imobilul care face obiectul investitiei se identifica după cum urmează:

- adresa administrativa : sat CAMPENESTI, str. DALIEI, nr. 1, com. APAHIDA, JUD. CLUJ
- număr cadastral/număr topografic : CAD : 69382
- număr carte funciară.: CF : 69382

2. Lucrările au fost executate în baza Autorizației de construire nr. 172/10.05.2021, eliberată de PRIMARIA COMUNEI APAHIDA cu valabilitate până la data: 07.06.2023.

3. Comisia de receptie si-a desfășurat activitatea de la data: 2025 până la data: 2025, fiind formată din:

Președinte: (nume si prenume) VENTEL OVIDIU MIHAI

Membri:

(nume si prenume, autoritatea publică care i-a desemnat)

Cosmin-Ioan Cosma

- PRIMARIA COMUNEI APAHIDA

4. Au mai fost prezenti: (nume si prenume, calitatea, semnătura)

CORINA MOLDOVAN

- ARHITECTA

5. Secretariatul a fost asigurat de ing. ANCAU RADU MIHAI - diriginte de santier autorizat în domeniul/domeniile 2.2; , autorizatie nr. 00030184/2017.

6. Constatările comisiei de receptie la terminarea lucrărilor:

6.1. Capacități fizice realizate 100 %

6.2. Nu au fost remediate aspectele consemnate în Procesul-verbal de suspendare a procesului de receptie 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. I la prezentul proces - verbal; - NU ESTE CAZUL.

ROMANIA, JUDETUL CLUJ

COMUNA APAHIDA

Str. LIBERTATII Nr. 122

Tel. 0264-231777

Nr. 261/46267 din 30.12.2025

**CERTIFICAT DE ATESTARE  
A EDIFICĂRII CONSTRUCTIEI**

Ca urmare a cererii înregistrate cu numărul de mai sus de către

**VENTEL OVIDIU MIHAI CNP 1851128124931**, confirmam ca pe terenul intravilan în suprafața de **300 mp**, cu categoria de folosință "**curti constructii**", situat conform PUG comuna Apahida, aprobat prin **HCL Nr. 193 din 27.10.2022** în comuna Apahida, **localitatea APAHIDA, str. DALIEI, nr. 1, BOROM L.15/2003, parcela nr.213**, teren atribuit în folosința gratuită conform Legii nr.15/2003, există o **CASA FAMILIALA P+E**, proprietatea d-lui **VENTEL OVIDIU MIHAI CNP 1851128124931**, edificată în anul **2025**.

Edificarea construcției s-a efectuat conform **Autorizației de construire nr. 172 din 10.05.2021**, există încheiat proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. **199/46267 din 30.12.2025**.

**Construcția C1** are următoarea descriere:

- |                                    |                           |
|------------------------------------|---------------------------|
| - destinația:                      | <b>CASA FAMILIALA P+E</b> |
| - număr unități individuale        | <b>1</b>                  |
| - număr locuri de parcare          | <b>2</b>                  |
| - regimul de înălțime              | <b>P+E</b>                |
| - suprafață construită la sol      | <b>Sc = 86,40mp;</b>      |
| - suprafață construită desfășurată | <b>Sd = 158,40mp;</b>     |

Prezentul certificat este valabil însoțit de Certificatul de performanță energetică nr. **246908\_3.11.2025\_Craciunas\_Maria\_Magdalena\_UA\_01158\_448\_CPE**.

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

PRIMAR,  
RAMONA-CRISTINA BELCE

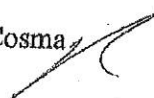


SEF-SERVICIU URBANISM

Arh. Dan-Gabriel Șoptorean



Întocmit 2 ex: Cosmin Ioan Cosma



Nr 14005 din 10/05/2021

## AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr 172 din 10/05/2021

Ca urmare cererii adresate de **VENTEL OVIDIU MIHAI** CNP 1851128124931 cu domiciliu în județul **CLUJ, Comuna APAHIDA, satul APAHIDA, sectorul -, cod poștal -, strada REPUBLICII, nr. 11, bl. L11, sc. -, et. -, ap. 1, telefon/fax 0742819163, e-mail -, înregistrată la nr. 14005 din 21/04/2021**

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:

**CASA FAMILIALA P+E, IMPREJMUIRE, BAZIN VIDANJABIL PREFABRICAT ETANS**

Caracteristici: casa de locuit cu parter și etaj, cu fundații continue și izolate din beton simplu, elevații și zidurile de fundații din beton armat, pereți din zidărie portantă rigidizați cu samburi și centuri din beton armat, stalpi din beton armat și din lemn, planșeu din beton armat peste parter și din lemn peste etaj, acoperiș sarpanta din lemn cu învelitoare din țigla beton. Categoria de importanță "D". Ac= 86,40 mp; Ad= 158,40 mp; Au= 122,25 mp; A locuibilă= 60,75 mp/4 camere.

Funcțiuni parter: living, loc de luat masa, bucatărie, baie, hol, spațiu tehnic, terasă acoperită, terasă intrare.

Funcțiuni etaj: 2 dormitoare, dormitor master, hol, debara, baie, terasă.

-pe imobilul - teren construcții - situat în județul CLUJ, Comuna Apahida, satul Campenesti, Cod postal 407037, strada DALIEI, nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap. -.

Carte funciară

Fișa bunului imobil -

sau nr. cadastral

- lucrări în valoare de 96.000,00 lei

- în baza Documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.+D.T.O.E.), respectiv de desființare a construcțiilor (D.T.A.D.+D.T.O.E.) nr.\*6) 82 din 2020, CASA FAMILIALA P+E,

IMPREJMUIRE, BAZIN VIDANJABIL PREFABRICAT ETANS [denumirea/titulul documentației]

elaborată de SC PROIECT FIVE CONSULTING SRL cu sediul în județul CLUJ, Municipiul GHERLA, sectorul/satul - cod poștal - strada BRAZILOR, nr. 2, bl. -, sc. -, et. -, ap. 3, respectiv de CORINA ILEANA

MOLDOVAN, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 5437, în conformitate cu prevederile Legii nr.187/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale TRANSILVANIA a Ordinului Arhitecților din România.

**CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE**

#### PRECIZĂRI:

A) Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D.) - vizată spre neschimbare - împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art.24 alin.(1), respectiv art.26 alin.(1) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

C) Durata de execuție a lucrărilor este de **24 luni** calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D) Termenul de valabilitate al autorizației este de **12 luni** de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

**PRIMAR**  
**GRIGORE FATI**

*[Signature]*

L.S.



Întocmit de  
**MARIANA MUNTEAN**

*[Signature]*

**SECRETAR GENERAL**  
**Jr. ALEXANDRU DAVID**

*[Signature]*

pentru ARHITECT ȘEF\*\*\*\*)

**Ing. IULIU MIRZA**

*[Signature]*

Taxa de autorizare în valoare de **480,00** lei, a fost achitată conform chitanței nr. **7004345** din **21/04/2021**.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului **direct** la data de \_\_\_\_\_ însoțită de **1 (UNU)** exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE**

de la data de 10.05.2023 până la data de 10.05.2025

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR**  
**GRIGORE FATI**

*[Signature]*

L.S.



Întocmit de  
**MARIANA MIRELA MUNTEAN**

*[Signature]*

**SECRETAR GENERAL**  
**Jr. ALEXANDRU DAVID**

*[Signature]*

pentru ARHITECT ȘEF\*\*\*\*)

**Ing. IULIU MIRZA**

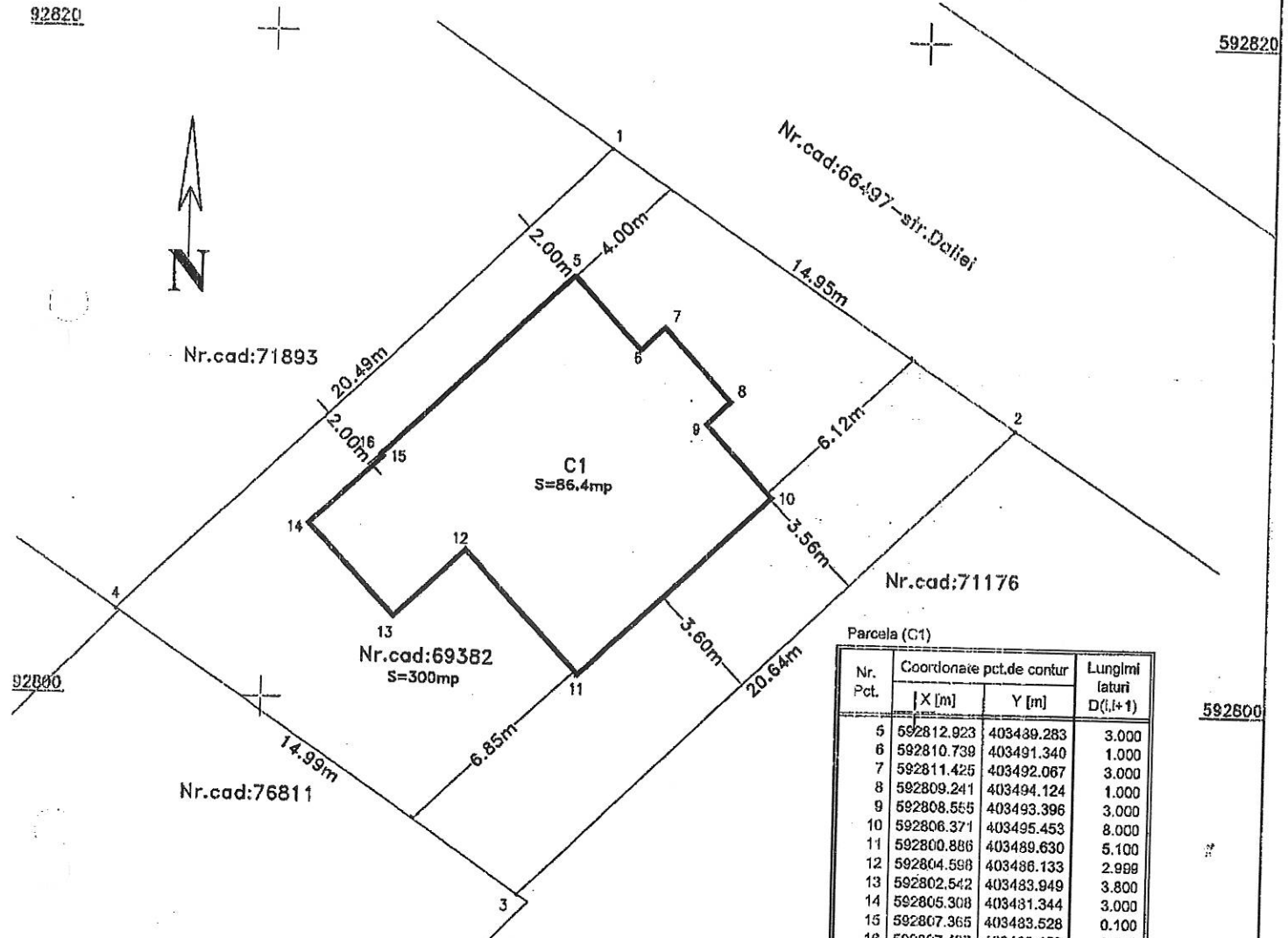
*[Signature]*

Data prelungirii valabilității: 30.05.2023  
Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI

intravilan  
scara 1:200

Nr. cadastral: 69382	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	300mp	loc. Apahida, str. Daliei, nr. 1
Nr. C.F.: 69382 Apahida		UAT: Apahida, jud. Cluj



Parcela (C1)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
5	592812.923	403439.283	3.000
6	592810.739	403491.340	1.000
7	592811.425	403492.067	3.000
8	592809.241	403494.124	1.000
9	592808.555	403493.396	3.000
10	592806.371	403495.453	8.000
11	592800.886	403489.630	5.100
12	592804.598	403486.133	2.999
13	592802.542	403483.949	3.800
14	592805.308	403481.344	3.000
15	592807.365	403483.528	0.100
16	592807.437	403483.459	8.001

S(C1)=86.40mp P=42.000m

## A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1Cc	Curti, constructii	300	Teren imprejmuit cu gard de beton cu metal pe laturile de Nord si Est si plasa pe latura de Sud;
<b>Total</b>		<b>300</b>	

## B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata constr. la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	86.4	CASA FAMILIALA, cu regim de inaltime P+E, edificata in anul..... Suprafata construita la sol=86.4mp; Suprafata construita desfasurata=158.4mp
<b>Total</b>		<b>86.4</b>	

Suprafata totala masurata a imobilului=300mp

Suprafata din act=300mp

Executant: Moldovan, Erdil Bogdan  
aut. seria C.I. nr. 184

Semnatura si stampila

INSPECTOR:  
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate  
si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa:

Stampila BCPI:

Confirm executarea masuratorilor  
la teren, corectitudinea intocrii  
documentatiei cadastrale si  
corespondenta acesteia cu  
realitatea din teren.

Data: Octombrie 2018

Data:

0480

03500

92820

592820

92800

592800

92780

592780

CATRE,

Primaria comunei Apahida



03. FEB. 2026

Subsemnatul, **Ventel Ovidiu-Mihai** cu domiciliu în com. **Apahida**, jud. Cluj, str. Republicii nr.11, bl.L11, ap.8, CNP 1851128124931, în calitate de beneficiar al terenului situat în **Apahida**, str. **Daliei**, nr.1, în suprafața de 300 mp atribuit în folosință gratuită conform legii 15/2003, în vederea construirii unei locuințe.

Va rog să-mi aprobați **cumpărarea terenului** menționat, conform art.8 din Legea 15/2003.

Mentionez că **am realizat locuința** și anexez cereri următoarele documente:

- Extras de carte funciara
- Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor
- Certificat de atestare a edificarii constructiei
- Proces verbal de atribuire si predare a amplasamentului
- Autorizatie de construire
- Copie carte de identitate

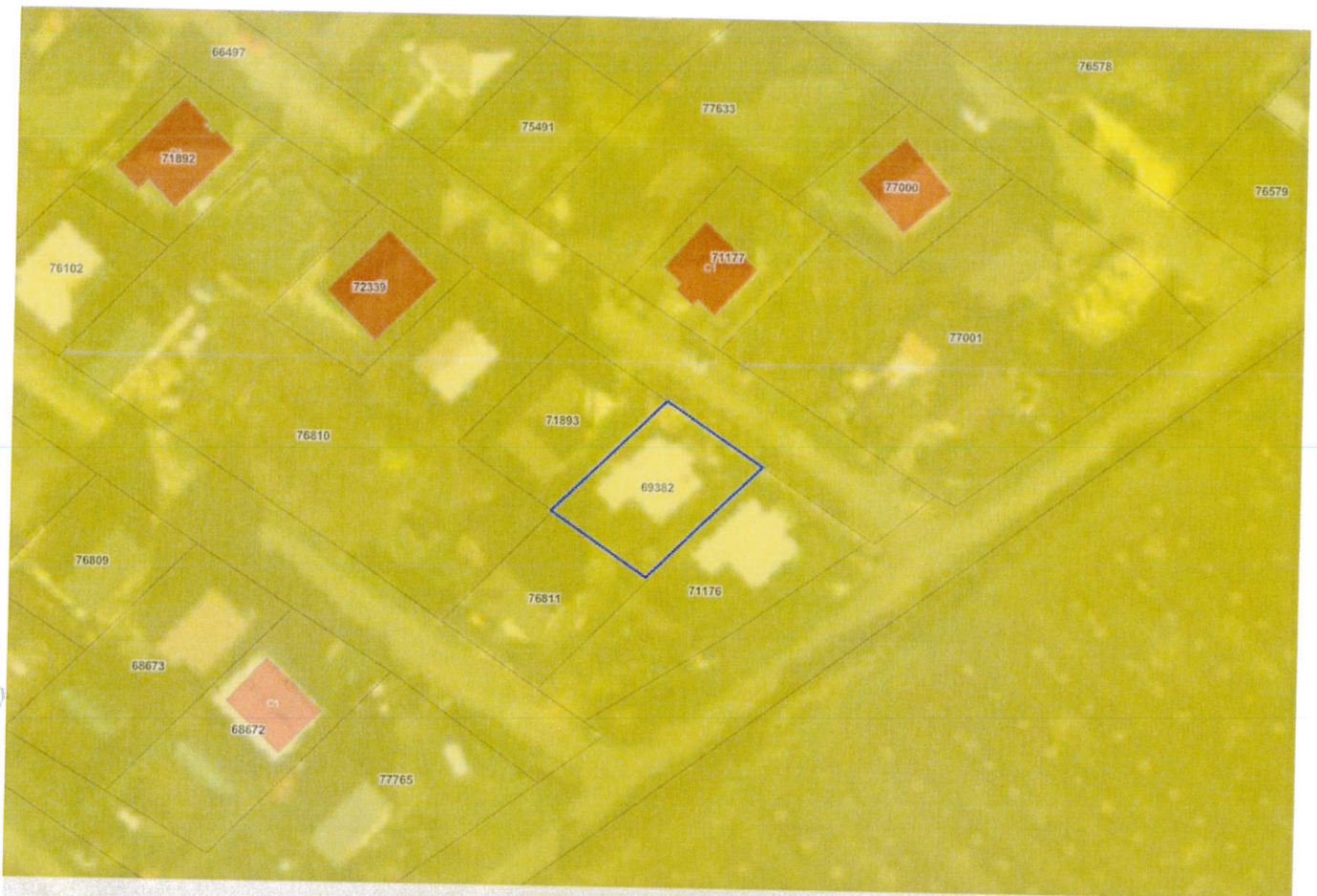
Va multumesc anticipat !

0742-819163

Data:03.02.2026

Semnatura:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'V. Mihai', written over the 'Semnatura:' label.



Număr carte funciară: 69  
[Extras de carte funciară](#) -  
[Extras din planul cadastral](#)

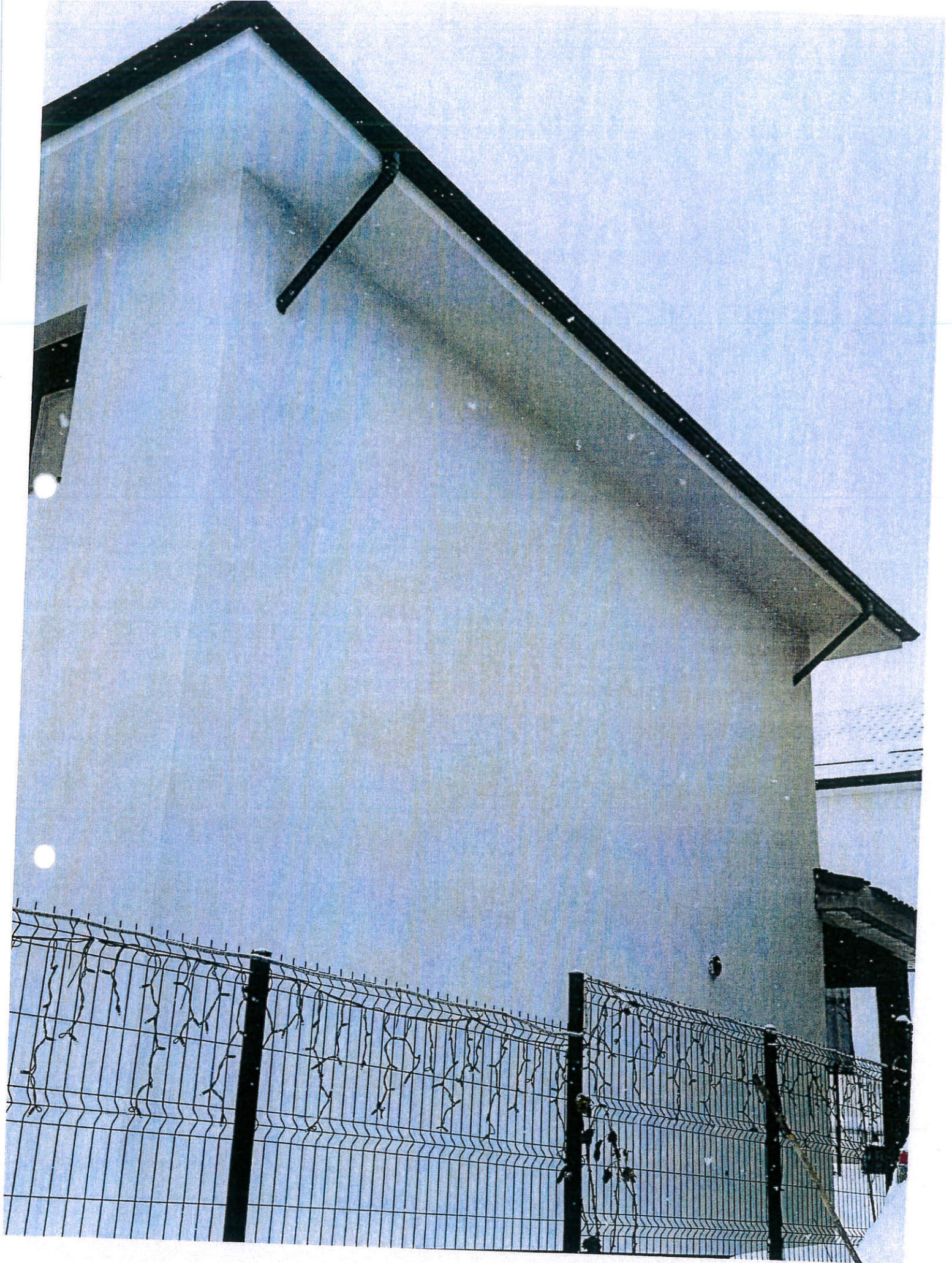


Număr carte funciară: 65  
[Extras de carte funciară](#) -  
[Extras din planul cadastral](#)















**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 71176 Apahida

Nr. cerere	20612
Ziua	02
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare  
100200035616



TEREN Intravilan

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str Daliei, Nr. 1A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	71176	500	Teren neîmprejmuit; Teren neîmprejmuit.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>243485 / 09/11/2021</b>		
Act Administrativ nr. 240, din 28/10/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA;		
B1	Se înființează cartea funciara 71176 a imobilului cu numărul cadastral 71176 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 70299 înscris în cartea funciara 70299;	A1
Act Administrativ nr. 110, din 13/10/2009 emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept lege în seria rangului cu încheierea nr 81592/18.10.2007 respectiv 81583/18.10.2007, domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA APAHIDA		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 70299/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 126851 din 08/06/2021; pozitie transcrisa din CF 69379/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 32802 din 12/02/2021; pozitie transcrisa din CF 68667/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 114412 din 04/06/2020; pozitie transcrisa din CF 68033/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 225421 din 19/11/2019; pozitie transcrisa din CF 67484/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 167896 din 04/09/2019; pozitie transcrisa din CF 66496/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 56105 din 26/03/2019; pozitie transcrisa din CF 65691/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 203021 din 05/11/2018; pozitie transcrisa din CF 65174/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 84816 din 11/05/2018; pozitie transcrisa din CF 64526/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 226323 din 29/12/2017; pozitie transcrisa din CF 64370/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 189979 din 31/10/2017; pozitie transcrisa din CF 64017/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 150439 din 01/09/2017; pozitie transcrisa din CF 63450/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 83536 din 16/05/2017; pozitie transcrisa din CF 63228/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 50266 din 24/03/2017; pozitie transcrisa din CF 62561/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 18911 din 08/02/2017; pozitie transcrisa din CF 61197/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 198442 din 02/12/2015;		
<b>215573 / 03/10/2025</b>		
Act Administrativ nr. adeverința nr. 255/32612, din 26/09/2025 emis de COMUNA APAHIDA;		
B7	se notează actualizarea informațiilor tehnice în sensul schimbării destinației imobilului din extravilan în intravilan și a adresei administrative, respectiv, Str. Daliei nr. 1A	A1

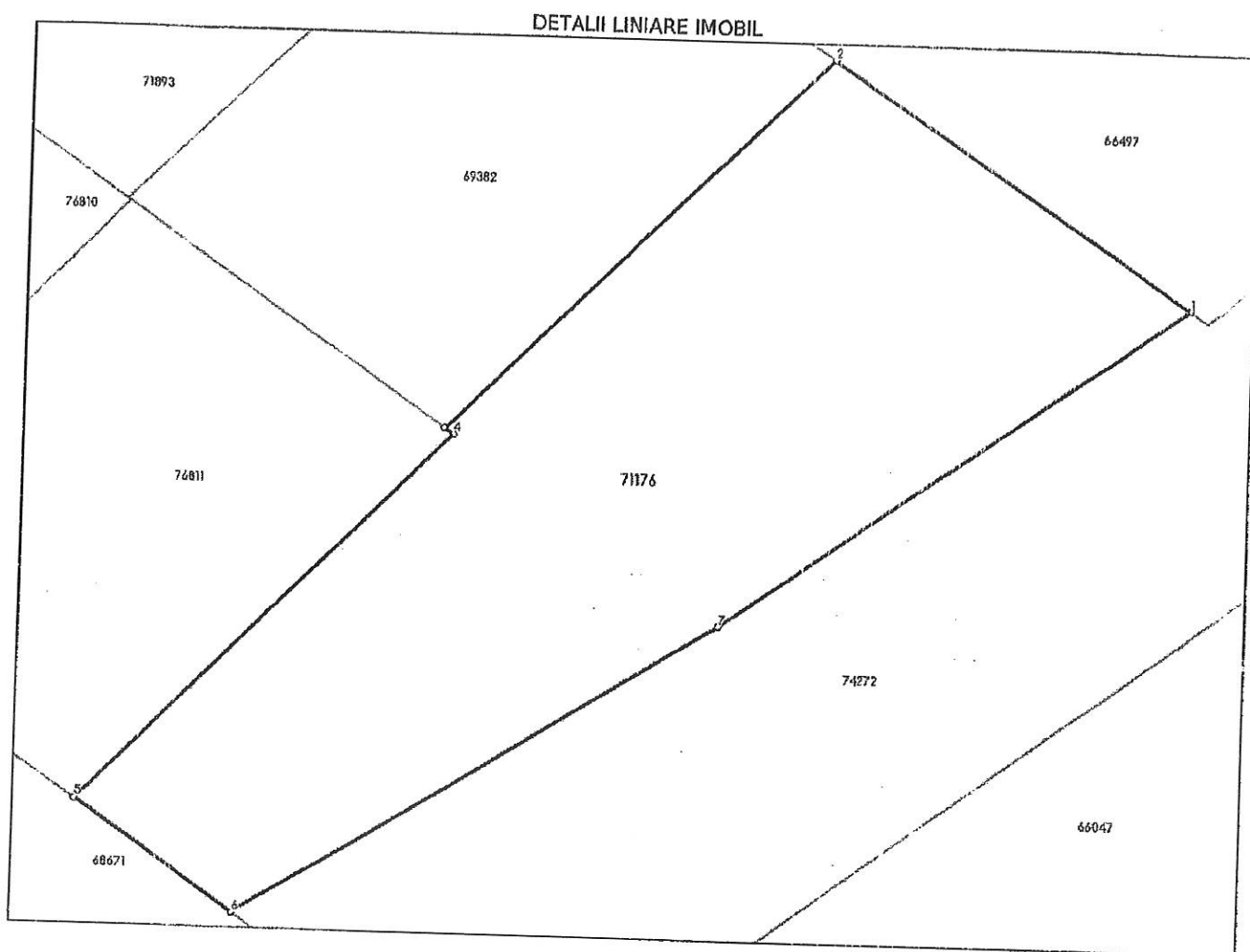
**C. Partea III. SARCINI .**

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

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
71176	500	Teren neîmprejmuit.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	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	16.633
2	3	20.638
3	4	0.399
4	5	20.15
5	6	7.538
6	7	21.757

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	21.852

\*\* 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](http://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,  
 02/02/2026, 15:37

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>

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

Pagina 3 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Formular versiunea 1.1

**PROCES – VERBAL**  
**de atribuire și predare a amplasamentului**  
încheiat azi 22.06.2021

-SUPLIMENTARE-

Primarul comunei Apahida, în baza aprobării dată de Consiliul Local Apahida prin H.C.L. nr. 115/27.05.2021 și 66/2006 am procedat la atribuirea în folosință gratuită a terenului pe durata existenței locuinței proprietate personală, către

\_\_**APAHIDEAN ANDREI, CNP 1871005125871**\_\_, domiciliat în localitatea **APAHIDA com. APAHIDA**\_\_, județul Cluj, **str.REPUBLICII nr.1/18** posesor B.I. (C.I.) seria **KX** nr. **917112**\_\_, beneficiar al prevederilor Legii 15/2003 conform dosar nr. **7474/02.06.2006**\_\_, pentru suprafața de **200 mp**\_\_ teren situat în localitatea \_\_**APAHIDA** com. **APAHIDA**\_\_, după cum urmează:

**A. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN:**

Nr. Crt.	Categorie de folosință	Tara	Parcela	Suprafața mp	Vecinătăți			Denumirea locală	Observații
					Nord	Est	Sud		
-	<b>CC</b>	<b>23</b>	<b>213A</b>	<b>200 mp</b>	<b>DRUM</b>	<b>DRUM</b>	<b>REZ.</b>	<b>P.213</b>	<b>BOROM</b>

Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces-verbal, în 3 exemplare, din care 2 pentru Consiliul Local Apahida și unul pentru beneficiar.  
NOTA: Conform Legii nr. 50/1991 - republicată beneficiarul este obligat să înceapă lucrările de construire în termen de 1 an de zile de la data încheierii prezentului proces verbal de predare a amplasamentului.



**PRIMAR**  
**FATI GRIGORE**

**SECRETAR GENERAL**  
**CONSILIER URBANISM**  
**Jr. DAVID ALEXANDRU**  
**COSMA COSMIN**

**BENEFICIAR**

**PROCES – VERBAL**  
**de atribuire și predare a amplasamentului**  
încheiat azi 05.11.2018

Primarul comunei Apahida, în baza aprobării dată de Consiliul Local Apahida prin H.C.L. nr. 66/2006 am procedat la atribuirea în folosință gratuită a terenului pe durata existenței locuinței proprietate personală, către **\_\_APAIDEAN ANDREI, CNP 1871005125871**, domiciliat în localitatea **APAHIDA com. APAHIDA**, județul Cluj, **str.REPUBLICII nr.1/18** posesor B.I. (C.I.) seria **KX** nr. **917112**, beneficiar al prevederilor Legii 15/2003 conform dosar nr. **7474/02.06.2006**, pentru suprafața de **300 mp** teren situat în localitatea **\_\_APAHIDA com. APAHIDA**, după cum urmează:

**A. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN:**

Nr. Crt.	Categorie de folosință	Tarlă	Parcela	Suprafața mp	Vecinătăți			Denumirea locală	Observații
					Nord	Est	Sud		
—	<b>CC</b>	<b>23</b>	<b>213A</b>	<b>300 mp</b>	<b>DRUM</b>	<b>DRUM</b>	<b>REZ.</b>	<b>P.213</b>	<b>BOROM</b>

Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces-verbal, în 2 exemplare, din care 1 pentru Consiliul Local Apahida și unul pentru beneficiar.  
**NOTA: Conform Legii nr. 50/1991- republicată beneficiarul este obligat să înceapă lucrările de construire în termen de 1 an de zile de la data încheierii prezentului proces verbal de predare a amplasamentului.**

**PRIMAR**

FATI GRIGORE



**SECRETAR**

Jr. DAVID ALEXANDRU

**CONSILIER URBANISM**

COSMA COSMIN

**BENEFICIAR**

An primit azi  
18.02.2020

PROCES-VERBAL  
DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

\*Nr. 200/16266 / 30.12.2023

Privind executia lucrărilor de constructii aferente investitiei "Construire casa familiala P+E, imprejmuire, bazin vidanjabil prefabricat etans", lucrări executate în cadrul contractului : regie proprie

Beneficiar : APAHIDEAN ANDREI

CNP: 1871005125871

1. Imobilul care face obiectul investitiei se identifica după cum urmează:

- adresa administrativa : sat CAMPENESTI, str. DALIEI, nr. 1A, com. APAHIDA, JUD. CLUJ

- număr cadastral/număr topografic : CAD : 71176

- număr carte funciara.: CF : 71176

2. Lucrările au fost executate în baza Autorizației de construire nr. 171/10.05.2021 , eliberată de PRIMARIA COMUNEI APAHIDA cu valabilitate până la data: 06.09.2023.

3. Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea de la data: \_\_\_\_\_ 2025 până la data: \_\_\_\_\_ 2025, fiind formata din:

Presedinte: (nume si prenume) APAHIDEAN ANDREI

Membri:

(nume si prenume, autoritatea publica care i-a desemnat)

Cosmin-Ioan Cosma

- PRIMARIA COMUNEI APAHIDA

4. Au mai fost prezenti: (nume si prenume, calitatea, semnatura)

CORINA MOLDOVAN

- ARHITECTA

5. Secretariatul a fost asigurat de ing. ANCAU RADU MIHAI - diriginta de santier autorizat în domeniul/domeniile 2.2; , autorizatie nr. 00030184/2017 .

6. Constatările comisiei de receptie la terminarea lucrărilor:

6.1. Capacități fizice realizate 100 %

6.2. Nu au fost remediate aspectele consemnate în Procesul-verbal de suspendare a procesului de receptie 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; - NU ESTE CAZUL.

ROMANIA, JUDETUL CLUJ

COMUNA APAHIDA

Str. LIBERTATII Nr. 122

Tel. 0264-231777

Nr. 262/46266 din 30.12.2025

### CERTIFICAT DE ATESTARE A EDIFICĂRII CONSTRUCTIEI

Ca urmare a cererii înregistrate cu numărul de mai sus de către

**APAHIDEAN ANDREI, CNP 1871005125871**, confirmam ca pe terenul intravilan în suprafața de **500 mp**, cu categoria de folosință "curți construcții", situat conform PUG comuna Apahida, aprobat prin HCL Nr. 193 din 27.10.2022 în comuna Apahida, localitatea **APAHIDA, str. DALIEI, nr. 1 A, BOROM L.15/2003, parcela nr.213A**, teren atribuit în folosința gratuită conform Legii nr.15/2003, există o **CASA FAMILIALA P+E**, proprietatea d-lui **APAHIDEAN ANDREI, CNP 1871005125871**, edificată în anul **2025**.

Edificarea construcției s-a efectuat conform **Autorizației de construire nr. 171 din 10.05.2021**, există încheiat proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. **200/46266 din 30.12.2025**

**Construcția C1** are următoarea descriere:

- destinația:	<b>CASA FAMILIALA P+E</b>
- număr unități individuale	<b>1</b>
- număr locuri de parcare	<b>2</b>
- regimul de înălțime	<b>P+E</b>
- suprafață construită la sol	<b>Sc = 86,40mp;</b>
- suprafață construită desfășurată	<b>Sd = 158,40mp;</b>

Prezentul certificat este valabil însoțit de Certificatul de performanță energetică nr. **246928\_3.11.2025\_Craciunas\_Maria\_Magdalena\_UA\_01158\_449\_CPE**.

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

PRIMAR,

RAMONA-CRISTINA BELCE



ȘEF-SERVICIU URBANISM

Arh. Dan-Gabriel Șopterean

Întocmit 2 ex: Cosmin Ioan Cosma

Nr 14004 din 10/05/2021

## AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr 171 din 10/05/2021

Ca urmare cererii adresate de **APAHAIDEAN ANDREI** CNP 1871005125871 cu domiciliu în județul **CLUJ, Comuna APAHIDA, satul APAHIDA, sectorul -, cod poștal -, strada REPUBLICII, nr. 1, bl. L1, sc. -, et. -, ap. 18, telefon/fax 0742819163, e-mail -, înregistrată la nr. 14004 din 21/04/2021**

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:

**CASA FAMILIALA P+E, IMPREJMUIRE, BAZIN VIDANJABIL PREFABRICAT ETANS**

Caracteristici: casa de locuit cu parter și etaj, cu fundații continue și izolate din beton simplu, elevații și pereții de fundații din beton armat, pereții din zidărie portanți rigidizați cu samburi și centuri din beton armat, stalpi din beton armat și din lemn, planșeu din beton armat peste parter și din lemn peste etaj, acoperiș sarpanta din lemn cu învelitoare din tigla beton. Categoria de importanță "D". Ac= 86,40 mp; Ad= 158,40 mp; Au= 122,25 mp; A locuibilă= 60,75 mp/4 camere.

Funcțiuni parter: living, loc de luat masă, bucatărie, baie, hol, spațiu tehnic, terasă acoperită, terasă intrare.

Funcțiuni etaj: 2 dormitoare, dormitor master, hol, debara, baie, terasă.

- pe imobilul - teren construcții - situat în județul **CLUJ, Comuna Apahida, satul Campenesti, Cod postal 407037, strada DALIEI, nr. 1A, bl. -, sc. -, et. -, ap. -.**

Carte funciară

Fișa bunului imobil -

sau nr. cadastral

- lucrări în valoare de **96.000,00 lei**

- în baza Documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea lucrărilor de construcție (D.T.A.C.+D.T.O.E.), respectiv de desființare a construcțiilor (D.T.A.D.+D.T.O.E.) nr. <sup>9</sup> 81 din 2020, **CASA FAMILIALA P+E,**

**IMPREJMUIRE, BAZIN VIDANJABIL PREFABRICAT ETANS** [denumirea/titlul documentației]

elaborată de **SC PROJECT FIVE CONSULTING SRL** cu sediul în județul **CLUJ, Municipiul GHERLA,**

sectorul/satul - cod poștal - strada **BRAZILOR, nr. 2, bl. -, sc. -, et. -, ap. 3, respectiv de CORINA ILEANA**

**MOLDOVAN**, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. **5437**, în conformitate cu prevederile Legii nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei

teritoriale **TRANSILVANIA** a Ordinului Arhitecților din România.

**CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE**

### PRECIZĂRI:

- A) Documentația tehnică – D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D.) – vizată spre neschimbare – împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

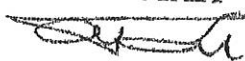
Nerespectarea întocmai a documentației - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art.24 alin.(1), respectiv art.26 alin.(1) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

C) Durata de execuție a lucrărilor este de **24 luni** calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D) Termenul de valabilitate al autorizației este de **12 luni** de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR

GRIGORE FATI



L.S.



Întocmit de

MARIANA MUNTEAN



SECRETAR GENERAL

Jr. ALEXANDRU DAVID



pentru ARHITECT ȘEF\*\*\*\*)

Ing. IULIU MIRZA



Taxa de autorizare în valoare de **480,00** lei, a fost achitată conform chitanței nr. **7004343** din **21/04/2021**.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului **direct** la data de \_\_\_\_\_ însoțită de **1 (UNU)** exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE**

de la data de 10.05.2023 până la data de 10.05.2025

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR

GRIGORE FATI

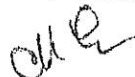


L.S.



Întocmit de

MARIANA HIRELA MUNTEAN



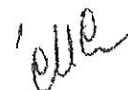
SECRETAR GENERAL

Jr. ALEXANDRU DAVID



pentru ARHITECT ȘEF\*\*\*\*)

Ing. IULIU MIRZA



Data prelungirii valabilității: 30.03.2023

Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI

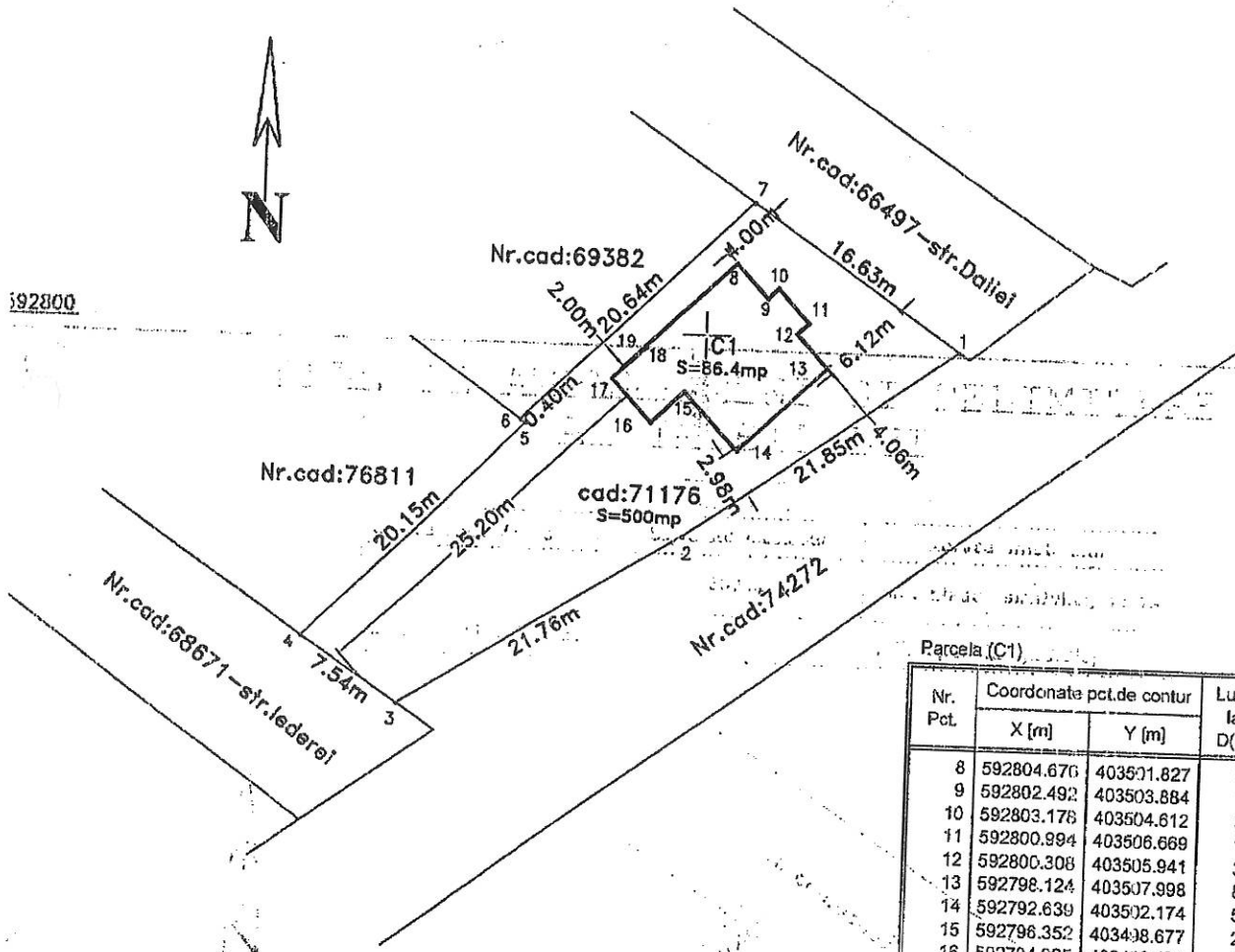
intravilan  
scara 1:500

Nr. cadastral: 71176	Suprafata masurata 500mp	Adresa imobilului loc.Apahida, str.Daliei, nr.7A
Nr. C.F.: 71176 Apahida		UAT: Apahida, jud.Cluj



592800

592800



Parcela (C1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
8	592804.676	403501.827	3.000
9	592802.492	403503.884	1.000
10	592803.178	403504.612	3.000
11	592800.994	403506.669	1.000
12	592800.308	403505.941	3.000
13	592798.124	403507.998	8.000
14	592792.639	403502.174	5.101
15	592796.352	403498.677	2.999
16	592794.295	403496.494	3.800
17	592797.061	403493.888	3.000
18	592799.118	403496.072	0.100
19	592799.190	403496.003	8.001

S(C1)=86.40mp P=42.002m

## A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1Cc	Curti, constructii	500	
<b>Total</b>		<b>500</b>	Teren imprejmuit cu gard de beton cu metal pe latura de Nord;

## B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata constr. la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	86.4	CASA FAMILIALA, cu regim de inaltime P+E, edificata in anul..... Suprafata construita la sol=86.4mp; Suprafata construita desfasurata=158.4mp
<b>Total</b>		<b>86.4</b>	

**Suprafata totala masurata a imobilului=500mp**  
**Suprafata din act=500mp**

Executant: Moldovan Ovidiu Bogdan  
aut. seria CJ nr. 184

Semnatura si stampila:

**INSPECTOR:**  
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa:

Stampila ECF:

Confirm executarea masuratorilor in teren, corectitudinea intronimii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Data: Octombrie 2025

592750

592750



CATRE,

Primaria comunei Apahida

Subsemnatul, **Apahidean Andrei** cu domiciliu în com. **Apahida**, jud. Cluj, str. Republicii nr.1, bl.L4, ap.11, CNP1871005125871, în calitate de beneficiar al terenului situat în **Apahida**, str. **Daliei**, nr. **1A**, în suprafața de **500mp** atribuit în folosință gratuită conform legii 15/2003, în vederea construirii unei locuințe.

Va rog să-mi aprobați **cumpărarea terenului** menționat, conform art.8 din Legea 15/2003.

Mentionez că **am realizat locuința** și anexez cereri următoarele documente:

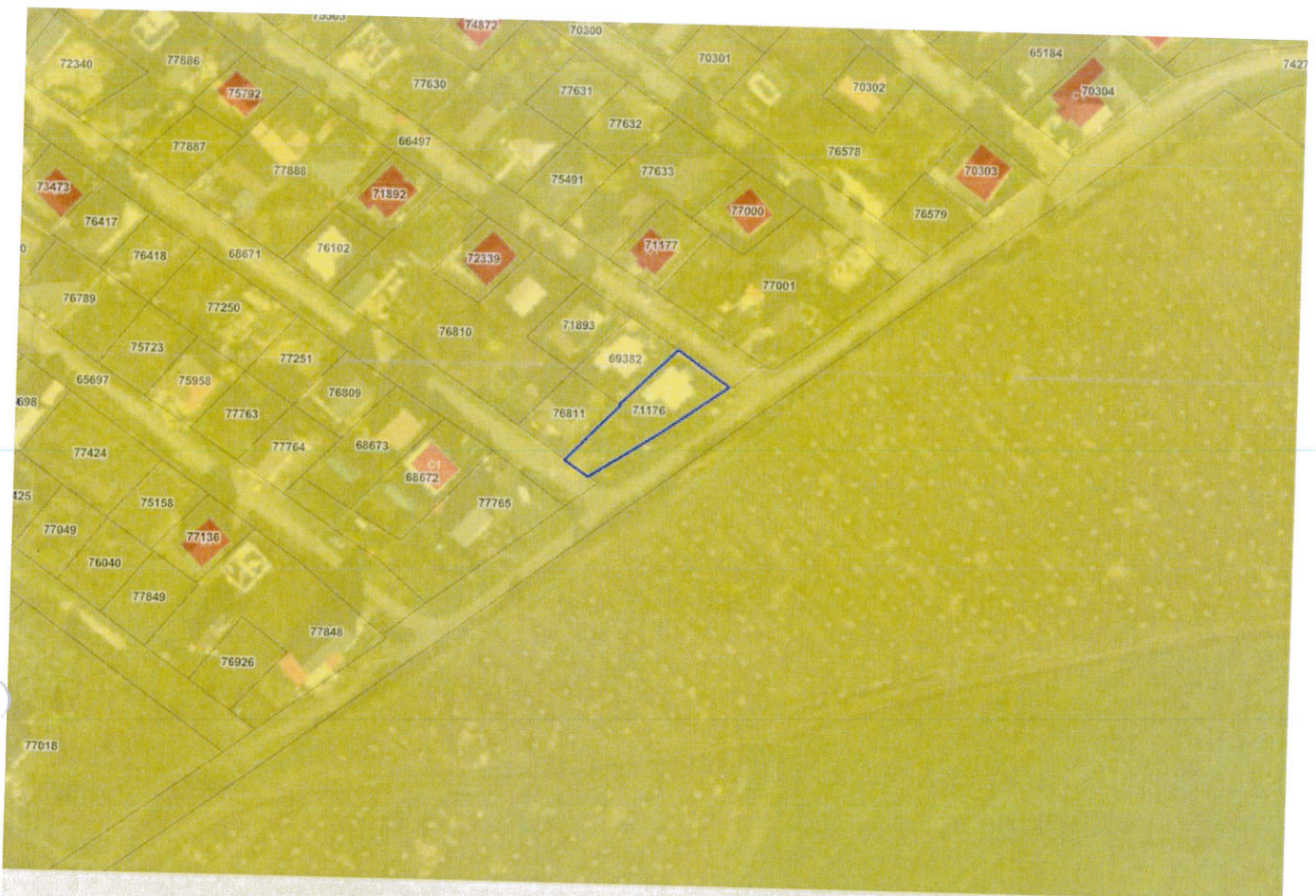
- Copie carte de identitate
- Extras de carte funciara
- Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor
- Certificat de atestare a edificarii constructiei
- Proces verbal de atribuire si predare a amplasamentului
- Autorizatie de construire
- Plan de amplasament

Va multumesc anticipat !

**0743-641452**

Data:03.02.2026

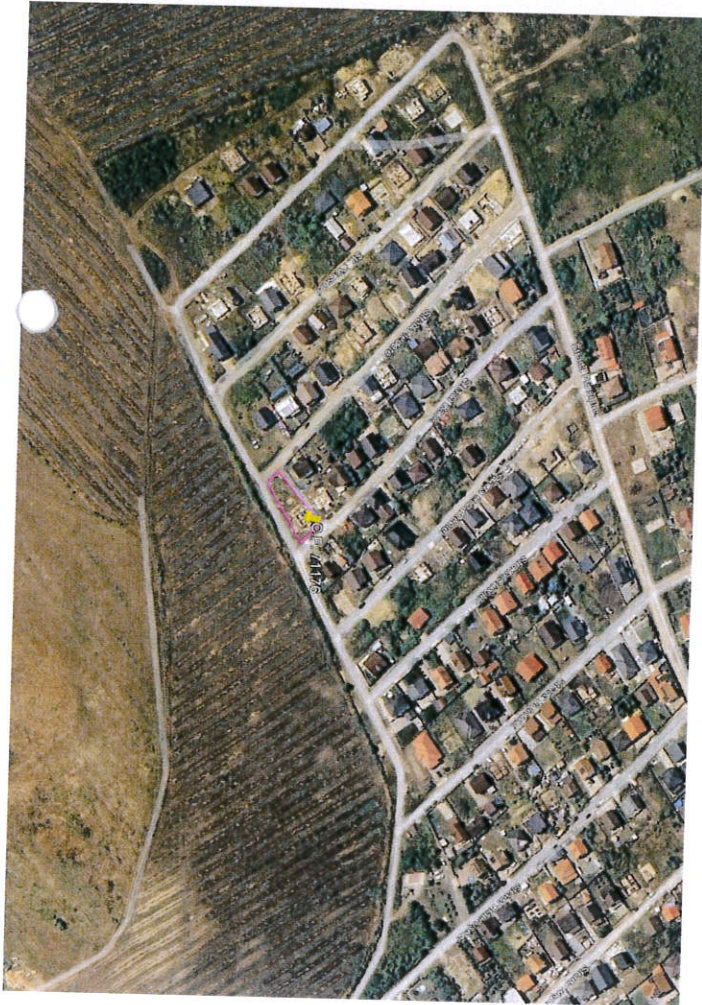
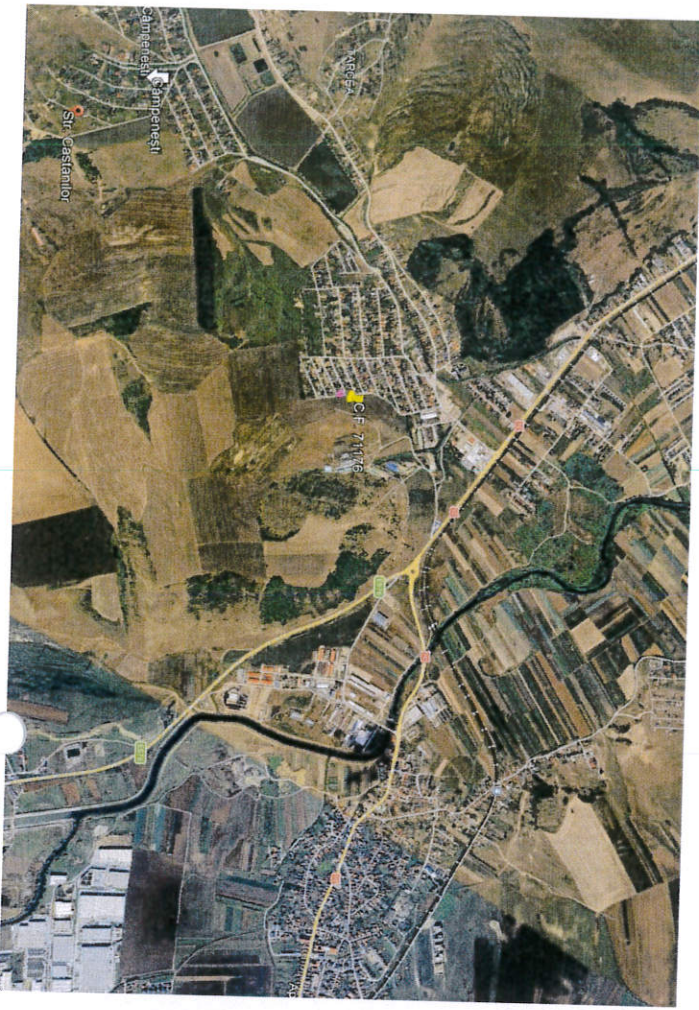
Semnatura:



Număr carte funciară: 71  
[Extras de carte funciară -](#)  
[Extras din planul cadastr](#)



Număr carte funciară: 71  
[Extras de carte funciară -](#)  
[Extras din planul cadastr](#)













ROMANIA, JUDETUL CLUJ  
COMUNA APAHIDA  
Str. LIBERTATII Nr. 122  
Tel. 0264-231777, Fax. 0264-231475  
Nr. 5892 din 18.02.2026

COMANDA NR. 12  
LA CONTRACTUL NR. 13925 DIN 23.04.2025  
Evaluare terenuri Legea 15/2003 si terenuri concesionate

I. TERENURI LEGEA 15/2003				
NR. CRT	NR. INREGISTRARRE	NUME/ PRENUME	UM	CANTITATE
1	3951/03.02.2026	APAHIDEAN ANDREI	BUC	1
2	3952/03.02.2026	VENTEL OVIDIU MIHAI	BUC	1

Intocmit,  
Ing. Mariana Mirela Muntean

