

HOTĂRÂRE

Nr. ___/23.06.2026

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 ordinara la data de 23.06.2026**.
Analizând: *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*, proiect elaborat din inițiativa doamnei primar Belce Ramona Cristina, cererea nr. 13189/08.04.2026, raportul de evaluare a terenului nr. 67/20.03.2026 întocmit de evaluator EXPERTUS SRL, prin ing. Grădinaru Nicolae și înregistrat la Primăria Comunei Apahida sub nr.10737/25.03.2026, referatul de aprobare al primarului nr. 13189/08.04.2026, valoarea imobilului din inventarul domeniului privat al comunei Apahida și raportul de specialitate nr. 13194/08.04.2026 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 întocmit de EXPERTUS S.R.L., prin evaluator autorizat ing. Grădinaru Nicolae, înregistrat la Primăria Comunei Apahida sub nr. 10737/25.03.2026, privind terenul identificat în anexa nr. 1, 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 terenului atribuit în folosință gratuită în baza Legii nr. 15/2003, în favoarea numiților Bontos Octavia și Bontos Maria Mirela, teren aparținând domeniului privat al

Comunei Apahida, identificat în anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Prețul de vânzare al terenului este cel prevăzut în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al comunei Apahida. Beneficiarul are obligația de a achita prețul terenului în termen de 6 luni de la data comunicării prezentei hotărâri.

Art. 4. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Comunei Apahida, Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului 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, Compartimentul Juridic, 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.

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. _____/23.06.2026
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	Valoarea de vânzare în lei
1	BONTOS OCTAVIAN SI BONTOS MARIA MIRELA	PV din 02.08.2004 si sentința civila nr.13874/04.1 1.2009	Teren in suprafața de 500 mp, situat in loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 104, înscris in CF nr. 52858, nr. cadastral 52858 -Apahida	26,7	67.500	83.360	83.360

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
NR. 13189/08.04.2026

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 inventar, terenuri apartinand domeniului privat al comunei Apahida

Avand in vedere:

- cererea nr. 9105 din 12.03.2026
- raportul de evaluare a terenului intocmit SC EXPERTUS SRL prin ing. Gradinaru Nicolae si inregistrat la Primaria Apahida cu nr. 10737 din 25.03.2026;

- 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 inventar, terenuri apartinand domeniului privat al comunei Apahida.*

PRIMAR

BELCE RAMONA CRISTINA

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
SERVICIUL URBANISM
NR. 13194 / 08.04.2026

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 terenului descris mai jos, la valoarea de inventar.

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	BONTOS MARIA MIRELA	PV din 02.08.2004 si sentinta civila nr 13874 din 04.11.2009	Teren in suprafata de 500 mp, situat in loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 104, inscris in CF nr. 52585, nr. cadastral 52585 Apahida	26,70	67.500	83.360,00

ARHITECT SEF
Arh. Dan Gabriel Sopterean

Compartiment economic
OLTEAN SANDA



CĂTRE,

Primăria comunei Apahida

12. MAR 2026

Subsemnatul BONTOS MARIA MIRIELA domiciliat în
APA HIDA, str. TUDOR VLADIMIRESCU, nr. 104,
ap....., jud. CLUJ, avand CI seria CJ, nr. 387450, prin
prezenta solicit aprobarea cumpărării terenului pe care îl detin în baza
Legii nr.15 /2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe
proprietate personală (republicată), situat în APA HIDA STR. TUDOR VLADIMIRESCU
NR - 104

Anexez: - copie CI,

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

Nr. telefon 0748.981898.....

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

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

Data:

12-04-2026

Semnătura:



CĂTRE,

Primăria comunei Apahida

12. MAR 2026

Subsemnatul BONTOS OCTAVIAN domiciliat în
CLUJ str. AVRAM IANCU nr. 20,
ap. 24, jud. CLUJ, avand CI seria C.I., nr. 088446, prin
prezenta solicit aprobarea cumpărării terenului pe care îl detin în baza
Legii nr.15 /2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe
proprietate personală (republicată), situat în APAHIDA STR T. VLADIMIRECV 104

Anexez: - copie CI,

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

Nr. telefon 0728882851

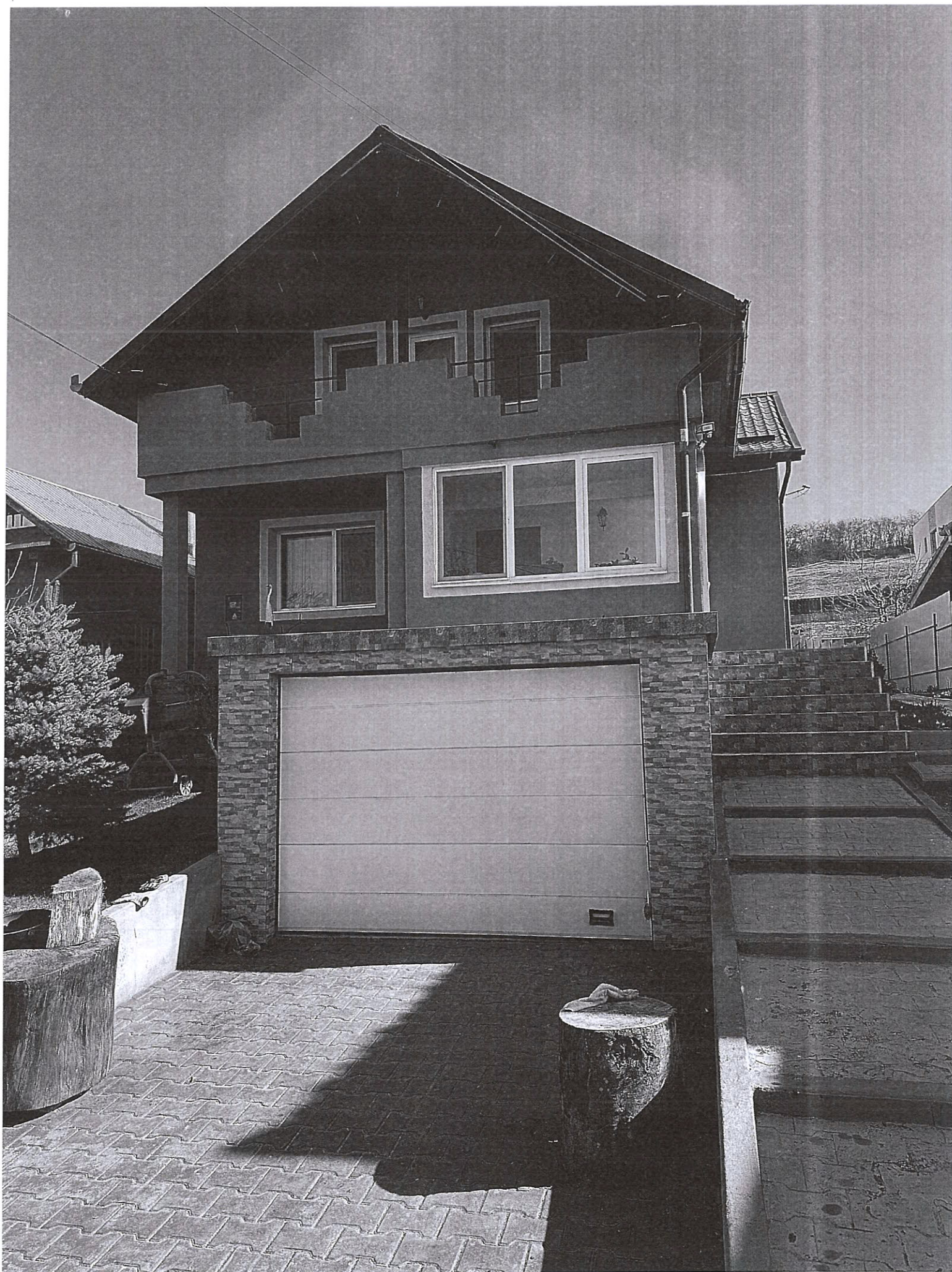
Prin prezenta declar ca am fost informat cu privire la datele cu caracter personal care sunt prelucrate și utilizate în scopul și pentru îndeplinirea atribuțiilor legale ale instituției.

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

Data:

12-04-2026

Semnătura:



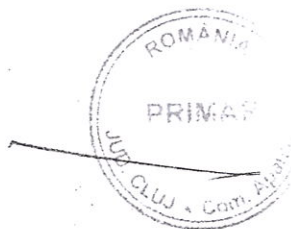
ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA
STR. LIBERTĂȚII NR. 122
TEL/ FAX : 0264 - 231777
NR. 4411 / 01.04.2004

Catre,
Pukani Silvia
Str. Avram Iancu, nr. 21, Apahida

Ca urmare a depunerii cererii dumneavoastra nr. 10370 din 21.08.2003 pentru Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala, in urma analizarii dosarului de catre Consiliul Local Apahida in sedinta din luna septembrie 2003 s-a hotarat aprobarea cererii d-vs.

PRIMAR:

IONEL FARCAS



SECRETAR:

Ing. IOAN HIRBEA

RA/RA
2EX.



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52585 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 104

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52585	500	Constructia C1 inregistrata in CF 52585-C1; ...

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
76562 / 05/07/2010		
Act Administrativ nr. 44, din 18/05/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA (documentație cadastrală avizată de OCPI CLUJ);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE în rang serial câștigat cu nr. 101343 din 11.12.2007, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA APAHIDA	A1

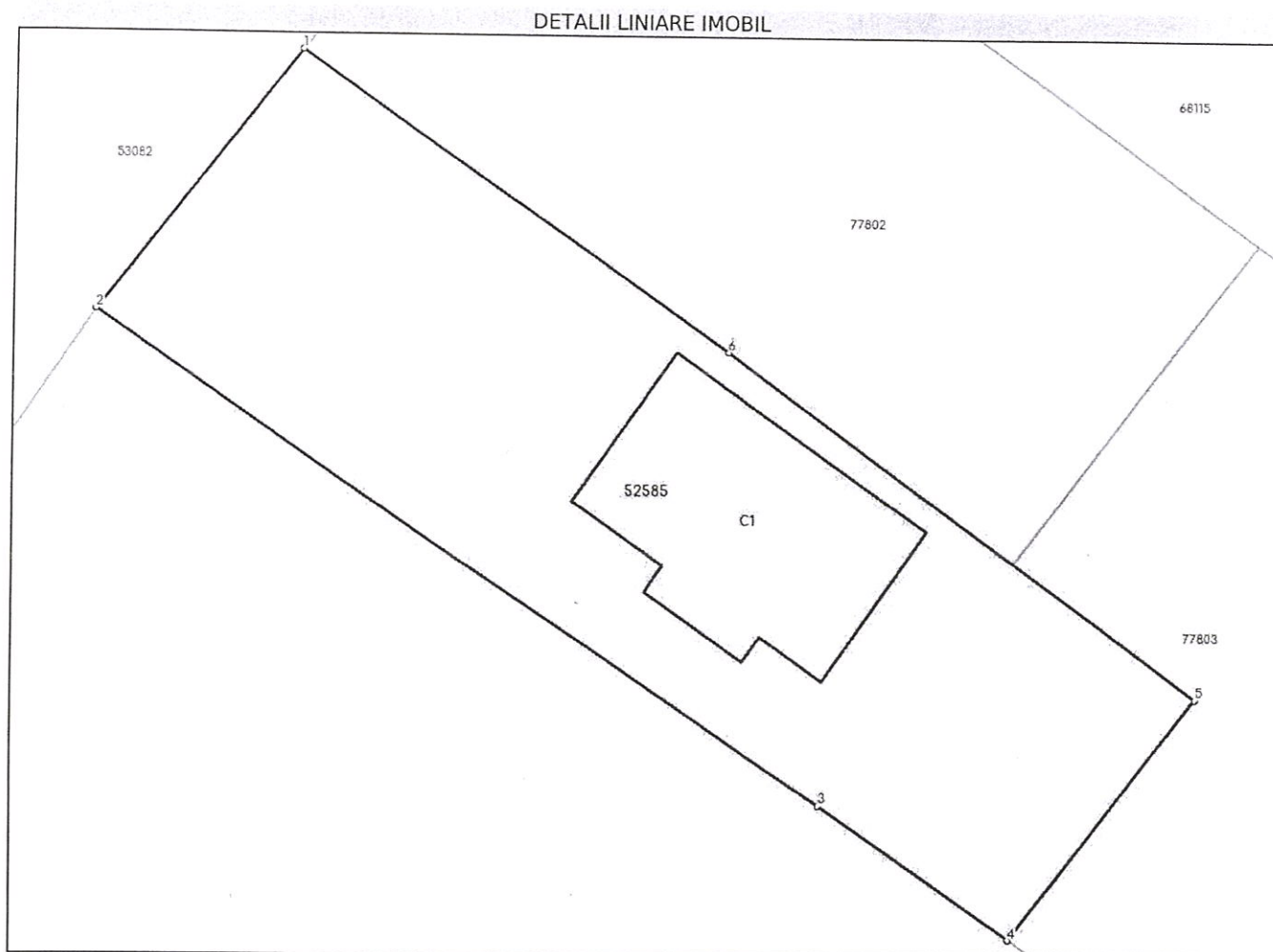
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
76562 / 05/07/2010		
Act Administrativ nr. 44, din 18/05/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA (documentație cadastrală avizată de OCPI CLUJ);		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) BONTOS OCTAVIAN, și 2) BONTOS MARIA MIRELA	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52585	500	...

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

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

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	52585-C1	construcții de locuințe	85	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol:85 mp; CASĂ FAMILIALĂ P+M DIN ZIDĂRIE PORTANTĂ BCA PE FUNDATII CONTINUE DIN BETON, ACOPERIȘ TIP ȘARPANTĂ DIN LEMN ȘI ÎNVELITOARE DIN ȚIGLĂ COMPUSĂ DIN : PARTER: 2 CAMERE, 1 BUCĂTĂRIE, 1 BAIE, 1 HOL CU CASA SCĂRII ȘI TERASĂ ; MANSARDĂ : 3 CAMERE, 1 HOL, HOL CU CASA SCĂRII ȘI 2 TERASE.

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	12.466
2	3	32.95
3	4	8.705
4	5	11.478
5	6	21.908
6	1	19.682

** 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, 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,

04/03/2026, 12:12

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>



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52585 Apahida

Nr. cerere	48394
Ziua	04
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100202878212



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 104

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52585	500	Construcția C1 înscrisă în CF 52585-C1; ...

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
76562 / 05/07/2010		
Act Administrativ nr. 44, din 18/05/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA (documentație cadastrală avizată de OCPI Cluj);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE în rang serial câștigat cu nr. 101343 din 11.12.2007, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA APAHIDA	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
76562 / 05/07/2010		
Act Administrativ nr. 44, din 18/05/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA (documentație cadastrală avizată de OCPI Cluj);		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) BONTOS OCTAVIAN, și 2) BONTOS MARIA MIRELA	A1

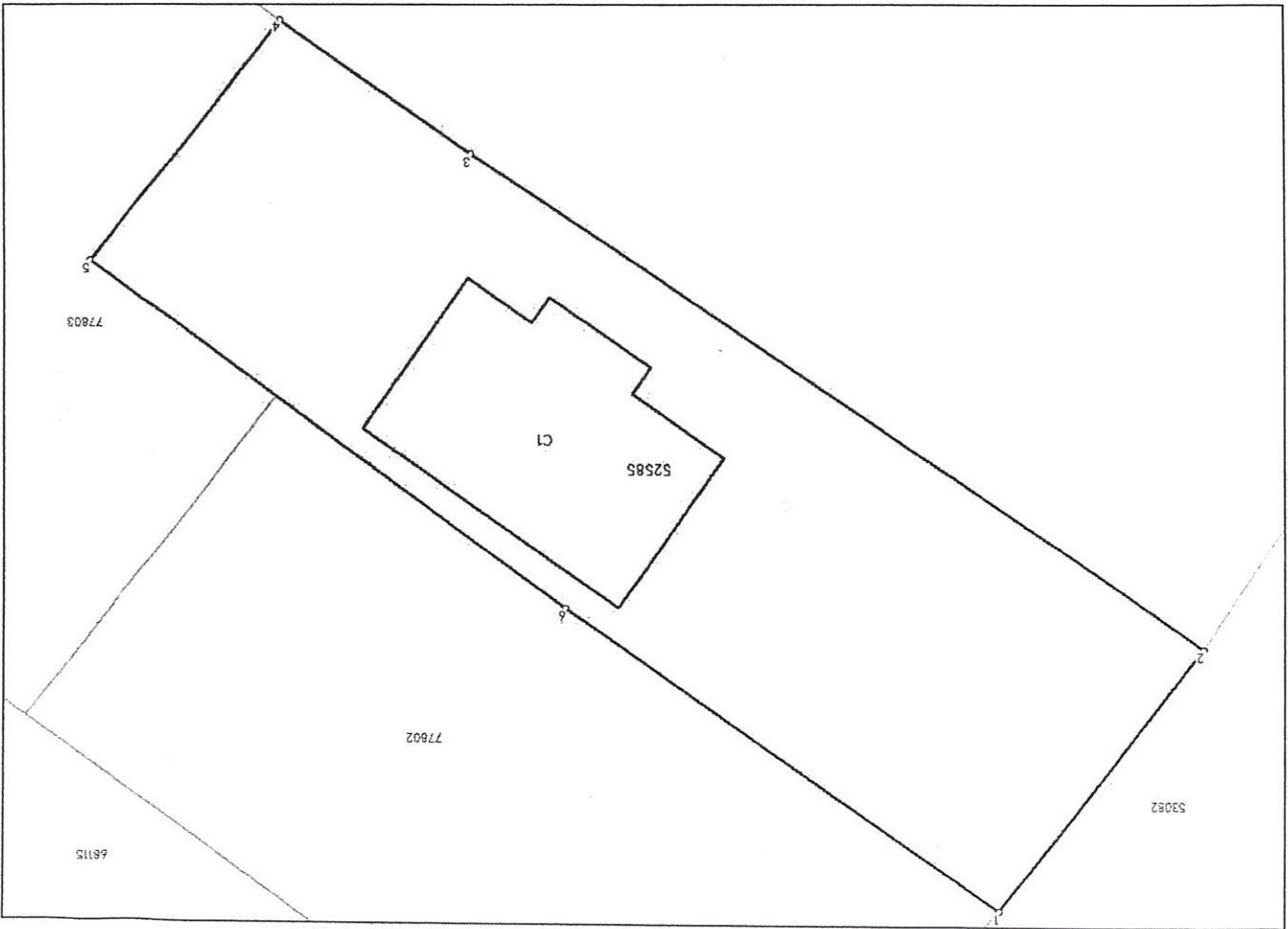
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	52585	Suprafaţa (mp)*	500	...	Observaţii / Referinţe
--------------	-------	-----------------	-----	-----	------------------------

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	500	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
*A1.1	52585-C1	construcţii de locuinţe	85	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:85 mp; CASĂ FAMILIALĂ P+M DIN ZIDĂRIE PORTANTĂ BCA PE FUNDAȚII CONTINUE DIN BETON, ACOPERIȘ TIP SĂRĂPANTĂ DIN LEMN ȘI ÎNVELITOARE DIN ȚIGLA COMPUSĂ DIN : PARTER: 2 CAMERE, 1 BUCĂTĂRIE, 1 BAIE, 1 HOL CU CĂSA SCĂRII ȘI TERASĂ ; MANSARDĂ : 3 CAMERE, 1 HOL, HOL CU CĂSA SCĂRII ȘI 2 TERASE.

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	12.466
2	3	32.95
3	4	8.705
4	5	11.478
5	6	21.908
6	1	19.682

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

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

Data și ora generării,

04/03/2026, 12:12

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>

PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA



PRIMAR

DOVADA DE LUARE IN FOLOSINȚĂ

Nr. 32 din 01 IUNIE 2006

Urmare a cererii adresată de **PUKANI SILVIA CORINA și soțul
PUKANI VIOREL**

Cu privire la terminarea lucrărilor de construire :
CASĂ FAMILIALĂ P+M ȘI FOSĂ SEPTICĂ
vă comunicam următoarele:

În conformitate cu art.32 din Legea nr.50/1991 și a procesului verbal de recepție nr. 17/6524 din 15.05.2006, confirmam terminarea construcției realizată pe terenul din comuna APAHIDA , localitatea **APAHIDA** strada **T. VLADIMIRESCU Nr. 104.**

Lucrările au fost executate în baza Autorizației de construire nr. 145 din 26.07.2005.

Construcția se compune din :

DEMISOL : -----

PARTER : 2 camere, 1 bucătărie, 1 baie,1 hol cu casa scării și terasă, . -----

ETAJ : -----

MANSARDA : 3 camere, 1 hol, hol cu casa scării și 2 terase.

Construcția a fost realizată din zidărie portantă din BCA pe fundații continue din beton, acoperis tip șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă.

Eliberăm prezenta pentru a servi la Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj – Biroul Carte Funciară, în vederea înscrierii construcției în Foaia de avere.

PRIMAR

IONEL FARCAS

RESPONSABIL URBANISM

Sing. ALEXANDRU PETRUS

COMPARTIMENT URBANISM
VV-2 ex.



TITULAR/ INVESTITOR :
PUKANI SILVIA CORINA și soțul
PUKANI VIOREL
LOCALITATEA **APAHIDA**
Strada : **LIBERTĂȚII Nr. 126**



PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 19/ 6939 din 01.06.2006

Privind lucrarea **CASA FAMILIALA P+M ȘI FOSĂ SEPTICĂ** executată în cadrul contractului nr. ___ din _____ încheiat între **REGIE PROPRIE** și între _____ pentru lucrările de construire **CASA FAMILIALA P+M ȘI FOSĂ SEPTICĂ** în comuna **APAHIDA** localitatea **APAHIDA** strada **T. VLADIMIRESCU Nr. 104, (fost FN)**.

1. Lucrările au fost executate în baza autorizației de construire nr. 145 eliberată de Primăria Comunei Apahida la 26.07.2005 cu valabilitate până la 26.07.2006 .

2. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea în intervalul 15.05.2006 , fiind formată din:
VALASUTEAN VIORICA în calitate de delegat al administrației publice locale.

3. Au mai participat la recepție:
PUKANI SILVIA CORINA beneficiar

4. Comisia de recepție, în urma constatărilor făcute, propune: admiterea recepției

5. Comisia de recepție , recomandă următoarele: luarea în folosință, declararea construcțiilor la **Serviciul de Impozite și Taxe** și la **Registrul agricol** ale Primăriei comunei Apahida .

6. Prezentul proces verbal, conținând una file și una anexe numerotate , cu un total de una file, a fost încheiat astăzi 01.06.2006 la Primăria Comunei Apahida în 2 (două) exemplare.

Comisia de recepție:

Investitor : **PUKANI SILVIA CORINA**

Delegat al administrației publice locale

VALASUTEAN VIORICA

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA
CIVIL

Dosar nr.13520/211/2008

Operator de date cu caracter personal 3185

SENTINȚA CIVILĂ NR. 13874
Ședința publică din 04 noiembrie 2009
Completul constituit din:
PREȘEDINTE: CLAUDIU GLIGAN
GREFIER: CAMELIA MĂRGINEAN

Pe rol acțiunea civilă formulată de reclamantul **BONTOS OCTAVIAN** și **BONTOS MARIA MIRELA** împotriva pârâților **PUKANI VIOREL** și **PUKANI SILVIA CORINA**, având ca obiect prestație tabulară.

La apelul nominal se prezintă reclamanta Bontos Maria Mirela personal și asistată de av. Paven Emilia în calitate de reprezentantă a reclamantilor, lipsă fiind pârâtii.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care:

La întrebarea instanței, reprezentanta reclamaților arată că se opune lăsării cauzei la a doua strigare. Depune la dosar dovada citării prin publicitate a pârâților cu domiciliul necunoscut (f.50), menționând că nu mai are alte cereri în probațiune de formulat.

Nemaifiind alte cereri de formulat și probe de administrat, instanța, în temeiul art.150 C.pr.civ., închide faza probatorie, constată cauză în stare de judecată și acordă cuvântul pe fond.

Reprezentanta reclamantilor solicită admiterea acțiunii astfel cum a fost formulată, și obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată ocazionate cu prezenta acțiune, constând în taxă judiciară de timbru și timbru judiciar, conform chitanțelor doveditoare depuse la dosar.

Instanța reține cauza în pronunțarea hotărârii.

INSTANȚA

Prin cererea de chemare în judecată formulată sub numărul de mai sus, reclamantii **BONTOS OCTAVIAN** și **BONTOS MARIA MIRELA** au solicitat instanței, în contradictoriu cu pârâtii **PUKANI VIOREL** și **PUKANI SILVIA CORINA**, să fie obligați pârâtii să încheie contract de vânzare-cumpărare în formă autentică cu privire la construcția situată în Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 104, compusă din parter cu 2 camere, 1 bucătărie, 1 baie, 1 hol cu casa scării și terasă și mansardă cu 3 camere, 1 hol, 1 hol cu casa scării 2 terase, edificat din zidărie portantă din BCA, pe fundații continue din beton, acoperiș tip șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă, edificată în baza autorizației de construire nr. 145/26 iulie2005 și luată în folosință în baza dovezii de luare în folosință nr. 32/2006, cu dreptul de folosință asupra terenului în suprafață de 500 mp atribuit în baza Legii nr. 15/2003 în baza procesului verbal din 2 august 2004 eliberat de Consiliul Local al comunei Apahida, iar în caz de refuz hotărârea ce se va pronunța să țină loc de act apt pentru intabulare.

În fapt reclamantii au arătat că au încheiat cu pârâta un contract de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul în litigiu, contract încheiat sub semnătură privată, însă pârâtii nu s-au mai prezentat să încheie contractul de vânzare-în formă autentică, astfel încât pentru

clarificarea situației juridice a imobilului în litigiu au fost nevoiți a formula prezenta cerere de chemare în judecată.

În drept cererea a fost întemeiată pe dispozițiile art. 1079-1080 Cod civil și ale Legii nr.7/1996.

În probațiune reclamantii au solicitat administrarea probei în scrisuri sens în care la dosarul cauzei au depus autorizație de construire nr. 145/2005 eliberată de Primăria Apahida (filele 10-11), proces verbal de predare a amplasamentului (fila 12), proces verbal de recepție nr. 19/6939/2006 (fila 13), dovadă de luare în folosință (fila 14, contract de vânzare-cumpărare certificat de av. Dorina Prida sub nr. 1/10 iulie 2006 (filele 16-17), notificări adresate părților (filele 7-8, 18).

Pârâțul PUKANI VIOREL nu s-a prezentat în instanță și nici nu a formulat întâmpinare prin care să își precizeze poziția procesuală.

Pârâta PUKANI SILVIA CORINA a fost citată la domiciliul comunicat de Serviciul de evidență informatizată a persoanei și prin publicitate, dar nu s-a prezentat în instanță și nici nu a formulat întâmpinare prin care să își precizeze poziția procesuală.

Deliberând, din actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

Potrivit Procesului verbal nr. 1/02.08.2004 eliberat de Consiliul local al Comunei Apahida, pârâtei Pukani Silvia Corina i s-a atribuit suprafața de 500 mp, în temeiul Legii nr. 15/2003, teren situat în tarla 34, parcela 1383/6 (fila 12).

Pe acest teren, potrivit autorizației de construire nr. 145/2005, procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 19/6939/2006 (fila 13) dovezii de luare în folosință nr. 32/2006 (fila 14), pârâții PUKANI VIOREL și PUKANI SILVIA CORINA au edificat o construcție situată în Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 104, compusă din parter cu 2 camere, 1 bucătărie, 1 baie, 1 hol cu casa scării și terasă și mansardă cu 3 camere, 1 hol, 1 hol cu casa scării 2 terase, edificat din zidărie portantă din BCA, pe fundații continue din beton, acoperiș tip șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă.

Prin contract de vânzare-cumpărare certificat de av. Dorina Prida sub nr. 1/10 iulie 2006, pârâții PUKANI VIOREL și PUKANI SILVIA CORINA au înstrăinat reclamantilor BONTOS OCTAVIAN și BONTOS MARIA MIRELA dreptul de proprietate asupra construcției situată în Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 104, compusă din parter cu 2 camere, 1 bucătărie, 1 baie, 1 hol cu casa scării și terasă și mansardă cu 3 camere, 1 hol, 1 hol cu casa scării 2 terase, edificat din zidărie portantă din BCA, pe fundații continue din beton, acoperiș tip șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă, edificată în baza autorizației de construire nr. 145/26 iulie 2005 și luată în folosință în baza dovezii de luare în folosință nr. 32/2006, cu dreptul de folosință asupra terenului în suprafață de 500 mp atribuit în baza Legii nr. 15/2003 în baza procesului verbal din 2 august 2004 eliberat de Consiliul Local al comunei Apahida, pentru prețul de 24.000 euro, achitat integral.

Instanța reține însă că acest contract a fost încheiat sub semnătură privată, ori, potrivit art. 2 din Titlul X al Legii nr. 247/2005, care dispune în mod imperativ, terenurile (inclusiv dreptul de folosință asupra acestora) pot fi înstrăinate prin acte juridice între vii numai dacă acestea sunt încheiate în formă autentică.

Întrucât cerința formei autentice este prevăzută de lege *ad validitatem*, instanța reține ca actul încheiat între pârâții PUKANI VIOREL și PUKANI SILVIA CORINA și reclamantii este lovit de nulitate absolută ca act de înstrăinare, ceea ce înseamnă că proprietatea terenului ce face obiectul acestui contract nu a trecut în patrimoniul cumpărătorilor.

Văzând principiul conversiunii actului juridic civil, instanța reține însă că deși nul absolut ca act de vânzare-cumpărare, acest contract îndeplinește totuși condițiile prevăzute de art. 948 și urm. Cod civil pentru a fi considerat valabil ca antecontract de vânzare-cumpărare, respectiv ca act prin care părțile se obligă să încheie în viitor un contract de vânzare-cumpărare, pentru prețul stipulat inițial.

Potrivit dispozițiilor art. 969 cod civil, convențiile legal făcute au putere de lege între părțile contractante, iar potrivit dispozițiilor art. 5 alin.2 din Titlul X al Legii nr. 247/2005 va obliga pârâții PUKANI VIOREL și PUKANI SILVIA CORINA să încheie cu reclamantii BONTOS OCTAVIAN și BONTOS MARIA MIRELA contract de vânzare-cumpărare în formă autentică cu privire la construcția situată în Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 104, compusă din parter cu 2 camere, 1 bucătărie, 1 baie, 1 hol cu casa scării și terasă și mansardă cu 3 camere, 1 hol, cu casa scării 2 terase, edificat din zidărie portantă din BCA, pe fundații continue din beton, acoperiș tip șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă, edificată în baza autorizației de construire nr. 145/26 iulie2005 și luată în folosință în baza dovezii de luare în folosință nr. 32/2006, cu dreptul de folosință asupra terenului în suprafață de 500 mp atribuit în baza Legii nr. 15/2003 în baza procesului verbal din 2 august 2004 eliberat de Consiliul Local al comunei Apahida, iar în caz de refuz prezenta hotărâre ținând loc de act apt pentru intabulare.

Instanța reține că reclamantii nu au solicitat cheltuieli de judecată.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE:**

Admite cererea de chemare în judecată formulată și precizată de către reclamantii **BONTOS OCTAVIAN** și **BONTOS MARIA MIRELA**, ambii cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu, nr. 20, ap. 24, jud. Cluj, în contradictoriu cu pârâții **PUKANI VIOREL**, cu domiciliul în Apahida, str. Libertății, nr. 126, jud. Cluj și **PUKANI SILVIA CORINA**, cu domiciliul în Apahida, str. Avram Iancu, nr. 21, jud. Cluj, și în consecință:

Obligă pârâții PUKANI VIOREL și PUKANI SILVIA CORINA să încheie cu reclamantii contract de vânzare-cumpărare în formă autentică cu privire la construcția situată în Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 104, compusă din parter cu 2 camere, 1 bucătărie, 1 baie, 1 hol cu casa scării și terasă și mansardă cu 3 camere, 1 hol, 1 hol cu casa scării 2 terase, edificat din zidărie portantă din BCA, pe fundații continue din beton, acoperiș tip șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă, edificată în baza autorizației de construire nr. 145/26 iulie2005 și luată în folosință în baza dovezii de luare în folosință nr. 32/2006, cu dreptul de folosință asupra terenului în suprafață de 500 mp atribuit în baza Legii nr. 15/2003 în baza procesului verbal din 2 august 2004 eliberat de Consiliul Local al comunei Apahida, iar în caz de refuz prezenta hotărâre ținând loc de act apt pentru intabulare.

Definitivă.

Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședință publică, azi 4 noiembrie 2009.

**JUDECĂTOR,
GLIGAN CLAUDIU**

**GREFIER,
CAMELIA MĂRGINEAN**

CHITAT TAXA JUDICIARĂ DE TIMBRU
N VALOARE DE _____ LEI, CU
CHITANȚA ANEXATĂ LA DOSAR.

Red. C.G./19/11.2009/6 ex

NEINTOCMINDU-SE ÎN TERMEN
LEGAL ȘI CONȘTIINȚĂ SE DECLARĂ
IREVOCABILĂ AZI 4.11.2009



Membru corporativ

ANEVAR[®]

AUTORIZATIA 0303

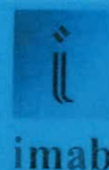
S.C. EXPERTUS S.R.L.

Evaluări și Consultanță
Timișoara, Aleea Creație nr. 9
Tel: 0372 721 643
Fax: 0371 609 195
Mobil: 0722 247 911

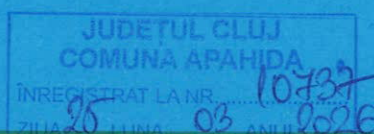
E-mail: nicolae.gradinaru@gmail.com



Nr. Certificat: 3375
ISO 14001:2015



SR EN ISO 9001:2015



RAPORT DE EVALUARE

***Estimarea valorii de piață pentru
teren intravilan, categoria de
folosință curți construcții în
suprafață de 500 mp, înscris în C.F.
52585, situat în UAT Apahida, loc.
Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr.
104, jud. Cluj***

Beneficiar și utilizator desemnat: PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA

Proprietar: COMUNA APAHIDA

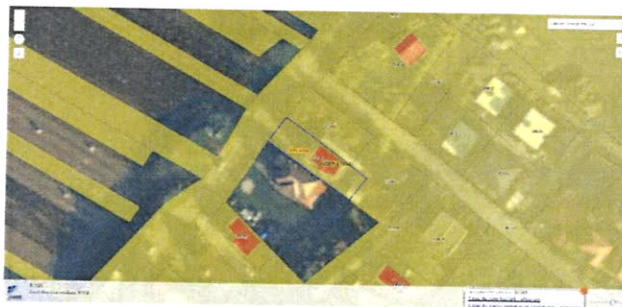
***Beneficiari Legea 15/2003: BONTOS OCTAVIAN și BONTOS MARIA
MIRELA***

**TIMIȘOARA
Martie 2026**

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE nr. 67/20.03 2026

1. Utilizator desemnat: **PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA**
2. Proprietar teren: **COMUNA APAHIDA**
3. Beneficiar Legea 15/2003: **BONTOS OCTAVIAN și BONTOS MARIA MIRELA**
4. Tip imobil: **Teren din domeniul privat al primăriei comunei Apahida**
5. Nr. comandă: **14/20.03 2026**
6. Tipul valorii: **valoare de piață**
7. Scopul evaluării: **Estimarea valorii de piață a terenului în vederea vânzării, conținem Legii 15/2003.**
8. Dreptul de proprietate evaluat: **dreptul absolut de proprietate**
9. Data inspecției: **20.03 2026**
10. Data evaluării: **20.03 2026**
11. Cursul BNR, din data de **20.03 2026**, este: **1 EURO = 5,0959 lei, comunicat în 19.03 2026;**

Categoria bunului: **Teren intravilan**
 Localizare: **UAT Apahida, loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 104, jud. Cluj**
 Act de proprietate: **C.F. 52585**
 Categoria de folosință: **Curți construcții**
 Suprafața terenului: **500 mp**
 Forma terenului: **Dreptunghiular**
 Raportul laturilor: **1/3**
 Acces: **Drum asfaltat**
 Front stradal: **Da**
 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: **BONTOS OCTAVIAN și BONTOS MARIA MIRELA**

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. 52585, situat în UAT Apahida, loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 104, jud. Cluj	500 mp	26,70	135,04	13.300	67.500
TOTAL		500 mp	-	-	13.300 €	67.500 lei

NOTĂ:

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

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



Ec. Grădinaru Nicoleta,
 Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare,
 bunuri mobile și întreprinderi
 Expert tehnic judiciar, specializarea evaluarea
 bunuri imobile nr. 17617062025, seria: 45749250816052025
 Expert tehnic judiciar, specializarea evaluarea
 de întreprinderi nr. 8213052024, seria: 20021222225042024

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 membri ANEVAR, asociație de evaluare recunoscută ca fiind de utilitate publică, noi fiind reprezentanți 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 **martie 2026**.
2. Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele și concluziile speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare, care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment, care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră estimând o valoare obiectivă și imparțială.
5. Analizele, opiniile și concluziile noastre au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2025 ANEVAR.
6. Posedăm cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională, în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
7. Evaluatorii se consideră degrevați de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factori de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestuia ulterioară evaluării.
8. Evaluatorii dețin calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://notl.anevar.ro/pagini/tabloul-asociației>).
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

Membri ANEVAR, legitimația nr. 12963



Ec. Grădinaru Nicoleta,
 Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare,
 bunuri mobile și întreprinderi
 Expert tehnic judiciar, specializarea evaluarea
 bunuri imobile nr. 17617062025, seria: 45749250816052025
 Expert tehnic judiciar, specializarea evaluarea
 de întreprinderi nr. 8213052024, seria: 2002122225042024

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 **BONTOS OCTAVIAN și BONTOS MARIA MIRELA** în calitate de **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 500 mp, situat în UAT Apahida, loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 104, jud. Cluj. Accesul la teren se face pe un drum asfaltat și beneficiază de un front stradal.

Conform extrasului de carte funciara nr. 52585 Apahida, terenul aparține Comunei Apahida, se notează intabulare, drept de proprietate în rang serial câștigat cu nr. 101343 din 11.12.2007, dobândit prin Lege, cotă actuală 1/1, conform Act Administrativ nr. 44 din 18/05/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA (documentație cadastrală avizată de OCPI Cluj). Beneficiarii prezentului teren este domnul **BONTOS OCTAVIAN** și doamna **BONTOS MARIA MIRELA**, conform Adresa emisă de Primăria Apahida nr. 4411/01.04 2004 și Sentința Civilă nr. 13874 din 04.11 2009.

1.5. Moneda evaluării

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în LEI și EURO. Având în vedere faptul că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 1 euro = 5,0959 lei din data de 20.03 2026, comunicat de BNR la data de 20.03 2026.

Valorile estimate în prezentul raport de evaluare sunt exprimate în lei și nu conțin

1.6. Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea ar conține valoarea 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

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 **martie 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 20.03 2026, la un curs valutar de 1 euro = 5,0959 lei din data de 20.03 2026, comunicat de BNR la data de 19.03 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 20.03 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 ANCPI – 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. 9105/12.03 2026 pentru **BONTOS MARIA MIRELA**;
- ✓ Sentința Civilă nr. 13874 din 04.11 2009;
- ✓ Adresa emisă de Primăria Apahida nr. 4411/01.04 2004;
- ✓ Dovada de luare în folosință nr. 32 din 01.06 2006;
- ✓ Proces - Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 19/6939 din 01.06 2006;

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:

- Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR);
- 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). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competența în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al imobilizărilor corporale înscris în cartea funciară.
- Se presupune că toate documentele puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte.
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Situația actuală a imobilului și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru că valorile rezultate 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 distribuire a fost prevăzută în raport.

Ipozeze speciale semnificative

- Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a garanta că imobilul (înscrise în c.f.) este așa cum au fost indicat de platforma Geoportal 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 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	
PROPRIETAR AMPLASAMENT	COMUNA APAHIDA
Adresă:	UAT Apahida, loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 104, jud. Cluj
C.F. /Act de proprietate	C.F. 52585
Suprafață	500 mp
Categoria de folosință / prevedere P.U.G.	Curți construcții
Formă terenului	Dreptunghiular
Raportul laturilor: 1/2; 1/3; 1/4; 1/5	1/3
Frontul stradal	Da
Construcții pe teren	Da, dar nu face obiectul prezentului raport de evaluare
Proprietar pe construcție	BONTOS OCTAVIAN și BONTOS MARIA MIRELA
Priveliști: parc, stradă, cimitir, zona industrială, zonă rezidențială	Zonă rezidențială
POT %; CUT	-
Arii ale proprietății (mp) Ac. Clădire ____, Adc. Clădire ____, Arie teren	-
Topografie teren: plat, în panta, abrupt;	Specific zonei
Poziția față de centru localității:(central, median, periferic)	Periferic
Poluare: teren poluat, aer poluat, poluare sonoră, altele	Nu
Dotări amplasament: apă. Canalizare, gaze, termoficare, electricitate, telefonie	Utilitățile zonei
Asfalt	Nu
Obturări imagine fațadă: copaci, panouri publicitare, alte clădiri, altele	Nu
Drum de acces	Drum asfaltat
Litigii/sarcini	Nu este cazul
Observații	Categoria de folosință din C.F. este modificată prin P.U.G., astfel am considerat că terenul este intravilan, categoria de folosință curți construcții
Data inspecției	20.03 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.

Imobilul analizat este înscris în Cartea Funciară nr. 52585 Apahida și este situat în intravilanul localității Apahida, județul Cluj, pe strada Tudor Vladimirescu nr. 104. Proprietatea este identificată prin număr cadastral 52585 și are o suprafață de 500 mp, pe teren fiind edificată o construcție (C1) înscrisă în aceeași carte funciară, aceasta nefiind obiectul prezentului raport de evaluare.

Conform părții a II-a a cărții funciare, dreptul de proprietate asupra imobilului aparține Comunei Apahida, dobândit prin lege, în baza Actului Administrativ nr. 44/18.05.2010 emis de Consiliul Local al Comunei Apahida, drept înscris în cotă de 1/1.

În baza aceleiași documentații, în partea a III-a a cărții funciare este înscris un drept de folosință asupra imobilului, în favoarea numiților Bontoș Octavian și Bontoș Maria Mirela, dobândit prin lege, asupra întregului imobil (cotă 1/1).

Nu sunt evidențiate alte sarcini sau dezmembrăminte relevante care să afecteze dreptul de proprietate, în afara dreptului de folosință menționat.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52585 Apahida

Nr. cerere	48394
Ziua	04
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100202878212



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 104

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52585	500	Construcția C1 înscrisă în CF 52585-C1; ...

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
76562 / 05/07/2010		
Act Administrativ nr. 44, din 18/05/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA (documentație cadastrală avizată de OCPI Cluj);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE în rang serial câștigat cu nr. 101343 din 11.12.2007, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA APAHIDA	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
76562 / 05/07/2010		
Act Administrativ nr. 44, din 18/05/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA (documentație cadastrală avizată de OCPI Cluj);		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Lege, cota actuala 1) BONTOS OCTAVIAN, și 2) BONTOS MARIA MIRELA	A1



Lungime Segmente

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

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.466
2	3	32.95
3	4	8.705
4	5	11.478
5	6	21.908
6	1	19.682

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

2.2. Date despre zonă, oraș vecinătăți

România este localizată în sud-estul Europei și se întinde pe o suprafață de 238.391 km². Se învecinează cu Moldova și Ucraina în partea de nord-est, cu Bulgaria în partea de sud, cu Serbia în partea de sud-vest, și cu Ungaria în partea de vest. De asemenea, România are ieșire la Marea Neagră, în partea de sud-est.

Județul Cluj este situat în partea central-vestică a României, în regiunea istorică Transilvania, fiind parte a Regiunii de dezvoltare Nord-Vest. Este delimitat de județele Sălaj și Maramureș la nord, Bistrița-Năsăud și Mureș la est, Alba la sud și Bihor la vest. Municipiul Cluj-Napoca este reședința administrativă și cel mai mare oraș al județului.

Relieful județului este diversificat, incluzând zone muntoase (Munții Apuseni în partea vestică), dealuri și podișuri (Podișul Someșan, Podișul Transilvaniei), precum și zone joase, văi și lunci. Altitudinile variază semnificativ, atingând punctul maxim în Munții Vlădeasa (Vârful Vlădeasa, 1836 m).

Clujul beneficiază de o climă continentală moderată, cu veri călduroase și ierni reci. Regimul pluviometric este echilibrat pe parcursul anului, favorizând atât activitățile agricole, cât și dezvoltarea economică și turistică.

Rețeaua hidrografică a județului este densă și include râurile Someșul Mic și Someșul Mare, Arieș, Crișul Repede, precum și numeroși afluenți. Lacurile naturale și antropice din județ (ex. Lacul Târnița, Lacul Gilău, Lacul Fântânele) sunt utilizate pentru alimentarea cu apă, producerea energiei electrice și activități recreative.

Accesul rutier este foarte bun, județul fiind traversat de drumuri europene importante (E60 și E81), care leagă Cluj-Napoca de principalele orașe din România și din Europa. Județul dispune și de o rețea feroviară extinsă și de Aeroportul Internațional „Avram Iancu” Cluj, unul dintre cele mai importante aeroporturi din țară.

Comuna Apahida este situată în partea central-vestică a județului Cluj, în regiunea istorică Transilvania, România. Se află la aproximativ 13 km est de municipiul Cluj-Napoca, fiind parte integrantă a zonei metropolitane a acestuia.

Comuna este compusă din opt sate: Apahida (reședința), Bodrog, Câmpenești, Corpadea, Dezmir, Pata, Sânnicoară și Sub Coastă. Se învecinează cu municipiul Cluj-Napoca la vest, cu comuna Bonțida la nord, cu comuna Cojocna la sud și cu comuna Jucu la est.

Relieful comunei este preponderent deluros, specific Podișului Transilvaniei. Altitudinile variază între 290 și 350 de metri, cu puncte mai înalte precum Dealul Maeru (387 m). Teritoriul comunei este caracterizat de terase largi și văi formate de afluenți ai Someșului Mic.

Clima este temperat-continentală, cu veri calde și ierni reci. Precipitațiile sunt moderate și distribuite relativ uniform pe parcursul anului, favorizând activitățile agricole.

Comuna este traversată de râul Someșul Mic, care formează terase asimetrice pe partea dreaptă a albiei. Rețeaua hidrografică include și afluenți precum Valea Mățătorii, Valea Zapodie și Valea Câmpenești. În zonă există și lacuri naturale și antropice, precum Lacul Feurdeni 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. Definierea 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. Piață imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile, interacțiunile dintre vânzător și cumpărător și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația forței de muncă, stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

În cazul de față, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piață se definește ca piață proprietăților imobiliare de tip rezidențial, piață a cărei localizare geografică este județul Cluj, mai precis comuna Apahida.

3.2. Analiza cererii

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă cerere pentru achiziționarea proprietăților imobiliare de tip rezidențial, respectiv închirierea lor. Acestea pot fi segmentate după o varietate de criterii dintre care cele mai importante pot fi, categoria de clienți pe care îi deservesc, necesitatea de a crea o rețea de distribuție cu adâncime sau de serviciile prestate, etc.

Cererea pentru un anumit tip de proprietate este influențată foarte mult atât de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potențialului de dezvoltare a zonei, a accesului, a posibilităților de parcare etc., cât și de caracteristicile sale intrinseci: dimensiuni, forma și acces, dotările cu utilități, problemele tehnice.

Localitatea Apahida, situată în zona metropolitană a municipiului Cluj-Napoca, a înregistrat în ultimii ani o creștere constantă a interesului investitorilor și al persoanelor fizice pentru terenuri, în special cele situate în intravilan sau în proximitatea infrastructurii de transport (DN1C / E576 și calea ferată Cluj–Apahida). Cererea este susținută de următorii factori:

- Dezvoltarea rezidențială și comercială accelerată în zonă, ca urmare a presiunii exercitate de extinderea urbană a municipiului Cluj-Napoca.
- Apropierea de Aeroportul Internațional „Avram Iancu” și de parcurile industriale Tetarom și Jucu.
- Existența unei infrastructuri bune: acces rutier și transport în comun către Cluj-Napoca.
- Solicitățile recurente din partea concesionarilor de terenuri publice în vederea achiziției dreptului de proprietate, ca o etapă firească în stabilizarea investițiilor private.

Se constată o cerere moderată spre ridicată pentru terenuri concesionate, în special în rândul persoanelor care doresc să dețină integral dreptul de proprietate asupra imobilelor edificate sau planificate.

În urma analizei de piață am putut observă că proprietățile similare se tranzacționează la prețuri cuprins între 29,28 €/mp și 37,50 €/mp.

3.3. Analiza ofertei

Oferta de terenuri disponibile pentru vânzare în localitatea Apahida este relativ limitată 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 investițională, 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 construibil.

2. Posibila Fizic

Având în vedere destinația terenului consideram că pot fi edificate construcții după obținerea autorizației de construire.

3. Fezabila financiar

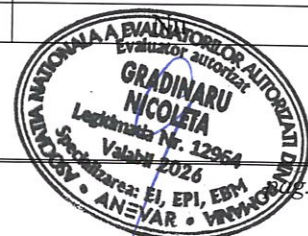
Terenul poate fi închiriat/concesionat, producând o chirie, sau poate fi construit și valorificat ceea ce duce la un potențial câștig.

4. Maxim productivă

Ținând cont de reglementările de urbanism, poziția terenului, ca atare putem lua în considerare destinația terenul poate fi construit.

	Rezidențial	Nerezidențial turistic	Agricol
Permisa legal	Da	Da	Nu
Posibila Fizic	Da	Da	Nu
Fezabila financiar	Da	Da	Nu
Maxim productivă	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 în calcul profitul agricol; această parte este de fapt „renta”/”arenda”. Se utilizează producțiile medii pe ultimii 4 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 în vedere dezvoltarea și dezvoltare, prin aplicarea analizei fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Terenul trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare 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 dezvoltare 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.

Etapile 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. 52585 sunt prezentate mai jos:

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Localizare	UAT Apahida, loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 104, jud. Cluj	Loc. Apahida, str. Bratianu	Zona Taul Maierului	Com. Apahida, sat Corpadea
Suprafață	500 mp	2.800 mp	2.900 mp	2.900 mp
Preț vânzare (€/mp)		37,50 euro/mp	35,00 euro/mp	29,28 euro/mp
Elemente specifice tranzacționării				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Restricții legale	Legea 15/2003	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiții de finanțare	Normale	Independent	Independent	Independent
Condiții de vânzare	Neîntinse	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiții de piață	20.03.2026	ian..26	ian..26	ian..26

Elemente specifice proprietății				
Localizare	UAT Apahida, loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 104, jud. Cluj	Loc. Apahida, str. Bratianu	Zona Taul Maierului	Com. Apahida, sat Corpadea
Caracteristici fizice				
Suprafața	500 mp	2.800 mp	2.900 mp	2.900 mp
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Similar	Similar	Similar
Amenajări exterioare (străzi)	Asfalt	Similar	Drum pietruit	Drum de pământ
Topografie /Relief	Specific zonei	Similar	Similar	Similar
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Similar	Similar	Similar
Deschidere (front stradal)	Da	19,00 ml	Da	Da
Teren liber/construit	Liber	Similar	Similar	Similar

Elemente de comparație	Subiect	Justificarea ajustărilor aplicate
Identificare	Teren intravilan	Ofertele selectate pentru comparație, sunt toate aceeași categorie de folosință cu bunul supus evaluării.
Tip comparabilă		Cele 3 comparabilele utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt oferte. Astfel, acestea au fost ajustate negativ, deoarece în urma discuțiilor telefonice sau din citirea anunțului, reiese faptul că ofertanții sunt dispuși să negocieze.
Elemente specifice tranzacționării		
Drepturi de proprietate	Deplin	Dreptul de proprietate este deplin, nu sunt necesare ajustări pentru comparabile.
Restricții legale	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	Nepărțitoare	Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu se impun ajustări.
Condiții de piață	20.03.2026	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Elemente specifice proprietății		
Localizare	UAT Apahida, loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 104, jud. Cluj	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 3, iar comparabilelor 1 și 2 li s-au aplicat ajustări negative pentru localizare.
Caracteristici fizice		
Suprafața	500 mp	S-au aplicat ajustări, pozitive tuturor comparabilelor pentru suprafață.
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Amenajări exterioare (străzi)	Asfalt	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 2 și 3 pentru drumul de acces.
Topografie /Relief	Specific zonei	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Deschidere (front stradal)	Da	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Teren liber/construit	Liber	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul

Ajustarea totală brută cea mai mică este la **comparabila 1**, astfel că valoarea ajustată rezultată la această comparabilă este valoarea de piață pentru acest imobil, **respectiv de 26,50 euro/mp** echivalentul a **135,04 lei/mp**.

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



6. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru estimarea valorii de piață s-a procedat la revederea întregii evaluări, pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicate au condus la judecăți consistente. Pentru estimarea valorii de piață a terenurilor am aplicat abordarea prin piață, în urma căreia am obținut următoarele valori:

Beneficiari Legea 15/2003: **BONTOS OCTAVIAN și BONTOS MARIA MIRELA**

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. 52585, situat în UAT Apahida, loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 104, jud. Cluj	500 mp	26,70	135,04	13.300	67.500
TOTAL		500 mp	-	-	13.300 €	67.500 lei

Criteriile de analiză a rezultatelor:

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul a formulat concluzia finală, clară și bine fundamentată asupra valorii proprietății subiect.

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este fiecare metodă, scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă 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: **BONTOS OCTAVIAN și BONTOS MARIA MIRELA**

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. 52585, situat în UAT Apahida, loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 104, jud. Cluj	500 mp	26,70	135,04	13.300	67.500
TOTAL		500 mp	-	-	13.300 €	67.500 lei

NOTA:

- Valoarea de piață estimată în prezentul raport de evaluare NU conține T.V.A.
- Valoarea de piață a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport.



ANEXE

- Abordarea prin piață pentru estimarea valorii terenului;
- Comparabile pentru estimarea terenului;

- Cerere de cumpărare a terenului nr. 9105/12.03 2026 pentru **BONTOS MARIA MIRELA**;
- Sentința Civilă nr. 13874 din 04.11 2009;
- Adresa emisă de Primăria Apahida nr. 4411/01.04 2004;
- Dovada de luare în folosință nr. 32 din 01.06 2006;
- Proces - Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 19/6939 din 01.06 2006;

- Plan de amplasament;
- Fotografii;
- Ortofotoplanșe;



Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafață	500 mp	2.800 mp	2.900 mp	2.900 mp
Preț ofertă (€/mp)		37,50 euro/mp	35,00 euro/mp	29,28 euro/mp
Marja de negociere €		2 €	2 €	1 €
Marja de negociere %		5%	5%	5%
Preț vânzare (€/mp)		35,44 €	33,25 €	27,96 €
Elemente specifice tranzacționării				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		0,00
Preț ajustat (€)		35,44 €	33,25 €	27,96 €
Restricții legale	Legea 15/2003	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Valoarea ajustării %		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustării €		-7,26	-6,81	-5,45
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări negative tuturor comparabilelor, 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 (€)		28,18 €	26,44 €	22,51 €
Condiții de finanțare	Normale	Independent	Independent	Independent
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Preț ajustat (€)		28,18 €	26,44 €	22,51 €
Condiții de vânzare	Nepărțitoare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Preț ajustat (€)		28,18 €	26,44 €	22,51 €
Condiții de piață	20.03 2026	ian.-26	ian.-26	ian.-26
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Preț ajustat (€)		28,18 €	26,44 €	22,51 €
Elemente specifice proprietății				
Localizare	UAT Apahida, loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 104, jud. Cluj	Loc. Apahida, str. Bratianu	Zona Taul Maierului	Com. Apahida, sat Corpadea
Valoarea ajustării %		-10%	-7%	7%
Valoarea ajustării €		-2,68	-1,72	1,58
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 3, iar comparabilelor 1 și 2 li s-au aplicat ajustări negative pentru localizare.		
Preț ajustat (€)		25,50 €	24,72 €	24,08 €
Caracteristici fizice				
Suprafața	500 mp	2.800 mp	2.900 mp	2.900 mp
Valoarea ajustării %		4%	4%	4%
Valoarea ajustării €		0,97	0,99	1,08
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, pozitive tuturor comparabilelor pentru suprafață.		
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Similar	Similar	Similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Amenajări exterioare (străzi)	Asfalt	Similar	Drum pietruit	Drum de pământ
Valoarea ajustării %		0%	3%	5%
Valoarea ajustării €		0,00	0,77	1,32
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 2 și 3 pentru drumul de acces.		
Topografie /Relief	Specific zonei	Similar	Similar	Similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Similar	Similar	Similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Deschidere (front stradal)	Da	19,00 ml	Da	Da
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Teren liber/construit	Liber	Similar	Similar	Similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Ajustare netă-elementele specifice proprietății		-1,71 €	0,04 €	3,98 €
Preț ajustat (€)		26,50 €	26,50 €	26,50 €
Ajustare totală netă absolută €		-8,97	-6,78	-1,47
Ajustare totală netă absolută %		-25,31%	-20,38%	-5,27%
Ajustare totală brută absolută €		10,91	10,29	9,43
Ajustare totală brută absolută %		30,78%	30,94%	33,73%
Număr ajustări		3,00	4,00	4,00
Total ajustare brută cea mai mică - comparabila 1				
Valoarea de piață estimată pe mp				26,50 euro/mp
Valoarea de piață totală				135,04 lei/mp
				13.300,00 €
				67.500,00 lei



Comparabila 1

imobiliare.ro Adresa Salvează

Teren constructii Apahida, acces drum, panorama superba

Apahida Județul Cluj [Vezi Hartă](#)

105.000 €
37.50 €/mp

Rate de la 2.383 RON/lună [simulează credit](#)

Comision 0% cumpărător

Proprietate reprezentată exclusiv

Salvează



Welt Imobiliare
4.49 (20 reviews)

0364644444
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Contact

Raportează anunț

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

Activează Notificările

Sup. teren	Tip
2.800 mp	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 ml 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 anunț: X1KA1300U

Actualizat în: 28 Ianuarie 2026

Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	19 m
Nr. fronturi stradale:	1	Lățime drum acces:	7 m

Utilități

Amenajare străzi

Asfaltate Iluminat stradal
Mijloace de transport în comun

Alte caracteristici

Oportunitate de investiție Parcelabil La șosea
Acces auto

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-apahida-2800mp-201880509>

Comparabila 2

romimo.ro

Contul meu  Agentii imobiliare

+ Adaugă anunț

Teren de vanzare

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

101 500 EUR
negociabil

Valabil din 1/24/2026 11 36 17 AM



 Telefon validat



Georgiana Dobocan

[Vezi toate anunțurile](#)

0724986542

Specificații

Descriere

Vand teren in Apahida, jud. Cluj, in zona Taul Maierului, cu o suprafata de 2900m2. Pret 35 EUR m2, negociabil.

ID anunț: 1683128794

 Vizualizări: 245

 Raportează

 Fă ofertă

 Arată telefon

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: **2939**

 Adaugă fișier ?

 Mesaj

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/7d5hi79h7i1i7576152i1h6e9i61ff08.html>

Comparabila 3


imobiliare.ro Articolul 107 Get info Help Center

Teren intravilan, 2900 mp, 40 ml front, zona Corpadea

Apahida, Judetul Cluj - [vezi Harta](#)

84.900 €
29 28 € / mp

Rate de la 1 927 RON/lună [simulează credit](#)



Salvează

Claudiu
Broker
IDEAL HOME (PRC)

0783003300
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Link

Raportează anunț

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

Activează Notificările

Sup. teren: 2 900 mp Tip: Construcții

Descriere teren

Va propunem spre vanzare un teren intravilan situat in localitatea Corpadea, comuna Apahida. Terenul are urmatoarele caracteristici:

- suprafata 2900 de mp.
- front stradal 41 ml.
- utilitati: gaz, apa, electricitate si internet.

Recomandarea noastra: teren ideal pentru constructia unei case unifamiliale.

Electricitate Apă Gaz

Detalii teren

ID anunț: XBNC1300M

Actualizat în: 21 Ianuarie 2026

Clasificare teren:

Intravilan Front stradal:

41 m

Utilități

Comision

2%+TVA

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-apahida-2900mp-261152784>



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52585 Apahida

Nr. cerere	48394
Ziua	04
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100202678212



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 104

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52585		500	Construcția C1 înscrisă în CF 52585-C1; ...

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
76562 / 05/07/2010			
Act Administrativ nr. 44, din 18/05/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA (documentație cadastrală avizată de OCPI CLUJ);			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE în rang serial câștigat cu nr. 101343 din 11.12.2007, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA APAHIDA		A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
76562 / 05/07/2010			
Act Administrativ nr. 44, din 18/05/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA (documentație cadastrală avizată de OCPI CLUJ);			
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) BONTOS OCTAVIAN, și 2) BONTOS MARIA MIRELA		A1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	12.466
2	3	32.95
3	4	8.705
4	5	11.478
5	6	21.908
6	1	19.682

** 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, 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,

04/03/2026, 12:12

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.

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

Pagina 3 din 3

Formular versiunea 1.1

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA CLUJ-NAPOCA
CIVIL

Dosar nr. 13520/211/2008

Operator de date cu caracter personal 3185

SENTINȚA CIVILĂ NR. 13874

Ședința publică din 04 noiembrie 2009

Completul constituit din:

PREȘEDINTE: CLAUDIU GLIGAN

GREFIER: CAMELIA MĂRGINEAN

Pe rol acțiunea civilă formulată de reclamantii **BONTOS OCTAVIAN** și **BONTOS MARIA MIRELA** împotriva pârâților **PUKANI VIOREL** și **PUKANI SILVIA CORINA**, având ca obiect prestație tabulară.

La apelul nominal se prezintă reclamanta Bontos Maria Mirela personal și asistată de av. Paven Emilia în calitate de reprezentantă a reclamantilor, lipsă fiind pârâtii.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care:

La întrebarea instanței, reprezentanta reclamanților arată că se opune lăsării cauzei la a doua strigare. Depune la dosar dovada citării prin publicitate a pârâților cu domiciliul necunoscut (f.50), menționând că nu mai are alte cereri în probațiune de formulat.

Nemaifiind alte cereri de formulat și probe de administrat, instanța, în temeiul art.150 C.pr.civ., încheie faza probatorie, constată cauza în stare de judecată și acordă cuvântul pe fond:

Reprezentanta reclamantilor solicită admiterea acțiunii astfel cum a fost formulată, și obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată ocazionate cu prezenta acțiune, constând în taxă judiciară de timbru și timbru judiciar, conform chitanțelor doveditoare depuse la dosar.

Instanța reține cauza în pronunțarea hotărârii.

INSTANȚA

Prin cererea de chemare în judecată formulată sub numărul de mai sus, reclamantii **BONTOS OCTAVIAN** și **BONTOS MARIA MIRELA** au solicitat instanței, în contradictoriu cu pârâtii **PUKANI VIOREL** și **PUKANI SILVIA CORINA**, să fie obligați pârâtii să încheie contract de vânzare-cumpărare în formă autentică cu privire la construcția situată în Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 104, compusă din parter cu 2 camere, 1 bucatărie, 1 baie, 1 hol cu casa scării și terasă și mansardă cu 3 camere, 1 hol, 1 hol cu casa scării 2 terase, edificat din zidărie portantă din BCA, pe fundații continue din beton, acoperiș tip șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă, edificată în baza autorizației de construire nr. 145/26 iulie 2005 și luată în folosință în baza dovezii de luare în folosință nr. 32/2006, cu dreptul de folosință asupra terenului în suprafață de 500 mp atribuit în baza Legii nr. 15/2003 în baza procesului verbal din 2 august 2004 eliberat de Consiliul Local al comunei Apahida, iar în caz de refuz hotărârea ce se va pronunța să țină loc de act apt pentru intabulare.

În fapt reclamantii au arătat că au încheiat cu pârâta un contract de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul în litigiu, contract încheiat sub semnătură privată, însă pârâtii nu s-au mai prezentat să încheie contractul de vânzare în formă autentică, astfel încât pentru

Potrivit dispozițiilor art. 969 cod civil, convențiile legal făcute au putere de lege între părțile contractante, iar potrivit dispozițiilor art. 5 alin.2 din Titlul X al Legii nr. 247/2005 va obliga pârâții PUKANI VIOREL și PUKANI SILVIA CORINA să încheie cu reclamantii BONTOS OCTAVIAN și BONTOS MARIA MIRELA contract de vânzare-cumpărare în formă autentică cu privire la construcția situată în Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 104, compusă din parter cu 2 camere, 1 bucatărie, 1 baie, 1 hol cu casa scării și terasă și mansardă cu 3 camere, 1 hol cu casa scării 2 terase, edificat din zidărie portantă din BCA, pe fundații continue din beton, acoperiș tip șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă, edificată în baza autorizației de construire nr. 145/26 iulie 2005 și luată în folosință în baza dovezii de luare în folosință nr. 32/2006, cu dreptul de folosință asupra terenului în suprafață de 500 mp atribuit în baza Legii nr. 15/2003 în baza procesului verbal din 2 august 2004 eliberat de Consiliul Local al comunei Apahida, iar în caz de refuz prezenta hotărâre ținând loc de act apt pentru intabulare.

Instanța reține că reclamantii nu au solicitat cheltuieli de judecată.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE:**

Admite cererea de chemare în judecată formulată și precizată de către reclamantii BONTOS OCTAVIAN și BONTOS MARIA MIRELA, ambii cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu, nr. 20, ap. 24, jud. Cluj, în contradictoriu cu pârâții PUKANI VIOREL, cu domiciliul în Apahida, str. Libertății, nr. 126, jud. Cluj și PUKANI SILVIA CORINA, cu domiciliul în Apahida, str. Avram Iancu, nr. 21, jud. Cluj, și în consecință:

Obligă pârâții PUKANI VIOREL și PUKANI SILVIA CORINA să încheie cu reclamantii contract de vânzare-cumpărare în formă autentică cu privire la construcția situată în Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 104, compusă din parter cu 2 camere, 1 bucatărie, 1 baie, 1 hol cu casa scării și terasă și mansardă cu 3 camere, 1 hol; 1 hol cu casa scării 2 terase, edificat din zidărie portantă din BCA, pe fundații continue din beton, acoperiș tip șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă, edificată în baza autorizației de construire nr. 145/26 iulie 2005 și luată în folosință în baza dovezii de luare în folosință nr. 32/2006, cu dreptul de folosință asupra terenului în suprafață de 500 mp atribuit în baza Legii nr. 15/2003 în baza procesului verbal din 2 august 2004 eliberat de Consiliul Local al comunei Apahida, iar în caz de refuz prezenta hotărâre ținând loc de act apt pentru intabulare.

Definitivă.

Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședință publică, azi 4 noiembrie 2009.

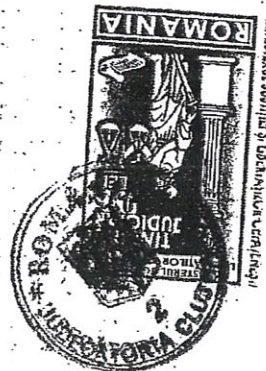
**JUDECĂTOR,
GLIGAN CLAUDIU**

**GREFIER,
CAMELIA MĂRGINEAN**

ACHITAT TAXA JUDICIARĂ DE TIMBRU
ÎN VALOARE DE _____ LEI, CU
ACHITANȚA ÎNȘTĂ LA DOSAR.

Red. C.G./10

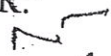
NE ÎNTRĂDEȘTE ÎN DREPTUL SĂ
LEGALIZĂ DOCUMENTUL ÎN SE DECLARĂ
IREVOCAȚIBILĂ AZI 4.11.2009

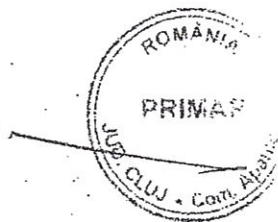


ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA
STR. LIBERTĂȚII NR. 122
TEL/ FAX : 0264 - 231777
NR. 4411 / 01.04.2004

Catre,
Pukani Silvia
Str. Avram Iancu, nr.21, Apahida

Ca urmare a depunerii cererii dumneavoastra nr.10370 din 21.08.2003 pentru Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala, in urma analizei dosarului de catre Consiliul Local Apahida in sedinta din luna septembrie 2003 s-a hotarat aprobarea cererii d-vs.

PRIMAR:

IONEL FARCAS



SECRETAR:

Ing. IOAN HIRBEA

RA/RA
2EX.

PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA



PRIMAR

DOVADA DE LUARE IN FOLOSINȚĂ

Nr. 32 din 01 IUNIE 2006

Urmare a cererii adresată de **PUKANI SILVIA CORINA și soțul
PUKANI VIOREL**

Cu privire la terminarea lucrărilor de construire :
CASĂ FAMILIALĂ P+M ȘI FOSĂ SEPTICA
vă comunicam următoarele:

În conformitate cu art.32 din Legea nr.50/1991 și a procesului verbal
de recepție nr. 17/6524 din 15.05.2006, confirmam terminarea construcției
realizată pe terenul din comuna APAHIDA , localitatea APAHIDA strada T.
VLADIMIRESCU Nr. 104.

Lucrările au fost executate în baza Autorizației de construire nr. 145 din
26.07.2005.

Construcția se compune din :

DEMISOL : _____

PARTER : 2 camere, 1 bucătărie, 1 baie, 1 hol cu casa scării și
terasă, . _____

ETAJ : _____

MANSARDA : 3 camere, 1 hol, hol cu casa scării și 2 terase.

Construcția a fost realizată din zidărie portantă din BCA pe fundații
continue din beton, acoperis tip șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă.

Eliberăm prezenta pentru a servi la Oficiul Județean de Cadastru și
Publicitate Imobiliară Cluj – Biroul Carte Funciară, în vederea înscrierii
construcției în Foaia de avere.

PRIMAR

IONEL FARCAS

RESPONSABIL URBANISM

Sing. ALEXANDRU PETRUS

COMPARTIMENT URBANISM
VV-2 ex.



TITULAR/ INVESTITOR :
PUKANI SILVIA CORINA și soțul
PUKANI VIOREL
LOCALITATEA APAHIDA
Strada : LIBERTĂȚII Nr. 126



PROCES VERBAL DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 19/ 6939 din 01.06.2006

Privind lucrarea **CASA FAMILIALA P+M ȘI FOSĂ SEPTICĂ** executată în cadrul contractului nr. ___ din ___ încheiat între **REGIE PROPRIE** și între ___ pentru lucrările de construire **CASA FAMILIALA P+M ȘI FOSĂ SEPTICĂ** în comuna APAHIDA localitatea APAHIDA strada **T. VLADIMIRESCU Nr. 104, (fost FN)**.

1. Lucrările au fost executate în baza autorizației de construire nr. 145 eliberată de Primăria Comunei Apahida la 26.07.2005 cu valabilitate până la 26.07.2006 .
2. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea în intervalul 15.05.2006 , fiind formată din:
VALASUTEAN VIORICA în calitate de delegat al administrației publice locale.
3. Au mai participat la recepție:
PUKANI SILVIA CORINA beneficiar
4. Comisia de recepție, în urma constatărilor făcute, propune: admiterea recepției
5. Comisia de recepție , recomandă următoarele: luarea în folosință, declararea construcțiilor la **Serviciul de Impozite și Taxe și la Registrul agricol** ale Primăriei comunei Apahida .
6. Prezentul proces verbal, conținând una file și una anexe numerotate , cu un total de una file, a fost încheiat astăzi 01.06.2006 la Primăria Comunei Apahida în 2 (două) exemplare.

Comisia de recepție:

Investitor : PUKANI SILVIA CORINA

Delegat al administrației publice locale

VALASUTEAN VIORICA



CĂTRE,

Primăria comunei Apahida

12 MAR 2026

Subsemnatul BONTOS OCTAVIAN domiciliat în
CLUJ str. AVRAM IANCU nr. 20
ap. 24, jud. CLUJ, avand CI seria C.I., nr. 088446, prin
prezenta solicit aprobarea cumpărării terenului pe care îl detin în baza
Legii nr.15 /2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe
proprietate personală (republicată), situat în APAHIDA STR T. VLADIMIRESCU 104

Anexez: - copie CI,

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

Nr. telefon 0728882851

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

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

Data:

12-04-2026

Semnătura:



CĂTRE,

Primăria comunei Apahida

12. MAR 2026

Subsemnatul BONTOS MARIANA MIRIELA domiciliat în
APA HIDA, str. TUDOR VLADIMIRESCU, nr. 104,
ap....., jud. CLUJ, avand CI seria CJ, nr. 387450, prin
prezenta solicit aprobarea cumpărării terenului pe care îl detin în baza
Legii nr.15 /2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe
proprietate personală (republicată), situat în APA HIDA STR. TUDOR VLADIMIRESCU
NR - 104

Anexez: - copie CI,

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

Nr. telefon 0748 9818 98

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

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

Data:

12-04-2026

Semnătura:

[Signature]

ROMANIA, JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
Str. LIBERTATII Nr. 122
Tel. 0264-231777, Fax. 0264-231475
Nr. 10119 din 20.03.2026

COMANDA NR. 14
LA CONTRACTUL NR. 13925 DIN 23.04.2025
Evaluare terenuri Legea 15/2003 si terenuri concesionate

I. TERENURI CONCESIONATE				
NR. CRT	NR. INREGISTRARRE	NUME/ PRENUME	UM	CANTITATE
1	8699/10.03.2026	CRISAN AUREL FLORIN	BUC	1
I. TERENURI LEGEA 15/2003				
NR. CRT	NR. INREGISTRARRE	NUME/ PRENUME	UM	CANTITATE
1	9105/12.03.2026	BONTOS MARIA MIRELA	BUC	1

Intocmit,
Ing. Mariana Mirela Muntean



