

## HOTĂRÂRE

Nr. .... / 23.06.2026

### privind însușirea rapoartelor de evaluare pentru unele terenuri concesionate, aparținând domeniului privat al Comunei Apahida, și aprobarea vânzării acestora

Consiliul Local al comunei Apahida, județul Cluj, întrunit în ședință ordinară la data de 23.06.2026

**Analizând:** *privind însușirea rapoartelor de evaluare pentru unele terenuri concesionate, aparținând domeniului privat al Comunei Apahida, și aprobarea vânzării acestora*, proiect elaborat din inițiativa doamnei primar Belce Ramona-Cristina, referatul de aprobare nr. 13180/08.04.2026 al Primarului comunei Apahida, raportul de evaluare nr.66/20.03.2026, întocmit de EXPERTUS S.R.L., prin evaluator autorizat Ing. Grădinaru Nicoleta, înregistrat la Primăria comunei Apahida sub nr. nr.10733/25.03.2026, cererea nr. 8699/10.03.2026, raportul de specialitate nr. 13184/08.04.2026 al Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru, referatul de aprobare nr. 13906/16.04.2026 al Primarului comunei Apahida, raportul de evaluare nr.74/09.04.2026, întocmit de EXPERTUS S.R.L., prin evaluator autorizat Ing. Grădinaru Nicoleta, înregistrat la Primăria comunei Apahida sub nr.13674/14.04.2026, cererea nr. 10280/16.04.2026, raportul de specialitate nr. 13908/16.04.2026 al Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru, referatul de aprobare nr. 21459/10.06.2026 al Primarului comunei Apahida, raportul de evaluare nr.152/04.06.2026, întocmit de EXPERTUS S.R.L., prin evaluator autorizat Ing. Grădinaru Nicoleta, înregistrat la Primăria comunei Apahida sub nr.21343/10.06.2026, cererea nr. 18756 și 18876 ambele din 22.05.2026, raportul de specialitate nr. 21462/10.06.2026 al Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru,

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

#### În baza prevederilor

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

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 însușesc rapoartele de evaluare întocmite de EXPERTUS S.R.L., prin evaluator autorizat ing. Grădinaru Nicoleta, după cum urmează:

- a. Raportul de evaluare nr. 66/20.03.2026, înregistrat la Primăria comunei Apahida sub nr. 10733/25.03.2026;
- b. Raportul de evaluare nr. 74/09.04.2026, înregistrat la Primăria comunei Apahida sub nr. 13674/14.04.2026;
- c. Raportul de evaluare nr.152/04.06.2026, înregistrat la Primăria comunei Apahida sub nr. 21343/10.06.2026.

Rapoartele de evaluare constituie anexe la prezenta hotărâre, răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii valorii de piață revine exclusiv evaluatorului autorizat.

**Art. 2.** Se aprobă vânzarea terenurilor aflate în domeniul privat al comunei Apahida, deținute în prezent în regim de concesiune de către beneficiarii prevăzuți în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, care face parte integrantă din aceasta.

**Art. 3.** Prețul de vânzare pentru fiecare teren este cel stabilit prin raportul de evaluare aferent, menționat la art. 1 și evidențiat în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre. Beneficiarii au obligația de a achita integral prețul de vânzare în termen de cel mult 6 luni de la data comunicării prezentei hotărâri, sub sancțiunea încetării de drept a valabilității aprobării vânzării în cazul neachitării prețului în termenul stabilit.

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

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

Inițiator  
Primar,  
Belce Ramona Cristina



Avizat,  
Secretar General  
Cj. Bucur Anca-Florina

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by a cursive flourish.

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
CONSILIUL LOCAL AL  
COMUNEI APAHIDA

ANEXA 1 LA HCL nr. \_\_\_\_/23.06.2026  
privind însușirea rapoartelor de evaluare întocmite pentru terenurile concesionate și aprobarea  
vânzării acestora, bunuri aflate în domeniul privat al comunei Apahida

Nr. Crt.	Nume si prenume	Contract concesiune	Descriere teren	Pret Euro/mp Cf evaluare	Valoare totala in lei cf evaluare	Valoare de inventar in lei	Valoarea de vânzare în lei
1	CRISAN AUREL FLORIN	8126 din 13.09.2003	Teren in suprafata de 580 mp, situat in loc. Câmpenești, str. Liliacului, nr. 24, înscris in CF nr. 63374, nr. cadastral 63374 -Apahida	24,60	72,700	64,438	<b>72,700</b>
2.	CESAREAN TRAIAN	15079 din 01.11.2004	Teren in suprafata de 380 mp, situat in loc. Câmpenești, str. Jupiter, nr. 20, înscris in CF nr. 53240, nr. cadastral 53240 -Apahida	24,60	47,600	42,218	<b>47,600</b>
3.	MIRON IOAN, MOCAN JENICA, MOLDOVAN VIOREL, POP OANA LUCIA, MOLDOVAN IONUT VIOREL, MOLDOVAN CATALIN	225 din 29.03.2001	Teren in suprafata de 1.000 mp, situat in loc. Sânnicoara, str. Meteor, nr. 5, inscris in CF nr. 63815 nr. cadastral 63818 -Apahida	41,00	215,600	104,990	<b>215,600</b>
4.	PROZSA ISTVAN	7454 din 17.06.2004	Teren in suprafata de 858 mp, situat in loc. Câmpenești, str. Prutului, nr. 3, inscris in CF nr. 78248, nr. cadastral 78248 -Apahida	24,60	111,000	95,323.8	<b>111,000</b>

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
COMUNA APAHIDA  
NR. 13180/08.04.2026

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

Avand in vedere:

- cererea inregistrata la Primaria comunei Apahida cu nr. 8699 din 10.03.2026;
- raportul de evaluare a terenului intocmit de SC EXPERTUS SRL si inregistrat la Primaria Apahida cu nr. 10733 din 25.03.2026;
- contractul de concesiune nr. 8126 din 13.09.2003, 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 terenului concesionat aflat in domeniul privat al comunei Apahida, la valoarea prevazuta in raportul de evaluare, intocmit de catre SC EXPERTUS SRL.*

PRIMAR

BELCE RAMONA CRISTINA



ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
COMUNA APAHIDA  
SERVICIUL URBANISM  
NR. 13184 / 08.04.2026

## RAPORT DE SPECIALITATE

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

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

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

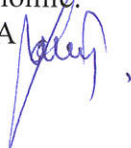
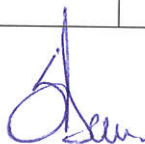
Dupa ce aceste etape au fost parcurse, utilizatorii terenului obtinut prin contract de concesiune **pot solicita cumpararea suprafetei de teren** , in baza unui RAPORT DE EVALUARE.

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

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

NR. CR T.	Nume si prenume	Contract concesiune	Descriere teren	Pret Euro/mp Cf evaluare	Valoare totala in lei cf evaluare	Valoare de inventar in lei
1	CRISAN AUREL FLORIN	8126 din 13.09.2003	Teren in suprafata de 580 mp, situat in loc. Campenesti, str. Liliacului, nr. 24, inscris in CF nr. 63374, nr. cadastral 63374 -Apahida	24,60	72.700,00	64.438,00

ARHITECT SEF:  
Arh. Dan Gabriel Sopterean  
Compartiment economic:  
OLTEAN SANDA



UM



CĂTRE,

Primăria comunei Apahida

Subsemnatul CRISTIAN FLOREANU domiciliat în str. Colonei nr. 20 nr.C. ap. J, jud. Cluj, avand CI seria CF nr. 448115, prin prezenta solicit aprobarea cumpărării terenului concesionat în baza contractului de concesiune nr. 8196 / 13.09.2003

Anexez: - copie CI,

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

Nr. telefon 0725561636

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:

10.03.2024

Semnătura:

ROMANIA, JUDETUL CLUJ  
COMUNA APAHIDA  
Str. LIBERTATII Nr. 122  
Tel. 0264-231777  
Nr. 17 / 1729 din 23.01.2025

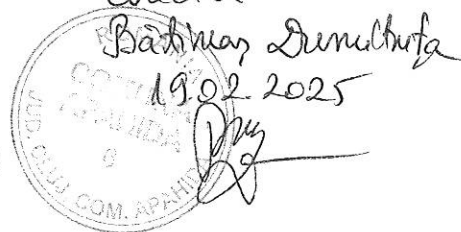
## CERTIFICAT DE ATESTARE A EDIFICĂRII CONSTRUCTIEI

Ca urmare a cererii înregistrate cu numărul de mai sus de către **POPA OLIMPIU CRISTIAN CNP 1691004120646**, confirmăm că pe terenul intravilan cu suprafața de **580 mp**, cu categoria de folosință „**curți, construcții**”, înscris în **C.F. 63374 – Apahida**, identificat prin **nr. cad. 63374**, situat conform PUG comuna Apahida, aprobat prin **HCL Nr. 193 din 27.10.2022** în comuna **Apahida, localitatea CAMPENESTI, str. LILIACULUI, nr. 24 ( fost str. Lunii, nr. 57)**, există o **LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ**, proprietatea **POPA OLIMPIU CRISTIAN CNP 1691004120646**, edificată în anul **2025**.

Edificarea construcției s-a efectuat conform **Autorizației de construire nr. 469 din 29.08.2022**, există încheiat proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor **nr. 17 / 1729 din 23.01.2025**.

**Construcția C1** are următoarea descriere:

- |                                    |                              |
|------------------------------------|------------------------------|
| - destinația:                      | <b>LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ</b> |
| - număr unități individuale        | <b>1</b>                     |
| - număr locuri de parcare          | <b>2</b>                     |
| - regimul de înălțime              | <b>DP+P+E P+E</b>            |
| - suprafață construită la sol      | <b>Sc = 105,45 mp;</b>       |
| - suprafață construită desfășurată | <b>Sd = 197,40 mp;</b>       |



Prezentul certificat este valabil însoțit de Certificatul de performanță energetică **2593/407037 din 21.10.2024**, întocmit de **Baidoc Radu Vlad.**

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

PRIMAR,

RAMONA-CRISTINA BELCE




ȘEF-SERVICIU URBANISM

Ing. IULIU MÎRZA



Întocmit 2 ex:

Ing. Mariana Mirela Muntean



Conform Anexei nr. 2 din H.G. 343/2017- privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora

APROB: ADMITEREA

INVESTITOR: POPA OLIMPIU CRISTIAN

**PROCES - VERBAL DE RECEPȚIE**

la terminarea lucrărilor

Nr. 14/1429 din 23.01.2025

privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției „**LOCUINTA UNIFAMILIALA P+E, IMPREJMUIRE PERIMETRALA**”, lucrări executate în cadrul contractului, încheiat între Popa Olimpiu Cristian în calitate de beneficiar și SC \_\_\_\_\_ SRL în calitate de executant

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

- adresa administrativă: Comuna Apahida, sat Campenesti, (str. Lunii, nr. 57) str. Liceului, nr 24

- număr cadastral/număr topografic: cad 63374

- număr carte funciară: 63374

2. Lucrările au fost executate în baza **Autorizației de construire nr. 469**, eliberată de Comuna Apahida la data de **29.08.2022**, cu valabilitate până la data: 29.08.2023

3. **Comisia de recepție** și-a desfășurat activitatea de la data: 23.01.2025, până la data: 23.01.2025, fiind formată din:

1. Președinte (nume și prenume):

Grisan Aurel Florin POPA OLIMPIU CRISTIAN

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

2. MARIANA NIRELA MUNTEAN reprezentant Comuna Apahida

3 ing. Sabau Florin – specialist instalatii electrice

4. ing. Pop Cristian – specialist instalatii apa canal

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

1. executant: Hodoroaga Vasile

2. proiectant: Arhitect Sanda Oltean

3. proiectant rezistenta Top Proiect SRL

5. **Secretariatul a fost asigurat de ing. Moldovan Bogdan Ioan**, diriginte de șantier autorizat în domeniul/domeniile: **2.2**, autorizație nr. 00029748

**6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:**

6.1. Capacități fizice realizate:

Au fost realizate lucrările de construire locuinta unifamiliala, avand regim de inaltime P+E, imprejmuire teren.

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

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

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

6.5. Valoarea finală a lucrărilor executate este de [lei, cu și fără TVA]: 266 687,40 lei fara TVA, respectiv 317 358,00 lei cu TVA

6.6. Perioada de garanție: 2 ani, respectiv 24 de luni

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

.....  
 NU ESTE CAZUL

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

X  Admiterea recepției la terminarea lucrărilor;

I  Respingerea recepției la terminarea lucrărilor

**8. Comisia de recepție motivează decizia luată prin:**

Lucrarile executate respecta prevederile autorizatiei de construire , normativele tehnice in viogare , proiectul tehnic si caietele de sarcini.

**9. Comisia de recepție recomandă luarea următoarelor măsuri:**

Intretinerea lucrarilor conform normativelor tehnice in vigoare.

**10. Prezentul proces - verbal, conținând 2 file și 0 anexe numerotate, cu un total de 2 file, a fost încheiat astăzi 23-01-2025 , în 4 exemplare.**

**11. Alte mențiuni**

Comisia de recepție	
1. Președinte:	(semnătura)
Crisan Aurel Florin - POPA OLIMPIU CRISTIAN	
Membri:	
2. NADIANA MIRELA Muntean - reprezentant Comuna Apahida	
3. ing. Sabau Florin – specialist instalatii electrice	
4. ing Pop Cristian – specialist instalatii apa canal	
6. ing. Oltean Mihai – specialist rezistenta	
7. Moldovan Bogdan Ioan -diriginte de santier	
<b>Alți participanți:</b>	
Proiectant rezistenta:	
SC TOP PROIECT SRL	
Executant:	

ROMANIA - I.S.C.  
 MOLDOVAN BOGDAN-IOAN  
 DIRIGINTE DE SANTIER  
 AUT. NR. 00029748; 00030212  
 00030720; 00032426  
 DOMENII/SUBDOMENII:  
 2.2; 3.3; 6; 1

ROMANIA  
 COMUNA  
 APAHIDA  
 JUDEȚUL CLUJ, COM. APAHIDA



Ma adresa este Cluj, M. Noua 26 p. 7  
caietul. KX 286720

23

ROMÂNIA, JUDEȚUL CLUJ  
PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA  
STR. LIBERTĂȚII, NR. 98  
TEL./FAX - 231777, 231797, 231322  
NR. 819261/13092003



CONFORM  
CU ORIGINALUL  
COMUNA APAHIDA, JUD. CLUJ

Print un exemplar  
25.09.2003  
Popă

## CONTRACT DE CONCESIUNE

### I. PĂRȚI CONTRACTANTE

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

și POPA OLIMPIU CRISTIAN domiciliat în  
CLUJ MARCA str. BĂIȚA nr. 12,  
jud. CLUJ, carte de identitate seria BT nr. 403522, eliberat de  
Doz Cluj la data de 17.08.99, în calitate de concesionar, pe de altă  
parte

La data de 12.09.2002 la sediul concedentului din Apahida, str. Libertății, nr. 98, jud. Cluj, cod 3411, în temeiul Legii nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor și a Hotărârii nr. 27/25.10.2001 a Consiliului Local al comunei Apahida, de aprobare a concesiunii, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1.(1) Obiectul contractului de concesiune este o suprafață de 589 mp teren situat în comuna Apahida, satul CAMPENESTI, str. \_\_\_\_\_, f.n., în locul numit 1 MAI POMICULTURĂ conform planului de situație anexat, pentru construirea CASE, în conformitate cu obiectivele concedentului și în condițiile Legii nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991.

### III. TERMENUL

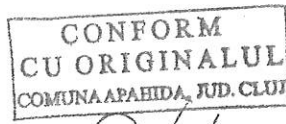
Art. 2.(1) Durata concesiunii este, pe durata existenței construcțiilor, începând cu data încheierii procesului - verbal de predare a amplasamentului.

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

### IV. PREȚUL CONCESIUNII (REDEVENȚA)

Art. 3.(1) Prețul concesiunii este de 189.500 lei/mp, respectiv 111.615.500 lei, adică 3368 \$ la cursul B.N.R. din ziua încheierii procesului-verbal de adjudecare, plătită anual/semestrial/trimestrial/lunar, în maxim 25 ani, conform caietului de sarcini. Suma se plătește în lei, la cursul BNR din ziua plății, până la 30 iunie a fiecărui an pentru plata semestrială, trimestrial se face până la data de 15 a ultimei luni din trimestru, iar plata lunară până în ultima zi din luna respectivă.

ch. 6224/2005 2002	500000 / sechv
ch. 10841 11209 2002	4048000 / ce
ch. 4174 10404 2002	250000 / ce
ch. 10842 11209 2002	500000 / ce



*Ref. luf*

**V.PLATA REDEVENȚEI**

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

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

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

**VLDREPTURILE PĂRȚILOR**

**Drepturile concesionarului**

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

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

**Drepturile concedentului**

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

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

**VIOBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

**Clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini**

**Obligațiile concesionarului**

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

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

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona terenul care face obiectul concesiunii, decât cu aprobarea concedentului.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența.

(5) Concesionarul este obligat să înceapă construcția în termen de 1 an de la data predării amplasamentului.

(6) Avizele și autorizațiile ce trebuie obținute pentru realizarea investiției, sunt în sarcina concesionarului.

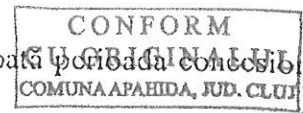
(7) Standardele de calitate și amplasare a construcțiilor realizate trebuie să respecte condițiile stabilite prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.

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

(9) La data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să achite prima tranșă din redevența de concesiune (anuală, semestrială, trimestrială, lunară).

(10) Vânzarea construcției realizate de către concesionar se poate face după 10 ani de la data încheierii contractului de concesiune, noul proprietar va putea prelua concesiunea

numai în cazul în care redevența a fost achitată integral pentru toată perioada concesiunii, de către concesionarul titular.



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

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

#### **Obligațiile concedentului**

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

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

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

### **VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

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

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

b) În cazul în care concesionarul nu începe construcția în termen de 1 an de la data predării amplasamentului, prin rezilierea unilaterală de către concedent.

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

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

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

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

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

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

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

a)-bunuri de retur-teren concesionat.

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

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

### **VIII. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU**

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



IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

X. LITIGII

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

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

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în \_\_\_\_\_ exemplare.

Concedent,  
Primar,

Ionel Fărcaș

Concesionar,

Secretar,  
Ing. Ioan Hirbea

Contabil șef,  
Ec. Alexandru Moldovan

Inspector,  
Ec. Ovidiu Felecan



Nr. 43740/09.12.2025

**ACT ADIȚIONAL Nr. 5 / 09.12.2025 LA  
CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR. 8196/13.09.2003**

**ART.I PĂRȚI CONTRACTANTE**

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

Și

**Popa Olimpiu Cristian** domiciliat în Cluj-Napoca, B-dul Nicolae Titulescu, nr.16, sc.4, ap.39, jud. Cluj, carte de identitate seria KX nr. 790688 eliberat de SPCLEP Cluj, la data de 01.02.2011, CNP 1691004120646, **in calitate de concesionar, pe de altă parte,**

*Având în vedere HCL nr.260/27.11.2025, cererea nr.36326/15.10.2025, contractul de vânzare - cumpărare autentificat sub nr.2192/10.06.2024 de către notar public Furdui Horia Augustin, s-a încheiat prezentul act adițional:*

**ART.II. Capitolul I. PĂRȚI CONTRACTANTE – se modifică și va avea următorul cupins:**

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

Și

**Crișan Aurel Florin** cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Colinei nr.20, bl. C., ap.5, jud. Cluj, avand carte de identitate CJ nr. 448115 eliberata de SPCJEP Cluj, la data de 21.10.2019, avand CNP 1680501120681 și **Crișan Ioana Liana** cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Colinei nr.20, bl. C., ap.5, jud. Cluj, avand carte de identitate CJ 1017992 eliberata de SPCJEP Cluj, la data de 18.01.2024, avand CNP 2790117120739, în calitate de **concesionari, pe de altă parte.**

**ART.III.** Celelalte dispoziții contractuale rămân neschimbate.

Prezentul act adițional a fost încheiat în trei exemplare originale.

CONCEDENT  
Comuna Apahida  
Primar

Belce Ramona Cristina

Secretar general  
cj. Bucur Anca Florina

Compartiment Juridic  
cj. Alba Raluca

CONCESIONAR

Crișan Aurel Florin

Crișan Ioana Liana













**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 63374 Apahida

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Cămpenesti, Str Liliacului, Nr. 24

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	63374	580	Teren imprejmuit;

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	63374-C1	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Cămpenesti, Str Liliacului, Nr. 24	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:105 mp; Locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P+E, edificata in anul 2025, avand suprafata construita desfasurata de 197.40 mp.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>74637 / 04/05/2017</b>		
Act Notarial nr. 1588, din 27/04/2017 emis de Furdui Horia Augustin;		
B1	Se înființeaza cartea funciara 63374 a imobilului cu numarul cadastral 63374/Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 62281 inscris in cartea funciara 62281;	A1
Act Administrativ nr. 129002, din 22/10/2008 emis de OCPI CLUJ;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drep reconstituire si dezmembrare ,in rangul serial castigat cu nr. 57850/2008, dezmembrare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA APAHIDA, domeniu privat		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62281/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 163091 din 26/09/2016;		
<b>228661 / 21/10/2025</b>		
Act Notarial nr. 43, din 20/10/2025 emis de VODĂ-BORDEA OTILIA; Act Administrativ nr. 0, din 20/10/2025 emis de VODĂ-BORDEA OTILIA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
1) CRIȘAN AUREL-FLORIN, și soția		
2) CRIȘAN IOANA-LIANA, bun comun		

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>228661 / 21/10/2025</b>		
Act Notarial nr. 43, din 20/10/2025 emis de VODĂ-BORDEA OTILIA; Act Administrativ nr. 0, din 20/10/2025 emis de VODĂ-BORDEA OTILIA;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) CRIȘAN AUREL-FLORIN, și soția		
2) CRIȘAN IOANA-LIANA, bun comun		

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
63374	580	

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	580	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	63374-C1	construcții de locuințe	105	Cu acte	S. construita la sol:105 mp; Locuința unifamiliala cu regim de inaltime P+E, edificata in anul 2025, avand suprafata construita desfasurata de 197.40 mp.

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	12.0
2	3	48.769
3	4	11.738
4	1	49.26

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

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

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

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

Data și ora generării,

10/03/2026, 13:14

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

ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
COMUNA APAHIDA  
NR. 21459/10.06.2026

### REFERAT DE APROBARE

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

Avand in vedere:

- cererile inregistrate la Primaria comunei Apahida cu nr. 18756 din 22.05.2026 si 18876 din 22.05.2026;
- raportul de evaluare a terenului intocmit de SC EXPERTUS SRL si inregistrat la Primaria Apahida cu nr. 21343 din 10.06.2026;
- contractele de concesiune nr. 2425 din 29.03.2001 si 7454 din 17.06.2004, 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 terenurilor concesionate aflate in domeniul privat al comunei Apahida, la valoarea prevazuta in raportul de evaluare, intocmit de catre SC EXPERTUS SRL.*

PRIMAR

BELCE RAMONA CRISTINA



ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
COMUNA APAHIDA  
SERVICIUL URBANISM  
NR. 21462 / 10.06.2026

## RAPORT DE SPECIALITATE

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

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

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

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

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

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

NR. CR T.	Nume si prenume	Contract concesiune	Descriere teren	Pret Euro/mp Cf evaluare	Valoare totala in lei cf evaluare	Valoare de inventar in lei
1	Miron Ioan, Mocan Jenica, Moldovan Viorel, Pop Oana Lucia, Moldovan Ionut Viorel, Moldovan Catalin	2425 din 29.03.2001	Teren in suprafata de 1.000 mp, situat in loc. Sannicoara, str. Meteor, nr. 5, inscris in CF nr. 63815, nr. cadastral 63815 - Apahida	41,00	215.600,0	104.990,0

2	PROZSA ISTVAN	7454/17.06 .2004	Teren in suprafata de 858 mp, situat in loc. Campenesti, str. Prutului, nr. 3, inserir in CF nr. 78248, nr. cadastral 78248 -Apahida	24,60	111.000,0	95.323,80
---	------------------	---------------------	--	-------	-----------	-----------

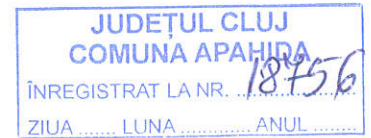
ARHITECT SEF:  
Arh. Dan Gabriel Sopterean



Compartiment economic:  
OLTEAN SANDA

CĂTRE,

Primăria comunei Apahida



22. MAI 2026

Subsemnatul..... MIRON IOAN ..... domiciliat în..... CLUJ-NAPOCA,  
str. AUREL VLAICU ....., nr. 60 ....., ap. 27 .....,  
jud. CLUJ ....., având CI seria..... CJ ....., nr. 435261 ....., prin prezenta  
**solicit aprobarea cumpărării terenului concesionat** în baza contractului de  
concesiune nr. 2425 / 29.03.2001 .....

Anexez: - copie CI,

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

Nr. telefon ..... 0741-055 254 .....

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:

22.05.2026.

Semnătura:



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 63815 Apahida

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Sânnicoara, Str Meteor, Nr. 5

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	63815	1.000	Teren imprejmuit; Teren imprejmuit cu gard de metal si gard de sarma pe latura de nord, cu gard de plasa pe fundatie de beton si gard de plasa pe latura de est, iar pe laturile de sud si de vest cu gard de plasa.

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	63815-C1	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Sânnicoara, Str Meteor, Nr. 5	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:75 mp; S. construita desfasurata:150 mp; Casa de locuit "P+E", edificata intre anii 2020-2022, avand suprafata construita desfasurata de 150mp. Terasa acoperita S=14 mp.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>125970 / 21/07/2017</b>		
Act Notarial nr. 2767, din 13/07/2017 emis de Furdui Horia Augustin; Act Administrativ nr. 107874, din 23/06/2017 emis de MOLDOVAN OVIDIU-BOGDAN; Act Administrativ nr. 107874, din 23/06/2017 emis de MOLDOVAN OVIDIU-BOGDAN;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 63815 a imobilului cu numarul cadastral 63815/Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 63143 inscris in cartea funciara 63143;	A1
Ordin nr. 29, din 14/01/2005 emis de Prefectura Cluj;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE lege, lotizare și dezmembrare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA APAHIDA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 63143/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 47649 din 22/03/2017; pozitie transcrisa din CF 62324/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 153234 din 08/09/2016; pozitie transcrisa din CF 61380/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 6716 din 18/01/2016;		
<b>48784 / 07/03/2023</b>		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOCUMENTATIE, din 03/03/2023 emis de STAN SABIN CLAUDIU; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Plan etaj, din 15/04/2020 emis de S.C. AMICII BUILDING S.R.L.; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 840, din 20/04/2022 emis de Pop M. Mihai-Robert; Inscris Sub Semnatura Privata nr. HARTI SI PLANURI, din 24/02/2023 emis de STAN SABIN CLAUDIU; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Plan parter, din 15/04/2020 emis de S.C. AMICII BUILDING S.R.L.; Act Administrativ nr. 3449, din 01/02/2023 emis de Comuna Apahida; Act Administrativ nr. 27308, din 01/09/2022 emis de Comuna Apahida; Act Notarial nr. 412, din 27/02/2023 emis de SPN LUPEA; Act Administrativ nr. 232/16335, din 06/06/2022 emis de Comuna Apahida;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
2) MIRON IOAN		
<b>93428 / 04/05/2023</b>		
Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE ATESTARE NR 232/16335, din 06/06/2022 emis de COMUNA APAHIDA;		
B9	se indreapta eroarea materiala savarsita odata cu incheierea cf. nr. 48784 din 07.03.2023, in sensul intabularii dreptului de proprietate asupra constructiei in favoarea lui MIRON IOAN	A1, A1.1

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

## C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>153926 / 14/08/2019</b>		
Act Administrativ nr. CONTRACT DE CONCESIUNE NR 2425, din 29/03/2001 emis de PRIMARIA APAHIDA; Act Administrativ nr. ACT ADITIONAL NR 25565, din 20/09/2017 emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, cota actuala 2/3 1) MOCAN JENICA 3) MIRON IOAN	A1 / C.2, C.3, C.4, C.5
<b>88511 / 19/04/2021</b>		
Act Notarial nr. 54, din 16/04/2021 emis de Lupea CĂTĂLIN; Act Notarial nr. 984, din 16/04/2021 emis de Lupea CĂTĂLIN;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/12 1) MOLDOVAN VIOREL	A1
C3	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/12 1) POP OANA-LUCIA	A1
C4	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/12 1) MOLDOVAN IONUȚ-VIOREL	A1
C5	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/12 1) MOLDOVAN CĂTĂLIN	A1

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
63815	1.000	Teren împrejmuit cu gard de metal și gard de sarma pe latura de nord, cu gard de plasa pe fundatie de beton și gard de plasa pe latura de est, iar pe laturile de sud și de vest cu gard de plasa.

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



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.000	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	63815-C1	construcții de locuințe	75	Cu acte	S. construită la sol:75 mp; S. construită desfășurată:150 mp; Casa de locuit "P+E", edificată între anii 2020-2022, având suprafața construită desfășurată de 150mp. Terasă acoperită S=14 mp.
A1.2	63815-C2	construcții anexa	38	Fără acte	S. construită la sol:38 mp; S. construită desfășurată:38 mp; Anexa "P", suprafața construită desfășurată 38mp, fără acte.

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	24.266
2	3	1.006
3	4	20.609
4	5	28.05
5	6	13.481
6	7	73.799
7	1	14.055

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

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

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

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

Data și ora generării,

20/05/2026, 11:58

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

ROMANIA JUD. CLUJ  
PRIMARIA APAHIDA  
STR. LIBERTATI NR 98  
TEL. /FAX. 231777;231797  
NR. 2425/129 HARI.2001

## CONTRACT DE CONCESIUNE

### I. PARTI CONTRACTANTE

Incheiat intre Consiliul Local al comunei Apahida , reprezentata prin Ionel Farcas , avand functia de primar , in calitate de concedent , pe de o parte ,  
si MIRON PAVEL cu sotia (sotul)-\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, domiciliati in SÂNNICOARA  
str. HOREA nr. 30 , jud CLUJ , carte identitate ,  
seria KX Inr. 031911 , eliberat de - Pol. CLUJ  
la data de 10. MAI. 1999 , in calitate de concesionar , pe de alta parte ,

la data de 29. MAR. 2001 a sediul concedentului din Apahida , str. Libertatii nr. 98  
jud. Cluj , cod 3411 , in temeiul Legii nr. 50 / 1991 , privind autorizarea executarii  
construcțiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor , republicata si a Hotaririi nr.  
21 / 06. 05. 1999 a Consiliului Local al comunei Apahida , de aprobare a concesiunii , s-  
a incheiat prezentul contract de concesiune .

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1 .(1) Obiectul contractului de concesiune este o suprafata de 1000 m.p.  
teren situat in com Apahida , satul SÂNNICOARA , str. AVIATORILOR , f.n. , in  
locul numit TUNELE , conform planului de situatie anexat , pentru  
construirea unei case de locuit , in conformitate cu obiectivele concedentului si in  
conditiile Legii nr. 50 / 1991 , republicata .

(2) Obiectivele concedentului sunt , realizarea unor constructii de  
locuinte , pe teren concesionat , pentru familii tinere , din comuna Apahida , care nu  
detin proprietate o locuinta .

### III. TERMENUL

Art 2. (1) Durata concesiunii , pentru constructiile de locuinte este , pe durata  
existentei constructiilor , incepand cu data incheierii procesului - verbal de adjudecare a  
licitatiei , respectiv 21. FEB. 2001 .

#### IV. PRETUL CONCESIUNII ( REDEVENTA )

ART. 3 (1) Pretul concesiunii este de 210.000 lei / m. p. ,respectiv 210.000.000 lei , adica 7796,54 \$ la cursul B.N.R. din ziua incheierii procesului - verbal de adjudecare , platita anual / semestrial / trimestrial / lunar , in maxim 25 ani , conform caietului de sarcini .Suma se plateste in lei ,la cursul B.N.R. din ziua platii , pana la 30 iunie a fiecarui an , plata semestriala , trimestriala se fac pana la data de 15 a ultimei luni din semestru / trimestru , iar plata lunara pana in ultima zi din luna .

1 \$ = 26 935 / 0

REDEVENTA PE AN: 311,86 \$.

#### V. PLATA REDEVENTEI

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

(2) In cazul intarzierilor de plata , se aplica penalizarile legale , pentru fiecare zi de intarziere .

(3) Neplata redeventei pentru o perioada mai mare de 1 an de zile , conduce la pierderea valabilitatii concesiunii si a sumelor achitate anterior , prin rezilierea unilaterala a contractului de concesiune , de catre concedent.

#### VI. DREPTURILE PARTILOR

##### Drepturile concesiionarului

Art. 5 (1) Concesiionarul are dreptul de a exploata . in mod direct , pe raspunderea sa, terenul care face obiectul contractului de concesiune , in scopul pentru care a fost concesiionat , constructia de locuinte .

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

##### Drepturile concedentului

Art. 6 (1) Concedentul are dreptul sa inspecteze bunul concesiionat , sa verifice stadiul de realizare a investitiilor , precum si modul in care este satisfacut interesul pentru care s-a facut concesiionarea , verificand respectarea obligatiilor asumate de concesiionar.

( 2 )Concedentul are dreptul sa modifice in mod unilateral partea reglementara a contractului de concesiionare , din motive exceptionale legate de interes national sau local , pana la realizarea constructiilor .

#### VII. OBLIGATIILE PARTILOR

##### Clauze stabilite in conditiile caietului de sarcini

##### Obligatiile concesiionarului

Art. 7 (1) Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficienta in regim de continuitate si de permanenta a terenului , pe durata existentei constructiei ,potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent.

(2) Concesionarul este obligat sa exploateze in mod direct terenul care face obiectul concesiunii .

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

(4) Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa .

(5) Concesionarul este obligat sa inceapa constructia in termen de 1 an de la data incheierii contractului de concesiune .

(6) Avizele si autorizatiile ce trebuie obtinute pentru realizarea investitiei , sunt in sarcina concesionarului

(7) Standardele de calitate si amplasare a constructiilor realizate trebuie sa respecte conditiile stabilite prin documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului .

(8) Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse , privind materialele de constructie , conditiile de siguranta in exploatarea ,protectia mediului , conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului.

(9) La data incheierii contractului de concesiune , concesionarul este obligat sa achita integral redeventa pentru primul an de concesiune .

(10) Vanzarea constructiei realizate de catre concesionar se poate face dupa 10 ani de la data incheierii contractului de concesiune ,, noul proprietar va prelua si continua concesiunea numai in cazul in care redeventa a fost achitata integral de catre concesionarul titular.

(11) In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conduca la imposibilitatea realizarii obiectivului , va notifica de indata acest fapt concedentului in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii activitatii .

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

#### Obligatiile concedentului

Art. 8 (1) Concedentul este obligat sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune .

(2) Concedentul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesiune in afara de cazurile prevazute expres de lege si stipulate in prezentul contract de concesiune .

(3) Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului.

## **VII .INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

Art. 9 (1) Prezentul contract de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii :

a) In cazul in care concesionarul nu achita redeventa pentru o perioada mai mare de 1 an de zile , prin rezilierea unilaterala de catre concedent.

b) In cazul in care concesionarul nu incepe constructia in termen de 1 an de la data incheierii contractului de concesiune , prin rezilierea unilaterala de catre concedent.

c) In cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar , prin rezilierea , cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului .

d) In cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent prin rezilierea , cu restituirea sumelor incasate de la concesionar , fara penalitati .

e) La disparitia , dintr-o cauza de forta majora , a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata , prin renuntare , fara plata unei despagubiri.

f) In cazul in care interesul national sau local o impune , prin rascumparare , printr-un act administrativ , al organului care a aprobat concesionarea , la propunerea concedentului , cu restituirea sumelor incasate de la concesionar , fara daune .

g) Alte cauze de incetare a contractului de concesionare , fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege .

(2) La incetarea , din orice cauza a contractului de concesiune , bunurile ce au fost utilizate de concesionar in derularea concesiunii vor fi repartizate dupa cum urmeaza :

a) bunuri de retur - teren concesionat

b) bunuri de preluare - investitii realizate de catre concesionar , care nu pot fi ridicate de acesta , care preiau cu plata , de concedent , dupa evaluare .

c) bunuri proprii - materialele , constructiile si utilajele concesionarului , care pot fi ridicate de acesta .

## **VIII. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA RESPONSABILITATILE DE MEDIU**

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

## **IX. RASPUNDEREA CONTRACTUALA**

Art. 11 Nerespectarea de catre partile contractuale a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesiune atrage raspunderea contractuala a partii in culpa .

## **X. LITIGII**

Art. 12 (1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competenta instantei judecatoresti de drept comun.

(2) Pentru solutionarea eventualelor litigii partile pot folosi si clauze compromisorii, intre ele.

Prezentul contract de concesiune a fost incheiat in 2 exemplare .

Concedent ,  
Primar

  
IONEL FARCAS

Concesionar,



Secretar,  
Ioan Hirbea



Contabil sef,  
Clara Szasz



Of. juridic ,  
Gavril Todea



Intocmit ,  
Corina Genis



ACT ADITIONAL  
Nr. 25565 din 20.09.2017  
LA  
CONTRACTUL DE CONCESIUNE  
NR. 2425 DIN 29.03.2001

Incheiat intre Consiliul Local al comunei Apahida ,cu sediul în comuna Apahida , str.Libertății, nr.122, județul Cluj, telefon/fax 0264/231777, 231797, cod fiscal 4485243, reprezentată prin GRIGORE FATI , având funcția de PRIMAR , în calitate de **concedent, pe de o parte**

Și

1.D-na. **MOCAN JENICA**, CNP 2630427120731, cu domiciliul in com. APAHIDA , sat SINNICOARA, str. 1 Mai, Nr. 34, judetul CLUJ, in calitate de sora cu cota de 1/3-a parte din masa succesorală,

2 D-na. **MOLDOVAN MARIA** , CNP 2640725120733, cu domiciliul in Mun. Cluj Napoca, str. A. Vlaicu, nr. 42, sc.3, ap.71, judetul CLUJ , in calitate de sora cu cota de 1/3-a parte din masa succesorală,

3 Dl. **MIRON IOAN** , CNP 1650910120690, cu domiciliul in Mun. Cluj Napoca, str. A. Vlaicu, nr. 60, bl. A7, sc.1, ap.27, judetul CLUJ , in calitate de frate cu cota de 1/3-a parte din masa succesorală,

in calitate de **concesionari, pe de alta parte**

In baza cererii 25565/06.09.2017, a extrasului de carte funciara pentru informare nr. 63815/01.08.2017 si a copiei cartilor de identitate s-a incheiat prezentul act aditional la Contractul de Concesiune nr. 2425/29.03.2001 , ZONA - Sannicoara, str. Aviatorilor, "Tunele"

**ART.1 Capitolul II.OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**, se modifica si va avea urmatorul cuprins:

Obiectul contractului de concesiune este o suprafata de **1000 mp** teren situat in Comuna APAHIDA, satul SINNICOARA, str. \_\_\_\_\_, nr. FN, jud. Cluj, **nr. Cadastral nou format 63815, inscris in Cartea Funciara nr. 63815**, jud. Cluj, in locul numit Sannicoara, str. Aviatorilor, "Tunele" conform planului de situatie anexat, pentru construirea **CASE** \_\_\_\_\_, in conformitate cu obiectivele concedentului si in conditiile Legii 50/1991.

**ART.2**

Celelalte dispozitii contractuale raman neschimbate.

Prezentul act aditional a fost incheiat in patru exemplare, cate unul pentru fiecare parte.



**CONCEDENT,  
PRIMAR**

**GRIGORE FATI**

**CONCESIONAR,**

Moldovan Maria

*[Signature]*

MOCAN Jenica

*[Signature]*

Miron Ioan

*[Signature]*

**SECRETAR,  
Jr. Alexandru David**

**SEF SERVICIU ECONOMIC,  
Ec. Dana Mihaela Astilean**

**CONSILIER SUPERIOR,  
Ec.Tatiana Simena Pop**

**AVIZAT COMP. JURIDIC,  
Jr. Raluca Alba**

**INVESTITOR:**

MIRON IOAN, CNP 1650910120690

**PROCES - VERBAL  
DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR  
Nr. 180 / 16335 din 06.06.2022**

privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției **CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT P+E, ÎMPREJMUIRE TEREN** lucrări executate în cadrul Contractului nr. **Regie proprie** din . . . . . , încheiat între - și - .

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

- **localitatea SÂNNICOARĂ, str. METEOR, Nr. 5**

2. Lucrările au fost executate în baza **Autorizației de construire Nr. 203 din 28.04.2020**, eliberată de **Primăria comunei Apahida**.

3. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea de la data: **03.06.2022** până la data: **06.06.2022**, fiind formată din:

Președinte: **MIRON IOAN, CNP 1650910120690**

Membri: - **Arh. ȘOPTERIAN DAN-GABRIEL** – delegat al administrației publice locale

4. Au mai fost prezenți: --

5. Secretariatul a fost asigurat de **ing POPA VASILE** – **diriginte de șantier aut. Nr. 00015883, domeniile 1; 2.2; 3.2; 6.1.**

6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:

**6.1. Capacități fizice realizate CASĂ DE LOCUIT P+E**

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

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

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

**6.5.** Valoarea finală a lucrărilor executate este de **169.350,00 RON.**

**6.6.** Perioada de garanție - .

**6.7.** Alte constatări, inclusiv ca urmare a solicitărilor suplimentare ale comisiei (nu s-a putut examina nemijlocit construcția, se constată că lucrările nu respectă autorizația de construire, reprezentantul autorității administrației publice competente care a emis autorizația de

construire/desființare, al Inspectoratului de Stat în Construcții - I.S.C., al direcțiilor județene pentru cultură/Direcției pentru Cultură a Municipiului București sau al inspectoratelor județene pentru situații de urgență propun respingerea recepției etc.): **NU ESTE CAZUL**

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

- admiterea recepției la terminarea lucrărilor**  
 respingerea recepției la terminarea lucrărilor

8. Comisia de recepție motivează decizia luată prin:

- **S-a constatat terminarea lucrărilor.**

- **S-a verificat îndeplinirea procedurilor privind recepția obiectivului.**

9. Comisia de recepție recomandă luarea următoarelor măsuri:

**Se va urmări obiectivul în exploatare, consemnându-se în jurnalul lucrării.**

10. Prezentul proces - verbal, conținând **2 (doua)** file și - anexe numerotate, cu un total de **2 (doua)** file, a fost încheiat astăzi **06.06.2022**, în **3 (trei)** exemplare.

11. Alte mențiuni - .

Comisia de recepție

Președinte: **MIRON IOAN**, CNP 1650910120690



Membru: **Arh. DAN-GABRIEL ȘOPTERAN**



ROMANIA, JUDETUL CLUJ  
COMUNA APAHIDA  
Str. LIBERTATII Nr. 122  
Tel. 0264-231777  
Nr. 232 / 16335din 06.06.2022

## CERTIFICAT DE ATESTARE a edificarii constructiei

Urmare a cererii inregistrate cu numarul de mai sus de catre  
**MIRON IOAN, CNP 1650910120690**  
confirmam ca pe terenul intravilan in suprafata de **1.000 mp**, cu categoria de folosinta  
"curti constructii" situat conform PUG comuna Apahida, aprobat prin HCL Nr. 20 din  
31.03.2005 in comuna Apahida, localitatea SÂNNICOARĂ, Cod postal 407042,  
strada METEOR, nr. 5, teren inregistrat in C.F. 63815 - Apahida, Nr. Cad. 63815, exista  
o locuinta unifamiliala, proprietatea lui **MIRON IOAN CNP 1650910120690**,  
edificata in perioada 2020-2022.

Edificarea constructiei s-a efectuat conform **Autorizatiei de construire Nr. 203**  
**din 28.04.2020**, eliberata de **Primaria comunei Apahida**, exista incheiat proces verbal  
de receptie la terminarea lucrarilor **Nr. 180 / 16335 din 06.06.2022**.

**Constructiile** au urmatoarea descriere:

- destinatia : **CASĂ DE LOCUIT**
- numar unitati individuale 1
- numar locuri de parcare 1
- regimul de inaltime **P+E**
- suprafata construita la sol **75,00 mp**
- suprafata construita desfasurata **150,00 mp**
- suprafata utila **120,76 mp**

Prezentul certificat este valabil insotit de **Certificatul de performanta energetica**  
**Seria SSA 2246 nr. 000840 din 20.04.2022**, intocmit de Pop Mihai Robert.

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

PRIMAR  
  
GRIGORE FATI



SEF SERVICIU URBANISM

Ing. IULIU MIRZA  


Intocmit 2ex.  
Arh. Dan-Gabriel Şopterean

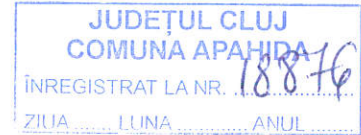












22. MAI 2026

CĂTRE,

Primăria comunei Apahida

Subsemnatul PROZSA ISTVAN domiciliat în CLUJ NAPOCA,  
str. PLEUNĂ, nr. 31, ap. -,  
jud. CLUJ, având CI seria CF, nr. 1000722, prin prezenta  
solicit aprobarea cumpărării terenului concesionat în baza contractului de  
concesiune nr. 7454/17.06.2004.

*Documente se completează la Cerere NR: 40067/16.11.2025*

Anexez: - copie CI,

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

Nr. telefon 0722.269262.

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:

22.05.2026

Semnătura:



Nr.15447/05.05.2026

**ACT ADIȚIONAL nr. 3/05.05.2026 la  
CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR. 7454/17.06.2004**

**ART.I. Capitolul I. PARTI CONTRACTANTE**

**Încheiat între: Consiliul Local al comunei Apahida**, cu sediul în comuna Apahida, str. Libertății, nr.122, CF 4485243, tel/fax: 0264/231777, 0264/231475, județul Cluj, reprezentată prin Ionel Farcas, având funcția de primar , în calitate de **concedent, pe de o parte, și**

**Prozsa Istvan** cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Aurel Vlaicu nr.5, ap.9, jud. Cluj, identificat cu CI seria KX nr.324012, eliberat la data de Poliția Cluj la data de 20.01.2004, având CNP 1631012124038, **în calitate de concesionar, pe de alta parte**

*Având în vedere cererea nr.15447/27.04.2026, extrasul de carte funciara pentru informare nr. 78248 Apahida, copia actului de identitate, contractul de concesiune nr. 7454/17.06.2004, s-a încheiat prezentul act aditional:*

**ART. II. Capitolul I. PĂRȚI CONTRACTANTE**, se modifica si va avea urmatorul cuprins:

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

**Prozsa Istvan** cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Plevnei nr.31, jud. Cluj, identificat cu CI seria CJ1000722, eliberat la data de 29.10.2021 de SPCLEP Cluj-Napoca, având CNP 1631012124038, **în calitate de concesionar, pe de alta parte**

**ART. III. Art.1(1) al Capitolului II.OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**, se modifica si va avea urmatorul cuprins:

Art.1 Obiectul contractului de concesiune este o suprafata teren de *858 mp, înscrisa în Cartea Funciara nr. 78248 Apahida*, cu nr. cadastral nou format 78248, teren situat în Comuna Apahida, satul Campenesti, jud.Cluj, în locul numit *Coada Lacului Silesveghi, lotul nr.79*, pentru construirea unei case, in conformitate cu obiectivele concedentului si in conditiile Legii nr. 50/1991.

**ART.IV Art.3 (1) al Cap.IV “PREȚUL CONCESIUNII (REDEVENȚA)”**, se modifică și va avea următorul cuprins:

Art.3 (1) Ca urmare a modificării suprafeței de teren, de la 900 mp la 858 mp, redevența este de

5345,34 EURO (6,23 euro/mp), echivalentul a 18.817,73 lei la cursul BNR din ziua încheierii actului adițional din 01.09.2008 la contractul de concesiune, plătită anual. Redevența din prezentul act adițional se va plăti conform prevederilor contractuale, începând cu data încheierii prezentului act adițional până la împlinirea termenului de 25 de ani, calculați de la data încheierii contractului de concesiune. Redevența se plătește în lei, la cursul BNR din ziua plății, înainte de expirarea termenului de 1 an de la plata anterioară.

**ART.V** Celelalte prevederi contractuale raman neschimbate.

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

CONCEDENT  
Comuna Apahida  
Primar  
Belce Ramona Cristina

Secretar general  
cj. Bucur Anca Florina

Șef Serviciu Economic  
ec. Astilean Dana

Control Financiar Preventiv  
ec. Genis Corina

Compartiment Juridic  
cj. Alba Raluca



CONCESIONAR

Prozsa Istvan

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Prozsa Istvan.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 78248 Apahida

Nr. cerere	75401
Ziua	31
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare  
100205505974



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	78248	858	Imobil împrejmuit cu gard de beton pe latura de NE și cu gard de beton și metal pe latura se SV. Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului cadastral.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>75401 / 31/03/2026</b>	
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 60, din 26/03/2026 emis de CONSILIUL LOCAL AL COM. APAHIDA;	
B1	Se înființează cartea funciara 78248 a imobilului cu numărul cadastral 78248 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 58300 înscris în cartea funciara 58300;
	A1
Act Notarial nr. 2890, din 10/07/2014 emis de FURDUI HORIA AUGUSTIN;	
B2	Se înființează cartea funciara 58300 a imobilului cu numărul cadastral 58300/Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 55468 înscris în cartea funciara 55468;
	A1
	<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 58300/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 95247 din 11/07/2014;</i>
Act Administrativ nr. 123, din 25/10/2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNI APAHIDA;	
B3	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar
	A1
	<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 58300/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 95247 din 11/07/2014;</i>
Act Administrativ nr. 89, din 30/05/2012 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept lege câștigat în seria rangului încheierii CF. nr. 24070/2012, domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1
	A1
	1) <b>COMUNA APAHIDA</b>
	<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 58300/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 95247 din 11/07/2014;</i>

**C. Partea III. SARCINI .**

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

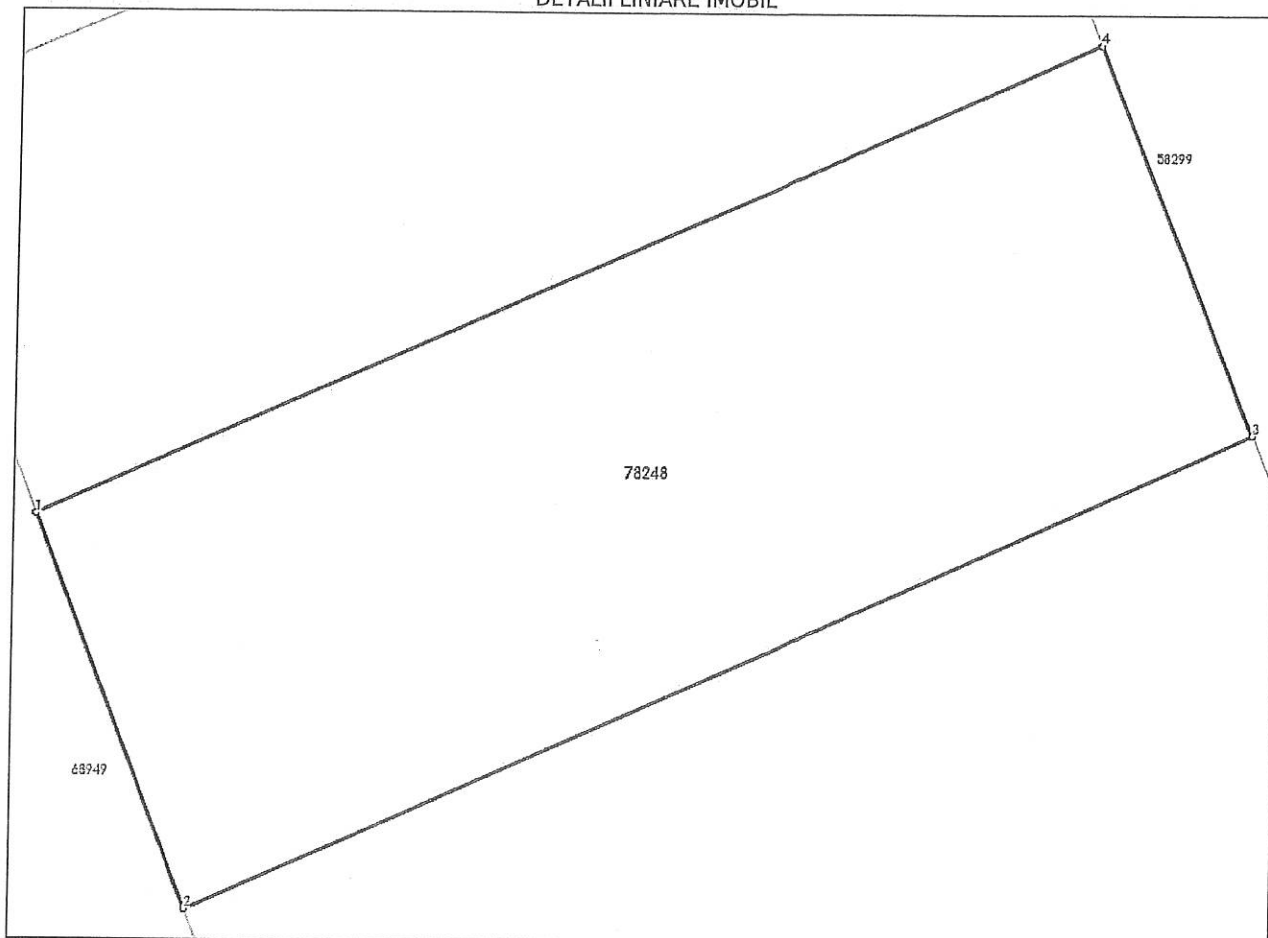
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
78248	858	Imobil împrejmuit cu gard de beton pe latura de NE și cu gard de beton și metal pe latura de SV. Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului cadastral.

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	858	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	17.557
2	3	49.11
3	4	17.467
4	1	48.912

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

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

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

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

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

Data soluționării,  
03-04-2026

Asistent Registrator,  
CLARA MIRELA MARINESCU

Referent,

Data eliberării,  
\_/\_/\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)

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







CĂTRE: Primăria Comunei Apahida



**Subsemnatul: Istvan Prozsa**, domiciliat în municipiul Cluj-Napoca, strada Plevnei nr. 31,  
CNP: 1631012124038  
Telefon: 0722 269 262

**În atenția: Domnului Primar**

**CERERE**

Subsemnatul, **Istvan Prozsa**, vă rog respectuos să aprobați inițierea procedurii de cumpărare a terenului intravilan în suprafață de **900 mp**, situat în **localitatea Câmpenești, strada Prutului nr. 3**, teren pe care îl dețin în prezent în **Contract de concesiune Nr:7454/17.062004**.

Mentionezi că construcția executat în regim propriu, a fost recepționată conform Procesului-Verbal nr. 234/26333 din 11.08.2022, pe care am atasat la cerere.

Vă rog, de asemenea, să dispuneți **efectuarea evaluării terenului**, în vederea stabilirii prețului de vânzare conform prevederilor legale, urmând ca ulterior să fie aprobată **vânzarea terenului către subsemnatul**.

Vă mulțumesc pentru sprijin și înțelegere.

Cu stimă,  
Istvan Prozsa

Data: 12.11.2025

Semnătura: 

**INVESTITOR:****PROZSA ISTVAN CNP 1631012124038**

**PROCES - VERBAL  
DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR  
Nr.234/26333 din 11.08.2022**

privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției **CONSTRUIRE CASA FAMILIALA D+P+M SI IMPREJMUIRE**, lucrări executate în cadrul Contractului nr. **Regie proprie** din . . . . . , încheiat între - și - .

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

- localitatea **CAMPENESTI , STR. PRUTULUI NR. 3**

2. Lucrările au fost executate în baza **Autorizației de construire Nr. 443 din 13.10.2008**, eliberata de **Primaria comunei Apahida**

3. . Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea de la data: 10.08.2022 până la data: .- , fiind formată din:

Președinte: **PROZSA ISTVAN CNP 1631012124038**

Membri: - ing. **MIRZA IULIU – delegat al administratiei publice locale** \_\_\_\_\_

4. Au mai fost prezenți: --

5. Secretariatul a fost asigurat de –

6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:

**6.1. Capacități fizice realizate                    CONSTRUIRE CASA FAMILIALA D+P+M SI IMPREJMUIRE**

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

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

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

**6.5.** Valoarea finală a lucrărilor executate este de **444826 lei.**

**6.6.** Perioada de garanție - .

**6.7.** Alte constatări, inclusiv ca urmare a solicitărilor suplimentare ale comisiei (nu s-a putut examina nemijlocit construcția, se constată că lucrările nu respectă autorizația de construire,

ROMANIA, JUDETUL CLUJ  
COMUNA APAHIDA  
Str. LIBERTATII Nr. 122  
Tel. 0264-231777  
Nr. 309/26333 din 11.08.2022



**CERTIFICAT DE ATESTARE  
a edificarii constructiei**

Urmare a cererii inregistrate cu numarul de mai sus de catre:  
**PROZSA ISTVAN CNP 1631012124038**  
confirmam ca pe terenul intravilan in suprafata de ~~583~~ <sup>900 mp.</sup> mp cu categoria de folosinta "curti constructii" situat conform PUG comuna Apahida, aprobat prin HCL Nr. 20 din 31.05.2005 in comuna Apahida localitatea **CAMPENESTI** strada **PRUTULUI, Nr. 3, inscris in CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 7454/17.06.2004**, exista o casa unifamiliala proprietatea **PROZSA ISTVAN CNP 1631012124038**, , edificata in anii -2008-2010.

Edificarea constructiei s-a efectuat conform **Autorizației de construire Nr. 443 din 13.10.2008**, exista incheiat proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor **Nr.234/26333 din 11.08.2022**.

Constructia are urmatoarea descriere:

- destinatia :	<b>LOCUINTA UNIFAMILIALA D+P+E</b>
- numar unitati individuale	1
- numar locuri de parcare	2
- regimul de inaltime	<b>D+P+M</b>
- suprafata construita la sol	<b>Sc=151 mp</b>
- suprafata construita desfasurata	<b>Sd=394 mp</b>

Prezentul certificat este valabil insotit de Certificatul de performanta energetica Seria CAA 02467, nr. 0659 din 05.08.2022 intocmit de **MEZEI LAURENTIU**.

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

**PRIMAR**

  
**GRIGORE FATI**

**SEF SERVICIU URBANISM**

  
**Ing. IULIU MIRZA**



ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
COMUNA APAHIDA  
NR. 13906/16.04.2026

### REFERAT DE APROBARE

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

Avand in vedere:

- cererea inregistrata la Primaria comunei Apahida cu nr. 10280 din 16.04.2026;
- raportul de evaluare a terenului intocmit de SC EXPERTUS SRL si inregistrat la Primaria Apahida cu nr. 13674 din 14.04.2026;
- contractul de concesiune nr. 15079 din 01.11.2004, 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 terenului concesionat aflat in domeniul privat al comunei Apahida, la valoarea prevazuta in raportul de evaluare, intocmit de catre SC EXPERTUS SRL.*

PRIMAR

BELCE RAMONA CRISTINA



ROMANIA  
JUDETUL CLUJ  
COMUNA APAHIDA  
SERVICIUL URBANISM  
NR. 13908 / 16.04.2026

## RAPORT DE SPECIALITATE

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

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

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

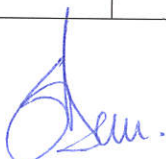
Dupa ce aceste etape au fost parcurse, utilizatorii terenului obtinut prin contract de concesiune **pot solicita cumpararea suprafetei de teren** , in baza unui RAPORT DE EVALUARE.

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

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

NR. CR T.	Nume si prenume	Contract concesiune	Descriere teren	Pret Euro/mp Cf evaluare	Valoare totala in lei cf evaluare	Valoare de inventar in lei
1	CESAREAN TRAIAN	15079 din 01.11.2004	Teren in suprafata de 380 mp, situat in loc. Campenesti, str. Jupiter, nr. 20, in scris in CF nr. 53240, nr. cadastral 53240 - Apahida	24,60	47.600,00	42.218,00

ARHITECT SEF:  
Arh. Dan Gabriel Sopterean  
Compartiment economic:  
OLTEAN SANDA





CĂTRE,

Primăria comunei Apahida

Subsemnatul CESAREAN TRAIAN domiciliat în CLUJ-NAPOCA,  
str. MEHEANȚI, nr. 70-72, ap. 4,  
jud. CLUJ, având CI seria KX, nr. 625 645, prin prezenta  
**solicit aprobarea cumpărării terenului concesionat** în baza contractului de  
concesiune nr. 15079/01.01.2004

Anexez: - copie CI,

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

Nr. telefon 0734395185

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:

09 03 2026

Semnătura:

ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 53240 Apahida

Cod verificare  
100192241361



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Cămpenesti, Str JUPITER, Nr. 20

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53240	380	Teren imprejmuit; Teren imprejmuit cu gard de plasa pe latura de Vest si lemn pe latura de Est.

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	53240-C1	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Cămpenesti, Str JUPITER, Nr. 20	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:49 mp; S. construita desfasurata:105.6 mp; CASA FAMILIALA, cu regim de inaltime P+M, edificata in anul 2012; Suprafata construita la sol=49.0mp; Suprafata construita desfasurata=105.6mp.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>13445 / 08/02/2011</b>		
Act Administrativ nr. 17, din 31/01/2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 53240 a imobilului cu numarul cadastral 53240/Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52227 inscris in cartea funciara 52227;	A1
Ordin nr. 29, din 14/01/2005 emis de Prefectura Cluj;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA APAHIDA</b> OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52227/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 74157 din 29/06/2010;	A1
<b>166601 / 30/07/2025</b>		
Act Administrativ nr. 2, din 14/07/2025 emis de COMUNA APAHIDA; Act Administrativ nr. 15079, din 01/11/2004 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; Act Administrativ nr. 00222433080, din 21/10/2024 emis de UNIQA ASIGURARI S. A; Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOCUMENTATIE, din 30/07/2025 emis de PFA MOLDOVAN OVIDIU BOGDAN; Act Administrativ nr. 15646_157, din 30/08/2012 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; Act Administrativ nr. 140/23470, din 14/07/2025 emis de COMUNA APAHIDA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 30/07/2025 emis de PFA MOLDOVAN OVIDIU BOGDAN; Act Administrativ nr. 25483, din 22/07/2025 emis de COMUNA APAHIDA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) <b>CESĂREAN TRAIAN</b> , ca bun propriu	A1.1

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>166601 / 30/07/2025</b>	
Act Administrativ nr. 25483, din 22/07/2025 emis de COMUNA APAHIDA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOCUMENTATIE, din 30/07/2025 emis de PFA MOLDOVAN OVIDIU BOGDAN; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 30/07/2025 emis de PFA MOLDOVAN OVIDIU BOGDAN; Act Administrativ nr. 00222433080, din 21/10/2024 emis de UNIQA ASIGURARI S. A; Act Administrativ nr. 15646_157, din 30/08/2012 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; Act Administrativ nr. 140/23470, din 14/07/2025 emis de COMUNA APAHIDA; Act Administrativ nr. 15079, din 01/11/2004 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; Act Administrativ nr. 2, din 14/07/2025 emis de COMUNA APAHIDA;	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 de ani	A1
	1) <b>CESĂREAN TRAIAN</b>	

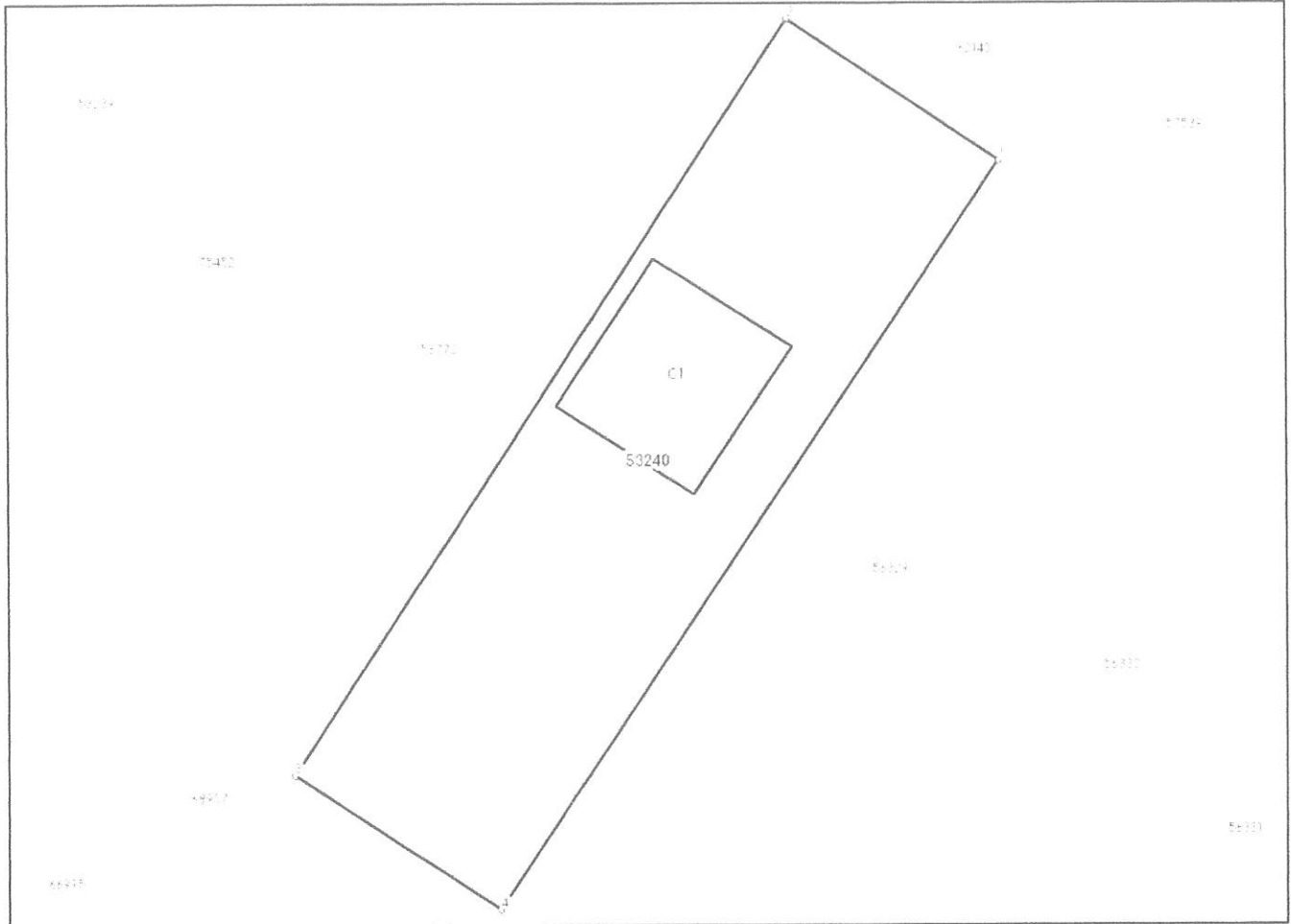
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53240	380	Teren împrejmuit cu gard de plasa pe latura de Vest si lemn pe latura de Est.

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	380	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	53240-C1	construcții de locuințe	49	Cu acte	S. construita la sol:49 mp; S. construita desfasurata:105.6 mp; CASA FAMILIALA, cu regim de inaltime P+M, edificata in anul 2012; Suprafata construita la sol=49.0mp; Suprafata construita desfasurata=105.6mp.

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	10.48
2	3	37.062

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
3	4	10.069
4	1	36.963

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 296 RON, -Dovada plata card online nr.56824/30-07-2025 în suma de 296, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232, 261, 263.

Data soluționării,  
22-08-2025

Data eliberării,  
\_/\_/\_\_\_

Asistent Registrator,  
ANA-RAHELA PRODAN

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)

Referent,

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)

ROMÂNIA, JUDEȚUL CLUJ  
 PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA  
 STR. LIBERTĂȚII, NR. 98  
 TEL./FAX – 231777, 231797, 231322  
 NR. 15079/01.11.2004

*Am primit un exemplar  
 12.11.2004*

## CONTRACT DE CONCESIUNE

### I. PĂRȚI CONTRACTANTE

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

și

D-na./dl CESAREAN TRAIAN domiciliat în CLUJ NAPOCA str. MEHEDINTI nr 70-72 BL.- sc - ap 4 jud. CLUJ carte de identitate (pasaport-\*BI) seria DB nr. 958847 eliberat de Politia CLUJ la data de 06.04.1987, în calitate de concesionar, pe de altă parte,

La data de 01.11.2004 la sediul concedentului din Apahida, str. Libertății, nr. 122, jud. Cluj, cod 407035, în temeiul Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată și completată, a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, a HG nr. 216/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 219/1998, a HCL nr. 27/25.10.2001 și a HCL 32/16.08.2004 a Consiliului Local al comunei Apahida, de aprobare a concesiunii, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1. Obiectul contractului de concesiune este o suprafață de 380 mp teren situat în Comuna APAHIDA, satul CAMPENESTI, str. \_\_\_\_\_, nr. FN, jud. Cluj, în locul numit LIVADA lotul nr. 154 conform planului de situație anexat, pentru construirea \_\_\_\_\_ CASE \_\_\_\_\_, în conformitate cu obiectivele concedentului și în condițiile Legii nr. 50/1991.

### III. TERMENUL

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

### IV. PREȚUL CONCESIUNII (REDEVENȚA)

Art. 3. Redevența este de 360.000 lei/mp, respectiv 136.800.000 lei, adică 3347 EURO la cursul B.N.R. din ziua încheierii contractului de concesiune plătită lunar/anual/integral, în maxim 25 ani, conform caietului de sarcini. Suma se plătește în lei, la cursul BNR din ziua plății, până la 30 ale lunii pentru luna în curs, iar pentru plata anuală, înainte de expirarea termenului de 1 an de la plata anterioară.

*cl. 8186/23.09.04 = 300.000 c.s.  
 8187/23.09.04 = 500.000 garanție*

## **V. PLATA REDEVENȚEI**

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

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

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

## **VI. DREPTURILE PĂRȚILOR**

### **Drepturile concesionarului**

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

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

### **Drepturile concedentului**

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

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

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

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

### **Obligațiile concesionarului**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Obligațiile concedentului**

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

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

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

### **VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a)-bunuri de retur-teren concesionat.

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

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

## IX. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU

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

## X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

## XI. LITIGII

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

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

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

Concedent,  
Primar,

Ionel Fărcaș

Concesionar,

CEȘAREAL TRAIAN

Secretar,  
Ing. Ioan Hîrbea

Contabil șef,  
Ec. Alexandru Moldovan

Întocmit,  
Tatiana Simona Pop

Jurist,  
Luminița Terpea



Nr.23471/14.07.2025

ACT ADIȚIONAL Nr. 2/14.07.2025  
LA CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR. 15079/01.11.2004

**ART.I Capitolul I. PĂRȚI CONTRACTANTE**

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

**Cesărean Traian** cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Mehedinți nr.70- 72, ap.4, jud. Cluj, avand carte de identitate seria DB nr. 958847, eliberată de Poliția Cluj, la data de 06.04.1987, **în calitate de concesionar, pe de altă parte.**

*În baza cererii nr. 23471/07.07.2025 și a extrasului de carte funciara pentru informare nr. 53240 Apahida, s-a încheiat prezentul act aditional la contractul de concesiune nr. 15079/01.11.2004:*

**ART.I Capitolul I. PĂRȚI CONTRACTANTE**, se modifica si va avea urmatorul cuprins:

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

**Cesărean Traian** cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Mehedinți nr.70- 72, ap.4, jud. Cluj, avand carte de identitate seria KX nr. 625645, eliberată de SPCI.FP Cluj- Napoca, la data de 14.08.2008, având CNP 1500322120651, **în calitate de concesionar, pe de altă parte.**

**ART. II Capitolul II.OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**, se modifica si va avea urmatorul cuprins:

Art.1 Obiectul contractului de concesiune este o suprafata de **380 mp, înscris în Cartea Funciara nr. 53240 Apahida**, cu nr. cadastral nou format 53240, teren situat în Comuna Apahida, satul Campenesti, jud.Cluj, în locul numit **Livadă, lotul nr.154**, conform planului de situatie anexat, pentru construirea unei case, in conformitate cu obiectivele concedentului si in conditiile Legii nr. 50/1991.

**ART.III** Celelalte prevederi contractuale raman neschimbate.

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

CONCEDENT  
COMUNA APAHIDA  
PRIMAR  
Belce Ramona Cristina

Secretar general  
cj. Bucur Anca Florina

Șef Serviciu Economic  
ec. Aștilean Dana

Control Financiar Preventiv  
ec. Genis Corina

Compartiment Juridic  
cj. Alba Raluca



CONCESIONAR

Cesărean Traian

**Am primit un exemplar**

**Data: 18.07.2025**

**Semnătura:**

TITULAR/ INVESTITOR  
CESAREAN TRAIAN  
CLUJ NAPOCA  
Strada MEHEDINTI Nr. 70-72 Ap.4

PRIMAR  
GRIGORE FATI



PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 90 / 15646 din 30.08.2012

Privind lucrarea de construire CASA FAMILIALA, BAZIN VIDANJABIL SI IMPREJMUIRE TEREN executată în cadrul contractului nr. REGIE PROPRIE din \_\_\_\_\_ încheiat între \_\_\_\_\_ și între \_\_\_\_\_ pentru lucrările de construire CASA FAMILIALA, BAZIN VIDANJABIL SI IMPREJMUIRE TEREN în comuna APAHIDA, localitatea CAMPENESTI, str. JUPITER, nr. 20, zona LIVADA parcela nr.154.

1. Lucrările au fost executate in baza Autorizație de construire nr. 158 din 28.05.2007 emisa de Primăria Comunei Apahida.
2. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea în intervalul 30.08.2012 fiind formată din:  
COSMA COSMIN IOAN in calitate de delegat al administrației publice locale.
3. Au mai participat la recepție:  
CESAREAN TRAIAN
4. Comisia de recepție, în urma constatărilor făcute, propune: admiterea recepției
5. Comisia de recepție recomandă următoarele: luarea în folosință si declararea construcțiilor la Serviciul de Impozite și Taxe si la Registrul agricol ale Primăriei comunei Apahida .
6. Prezentul proces verbal, conținând una fila, cu un total de una file, a fost încheiat astăzi 30.08.2012 la Primăria Comunei Apahida în 2 (două) exemplare.

Comisia de recepție:

Investitor:

CESAREAN TRAIAN

Delegat al administrației publice locale

COSMA COSMIN IOAN

ROMÂNIA , JUDEȚUL CLUJ  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI  
APA H I D A  
Strada LIBERTĂȚII Nr.122  
Tel . 0264/231777; Fax . 0264/231475  
Nr. 15646/ 157 din 30.08.2012

## CERTIFICAT de atestare a edificării construcției

Urmare a cererii înregistrate cu numărul de mai sus de către : **CESAREAN TRAIAN, CNP 150032212065**, se adevereste de noi ca pe terenul **intravilan** in suprafata de **380 mp**, cu categoria de folosinta **curti-constructii**, situat în comuna **APA H I D A, satul CAMPENESTI, zona LIVADA parcela nr. 154, str. JUPITER, Nr. 20**, este edificata constructia descrisa dupa cum urmeaza:

**Corp 1. CASA FAMILIALA** cu regim de inaltime **P+M**, construita in anul 2012, pe fundatii continue din beton, pereti din zidarie portanta din BCA, acoperis tip sarpanta din lemn si invelitoare din tigla, compusa din:

**Parter:** terasa, vestibul, hol cu scara, bucatarie, grup sanitar si living;

**Mansarda:** hol cu casa scari, 2 dormitoare, baie si 2 balcoane .

Edificarea constructiei a fost realizată **in baza Autorizatiei de construire Nr. 158 din 28.05.2007.**

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcțiilor în Cartea Funciară. în condițiile art. 55 alin (1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

PRIMAR  
  
GRIGORE FATI



SECRETAR  
Jr. ALEXANDRU DAVID  


SERVICIUL URBANISM  
RESPONSABIL  
UNGUREAN ADRIANA  
Intocmit : CC 2 ex.  


ROMANIA, JUDEȚUL CLUJ  
COMUNA APAHIDA  
Str. LIBERTATII Nr. 122  
Tel. 0264-231777  
Nr. 140/23470 din 14.07.2025

**ACT ADITIONAL**  
**la**  
**CERTIFICAT DE ATESTARE A EDIFICĂRII CONSTRUCTIEI**  
**Nr. 15646/ 157 din 30.08.2012**

Ca urmare a cererii înregistrate cu numărul de mai sus de către **CESAREAN TRAIAN, CNP 150032212065**, confirmam ca pe terenul intravilan conform Planului Urbanistic General al comunei Apahida aprobat prin HCL Nr. 193/27.10.2022, teren cu suprafața de 380 mp, înscris în C.F. Nr. 53240 - Apahida, Nr. cad. 53240 – proprietate Comuna Apahida cu categoria de folosință “curți construcții”, situat în comuna Apahida, localitatea CAMPENESTI, Str. JUPITER, nr. 20, zona LIVADA, parcela nr. 154, este edificată construcția descrisă în Certificatul de atestare a edificării construcției Nr. 15646/ 157 din 30.08.2012- “CASA FAMILIALA”, proprietatea lui **CESAREAN TRAIAN, CNP 150032212065**.

Edificarea construcției s-a efectuat conform Autorizației de construire Nr. 158 din 28.05.2007.

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

**PRIMAR,**  
**RAMONA-CRISTINA BELCE**

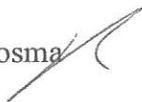


**p. ȘEF-SERVICIU URBANISM**  
**Arh. Dan-Gabriel Șoptorean**

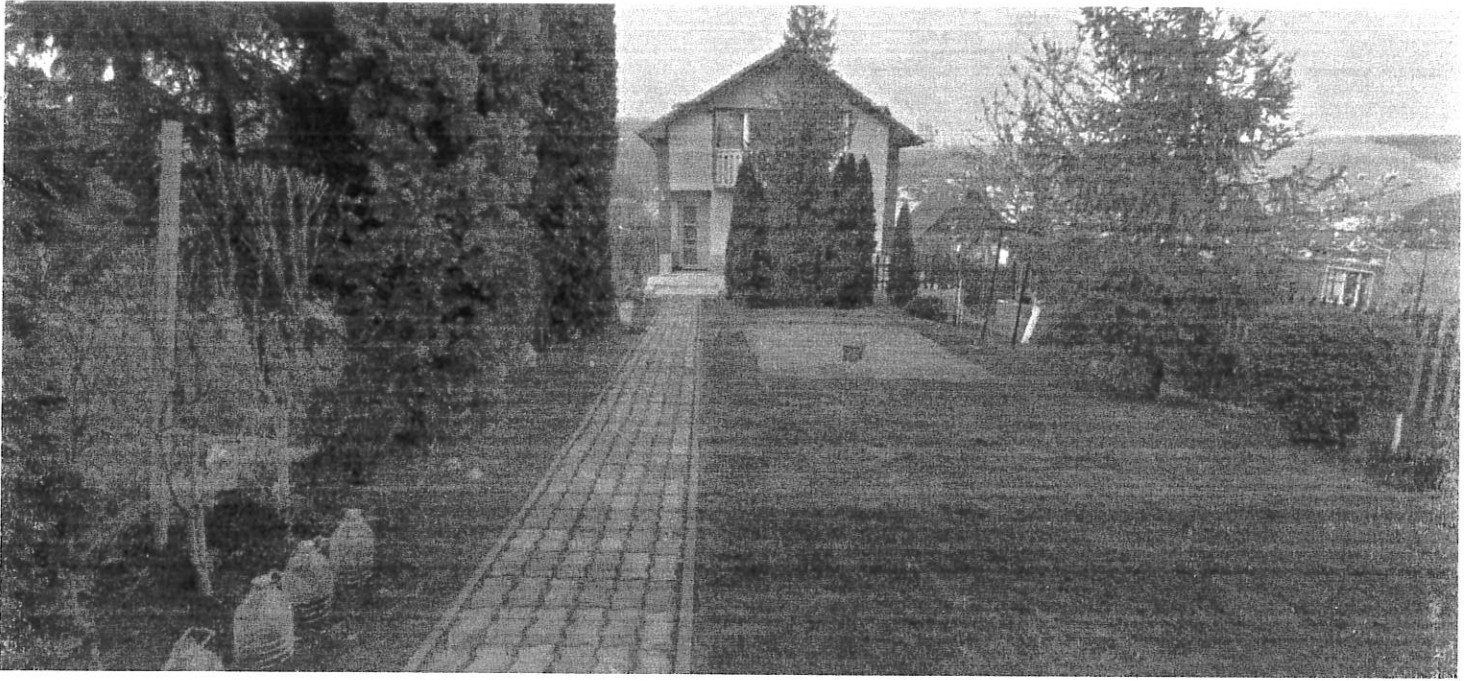


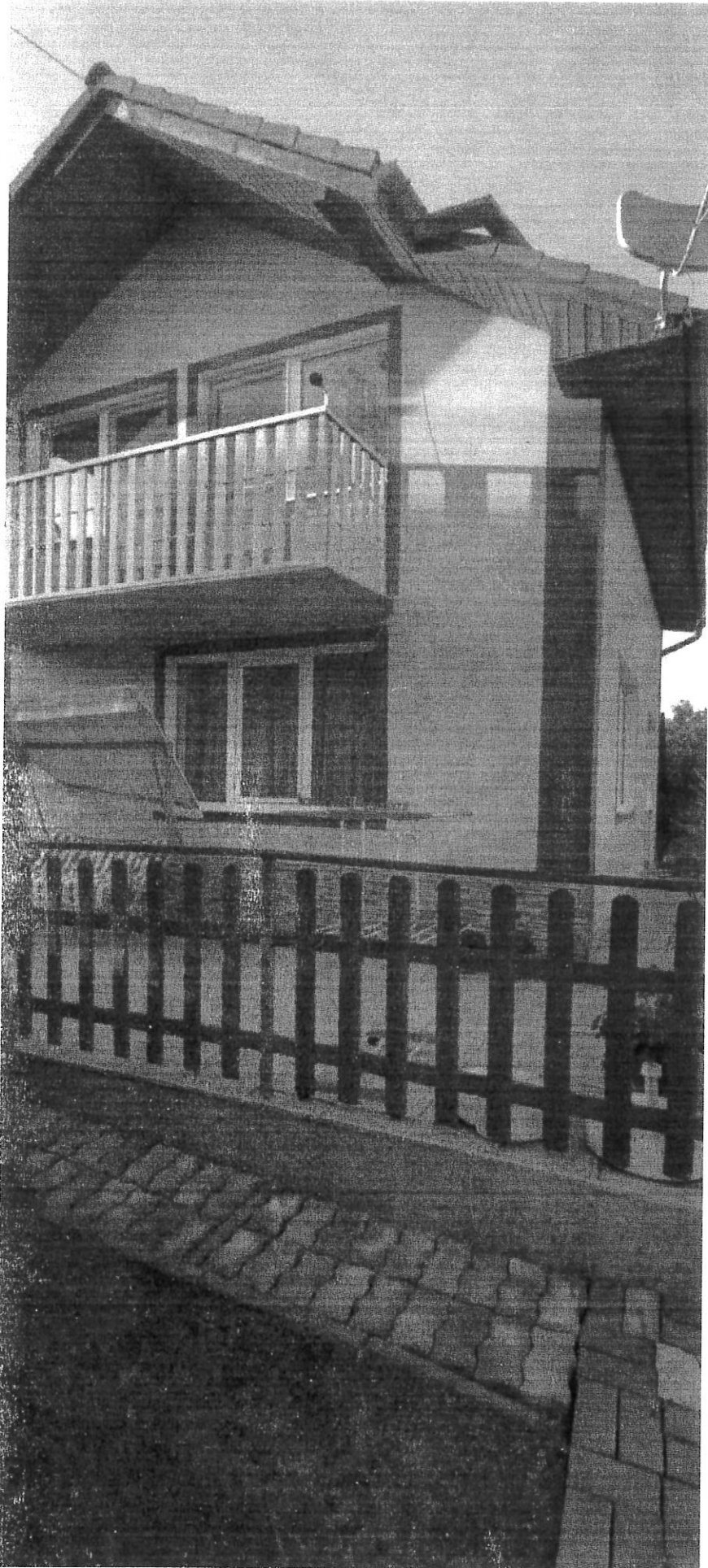
Întocmit 2 ex:

Cosmin Ioan Cosma











Membbru corporativ

**ANEVAR**<sup>®</sup>

AUTORIZATIA 0303

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

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

E-mail: [nicolae.gradinaru@gmail.com](mailto:nicolae.gradinaru@gmail.com)



Nr. Certificat: 3375  
ISO 14001:2015



SR EN ISO 9001:2015

JUDEȚUL CLUJ  
COMUNA APAHIDA  
ÎNREGISTRAT LA NR. 10733  
ZIUA 25 LUNA 03 ANUL 2026

## RAPORT DE EVALUARE

*Estimarea valorii de piață pentru  
teren intravilan, categoria de  
folosință curți construcții în  
suprafață de 580 mp, înscris în C.F.  
63374, situat în UAT Apahida, sat  
Câmpenești, str. Liliacului, nr. 24,  
jud. Cluj*

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

***Proprietar: COMUNA APAHIDA***

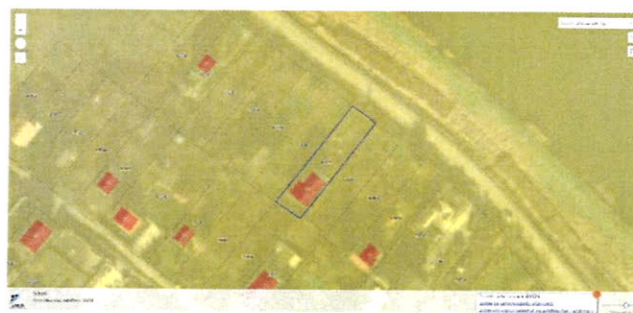
***Concesionarii: CRIȘAN AUREL FLORIN și CRIȘAN IOANA LIANA***

**TIMIȘOARA  
Martie 2026**

# 1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE nr. 66/20.03 2026

1. Utilizator desemnat: **PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA**
2. Proprietar teren: **COMUNA APAHIDA**
3. Concesionarii: **CRİȘAN AUREL FLORIN ȘI CRİȘAN IOANA LIANA;**
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 concesionat în vederea vânzării de către concedent**
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, sat Câmpenești, str. Liliacului, nr. 24, jud. Cluj**  
 Act de proprietate: **C.F. 63374**  
 Categoria de folosință: **Curți construcții**  
 Suprafața terenului: **580 mp**  
 Forma terenului: **Dreptunghiular**  
 Raportul laturilor: **1/3**  
 Acces: **Drum pietruit**  
 Front stradal: **12,00 ml**  
 Utilități: **Utilitățile zonei**  
 Construcție pe teren: **Da, nu face obiectul prezentului raport de evaluare**



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

Concesionarii: **CRİȘAN AUREL FLORIN ȘI CRİȘAN IOANA LIANA**

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Suprafață (mp)	Euro / mp	Lei / mp	Valoare de piață estimată totală (euro)	Valoare de piață estimată totală (lei)
1	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, înscris în C.F. 63374, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Liliacului, nr. 24, jud. Cluj	580 mp	24,60	125,36	14.300	72.700
<b>TOTAL</b>		<b>580 mp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.300 €</b>	<b>72.700 lei</b>

## NOTĂ:

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

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



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



## 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 oricărui alți utilizatori desemnați*

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

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

### 1.3. *Scopul evaluării*

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a terenurilor în vederea vânzării de către **Primăria comunei Apahida** din județul Cluj în calitate de *concedent*, către domnul **CRIȘAN AUREL FLORIN** și doamna **CRIȘAN IOANA LIANA** în calitate *concesionari*.

### 1.4. *Identificarea bunului supus evaluării*

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

- ✓ **Teren intravilan**, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 580 mp, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Liliacului, nr. 24, jud. Cluj. Accesul la teren se face pe un drum pietruit și beneficiază de front stradal: 12,00 ml.

Conform extrasului de carte funciara nr. 63374 Apahida, terenul aparține Primăriei Apahida, se notează intabulare, drept de proprietate – titlu de reconstituire și dezmembrare, în rangul serial câștigat cu nr. 57850/2008, dezmembrare, dobândit prin Lege, cotă actuală 1/1, conform Act Administrativ nr. 129002, din 22/10/2008 emis de OCPI CLUJ. Concesionarul prezentului teren este domnului **CRIȘAN AUREL FLORIN** și doamnei **CRIȘAN IOANA LIANA**, conform Act adițional nr. 5 din 09.12 2025 la Contractul de concesiune nr. 8196 din 13.09 2003.

### 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 19.03 2026.

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

### 1.6. *Tipul valorii*

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea este realizată în calitate de *concedent*, respectiv în calitate de *concesionari*, respectând și prevederile SEV 102 — Tipuri ale valorii:

**Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi**



**schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**

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

- **„suma estimată”** se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț care se poate obține în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de leaseback, compensări sau concesiuni speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibil doar unui proprietar sau cumpărător specific.
- **„un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)”** se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.
- **„la data evaluării”** cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.
- **„între un cumpărător hotărât”** se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piață”.
- **„și un vânzător hotărât”** nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piață curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piață liberă, după un marketing adecvat, oricare ar putea fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.
- **„într-o tranzacție nepărtinitoare”** se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.
- (g) **„după un marketing adecvat”** înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de valorificare prin vânzare este considerată a fi cea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piață la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat un timp corespunzător pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.
- **„în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent”** presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. Vânzătorul nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri scăzute, un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, vânzătorul și cumpărătorul vor realiza schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor și vânzătorul



prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

- „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este forțată în mod nejustificat să o facă

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

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

### 1.7. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **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, bunurile imobile au fost identificate prin intermediul geoportalului ANCP – eTerra, care a facilitat verificarea amplasamentului, a căilor de acces și a distanțelor față de cea mai apropiată localitate sau puncte importante de interes. Toate informațiile obținute au fost documentate și integrate într-o fișă de inspecție inserată prezentului raport de evaluare.

### 1.9. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

*Informații primite de la client:*

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

- ✓ Cerere din partea concesionarului nr. 8699 din 10.03 2026 pentru **CRİȘAN AUREL FLORIN**;
- ✓ Extrasul de carte funciară nr. 63374 Apahida;
- ✓ Act adițional nr. 5 din 09.12 2025 la Contractul de concesiune nr. 8196 din 13.09 2003;
- ✓ Contractul de concesiune nr. 8196 din 13.09 2003;
- ✓ Proces – Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 14/1729 din 23.04 2025;
- ✓ Certificat de atestare a edificării construcției nr. 17/1729 din 23.01 2025;

*Informații colectate de evaluator:*

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

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

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

- a) Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR);
- b) Standardele de evaluare a bunurilor - Ediția 2025
  - Definiții SEV;
  - Standarde generale: SEV 100 – Cadru general al evaluării (IVS 100); SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102); SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103); SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104); SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105), SERV 106 – Documentare și raportare (IVS 106);



- Standarde pentru active: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 - Verificarea evaluării;

## c) Legislația în domeniu:

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

## Alte informații consultate:

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

*Surse bibliografice:*

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

**1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative**

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

**Ipoteze semnificative**

- Valoarea estimată în raportul de evaluare este determinată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează, valoarea estimată este invalidată.
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competența în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al imobilizărilor corporale înscris în cartea funciară.
- Se presupune că toate documentele puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte.
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Situația actuală a imobilului și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru că valorile rezultate 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

#### **Ipoteze speciale semnificative**

- Imobilul indicat de către beneficiarul raportului de evaluare se consideră a fi corect corelat cu documentele puse la dispoziția noastră. Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a garanta că imobilul (înscrise în c.f.) este așa cum au fost indicat de acesta și descris în raportul de evaluare. Acest raport are menirea de a estima o valoare de piață a bunurilor identificate și descrise în raport în ipoteza în care acestea corespund cu cele din documentele de proprietate.
- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar, păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

#### **1.12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

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

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

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

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

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

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

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

#### **1.13. Metode de evaluare**

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

Abordările principale în *evaluare* sunt:

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

Fiecare dintre aceste abordări include metode de aplicare diferite și detaliate. Obiectivul selectării abordărilor și metodelor aplicate la *evaluarea* unui *activ* este acela de a găsi metoda cea mai adecvată pentru circumstanțele date. Nu există nicio metodă care să fie adecvată tuturor situațiilor posibile. Procesul de selecție *ar trebui* să ia în considerare ca cerințe minime:

- ✓ tipul (tipurile) *valorii* și premisa (premisele) *valorii* adecvate, determinate prin termenii de referință ai evaluării și de *scopul evaluării*,
- ✓ punctele tari și punctele slabe ale abordărilor și metodelor de *evaluare* care pot fi aplicate, gradul de adecvare al fiecărei metode, ținând cont de natura activului și de abordările sau metodele utilizate de către participanții de pe piață relevantă;
- ✓ disponibilitatea informațiilor credibile necesare pentru aplicarea metodei (metodelor).

**În prezentul raport de evaluare s-a aplicat abordarea de piață.**



**1.14. Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025**

Prin prezenta, confirmăm că analizele, opiniile și concluziile exprimate în prezentul Raport au fost realizate în concordanță cu reglementările standardele lor adoptate de Conferința Națională a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România în 2025 (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR - ANEVAR 2025), cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport:

- SEV 100 – Cadrul general al evaluării (IVS 100);
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102);
- SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103);
- SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104);
- SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105);
- SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106);
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);
- SEV 400 – Verificarea evaluării;
- SEV 430 - Evaluarea pentru raportarea financiară;

la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR:

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- Glosarul 2025.

**1.15. Descrierea raportului**

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

Raportul cuprinde termenii de referință ai evaluării, o prezentare a bunurilor imobile evaluate, o analiza a pieței imobiliare, un capitol cu abordările în evaluare aplicate și opinia evaluatorului privind valoarea estimată, precum și anexele cu documentația pusă la dispoziția evaluatorului, analiza pieței, localizare și fotografii ale bunului.

**1.16. Drepturi patrimoniale**

Concesionarul deține dreptul de posesie asupra terenul concesionat, dreptul de a-l folosi în scopul stabilit în contract precum și dreptul de a beneficia de foloase materiale din utilizarea terenului. Obiectul concesiunii nu poate fi subconcesionat, în tot sau în parte, unei alte persoane. Concesionarul deține dreptul de proprietate asupra construcțiilor pe care le-a realizat pe terenul concesionat și poate ipoteca bunul construit pe terenul din domeniul public sau privat al statului, dar nu poate înscrie o ipotecă asupra terenului. Conform art. 35 din Legea nr. 50/1991 republicată, „dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit. În aceleași condiții se transmite și autorizația de construire”. O sinteză a drepturilor evaluate se prezintă în tabelul următor:

Parte contractanta	Drepturi deținute	Posibilități înstrăinare	Tip de venit realizat
Concedent	Terenul (proprietate concesionata)	Da, dacă aparține domeniului privat Nu, dacă aparține domeniului public	Redevență
Concesionar	Asupra terenului (drept de folosință și posesiune), asupra construcțiilor (drept de proprietate)	Dacă se înstrăinează construcția, se transmite și dreptul de concesiune asupra terenului	Venituri din utilizare

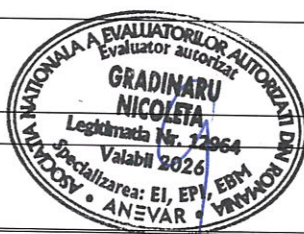


## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Descrierea amplasamentului



Date despre amplasament	
PROPRIETAR AMPLASAMENT	COMUNA APAHIDA
Adresă:	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Liliacului, nr. 24, jud. Cluj
C.F. /Act de proprietate	C.F. 63374
Suprafață	580 mp
Categoria de folosință / prevedere P.U.G.	Curți construcții
Formă terenului	Dreptunghiular
Raportul laturilor: 1/2; 1/3; 1/4; 1/5	1/3
Frontul stradal	12,00 ml
Construcții pe teren	Da, dar nu face obiectul prezentului raport de evaluare
Proprietar pe construcție	<b>CRÎȘAN AUREL FLORIN și CRÎȘAN IOANA LIANA</b>
Privești: parc, stradă, cimitir, zona industrială, zonă rezidențială	Zonă rezidențială
POT %; CUT	-
Arii ale proprietății (mp) Ac. Clădire ____, Adc. Clădire ____, Arie teren __	-
Topografie teren: plat, în panta, abrupt;	Specific zonei
Poziția față de centru localității: (central, median, periferic)	Periferic
Poluare: teren poluat, aer poluat, poluare sonoră, altele	Nu
Dotări amplasament: apă. Canalizare, gaze, termoficare, electricitate, telefonie	Utilitățile zonei
Asfalt	Nu
Obturări imagine fațadă: copaci, panouri publicitare, alte clădiri, altele	Nu
Drum de acces	Drum pietruit
Litigii/sarcini	Nu este cazul
Observații	Categoria de folosință din C.F. este modificată prin P.U.G., astfel am considerat că terenul este intravilan, categoria de folosință curți construcții
Data inspecției	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.

Extrasul de carte funciară pentru informare privind imobilul înscris în C.F. nr. 63374 Apahida descrie, situația juridică și tehnică a proprietății situate în intravilanul localității Câmpenești, comuna Apahida, pe strada Liliacului nr. 24.

Imobilul este compus dintr-un teren în suprafață de **580 mp**, încadrat la categoria curți-construcții, fiind un teren împrejmuit. Pe acest teren este edificată o construcție identificată cu nr. cadastral **63374-C1**, reprezentând o locuință unifamilială cu regim de înălțime parter plus etaj, construită în anul 2025, având o suprafață construită desfășurată de aproximativ **197,40 mp** (suprafața la sol fiind de 105 mp), care NU face obiectul prezentului raport de evaluare.

Din punct de vedere al istoricului juridic, imobilul provine dintr-o dezmembrare a unei proprietăți mai vechi (C.F. 62281 Apahida), operațiune consemnată în anul 2017. Dreptul de proprietate asupra terenului a fost inițial intabulat în favoarea **Comunei Apahida, domeniul privat**, în baza unui act administrativ emis de OCPI Cluj în anul 2008, ca urmare a reconstituirii dreptului de proprietate și a dezmembrării.

Ulterior, prin act notarial din data de 20.10.2025, s-a realizat transferul dreptului de proprietate prin **cumpărare asupra bunului A1.1.**, imobilul fiind dobândit în cotă de 1/1 de către soții:

- **CRÎȘAN AUREL-FLORIN**
- **CRÎȘAN IOANA-LIANA**, fiind bun comun al acestora.

În același timp, asupra terenului este instituit și un **drept de concesiune** în favoarea acelorași proprietari, dobândit prin convenție, ceea ce indică existența unui raport juridic suplimentar legat de folosința terenului, consemnat în partea a III-a a cărții funciare.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 63374 Apahida

Nr. cerere	53599
Ziua	10
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare  
100203092050



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Câmpenești, Str Liliacului, Nr. 24

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	63374	580	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	63374-C1	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Câmpenești, Str Liliacului, Nr. 24	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:105 mp; Locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P+E, edificata in anul 2025, avand suprafata construita desfasurata de 197.40 mp



**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>74637 / 04/05/2017</b>		
Act Notarial nr. 1588, din 27/04/2017 emis de Furdul Horia Augustin;		
B1	Se înființează cartea funciara 63374 a imobilului cu numărul cadastral 63374/Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 62281 înscris în cartea funciara 62281;	A1
Act Administrativ nr. 129002, din 22/10/2008 emis de OCPI CLUJ;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept reconstituire și dezmembrare, în rangul serial castigat cu nr. 57850/2008, dezmembrare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA APAHIDA, domeniu privat	
	<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 62281/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 163091 din 26/09/2016;</i>	
<b>228661 / 21/10/2025</b>		
Act Notarial nr. 43, din 20/10/2025 emis de VODĂ-BORDEA OTILIA; Act Administrativ nr. 0, din 20/10/2025 emis de VODĂ-BORDEA OTILIA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
	1) CRIȘAN AUREL-FLORIN, și soția	
	2) CRIȘAN IOANA-LIANA, bun comun	

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>228661 / 21/10/2025</b>		
Act Notarial nr. 43, din 20/10/2025 emis de VODĂ-BORDEA OTILIA; Act Administrativ nr. 0, din 20/10/2025 emis de VODĂ-BORDEA OTILIA;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) CRIȘAN AUREL-FLORIN, și soția	
	2) CRIȘAN IOANA-LIANA, bun comun	

Carte Funciara Nr. 63374 Comuna/Oraș/Municipiu: Apahida

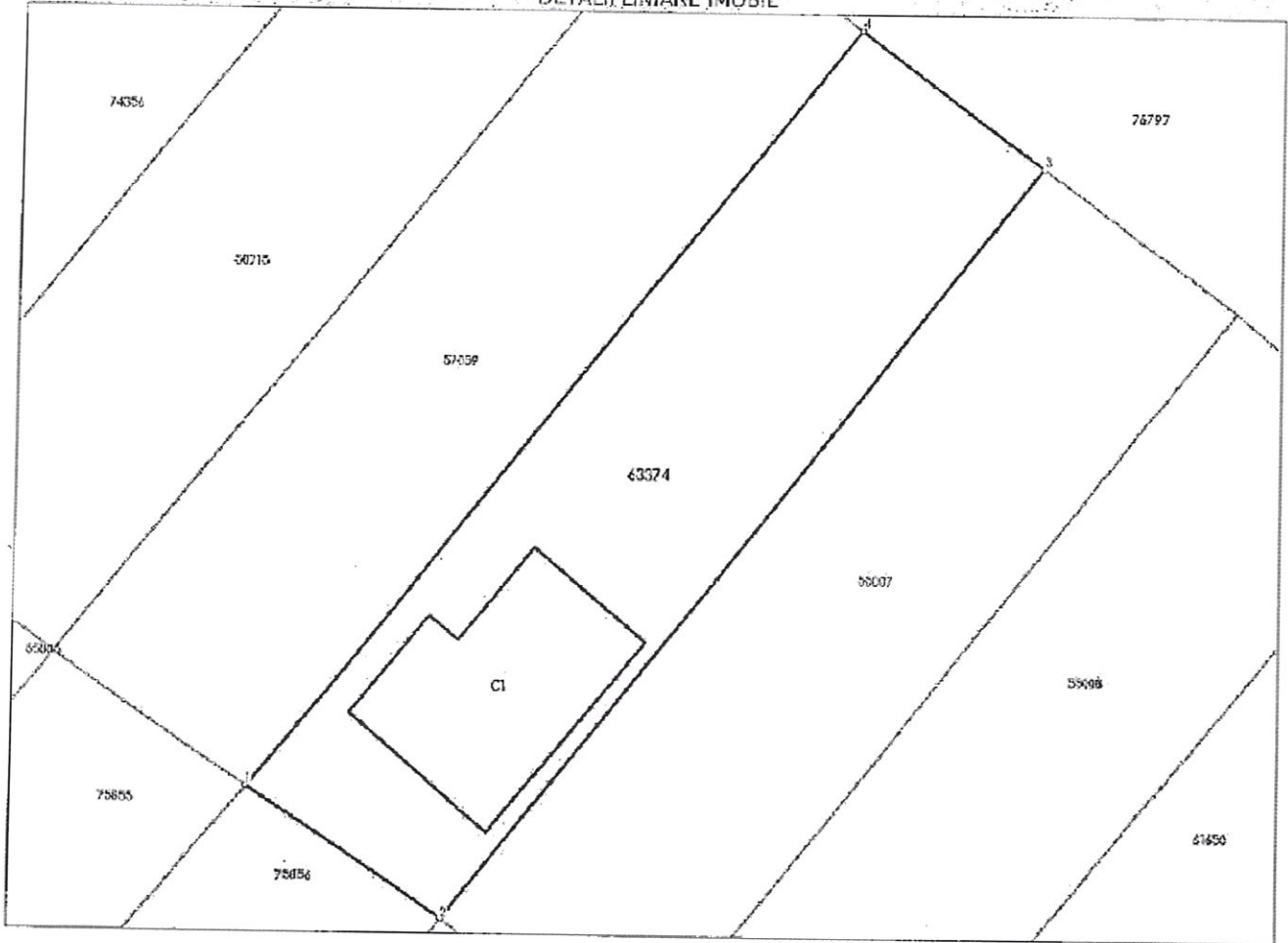
**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
63374	580	

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



## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	580	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	63374-C1	construcții de locuințe	105	Cu acte	5. construita la sol:105 mp; Locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P+E, edificata in anul 2025, avand suprafata construita desfasurata de 197.40 mp.

Carte Funciară Nr. 63374 Comuna/Oraș/Municipiu: Apahida

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	12.0
2	3	48.769
3	4	11.738
4	1	49.26



## 2.2. Date despre zonă, oraș vecinătăți

România este localizată în sud-estul Europei și se întinde pe o suprafață de 238.391 km<sup>2</sup>. Se învecinează cu Moldova și Ucraina în partea de nord-est, cu Bulgaria în partea de sud, cu Serbia în partea de sud-vest, și cu Ungaria în partea de vest. De asemenea, România are ieșire la Marea Neagră, în partea de sud-est.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Comuna este traversată de râul Someșul Mic, care formează terase asimetrice pe partea dreaptă a albiei. Rețeaua hidrografică include și afluenți precum Valea Mărătorii, Valea Zapodie și Valea Câmpenești. În zonă există și lacuri naturale și antropice, precum Lacul Feiurdeni 1 și 2, utilizate pentru piscicultură.

Economia locală este diversificată, incluzând agricultură, zootehnie și activități industriale. În trecut, comuna era cunoscută pentru fermele sale zootehnice și producția de legume, în special ridichi. Proximitatea față de Cluj-Napoca a favorizat dezvoltarea sectorului rezidențial și atragerea de investiții.

Comuna Apahida beneficiază de o infrastructură rutieră și feroviară bine dezvoltată. Este traversată de drumul național DN16, care leagă Cluj-Napoca de Reghin, și de calea ferată Cluj-Napoca – Dej. De asemenea, Aeroportul Internațional „Avram Iancu” Cluj se află în apropiere, facilitând conexiunile aeriene.

### **2.3. Date privind impozitele și taxele**

Nu s-au pus la dispoziția evaluatorului date privind impozitele și taxele aferente.

### **2.4. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente**

A se vedea ofertele și cotațiile curente la anexa la raportul de evaluare.



### 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

#### 3.1. Definirea pieței

Piață imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele fizice sau (juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile, interacțiunile dintre vânzător și cumpărător și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația forței de muncă, stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

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

#### 3.2. Analiza cererii

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

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

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

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

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

În urma analizei de piață am putut observa că proprietățile similare din localitatea Câmpenești se tranzacționează la un preț cuprins între 27,00 €/mp, respectiv 30,00 €/mp.

#### 3.3. Analiza ofertei

Oferta de terenuri disponibile pentru vânzare în localitatea Apahida este relativ limitată, în special în ceea ce privește terenurile situate în intravilan, cu acces facil și reglementări urbanistice clare. Caracteristicile pieței ofertei includ:

- ✓ Majoritatea terenurilor aflate în proprietatea privată sunt deja valorificate pentru construcții sau sunt oferite la prețuri ridicate, reflectând apropierea de Cluj-Napoca.
- ✓ Terenurile aflate în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale (UAT Apahida) sunt puse în circulație prin proceduri administrative: concesiune sau vânzare directă, în condițiile legii.
- ✓ Oferta efectivă este limitată de PUZ-uri sau PUG-uri în curs de actualizare, ceea ce restrânge temporar disponibilitatea unor parcele pentru vânzare imediată.

În concluzie, piața terenurilor din Apahida se caracterizează printr-un raport favorabil vânzătorilor (cererea depășește oferta), în special pentru loturile care beneficiază de infrastructură și reglementări urbanistice clare. Solicitarea de cumpărare din partea concesionarului este justificată prin prisma contextului pieței, dorinței de stabilitate juridică și investiționale, dar și prin tendința generală de transformare a terenurilor de folosință (suprafață/concesiune) în drept de proprietate.



## 4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

### 4.1. Analiza celei mai bune utilizări – CMBU

În viziunea SEV 102 - Tipuri ale valorii, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar).

În Glosarul Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2025, CMBU este definită astfel: *Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.*

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren.

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

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

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează ”productivitatea” entității analizate.

### 4.2. Analiza CMBU a terenului considerat liber sau construit

Analiza terenului considerat a fi liber se concentrează asupra utilizărilor alternative, iar evaluatorul testează fiecare utilizare rezonabilă și probabilă din punctul de vedere al permisibilității juridice, posibilității fizice, fezabilității financiare și profitabilității maxime.

Spre deosebire de cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, evaluatorul aplică cele patru teste în analiza proprietății construite, dar accentul nu se pune pe utilizări alternative, ci pe trei posibilități:

- păstrarea amenajărilor existente;
- transformarea amenajărilor, cum ar fi conversia, renovarea sau modificarea;
- demolarea amenajărilor și redevoltarea terenului.

#### 1. Permisibila legal.

Conform destinației înscrisă în CF terenul este construitibil

#### 2. Posibila Fizic

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

#### 3. Fezabila financiar

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

#### 4. Maxim productivă

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

	Rezidențial	Nerezidențial turistic	Agricol
<b>Permisa legal</b>	Da	Da	Nu
<b>Posibila Fizic</b>	Da	Da	Nu
<b>Fezabila financiar</b>	Da	Da	Nu
<b>Maxim productivă</b>	Nu	Da	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, zona 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 chiriile pentru terenuri și despre rate de capitalizare separat pentru teren și pentru construcții.

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

#### **Metoda capitalizării rentei funciare**

Renta funciară poate fi capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată pentru a estima valoarea de piață a amplasamentului. Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare a terenului. Aceasta corespunde valorii câștigului proprietarului de teren și dreptului de folosință.

Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei funciare în valoarea de piață a terenului. Această procedură este utilă în cazul în care analiza terenurilor comparabile vândute sau închiriate indică intervalul de variație al rentelor și ratelor de capitalizare. Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, estimarea valorii prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață, va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului absolut de proprietate (ce include cele trei atribute posesie-folosință-dispoziție). Rentele funciare pot fi supuse diverselor condiții și clauze specificate în contractele de arendare, astfel încât evaluatorul trebuie să ia în considerare toate beneficiile proprietarului pe timpul închirierii și să determine perioada de deținere a proprietății.

Pentru estimarea valorii terenului sunt necesar două elemente de bază:

- profitul agricol, partea din profit ce corespunde pământului, respectiv „renta”/”arenda”;
- dobânda normală (curentă) la capitalul împrumutat.

Profitul agricol este în funcție de fertilitate/productivitate. Pentru estimarea valorii pământului se ia în calcul NUMAI acea parte din profit care corespunde pământului, ca mijloc de producție, NU întregul profit agricol; această parte este de fapt „renta”/”arenda”. Se utilizează producțiile medii pe ultimii 4-5 ani.

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

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

Analiza parcelării și dezvoltării este utilizată pentru evaluarea terenurilor liber, având potențial de parcelare și dezvoltare, prin aplicarea analizei fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Terenul respectiv trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltării imediată, la data evaluării, sau să aibă cerere pe piață pe un interval de timp relativ scurt după lansarea ofertei, pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltării fezabilă din punct de vedere financiar.

Atunci când există date de piață relevante și suficiente, metoda parcelării și dezvoltării oferă rezultate credibile. Această metodă este cea mai utilizată pentru raportarea valorii unui grup de parcele dintr-un lot de teren, care fie există deja, fie sunt în faza de proiect.

Analiza parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care vânzările comparabile sunt rare. Cu toate acestea, informații credibile privind vânzările furnizează o indicație a valorii mai bună decât un proiect privind parcelarea.

Încrederea față de această metodă este determinată de precizia estimării terenului, a ratei de absorbție, prețurilor de vânzare, costurilor indirecte și pentru servicii.



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

### 5.1.1. Estimarea valorii terenului prin metoda comparației directe

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

Prin această metodă prețurile și informațiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și diferențieri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare (motivația), condițiile pieței (data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Elementele de comparație care diferă, de la caz la caz, sunt: caracteristicile fizice, adică suprafața și forma, lungimea și fațada, topografia, localizarea și vederea.

În general, pentru fiecare criteriu de comparație sunt necesare ajustări ale prețurilor din tranzacțiile comparabile. Mărimea ajustărilor depinde de datele disponibile, putând fi exprimate în mod absolut (în monedă) sau relativ (procente).

Ajustările pentru drepturile de proprietate, finanțare, condițiile pieței și condițiile de vânzare se fac înaintea celor referitoare la localizare și caracteristicile fizice. Toate ajustările aplicate în cadrul abordării prin piață trebuie întotdeauna să fie ancorate în piață și trebuie prezentate în raportul de evaluare, într-o formă logică și ușor de înțeles.

Metodele de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

- Cantitative: analiza pe perechi de date, analiza datelor secundare, analiza statistică, analiza costurilor;
- Calitative: analiza comparațiilor relative, analiza tendințelor, analiza clasamentului, interviuri.

Ținând cont de tipul proprietăților imobiliare evaluate (terenuri libere în intravilanul și extravilanul localităților analizate), la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății subiect, am utilizat analiza comparațiilor relative.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (corecție);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat în funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niște componente ale proprietății imobiliare, definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății.

Aplicarea mai multor criterii de comparație poate duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice pe baza criteriilor, pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate

Tehnicile de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

- Cantitative: analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluției, analiza costurilor, analiza datelor secundare;
- Calitative: analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului, interviuri personale.

**Proprietățile comparabile utilizate în analiză, pentru terenul intravilan înscris în C.F. 63374 sunt prezentate mai jos:**

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Liliacului, nr. 24, jud. Cluj	Loc. Câmpenești, str. Merilor	Loc. Câmpenești, zona 1 Mai, str. Castanilor	Loc. Câmpenești
Suprafață	580 mp	1.305 mp	530 mp	350 mp
Preț vânzare (€/mp)		30,00 euro/mp	28,30 euro/mp	27,00 euro/mp
Elemente specifice tranzacționării				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Restricții legale	Concesiune	Nu este cazul	Similar	Nu este cazul
Condiții de finanțare	Normale	Independent	Independent	Independent
Condiții de vânzare	Nepărțitoare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiții de piață	20.03.2026	nov..25	ian..26	sept..25

Elemente specifice proprietății				
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Liliacului, nr. 24, jud. Cluj	Loc. Câmpenești, str. Merilor	Loc. Câmpenești, zona 1 Mai, str. Castanilor	Loc. Câmpenești
Caracteristici fizice				
Suprafața	580 mp	1.305 mp	530 mp	350 mp
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Similar	Similar	Similar
Amenajări exterioare (străzi)	Drum pietruit	Similar	Similar	Drum de pământ
Topografie /Relief	Specific zonei	Similar	Similar	Similar
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Similar	Similar	Similar
Deschidere (front stradal)	12,00 ml	30,00 ml	Da	Da
Teren liber/construit	Liber	Similar	Similar	Similar

Elemente de comparație	Subiect	Justificarea ajustărilor aplicate
Identificare	Teren intravilan	Ofertele selectate pentru comparație, sunt toate aceeași categorie de folosință cu bunul supus evaluării.
Tip comparabilă		Cele 3 comparabile utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt oferte. Astfel, acestea au fost ajustate negativ, deoarece în urma discuțiilor telefonice sau din citirea anunțului, reiese faptul că ofertanții sunt dispuși să negocieze.
Elemente specifice tranzacționării		
Drepturi de proprietate	Deplin	Dreptul de proprietate este deplin, nu sunt necesare ajustări pentru comparabile.
Restricții legale	Concesiune	S-au aplicat ajustări, negative comparabilelor 1 și 3, întrucât concesionarul plătește o taxă în baza unui contract semnat cu concedentul, astfel limitează semnificativ dreptul de dispoziție al titularului.
Condiții de finanțare	Normale	Condițiile de finanțare sunt normale, nu se impun ajustări.
Condiții de vânzare	Nepărțitoare	Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu se impun ajustări.
Condiții de piață	20.03 2026	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 3 pentru condițiile de piață.
Elemente specifice proprietății		
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Liliacului, nr. 24, jud. Cluj	S-au aplicat ajustări, negative comparabilei 2 pentru localizare.
Caracteristici fizice		
Suprafața	580 mp	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 3 pentru suprafața.
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Amenajări exterioare (străzi)	Drum pietruit	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 3 pentru drumul de acces.
Topografie /Relief	Specific zonei	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Deschidere (front stradal)	12,00 ml	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Teren liber/construit	Liber	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul

Ajustarea totală brută cea mai mică este la **comparabila 2**, astfel că valoarea ajustată rezultată la această comparabilă este valoarea de piață pentru acest imobil, **respectiv de 24,60 euro/mp, echivalentul a 125,36 lei/mp.**

Ajustările pentru restricții legale au fost aplicate în cazul terenurilor aflate în regim de **concesiune**, situație care limitează semnificativ dreptul de dispoziție al titularului. În astfel de cazuri, dreptul de proprietate asupra terenului aparține unității administrativ-teritoriale comuna Apahida, iar concesionarul beneficiază doar de un **drept de folosință temporar**, reglementat printr-un contract de concesiune. Acest regim juridic reduce atractivitatea terenului pe piața liberă, afectează posibilitatea de valorificare economică completă și limitează sever potențialul de tranzacționare, fiind supus condițiilor impuse de autoritatea concedentă.

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



## 6. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Concesionarii: **CRİȘAN AUREL FLORIN ȘI CRİȘAN IOANA LIANA**

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Suprafață (mp)	Euro / mp	Lei / mp	Valoare de piață estimată totală (euro)	Valoare de piață estimată totală (lei)
1	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, înscris în C.F. 63374, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Liliacului, nr. 24, jud. Cluj	580 mp	24,60	125,36	14.300	72.700
	<b>TOTAL</b>	<b>580 mp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.300 €</b>	<b>72.700 lei</b>

Criteriile de analiză a rezultatelor:

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

**Adecvarea:** Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este fiecare metodă, scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se refera direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

**Precizia:** Precizia unei valori este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

**Cantitatea informațiilor:** Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații.

În urma analizării, valorilor obținute în prezentul raport de evaluare prin prisma celor prezentate în subcapitolul precedent și în capitolul referitor la analiza pieței imobiliare, dar și în criteriilor de analiză, a rezultatelor în opinia evaluatorului, **valoarea de piață estimată a proprietăți imobiliare este prezentată mai jos:**

Concesionarii: **CRİȘAN AUREL FLORIN ȘI CRİȘAN IOANA LIANA**

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Suprafață (mp)	Euro / mp	Lei / mp	Valoare de piață estimată totală (euro)	Valoare de piață estimată totală (lei)
1	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, înscris în C.F. 63374, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Liliacului, nr. 24, jud. Cluj	580 mp	24,60	125,36	14.300	72.700
	<b>TOTAL</b>	<b>580 mp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.300 €</b>	<b>72.700 lei</b>

NOTĂ:

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



**ANEXE**

- Abordarea prin piață pentru estimarea valorii terenului;
- Comparabile pentru estimarea terenului;
  
- Cerere din partea concesionarului nr. 8699 din 10.03 2026 pentru **CRIȘAN AUREL FLORIN**;
- Extrasul de carte funciară nr. 63374 Apahida;
- Act adițional nr. 5 din 09.12 2025 la Contractul de concesiune nr. 8196 din 13.09 2003;
- Contractul de concesiune nr. 8196 din 13.09 2003;
- Proces – Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 14/1729 din 23.04 2025;
- Certificat de atestare a edificării construcției nr. 17/1729 din 23.01 2025;
  
- Fotografii;
- Ortofotoplanșe;



Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
<b>Suprafață</b>	580 mp	1.305 mp	530 mp	350 mp
Preț ofertă (€/mp)		30,00 euro/mp	28,30 euro/mp	27,00 euro/mp
Marja de negociere €		1 €	2 €	1 €
Marja de negociere %		5%	6%	5%
<b>Preț vânzare (€/mp)</b>		<b>28,65 €</b>	<b>26,47 €</b>	<b>25,79 €</b>
<b>Elemente specifice tranzacționării</b>				
<b>Drepturi de proprietate</b>	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul			
Preț ajustat (€)		<b>28,65 €</b>	<b>26,47 €</b>	<b>25,79 €</b>
<b>Restricții legale</b>	Concesiune	Nu este cazul	Similar	Nu este cazul
Valoarea ajustării %		-20%	0%	-20%
Valoarea ajustării €		-5,59	0,00	-5,03
Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări, negative comparabilelor 1 și 3, întrucât concesionarul plătește o taxă în baza unui contract semnat cu concedentul, astfel limitează semnificativ dreptul de dispoziție al titularului.			
Preț ajustat (€)		<b>23,06 €</b>	<b>26,47 €</b>	<b>20,76 €</b>
<b>Condiții de finanțare</b>	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 (€)		<b>23,06 €</b>	<b>26,47 €</b>	<b>20,76 €</b>
<b>Condiții de vânzare</b>	Nepărtinitoare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul			
Preț ajustat (€)		<b>23,06 €</b>	<b>26,47 €</b>	<b>20,76 €</b>
<b>Condiții de piață</b>	20.03.2026	nov.-25	ian.-26	sept.-25
Valoarea ajustării %		2%	0%	2%
Valoarea ajustării €		0,46	0,00	0,52
Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 3 pentru condițiile de piață.			
Preț ajustat (€)		<b>23,52 €</b>	<b>26,47 €</b>	<b>21,27 €</b>
<b>Elemente specifice proprietății</b>				
<b>Localizare</b>	UAT Apahida, sat Cămpenești, str. Liliacului, nr. 24, jud. Cluj	Loc. Cămpenești, str. Merilor	Loc. Cămpenești, zona 1 Mai, str. Castanilor	Loc. Cămpenești
Valoarea ajustării %		0%	-7%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	-1,85	0,00
Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări, negative comparabilei 2 pentru localizare.			
Preț ajustat (€)		<b>23,52 €</b>	<b>24,61 €</b>	<b>21,27 €</b>
<b>Caracteristici fizice</b>				
<b>Suprafața</b>	580 mp	1.305 mp	530 mp	350 mp
Valoarea ajustării %		4%	0%	9%
Valoarea ajustării €		1,06	0,00	2,02
Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 3 pentru suprafață.			
<b>Destinația (utilizarea terenului)</b>	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			
<b>Amenajări exterioare (străzi)</b>	Drum pietruit	Similar	Similar	Drum de pământ
Valoarea ajustării %		0%	0%	6%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	1,28
Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 3 pentru drumul de acces.			
<b>Topografie /Relief</b>	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			
<b>Utilități disponibile</b>	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			
<b>Deschidere (front stradal)</b>	12,00 ml	30,00 ml	Da	Da
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul			
<b>Teren liber/construit</b>	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			
<b>Ajustare netă-elementele specifice proprietății</b>		1,06 €	-1,85 €	3,30 €
Preț ajustat (€)		<b>24,60 €</b>	<b>24,60 €</b>	<b>24,60 €</b>
Ajustare totală netă absolută €		-4,07	-1,85	-1,22
Ajustare totală netă absolută %		-14,20%	-7,00%	-4,72%
Ajustare totală brută absolută €		7,10	1,85	8,84
Ajustare totală brută absolută %		24,80%	7,00%	34,28%
Număr ajustări		3,00	1,00	4,00
Total ajustare brută cea mai mică - comparabila 2				
<b>Valoarea de piață estimată pe mp</b>				<b>24,60 euro/mp</b>
<b>Valoarea de piață totală</b>				<b>125,36 lei/mp</b> <b>14.300,00 €</b> <b>72.700,00 lei</b>



## Comparabila 1

The screenshot shows the OLX mobile app interface. At the top, there's a navigation bar with icons for Chat, a heart, a bell, and a profile icon labeled 'Contul tău'. A button 'Adaugă anunț nou' is on the right. The main content area features a large image of a stone structure with a red roof, titled 'Căminul cultural Câmpenești'. Below the image is a 'Vezi locații similare' button. To the right, the seller's profile 'Dan N' is shown, with a 'Trmite mesaj' button and a phone number '075 213 2146'. Below the profile, there's a 'LOCALITATE' section for 'Campenesti Cluj' with a map icon and a 'Vezi locația pe hartă' link. At the bottom right, there's a 'DREPTURILE CONSUMATORILOR' link and a heart icon.

Postat 27 noiembrie 2025

## Vând teren intravilan Câmpenești Apahida jud. Cluj

### 30 €

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 305 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan: Intravilan

PUBLICITATE ⓘ

Asigurare pentru casa ta

### DESCRIERE

Vând 3 parcele de teren intravilan în sat Câmpenești, comuna Apahida, str. Merilor, nr. 72 (în proximitatea fostului cămin cultural Câmpenești).

Terenurile sunt proprietate personală (nu sunt concesionate) și sunt intabulate, având situație juridică clară.

Utilitățile (electricitate, apă, gaz și canalizare) se află pe strada Merilor.

Parcela 1 are 1305 mp și front de 30 de metri (CF Nr. 77055 Apahida).

Parcela 2 are 1913 mp și front de 29,88 metri (CF Nr. 77053 Apahida).

Parcela 3 are 991 mp și frontul la strada de 22,64 metri. Pt această parcelă prețul este de 60 euro/metru pătrat și este situată pe strada Merilor (la drumul principal), la numărul 72, existând și casa veche (demolabilă), racordată la electricitate + o fântână, iar celelalte utilități (apă, gaz, canalizare trec prin fața porții). Carte funciară Nr. 68197 Apahida.

Pentru parcelele 1 și 2 accesul la teren se face pe un drum privat cu o lățime de 8 metri, iar pentru parcela 3, accesul se face direct din strada Merilor.

Nu doresc să colaborez cu agenții imobiliare.

Prețul este de 30 Euro/mp pt parcelele 1 și 2, iar pentru parcela 3 prețul este de 60 Euro/mp.

Pt .informatii suplimentare sunati la telefon, pentru că NU răspund la mesaje. Am postat anunțul pentru o cunoștință.

Coordonate gps : 46.853300 23.685130

---

ID: 283460029

Vizualizări: 1347

 [Raportează](#)

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-campenesti-apahida-jud-cluj-IDjbmTX.html>

## Comparabila 2

romimo.ro

Teren Cimpenesti

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

### Specificații

#### Descriere

Cedez concesiune teren 530 mp .zona 1 Mai livada, str CASTANILOR. S a achitat integral, se plateste doar impozit pt teren, aprox 35 lei an. pret 15 mii euro. Detalii

ID anunț: 1741938658

[Vizualizări: 342](#)

[Raportează](#)

[Fă ofertă](#)

[Arată telefon](#)

Contul meu  Agenții imobiliare

[+ Adaugă anunț](#)

 10

**15 000 EUR**  
**negociabil**

Valabil din 1/24/2026 11:56:23 AM

 Telefon validat



**Florin Cimpeanu**

[Vezi toate anunțurile](#)

[0745598643](#)

### Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)


[Mesaj](#)

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-cimpenesti/g9hf729gi7d57eifef9eg9f0i4370884.html>

### Comparabila 3

X ID #7048077

VT **Câmpenești (CJ)**  
196 ZILE **EXPIRARE** 02/09/2025 11:42

→ 9.450 € | 27 €/m2  
Pret initial 



Descriere 

#### Parcele de teren In Campenesti

Vand parcele de teren in Campenesti cu CF.  
Acestea au 350 mp, orientare sudica si ofera o  
panorama unica.

Localizare

Campenești (CJ)



Date proprietate

Tranzactie:	Vânzare
Tip proprietate:	Teren Intravilan
S.teren:	350 m <sup>2</sup>

Sursa

☆ ⋮

Contact ^ +

P **Proprietar**  
+40 742 752 251

Adaugă la contacte

Toate anunțurile (3)

Taskuri (0) v +

Calendar (0) v +



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

Nr. cerere	53599
Ziua	10
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare  
100203092050



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 63374 Apahida

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Cămpenesti, Str Liliacului, Nr. 24

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	63374	580	Teren împrejmuit;

### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	63374-C1	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Cămpenesti, Str Liliacului, Nr. 24	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:105 mp; Locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P+E, edificata in anul 2025, avand suprafata construita desfasurata de 197.40 mp.

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>74637 / 04/05/2017</b>		
Act Notarial nr. 1588, din 27/04/2017 emis de Furdul Horia Augustin;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 63374 a imobilului cu numarul cadastral 63374/Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 62281 inscris in cartea funciara 62281;	A1
Act Administrativ nr. 129002, din 22/10/2008 emis de OCPI CLUJ;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drep reconstituire si dezmembrare ,in rangul serial castigat cu nr. 57850/2008, dezmembrare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA APAHIDA, domeniu privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62281/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 163091 din 26/09/2016;	A1
<b>228661 / 21/10/2025</b>		
Act Notarial nr. 43, din 20/10/2025 emis de VODĂ-BORDEA OTILIA; Act Administrativ nr. 0, din 20/10/2025 emis de VODĂ-BORDEA OTILIA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CRIȘAN AUREL-FLORIN, și soția 2) CRIȘAN IOANA-LIANA, bun comun	A1.1

### C. Partea III. SARCINI

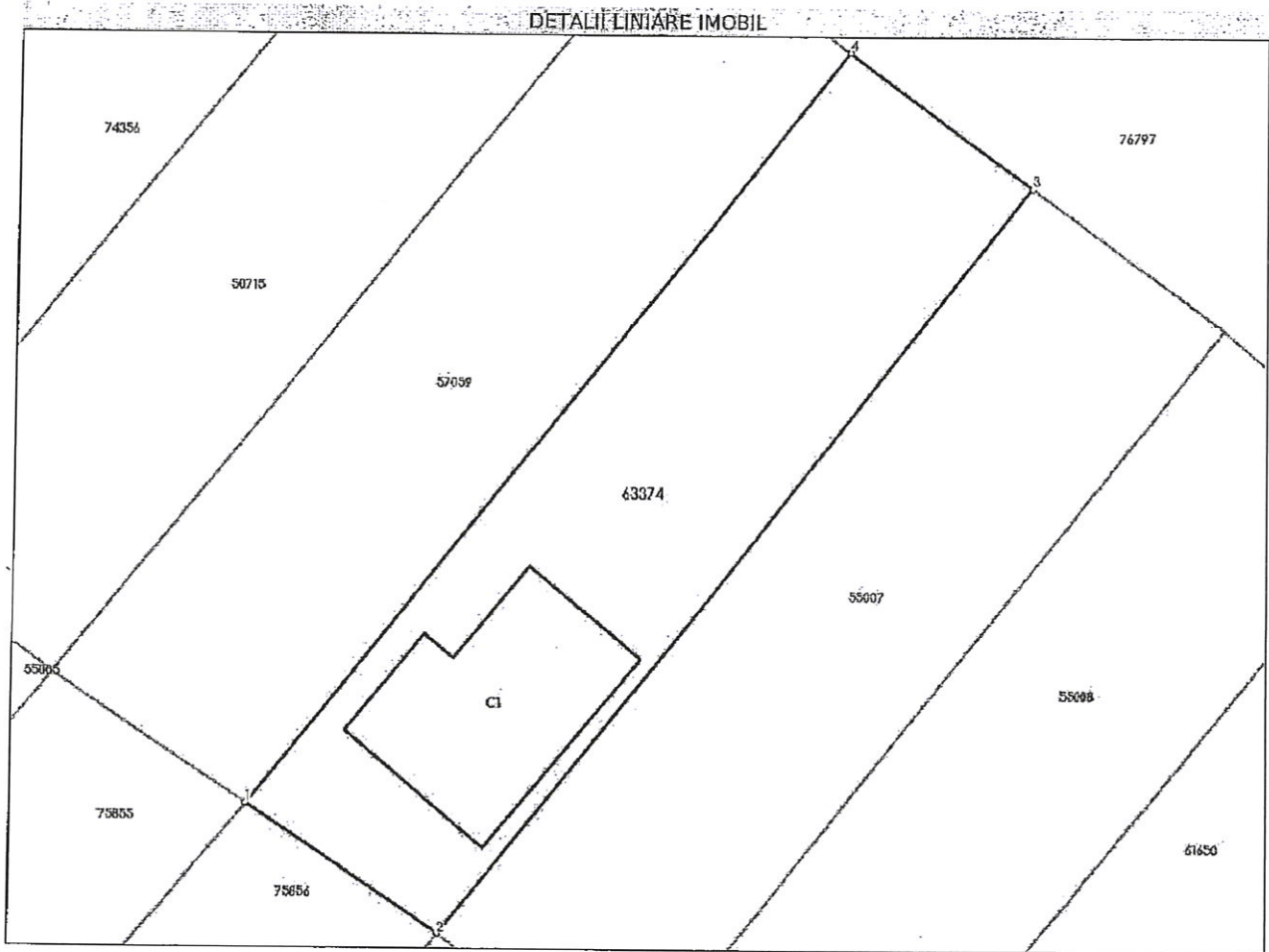
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>228661 / 21/10/2025</b>		
Act Notarial nr. 43, din 20/10/2025 emis de VODĂ-BORDEA OTILIA; Act Administrativ nr. 0, din 20/10/2025 emis de VODĂ-BORDEA OTILIA;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CRIȘAN AUREL-FLORIN, și soția 2) CRIȘAN IOANA-LIANA, bun comun	A1

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
63374	580	

\* 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	580	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	63374-C1	construcții de locuințe	105	Cu acte	S. construita la sol:105 mp; Locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P+E, edificata in anul 2025, avand suprafata construita desfasurata de 197.40 mp.

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	12.0
2	3	48.769
3	4	11.738
4	1	49.26

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

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

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

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

Data și ora generării,

10/03/2026, 13:14

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

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



Nr. 43740/09.12.2025

**ACT ADIȚIONAL Nr. 5 / 09.12.2025 LA  
CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR. 8196/13.09.2003**

**ART.I PĂRȚI CONTRACTANTE**

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

Și

**Popa Olimpiu Cristian** domiciliat în Cluj-Napoca, B-dul Nicolae Titulescu, nr.16, sc.4, ap.39, jud. Cluj, carte de identitate seria KX nr. 790688 eliberat de SPCLEP Cluj, la data de 01.02.2011, CNP 1691004120646, **în calitate de concesionar, pe de altă parte,**

*Având în vedere HCL nr.260/27.11.2025, cererea nr.36326/15.10.2025, contractul de vânzare - cumpărare autentificat sub nr.2192/10.06.2024 de către notar public Furdul Horia Augustin, s-a încheiat prezentul act adițional:*

**ART.II. Capitolul I. PĂRȚI CONTRACTANTE** – se modifică și va avea următorul cupins:

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

Și

**Crișan Aurel Florin** cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Colinei nr.20, bl. C., ap.5, jud. Cluj, avand carte de identitate CJ nr. 448115 eliberata de SPCJEP Cluj, la data de 21.10.2019, avand CNP 1680501120681 și **Crișan Ioana Liana** cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Colinei nr.20, bl. C., ap.5, jud. Cluj, avand carte de identitate CJ 1017992 eliberata de SPCJEP Cluj, la data de 18.01.2024, avand CNP 2790117120739, **în calitate de concesionari, pe de altă parte.**

**ART.III.** Celelalte dispoziții contractuale rămân neschimbate.

Prezentul act adițional a fost incheiat în trei exemplare originale.

CONCEDENT  
Comuna Apahida  
Primar

Belce Ramona Cristina

Secretar general  
cj. Bucur Anca Florina

Compartiment Juridic  
cj. Alba Raluca

CONCESIONAR

Crișan Aurel Florin

Crișan Ioana Liana

Una adresă este Cluj, M. Toraș 26 p. 7  
caietid. KX 286720

23

ROMÂNIA, JUDEȚUL CLUJ  
PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA  
STR. LIBERTĂȚII, NR. 98  
TEL./FAX - 231777, 231797, 231322  
NR. 819261/13092003



CONFORM  
CU ORIGINALUL  
COMUNA APAHIDA, JUD. CLUJ

25.09.2003  
Pădăreț

## CONTRACT DE CONCESIUNE

### I. PĂRȚI CONTRACTANTE

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

și

**POPA OLIMPIU CRISTIAN**

domiciliat în

CLUJ NAPOCA str. BRITA nr. 12  
jud. CLUJ, carte de identitate seria BT nr. 403522, eliberat de  
Doz Cluj la data de 17.08.99, în calitate de concesionar, pe de altă  
parte

La data de 12.09.2002 la sediul concedentului din Apahida, str. Libertății, nr. 98, jud. Cluj, cod 3411, în temeiul Legii nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor și a Hotărârii nr. 27/25.10.2001 a Consiliului Local al comunei Apahida, de aprobare a concesiunii, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1.(1) Obiectul contractului de concesiune este o suprafață de 589 mp teren situat în comuna Apahida, satul CAMPENESTI, str. \_\_\_\_\_, f.n., în locul numit 1 MAI POMICULTUR, conform planului de situație anexat, pentru construirea CASE, în conformitate cu obiectivele concedentului și în condițiile Legii nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991.

### III. TERMENUL

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

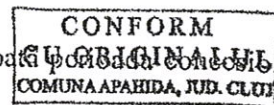
(2) Până la transformarea contractului de concesiune în contract de vânzare - cumpărare, în cazul în care situația juridică a proprietății asupra terenului o va permite, după plata integrală a prețului terenului concesionar.

### IV. PREȚUL CONCESIUNII (REDEVENȚA)

Art. 3.(1) Prețul concesiunii este de 129.500 lei/mp, respectiv 111.615.500 lei, adică 3368 \$ la cursul B.N.R. din ziua încheierii procesului-verbal de adjudecare, plătită anual/semestrial/trimestrial/lunar, în maxim 25 ani, conform caietului de sarcini. Suma se plătește în lei, la cursul BNR din ziua plății, până la 30 iunie a fiecărui an pentru plata semestrială, trimestrial se face până la data de 15 a ultimei luni din trimestru, iar plata lunară până în ultima zi din luna respectivă.

ch. 6224 / 2005 2002	500000 / sebu
ch. 10841 / 11209 2002	4048000 / ce
ch. 4174 / 10404 2002	250000 / ce
ch. 10842 / 11209 2002	500000

numai în cazul în care redevența a fost achitată integral pentru perioada de concesiune, de către concesionarul titular.



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

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

#### Obligațiile concedentului

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

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

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

### VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

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

b) În cazul în care concesionarul nu începe construcția în termen de 1 an de la data predării amplasamentului, prin rezilierea unilaterală de către concedent.

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

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

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

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

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

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

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

a) - bunuri de retur-teren concesionat.

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

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

### VIII. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU

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

ROMANIA, JUDETUL CLUJ  
COMUNA APAHIDA  
Str. LIBERTATII Nr. 122  
Tel. 0264-231777  
Nr. 17 / 1729 din 23.01.2025

## CERTIFICAT DE ATESTARE A EDIFICĂRII CONSTRUCȚIEI

Ca urmare a cererii înregistrate cu numărul de mai sus de către **POPA OLIMPIU CRISTIAN CNP 1691004120646**, confirmăm că pe terenul intravilan cu suprafața de **580 mp**, cu categoria de folosință „**curți, construcții**”, înscris în **C.F. 63374 – Apahida**, identificat prin **nr. cad. 63374**, situat conform **PUG** comuna Apahida, aprobat prin **HCL Nr. 193 din 27.10.2022** în comuna **Apahida, localitatea CAMPENESTI, str. LILIACULUI, nr. 24 ( fost str. Lunii, nr. 57)**, există o **LOCUIȚĂ UNIFAMILIALĂ**, proprietatea **POPA OLIMPIU CRISTIAN CNP 1691004120646**, edificată în anul **2025**.

Edificarea construcției s-a efectuat conform **Autorizației de construire nr. 469 din 29.08.2022**, există încheiat proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor **nr. 17 / 1729 din 23.01.2025**.

**Construcția C1** are următoarea descriere:

- destinația:
- număr unități individuale
- număr locuri de parcare
- regimul de înălțime
- suprafață construită la sol
- suprafață construită desfășurată

**LOCUIȚĂ UNIFAMILIALĂ**

1

2

~~Dp+P+E~~ P+E

Sc = 105,45 mp;

Sd = 197,40 mp;



Prezentul certificat este valabil însoțit de Certificatul de performanța energetică **2593/407037 din 21.10.2024**, întocmit de **Baidoc Radu Vlad..**

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

PRIMAR,

SEF-SERVICIU URBANISM

RAMONA-CRISTINA BELCE

Ing. IULIU MÎRZA

Întocmit 2 ex:

Ing. Mariana Mirela Muntean



Conform Anexei nr. 2 din H.G. 343/2017- privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora

APROB: ADMITEREA

INVESTITOR: POPA OLIMPIU CRISTIAN

**PROCES - VERBAL DE RECEPȚIE**

la terminarea lucrărilor  
Nr. 14/1429 din 23.01.2025

privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției „**LOCUINTA UNIFAMILIALA P+E, IMPREJMUIRE PERIMETRALA**”, lucrări executate în cadrul contractului încheiat între Popa Olimpiu Cristian în calitate de beneficiar și SC SRL în calitate de executant

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

- adresa administrativă: Comuna Apahida, sat Campenesti, (str. Lunii, nr. 57) str. Al. Ciocobu, nr 25
- număr cadastral/număr topografic: cad 63374
- număr carte funciară: 63374

2. Lucrările au fost executate în baza **Autorizației de construire nr. 469**, eliberată de Comuna Apahida la data de **29.08.2022**, cu valabilitate până la data: 29.08.2023

3. **Comisia de recepție** și-a desfășurat activitatea de la data: 23.01.2025, până la data: 23.01.2025, fiind formată din:

1. Președinte (nume și prenume):

Grisan Aurel Florin POPA OLIMPIU CRISTIAN

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

2. MARIANA MIRELA Muntean - reprezentant Comuna Apahida

3 ing. Sabau Florin - specialist instalatii electrice

4. ing. Pop Cristian - specialist instalatii apa canal

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

1. executant: Hodoroaga Vasile

2. proiectant: Arhitect Sanda Oltean

3. proiectant rezistenta Top Proiect SRL

5. **Secretariatul a fost asigurat de ing. Moldovan Bogdan Ioan**, dirigit de șantier autorizat în domeniul/domeniile: 2.2, autorizație nr. 00029748

6. **Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:**

6.1. Capacități fizice realizate:

Au fost realizate lucrările de construire locuinta unifamiliala, având regim de înălțime P+E, împrejmuire teren.

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

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

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

6.5. Valoarea finală a lucrărilor executate este de [lei, cu și fără TVA]: 266 687,40 lei fara TVA, respectiv 317 358,00 lei cu TVA

6.6. Perioada de garanție: 2 ani, respectiv 24 de luni

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

.....  
 NU ESTE CAZUL

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

I X I Admiterea recepției la terminarea lucrărilor;

I I Respingerea recepției la terminarea lucrărilor

**8. Comisia de recepție motivează decizia luată prin:**

Lucrarile executate respecta prevederile autorizatiei de construire , normativele tehnice in viogare , proiectul tehnic si caietele de sarcini.

**9. Comisia de recepție recomandă luarea următoarelor măsuri:**

Intretinerea lucrarilor conform normativelor tehnice in vigoare.

**10. Prezentul proces - verbal, conținând 2 file și 0 anexe numerotate, cu un total de 2 file, a fost încheiat astăzi 23.01.2025 , în 4 exemplare.**

**11. Alte mențiuni**

Comisia de recepție	
1. Președinte:	(se înmățește)
Crisan Aurel Florin - POPA OLIMPIU CRISTIAN	
Membri:	
2. <del>NAZVANIA</del> NURELA Muntean - reprezentant Comuna Apahida	
3. ing. Sabau Florin - specialist instalatii electrice	
4. ing Pop Cristian - specialist instalatii apa canal	
6. ing. Oltean Mihai - specialist rezistenta	
7. Moldovan Bogdan Ioan - dirigințe de santier	
Alți participanți:	
Proiectant rezistenta:	
SC TOP PROIECT SRL	
Executant:	

ROMANIA - I.S.C.  
**MOLDOVAN BOGDAN-IOAN**  
 DIRIGINTE DE SANTIER  
 ALIT. NR. 00029748; 00030212  
 00030720; 00032426  
 DOMENII/SUBDOMENII:  
 2.2; 3.3; 6; 1



UM



10. MAR. 2026

CĂTRE,

Primăria comunei Apahida

Subsemnatul CRISTIAN FLOREANU domiciliat în cluj vigoara,  
 str. Calucei, nr. 20 ap. J,  
 jud. cluj, avand CI seria CF, nr. 448115, prin prezenta  
**solicit aprobarea cumpărării terenului concesionat** în baza contractului de  
 concesiune nr. 8196/13.09.2003.

Anexez: - copie CI,

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

Nr. telefon 0725561636

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.

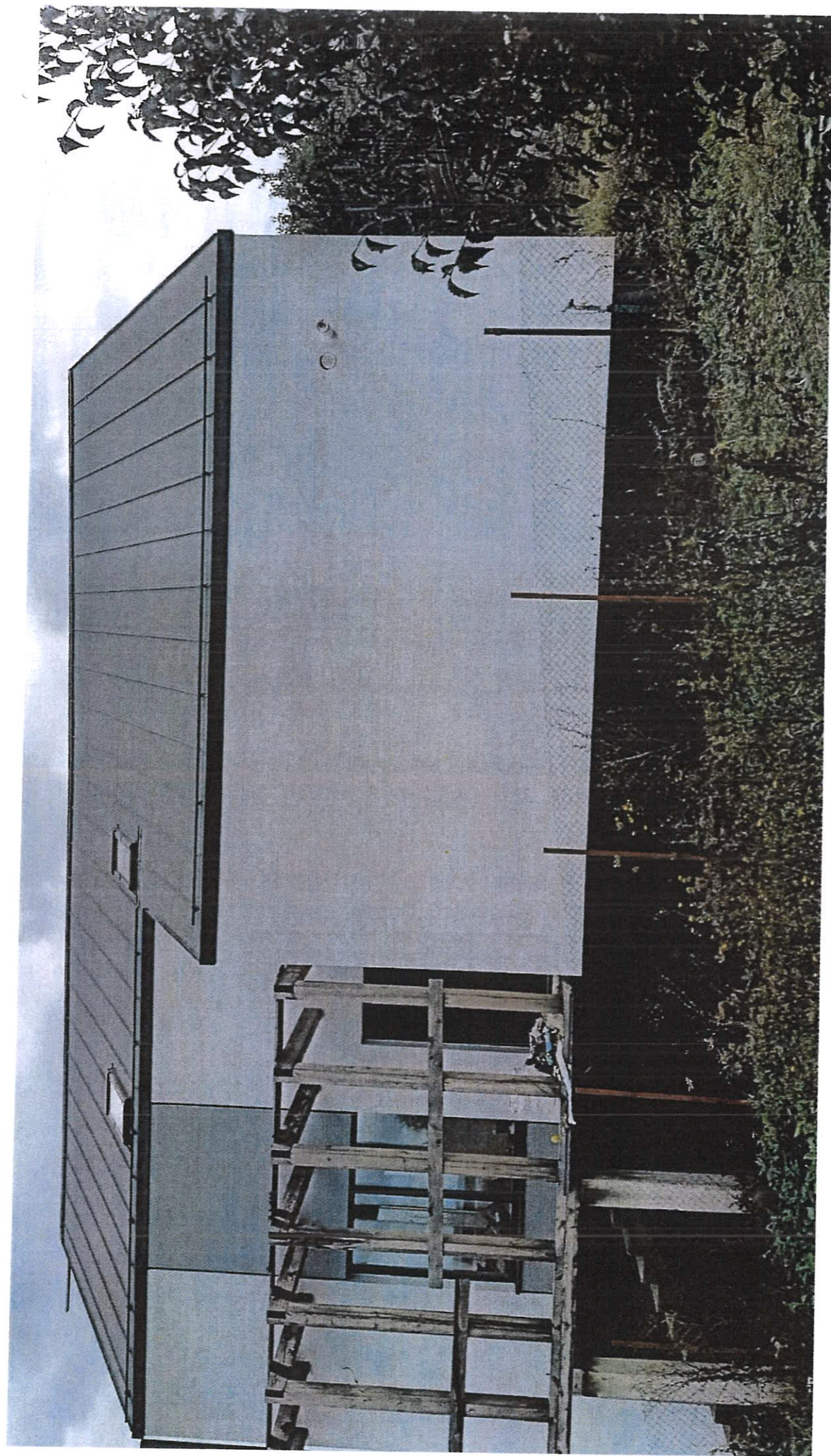
Data:

10.03.2026

Semnătura:











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

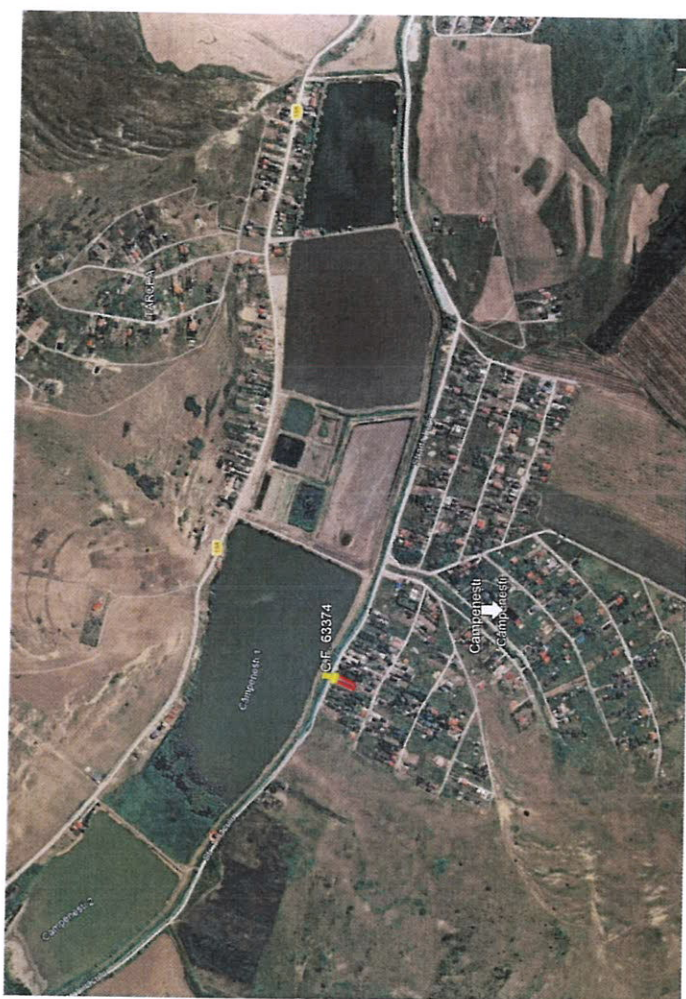
**COMANDA NR. 14**  
**LA CONTRACTUL NR. 13925 DIN 23.04.2025**  
**Evaluare terenuri Legea 15/2003 si terenuri concesionate**

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

Intocmit,  
Ing. Mariana Mirela Muntean







Membru corporativ

**ANEVAR**<sup>®</sup>

AUTORIZATIA 0303

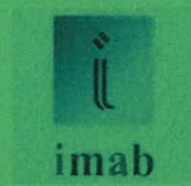
**S.C. EXPERTUS S.R.L.**

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

E-mail: [nicolae.gradinaru@gmail.com](mailto:nicolae.gradinaru@gmail.com)



Nr. Certificat: 3375  
ISO 14001:2015



SR EN ISO 9001:2015

JUDEȚUL CLUJ  
COMUNA APAHIDA  
ÎNREGISTRAT LA NR. 13674  
ZIUA ..... LUNA ..... ANUL .....

14. APR. 2026

## RAPORT DE EVALUARE

*Estimarea valorii de piață pentru  
teren intravilan, categoria de  
folosință curți construcții în  
suprafață de 380 mp, înscris în C.F.  
53240, situat în UAT Apahida, sat  
Câmpenești, str. Jupiter, nr. 20, jud.  
Cluj*

*Beneficiar și utilizator desemnat: PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA*

*Proprietar: COMUNA APAHIDA*

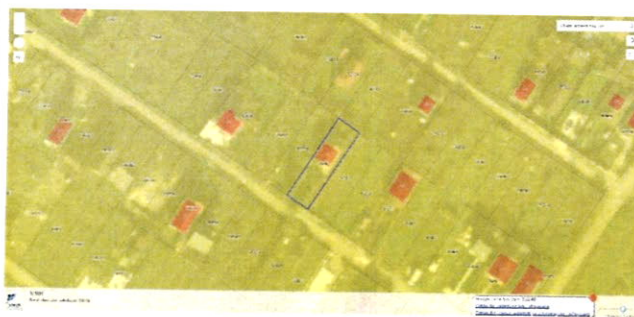
*Concesionar: CESĂREAN TRAIAN*

*TIMIȘOARA  
Aprilie 2026*

# 1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE nr. 74/09.04 2026

1. Utilizator desemnat: **PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA**
2. Proprietar teren: **COMUNA APAHIDA**
3. Concesionar: **CESĂREAN TRAIAN;**
4. Tip imobil: **Teren din domeniul privat al primăriei comunei Apahida**
5. Nr. comandă: **15/08.04 2026;**
6. Tipul valorii: **valoare de piață**
7. Scopul evaluării: **Estimarea valorii de piață a terenului concesionat în vederea vânzării de către concedent**
8. Dreptul de proprietate evaluat: **dreptul absolut de proprietate**
9. Data inspecției: **09.04 2026**
10. Data evaluării: **09.04 2026**
11. Cursul BNR, din data de 09.04 2026, este: **1 EURO = 5,0949 lei, comunicat în 08.04 2026;**

Categoria bunului: **Teren intravilan**  
Localizare: **UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Jupiter, nr. 20, jud. Cluj**  
Act de proprietate: **C.F. 53240**  
Categoria de folosință: **Curți construcții**  
Suprafața terenului: **380 mp**  
Forma terenului: **Dreptunghiular**  
Raportul laturilor: **1/3**  
Acces: **Drum pietruit**  
Front stradal: **10,01 ml**  
Utilități: **Utilitățile zonei**  
Construcție pe teren: **Da, nu face obiectul prezentului raport de evaluare**



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

Concesionar: **CESĂREAN TRAIAN**

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. 53240, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Jupiter, nr. 20, jud. Cluj	380 mp	24,60	125,33	9.300	47.600
<b>TOTAL</b>		<b>380 mp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.300 €</b>	<b>47.600 lei</b>

## NOTĂ:

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

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



Ec. Grădinaru Nicoleta,  
Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare,  
bunuri mobile și întreprinderi  
Expert tehnic judiciar, specializarea evaluarea  
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 membrii 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 certificăm 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 **aprilie 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/taboul-asocatiei>).
9. Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de comercializare a unor bunuri similare cu cel care face obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar la data întocmirii raportului, precum și de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției.

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

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

Ing. Grădinaru Nicolae,  
Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare și bunuri mobile  
Membru ANEVAR, legitimația nr. 12963

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



## 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 terenurilor în vederea vânzării de către **Primăria comunei Apahida** din județul Cluj în calitate de **concedent**, către domnul **CESĂREAN TRAIAN** în calitate **concesionar**.

### **1.4. Identificarea bunului supus evaluării**

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

- ✓ **Teren intravilan**, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 380 mp, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Jupiter, nr. 20, jud. Cluj. Accesul la teren se face pe un drum pietruit și beneficiază de front stradal: 10,01 ml.

Conform extrasului de carte funciara nr. 53240 Apahida, terenul aparține Primăriei Apahida, se notează intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cotă actuală 1/1, conform Act Administrativ nr. 17, din 31.01 2011 emis de Consiliul Local al Comunei Apahida. Concesionarul prezentului teren este domnul **CESĂREAN TRAIAN, conform Act adițional nr. 2 din 14.07 2025 la Contractul de concesiune nr. 15079 din 01.11 2004.**

### **1.5. Moneda evaluării**

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în LEI și EURO. Având în vedere faptul că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 1 euro = 5,0949 lei din data de 09.04 2026, comunicat de BNR la data de 09.04 2026.

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

### **1.6. Tipul valorii**

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

**Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție**



**nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**

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

- **„suma estimată”** se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț care se poate obține în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de leaseback, compensări sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibil doar unui proprietar sau cumpărător specific.
- **„un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)”** se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.
- **„la data evaluării”** cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.
- **„între un cumpărător hotărât”** se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piață”.
- **„și un vânzător hotărât”** nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piață curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piață liberă, după un marketing adecvat, oricare ar putea fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.
- **„într-o tranzacție nepărtinitoare”** se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.
- (g) **„după un marketing adecvat”** înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de valorificare prin vânzare este considerată a fi cea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piață la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat un timp corespunzător pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.
- **„în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent”** presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă un activ pe piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări de prețuri, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu informațiile 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 **aprilie 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 09.04 2026, la un curs valutar de 1 euro = 5,0949 lei din data de 09.04 2026, comunicat de BNR la data de 08.04 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 09.04 2026 de către ec. Grădinaru Nicoleta din partea S.C. EXPERTUS S.R.L. La data inspecției, bunurile imobile au fost identificate prin intermediul geoportalului ANCP – eTerra, care a facilitat verificarea amplasamentului, a căilor de acces și a distanțelor față de cea mai apropiată localitate sau puncte importante de interes. Toate informațiile obținute au fost documentate și integrate într-o fișă de inspecție inserată prezentului raport de evaluare.

### 1.9. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

*Informații primite de la client:*

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

- Cerere din partea concesionarului nr. 10280 din 23.03 2026 pentru **CESĂREAN TRADING**
- Extrasul de carte funciară nr. 53240 Apahida;
- Act adițional nr. 2 din 14.07 2025;
- Contractul de concesiune nr. 15079 din 01.11 2004;
- Certificat de atestare a edificării construcției nr. 15646/157 din 30.08 2012;
- Act adițional la Certificat de Atestare a Edificării Construcției nr. 15646/157 din 30.08 2012;

*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 cunoscători/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), SERV 106 – Documentare și raportare (IVS 106);



- Standarde pentru active: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 - Verificarea evaluării;

## c) Legislația în domeniu:

- Ordonanța Guvernului nr. 20/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- Codul administrativ actualizat;

## Alte informații consultate:

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

*Surse bibliografice:*

- Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR);
- Ordonanța Guvernului nr. 20/2011 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

#### **Ipoteze speciale semnificative**

- Imobilul indicat de către beneficiarul raportului de evaluare se consideră a fi corect corelat cu documentele puse la dispoziția noastră. Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a garanta că imobilul (înscrise în c.f.) este așa cum au fost indicat de acesta și descris în raportul de evaluare. Acest raport are menirea de a estima o valoare de piață a bunurilor identificate și descrise în raport în ipoteza în care acestea corespund cu cele din documentele de proprietate.
- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar, păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

#### **1.12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

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

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

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

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

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

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

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

#### **1.13. Metode de evaluare**

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

Abordările principale în *evaluare* sunt:

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

Fiecare dintre aceste abordări include metode de aplicare diferite și detaliate. Obiectivul selectării abordărilor și metodelor aplicate la *evaluarea* unui *activ* este acela de a găsi metoda cea mai adecvată pentru circumstanțele date. Nu există nicio metodă care să fie adecvată tuturor situațiilor posibile. Procesul de selecție *ar trebui* să ia în considerare ca cerințe minime:

- ✓ tipul (tipurile) *valorii* și premisa (premisele) *valorii* adecvate, determinate prin termenii de referință ai evaluării și de *scopul evaluării*,
- ✓ punctele tari și punctele slabe ale abordărilor și metodelor de *evaluare* care pot fi aplicate, gradul de adecvare al fiecărei metode, ținând cont de natura activului și de abordările sau metodele utilizate de către participanții de pe piață relevantă;
- ✓ disponibilitatea informațiilor credibile necesare pentru aplicarea metodelor.

**În prezentul raport de evaluare s-a aplicat abordarea de piață.**



**1.14. Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025**

Prin prezenta, confirmăm că analizele, opiniile și concluziile exprimate în prezentul Raport au fost realizate în concordanță cu reglementările standardele lor adoptate de Conferința Națională a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România în 2025 (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR - ANEVAR 2025), cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport:

- SEV 100 – Cadrul general al evaluării (IVS 100);
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102);
- SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103);
- SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104);
- SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105);
- SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106);
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);
- SEV 400 – Verificarea evaluării;
- SEV 430 - Evaluarea pentru raportarea financiară;

la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR:

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- Glosarul 2025.

**1.15. Descrierea raportului**

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

Raportul cuprinde termenii de referință ai evaluării, o prezentare a bunurilor imobile evaluate, o analiza a pieței imobiliare, un capitol cu abordările în evaluare aplicate și opinia evaluatorului privind valoarea estimată, precum și anexele cu documentația pusă la dispoziția evaluatorului, analiza pieței, localizare și fotografii ale bunului.

**1.16. Drepturi patrimoniale**

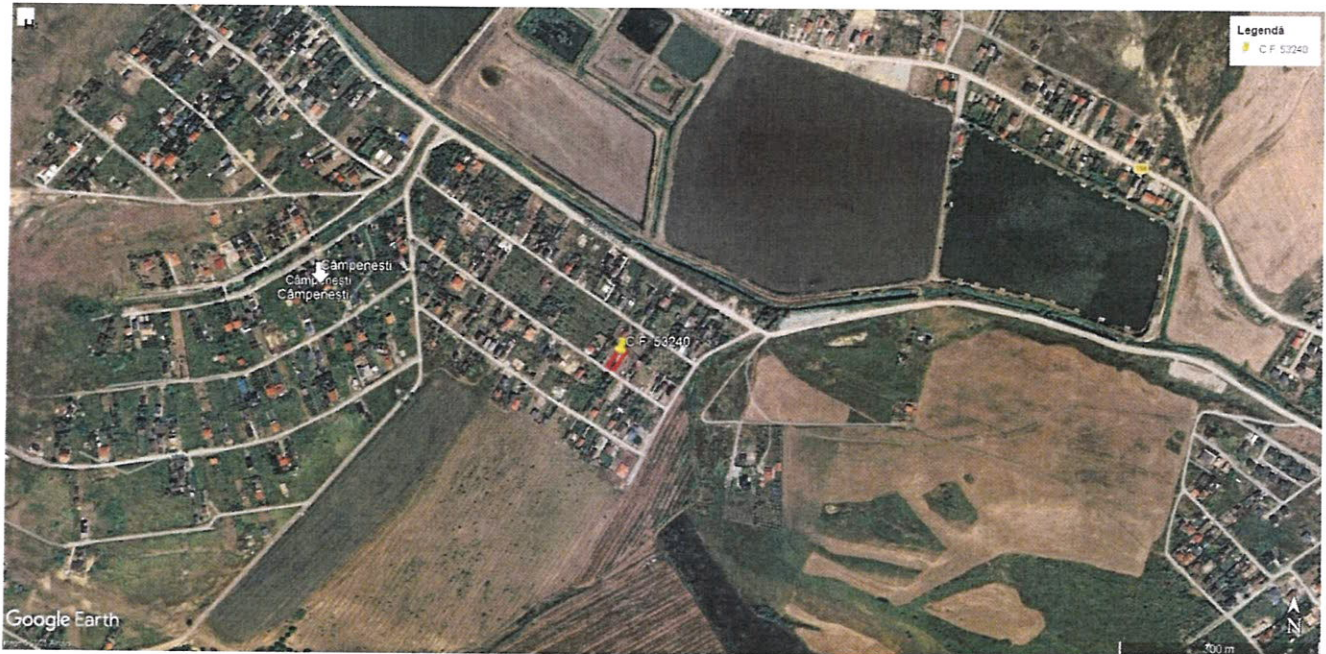
Concesionarul deține dreptul de posesie asupra terenul concesionat, dreptul de a-l folosi în scopul stabilit în contract precum și dreptul de a beneficia de foloase materiale din utilizarea terenului. Obiectul concesiunii nu poate fi subconcesionat, în tot sau în parte, unei alte persoane. Concesionarul deține dreptul de proprietate asupra construcțiilor pe care le-a realizat pe terenul concesionat și poate ipoteca bunul construit pe terenul din domeniul public sau privat al statului, dar nu poate înscrie o ipotecă asupra terenului. Conform art. 35 din Legea nr. 50/1991 republicată, „dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit. În aceleași condiții se transmite și autorizația de construire”. O sinteză a drepturilor evaluate se prezintă în tabelul următor:

Parte contractanta	Drepturi deținute	Posibilități înstrăinare	Tip de venit realizat
Concedent	Terenul (proprietate concesionata)	Da, dacă aparține domeniului privat Nu, dacă aparține domeniului public	Redevență
Concesionar	Asupra terenului (drept de folosință și posesiune), asupra construcțiilor (drept de proprietate)	Dacă se înstrăinează construcția, se transmite și dreptul de concesiune asupra terenului	Venituri din utilizare



## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Descrierea amplasamentului



Date despre amplasament	
<b>PROPRIETAR AMPLASAMENT</b>	<b>COMUNA APAHIDA</b>
Adresă:	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Jupiter, nr. 20, jud. Cluj
C.F. /Act de proprietate	C.F. 53240
Suprafață	380 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	10,01 ml
Construcții pe teren	Da, dar nu face obiectul prezentului raport de evaluare
Proprietar pe construcție	<b>CESĂREAN TRAIAN</b>
Priveliști: parc, stradă, cimitir, zona industrială, zonă rezidențială	Zonă rezidențială
POT %; CUT	-
Arii ale proprietății (mp) Ac. Clădire ____, Adc. Clădire ____, Arie teren __	-
Topografie teren: plat, în panta, abrupt;	Specific zonei
Poziția față de centru localității: (central, median, periferic)	Periferic
Poluare: teren poluat, aer poluat, poluare sonoră, altele	Nu
Dotări amplasament: apă. Canalizare, gaze, termoficare, electricitate, telefonie	Utilitățile zonei
Asfalt	Nu
Obturări imagine fațadă: copaci, panouri publicitare, alte clădiri, altele	Nu
Drum de acces	Drum pietruit
Litigii/sarcini	Nu este cazul
Observații	Categoria de folosință din C.F. este modificată prin P.U.G., astfel am considerat că terenul este intravilan, categoria de folosință curți construcții
Data inspecției	09.04 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. 53240 Apahida**, fiind situat în **judetul Cluj, UAT Apahida, localitatea Câmpenești, strada Jupiter nr. 20**.

Acesta este compus dintr-un **teren intravilan** cu număr cadastral **53240**, având o suprafață de **380,00 mp**. Terenul este descris ca fiind **împrejmuit**, cu gard de plasă pe latura de vest și gard din lemn pe latura de est.

Pe acest teren este edificată o construcție identificată cu **nr. cadastral 53240-C1**, reprezentând o **casă familială**. Construcția are o **suprafață construită la sol de 49,00 mp** și o **suprafață desfășurată de 105,60 mp**, fiind realizată în regim de înălțime **parter + mansardă (P+M)** și edificată în anul **2012**.

În ceea ce privește situația juridică, inițial dreptul de proprietate asupra imobilului a aparținut **Comunei Apahida**, cu titlu dobândit prin lege și cotă actuală de **1/1**. Ulterior, conform înscrierilor din cartea funciară, dreptul de proprietate a fost intabulat în favoarea lui **Cesărean Traian**, ca bun propriu, dobândit prin construire, cu cotă de **1/1**.

De asemenea, asupra imobilului este înscris un **drept de concesiune pe o perioadă de 49 de ani** în favoarea aceluiași titular, **Cesărean Traian**.

Nu sunt evidențiate alte sarcini sau dezmembărăminte relevante în afara celor menționate, conform secțiunii dedicate din extrasul de carte funciară.

Din punct de vedere tehnic, conform anexei grafice, imobilul are o configurație alungită, iar construcția este amplasată în interiorul parcelei, fiind evidențiată distinct în planul de amplasament. Lungimile segmentelor limitelor sunt determinate în sistem Stereo 70 și confirmă delimitarea exactă a proprietății.

Extrasul de carte funciară a fost emis pentru informare de către OCPI Cluj, fiind valabil la data autentificării actelor notariale sau procedurilor juridice aferente.



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

ANCP  
AUTORITATEA NAȚIONALĂ  
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE  
IMOBILIARĂ

### EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53240 Apahida

Nr. cerere 166601  
Ziua 30  
Luna 07  
Anul 2025

Cod verificare  
100192241361



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Câmpenești, Str JUPITER, Nr. 20

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53240	380	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit cu gard de plasa pe latura de Vest si lemn pe latura de Est.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	53240-C1	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Câmpenești, Str JUPITER, Nr. 20	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:49 mp; S. construita desfasurata:105.6 mp; CASA FAMILIALA, cu regim de inaltime P+M, edificata in anul 2012; Suprafata construita la sol:49 mp; Suprafata construita desfasurata=105.6 mp



## B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>13445 / 08/02/2011</b>		
Act Administrativ nr. 17, din 31/01/2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA;		
B1	Se înființează cartea funciara 53240 a imobilului cu numărul cadastral 53240/Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 52227 înscris în cartea funciara 52227;	A1
Ordin nr. 29, din 14/01/2005 emis de Prefectura Cluj;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA APAHIDA</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52227/Apahida, inscrisa prin Incheierea nr. 74157 din 29/06/2010;</i>	A1
<b>166601 / 30/07/2025</b>		
Act Administrativ nr. 2, din 14/07/2025 emis de COMUNA APAHIDA; Act Administrativ nr. 15079, din 01/11/2004 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; Act Administrativ nr. 00222433080, din 21/10/2024 emis de UNIQA ASIGURARI S. A; Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOCUMENTATIE, din 30/07/2025 emis de PFA MOLDOVAN OVIDIU BOGDAN; Act Administrativ nr. 15646_157, din 30/08/2012 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; Act Administrativ nr. 140/23470, din 14/07/2025 emis de COMUNA APAHIDA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 30/07/2025 emis de PFA MOLDOVAN OVIDIU BOGDAN; Act Administrativ nr. 25483, din 22/07/2025 emis de COMUNA APAHIDA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) <b>CESĂREAN TRAIAN</b> , ca bun propriu	A1.1

## C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>166601 / 30/07/2025</b>		
Act Administrativ nr. 25483, din 22/07/2025 emis de COMUNA APAHIDA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOCUMENTATIE, din 30/07/2025 emis de PFA MOLDOVAN OVIDIU BOGDAN; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 30/07/2025 emis de PFA MOLDOVAN OVIDIU BOGDAN; Act Administrativ nr. 00222433080, din 21/10/2024 emis de UNIQA ASIGURARI S. A; Act Administrativ nr. 15646_157, din 30/08/2012 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; Act Administrativ nr. 140/23470, din 14/07/2025 emis de COMUNA APAHIDA; Act Administrativ nr. 15079, din 01/11/2004 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; Act Administrativ nr. 2, din 14/07/2025 emis de COMUNA APAHIDA;		

Carte Funciara Nr. 53240 Comuna/Oraș/Municipiu: Apahida

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 de ani 1) <b>CESĂREAN TRAIAN</b>	A1



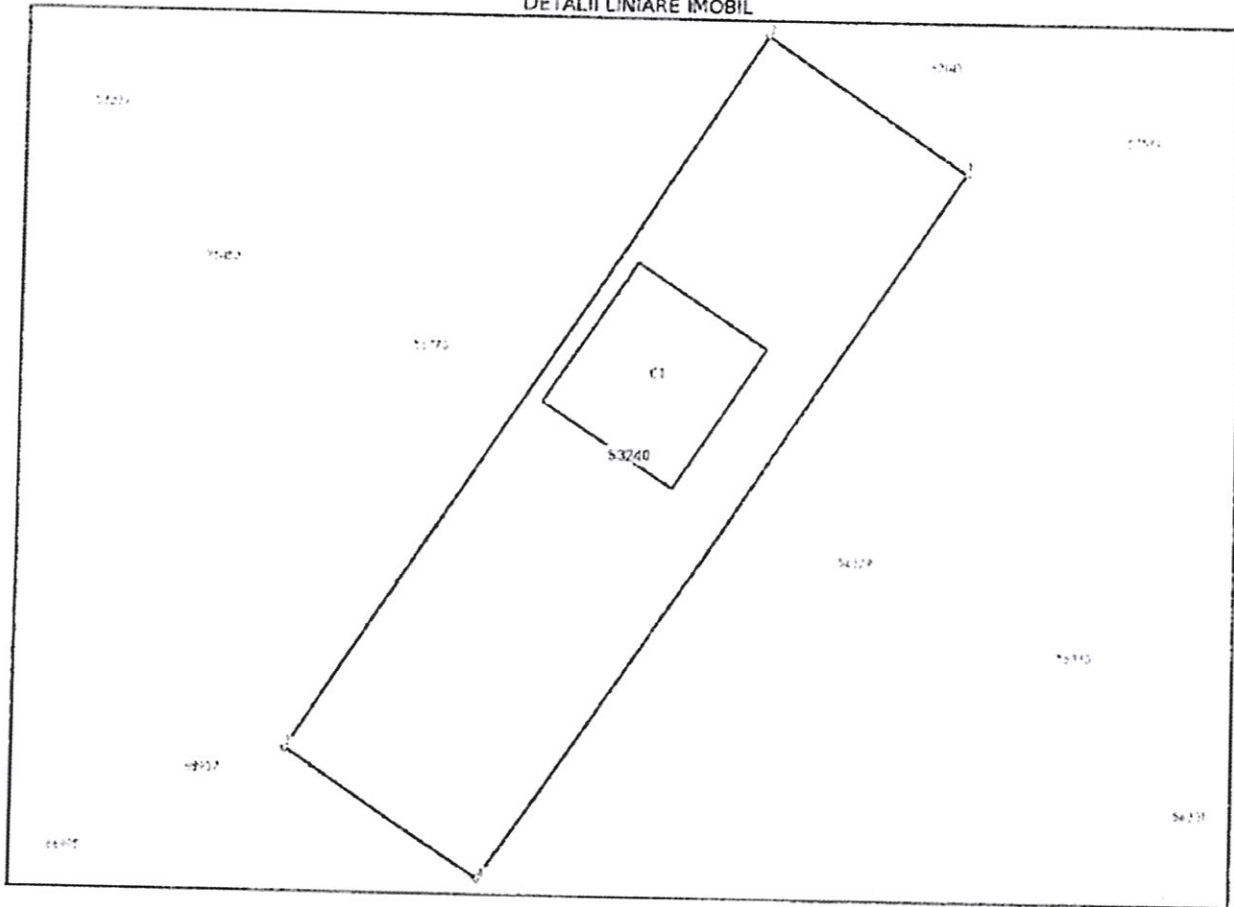
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53240	380	Teren împrejmuit cu gard de plasa pe latura de Vest si lemn pe latura de Est.

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	380	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	53240-C1	construcții de locuințe	49	Cu acte	S. construita la sol=49 mp; S. construita desfasurata=105.6 mp; CASA FAMILIALA, cu regim de inaltime P+M, edificata in anul 2012; Suprafata construita la sol=49.0mp; Suprafata construita desfasurata=105.6mp.

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
1	2	10.48
2	3	37.062



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	10.069
4	1	36.963

## 2.2. Date despre zonă, oraș vecinătăți

**România** este localizată în sud-estul Europei și se întinde pe o suprafață de 238.391 km<sup>2</sup>. Se învecinează cu Moldova și Ucraina în partea de nord-est, cu Bulgaria în partea de sud, cu Serbia în partea de sud-vest, și cu Ungaria în partea de vest. De asemenea, România are ieșire la Marea Neagră, în partea de sud-est.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Comuna este traversată de râul Someșul Mic, care formează terase asimetrice pe partea dreaptă a albiei. Rețeaua hidrografică include și afluenți precum Valea Mărătorii, Valea Zapodie și Valea Câmpenești. În zonă există și lacuri naturale și antropice, precum Lacul 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. Definirea pieței

Piață imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele fizice sau (juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirișilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile, interacțiunile dintre vânzător și cumpărător și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația forței de muncă, stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

În cazul de față, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piață proprietăților imobiliare de tip rezidențial, piața 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 deservește, 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 din localitatea Câmpenești se tranzacționează la un preț cuprins între 27,00 €/mp, respectiv 30,00 €/mp.

#### 3.3. Analiza ofertei

Oferta de terenuri disponibile pentru vânzare în localitatea Apahida este relativ limitată, în special în ceea ce privește terenurile situate în intravilan, cu acces facil și reglementări urbanistice clare. Caracteristicile pieței ofertei includ:

- ✓ Majoritatea terenurilor aflate în proprietatea privată sunt deja valorificate pentru construcții sau sunt oferite la prețuri ridicate, reflectând apropierea de Cluj-Napoca.
- ✓ Terenurile aflate în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale (UAT Apahida) sunt puse în circulație prin proceduri administrative: concesiune sau vânzare directă, în condițiile legii.
- ✓ Oferta efectivă este limitată de PUZ-uri sau PUG-uri în curs de actualizare, ceea ce restrânge temporar disponibilitatea unor parcele pentru vânzare imediată.

În concluzie, piața terenurilor din Apahida se caracterizează printr-un raport favorabil vânzătorilor (cererea depășește oferta), în special pentru loturile care beneficiază de infrastructură și reglementări urbanistice clare. Solicitarea de cumpărare din partea concesionarului este justificată prin prisma conținutului dorinței de stabilitate juridică și investiționale, dar și prin tendința generală de transformare a terenurilor în posesiune (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	Da	

Având în vedere scopul evaluării CMBU este utilizarea actuală.



## 5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

### *5.1. Evaluarea terenurilor*

**Evaluarea terenurilor**, presupune aplicarea metodelor aferente asupra terenurilor a căror situație juridică este clarificată, ele fiind în proprietate și pot fi transferate integral la data tranzacției. Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), prin venit și prin cost. Acestea sunt:

- Comparația directă
- Metode alternative
  - Extracția
  - Alocarea
- Metodele capitalizării venitului:
  - Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului;
  - Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare;
  - Actualizarea: analiza fluxului de numerar actualizat/analiza parcelării și dezvoltării.

#### *Metoda comparației directe*

Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este metoda cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă prețurile și informațiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și diferențieri. Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare (motivația), condițiile pieței (data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zona 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 antreprenorului, adică teren, capital, forță de muncă și management.

Metoda valorii reziduale poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când:

- valoarea construcției este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;



- venitul net din exploatare anual generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcția aferentă terenului.

Metoda reziduală poate fi utilizată în cazul în care vânzările de proprietăți comparabile lipsesc, ca verificare a rezultatelor obținute prin aplicarea metodei comparației directe sau în verificarea fezabilității financiare și a utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament.

Valoarea construcției aferente terenului se estimează în ipoteza că aceasta este nouă (nedepreciată fizic și funcțional) și reprezintă cea mai bună utilizare a proprietății. Pentru aplicarea metodei reziduale, evaluatorul determină mai întâi care construcție (cea existentă sau una ipotetică) reprezintă cea mai bună utilizare a amplasamentului. Apoi, estimează venitul net din exploatare anual generat de proprietate, pe baza chiriilor de pe piață și a cheltuielilor de exploatare, la data evaluării. În continuare, evaluatorul calculează ce parte din venituri se poate atribui construcției și scade această valoare din venitul net din exploatare generat de proprietate. Ceea ce rămâne este venitul rezidual atribuibil terenului care, capitalizat cu o rată de capitalizare extrasă de pe piață, va conduce la valoarea estimată a terenului.

Valoarea terenului poate fi calculată atunci când există suficiente date de piață pentru estimarea valorii construcției, a venitului net anticipat din exploatarea proprietății, cât și pentru extragerea de pe piață a ratelor de capitalizare pentru teren și construcție. Din acest motiv aplicabilitatea metodei este limitată, deoarece pe piață internă, la acest moment, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare separat pentru teren și pentru construcții.

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

#### **Metoda capitalizării rentei funciare**

Renta funciară poate fi capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată pentru a estima valoarea de piață a amplasamentului. Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare a terenului. Aceasta corespunde valorii câștigului proprietarului de teren și dreptului de folosință.

Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei funciare în valoarea de piață a terenului. Această procedură este utilă în cazul în care analiza terenurilor comparabile vândute sau închiriate indică intervalul de variație al rentelor și ratelor de capitalizare. Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, estimarea valorii prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață, va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului absolut de proprietate (ce include cele trei atribute posesie-folosință-dispoziție). Rentele funciare pot fi supuse diverselor condiții și clauze specificate în contractele de arendare, astfel încât evaluatorul trebuie să ia în considerare toate beneficiile proprietarului pe timpul închirierii și să determine perioada de deținere a proprietății.

Pentru estimarea valorii terenului sunt necesar două elemente de bază:

- profitul agricol, partea din profit ce corespunde pământului, respectiv „renta”/”arenda”;
- dobânda normală (curentă) la capitalul împrumutat.

Profitul agricol este în funcție de fertilitate/productivitate. Pentru estimarea valorii pământului se ia în calcul NUMAI acea parte din profit care corespunde pământului, ca mijloc de producție, NU întregul profit agricol; această parte este de fapt „renta”/”arenda”. Se utilizează producțiile medii pe ultimii 4-5 ani.

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

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

Analiza parcelării și dezvoltării este utilizată pentru evaluarea terenurilor liber, având potențial de parcelare și dezvoltare, prin aplicarea analizei fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Terenul respectiv trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltării imediată, la data evaluării, sau să aibă cerere pe piață pe un interval de timp relativ scurt după lansarea ofertei, pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltării fezabilă din punct de vedere financiar.

Atunci când există date de piață relevante și suficiente, metoda parcelării și dezvoltării oferă rezultate credibile. Această metodă este cea mai utilizată pentru raportarea valorii unui grup de parcele dintr-un lot de teren, care fie există deja, fie sunt în faza de proiect.

Analiza parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care vânzările comparabile sunt rare. Cu toate acestea, informații credibile privind vânzările furnizează o indicație a valorii mai bună decât un proiect privind parcelarea.

Încrederea față de această metodă este determinată de precizia estimării terenului, de fundamentarea datelor 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, zona și cea mai bună utilizare. Elementele de comparație care diferă, de la caz la caz, sunt: caracteristicile fizice, adică suprafața și forma, lungimea și fațada, topografia, localizarea și vederea.

În general, pentru fiecare criteriu de comparație sunt necesare ajustări ale prețurilor din tranzacțiile comparabile. Mărimea ajustărilor depinde de datele disponibile, putând fi exprimate în mod absolut (în monedă) sau relativ (procente).

Ajustările pentru drepturile de proprietate, finanțare, condițiile pieței și condițiile de vânzare se fac înaintea celor referitoare la localizare și caracteristicile fizice. Toate ajustările aplicate în cadrul abordării prin piață trebuie întotdeauna să fie ancorate în piață și trebuie prezentate în raportul de evaluare, într-o formă logică și ușor de înțeles.

Metodele de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

- Cantitative: analiza pe perechi de date, analiza datelor secundare, analiza statistică, analiza costurilor;
- Calitative: analiza comparațiilor relative, analiza tendințelor, analiza clasamentului, interviuri.

Ținând cont de tipul proprietăților imobiliare evaluate (terenuri libere în intravilanul și extravilanul localităților analizate), la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății subiect, am utilizat analiza comparațiilor relative.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (corecție);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat în funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niște componente ale proprietății imobiliare, definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății.

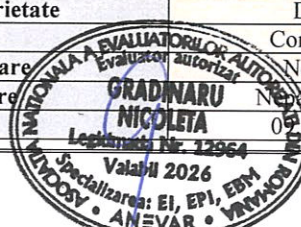
Aplicarea mai multor criterii de comparație poate duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice pe baza criteriilor, pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate

Tehnicile de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

- Cantitative: analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluției, analiza costurilor, analiza datelor secundare;
- Calitative: analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului, interviuri personale.

*Proprietățile comparabile utilizate în analiză, pentru terenul intravilan înscris în C.F. 53240 sunt prezentate mai jos:*

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Jupiter, nr. 20, jud. Cluj	Loc. Câmpenești, str. Merilor	Loc. Câmpenești, zona 1 Mai, str. Castanilor	Loc. Câmpenești
Suprafață	380 mp	1.305 mp	530 mp	350 mp
Preț vânzare (€/mp)		30,00 euro/mp	28,30 euro/mp	27,00 euro/mp
Elemente specifice tranzacționării				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Restricții legale	Concesiune	Nu este cazul	Similar	Nu este cazul
Condiții de finanțare	Normale	Independent	Independent	Independent
Condiții de vânzare	Neiertitoare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiții de piață	09.04.2026	nov..25	ian..26	sept..25



Elemente specifice proprietății				
Localizare	UAT Apahida, sat Cămpenești, str. Jupiter, nr. 20, jud. Cluj	Loc. Cămpenești, str. Merilor	Loc. Cămpenești, zona 1 Mai, str. Castanilor	Loc. Cămpenești
Caracteristici fizice				
Suprafața	380 mp	1.305 mp	530 mp	350 mp
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Similar	Similar	Similar
Amenajări exterioare (străzi)	Drum pietruit	Similar	Similar	Drum de pământ
Topografie /Relief	Specific zonei	Similar	Similar	Similar
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Similar	Similar	Similar
Deschidere (front stradal)	10,01 ml	30,00 ml	Da	Da
Teren liber/construit	Liber	Similar	Similar	Similar

Elemente de comparație	Subiect	Justificarea ajustărilor aplicate
Identificare	Teren intravilan	Ofertele selectate pentru comparație, sunt toate aceeași categorie de folosință cu bunul supus evaluării.
Tip comparabilă		Cele 3 comparabilele utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt oferte. Astfel, acestea au fost ajustate negativ, deoarece în urma discuțiilor telefonice sau din citirea anunțului, reiese faptul că ofertanții sunt dispuși să negocieze.

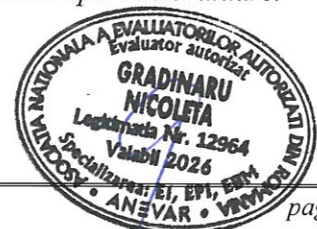
Elemente specifice tranzacționării		
Drepturi de proprietate	Deplin	Dreptul de proprietate este deplin, nu sunt necesare ajustări pentru comparabile.
Restricții legale	Concesiune	S-au aplicat ajustări, negative comparabilelor 1 și 3, întrucât concesionarul plătește o taxă în baza unui contract semnat cu concedentul, astfel limitează semnificativ dreptul de dispoziție al titularului.
Condiții de finanțare	Normale	Condițiile de finanțare sunt normale, nu se impun ajustări.
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu se impun ajustări.
Condiții de piață	09.04 2026	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 3 pentru condițiile de piață.

Elemente specifice proprietății		
Localizare	UAT Apahida, sat Cămpenești, str. Jupiter, nr. 20, jud. Cluj	S-au aplicat ajustări, negative comparabilei 2 pentru localizare.
Caracteristici fizice		
Suprafața	380 mp	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 3 pentru suprafață.
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Amenajări exterioare (străzi)	Drum pietruit	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 3 pentru drumul de acces.
Topografie /Relief	Specific zonei	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Deschidere (front stradal)	10,01 ml	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Teren liber/construit	Liber	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul

Ajustarea totală brută cea mai mică este la **comparabila 2**, astfel că valoarea ajustată rezultată la această comparabilă este valoarea de piață pentru acest imobil, **respectiv de 24,60 euro/mp, echivalentul a 125,33 lei/mp.**

Ajustările pentru restricții legale au fost aplicate în cazul terenurilor aflate în regim de **concesiune**, situație care limitează semnificativ dreptul de dispoziție al titularului. În astfel de cazuri, dreptul de proprietate asupra terenului aparține unității administrativ-teritoriale comuna Apahida, iar concesionarul beneficiază doar de un **drept de folosință temporar**, reglementat printr-un contract de concesiune. Acest regim juridic reduce atractivitatea terenului pe piața liberă, afectează posibilitatea de valorificare economică completă și limitează sever potențialul de tranzacționare, fiind supus condițiilor impuse de autoritatea concedentă.

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



**6. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

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

Concesionar: **CESĂREAN TRAIAN**

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. 53240, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Jupiter, nr. 20, jud. Cluj	380 mp	24,60	125,33	9.300	47.600
<b>TOTAL</b>		<b>380 mp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.300 €</b>	<b>47.600 lei</b>

Criteriile de analiză a rezultatelor:

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

**Adecvarea:** Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este fiecare metodă, scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se refera direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

**Precizia:** Precizia unei valori este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

**Cantitatea informațiilor:** Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații.

În urma analizării, valorilor obținute în prezentul raport de evaluare prin prisma celor prezentate în subcapitolul precedent și în capitolul referitor la analiza pieței imobiliare, dar și în criteriilor de analiză, a rezultatelor în opinia evaluatorului, **valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare este prezentată mai jos:**

Concesionar: **CESĂREAN TRAIAN**

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. 53240, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Jupiter, nr. 20, jud. Cluj	380 mp	24,60	125,33	9.300	47.600
<b>TOTAL</b>		<b>380 mp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.300 €</b>	<b>47.600 lei</b>

NOTĂ:

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



**ANEXE**

- Abordarea prin piață pentru estimarea valorii terenului;
- Comparabile pentru estimarea terenului;
  
- Cerere din partea concesionarului nr. 10280 din 23.03 2026 pentru **CESĂREAN TRAIAN**;
- Extrasul de carte funciară nr. 53240 Apahida;
- Act adițional nr. 2 din 14.07 2025;
- Contractul de concesiune nr. 15079 din 01.11 2004;
- Certificat de atestare a edificării construcției nr. 15646/157 din 30.08 2012;
- Act adițional la Certificat de Atestare a Edificării Construcției nr. 15646/157 din 30.08 2012;
  
- Fotografii;
- Ortofotoplanșe;



Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafață	380 mp	1.305 mp	530 mp	350 mp
Preț ofertă (€/mp)		30,00 euro/mp	28,30 euro/mp	27,00 euro/mp
Marja de negociere €		2 €	2 €	1 €
Marja de negociere %		5%	6%	5%
Preț vânzare (€/mp)		28,35 €	26,47 €	25,79 €
<b>Elemente specifice tranzacționării</b>				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Preț ajustat (€)		28,35 €	26,47 €	25,79 €
Restricții legale	Concesiune	Nu este cazul	Similar	Nu este cazul
Valoarea ajustării %		-20%	0%	-20%
Valoarea ajustării €		-5,81	0,00	-5,03
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, negative comparabilelor 1 și 3, întrucât concesionarul plătește o taxă în baza unui contract semnat cu concedentul, astfel limitează semnificativ dreptul de dispoziție al titularului.		
Preț ajustat (€)		22,54 €	26,47 €	20,76 €
Condiții de finanțare	Normale	Independent	Independent	Independent
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Preț ajustat (€)		22,54 €	26,47 €	20,76 €
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Preț ajustat (€)		22,54 €	26,47 €	20,76 €
Condiții de piață	09.04 2026	nov.-25	ian.-26	sept.-25
Valoarea ajustării %		5%	0%	7%
Valoarea ajustării €		1,01	0,00	1,52
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 3 pentru condițiile de piață.		
Preț ajustat (€)		23,56 €	26,47 €	22,27 €
<b>Elemente specifice proprietății</b>				
Localizare	UAT Apahida, sat Cămpenești, str. Jupiter, nr. 20, jud. Cluj	Loc. Cămpenești, str. Merilor	Loc. Cămpenești, zona 1 Mai, str. Castanilor	Loc. Cămpenești
Valoarea ajustării %		0%	-7%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	-1,85	0,00
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, negative comparabilei 2 pentru localizare.		
Preț ajustat (€)		23,56 €	24,61 €	22,27 €
<b>Caracteristici fizice</b>				
Suprafața	380 mp	1.305 mp	530 mp	350 mp
Valoarea ajustării %		4%	0%	0%
Valoarea ajustării €		1,06	0,00	0,00
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 1 pentru suprafață.		
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Similar	Similar	Similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Amenajări exterioare (străzi)	Drum pietruit	Similar	Similar	Drum de pământ
Valoarea ajustării %		0%	0%	10%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	2,34
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 3 pentru drumul de acces.		
Topografie /Relief	Specifice 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)	10,01 ml	30,00 ml	Da	Da
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Teren liber/construit	Liber	Similar	Similar	Similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Ajustare netă-elementele specifice proprietății		1,06 €	-1,85 €	2,34 €
Preț ajustat (€)		24,60 €	24,60 €	24,60 €
Ajustare totală netă absolută €		-3,74	-1,85	-1,18
Ajustare totală netă absolută %		-13,18%	-7,00%	-4,56%
Ajustare totală brută absolută €		7,88	1,85	8,88
Ajustare totală brută absolută %		27,80%	7,00%	34,44%
Număr ajustări		3,00	1,00	3,00
Total ajustare brută cea mai mică - comparabila 2				
Valoarea de piață estimată pe mp				24,60 euro/mp
Valoarea de piață totală				125,33 lei/mp
				9.300,00 €
				47.600,00 lei



## Comparabila 1

Căminul cultural Câmpenești

Vezi locații similare

PRIVAT

Dan N  
Pe OLX din decembrie 2021  
Activ pe 27 noiembrie 2025

Trimite mesaj

075 213 2146

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Câmpenești  
Cluj

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat 27 noiembrie 2025

## Vând teren intravilan Câmpenești Apahida jud. Cluj

**30 €**

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 1 305 m<sup>2</sup> Extravilan / intravilan: Intravilan

PUBLICITATE

Asigurare pentru casa ta

### DESCRIERE

Vând 3 parcele de teren intravilan în sat Câmpenești, comuna Apahida, str. Merilor, nr. 72 (în proximitatea fostului cămin cultural Câmpenești).

Terenurile sunt proprietate personală (nu sunt concesionate) și sunt intabulate, având situație juridică clară.

Utilitățile (electricitate, apă, gaz și canalizare) se află pe strada Merilor.

Parcela 1 are 1305 mp și front de 30 de metri (CF Nr. 77055 Apahida).

Parcela 2 are 1913 mp și front de 29,88 metri (CF Nr. 77053 Apahida).

Parcela 3 are 991 mp și frontul la strada de 22,64 metri. Pt această parcelă prețul este de 60 euro/metru pătrat și este situată pe strada Merilor (la drumul principal), la numărul 72, existând și casa veche (demolabilă), racordată la electricitate + o fântână, iar celelalte utilități (apă, gaz, canalizare trec prin fața porții). Carte funciară Nr. 68197 Apahida.

Pentru parcelele 1 și 2 accesul la teren se face pe un drum privat cu o lățime de 8 metri, iar pentru parcela 3, accesul se face direct din strada Merilor.

Nu doresc să colaborez cu agenții imobiliare.

Prețul este de 30 Euro/mp pt parcelele 1 și 2, iar pentru parcela 3 prețul este de 60 Euro/mp.

Pt .informatii suplimentare sunati la telefon, pentru că NU răspund la mesaje. Am postat anunțul pentru o cunoștință.

Coordonate gps : 46.853300 23.685130

---

ID: 283460029

Vizualizări: 1347

 [Raportează](#)

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-campenesti-apahida-jud-cluj-IDjbmTX.html>

## Comparabila 2

romimo.ro

Contul meu  Agentii imobiliare

+ Adaugă anunț

### Teren Cimpenesti

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

  
**15 000 EUR**  
**negociabil**

Valabil din 1/24/2026 11 56 23 AM

 Telefon validat



**Florin Cimpeanu**

[Vezi toate anunțurile](#)

**0745598643**

### Specificații

#### Descriere

Cedez concesiune teren 530 mp ,zona 1 Mai livada, str CASTANILOR. S a achitat integral, se plateste doar impozit pt teren, aprox 35 lei an. pret 15 mii euro. Detalii

ID anunț: 1741938658

 Vizualizări: 342

 Raportează

 Fă ofertă

 Arată telefon

### Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

 Adaugă fișier ?

 Mesaj

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-cimpenesti/g9hf729gi7d57eifef9eg9f0i4370884.html>

### Comparabila 3

× ID #7048077



**Cămpenești (CJ)**

195 ZILE

02/09/2025 11:42



9.450 € | 27 €/m<sup>2</sup>

Pret initial



Descriere



#### Parcele de teren in Campenesti

Vand parcele de teren in Campenesti cu CF. Acestea au 350 mp. orientare sudica si ofera o panorama unica.

Localizare

Cămpenești (CJ)



Date proprietate

Tranzactie:

Vânzare

Tip proprietate:

Teren Intravilan

S.teren:

350 m<sup>2</sup>

Sursa

☆ ⋮

Contact <sup>^</sup>



**Proprietar**

-40 742 752 251

Adaugă la contacte

Toate anunțurile (3)

Taskuri (0) <sup>∨</sup>



Calendar (0) <sup>∨</sup>





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

**ANCP**  
AUTORITATEA NAȚIONALĂ  
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE  
IMOBILIARĂ

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 53240 Apahida

Nr. cerere 166601  
Ziua 30  
Luna 07  
Anul 2025

Cod verificare  
100192241361



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Cămpenesti, Str JUPITER, Nr. 20

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53240	380	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit cu gard de plasa pe latura de Vest si lemn pe latura de Est.

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	53240-C1	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Cămpenesti, Str JUPITER, Nr. 20	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:49 mp; S. construita desfasurata:105.6 mp; CASA FAMILIALA, cu regim de inaltime P+M, edificata in anul 2012; Suprafata construita la sol=49.0mp; Suprafata construita desfasurata=105.6mp.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>13445 / 08/02/2011</b>		
Act Administrativ nr. 17, din 31/01/2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 53240 a imobilului cu numarul cadastral 53240/Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52227 inscris in cartea funciara 52227;	A1
Ordin nr. 29, din 14/01/2005 emis de Prefectura Cluj;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) <b>COMUNA APAHIDA</b>		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52227/Apahida, inscrisa prin Incheierea nr. 74157 din 29/06/2010;		
<b>166601 / 30/07/2025</b>		
Act Administrativ nr. 2, din 14/07/2025 emis de COMUNA APAHIDA; Act Administrativ nr. 15079, din 01/11/2004 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; Act Administrativ nr. 00222433080, din 21/10/2024 emis de UNIQA ASIGURARI S. A; Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOCUMENTATIE, din 30/07/2025 emis de PFA MOLDOVAN OVIDIU BOGDAN; Act Administrativ nr. 15646_157, din 30/08/2012 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; Act Administrativ nr. 140/23470, din 14/07/2025 emis de COMUNA APAHIDA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 30/07/2025 emis de PFA MOLDOVAN OVIDIU BOGDAN; Act Administrativ nr. 25483, din 22/07/2025 emis de COMUNA APAHIDA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
1) <b>CESĂREAN TRAIAN</b> , ca bun propriu		

**C. Partea III. SARCINI**

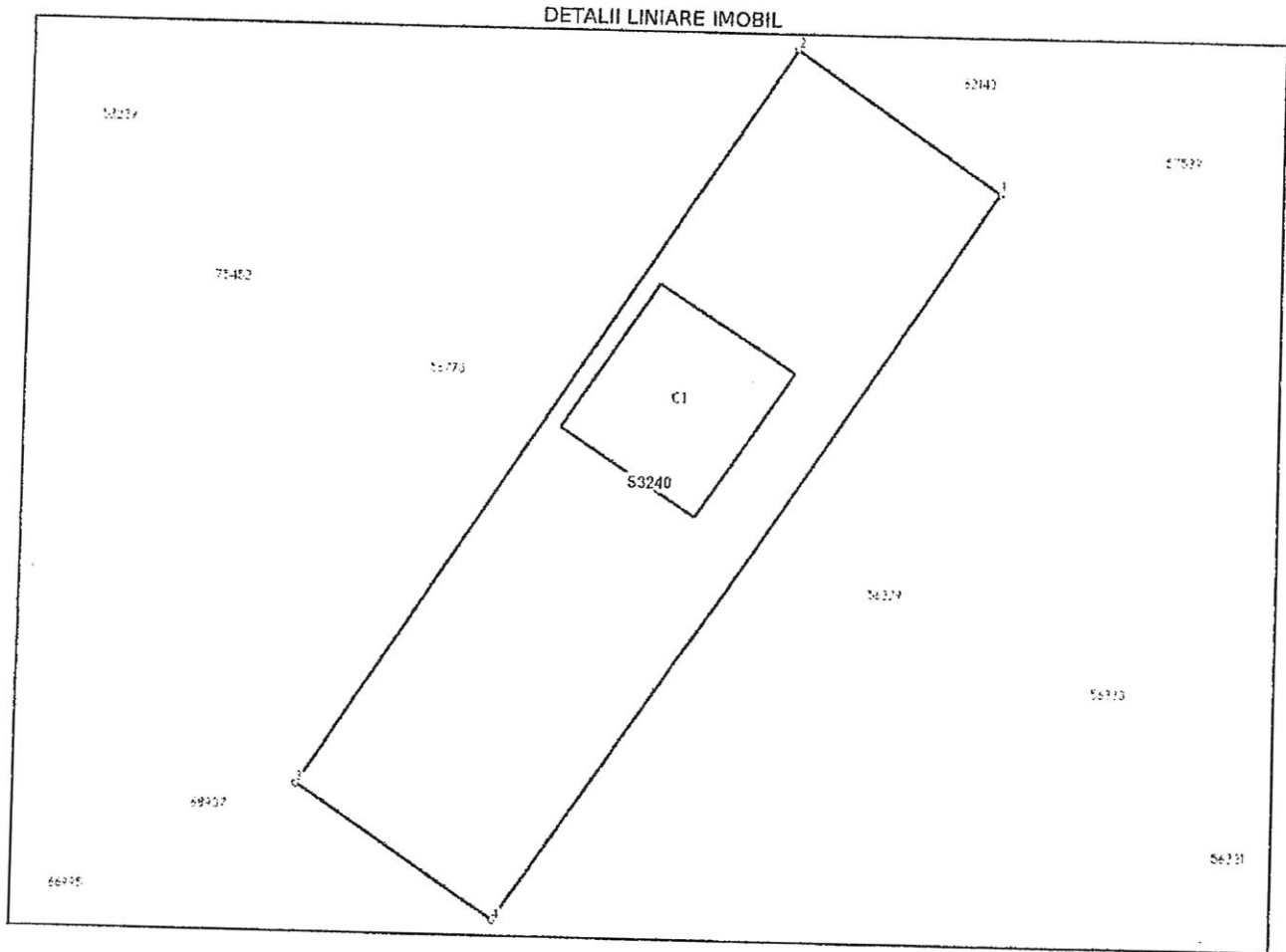
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>166601 / 30/07/2025</b>	
Act Administrativ nr. 25483, din 22/07/2025 emis de COMUNA APAHIDA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOCUMENTATIE, din 30/07/2025 emis de PFA MOLDOVAN OVIDIU BOGDAN; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 30/07/2025 emis de PFA MOLDOVAN OVIDIU BOGDAN; Act Administrativ nr. 00222433080, din 21/10/2024 emis de UNIQA ASIGURARI S. A; Act Administrativ nr. 15646_157, din 30/08/2012 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; Act Administrativ nr. 140/23470, din 14/07/2025 emis de COMUNA APAHIDA; Act Administrativ nr. 15079, din 01/11/2004 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; Act Administrativ nr. 2, din 14/07/2025 emis de COMUNA APAHIDA;	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 de ani	A1
	1) <b>CESĂREAN TRAIAN</b>	

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53240	380	Teren împrejmuit cu gard de plasa pe latura de Vest si lemn pe latura de Est.

\* 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	curti constructii	DA	380	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	53240-C1	construcții de locuințe	49	Cu acte	S. construita la sol:49 mp; S. construita desfasurata:105.6 mp; CASA FAMILIALA, cu regim de inaltime P+M, edificata in anul 2012; Suprafata construita la sol=49.0mp; Suprafata construita desfasurata=105.6mp.

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	10.48
2	3	37.062

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
3	4	10.069
4	1	36.963

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 296 RON, -Dovada plata card online nr.56824/30-07-2025 în suma de 296, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232, 261, 263.

Data soluționării,  
22-08-2025

Asistent Registrator,  
ANA-RAHELA PRODAN

Referent,

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)



Nr.23471/14.07.2025

ACT ADIȚIONAL Nr. 2/14.07.2025  
LA CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR. 15079/01.11.2004

**ART.I Capitolul I. PĂRȚI CONTRACTANTE**

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

Cesărean Traian cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Mehedinți nr.70- 72, ap.4, jud. Cluj, având carte de identitate seria DB nr. 958847, eliberată de Poliția Cluj, la data de 06.04.1987, în calitate de concesionar, pe de altă parte.

În baza cererii nr. 23471/07.07.2025 și a extrasului de carte funciară pentru informare nr. 53240 Apahida, s-a încheiat prezentul act adițional la contractul de concesiune nr. 15079/01.11.2004.

**ART.I Capitolul I. PĂRȚI CONTRACTANTE**, se modifica si va avea urmatorul cuprins:

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

Cesărean Traian cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Mehedinți nr.70- 72, ap.4, jud. Cluj, având carte de identitate seria KX nr. 625645, eliberată de SPCLFP Cluj- Napoca, la data de 14.08.2008, având CNP 1500322120651, în calitate de concesionar, pe de altă parte.

**ART. II Capitolul II.OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**, se modifica si va avea urmatorul cuprins:

Art.1 Obiectul contractului de concesiune este o suprafata de 380 mp, înscris în Cartea Funciara nr. 53240 Apahida, cu nr. cadastral nou format 53240, teren situat în Comuna Apahida, satul Campenesti, jud.Cluj, în locul numit Livadă, lotul nr.154, conform planului de situatie anexat, pentru construirea unei case, in conformitate cu obiectivele concedentului si in conditiile Legii nr. 50/1991.

**ART.III** Celelalte prevederi contractuale raman neschimbate.

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

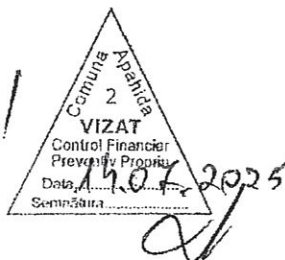
CONCEDENT  
COMUNA APAHIDA  
PRIMAR  
Belce Ramona Cristina

Secretar general  
cj. Bucur Anca Florina

Șef Serviciu Economic  
ec. Aștilean Dana

Control Financiar Preventiv  
ec. Genis Corina

Compartiment Juridic  
cj. Alba Raluca



CONCESIONAR

Cesărean Traian

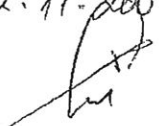
Am primit un  
exemplar

Data: 14.07.2025

Semnătura:

.....

ROMÂNIA, JUDEȚUL CLUJ  
 PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA  
 STR. LIBERTĂȚII, NR. 98  
 TEL./FĂX - 231777, 231797, 231322  
 NR. 15079/01.11.2004

*Am primit un exemplar  
 12.11.2004*  


## CONTRACT DE CONCESIUNE

### I. PĂRȚI CONTRACTANTE

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

D-na./dl **CESAREAN TRAIAN** domiciliat în CLUJ NAPOCA str. MEHEDINȚI nr 70-72 BL.- sc - ap 4 jud. CLUJ carte de identitate (pasaport-\*BI) seria DB nr. 958847 eliberat de Poliția CLUJ la data de 06.04.1987, în calitate de concesionar, pe de altă parte,

La data de 01.11.2004 la sediul concedentului din Apahida, str. Libertății, nr. 122, jud. Cluj, cod 407035, în temeiul Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată și completată, a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, a HG nr. 216/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 219/1998, a HCL nr. 27/25.10.2001 și a HCL 32/16.08.2004 a Consiliului Local al comunei Apahida, de aprobare a concesiunii, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1. Obiectul contractului de concesiune este o suprafață de 380 mp teren situat în Comuna APAHIDA, satul CAMPENESTI, str. \_\_\_\_\_, nr. FN, jud. Cluj, în locul numit LIVADA lotul nr. 154 conform planului de situație anexat, pentru construirea \_\_\_\_\_ CASE \_\_\_\_\_, în conformitate cu obiectivele concedentului și în condițiile Legii nr. 50/1991.

### III. TERMENUL

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

### IV. PREȚUL CONCESIUNII (REDEVENȚA)

Art. 3. Redevența este de 360.000 lei/mp, respectiv 136.800.000 lei, adică 3347 EURO la cursul B.N.R. din ziua încheierii contractului de concesiune plătită lunar/anual/integral, în maxim 25 ani, conform caietului de sarcini. Suma se plătește în lei, la cursul BNR din ziua plății, până la 30 ale lunii pentru luna în curs, iar pentru plata anuală, înainte de expirarea termenului de 1 an de la plata anterioară.

*Cl. 1186/23.09.04 = 300.000 c.s.  
 1187/23.09.04 = 500.000 garanție*

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

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

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

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

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

#### **Obligațiile concedentului**

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

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

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

### **VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

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

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

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

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

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

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

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

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

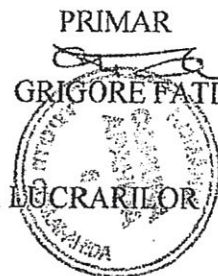
h) Alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere clauzelor și condițiilor reglementate de lege.

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

a)-bunuri de retur-teren concesionat.

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

TITULAR/ INVESTITOR  
CESAREAN TRAIAN  
CLUJ NAPOCA  
Strada MEHEDINTI Nr. 70-72 Ap.4



PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 90 / 15646 din 30.08.2012

Privind lucrarea de construire CASA FAMILIALA, BAZIN VIDANJABIL SI IMPREJMUIRE TEREN executată în cadrul contractului nr. REGIE PROPRIE din \_\_\_\_\_ încheiat între \_\_\_\_\_ și între \_\_\_\_\_ pentru lucrările de construire CASA FAMILIALA, BAZIN VIDANJABIL SI IMPREJMUIRE TEREN în comuna APAHIDA, localitatea CAMPENESTI, str. JUPITER, nr. 20, zona LIVADA parcela nr.154.

1. Lucrările au fost executate în baza Autorizație de construire nr. 158 din 28.05.2007 emisa de Primăria Comunei Apahida.
2. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea în intervalul 30.08.2012 fiind formată din:  
COSMA COSMIN IOAN in calitate de delegat al administrației publice locale.
3. Au mai participat la recepție:  
CESAREAN TRAIAN
4. Comisia de recepție, în urma constatărilor făcute, propune: admiterea recepției
5. Comisia de recepție recomandă următoarele: luarea în folosință si declararea construcțiilor la Serviciul de Impozite și Taxe si la Registrul agricol ale Primăriei comunei Apahida .
6. Prezentul proces verbal, conținând una fila, cu un total de una file, a fost încheiat astăzi 30.08.2012 la Primăria Comunei Apahida în 2 (două) exemplare.

Comisia de recepție:

Investitor:

CESAREAN TRAIAN

Delegat al administrației publice locale

COSMA COSMIN IOAN

ROMÂNIA , JUDEȚUL CLUJ  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI  
A P A H I D A  
Strada LIBERTĂȚII Nr.122  
Tel . 0264/231777; Fax . 0264/231475  
Nr. 15646/ 157 din 30.08.2012

**CERTIFICAT**  
**de atestare a edificării construcției**

Urmare a cererii înregistrate cu numărul de mai sus de către : **CESAREAN TRAIAN, CNP 150032212065**, se adevereste de noi ca pe terenul intravilan in suprafata de **380 mp**, cu categoria de folosinta **curti-construcții**, situat în comuna **APAHIDA, satul CAMPENESTI, zona LIVADA parcela nr. 154, str. JUPITER, Nr. 20**, este edificata constructia descrisa dupa cum urmeaza:

**Corp 1. CASA FAMILIALA** cu regim de inaltime **P+M**, construita in anul 2012, pe fundatii continue din beton, pereti din zidarie portanta din BCA, acoperis tip sarpanta din lemn si invelitoare din tigla, compusa din:

**Parter:** terasa, vestibul, hol cu scara, bucatarie, grup sanitar si living;


**Mansarda:** hol cu casa scari, 2 dormitoare, baie si 2 balcoane .

Edificarea constructiei a fost realizată în baza **Autorizației de construire Nr. 158 din 28.05.2007**.

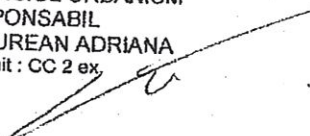
Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcțiilor în Cartea Funciară. în condițiile art. 55 alin (1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996. republicată.

PRIMAR  
  
GRIGORE FATI



SECRETAR  
  
J. ALEXANDRU DAVID

SERVICIUL URBANISM  
RESPONSABIL  
UNGUREAN ADRIANA  
Intocmit : CC 2 ex.



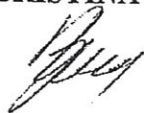
ROMANIA, JUDEȚUL CLUJ  
COMUNA APAHIDA  
Str. LIBERTATII Nr. 122  
Tel. 0264-231777  
Nr. 140/23470 din 14.07.2025

**ACT ADITIONAL**  
la  
**CERTIFICAT DE ATESTARE A EDIFICĂRII CONSTRUCȚIEI**  
Nr. 15646/ 157 din 30.08.2012

Ca urmare a cererii înregistrate cu numărul de mai sus de către  
**CESAREAN TRAIAN, CNP 150032212065**, confirmam ca pe terenul intravilan conform Planului  
Urbanistic General al comunei Apahida aprobat prin HCL Nr. 193/27.10.2022, teren cu suprafața de  
380 mp, înscris în C.F. Nr. 53240 - Apahida, Nr. cad. 53240 – proprietate Comuna Apahida cu  
categoria de folosință “curți construcții”, situat în comuna Apahida, localitatea CAMPENESTI, Str.  
JUPITER, nr. 20, zona LIVADA, parcela nr. 154, este edificată construcția descrisă în Certificatul de  
atestare a edificării construcției Nr. 15646/ 157 din 30.08.2012- “CASA FAMILIALA”, proprietatea  
lui **CESAREAN TRAIAN, CNP 150032212065**.

Edificarea construcției s-a efectuat conform Autorizației de construire Nr. 158 din 28.05.2007.  
Prezentul act s-a eliberat pentru înscrierea construcțiilor în cartea funciară, în condițiile art. 37 alin (1)  
din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7 / 1996, republicată.

PRIMAR,  
**RAMONA-CRISTINA BELCE**



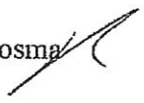
p. ȘEF-SERVICIU URBANISM

Arh. Dan-Gabriel Șopterean



Întocmit 2 ex:

Cosmin Ioan Cosma





CĂTRE,

Primăria comunei Apahida

Subsemnatul CESAREAN TRAMAN domiciliat în CLUJ-NAPOCA,  
str. MEHEANUTI, nr. 70-72, ap. 4,  
jud. CLUJ, avand CI seria KX, nr. 625 645, prin prezenta  
**solicit aprobarea cumpărării terenului concesionat** în baza contractului de  
concesiune nr. 15079/01.01.2007

Anexez: - copie CI,

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

Nr. telefon 0734395185

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:  
09 03 2026

Semnătura:

ROMANIA, JUDETUL CLUJ  
COMUNA APAHIDA  
Str. LIBERTATII Nr. 122  
Tel. 0264-231777, Fax. 0264-231475  
Nr. 13260 din 08.04.2026

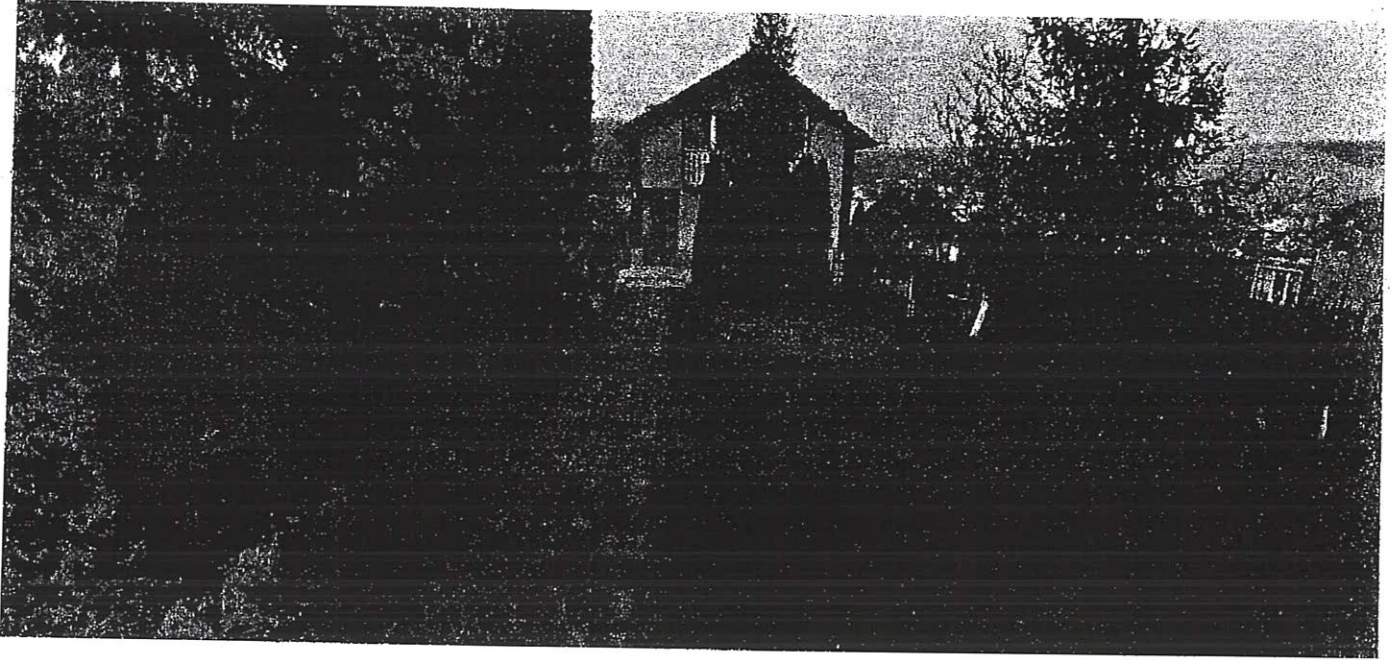
**COMANDA NR. 15**  
**LA CONTRACTUL NR. 13925 DIN 23.04.2025**  
**Evaluare terenuri Legea 15/2003 si terenuri concesionate**

<b>I. TERENURI CONCESIONATE</b>				
NR. CRT	NR. INREGISTRARRE	NUME/ PRENUME	UM	CANTITATE
1	10280/23.03.2026	CESAREAN TRAIAN	BUC	1

Intocmit,  
Ing. Mariana Mirela Muntean



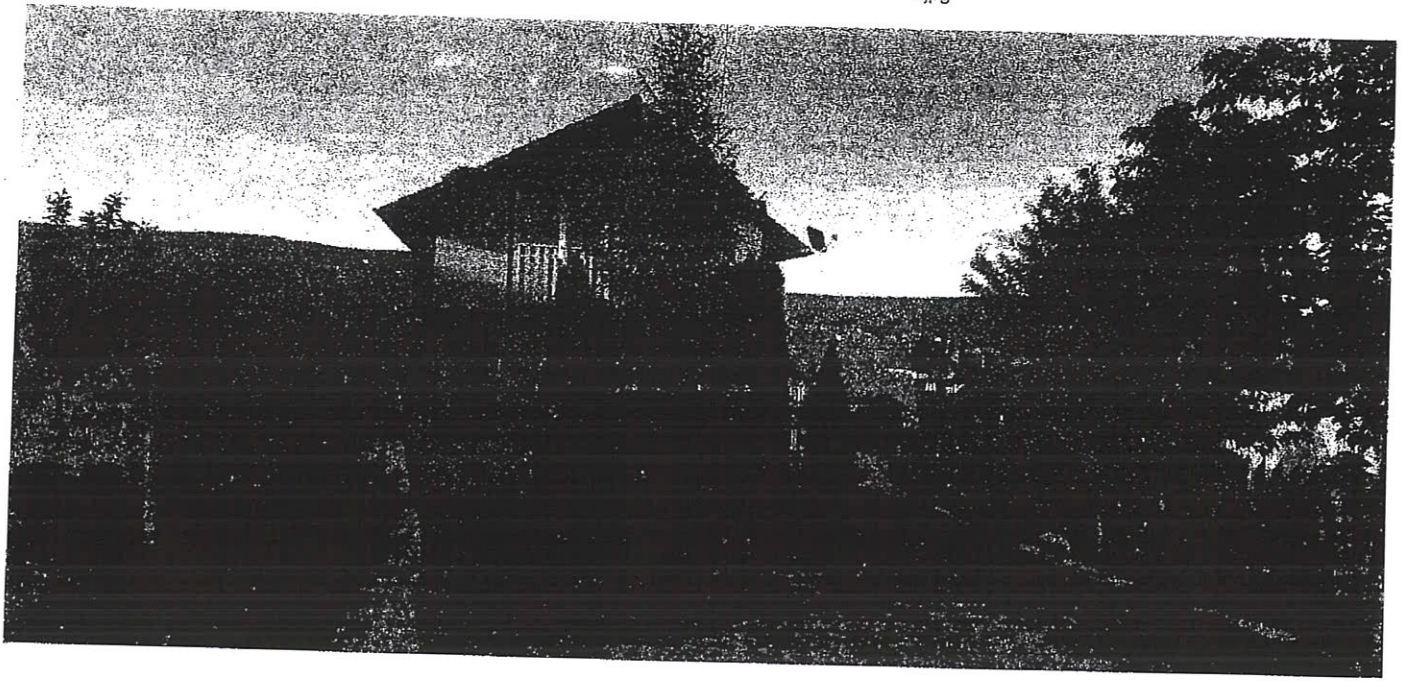


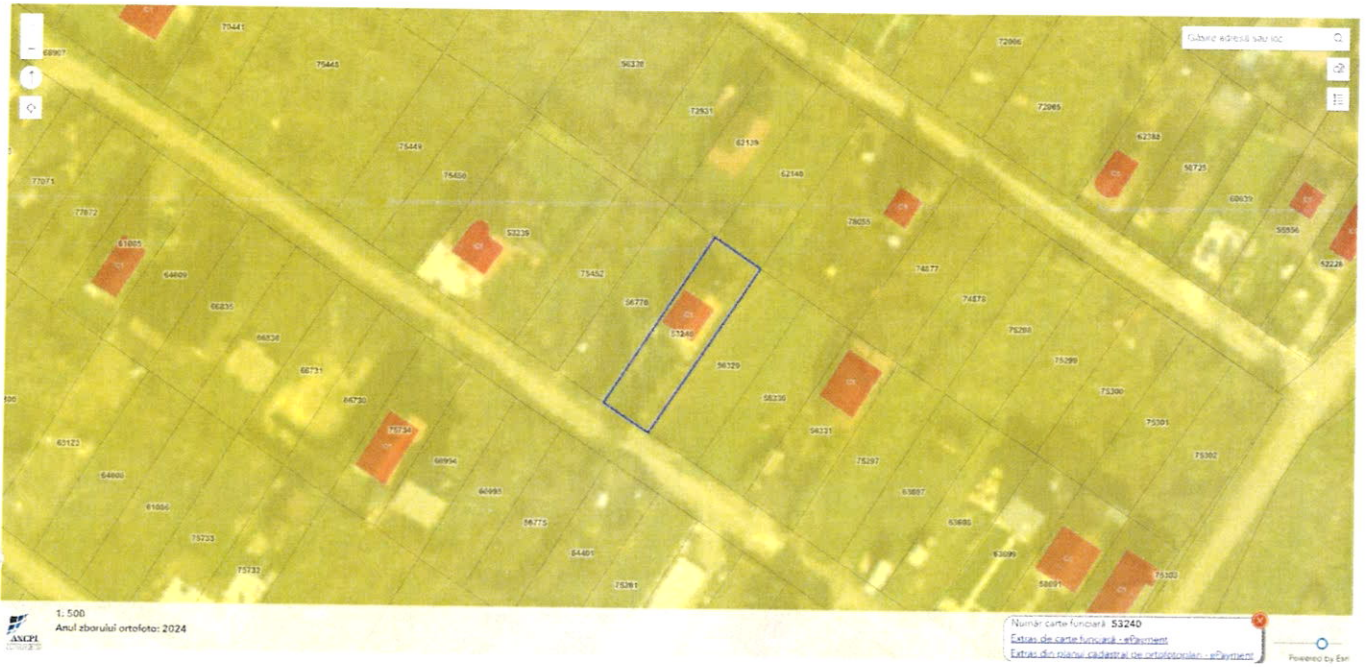


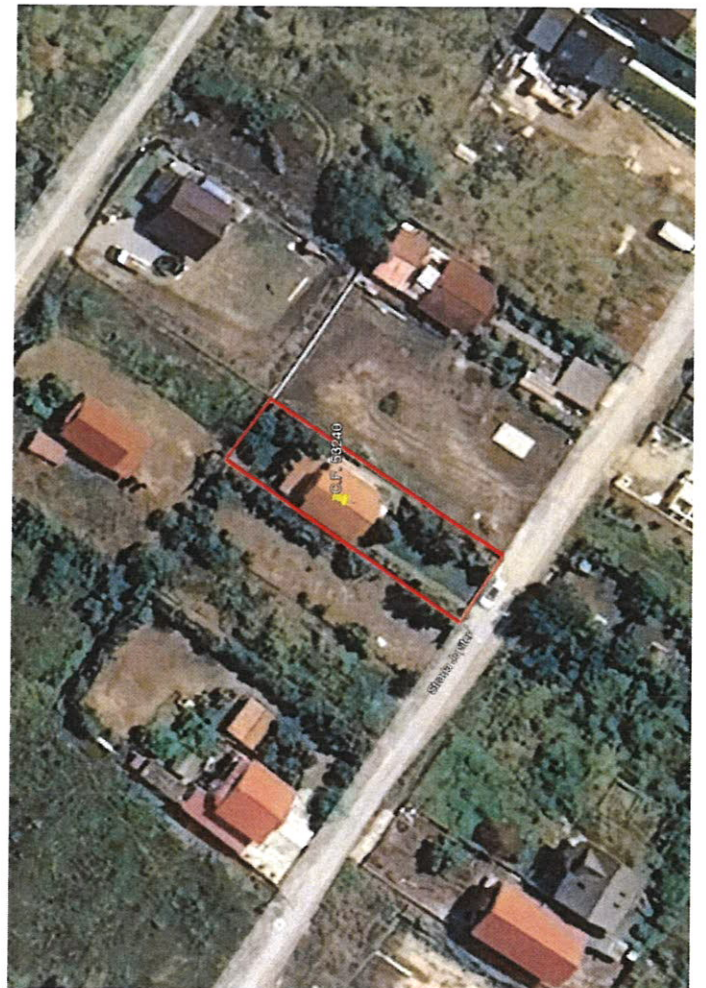


19/03/2026, 16:53

IMG-20260307-WA0002.jpg







Membru corporativ

**ANEVAR**<sup>®</sup>

AUTORIZATIA 0303

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

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

E-mail: [nicolae.gradinaru@gmail.com](mailto:nicolae.gradinaru@gmail.com)



Nr. Certificat: 3375  
ISO 14001:2015



SR EN ISO 9001:2015



## **RAPORT DE EVALUARE**

***Estimarea valorii de piață pentru teren intravilan, categoria de folosință curți construcții în suprafață de 858 mp, înscris în C.F. 78248, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, locul numit Coada Lacului Silesveghi, lotul nr. 79, jud. Cluj și teren intravilan, categoria de folosință curți construcții în suprafață de 1.000 mp, înscris în C.F. 63815, situat în UAT Apahida, sat Sânnicoară, str. Meteor, nr. 5, jud. Cluj***

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

***Proprietar: COMUNA APAHIDA***

***Concesionarii: PROZSA ISTVAN, MIRON IOAN, MOCAN JENICA și MOLDOVAN MARIA***

**TIMIȘOARA**  
**Iunie 2026**

## 1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE nr. 152/04.06 2026

1. Utilizator desemnat: **PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA**
2. Proprietar teren: **COMUNA APAHIDA**
3. Concesionarii: **PROZSA ISTVAN, MIRON IOAN, MOCAN JENICA și MOLDOVAN MARIA;**
4. Tip imobil: **Teren din domeniul privat al primăriei comunei Apahida**
5. Nr. comandă: **16/29.05 2026;**
6. Tipul valorii: **valoare de piață**
7. Scopul evaluării: **Estimarea valorii de piață a terenului concesionat în vederea vânzării de către concedent**
8. Dreptul de proprietate evaluat: **dreptul absolut de proprietate**
9. Data inspecției: **04.06 2026**
10. Data evaluării: **04.06 2026**
11. Cursul BNR, din data de 04.06 2026, este: **1 EURO = 5,2592 lei, comunicat în 03.06 2026;**

Categoria bunului: **Teren intravilan**

Localizare: **UAT Apahida, sat Câmpenești, locul numit Coada Lacului Silesvegghi, lotul nr. 79, jud. Cluj**

Act de proprietate: **C.F. 78248**

Categoria de folosință: **Curți construcții**

Suprafața terenului: **858 mp**

Forma terenului: **Dreptunghiular**

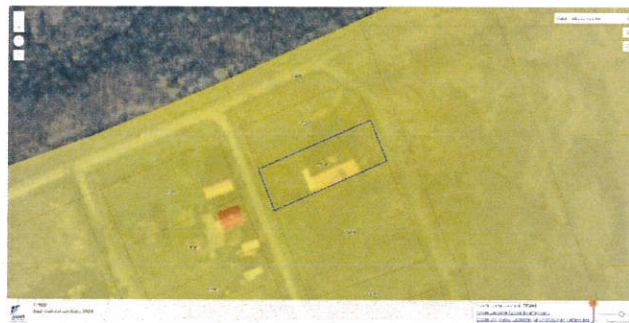
Raportul laturilor: **1/3**

Acces: **Drum pietruit**

Front stradal: **17,56 ml**

Utilități: **Utilitățile zonei**

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



Categoria bunului: **Teren intravilan**

Localizare: **UAT Apahida, sat Sânnicoară, str. Meteor, nr. 5, jud. Cluj**

Act de proprietate: **C.F. 63815**

Categoria de folosință: **Curți construcții**

Suprafața terenului: **1.000 mp**

Forma terenului: **Dreptunghiular**

Raportul laturilor: **1/3**

Acces: **Drum asfaltat**

Front stradal: **Dublă deschidere**

Utilități: **Utilitățile zonei**

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



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

Concesionar: **PROZSA ISTVAN**

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. 78248, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, locul numit Coada Lacului Silesvegghi, lotul nr. 79, jud. Cluj	858 mp	24,60	129,38	21.100	111.000
	<b>TOTAL</b>	<b>858 mp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21.100 €</b>	<b>111.000 lei</b>

Concesionarii: MIRON IOAN, MOCAN JENICA și MOLDOVAN MARIA

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. 63815, situat în UAT Apahida, sat Sânnicoară, str. Meteor, nr. 5, jud. Cluj	1.000 mp	41,00	215,63	41.000	215.600
<b>TOTAL</b>		<b>1.000 mp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41.000 €</b>	<b>215.600 lei</b>

## NOTĂ:

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

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

Ec. Grădinaru Nicoleta,  
 Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare,  
 bunuri mobile și întreprinderi  
 Expert tehnic judiciar, specializarea evaluarea  
 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 membrii 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 **iunie 2026**.
2. Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele și concluziile speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare, care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment, care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră estimând o valoare obiectivă și imparțială.
5. Analizele, opiniile și concluziile noastre au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2025 ANEVAR.
6. Posedăm cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională, în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
7. Evaluatorii se consideră degrevați de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factori de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestuia ulterioară evaluării.
8. Evaluatorii dețin calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://inotl.anevar.ro/pagini/tabloul-asociatiei>).
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 terenurilor în vederea vânzării de către **Primăria comunei Apahida** din județul Cluj în calitate de *concedent*, către P.F. **PROZSA ISTVAN, MIRON IOAN, MOCAN JENICA și MOLDOVAN MARIA** în calitate *concesionari*.

### **1.4. Identificarea bunului supus evaluării**

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

- ✓ **Teren intravilan**, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 858 mp, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, locul numit Coada Lacului Silesvegghi, lotul nr. 79, jud. Cluj. Accesul la teren se face pe un drum pietruit și beneficiază de front stradal: 17,56 ml.

Conform extrasului de carte funciara nr. 78248 Apahida, terenul aparține Primăriei Apahida, se notează intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept lege câștigat în seria rangului încheierii C.F. nr. 24070/2012, dobândit prin Lege, domeniul privat, cotă actuală 1/1, conform Act Administrativ nr. 89, din 30.05 2012 emis de Consiliul Local al Comunei Apahida. Concesionarul prezentului teren este domnul **PROZSA ISTVAN**, conform Act adițional nr. 3 din 05.05 2026 la Contractul de concesiune nr. 7454 din 17.06 2004.

- ✓ **Teren intravilan**, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 1.000 mp, situat în UAT Apahida, sat Sânnicoară, str. Meteor, nr. 5, jud. Cluj. Accesul la teren se face pe un drum asfaltat și beneficiază de front stradal cu dublă deschidere.

Conform extrasului de carte funciara nr. 78248 Apahida, terenul aparține Primăriei Apahida, se notează intabulare, drept de proprietate – lege, lotizare și dezmembrare, dobândit prin Lege, cotă actuală 1/1, conform Ordin nr. 29, din 14.01 2005 emis de Prefectura Cluj. Concesionarii prezentului teren sunt **MIRON IOAN, MOCAN JENICA și MOLDOVAN MARIA**, conform Act adițional nr. 25565 din 20.09 2017 la Contractul de concesiune nr. 2425 din 29.03 2001.

### **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 = 5,2592 lei din data de 04.06 2026, comunicat de BNR la data de 03.06



2026.

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

### 1.6. Tipul valorii

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

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

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

- **„suma estimată”** se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț care se poate obține în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de leaseback, compensări sau concesiuni speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibil doar unui proprietar sau cumpărător specific.
- **„un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)”** se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.
- **„la data evaluării”** cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.
- **„între un cumpărător hotărât”** se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piață”.
- **„și un vânzător hotărât”** nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piață curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piață liberă, după un marketing adecvat, oricare ar putea fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.
- **„într-o tranzacție nepărtinitoare”** se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.
- **(g) „după un marketing adecvat”** înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de valorificare prin vânzare este considerată a fi acea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piață la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat un timp corespunzător pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.
- **„în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”** presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre



natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

- „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este forțată în mod nejustificat să o facă

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

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

### 1.7. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **iunie 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 04.06 2026, la un curs valutar de 1 euro = 5,2592 lei din data de 04.06 2026, comunicat de BNR la data de 03.06 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 04.06 2026 de către ec. Grădinaru Nicoleta din partea S.C. EXPERTUS S.R.L. La data inspecției, bunurile imobile au fost identificate 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 din partea concesionarului nr. 18876 din 22.05 2026 pentru **PROZSA ISTVAN**;
- Extrasul de carte funciară nr. 78248 Apahida;
- Act adițional nr. 3 din 05.05 2026;
- Contractul de concesiune nr. 7454 din 17.06 2004;
- Proces Verbal de recepție la termen a lucrărilor nr. 234/26333 din 11.08 2022;
- Certificat de atestare a edificării construcției nr. 309/26333 din 11.08 2022;
- Cerere din partea concesionarului nr. 18756 din 22.05 2026 pentru **MIRON IOAN**;
- Extrasul de carte funciară nr. 63815 Apahida;
- Act adițional nr. 25565 din 20.09 2017;
- Contractul de concesiune nr. 2425 din 29.03 2001;
- Proces Verbal de recepție la termen a lucrărilor nr. 180/16335 din 06.06 2022;
- Certificat de atestare a edificării construcției nr. 232/16335 din 06.06 2022;

*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 cunoscători/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:

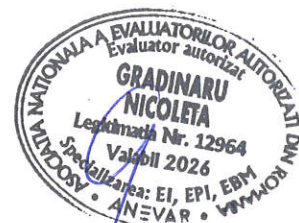
- Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR);
- Standardele de evaluare a bunurilor - Ediția 2025
  - Definiții SEV;
  - Standarde generale: SEV 100 – Cadru general al evaluării (IVS 100); SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); SEV 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), SERV 106 – Documentare și raportare (IVS 106);
  - Standarde pentru active: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
  - Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 - Verificarea evaluării;
- Legislația în domeniu:
  - Ordonanța Guvernului nr. 20/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
  - Codul administrativ actualizat;

Alte informații consultate:

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

#### Surse bibliografice:

- Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR);
- Ordonanța Guvernului nr. 20/2011 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

#### **Ipoteze speciale semnificative**

- Imobilul indicat de către beneficiarul raportului de evaluare se consideră a fi corect corelat cu documentele puse la dispoziția noastră. Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a garanta că imobilul (înscrise în c.f.) este așa cum au fost indicat de acesta și descris în raportul de evaluare. Acest raport are menirea de a estima o valoare de piață a bunurilor identificate și descrise în raport în ipoteza în care acestea corespund cu cele din documentele de proprietate.
- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar, păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

#### **1.12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

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

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

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

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

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

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

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

#### **1.13. Metode de evaluare**

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

Abordările principale în *evaluare* sunt:

- abordarea prin piață,
- abordarea prin venit și



- abordarea prin cost.

Fiecare dintre aceste abordări include metode de aplicare diferite și detaliate. Obiectivul selectării abordărilor și metodelor aplicate la *evaluarea* unui *activ* este acela de a găsi metoda cea mai adecvată pentru circumstanțele date. Nu există nicio metodă care să fie adecvată tuturor situațiilor posibile. Procesul de selecție *ar trebui* să ia în considerare ca cerințe minime:

- ✓ tipul (tipurile) *valorii* și premisa (premisele) *valorii* adecvate, determinate prin termenii de referință ai evaluării și de *scopul evaluării*,
- ✓ punctele tari și punctele slabe ale abordărilor și metodelor de *evaluare* care pot fi aplicate, gradul de adecvare al fiecărei metode, ținând cont de natura activului și de abordările sau metodele utilizate de către participanții de pe piață relevantă;
- ✓ disponibilitatea informațiilor credibile necesare pentru aplicarea metodei (metodelor).

**În prezentul raport de evaluare s-a aplicat abordarea de piață.**

#### 1.14. Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025

Prin prezenta, confirmăm că analizele, opiniile și concluziile exprimate în prezentul Raport au fost realizate în concordanță cu reglementările standardele lor adoptate de Conferința Națională a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România în 2025 (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR - ANEVAR 2025), cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport:

- SEV 100 – Cadrul general al evaluării (IVS 100);
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102);
- SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103);
- SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104);
- SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105);
- SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106);
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);
- SEV 400 – Verificarea evaluării;
- SEV 430 - Evaluarea pentru raportarea financiară;

la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR:

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- Glosarul 2025.



#### 1.15. Descrierea raportului

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

Raportul cuprinde termenii de referință ai evaluării, o prezentare a bunurilor imobile evaluate, o analiza a pieței imobiliare, un capitol cu abordările în evaluare aplicate și opinia evaluatorului privind valoarea estimată, precum și anexele cu documentația pusă la dispoziția evaluatorului, analiza pieței, localizare și fotografii ale bunului.

#### 1.16. Drepturi patrimoniale

Concesionarul deține dreptul de posesie asupra terenul concesionat, dreptul de a-l folosi în scopul stabilit în contract precum și dreptul de a beneficia de foloase materiale din utilizarea terenului. Obiectul concesiunii nu poate fi subconcesionat, în tot sau în parte, unei alte persoane. Concesionarul deține dreptul de proprietate asupra construcțiilor pe care le-a realizat pe terenul concesionat și poate ipoteca bunul construit pe terenul din domeniul public sau privat al statului, dar nu poate înscrie o ipotecă asupra terenului. Conform art. 35 din Legea nr. 50/1991 republicată, „dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit. În aceleași condiții se transmite și autorizația de construire”. O sinteză a drepturilor evaluate se prezintă în tabelul următor:

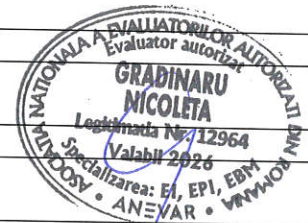
Parte contractanta	Drepturi deținute	Posibilități înstrăinare	Tip de venit realizat
Concedent	Terenul (proprietate concesionata)	Da, dacă aparține domeniului privat Nu, dacă aparține domeniului public	Redevență

Concesionar	Asupra terenului (drept de folosință și posesiune), asupra construcțiilor (drept de proprietate)	Dacă se înstrăinează construcția, se transmite și dreptul de concesiune asupra terenului	Venituri din utilizare
-------------	--	--	------------------------



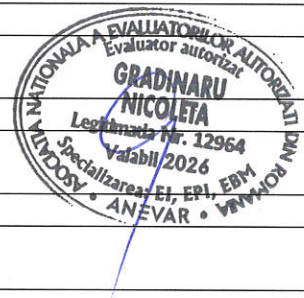
2. PREZENTAREA DATELOR2.1. *Descrierea amplasamentului*

Date despre amplasament	
PROPRIETAR AMPLASAMENT	COMUNA APAHIDA
Adresă:	UAT Apahida, sat Câmpenești, locul numit Coada Lacului Silesvegghi, lotul nr. 79, jud. Cluj
C.F. /Act de proprietate	C.F. 78248
Suprafață	858 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	17,56 ml
Construcții pe teren	Da, dar nu face obiectul prezentului raport de evaluare
Proprietar pe construcție	<b>PROZSA ISTVAN</b>
Privești: parc, stradă, cimitir, zona industrială, zonă rezidențială	Zonă rezidențială
POT %; CUT	-
Arii ale proprietății (mp) Ac. Clădire ____, Adc. Clădire ____, Arie teren	-
Topografie teren: plat, în panta, abrupt;	Specific zonei
Poziția față de centru localității: (central, median, periferic)	Periferic
Poluare: teren poluat, aer poluat, poluare sonoră, altele	Nu
Dotări amplasament: apă. Canalizare, gaze, termoficare, electricitate, telefonie	Utilitățile zonei
Asfalt	Nu
Obturări imagine fațadă: copaci, panouri publicitare, alte clădiri, altele	Nu
Drum de acces	Drum pietruit
Litigii/sarcini	Nu este cazul
Observații	Categoria de folosință din C.F. este modificată prin P.U.G., astfel am considerat că terenul este intravilan, categoria de folosință curți construcții
Data inspecției	04.06 2026





Date despre amplasament	
<b>PROPRIETAR AMPLASAMENT</b>	<b>COMUNA APAHIDA</b>
Adresă:	UAT Apahida, sat Sânnicoară, str. Meteor, nr. 5, jud. Cluj
C.F. /Act de proprietate	C.F. 63815
Suprafață	1.000 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	Dublă deschidere
Construcții pe teren	Da, dar nu face obiectul prezentului raport de evaluare
Proprietar pe construcție	<b>MIRON IOAN</b>
Privești: parc, stradă, cimitir, zona industrială, zonă rezidențială	Zonă rezidențială
POT %; CUT	-
Arii ale proprietății (mp) Ac. Clădire ____, Adc. Clădire ____, Arie teren __	-
Topografie teren: plat, în panta, abrupt;	Specific zonei
Poziția față de centru localității: (central, median, periferic)	Periferic
Poluare: teren poluat, aer poluat, poluare sonoră, altele	Nu
Dotări amplasament: apă. Canalizare, gaze, termoficare, electricitate, telefonie	Utilitățile zonei
Asfalt	Nu
Obturări imagine fațadă: copaci, panouri publicitare, alte clădiri, altele	Nu
Drum de acces	Drum 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	04.06 2026



### 2.2.1. Dreptul de proprietate

Imobilul înscris în **Cartea Funciară nr. 78248 a UAT Apahida, județul Cluj**, este reprezentat de un **teren extravilan** identificat prin numărul cadastral **78248**, cu o suprafață totală de **858 mp**. Imobilul este situat pe teritoriul administrativ al comunei Apahida și este înscris în evidențele de cadastru și carte funciară ca teren cu categoria de folosință **pășune**.

Conform mențiunilor înscrise în partea descriptivă a cărții funciare și în anexa tehnică, terenul este **împrejmuit cu gard de beton pe latura de nord-est și cu gard de beton și metal pe latura de sud-vest**. Totodată, documentul precizează că imobilul este înscris în planul cadastral **fără localizare certă**, ca urmare a lipsei planului cadastral care să permită identificarea exactă a amplasamentului. Această observație este reiterată atât în partea I, cât și în partea a II-a a extrasului.

Istoricul juridic al proprietății evidențiază faptul că actuala **Carte Funciară nr. 78248 Apahida** a fost înființată prin încheierea nr. **75401/31.03.2026**, ca urmare a dezmembrării imobilului cu numărul cadastral **58300**, înscris în **CF nr. 58300 Apahida**. La rândul său, imobilul cu nr. cadastral 58300 a rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral **55468**, înscris în **CF nr. 55468 Apahida**, operațiune realizată în baza **actului notarial nr. 2890 din 10.07.2014**, autentificat de notarul public **Furdui Horia Augustin**.

Dreptul de proprietate asupra terenului aparține **Comunei Apahida**, care deține proprietatea în cotă de **1/1**, în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale. Dreptul a fost dobândit prin lege și este înscris în baza **Actului Administrativ nr. 89 din 30.05.2012**, emis de **Consiliul Local al Comunei Apahida**, fiind intabulat inițial prin încheierea nr. **24070/2012**. În extras se menționează că această poziție a fost transcrisă din **CF nr. 58300 Apahida**, conform încheierii nr. **95247 din 11.07.2014**.

Din punct de vedere tehnic, terenul are o formă aproape dreptunghiulară, cu laturi relativ regulate. Conform planului de amplasament și delimitare, segmentele principale ale conturului măsoară aproximativ **17,56 m, 49,11 m, 17,47 m și 48,91 m**, rezultând un lot compact și bine conturat.

Din punct de vedere juridic, imobilul este **liber de sarcini**, în partea a III-a a cărții funciare nefiind înscrise ipotecă, privilegiu, servituți, sechestre sau alte drepturi reale de garanție.



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 78248 Apahida

Nr. cerere	75401
Ziua	31
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare  
100205505974

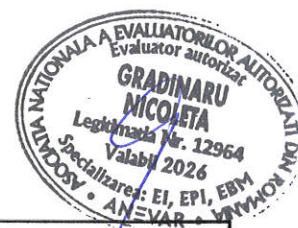


#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	78248	858	Imobil împrejmuit cu gard de beton pe latura de NE și cu gard de beton și metal pe latura de SV. Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului cadastral.



#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>75401 / 31/03/2026</b>	
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 60, din 26/03/2026 emis de CONSILIUL LOCAL AL COM. APAHIDA;	
B1	Se înființează cartea funciara 78248 a imobilului cu numărul cadastral 78248 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 58300 înscris în cartea funciara 58300; A1
Act Notarial nr. 2890, din 10/07/2014 emis de FURDUI HORIA AUGUSTIN;	
B2	Se înființează cartea funciara 58300 a imobilului cu numărul cadastral 58300/Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 55468 înscris în cartea funciara 55468; A1 <i>OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 58300/Apahida, înscrisă prin încheierea nr. 95247 din 11/07/2014;</i>
Act Administrativ nr. 123, din 25/10/2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNI APAHIDA;	
B3	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar A1 <i>OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 58300/Apahida, înscrisă prin încheierea nr. 95247 din 11/07/2014;</i>

Act Administrativ nr. 89, din 30/05/2012 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept lege câștigat în seria rangului încheierii CF. nr. 24070/2012, domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) <b>COMUNA APAHIDA</b>		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 58300/Apahida, înscrisa prin încheierea nr. 95247 din 11/07/2014;		

## C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 78248 Comuna/Oraș/Municipiu: Apahida

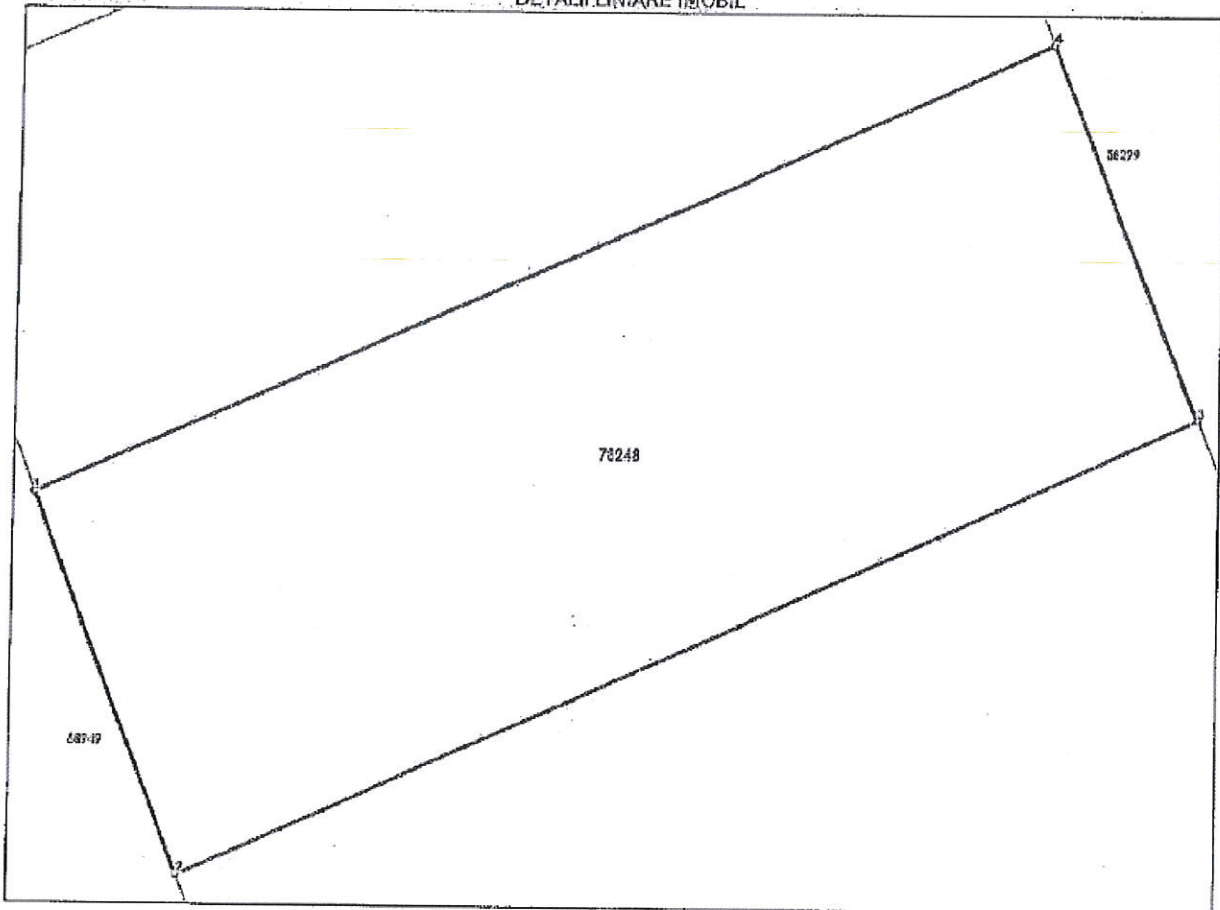
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
78248	858	Imobil împrejmuit cu gard de beton pe latura de NE și cu gard de beton și metal pe latura se SV. Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului cadastral.

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	858	-	-	-	



## Date referitoare la construcții

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	17.557
2	3	49.11
3	4	17.467
4	1	48.912

\*\* 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.

Imobilul este înscris în **Cartea Funciară nr. 63815 a UAT Apahida, județul Cluj**, fiind compus dintr-un **teren intravilan** și două construcții edificate pe acesta, situate în localitatea **Sănnicoara**, pe **strada Meteor nr. 5**.

Terenul este identificat prin numărul cadastral **63815** și are o suprafață totală de **1.000 mp**, având categoria de folosință **curți-construcții**. Conform mențiunilor din extrasul de carte funciară, proprietatea este **împrejmuită**, cu gard de metal și gard de sârmă pe latura nordică, cu gard de plasă pe fundație de beton și gard de plasă pe latura estică, iar pe laturile de sud și vest cu gard de plasă. Din planul de amplasament rezultă o configurație regulată, alungită, specifică loturilor rezidențiale individuale. Lungimile principale ale conturului sunt de aproximativ **73,80 m, 28,05 m, 24,27 m și 20,61 m**.

Pe teren sunt edificate două construcții:

- **Construcția C1**, identificată cu numărul cadastral **63815-C1**, având destinația de **locuință**, cu regim de înălțime **P+E (parter și etaj)**. Construcția are o suprafață construită la sol de **75 mp** și o suprafață construită desfășurată de **150 mp**. Imobilul a fost edificat în perioada **2020–2022**, este înscris cu **acte**, iar extrasul menționează existența unei **terase acoperite de 14 mp**.
- **Construcția C2**, identificată cu numărul cadastral **63815-C2**, reprezintă o **construcție anexă**, cu suprafață construită la sol și desfășurată de **38 mp**. Aceasta este menționată ca fiind edificată **fără acte**, situație care poate necesita reglementare din punct de vedere cadastral și urbanistic.

Din punct de vedere juridic, istoricul proprietății evidențiază faptul că actuala carte funciară a fost înființată prin încheierea nr. **125970/21.07.2017**, ca urmare a dezmembrării imobilului cu numărul cadastral **63143**, înscris în **CF nr. 63143 Apahida**.

Dreptul de proprietate asupra terenului aparține **Comunei Apahida**, în cotă de **1/1**, drept dobândit prin lege, ca urmare a operațiunilor de lotizare și dezmembrare, în baza **Ordinului nr. 29/14.01.2005**, emis de **Prefectura Cluj**. Acest drept a fost transcris succesiv din mai multe cărți funciare anterioare, conform mențiunilor din extras.

Ulterior, prin încheierea nr. **48784/07.03.2023**, a fost intabulat dreptul de proprietate asupra **construcției C1 (locuința)** în favoarea lui **MIRON IOAN**, în cotă de **1/1**, drept dobândit prin construire. Intabularea s-a realizat în baza unui ansamblu de documente tehnice și administrative, inclusiv documentația întocmită de **Stan Sabin Claudiu**, planurile realizate de **S.C. Amicii Building S.R.L.**, precum și **Certificatul de atestare nr. 232/16335/06.06.2022**, emis de **Comuna Apahida**. Prin încheierea nr. **93428/04.05.2023** a fost îndreptată eroarea materială referitoare la această intabulare.

În partea a III-a a cărții funciare sunt înscrise drepturi de **concesiune** asupra terenului. Astfel, prin încheierea nr. **153926/14.08.2019**, în baza **Contractului de concesiune nr. 2425/29.03.2001** și a **Actului adițional nr. 25565/20.09.2017**, a fost intabulat dreptul de concesiune în cotă de **2/3** în favoarea lui **Mocan Jenica și Miron Ioan**.

Ulterior, prin încheierea nr. **88511/19.04.2021**, ca urmare a unei succesiuni instrumentate de notarul public **Lupea Cătălin**, dreptul de concesiune a fost împărțit și înscris după cum urmează:

- **Moldovan Viorel** – cotă de **1/12**;
- **Pop Oana-Lucia** – cotă de **1/12**;
- **Moldovan Ionuț-Viorel** – cotă de **1/12**;
- **Moldovan Cătălin** – cotă de **1/12**.

Prin urmare, proprietatea analizată reprezintă un imobil rezidențial situat în localitatea **Sănnicoara**, compus dintr-un teren intravilan de **1.000 mp**, o locuință unifamilială cu regim de înălțime **P+E** și o anexă gospodărească. Situația juridică este una particulară, întrucât terenul se află în proprietatea **Comunei Apahida**, iar asupra acestuia sunt înscrise drepturi de concesiune în favoarea persoanelor menționate, în timp ce dreptul de



proprietate asupra construcției principale este deținut de **MIRON IOAN**. Totodată, construcția anexă C2 figurează în evidențele cadastrale ca fiind edificată fără acte, aspect ce poate necesita clarificări suplimentare în cadrul unei analize juridice sau de evaluare.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 63815 Apahida

Nr. cerere 114707  
Ziua 20  
Luna 05  
Anul 2026

Cod verificare  
100209203267



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Sânnicoara, Str Meteor, Nr. 5

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	63815	1.000	Teren imprejmuit; Teren imprejmuit cu gard de metal si gard de sarma pe latura de nord, cu gard de plasa pe fundatie de beton si gard de plasa pe latura de est, iar pe laturile de sud si de vest cu gard de plasa.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	63815-C1	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Sânnicoara, Str Meteor, Nr. 5	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:75 mp; S. construita desfasurata:150 mp; Casa de locuit "P+E", edificata intre anii 2020-2022, avand suprafata construita desfasurata de 150mp. Terasa acoperita S=14 mp.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
125970 / 21/07/2017		
Act Notarial nr. 2767, din 13/07/2017 emis de Furdul Horia Augustin; Act Administrativ nr. 107874, din 23/06/2017 emis de MOLDOVAN OVIDIU-BOGDAN; Act Administrativ nr. 107874, din 23/06/2017 emis de MOLDOVAN OVIDIU-BOGDAN;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 63815 a imobilului cu numarul cadastral 63815/Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 63143 inscris in cartea funciara 63143;	A1
Ordin nr. 29, din 14/01/2005 emis de Prefectura Cluj;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE lege, lotizare și dezmembrare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA APAHIDA	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 63143/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 47649 din 22/03/2017; pozitie transcrisa din CF 62324/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 153234 din 08/09/2016; pozitie transcrisa din CF 61380/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 6716 din 18/01/2016;		



48784 / 07/03/2023

Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOCUMENTATIE, din 03/03/2023 emis de STAN SABIN CLAUDIU; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Plan etaj, din 15/04/2020 emis de S.C. AMICII BUILDING S.R.L; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 840, din 20/04/2022 emis de Pop M. Mihai-Robert; Inscris Sub Semnatura Privata nr. HARTI SI PLANURI, din 24/02/2023 emis de STAN SABIN CLAUDIU; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Plan parter, din 15/04/2020 emis de S.C. AMICII BUILDING S.R.L; Act Administrativ nr. 3449, din 01/02/2023 emis de Comuna Apahida; Act Administrativ nr. 27308, din 01/09/2022 emis de Comuna Apahida; Act Notarial nr. 412, din 27/02/2023 emis de SPN LUPEA; Act Administrativ nr. 232/16335, din 06/06/2022 emis de Comuna Apahida;

B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 2) MIRON IOAN	A1.1
----	---	------

93428 / 04/05/2023

Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE ATESTARE NR 232/16335, din 06/06/2022 emis de COMUNA APAHIDA;

B9	se indreapta eroarea materiala savarsita odata cu incheierea cf. nr. 48784 din 07.03.2023, in sensul intabularii dreptului de proprietate asupra constructiei in favoarea lui MIRON IOAN	A1, A1.1
----	--	----------

Carte Funclară Nr. 63815 Comuna/Oraş/Municipiu: Apahida

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

## C. Partea III. SARCINI

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

153926 / 14/08/2019

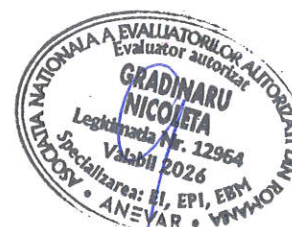
Act Administrativ nr. CONTRACT DE CONCESIUNE NR 2425, din 29/03/2001 emis de PRIMARIA APAHIDA; Act Administrativ nr. ACT ADDITIONAL NR 25565, din 20/09/2017 emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA;

C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, cota actuala 2/3 1) MOCAN JENICA 3) MIRON IOAN	A1 / C.2, C.3, C.4, C.5
----	---	-------------------------

88511 / 19/04/2021

Act Notarial nr. 54, din 16/04/2021 emis de Lupea CĂTĂLIN; Act Notarial nr. 984, din 16/04/2021 emis de Lupea CĂTĂLIN;

C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/12 1) MOLDOVAN VIOREL	A1
C3	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/12 1) POP OANA-LUCIA	A1
C4	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/12 1) MOLDOVAN IONUȚ-VIOREL	A1
C5	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/12 1) MOLDOVAN CĂTĂLIN	A1



Carte Funciară Nr. 63815 Comuna/Oraș/Municipiu: Apahida

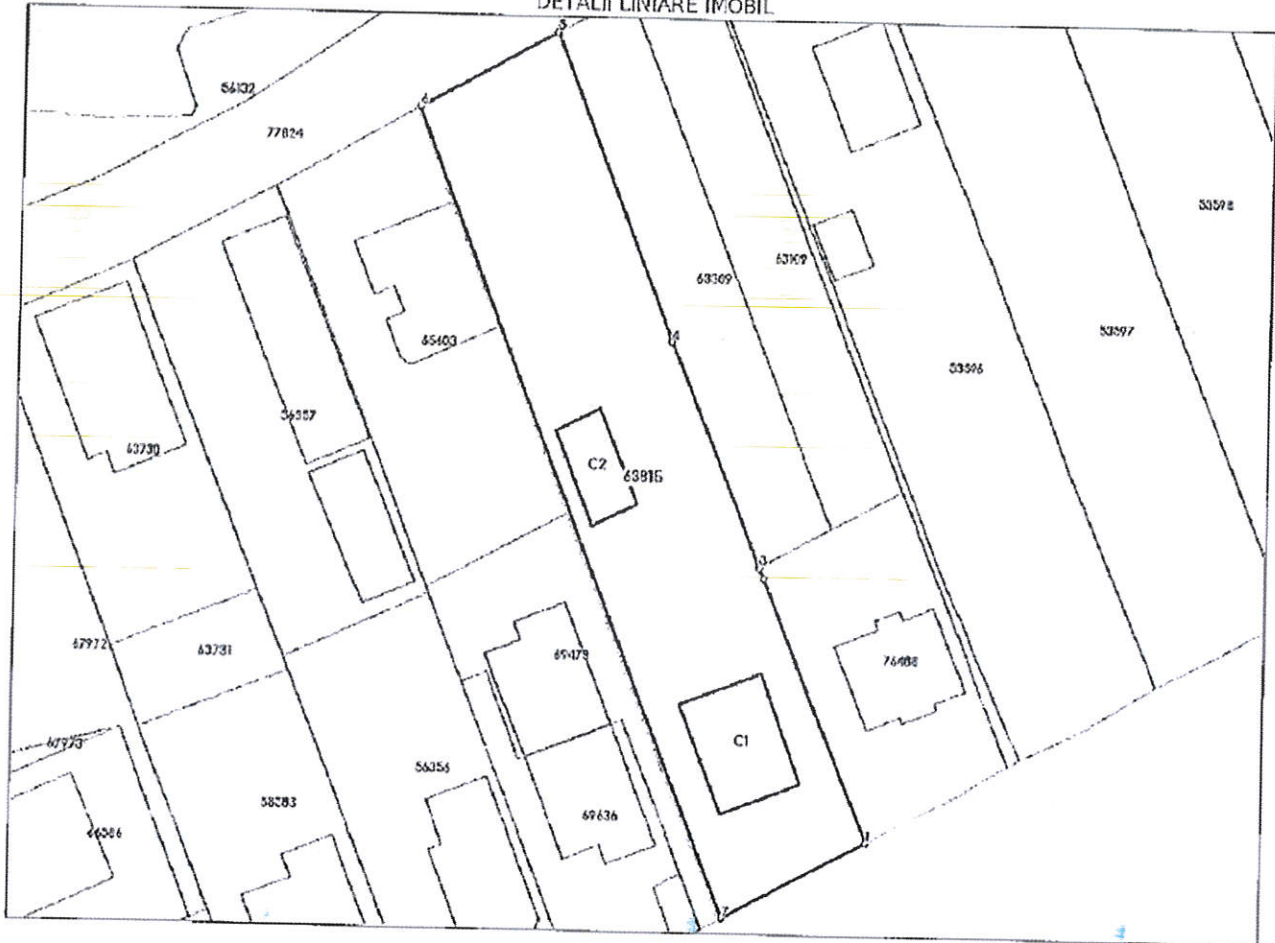
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
63815	1.000	Teren împrejmuit cu gard de metal si gard de sarma pe latura de nord, cu gard de plasa pe fundatie de beton si gard de plasa pe latura de est, iar pe laturile de sud si de vest cu gard de plasa.

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.000	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

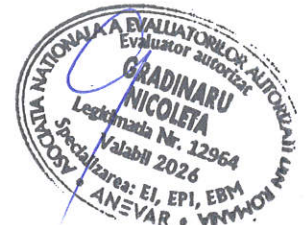
Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	63815-C1	construcții de locuințe	75	Cu acte	S. construita la sol:75 mp; S. construita desfasurata:150 mp; Casa de locuit "P+E", edificata intre anii 2020-2022, avand suprafata construita desfasurata de 150mp. Terasa acoperita S=14 mp.
A1.2	63815-C2	construcții anexa	38	Fara acte	S. construita la sol:38 mp; S. construita desfasurata:38 mp; Anexa "P", suprafata construita desfasurata: 38mp; fara acte.



## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	24.266
2	3	1.006
3	4	20.609
4	5	28.05
5	6	13.481
6	7	73.799
7	1	14.055



## 2.2. Date despre zonă, oraș vecinătăți

**România** este localizată în sud-estul Europei și se întinde pe o suprafață de 238.391 km<sup>2</sup>. Se învecinează cu Moldova și Ucraina în partea de nord-est, cu Bulgaria în partea de sud, cu Serbia în partea de sud-vest, și cu Ungaria în partea de vest. De asemenea, România are ieșire la Marea Neagră, în partea de sud-est.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Comuna este traversată de râul Someșul Mic, care formează terase asimetrice pe partea dreaptă a albiei. Rețeaua hidrografică include și afluenți precum Valea Mărătorii, Valea Zapodie și Valea Câmpenești. În zonă există și lacuri naturale și antropice, precum Lacul Feiurdeni 1 și 2, utilizate pentru piscicultură.

Economia locală este diversificată, incluzând agricultură, zootehnie și activități industriale. În trecut, comuna era cunoscută pentru fermele sale zootehnice și producția de legume, în special ridichi. Proximitatea față de Cluj-Napoca a favorizat dezvoltarea sectorului rezidențial și atragerea de investiții.

Comuna Apahida beneficiază de o infrastructură rutieră și feroviară bine dezvoltată. Este traversată de drumul național DN16, care leagă Cluj-Napoca de Reghin, și de calea ferată Cluj-Napoca – Dej. De asemenea, Aeroportul Internațional „Avram Iancu” Cluj se află în apropiere, facilitând conexiunile aeriene.

**2.3. Date privind impozitele și taxele**

Nu s-au pus la dispoziția evaluatorului date privind impozitele și taxele aferente.

**2.4. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente**

A se vedea ofertele și cotațiile curente la anexa la raportul de evaluare.



### 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

#### 3.1. Definirea pieței

Piață imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele fizice sau (juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor 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 din localitatea Câmpenești se tranzacționează la un preț cuprins între 28,30 €/mp, respectiv 43,77 €/mp. Iar pentru localitatea Sănuțoaia se tranzacționează la un preț cuprins între 48,00 €/mp, respectiv 66,67 €/mp

#### 3.3. Analiza ofertei

Oferta de terenuri disponibile pentru vânzare în localitatea Apahida este relativ limitată, în special în ceea ce privește terenurile situate în intravilan, cu acces facil și reglementări urbanistice clare. Caracteristicile pieței ofertei includ:

- ✓ Majoritatea terenurilor aflate în proprietatea privată sunt deja valorificate pentru construcții sau sunt oferite la prețuri ridicate, reflectând apropierea de Cluj-Napoca.
- ✓ Terenurile aflate în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale (UAT Apahida) sunt puse în circulație prin proceduri administrative: concesiune sau vânzare directă, în condițiile legii.
- ✓ Oferta efectivă este limitată de PUZ-uri sau PUG-uri în curs de actualizare, ceea ce restrânge temporar disponibilitatea unor parcele pentru vânzare imediată.

În concluzie, piața terenurilor din Apahida se caracterizează printr-un raport favorabil vânzătorilor (cererea depășește oferta), în special pentru loturile care beneficiază de infrastructură și reglementări urbanistice clare. Solicitarea de cumpărare din partea concesionarului este justificată prin prisma contextului pieței, dorinței de stabilitate juridică și investiționale, dar și prin tendința generală de transformare a dreptului de folosință (superficie/concesiune) în drept de proprietate.



#### 4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

##### 4.1. Analiza celei mai bune utilizări – CMBU

În viziunea SEV 102 - Tipuri ale valorii, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar).

În Glosarul Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2025, CMBU este definită astfel: **Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.**

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren.

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

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

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează ”productivitatea” entității analizate.

##### 4.2. Analiza CMBU a terenului considerat liber sau construit

Analiza terenului considerat a fi liber se concentrează asupra utilizărilor alternative, iar evaluatorul testează fiecare utilizare rezonabilă și probabilă din punctul de vedere al permisibilității juridice, posibilității fizice, fezabilității financiare și profitabilității maxime.

Spre deosebire de cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, evaluatorul aplică cele patru teste în analiza proprietății construite, dar accentul nu se pune pe utilizări alternative, ci pe trei posibilități:

- păstrarea amenajărilor existente;
- transformarea amenajărilor, cum ar fi conversia, renovarea sau modificarea;
- demolarea amenajărilor și redevoltarea terenului.

###### 1. Permisibila legal.

Conform destinației înscrisă în CF terenul este construibil

###### 2. Posibila Fizic

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

###### 3. Fezabila financiar

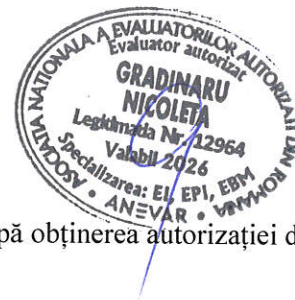
Terenul poate fi închiriat/concesionat, producând o chirie, sau poate fi construit și valorificat ceea ce duce la un potențial câștig.

###### 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	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 venitulului 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 dețină perioada de deținere a proprietății.

Pentru estimarea valorii terenului sunt necesar două elemente de bază:

- profitul agricol, partea din profit ce corespunde pământului, respectiv „renta”/”arenda”;
- dobânda normală (curentă) la capitalul împrumutat.

Profitul agricol este în funcție de fertilitate/productivitate. Pentru estimarea valorii pământului se ia în calcul NUMAI acea parte din profit care corespunde pământului, ca mijloc de producție, NU întregul profit agricol; această parte este de fapt „renta”/”arenda”. Se utilizează producțiile medii pe ultimii 4-5 ani.

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

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

Analiza parcelării și dezvoltării este utilizată pentru evaluarea terenurilor liber, având potențial de parcelare și dezvoltare, prin aplicarea analizei fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Terenul respectiv trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltării imediată, la data evaluării, sau să aibă cerere pe piață pe un interval de timp relativ scurt după lansarea ofertei, pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltării fezabilă din punct de vedere financiar.

Atunci când există date de piață relevante și suficiente, metoda parcelării și dezvoltării oferă rezultate credibile. Această metodă este cea mai utilizată pentru raportarea valorii unui grup de parcele dintr-un lot de teren, care fie există deja, fie sunt în faza de proiect.

Analiza parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care vânzările comparabile sunt rare. Cu toate acestea, informații credibile privind vânzările furnizează o indicație a valorii mai bună decât un proiect privind parcelarea.

Încrederea față de această metodă este determinată de precizia estimării randamentului, a ratei de absorbție, prețurilor de vânzare, costurilor indirecte și pentru servicii.



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

### 5.1.1. Estimarea valorii terenului prin metoda comparației directe

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

Prin această metodă prețurile și informațiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și diferențieri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare (motivația), condițiile pieței (data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zona și cea mai bună utilizare. Elementele de comparație care diferă, de la caz la caz, sunt: caracteristicile fizice, adică suprafața și forma, lungimea și fațada, topografia, localizarea și vederea.

În general, pentru fiecare criteriu de comparație sunt necesare ajustări ale prețurilor din tranzacțiile comparabile. Mărimea ajustărilor depinde de datele disponibile, putând fi exprimate în mod absolut (în monedă) sau relativ (procente).

Ajustările pentru drepturile de proprietate, finanțare, condițiile pieței și condițiile de vânzare se fac înaintea celor referitoare la localizare și caracteristicile fizice. Toate ajustările aplicate în cadrul abordării prin piață trebuie întotdeauna să fie ancorate în piață și trebuie prezentate în raportul de evaluare, într-o formă logică și ușor de înțeles.

Metodele de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

- Cantitative: analiza pe perechi de date, analiza datelor secundare, analiza statistică, analiza costurilor;
- Calitative: analiza comparațiilor relative, analiza tendințelor, analiza clasamentului, interviuri.

Ținând cont de tipul proprietăților imobiliare evaluate (terenuri libere în intravilanul și extravilanul localităților analizate), la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății subiect, am utilizat analiza comparațiilor relative.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (corecție);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat în funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niște componente ale proprietății imobiliare, definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății.

Aplicarea mai multor criterii de comparație poate duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice pe baza criteriilor, pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate

Tehnicile de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

- Cantitative: analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluției, analiza costurilor, analiza datelor secundare;
- Calitative: analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului, interviuri personale.

**Proprietățile comparabile utilizate în analiză, pentru terenul intravilan înscris în C.F. 78248 sunt prezentate mai jos:**

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, locul numit Coada Lacului Sileșveghi, lotul nr. 79, jud. Cluj	Loc. Câmpenești, str. Merilor	Loc. Câmpenești, zona 1 Mai, str. Castanilor	Loc. Câmpenești, str. Gorunului
Suprafață	858 mp	1.305 mp	530 mp	1.028 mp
Preț vânzare (€/mp)		30,00 euro/mp	28,30 euro/mp	43,77 euro/mp
Elemente specifice tranzacționării				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Restricții legale	Concesiune	Nu este cazul	Similar	Nu este cazul
Condiții de finanțare	Normale	Independent	Independent	Independent
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul

Condiții de piață	04.06 2026	nov..25	ian..26	mai.26
<b>Elemente specifice proprietății</b>				
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, locul numit Coadă Lacului Silesvegghi, lotul nr. 79, jud. Cluj	Loc. Câmpenești, str. Merilor	Loc. Câmpenești, zona 1 Mai, str. Castanilor	Loc. Câmpenești, str. Gorunului
<b>Caracteristici fizice</b>				
Suprafața	858 mp	1.305 mp	530 mp	1.028 mp
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Similar	Similar	Similar
Amenajări exterioare (străzi)	Drum pietruit	Similar	Similar	Drum de pământ
Topografie /Relief	Specific zonei	Similar	Similar	Similar
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Similar	Similar	Similar
Deschidere (front stradal)	17,56 ml	30,00 ml	Da	35,00 ml
Teren liber/construit	Liber	Similar	Similar	Similar

Elemente de comparație	Subiect	Justificarea ajustărilor aplicate
Identificare	Teren intravilan	Ofertele selectate pentru comparație, sunt toate aceeași categorie de folosință cu bunul supus evaluării.
Tip comparabilă		Cele 3 comparabilele utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt oferte. Astfel, acestea au fost ajustate negativ, deoarece în urma discuțiilor telefonice sau din citirea anunțului, reiese faptul că ofertanții sunt dispuși să negocieze.
<b>Elemente specifice tranzacționării</b>		
Drepturi de proprietate	Deplin	Dreptul de proprietate este deplin, nu sunt necesare ajustări pentru comparabile.
Restricții legale	Concesiune	S-au aplicat ajustări, negative comparabilelor 1 și 3, întrucât concesionarul plătește o taxă în baza unui contract semnat cu concedentul, astfel limitează semnificativ dreptul de dispoziție al titularului.
Condiții de finanțare	Normale	Condițiile de finanțare sunt normale, nu se impun ajustări.
Condiții de vânzare	Nepărținitoare	Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu se impun ajustări.
Condiții de piață	04.06 2026	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 1 pentru condițiile de piață.
<b>Elemente specifice proprietății</b>		
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, locul numit Coadă Lacului Silesvegghi, lotul nr. 79, jud. Cluj	S-au aplicat ajustări, negative comparabilelor 2 și 3 pentru localizare.
<b>Caracteristici fizice</b>		
Suprafața	858 mp	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 1 pentru suprafață.
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Amenajări exterioare (străzi)	Drum pietruit	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 3 pentru drumul de acces.
Topografie /Relief	Specific zonei	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Deschidere (front stradal)	17,56 ml	S-au aplicat ajustări negative comparabilei 3 pentru frontul stradal.
Teren liber/construit	Liber	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul

Ajustarea totală brută cea mai mică este la **comparabila 2**, astfel că valoarea ajustată rezultată la această comparabilă este valoarea de piață pentru acest imobil, **respectiv de 24,60 euro/mp, echivalentul a 129,38 lei/mp.**

*Proprietățile comparabile utilizate în analiză, pentru terenul intravilan înscris în C.F. 63815 sunt prezentate mai jos:*

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Localizare	UAT Apahida, sat Sinnicoară, str. Meteor, nr. 5, jud. Cluj	Loc. Câmpenești, str. Prunului	Loc. Apahida	Loc. Apahida (zona Molitura)
Suprafață	1.000 mp	600 mp	1.400 mp	1.095 mp
Preț vânzare (€/mp)		66,67 euro/mp	48,00 euro/mp	55,00 euro/mp
<b>Elemente specifice tranzacționării</b>				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Restricții legale	Concesiune	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiții de finanțare	Normale	Independent	Independent	Independent

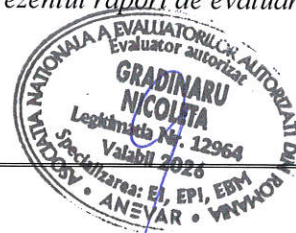
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiții de piață	04.06 2026	apr..26	iun..26	iun..26
<b>Elemente specifice proprietății</b>				
Localizare	UAT Apahida, sat Sinnicoară, str. Meteor, nr. 5, jud. Cluj	Loc. Câmpenești, str. Prunului	Loc. Apahida	Loc. Apahida (zona Molitura)
<b>Caracteristici fizice</b>				
Suprafața	1.000 mp	600 mp	1.400 mp	1.095 mp
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Similar	Similar	Similar
Amenajări exterioare (străzi)	Asfalt	Drum pietruit	Similar	Drum pietruit
Topografie /Relief	Specific zonei	Similar	Similar	Similar
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Similar	Similar	Similar
Deschidere (front stradal)	Dublă deschidere	Similar	13,00 ml	22,80 ml
Teren liber/construit	Considerat liber	Similar	Similar	Similar

<b>Elemente de comparație</b>	<b>Subiect</b>	<b>Justificarea ajustărilor aplicate</b>
Identificare	Teren intravilan	Ofertele selectate pentru comparație, sunt toate aceleași categorie de folosință cu bunul supus evaluării.
Tip comparabilă		Cele 3 comparabilele utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt oferte. Astfel, acestea au fost ajustate negativ, deoarece în urma discuțiilor telefonice sau din citirea anunțului, reiese faptul că ofertanții sunt dispuși să negocieze.
<b>Elemente specifice tranzacționării</b>		
Drepturi de proprietate	Deplin	Dreptul de proprietate este deplin, nu sunt necesare ajustări pentru comparabile.
Restricții legale	Concesiune	S-au aplicat ajustări, negative tuturor comparabilelor, întrucât concesionarul plătește o taxă în baza unui contract semnat cu concedentul, astfel limitează semnificativ dreptul de dispoziție al titularului.
Condiții de finanțare	Normale	Condițiile de finanțare sunt normale, nu se impun ajustări.
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu se impun ajustări.
Condiții de piață	04.06 2026	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
<b>Elemente specifice proprietății</b>		
Localizare	UAT Apahida, sat Sinnicoară, str. Meteor, nr. 5, jud. Cluj	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 2 și 3 pentru localizare.
<b>Caracteristici fizice</b>		
Suprafața	1.000 mp	S-au aplicat ajustări negative comparabilei 1 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 1 și 3 pentru amenajarea stradală.
Topografie /Relief	Specific zonei	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Deschidere (front stradal)	Dublă deschidere	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 2 pentru frontul stradal.
Teren liber/construit	Considerat liber	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul

Ajustarea totală brută cea mai mică este la **comparabila 3**, astfel că valoarea ajustată rezultată la această comparabilă este valoarea de piață pentru acest imobil, **respectiv de 41,00 euro/mp, echivalentul a 215,63 lei/mp.**

Ajustările pentru restricții legale au fost aplicate în cazul terenurilor aflate în regim de **concesiune**, situație care limitează semnificativ dreptul de dispoziție al titularului. În astfel de cazuri, dreptul de proprietate asupra terenului aparține unității administrativ-teritoriale comuna Apahida, iar concesionarul beneficiază doar de un **drept de folosință temporar**, reglementat printr-un contract de concesiune. Acest regim juridic reduce atractivitatea terenului pe piața liberă, afectează posibilitatea de valorificare economică completă și limitează sever potențialul de tranzacționare, fiind supus condițiilor impuse de autoritatea concedentă.

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



**6. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

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

Concesionar: **PROZSA ISTVAN**

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. 78248, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, locul numit Coada Lacului Silesvegghi, lotul nr. 79, jud. Cluj	858 mp	24,60	129,38	21.100	111.000
<b>TOTAL</b>		<b>858 mp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21.100 €</b>	<b>111.000 lei</b>

Concesionarii: **MIRON IOAN, MOCAN JENICA și MOLDOVAN MARIA**

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. 63815, situat în UAT Apahida, sat Sănnicoară, str. Meteor, nr. 5, jud. Cluj	1.000 mp	41,00	215,63	41.000	215.600
<b>TOTAL</b>		<b>1.000 mp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41.000 €</b>	<b>215.600 lei</b>

Criteriile de analiză a rezultatelor:

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

**Adecvarea:** Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este fiecare metodă, scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se refera direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

**Precizia:** Precizia unei valori este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

**Cantitatea informațiilor:** Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații.

În urma analizării, valorilor obținute în prezentul raport de evaluare prin prisma celor prezentate în subcapitolul precedent și în capitolul referitor la analiza pieței imobiliare, dar și în criteriilor de analiză, a rezultatelor în opinia evaluatorului, **valoarea de piață estimată a proprietăților imobiliare este prezentată mai jos:**

Concesionar: **PROZSA ISTVAN**

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. 78248, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, locul numit Coada Lacului Silesvegghi, lotul nr. 79, jud. Cluj	858 mp	24,60	129,38	21.100	111.000
<b>TOTAL</b>		<b>858 mp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21.100 €</b>	<b>111.000 lei</b>



Concesionarii: **MIRON IOAN, MOCAN JENICA și MOLDOVAN MARIA**

<i>Nr. crt.</i>	<i>Denumire bun imobil</i>	<i>Suprafață (mp)</i>	<i>Euro / mp</i>	<i>Lei / mp</i>	<i>Valoare de piață estimată totală (euro)</i>	<i>Valoare de piață estimată totală (lei)</i>
1	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, înscris în C.F. 63815, situat în UAT Apahida, sat Sânnicoară, str. Meteor, nr. 5, jud. Cluj	1.000 mp	41,00	215,63	41.000	215.600
	<b>TOTAL</b>	<b>1.000 mp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41.000 €</b>	<b>215.600 lei</b>

NOTĂ:

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



ANEXE

- Abordarea prin piață pentru estimarea valorii terenului;
- Comparabile pentru estimarea terenului;
  
- Cerere din partea concesionarului nr. 18876 din 22.05 2026 pentru **PROZSA ISTVAN**;
- Extrasul de carte funciara nr. 78248 Apahida;
- Act adițional nr. 3 din 05.05 2026;
- Contractul de concesiune nr. 7454 din 17.06 2004;
- Proces Verbal de recepție la termen a lucrărilor nr. 234/26333 din 11.08 2022;
- Certificat de atestare a edificării construcției nr. 309/26333 din 11.08 2022;
  
- Cerere din partea concesionarului nr. 18756 din 22.05 2026 pentru **MIRON IOAN**;
- Extrasul de carte funciara nr. 63815 Apahida;
- Act adițional nr. 25565 din 20.09 2017;
- Contractul de concesiune nr. 2425 din 29.03 2001;
- Proces Verbal de recepție la termen a lucrărilor nr. 180/16335 din 06.06 2022;
- Certificat de atestare a edificării construcției nr. 232/16335 din 06.06 2022;
  
- Fotografii;
- Ortofotoplanșe;



Elemente de comparație		Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafață		858 mp	1.305 mp	530 mp	1.028 mp
Preț ofertă (€/mp)			30,00 euro/mp	28,30 euro/mp	43,77 euro/mp
Marja de negociere €			1 €	1 €	5 €
Marja de negociere %			5%	5%	10%
Preț vânzare (€/mp)			28,65 €	27,03 €	39,18 €
<b>Elemente specifice tranzacționării</b>					
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul			
Preț ajustat (€)		28,65 €	27,03 €	39,18 €	
Restricții legale	Concesiune	Nu este cazul	Similar	Nu este cazul	Nu este cazul
Valoarea ajustării %		-20%	0%	-20%	
Valoarea ajustării €		-5,59	0,00	-8,03	
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, negative comparabilelor 1 și 3, întrucât concesionarul plătește o taxă în baza unui contract semnat cu concedentul, astfel limitează semnificativ dreptul de dispoziție al titularului.			
Preț ajustat (€)		23,06 €	27,03 €	31,15 €	
Condiții de finanțare	Normale	Independent	Independent	Independent	Independent
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul			
Preț ajustat (€)		23,06 €	27,03 €	31,15 €	
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%	
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00	
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul			
Preț ajustat (€)		23,06 €	27,03 €	31,15 €	
Condiții de piață	04.06.2026	nov.-25	ian.-26	mai-26	
Valoarea ajustării %		4%	0%	0%	
Valoarea ajustării €		1,04	0,00	0,00	
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 1 pentru condițiile de piață.			
Preț ajustat (€)		24,10 €	27,03 €	31,15 €	
<b>Elemente specifice proprietății</b>					
Localizare	UAT Apahida, sat Cămpenești, locul nimit Coada Lacului Silesvegghi, lotul nr. 79, jud. Cluj	Loc. Cămpenești, str. Merilor	Loc. Cămpenești, zona 1 Mai, str. Castanilor	Loc. Cămpenești, str. Gorunului	
Valoarea ajustării %		0%	-9%	-15%	
Valoarea ajustării €		0,00	-2,43	-4,83	
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, negative comparabilelor 2 și 3 pentru localizare.			
Preț ajustat (€)		24,10 €	24,60 €	26,33 €	
<b>Caracteristici fizice</b>					
Suprafață	858 mp	1.305 mp	530 mp	1.028 mp	
Valoarea ajustării %		2%	0%	0%	
Valoarea ajustării €		0,48	0,00	0,00	
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 1 pentru suprafață.			
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Similar	Similar	Similar	
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%	
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00	
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul			
Amenajări exterioare (străzi)	Drum pietruit	Similar	Similar	Drum de pământ	
Valoarea ajustării %		0%	0%	2%	
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,39	
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 3 pentru drumul de acces.			
Topografie /Relief	Specific zonei	Similar	Similar	Similar	
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%	
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00	
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul			
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Similar	Similar	Similar	
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%	
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00	
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul			
Deschidere (front stradal)	17,56 ml	30,00 ml	Da	35,00 ml	
Valoarea ajustării %		0%	0%	-8%	
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	-2,11	
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări negative comparabilei 3 pentru frontul stradal.			
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		0,48 €	-2,43 €	-6,54 €	
Preț ajustat (€)		24,60 €	24,60 €	24,60 €	
Ajustare totală netă absolută €		-4,07	-2,43	-14,57	
Ajustare totală netă absolută %		-14,20%	-9,00%	-37,17%	
Ajustare totală brută absolută €		7,10	2,43	15,36	
Ajustare totală brută absolută %		24,80%	9,00%	39,19%	
Număr ajustări		3,00	1,00	4,00	
Total ajustare brută cea mai mică - comparabila 2					
Valoarea de piață estimată pe mp					24,60 euro/mp
Valoarea de piață totală					129,38 lei/mp
					21.100,00 €
					111.000,00 lei



The screenshot shows a real estate listing on the OLX platform. The main image is a photograph of a building with a sign that reads 'Căminul cultural Câmpenești'. Above the image, there is a search bar with the text 'Căminul cultural Câmpenești' and a close button. Below the image, there is a button that says 'Vezi locații similare'. To the right of the image, there is a profile section for 'Dan N', with a 'Trimite mesaj' button and a phone number '075 213 2146'. Below the profile, there is a section for 'LOCALITATE' (Location) showing 'Campenesti Cluj' and a map. At the bottom, there is a section for 'DREPTURILE CONSUMATORILOR' (Consumer Rights).

## Vând teren intravilan Câmpenești Apahida jud. Cluj

**30 €**

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 1 305 m<sup>2</sup> Extravilan / intravilan: Intravilan

PUBLICITATE

Asigurare pentru casa ta

### DESCRIERE

Vând 3 parcele de teren intravilan în sat Câmpenești, comuna Apahida, str. Merilor, nr. 72 (în proximitatea fostului cămin cultural Câmpenești).

Terenurile sunt proprietate personală (nu sunt concesionate) și sunt intabulate, având situație juridică clară.

Utilitățile (electricitate, apă, gaz și canalizare) se află pe strada Merilor.

Parcela 1 are 1305 mp și front de 30 de metri (CF Nr. 77055 Apahida).

Parcela 2 are 1913 mp și front de 29,88 metri (CF Nr. 77053 Apahida).

Parcela 3 are 991 mp și frontul la strada de 22,64 metri. Pt această parcelă prețul este de 60 euro/metru pătrat și este situată pe strada Merilor (la drumul principal), la numărul 72, existând și casa veche (demolabilă), racordată la electricitate + o fântână, iar celelalte utilități (apă, gaz, canalizare trec prin fața porții). Carte funciara Nr. 68197 Apahida.

Pentru parcelele 1 și 2 accesul la teren se face pe un drum privat cu o lățime de 8 metri, iar pentru parcela 3, accesul se face direct din strada Merilor.

Nu doresc să colaborez cu agenții imobiliare.

Prețul este de 30 Euro/mp pt parcelele 1 și 2, iar pentru parcela 3 prețul este de 60 Euro/mp.

Pt .informatii suplimentare sunati la telefon, pentru că NU răspund la mesaje. Am postat anunțul pentru o cunoștință.

Coordonate gps : 46.853300 23.685130

---

ID: 283460029

Vizualizări: 1347

 **Raportează**

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-campenesti-apahida-jud-cluj-IDjbmTX.html>

Comparabila 2

romimo.ro

Contul meu  Agentii imobiliare

+ Adaugă anunț

Teren Cimpenesti

[Ciu, Apahida](#)  [Vezi pe harta](#)

  
**15 000 EUR**  
negociabil

Valabil din 1/24/2026 11:56:23 AM

 Telefon validat



Florin Cimpeanu

[Vezi toate anunțurile](#)

0745598643

### Specificații

#### Descriere


Cedez concesiune teren 530 mp ,zona 1 Mai livada, str CASTANILOR. S a achitat integral, se plateste doar impozit pt teren, aprox 35 lei an. pret 15 mii euro. Detalii

ID anunț: 1741938658

 Vizualizări: 342

 Raportează


 Fă ofertă


 Arată telefon

### Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

 Adaugă fișier ?

 Mesaj

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-cimpenesti/g9hf729gi7d57eifef9eg9f0i4370884.html>

### Comparabila 3

**imobiliare.ro** Salvează anunț Conține Imobiliare

## Vanzare teren de 1028 mp in zona de case - Campenesti

Campenesti, Judetul Cluj [Vezi Harta](#)

**45.000 €**  
43,77 €/mp

Rate de la 1054 RON/luna [simulează credit](#)

Partener Imobiliare.ro Finance

**Sorin Todorut**  
Broker Owner  
Connect imobiliare PRO

**0740053436**  
0770485072

[Trimite mesaj](#)

[WhatsApp](#)

Trimite linkul unui prieten pe:


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

[Raportează anunț](#)

[Ascunde anunț](#)

Comision 0% cumpărător

Salvează 2 Ascunde anunț



Sup. teren: 1.028 mp Tip: Construcții

### Descriere teren

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

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

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

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

### Detalii teren

ID Anunț: XBO013055 [🔗](#) 268965789 [🔗](#)

Actualizat în: 25 Mai 2026

Tip tranzacție: **De vânzare prin agent** Clasificare teren: **Intravilan**

Modalitate de plată: **Cash sau Credit**

### Utilități

Utilități	Comision
Utilități în zonă	0%

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



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 78248 Apahida

Nr. cerere	75401
Ziua	31
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare  
100205505974



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	78248	858	Imobil împrejmuit cu gard de beton pe latura de NE și cu gard de beton și metal pe latura de SV. Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului cadastral.

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>75401 / 31/03/2026</b>	
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 60, din 26/03/2026 emis de CONSILIUL LOCAL AL COM. APAHIDA;	
B1	Se înființează cartea funciara 78248 a imobilului cu numărul cadastral 78248 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 58300 înscris în cartea funciara 58300;
Act Notarial nr. 2890, din 10/07/2014 emis de FURDUI HORIA AUGUSTIN;	
B2	Se înființează cartea funciara 58300 a imobilului cu numărul cadastral 58300/Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 55468 înscris în cartea funciara 55468; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 58300/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 95247 din 11/07/2014;</i>
Act Administrativ nr. 123, din 25/10/2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA;	
B3	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 58300/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 95247 din 11/07/2014;</i>
Act Administrativ nr. 89, din 30/05/2012 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept lege câștigat în seria rangului încheierii CF. nr. 24070/2012, domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA APAHIDA</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 58300/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 95247 din 11/07/2014;</i>

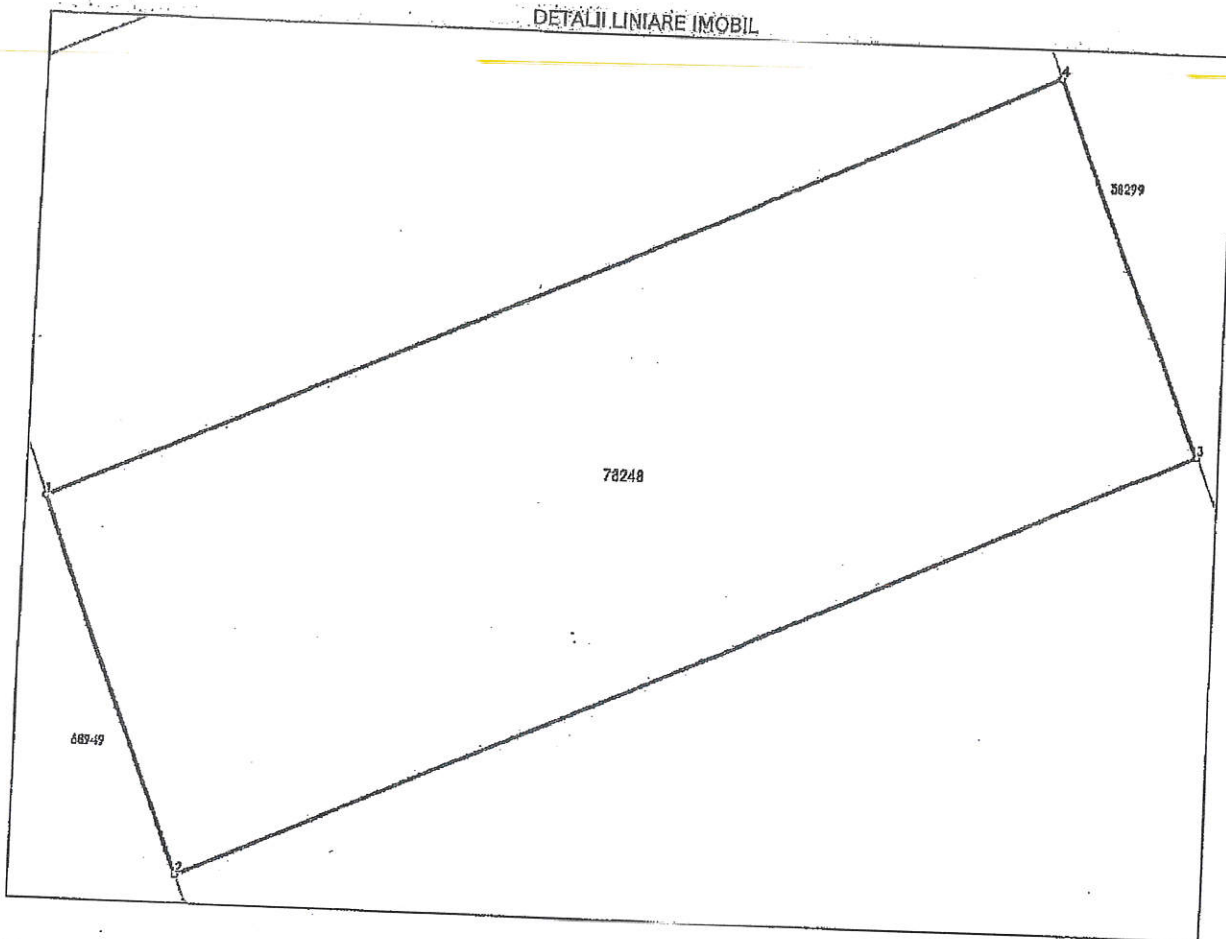
#### C. Partea III. SARCINI .

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

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
78248	858	Imobil împrejmuit cu gard de beton pe fatura de NE și cu gard de beton și metal pe latura de SV. Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului cadastral.

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



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	858	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	17.557
2	3	49.11
3	4	17.467
4	1	48.912

\*\* 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.

*Carte Funciară Nr. 78248 Comuna/Oraș/Municipiu: Apahida*  
Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,  
03-04-2026  
Data eliberării,  
\_/\_/\_\_\_

Asistent Registrator,  
CLARA MIRELA MARINESCU

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)

Referent,

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)

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

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

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

Pagina 3 din 3

Formular versiunea 1,1

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



Nr.15447/05.05.2026

**ACT ADIȚIONAL nr. 3/05.05.2026 la  
CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR. 7454/17.06.2004**

**ART.I. Capitolul I. PARTI CONTRACTANTE**

Încheiat între: **Consiliul Local al comunei Apahida**, cu sediul în comuna Apahida, str. Libertății, nr.122, CF 4485243, tel/fax: 0264/231777, 0264/231475, județul Cluj, reprezentată prin Ionel Farcas, având funcția de primar, în calitate de **concedent, pe de o parte, și**

**Prozsa Istvan** cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Aurel Vlaicu nr.5, ap.9, jud. Cluj, identificat cu CI seria KX nr.324012, eliberat la data de Poliția Cluj la data de 20.01.2004, având CNP 1631012124038, în calitate de **concesionar, pe de alta parte**

*Având în vedere cererea nr.15447/27.04.2026, extrasul de carte funciara pentru informare nr. 78248 Apahida, copia actului de identitate, contractul de concesiune nr. 7454/17.06.2004, s-a încheiat prezentul act aditional:*

**ART. II. Capitolul I. PĂRȚI CONTRACTANTE**, se modifica si va avea urmatorul cuprins:

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

**Prozsa Istvan** cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Plevnei nr.31, jud. Cluj, identificat cu CI seria CJ1000722, eliberat la data de 29.10.2021 de SPCLEP Cluj-Napoca, având CNP 1631012124038, în calitate de **concesionar, pe de alta parte**

**ART. III. Art.1(1) al Capitolului II.OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**, se modifica si va avea urmatorul cuprins:

Art.1 Obiectul contractului de concesiune este o suprafata teren de 858 mp, înscrisa în *Cartea Funciara nr. 78248 Apahida*, cu nr. cadastral nou format 78248, teren situat în Comuna Apahida, satul Campenesti, jud.Cluj, în locul numit *Coada Lacului Silesvegghi, lotul nr.79*, pentru construirea unei case, in conformitate cu obiectivele concedentului si in conditiile Legii nr. 50/1991.

**ART.IV Art.3 (1) al Cap.IV "PREȚUL CONCESIUNII (REDEVENȚA)"**, se modifică și va avea următorul cuprins:

Art.3 (1) Ca urmare a modificării suprafeței de teren, de la 900 mp la 858 mp, redevența este de

5345,34 EURO (6,23 euro/mp), echivalentul a 18.817,73 lei la cursul BNR din ziua încheierii actului additional din 01.09.2008 la contractul de concesiune, plătită anual. Redevența din prezentul act adițional se va plăti conform prevederilor contractuale, începând cu data încheierii prezentului act adițional până la împlinirea termenului de 25 de ani, calculați de la data încheierii contractului de concesiune. Redevența se plătește în lei, la cursul BNR din ziua plății, înainte de expirarea termenului de 1 an de la plata anterioară.

ART.V Celelalte prevederi contractuale raman neschimbate.

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

CONCEDENT

Comuna Apahida

Primar

Belce Ramona Cristina

Secretar general

cj. Bucur Anca Florina

Șef Serviciu Economic

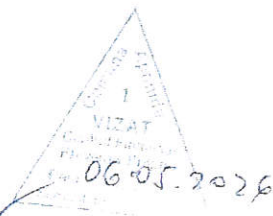
ec. Astilean Dana

Control Financiar Preventiv

ec. Genis Corina

Compartiment Juridic

cj. Alba Raluca



CONCESIONAR

Prozsa Istvan

INVESTITOR:  
PROZSA ISTVAN CNP 1631012124038

**PROCES - VERBAL  
DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR  
Nr.234/26333 din 11.08.2022**

privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției **CONSTRUIRE CASA FAMILIALA D+P+M SI IMPREJMUIRE**, lucrări executate în cadrul Contractului nr. Regie proprie din . . . . . , încheiat între - și - .

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

- localitatea **CAMPENESTI , STR. PRUTULUI NR. 3**

2. Lucrările au fost executate în baza **Autorizației de construire Nr. 443 din 13.10.2008**, eliberata de **Primaria comunei Apahida**

3. . Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea de la data: 10.08.2022 până la data: .- , fiind formată din:

Președinte: **PROZSA ISTVAN CNP 1631012124038**

Membru: - ing. **MIRZA IULIU** – delegat al **administratiei publice locale** \_\_\_\_\_

4. Au mai fost prezenți: --

5. Secretariatul a fost asigurat de –

6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:

6.1. Capacități fizice realizate **CONSTRUIRE CASA FAMILIALA D+P+M SI IMPREJMUIRE**

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

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

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

6.5. Valoarea finală a lucrărilor executate este de **444826 lei**.

6.6. Perioada de garanție - .

6.7. Alte constatări, inclusiv ca urmare a solicitărilor suplimentare ale comisiei (nu s-a putut examina nemijlocit construcția, se constată că lucrările nu respectă autorizația de construire,

ROMANIA, JUDETUL CLUJ  
COMUNA APAHIDA  
Str. LIBERTATII Nr. 122  
Tel. 0264-231777  
Nr. 309/26333 din 11.08.2022



**CERTIFICAT DE ATESTARE**  
a edificarii constructiei

Urmare a cererii inregistrate cu numarul de mai sus de catre:  
**PROZSA ISTVAN CNP 1631012124038** <sup>900 mp</sup>  
confirmam ca pe terenul intravilan in suprafata de **583 mp** cu categoria de  
folosinta "curti constructii" situat conform PUG comuna Apahida, aprobat prin  
HCL Nr. 20 din 31.05.2005 in comuna Apahida localitatea **CAMPENESTI**  
strada **PRUTULUI, Nr. 3, in scris in CONTRACT DE CONCESIUNE NR.**  
**7454/17.06.2004**, exista o casa unifamiliala proprietatea **PROZSA ISTVAN CNP**  
**1631012124038**, , edificata in anii -2008-2010.


Edificarea constructiei s-a efectuat conform **Autorizatiei de construire**  
**Nr. 443 din 13.10.2008**, exista incheiat proces verbal de receptie la terminarea  
lucrarilor **Nr.234/26333 din 11.08.2022**.

Constructia are urmatoarea descriere:

- destinatia :	<b>LOCUINTA UNIFAMILIALA D+P+E</b>
- numar unitati individuale	1
- numar locuri de parcare	2
- regimul de inaltime	<b>D+P+M</b>
- suprafata construita la sol	<b>Sc=151 mp</b>
- suprafata construita desfasurata	<b>Sd=394 mp</b>

Prezentul certificat este valabil insotit de Certificatul de performanta  
energetica Seria CAA 02467, nr. 0659 din 05.08.2022 intocmit de **MEZEI**  
**LAURENTIU**.

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

**PRIMAR**  
  
**GRIGORE FATI**

**SEF SERVICIU URBANISM**

**Ing. IULIU MIRZA**  




JUDETUL CLUJ  
COMUNA APAHIDA  
10876

22. MAI 2026

CĂTRE,  
Primăria comunei Apahida

Subsemnatul PROZSA TIVAN domiciliat în CLUJ NAPOCA  
str. PLEUNĂ nr. 3A, ap. ---,  
jud. CLUJ, având CI seria CF, nr. 1000722, prin prezenta  
solicit aprobarea cumpărării terenului concesionat în baza contractului de  
concesiune nr. 7454/17.06.2004.

Documente de completare la Cerere NR: 40047/12.11.2025

Anexez: - copie CI,

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

Nr. telefon 0722.269262

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.

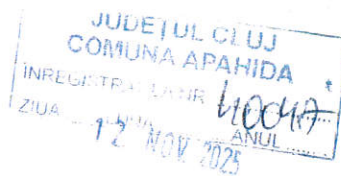
Data:

22.05.2026

Semnătura:



CĂTRE: Primăria Comunei Apahida



Subsemnatul: **Istvan Proza**, domiciliat în municipiul Cluj-Napoca, strada Plevnei nr. 31,  
CNP: 1631012124038  
Telefon: 0722 269 262

În atenția: Domnului Primar

### CERERE

Subsemnatul, **Istvan Proza**, vă rog respectuos să aprobați inițierea procedurii de cumpărare a terenului intravilan în suprafață de **900 mp**, situat în **localitatea Câmpenești, strada Prutului nr. 3**, teren pe care îl dețin în prezent în **Contract de concesiune Nr:7454/17.062004**.

Mentionezi că construcția executat în regim propriu, a fost recepționată conform Procesului-Verbal nr. 234/26333 din 11.08.2022, pe care am atasat la cerere.

Vă rog, de asemenea, să dispuneți **efectuarea evaluării terenului**, în vederea stabilirii prețului de vânzare conform prevederilor legale, urmând ca ulterior să fie aprobată **vânzarea terenului către subsemnatul**.

Vă mulțumesc pentru sprijin și înțelegere.

Cu stimă,  
Istvan Proza

Data: 12. 11. 2025

Semnătura: 











Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafață	1.000 mp	600 mp	1.400 mp	1.095 mp
Preț ofertă (€/mp)		66,67 euro/mp	48,00 euro/mp	55,00 euro/mp
Marja de negociere €		10 €	2 €	6 €
Marja de negociere %		15%	5%	10%
Preț vânzare (€/mp)		56,34 €	45,84 €	49,23 €
<b>Elemente specifice tranzacționării</b>				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		0,00
Preț ajustat (€)		56,34 €	45,84 €	49,23 €
Restricții legale	Concesiune	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Valoarea ajustării %		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustării €		-11,54	-8,94	-10,09
Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări, negative tuturor comparabilelor, întrucât concesionarul plătește o taxă în baza unui contract semnat cu concedentul, astfel limitează semnificativ dreptul de dispoziție al titularului.			
Preț ajustat (€)		44,79 €	36,90 €	39,14 €
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		0,00
Preț ajustat (€)		44,79 €	36,90 €	39,14 €
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		0,00
Preț ajustat (€)		44,79 €	36,90 €	39,14 €
Condiții de piață	04.06.2026	apr.-26	iun.-26	iun.-26
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 (€)		44,79 €	36,90 €	39,14 €
<b>Elemente specifice proprietății</b>				
Localizare	UAT Apahida, sat Sinnicoară, str. Meteor, nr. 5, jud. Cluj	Loc. Câmpenești, str. Prunului	Loc. Apahida	Loc. Apahida (zona Molitura)
Valoarea ajustării %		0%	3%	3%
Valoarea ajustării €		0,00	0,92	1,37
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 2 și 3 pentru localizare.		
Preț ajustat (€)		44,79 €	37,82 €	40,51 €
<b>Caracteristici fizice</b>				
Suprafața	1.000 mp	600 mp	1.400 mp	1.095 mp
Valoarea ajustării %		-10%	0%	0%
Valoarea ajustării €		-4,70	0,00	0,00
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări negative comparabilei 1 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	Drum pietruit	Similar	Drum pietruit
Valoarea ajustării %		2%	0%	2%
Valoarea ajustării €		0,67	0,00	0,61
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 3 pentru amenajarea stradală.		
Topografie /Relief	Specific zonei	Similar	Similar	Similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Similar	Similar	Similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Deschidere (front stradal)	Dublă deschidere	Similar	13,00 ml	22,80 ml
Valoarea ajustării %		0%	7%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	2,83	0,00
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 2 pentru frontul stradal.		
Teren liber/construit	Considerat 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		-4,03 €	3,76 €	1,97 €
Preț ajustat (€)		41,00 €	41,00 €	41,00 €
Ajustare totală netă absolută €		-15,57	-5,18	-8,11
Ajustare totală netă absolută %		-27,64%	-11,31%	-16,48%
Ajustare totală brută absolută €		16,91	12,69	12,06
Ajustare totală brută absolută %		30,02%	27,69%	24,50%
Număr ajustări		3,00	3,00	3,00
Total ajustare brută cea mai mică - comparabila 3				
Valoarea de piață estimată pe mp				41,00 euro/mp
Valoarea de piață totală				215,63 lei/mp
				41.000,00 €
				215.600,00 lei



## Comparabila 1

**imobiliare.ro**

**Teren cu autorizatie casa individuala, 600mp teren, Campenesti !** **39.999 €**  
66,37 €/mp

Câmpenești, Județul Cluj · [Vezi Harta](#)

Rate de la 937 RON/lună [simulează credit](#)

Partener Imobiliare.ro Finance

**Dorian Popsor**  
Manager  
★★★★☆ 5,00 (3 recenzii-uri)  
CasaCluj (PRO)

**0740040783**  
Apelează acum

Trimite mesaj


WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Raportează anunț

Ascunde anunț



Savează 2 Ascunde anunț

5

Sup. teren: 600 mp Tip: Construcții

### Descriere teren

Această proprietate se află în Câmpenești, satul cel mai mic din comuna Apahida, județul Cluj, o zonă care oferă liniștea rurală cu acces relativ facil la facilitățile urbane ale Cluj-Napocii.

Terenul are 600mp, detine autorizatie, certificat de urbanism, are front la 2 drumuri. Autorizatia este pentru S+P+1, o casa spatioasa de 200mp utili. POTmax pe teren = 35% . CUTmax pe teren = 0,7 .

Localizare și caracter: Satul Câmpenești este atestat istoric în comuna Apahida relativ târziu, mai precis în anul 1910. În 2011 erau înregistrați aproape 160 de locuitori. Proprietatea se află pe Strada Prunului, într-o zonă predominant rurală cu construcții unifamiliale răslețe, care păstrează autenticitatea mediului rural transilvănean.

Poziție strategică: Apahida este situată pe teritoriul Câmpiei Transilvaniei, pe malul aibiei Someșului Mic, lângă dealurile Clujului, oferind o poziție privilegiată între Cluj-Napoca și zone industriale în dezvoltare. Peste 1300 de societăți comerciale sunt concentrate în zona Apahida, Sănnicoara și Dezmir, indicând o dezvoltare economică susținută a regiunii.

Transport și accesibilitate: Comuna beneficiază de transport public metropolitan cu liniile M41 și M41L către Cluj-Napoca, oferind conectivitate directă cu centrul municipiului. Pentru cei care vin dinspre Aeroportul Internațional Cluj, pot ajunge în Apahida în aproximativ 25-30 minute.

Facilități și servicii: În proximitate se găsesc serviciile administrative ale Comunei Apahida, școli, centre medicale și magazine locale. Parcul industrial Nervia din Sănnicoara oferă oportunități de angajare în apropiere, făcând zona atractivă pentru familii.

Potențial de dezvoltare: Zona păstrează caracterul rural autentic, cu posibilități de extindere și modernizare graduală. Proximitatea față de Cluj-Napoca și dezvoltarea industrială din zonă fac din această locație o investiție cu potențial pe termen lung. Ideal pentru cei care doresc să îmbine liniștea rurală cu accesul la facilitățile urbane moderne.

[Citește mai puțin](#)

Electricitate   Apă   Gaz   Canalizare

## Detalii teren

ID anunț: XCCU1300F  271748001 

Actualizat în: 08 Aprilie 2026

Tip tranzacție: **De vânzare prin agent**   Clasificare teren: **Intravilan**

Front stradal: **50.0 m**   Nr. fronturi stradale: **2**

Modalitate de plată: **Cash sau Credit**

## Utilități

### Destinație

Rezidențial

### Amenajare străzi

Iluminat stradal   Mijloace de transport în comun

Asfaltate

### Alte caracteristici

Teren împrejmuit

### Comision

standard

## Disponibilitate proprietate:

Imediat

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-campenesti-600mp-271748001>



Toate imaginile (2)



Teren intravilan, in Apahida

**67 200 €** 48 €/m<sup>2</sup>

Apahida, Apahida, Cluj

**BLITZ** Romania  
BLITZ  
0264 333 777

Nume\*

Nume

## Teren de vânzare

Suprafață utilă: 1400 m<sup>2</sup>

Tip teren: intravilan

Localizare: fără informații

Dimensiuni: fără informații

Gard: fără informații

Tip acces: fără informații

Imprejurimi: fără informații

Media: fără informații

Tip vânzător: agenție

## Descriere

Blitz va ofera spre vanzare un teren intravilan in Apahida, zona de case, suprafata totala de 1400 mp. Frontul la drum public asfaltat este de circa 13 ml. Utilitati precum apa, canalizare, curent si gaz sunt la front.

Cod ofertă / ID BLITZ: P3861

ID: 8558110

ID intern: P3861

Raportează

[https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-in-apahida-IDzUm2?session\\_long\\_olx=19d24e82217xad0bf4b8&session\\_olx=19e96ca2d31xd75f7e1f](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-in-apahida-IDzUm2?session_long_olx=19d24e82217xad0bf4b8&session_olx=19e96ca2d31xd75f7e1f)



Toate imaginile (1)

Terenuri Apahida intravilane

**60 225 €** 55 €/m<sup>2</sup>

Apahida, Apahida, Cluj

**Record Imobiliare**  
Record Imobiliare  
0742 833 860

Nume\*

### Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1095 m <sup>2</sup>
Tip teren:	intravilan
Localizare:	rurala
Dimensiuni:	27 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

## Descriere

Disponibile terenuri de vanzare in Apahida, Floresti, Chinteni, Dezmir, Muntele Rece (Maguri Racatau), Feleacu in sat si zona Wonderland.

### 1.Teren intravilan situat in Loc. Apahida (zona Molitura).

Acces la drum asfaltat si la utilitati.

Suprafata 1095 mp, intravilan, intabulat cu CF, front fata 22,8 m, dimensiune parcela (22,8X49 m).

Pret de vanzare 55 euro/mp. (total 60.225 euro) \* nu se aplica tva.

### 2.Teren intravilan suprafata 1200 mp Dezmir zona Planoarelor.

Teren intravilan inregistrat in CF avand suprafata utila de 1200 mp situat in Dezmir zona PLANOARELOR.

POT 35%

CUT 0,7%

UTR Lp4

regim de inaltime S(D)+P+1+M.

Front fata 22,23 m si front spate 23,54 m.

Certificat de urbanism prin care se poate construi o locuinta semicolectiva cu 2 unitati locative.

Pret de vanzare 130.000 euro.

### 3.Teren intravilan 3800 mp Chinteni

Teren intravilan in suprafata de 3353 mp+447 mp, total 3800 mp situat in Loc. Chinteni; carte funciara.

Pret de vanzare 135.000 euro.

Se intermediaza vanzarea prin Agentia Record Imobiliare comision 2%\*nu se aplica tva.

### 4.Teren intravilan 1828 mp,front 47 m Luna ,Floresti

Teren de vanzare in Luna, Floresti.

Suprafata totala 1828 mp, pe teren se afla si o cladire cu regim inaltime S+P spatiu comercial avand o suprafata construita la sol 183 mp, suprafata construita desfasurata 206 mp, an de constructie 1973.

Front la strada 46,93 m. Pret 495.000 euro.

Se intermediaza vanzarea prin Agentia Record Imobiliare comision 2%\*nu se aplica tva.

### 5.Teren intravilan 1800 mp, apa,canal,curent CF la zi, Sat Sutu Ciurila

Teren intabulat cu carte funciara, categoria intravilan, situat in Sat Şutu Zona centrala in sat, Comuna Ciurila la aprox.19 km/aprox.26 min cu masina fata de Benzinaria OMV Calea Turzii.

Suprafata terenului este de 1800 mp, front la strada asfaltata 12,84 m iar spate 13,54 m, utilitati: apa si canalizare de la retea ,electricitate, acces din drumul asfaltat.

Se vinde intreaga parcela de teren la pretul de 55.000 euro (30.56euro/mp).

**In apropiere** de Ciurila aprox 5 km, in zona sunt si mai multe lacuri aprox 1.5 km, potrivit pentru investitie/ constructii de case, cabane.

Se intermediaza vanzarea prin Agentia Record Imobiliare comision 2%\*nu se aplica tva

#### **6.Teren intravilan 2368 mp Sat Vechea,Com.Chinteni,16 km de Auchan Iris**

Teren in suprafata totala de 2368 mp compus din 2 parcele inscrise in CF ( 846 mp+1522 mp, total 2368 mp).Front 18 m, acces neamenajat, utilitati aprox.50 m, statie autobuz aprox.300m; certificat de urbanism. Suprafata plana, imprejmuit si intretinut; 16 km de Auchan Iris B-dul Muncii. Pret de vanzare 27 euro/mp.

Se intermediaza vanzarea prin Agentia Record Imobiliare comision 2%\*nu se aplica tva.

#### **7.Teren 15841 mp,pret 8 €/mp Muntele Rece com. Maguri Racatau.**

Teren in suprafata totala de 15841 mp inscris in cartea funciara, partial *intravilan, extravilan* si padure.

Pret 8 €/mp daca se cumpara intreaga suprafata.

Se poate parcela in suprafete de 5000 mp la pret 12€/mp.

Comision intermediere 2%, nu se aplica tva.

#### **8.Teren intravilan situat in Floresti, strada Dumitru Mocanu.**

Suprafata de 1600 mp, *intravilan*, suprafata plana, acces la drum asfaltat si la utilitati la limita parcelei; zona permite constructie P+2.

Pret 360.000 euro.

Se intermediaza prin Agentia Record Imobiliare 2%.

**9.Teren de vanzare situat in Sat. Feleacu, drumul care merge spre Wonderland**, categoria din extrasul de carte funciara: *extravilan* 2900 mp , terenul are front la strada asfaltata, front 19 m. Pret de vanzare **110 euro/mp**.

**10.Teren de vanzare in Sat.Feleacu**, categoria din extrasul de carte funciara: *intravilan*, suprafata totala **2504 mp** ( 2 terenuri care sunt alaturate si care pot fi alipite ) fiecare de cate 1252 mp pretabil pentru constructii noi. Pret de vanzare **125 euro/mp**.

Se intermediaza prin Agentia Record Imobiliare comision 2%.

Mai puțin ^

ID: 9693447

Raportează 

[https://www.storia.ro/ro/oferta/terenuri-apahida-intravilane-IDEFW?session\\_long\\_olx=19d24e82217xad0bf4b8&session\\_olx=19e96ca2d31xd75f7e1f](https://www.storia.ro/ro/oferta/terenuri-apahida-intravilane-IDEFW?session_long_olx=19d24e82217xad0bf4b8&session_olx=19e96ca2d31xd75f7e1f)



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 63815 Apahida

Nr. cerere 114707  
Ziua 20  
Luna 05  
Anul 2026

Cod verificare  
100209203267



TEREN Intravilan

### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Sânnicoara, Str Meteor, Nr. 5

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	63815	1.000	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit cu gard de metal si gard de sarma pe latura de nord, cu gard de plasa pe fundatie de beton si gard de plasa pe latura de est, iar pe laturile de sud si de vest cu gard de plasa.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	63815-C1	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Sânnicoara, Str Meteor, Nr. 5	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:75 mp; S. construita desfasurata:150 mp; Casa de locuit "P+E", edificata intre anii 2020-2022, avand suprafata construita desfasurata de 150mp. Terasa acoperita S=14 mp.

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>125970 / 21/07/2017</b> Act Notarial nr. 2767, din 13/07/2017 emis de Furdui Horia Augustin; Act Administrativ nr. 107874, din 23/06/2017 emis de MOLDOVAN OVIDIU-BOGDAN; Act Administrativ nr. 107874, din 23/06/2017 emis de MOLDOVAN OVIDIU-BOGDAN;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 63815 a imobilului cu numarul cadastral 63815/Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 63143 inscris in cartea funciara 63143;	A1
Ordin nr. 29, din 14/01/2005 emis de Prefectura Cluj;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE lege, lotizare și dezmembrare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA APAHIDA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 63143/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 47649 din 22/03/2017; pozitie transcrisa din CF 62324/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 153234 din 08/09/2016; pozitie transcrisa din CF 61380/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 6716 din 18/01/2016;	A1
<b>48784 / 07/03/2023</b> Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOCUMENTATIE, din 03/03/2023 emis de STAN SABIN CLAUDIU; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Plan etaj, din 15/04/2020 emis de S.C. AMICII BUILDING S.R.L; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 840, din 20/04/2022 emis de Pop M. Mihai-Robert; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Plan parter, din 15/04/2020 emis de S.C. AMICII BUILDING S.R.L; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Plan de Comuna Apahida; Act Administrativ nr. 27308, din 01/09/2022 emis de Comuna Apahida; Act Notarial nr. 412, din 27/02/2023 emis de SPN LUPEA; Act Administrativ nr. 232/16335, din 06/06/2022 emis de Comuna Apahida;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 2) MIRON IOAN	A1.1
<b>93428 / 04/05/2023</b> Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE ATESTARE NR 232/16335, din 06/06/2022 emis de COMUNA APAHIDA;		
B9	se indreapta eroarea materiala savarsita odata cu incheierea cf. nr. 48784 din 07.03.2023, in sensul intabularii dreptului de proprietate asupra constructiei in favoarea lui MIRON IOAN	A1, A1.1

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

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>153926 / 14/08/2019</b> Act Administrativ nr. CONTRACT DE CONCESIUNE NR 2425, din 29/03/2001 emis de PRIMARIA APAHIDA; Act Administrativ nr. ACT ADITIONAL NR 25565, din 20/09/2017 emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA;	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE, cota actuala 2/3 1) MOCAN JENICA 3) MIRON IOAN	A1 / C.2, C.3, C.4, C.5
<b>88511 / 19/04/2021</b> Act Notarial nr. 54, din 16/04/2021 emis de Lupea CĂTĂLIN; Act Notarial nr. 984, din 16/04/2021 emis de Lupea CĂTĂLIN;	
C2 Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/12 1) MOLDOVAN VIOREL	A1
C3 Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/12 1) POP OANA-LUCIA	A1
C4 Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/12 1) MOLDOVAN IONUȚ-VIOREL	A1
C5 Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/12 1) MOLDOVAN CĂTĂLIN	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
63815	1.000	Teren împrejmuit cu gard de metal si gard de sarma pe latura de nord, cu gard de plasa pe fundatie de beton si gard de plasa pe latura de est, iar pe laturile de sud si de vest cu gard de plasa.

\* 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	1.000	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	63815-C1	construcții de locuințe	75	Cu acte	S. construita la sol:75 mp; S. construita desfasurata:150 mp; Casa de locuit "P+E", edificata intre anii 2020-2022, avand suprafata construita desfasurata de 150mp. Terasa acoperita S=14 mp.
A1.2	63815-C2	construcții anexa	38	Fara acte	S. construita la sol:38 mp; S. construita desfasurata:38 mp; Anexa "p", suprafata construita desfasurata 38mp, fara acte.

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	24.266
2	3	1.006
3	4	20.609
4	5	28.05
5	6	13.481
6	7	73.799
7	1	14.055

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

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

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

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

Data și ora generării,

20/05/2026, 11:58

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

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

Pagina 4 din 4

Entrate pentru informare online la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Formular versiunea 1.1

ACT ADITIONAL  
Nr. 25565 din 20.09.2017  
LA  
CONTRACTUL DE CONCESIUNE  
NR. 2425 DIN 29.03.2001

Incheiat intre Consiliul Local al comunei Apahida ,cu sediul în comuna Apahida , str.Libertății, nr.122, județul Cluj, telefon/fax 0264/231777, 231797, cod fiscal 4485243, reprezentată prin GRIGORE FATI , având funcția de PRIMAR , în calitate de concedent, pe de o parte

Și

1.D-na. MOCAN JENICA, CNP 2630427120731, cu domiciliul in com. APAHIDA , sat SINNICOARA, str. 1 Mai, Nr. 34, judetul CLUJ, in calitate de sora cu cota de 1/3-a parte din masa succesorală,

2 D-na. MOLDOVAN MARIA , CNP 2640725120733, cu domiciliul in Mun. Cluj Napoca, str. A. Vlaicu, nr. 42, sc.3, ap.71, judetul CLUJ , in calitate de sora cu cota de 1/3-a parte din masa succesorală,

3 DL. MIRON IOAN , CNP 1650910120690, cu domiciliul in Mun. Cluj Napoca, str. A. Vlaicu, nr. 60, bl. A7, sc.1, ap.27, judetul CLUJ , in calitate de frate cu cota de 1/3-a parte din masa succesorală,

in calitate de concesionari, pe de alta parte

In baza cererii 25565/06.09.2017, a extrasului de carte funciara pentru informare nr. 63815/01.08.2017 si a copiei cartilor de identitate s-a incheiat prezentul act aditional la Contractul de Concesiune nr. 2425/29.03.2001 , ZONA - Sannicoara, str. Aviatorilor, "Tunele"

**ART.1 Capitolul II.OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**, se modifica si va avea urmatorul cuprins:

Obiectul contractului de concesiune este o suprafata de 1000 mp teren situat in Comuna APAHIDA, satul SINNICOARA, str. \_\_\_\_\_, nr. FN, jud. Cluj, nr. Cadastral nou format 63815, inscris in Cartea Funciara nr. 63815, jud. Cluj, in locul numit Sannicoara, str. Aviatorilor, "Tunele" conform planului de situatie anexat, pentru construirea \_\_\_\_\_CASE \_\_\_\_\_, in conformitate cu obiectivele concedentului si in conditiile Legii 50/1991.

**ART.2**

Celelalte dispozitii contractuale raman neschimbate.

Prezentul act aditional a fost incheiat in patru exemplare, cate unul pentru fiecare parte.



CONCEDENT,  
PRIMAR

GRIGORE FATI

SECRETAR,

Jr. Alexandru David

CONSILIER SUPERIOR,

Ec. Tatiana Simona Pop

SEF SERVICIU ECONOMIC,

Ec. Dana Mihaela Astilean

AVIZAT COMP. JURIDIC,

Jr. Raluca Alba

CONCESIONAR,

Moldovan Maria

MOCAN Jenica

Miron Ioan

ROMANIA JUD. CLUJ  
PRIMARIA APAHIDA  
STR. LIBERTATII NR 98  
TEL. /FAX. 231777;231797  
NR. 2425/129 MAR. 2001

-1-

## CONTRACT DE CONCESIUNE

### I. PARTI CONTRACTANTE

Incheiat intre Consiliul Local al comunei Apahida, reprezentata prin Ionel Farcas, avand functia de primar, in calitate de concedent, pe de o parte, si MIRON PAVEL cu sotia (sotul) - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, domiciliati in SANNICOARA  
str. HOREA nr. 30, jud CLUJ, carte identitate, seria KX Inr. 031911, eliberat de - Pol. CLUJ  
la data de 10. MAI. 1999;

in calitate de concesionar, pe de alta parte, la data de 29. FEBR. 2001 a sediul concedentului din Apahida, str. Libertatii nr. 98 jud. Cluj, cod 3411, in temeiul Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata si a Hotaririi nr. 21 / 06. 05. 1999 a Consiliului Local al comunei Apahida, de aprobare a concesionarii, s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1. (1) Obiectul contractului de concesiune este o suprafata de 1000 m.p. teren situat in com Apahida, satul SANNICOARA, str. AVIATORILOR, f.n., in locul numit TUNELE, conform planului de situatie anexat, pentru construirea unei case de locuit, in conformitate cu obiectivele concedentului si in conditiile Legii nr. 50 / 1991, republicata.

(2) Obiectivele concedentului sunt, realizarea unor constructii de locuinte, pe teren concesionat, pentru familii tinere, din comuna Apahida, care nu detin proprietate o locuinta.

### III. TERMENUL

Art 2. (1) Durata concesiunii, pentru constructiile de locuinte este, pe durata existentei constructiilor, incepand cu data incheierii procesului - verbal de adjudecare a licitatiei, respectiv 21. FEBR. 2001.

Art. 7 (1) Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a terenului , pe durata existentei constructiei ,potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent.

(2) Concesionarul este obligat sa exploateze in mod direct terenul care face obiectul concesiunii .

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

(4) Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa .

(5) Concesionarul este obligat sa inceapa constructia in termen de 1 an de la data incheierii contractului de concesiune .

(6) Avizele si autorizatiile ce trebuie obtinute pentru realizarea investitiei , sunt in sarcina concesionarului

(7) Standardele de calitate si amplasare a constructiilor realizate trebuie sa respecte conditiile stabilite prin documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului .

(8) Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse , privind materialele de constructie , conditiile de siguranta in exploatarea ,protectia mediului , conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului.

(9) La data incheierii contractului de concesiune , concesionarul este obligat sa achita integral redeventa pentru primul an de concesiune .

(10) Vanzarea constructiei realizate de catre concesionar se poate face dupa 10 ani de la data incheierii contractului de concesiune ,, noul proprietar va prelua si continua concesiunea numai in cazul in care redeventa a fost achitata integral de catre concesionarul titular.

(11) In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conduca la imposibilitatea realizarii obiectivului , va notifica de indata acest fapt concedentului in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii activitatii .

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

#### Obligatiile concedentului

Art. 8 (1) Concedentul este obligat sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune .

(2) Concedentul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesiune in afara de cazurile prevazute expres de lege si stipulate in prezentul contract de concesiune .

(3) Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului.

## **VII .INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

Art. 9 (1) Prezentul contract de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii :

Prezentul contract de concesiune a fost incheiat in 2 exemplare.

Concedent,  
Primar,

IONEL FARCAS

Concesionar,

Secretar,  
Ioan Hirbea

Contabil sef,  
Clara Szasz

Of. juridic,  
Gavril Todea

Intocmit,  
Corina Genis

INVESTITOR:  
MIRON IOAN, CNP 1650910120690

PROCES - VERBAL  
DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR  
Nr. 180 / 16335 din 06.06.2022

privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției **CONSTRUIRE CASĂ DE  
LOCUIT P+E, ÎMPREJMUIRE TEREN** lucrări executate în cadrul Contractului nr. Regie  
proprie din . . . . . , încheiat între - și - .

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

- localitatea **SÂNNICOARĂ**, str. **METEOR**, Nr. 5

2. Lucrările au fost executate în baza **Autorizației de construire Nr. 203 din 28.04.2020**,  
eliberată de **Primăria comunei Apahida**,

3. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea de la data: **03.06.2022** până la data: **06.06.2022**,  
fiind formată din:

Președinte: **MIRON IOAN, CNP 1650910120690**

Membri: - **Arh. ȘOPTERIAN DAN-GABRIEL** - delegat al administrației publice locale

4. Au mai fost prezenți: --

5. Secretariatul a fost asigurat de **ing POPA VASILE** - diriginte de șantier aut. Nr. 00015883,  
domeniile 1; 2.2; 3.2; 6.1.

6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:

6.1. Capacități fizice realizate **CASĂ DE LOCUIT P+E**

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

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

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

6.5. Valoarea finală a lucrărilor executate este de **169.350,00 RON**.

6.6. Perioada de garanție - .

6.7. Alte constatări, inclusiv ca urmare a solicitărilor suplimentare ale comisiei (nu s-a putut  
examina nemijlocit construcția, se constată că lucrările nu respectă autorizația de construire,  
reprezentantul autorității administrației publice competente care a emis autorizația de

ROMANIA, JUDETUL CLUJ  
COMUNA APAHIDA  
Str. LIBERTATII Nr. 122  
Tel. 0264-231777  
Nr. 232 / 16335din 06.06.2022

## CERTIFICAT DE ATESTARE a edificarii constructiei

Urmare a cererii inregistrate cu numarul de mai sus de catre  
**MIRON IOAN, CNP 1650910120690**  
confirmam ca pe terenul intravilan in suprafata de **1.000 mp**, cu categoria de folosinta  
"curti constructii" situat conform PUG comuna Apahida, aprobat prin HCL Nr. 20 din  
31.03.2005 in comuna Apahida, localitatea SÂNNICOARĂ, Cod postal 407042,  
strada METEOR, nr. 5, teren inregistrat in C.F. 63815 - Apahida, Nr. Cad. 63815, exista  
o locuinta unifamiliala, proprietatea lui **MIRON EMIL CNP 1650910120690**,  
edificata in perioada 2020-2022.

Edificarea constructiei s-a efectuat conform Autorizației de construire Nr. 203  
din 28.04.2020, eliberata de Primaria comunei Apahida, exista incheiat proces verbal  
de receptie la terminarea lucrarilor Nr. 180 / 16335 din 06.06.2022.

**Constructiile** au urmatoarea descriere:

- |                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| - destinatia :                     | <b>CASĂ DE LOCUIT</b> |
| - numar unitati individuale        | 1                     |
| - numar locuri de parcare          | 1                     |
| - regimul de inaltime              | P+E                   |
| - suprafata construita la sol      | 75,00 mp              |
| - suprafata construita desfasurata | 150,00 mp             |
| - suprafata utila                  | 120,76 mp             |

Prezentul certificat este valabil insotit de **Certificatul de performanta energetica**  
Seria SSA 2246 nr. 000840 din 20.04.2022, intocmit de Pop Mihai Robert.

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

PRIMAR  
GRIGORE FATI



SEF SERVICIU URBANISM

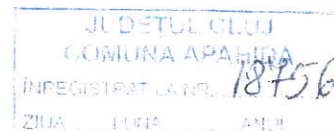
Ing. IULIU MIRZA

Intocmit 2ex.  
Arh. Dan-Gabriel Șoptorean

*Dan*

CĂTRE,

Primăria comunei Apahida



22. MAI 2026

Subsemnatul MIRON IOAN domiciliat în CLUJ-NAPOCA  
str. AUREL VLAICU nr. 60, ap. 24,  
jud. CLUJ, având CI seria CJ, nr. 435261, prin prezenta  
solicit aprobarea cumpărării terenului concesionat în baza contractului de  
concesiune nr. 2425 / 29.03.2001

Anexez: - copie CI,

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

Nr. telefon 0741-055 254

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:

22.05.2026.

Semnătura:









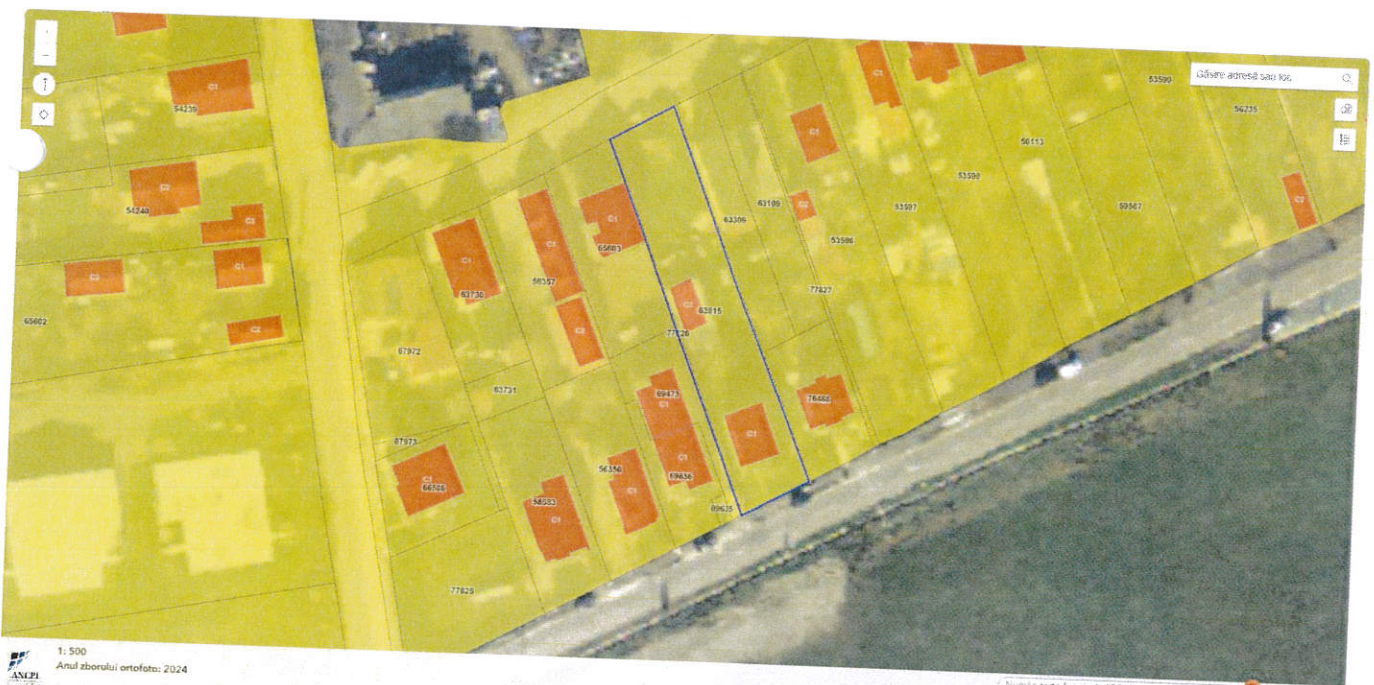




1: 500  
Anul zborului ortofoto: 2024

Număr carte funciara: 63815  
Extras de carte funciara - ePayment  
Extras din cartea cadastru de autorizatii - ePayment

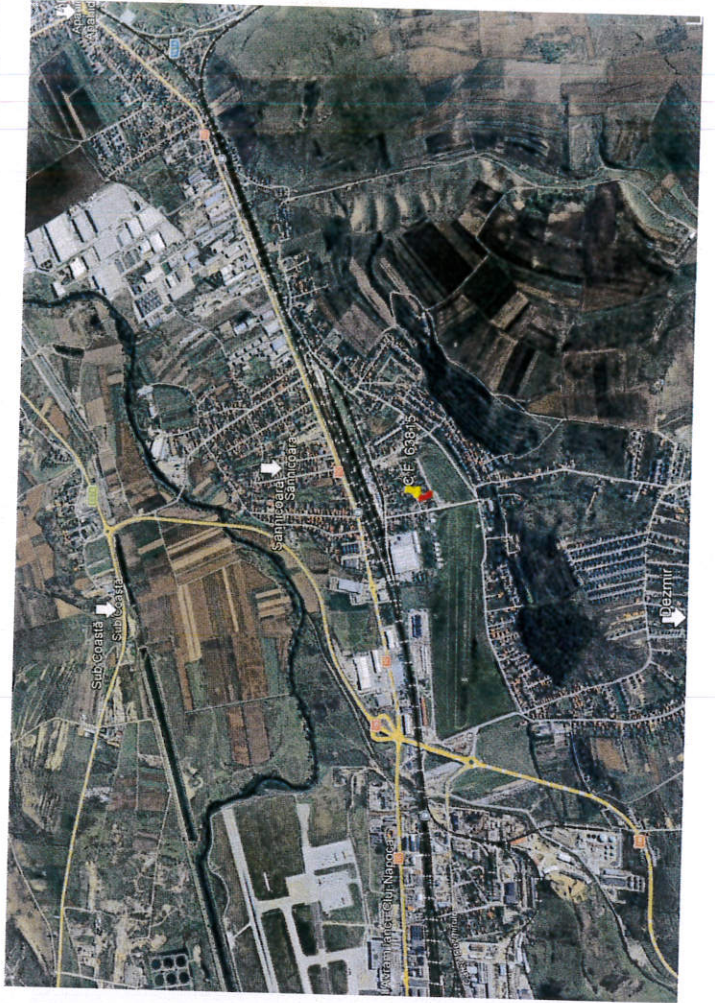
Powered by Esri



1: 500  
Anul zborului ortofoto: 2024

Număr carte funciara: 63815  
Extras de carte funciara - ePayment  
Extras din cartea cadastru de autorizatii - ePayment

Powered by Esri



ROMANIA, JUDETUL CLUJ  
COMUNA APAHIDA  
Str. LIBERTATII Nr. 122  
Tel. 0264-231777, Fax. 0264-231475  
Nr. 20114 din 29.05.2026

**COMANDA NR. 16**  
**LA CONTRACTUL NR. 13925 DIN 23.04.2025**  
**Evaluare terenuri Legea 15/2003 si terenuri concesionate**

<b>I. TERENURI CONCESIONATE</b>				
NR. CRT	NR. INREGISTARRE	NUME/ PRENUME	UM	CANTITATE
1	18756/22.05.2026	MIRON IOAN	BUC	1
2	18876/22.05.2026	PROZSA ISTVAN	BUC	1

Intocmit,  
Ing. Mariana Mirela Muntean

