ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI APAHIDA

H O T Ã R Â R E
Nr. 205/ 25.09.2025

privind însușirea raportul de evaluare si vânzarea unui teren concesionat aflat in domeniul privat al comunei Apahida, in favoarea numitului Miron Emil

Consiliul Local al comunei Apahida, județul Cluj, întrunit în **ședință ordinara** la data de **25.09.2025,**

Analizând: *proiectul de hotărâre privind aprobarea raportul de evaluare si vânzarea unui teren concesionat aflat in domeniul privat al comunei Apahida, in favoarea numitului Miron Emil – proiect elaborat din inițiativa doamnei primar Belce Ramona Cristina;* referatul de aprobare nr. 32297/15.09.2025 al Primarului comunei Apahida, raportul de evaluare a terenului nr. 209/02.09.2025 întocmit de evaluator EXPERTUS SRL, prin Ing. Grădinaru Nicoleta și înregistrat la Primăria Comunei Apahida sub nr. 30946/03.09.2025, cererea numitului Miron Emil înregistrata la Primăria Apahida sub nr. 24998/17.07.2025, valorile imobilului din inventarul domeniului privat al comunei Apahida si raportul de specialitate nr. 32299/15.09.2025 al Compartimentului de Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Cadastru.

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

In baza prevederilor:

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

In temeiul prevederilor art. 129 alin. (2), lit. c), alin. (6) lit. b),) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare,

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

In temeiul drepturilor conferite prin art.196 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare,

H O T Ã R Ã Ș T E

Art. 1. Se însușește raportul de evaluare a terenului nr. 209/02.09.2025, întocmit de evaluatorul EXPERTUS SRL, prin ing. Grădinaru Nicoleta, înregistrat la Primăria Comunei Apahida sub nr. 30946/03.09.2025, care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului.

Art. 2. Se aprobă vânzarea terenului concesionat, aflat în domeniul privat al Comunei Apahida, în favoarea domnului Miron Emil, conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre

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

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

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

Consilieri în funcție 17.
Prezenți 16
Se votează cu 16 voturi "pentru"

Președinte de ședință
Suciu Delia-Ioana

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ - COMUNA APAHIDA
CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează
Secretar General
c.j. Bucur Anca Florina

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI APAHIDA

ANEXA 1a HCL NR. 205/25.09.2025
privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea unui teren concesionat, teren aparținând domeniului privat al comunei Apahida

Nr. Crt.	Nume si prenume	Contract concesiune	Descriere teren	Preț Euro/ mp Cf evaluare	Valoare totala in lei cf evaluare	Valoare de inventar in lei	Valoarea de vânzare in lei
1.	MIRON EMIL	16045 din 17.11.2004	Teren in suprafața de 426 mp, situat in loc. Câmpenești, str. Jupiter, nr. 2, înscris in CF nr. 64942, nr. cadastral 64942 Apahida	24,40	52.700,0	56.794,32	56.794,32

Președinte de ședință
Suciu Delia-Ioana

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ COMUNA APAHIDA
CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează
Secretar General
c.j. Bucur Anca Florina

Anexă HCL Nr. 205 / 25.09.25

Membru corporativ

ANEVAR

AUTORIZATIA 0303

S.C. EXPERTUS S.R.L.
Evaluări și Consultanță
Timișoara, Aleea Creație nr. 9
Tel: 0372 721 643
Fax: 0371 609 195
Mobil: 0722 247 911
E-mail: nicolae.gradinaru@gmail.com

MC Management Certification
Nr. Certificat: 3375
ISO 14001:2015

imab
SR EN ISO 9001:2015

JUDEȚUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
ÎNREGISTRAT LA NR. 30946
ZIUA 03 LUNA 09 ANUL 2025

RAPORT DE EVALUARE

Estimarea valorii de piață pentru teren intravilan, categoria de folosință curți construcții în suprafață de 426 mp, înscris în C.F. 64942, situat în UAT Apahida, loc. Câmpenești, str. Jupiter, nr. 2, jud. Cluj; teren intravilan, categoria de folosință curți construcții în suprafață de 942 mp, înscris în C.F. 61278, situată în loc. Apahida, zona Borom, str. Ghiocelului, nr. 34, jud. Cluj;

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

Proprietar: COMUNA APAHIDA

Concesionarii: MIRON EMIL și VINȚE ANA

TIMIȘOARA
Septembrie 2025

Concesionar: **VINȚE ANA**

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. 61278, situat în loc. Apahida, zona Borom, str. Ghiocelului, nr. 34, jud. Cluj	942 mp	26,70	135,44	25.200	127.600
	TOTAL	*942 mp*	-	-	*25.200 €*	*127.600 lei*

NOTĂ:

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

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

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRĂDINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 12964
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

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. 0303/01.01.2025. 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-MCT, nr. C 2688 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 **MIRON EMIL** și doamna **VINȚE ANA** 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 426 mp, situat în UAT Apahida, loc. Câmpenești, str. Jupiter, nr. 2, jud. Cluj. Accesul la teren se face pe un drum pietruit și beneficiază de un front stradal de 11,74 ml.

Conform extrasului de carte funciara nr. 64942 Apahida, terenul aparține Comunei Apahida, se notează intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept lege, lotizare și dezmembrare, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1, conform act notarial nr. 1884/05.10 2012. Concesionarul prezentului teren este domnul **MIRON EMIL**, *conform Contract de concesiune nr. 16045 din 17.11 2004.*

- ✓ **Teren intravilan**, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 942 mp, situat în loc. Apahida, zona Borom, str. Ghiocelului, nr. 34, jud. Cluj. Accesul la teren se face pe un drum pietruit și beneficiază de un front stradal de 20,00 ml.

Conform extrasului de carte funciara nr. 61278 Apahida, terenul aparține Primăriei Apahida, se notează intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept lege în seria rangului cu încheierea nr. 81592/18.10 2007, respectiv 81583/18.10 2007, dezmembrare, lotizare, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, conform act administrativ nr. 110 din 13.10 2009. Concesionarul prezentului teren este doamna **VINȚE ANA**, *conform Contract de concesiune nr. 14724 din 02.09 2010, Act adițional nr. 25063 din 12.10 2016 și Contract de cesiune nr. 140 din 04.01 2023.*

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 = 5,0725 lei din data de 02.09 2025, comunicat de BNR la data de 01.09

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 **septembrie 2025**, 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 02.09 2025, la un curs valutar de 1 euro = 5,0725 lei din data de 02.09 2025, comunicat de BNR la data de 01.09 2025.

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

1.8. Data inspecției

Inspecția a fost realizata în data de 02.09 2025 de către ec. Grădinaru Nicoleta din partea S.C. EXPERTUS S.R.L. La data inspecției, bunurile imobil 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. 24998 din 17/07 2025 pentru MIRON EMIL;
- ✓ Extrasul de carte funciară nr. 64942 Apahida;
- ✓ Contract de concesiune nr. 16045 din 17.11 2004;
- ✓ Proces – Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 106/21551 din 11.07 2025;
- ✓ Certificat de atestare a edificării construcției nr. 136/21551 din 11.07 2025;
- ✓ Cerere din partea concesionarului nr. 25702 din 23.07 2025 pentru VINȚE ANA
- ✓ Extrasul de carte funciară nr. 61278 Apahida;
- ✓ Contract de concesiune nr. 14724 din 02.09 2010;
- ✓ Act adițional nr. 25063 din 12.10 2016;
- ✓ Contract de cesiune nr. 140 din 04.01 2023;
- ✓ Proces – Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 233/30371 din 14.11 2023;
- ✓ Certificat de atestare a edificării construcției nr. 336/30371 din 14.11 2023;

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRĂDINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 12964
Valabil 2025
Specializarea: EI, EP1, EBM
ANEVAR

Informații colectate de evaluator:

- ✓ Informații despre vecinătatea proprietăților evaluate, despre zonă și localizare;

- Se presupune că toate documentele puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte.
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Situația actuala a imobilului și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru că valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Ipoteze speciale semnificative

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

1.12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

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

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

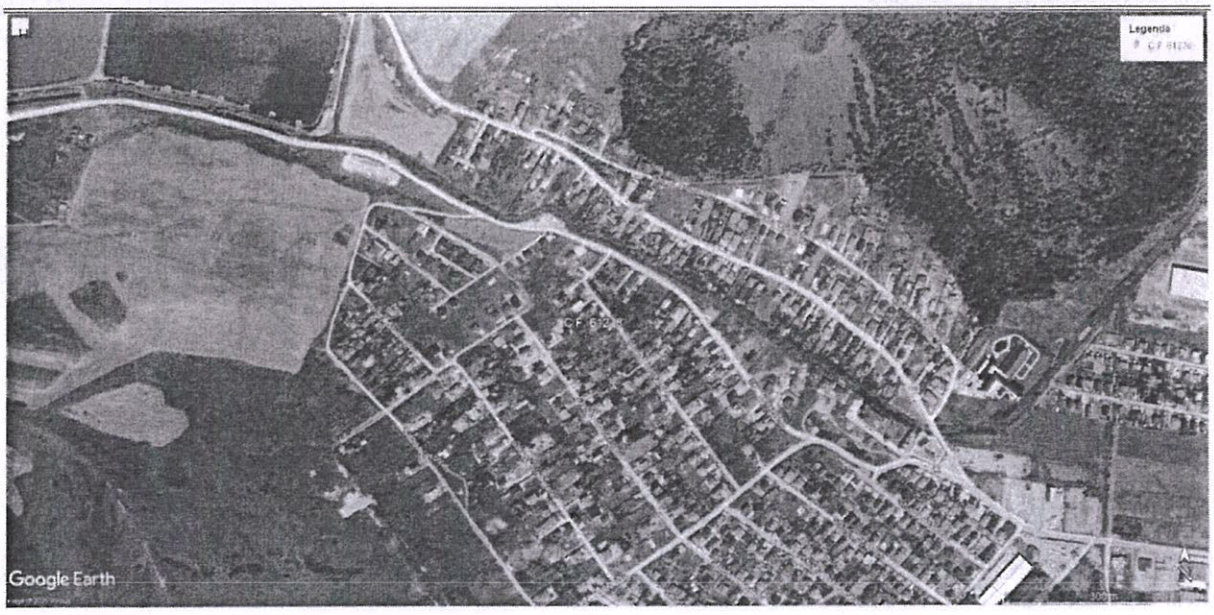
1.13. Metode de evaluare

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

Abordările principale în *evaluare* sunt:

		domeniului public	
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





Date despre amplasament	
PROPRIETAR AMPLASAMENT	**COMUNA APAHIDA**
Adresă:	loc. Apahida, zona Borom, str. Ghiocelului, nr. 34, jud. Cluj
C.F. /Act de proprietate	C.F. 61278
Suprafață	942 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	20,00 ml
Construcții pe teren	Da, dar nu face obiectul prezentului raport de evaluare
Proprietar pe construcție	**VINȚE ANA**
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	02.09 2025

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 12964
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

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.

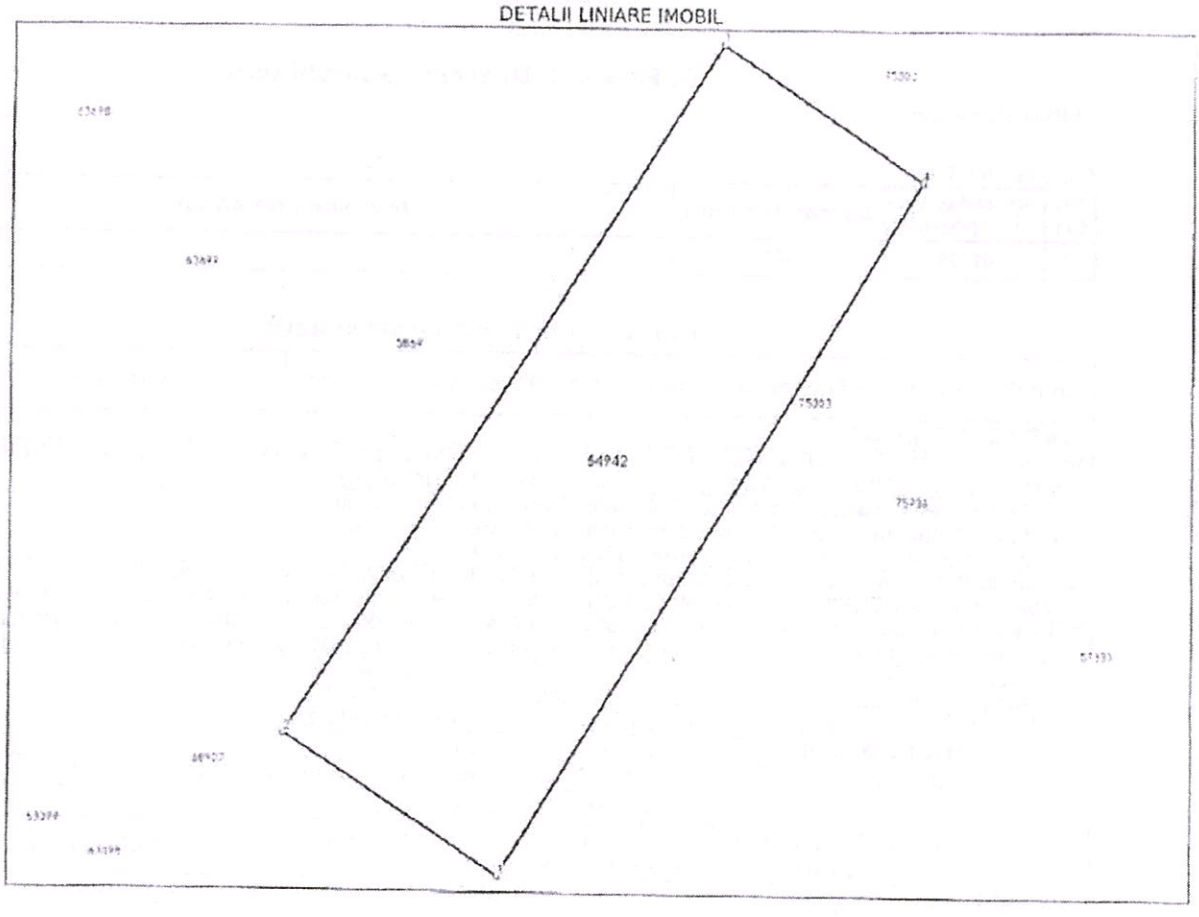
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
64942	426	Teren imprejmuit partial cu gard de plasa pe latura de Vest; Imobil inregistrat i planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	pasune	DA	426	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (**) (m)
1	2	37.262
2	3	11.74
3	4	37.236
4	1	11.141

** Lungimile segmentelor sunt determinate în ...

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLETA
Legitimaţia Nr. 12964
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

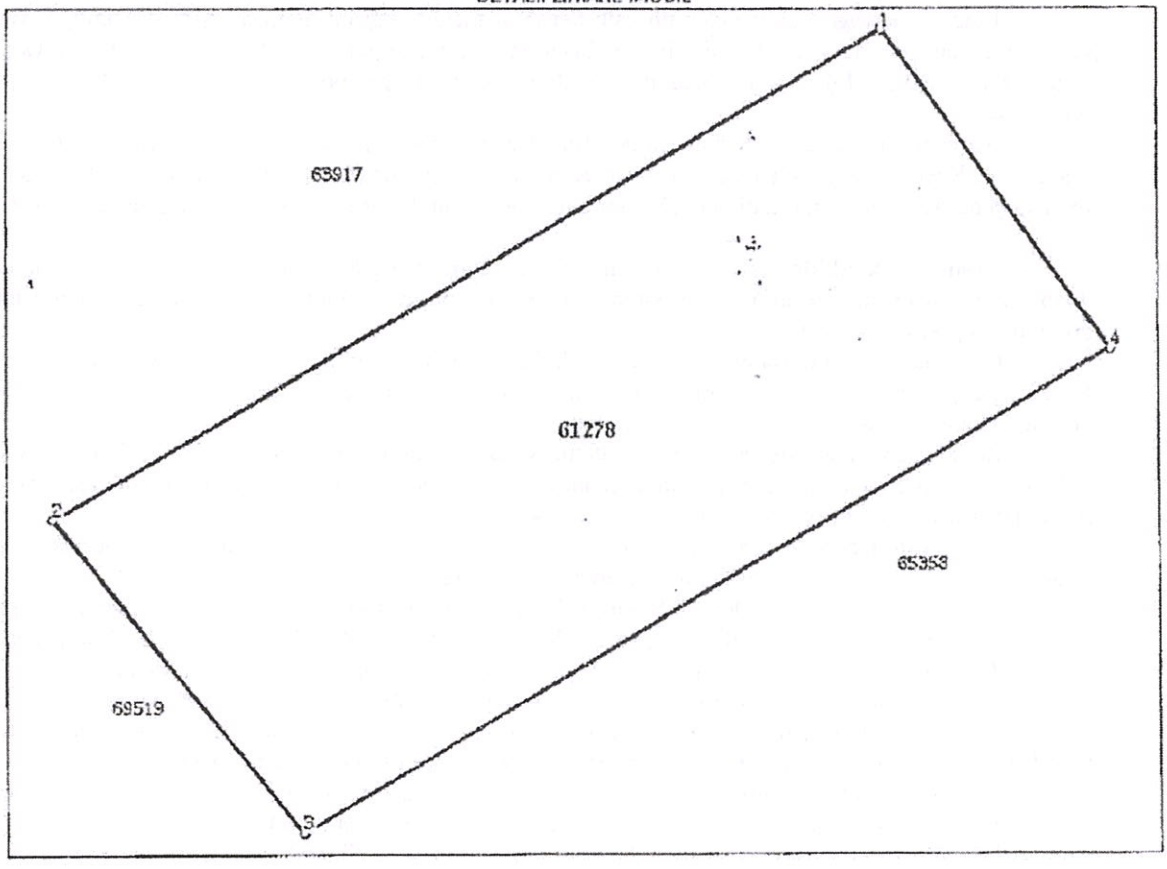
Carte Funciară Nr. 61278 Comuna/Oraş/Municipiu: Apahida

Anexa Nr. 1 La Partea I

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
61278	942	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	pasune	NU	942	-	-	-	TEREN PARTIAL IMPREJMUIT

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	48.349
2	3	20.0
3	4	47.634
4	1	19.593

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLETA
Legitimaţia Nr. 12964
Valabil 2025
Specializarea: EA, EPI, EBM
ANEVAR

2.2. Date despre zonă, oraş vecinătăţi

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

Judeţul Cluj este situat în partea central-vestică a României, în regiunea istorică Transilvania, fiind parte a Regiunii de dezvoltare Nord-Vest. Este delimitat de judeţele Sălaj şi Maramureş la nord, Bistriţa-Năsăud

3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

3.1. Definirea pieței

Piață imobiliară se poate definii 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 pieței 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.
- Solicitările recurente din partea concesionarilor de terenuri publice în vederea achiziției dreptului de proprietate, ca o etapă firească în stabilizarea investițiilor private.

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

În urma analizei de piață am putut observă că proprietățile similare se tranzacționează la prețuri cuprinse între 30,00 €/mp, respectiv 35,00 €/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 dreptului de folosință (superficie/concesiune) în drept de proprietate.

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 preturile 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 valoare 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.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 12964
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EIM
ANEVAR

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;

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. 64942 sunt prezentate mai jos:

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Localizare	UAT Apahida, loc. Câmpenești, str. Jupiter, nr. 2, jud. Cluj	Loc. Câmpenești, str. Merilor	Zona Taul Maierului	Com. Apahida, zona trizaj
Suprafață	426 mp	1.305 mp	2.900 mp	2.700 mp
Preț vânzare (€/mp)		30,00 euro/mp	35,00 euro/mp	30,00 euro/mp
Elemente specifice tranzacționării				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Restricții legale	Concesiune	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiții de finanțare	Normale	Independent	Independent	Independent
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiții de piață	02.09 2025	mai.25	aug..25	apr..25

Caracteristici fizice				
Suprafaţa	942 mp	1.305 mp	2.900 mp	2.700 mp
Destinaţia (utilizarea terenului)	Curţi construcţii	Arabil	Similar	Similar
Amenajări exterioare (străzi)	Drum pietruit	Similar	Similar	Drum de pământ
Topografie /Relief	Specific zonei	Similar	Similar	Similar
Utilităţi disponibile	Utilităţile zonei	Similar	Similar	Similar
Deschidere (front stradal)	Da	30,00 ml	Da	Da
Teren liber/construit	Liber	Similar	Similar	Similar

Elemente de comparaţie	Subiect	Justificarea ajustărilor aplicate
Identificare	Teren intravilan	Ofertele selectate pentru comparaţie, sunt toate aceeaşi categorie de folosinţă cu bunul supus evaluării.
Tip comparabilă		Cele 3 comparabilele utilizate pentru estimarea valorii de piaţă sunt oferte. Astfel, acestea au fost ajustate negativ, deoarece în urma discuţiilor telefonice sau din citirea anunţului, reiese faptul că ofertanţii sunt dispuşi să negocieze.
Elemente specifice tranzacţionării		
Drepturi de proprietate	Deplin	Dreptul de proprietate este deplin, nu sunt necesare ajustări pentru comparabile.
Restricţii legale	Concesiune	S-au aplicat ajustări, negative tuturor comparabilelor, întrucât concesionarul plăteşte o taxă în baza unui contract semnat cu concedentul, astfel limitează semnificativ dreptul de dispoziţie al titularului.
Condiţii de finanţare	Normale	Condiţiile de finanţare sunt normale, nu se impun ajustări.
Condiţii de vânzare	Nepărtinitoare	Condiţii de vânzare similare - pentru acest element de comparaţie nu se impun ajustări.
Condiţii de piaţă	02.09 2025	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 şi 2 pentru condiţiile de piaţă.
Elemente specifice proprietăţii		
Localizare	loc. Apahida, zona Borom, str. Ghiocelului, nr. 34, jud. Cluj	S-au aplicat ajustări, negative comparabilei 2, iar comparabilei 1 i s-au aplicat ajustări pozitive pentru localizare.
Caracteristici fizice		
Suprafaţa	942 mp	S-au aplicat ajustări, pozitive tuturor comparabilelor pentru suprafaţă.
Destinaţia (utilizarea terenului)	Curţi construcţii	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 1 pentru utilizarea terenului, acesta fiind considerat inferior subiectului evaluat.
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
Utilităţi disponibile	Utilităţile zonei	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Deschidere (front stradal)	Da	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Teren liber/construit	Liber	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul

Ajustarea totală brută cea mai mică este la **comparabila 1**, astfel că valoarea ajustată rezultată la această comparabilă este valoarea de piaţă pentru acest imobil, **respectiv de 26,70 euro/mp, respectiv 135,44 lei/mp**.

Ajustările pentru restricţii legale au fost aplicate în cazul terenurilor aflate în regim de **concesiune**, situaţie care limitează semnificativ dreptul de dispoziţie al titularului. În astfel de cazuri, dreptul de proprietate asupra terenului aparţine unităţii administrativ-teritoriale comuna Apahida, iar concesionarul beneficiază doar de un **drept de folosinţă temporar**, reglementat printr-un contract de concesiune. Acest regim juridic reduce atractivitatea terenului pe piaţa liberă, afectează posibilitatea de valorificare economică completă şi limitează sever potenţialul de tranzacţionare, fiind supus condiţiilor impuse de autoritatea concedentă.

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



	construcții, înscris în C.F. 61278, situat în loc. Apahida, zona Borom, str. Ghiocelului, nr. 34, jud. Cluj					
	TOTAL	***942 mp***	-	-	***25.200 €***	***127.600 lei***

NOTA:

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 12964
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Metoda comparației directe UAT Apahida, loc. Câmpenești, str. Jupiter, nr. 2, jud. Cluj - teren intravilan - C.F. 64942 Apahida

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafață	**426 mp**	**1.305 mp**	**2.900 mp**	**2.700 mp**
Preț ofertă (€/mp)		**30,00 euro/mp**	**35,00 euro/mp**	**30,00 euro/mp**
Marja de negociere €		2 €	2 €	2 €
Marja de negociere %		5%	5%	5%
Preț vânzare (€/mp)		**28,35 €**	**33,08 €**	**28,35 €**
Elemente specifice tranzacționării				
Drepturi de proprietate	**Deplin**	**Deplin**	**Deplin**	**Deplin**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Preț ajustat (€)		**28,35 €**	**33,08 €**	**28,35 €**
Restricții legale	**Concesiune**	**Nu este cazul**	**Nu este cazul**	**Nu este cazul**
Valoarea ajustării %		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustării €		-5,67	-6,78	-5,81
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 (€)		**22,68 €**	**26,30 €**	**22,54 €**
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 (€)		**22,68 €**	**26,30 €**	**22,54 €**
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 (€)		**22,68 €**	**26,30 €**	**22,54 €**
Condiții de piață	**02.09 2025**	**mai-25**	**aug.-25**	**apr.-25**
Valoarea ajustării %		1%	0%	1%
Valoarea ajustării €		0,11	0,00	0,23
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 2 pentru condițiile de piață.*		
Preț ajustat (€)		**22,80 €**	**26,30 €**	**22,77 €**
Elemente specifice proprietății				
Localizare	**UAT Apahida, loc. Câmpenești, str. Jupiter, nr. 2, jud. Cluj**	**Loc. Câmpenești,str. Merilor**	**Zona Taul Maierului**	**Com. Apahida, zona trizaj**
Valoarea ajustării %		0%	-10%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	-2,63	0,00
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, negative comparabilei 2 pentru localizare.*		
Preț ajustat (€)		**22,80 €**	**23,67 €**	**22,77 €**
Caracteristici fizice				
Suprafața	**426 mp**	**1.305 mp**	**2.900 mp**	**2.700 mp**
Valoarea ajustării %		2%	3%	3%
Valoarea ajustării €		0,34	0,71	0,57
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, pozitive tuturor comparabilelor pentru suprafață.*		
Destinația (utilizarea terenului)	**Curți construcții**	**Arabil**	**Similar**	**Similar**
Valoarea ajustării %		5%	0%	0%
Valoarea ajustării €		1,25	0,00	0,00
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 1 pentru utilizarea terenului, acesta fiind considerat inferior subiectului evaluat.*		
Amenajări exterioare (străzi)	**Drum pietruit**	**Similar**	**Similar**	**Drum de pământ**
Valoarea ajustării %		0%	0%	5%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	1,02
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)	**11,74 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		**1,60 €**	**-1,92 €**	**1,59 €**
Preț ajustat (€)		**24,40 €**	**24,40 €**	**24,40 €**
Ajustare totală netă absolută €		*-3,96*	*-8,70*	*-3,99*
Ajustare totală netă absolută %		*-13,97%*	*-26,29%*	*-14,07%*
Ajustare totală brută absolută €		*7,38*	*10,12*	*7,63*
Ajustare totală brută absolută %		*26,03%*	*30,59%*	*26,91%*
Număr ajustări		*4,00*	*3,00*	*4,00*
Total ajustare brută cea mai mică - comparabila 1				
Valoarea de piață estimată pe mp				***24,40 euro/mp*** ***123,77 lei/mp***
Valoarea de piață totală				***10.400,00 €*** ***52.700,00 lei***

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRĂDINARU NICOLETA
Legitimație Nr. 12964
Valabil 2025
Specializarea: EI, EP1, EBM
ANEVAR

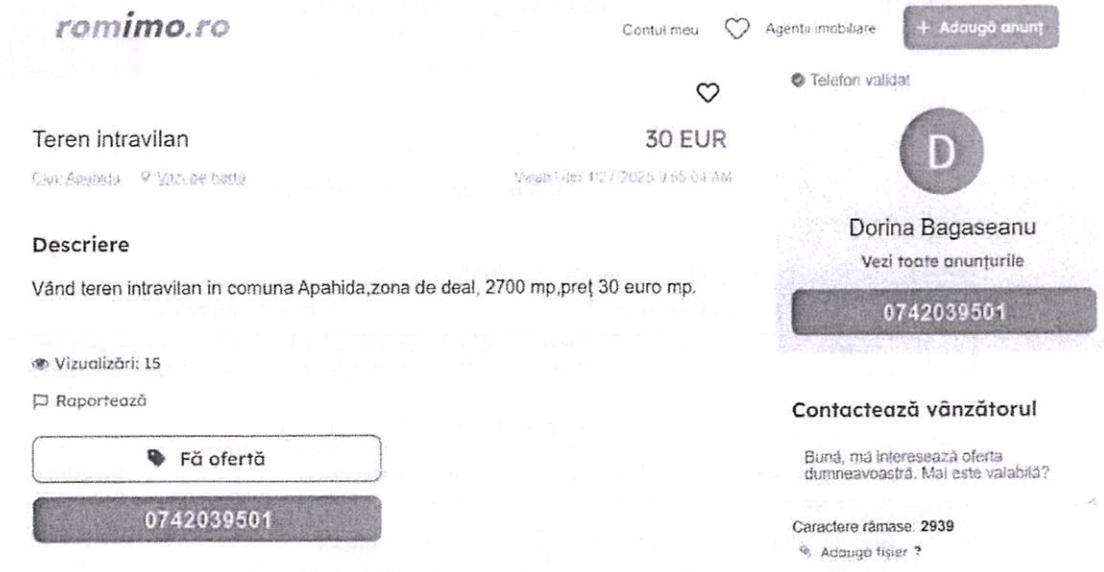
Prețul este de 30 Euro/mp.

Pt .informatii suplimentare sunati la tel. 07********46 fam. Leoca. Nu raspund la mesaje. Am postat anunțul pentru o cunoștință.

Coordonate gps : 46.853300 23.685130

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

Comparabila 3



https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan/380g2h77h5f57f4ie9548072f99i345g.html

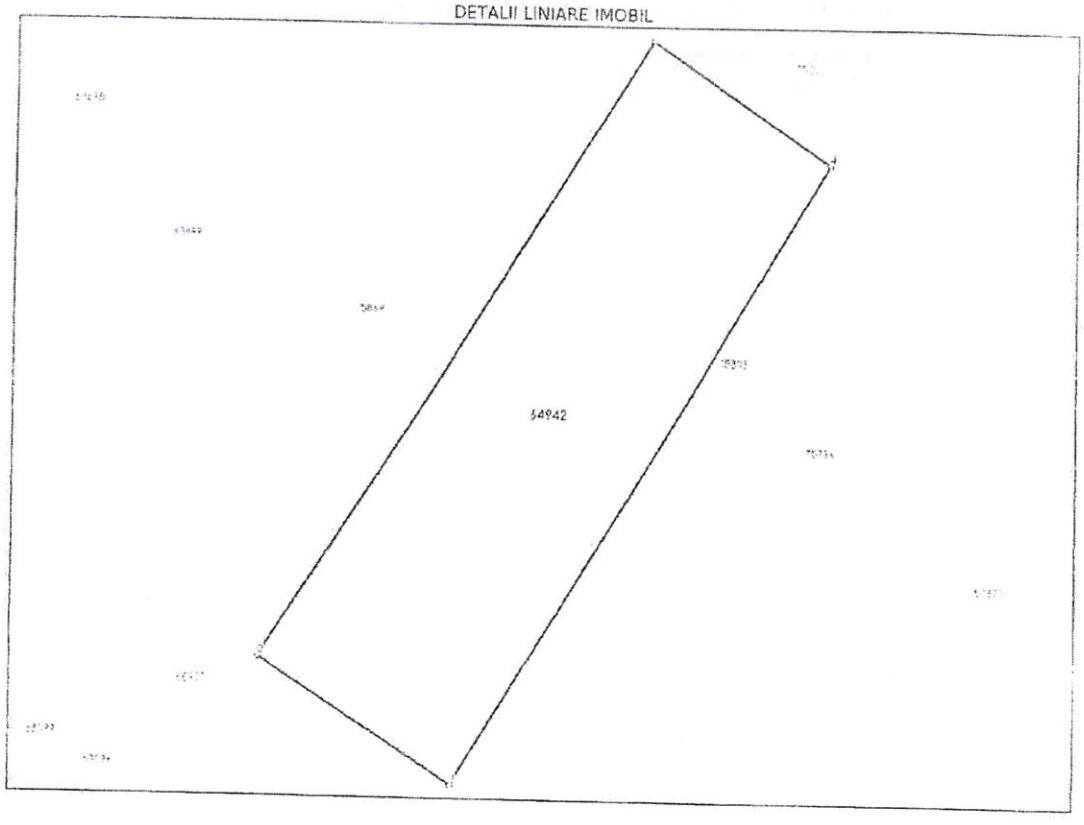
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64942	426	Teren împrejmuit parțial cu gard de plasa pe latura de Vest; imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	426	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
1	2	37.262
2	3	11.74
3	4	37.236
4	1	11.141

**** 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.**

epay.ancpi.ro

ROMÂNIA, JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA
STR.LIBERTĂȚII, NR.98
TEL./FAX – 231777, 231797, 231322
NR. 1604/17 11 2004.

CONTRACT DE CONCESIUNE

I.PĂRȚI CONTRACTANTE

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

și

D-na./dl MIRON EMIL domiciliat în CLUJ NAPOCA str. TRAMBITASULU nr 20 BL.- Sc - ap jud. CLUJ carte de identitate(pasaport-*BI) seria KX nr. 138107 eliberat d Politia CLUJ la data de 23.05.2001, in calitate de concesionar, pe de altă parte,

La data de 17.11.2004 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 si a HCL 32/16.08.2004 a Consiliului Local al comunei Apahida, de aprobare a concesionării, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II.OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.1. Obiectul contractului de concesiune este o suprafață de 426 mp teren situat în Comuna APAHIDA, satul CAMPENESTI , str._____, nr. FN, jud.Cluj, în locul numit LIVADA lotul nr. 145 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 încheirii 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 305.000 lei/mp, respectiv 129.930.000 lei, adica 3290 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.

aterialele de construcție, condițiile de siguranță în exploatare, protecția mediului, condiț... ivind folosirea și conservarea patrimoniului

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

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

(11) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea xistenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea exploatării obiectivului, va notifica le îndată acest fapt concedentului în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea ontinuității 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 d pturilor 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 obligațiile 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 se preiau cu plată de concedent, după evaluare

ADMIT / RESPING

INVESTITOR

_____

ANEXA Nr. 2

la regulament

PROCES-VERBAL
DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR
*Nr. 106/ 21551 / 11.07.2025

Privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției :

MODIFICARE PROIECT AUTORIZAT CU AC NR. 75 DIN 16.03.2021 SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN CASA DE VACANTA IN LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE TEREN

lucrări executate în cadrul contractului : nr _____ din data : _____ incheiat intre :

MIRON EMIL si REGIE PROPRIE

BENEFICIAR : **MIRON EMIL** CNP/CUI : **1650415120691**
BENEFICIAR : **MIRON MARIETA** CNP/CUI : **2560908120789**

1. Imobilul care face obiectul investiției se identifică după cum urmează:
- adresa administrativa : Mun./Loc. **Apahida** Sat **Campenesti**, str. **Jupiter** nr. **2** jud. **Cluj** .
- număr cadastral/număr topografic : **64942**
- număr carte funciară : **64942**

2. Lucrările au fost executate în baza Autorizației de construire nr. **481** din data : **10.11.2021**
75 din data : **16.03.2021**
eliberata de : **Primaria Com. Apahida** cu valabilitate până la data : **10.11.2023**

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

Președinte: *(nume si prenume)* : **MIRON EMIL**

Membri:
(nume si prenume, autoritatea publică care l-a desemnat)

Cozma Gelu - Reprezentant Primaria Com. Apahida
ing. Cozma Gelu
ing. Gorun Cristi
_____
_____
_____

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

_____ - Proiectant general
_____
_____

5. Secretariatul a fost asigurat de ing. **ing. Ancau Radu-Mihai** - diriginte de șantier autorizat în domeniul/domeniil **2,2** autorizație n**00030184/21.07.2017**.

6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:

6.1. Capacități fizice realizate 100 %

6.2. Nu au fost remediate aspectele consemnate în Procesul-verbal de suspendare a procesului de 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.**

ROMANIA, JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
Str. LIBERTATII Nr. 122
Tel. 0264-231777
Nr. 136/21551 din 11.07.2025

CERTIFICAT DE ATESTARE
A EDIFICĂRII CONSTRUCTIEI

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

MIRON EMIL CNP 1550415120691, confirmam ca pe terenul intravilan cu suprafața de **426 mp**, cu categoria de folosință **"curti constructii"**, situat conform PUG comuna Apahida, aprobat prin **HCL Nr. 193 din 27.10.2022** in comuna Apahida, **localitatea CAMPENESTI, str. JUPITER, nr. 2 (zona LIVADA, lotul 145)**, teren concesionat, Contract de concesiune nr. 16045 din 17.11.2004, înscris în **C.F. 64942 – Apahida, nr. cad. 64942- Proprietate Comuna Apahida,** există o LOCUINTA UNIFAMILIALA P+E, proprietatea **MIRON EMIL CNP 1550415120691,** edificata în anul **2025.**

Edificarea construcției s-a efectuat conform **Autorizației de construire nr. 75 din din 16.03.2021 si Autorizației de construire nr. 481 din din 10.11.2021,** există încheiat proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor **nr. 106/21551 din 11.07.2025.**

Construcția are următoarea descriere:

- destinația:	**LOCUINTA UNIFAMILIALA P+E**
- număr unități individuale	**1**
- număr locuri de parcare	**2**
- regimul de înălțime	**P+E**
- suprafață construită la sol	**Sc = 98,92 mp;**
- suprafață construită desfășurată	**Sd = 171,24 mp;**

Prezentul certificat este valabil însoțit de Certificatul de performanta energetica nr. **143821_30.06.2024_Dradiciu_Dumitru_Florin_DA_02121_017961_CPE.**

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

PRIMAR,
RAMONA-CRISTINA BELCE

p. ȘEF-SERVICIU URBANISM
Arh. Dan-Gabriel Șopterean

Întocmit 2 ex: Cosmin Ioan Cosma

JUDEȚUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
ÎNREGISTRAT LA NR. 21998
17 IUL 2025

CĂTRE,

Primăria comunei Apahida

Subsemnatul MIROH EMIL domiciliat în CLUJ HAPOCA str. TRAMBITAȘULUI, nr. 20, ap. -, jud. CLUJ, avand CI seria KX, nr. 808663, prin prezenta **solicit aprobarea cumpărării terenului concesionat** în baza contractului de concesiune nr. 16045 DIH 17.11.2004

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 0726755755

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

Am luat la cunoştinţă că informaţiile din cererea depusă şi din actele anexate la aceasta, vor fi prelucrate de Primăria comunei Apahida cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi libera circulaţie a acestor date.

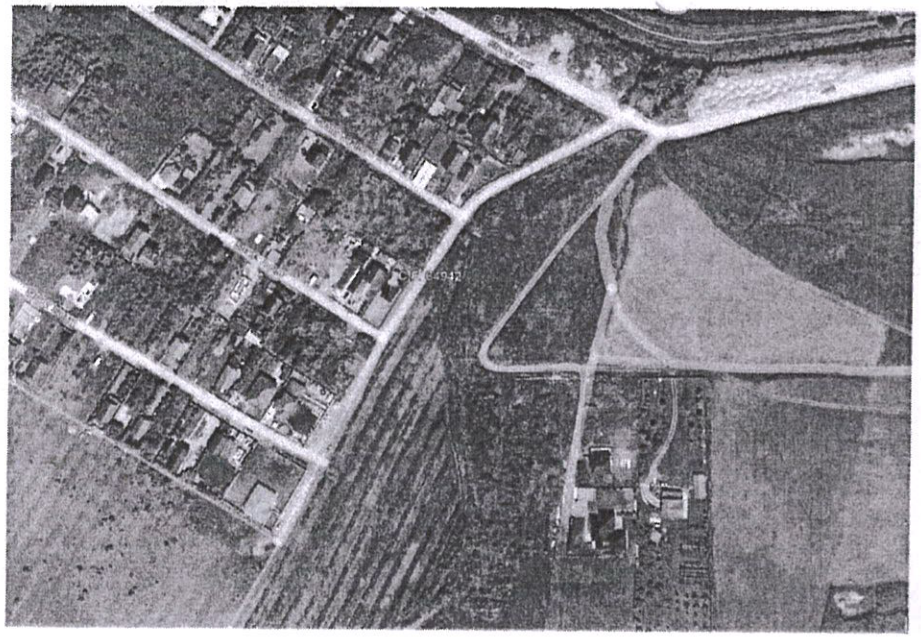
Data:

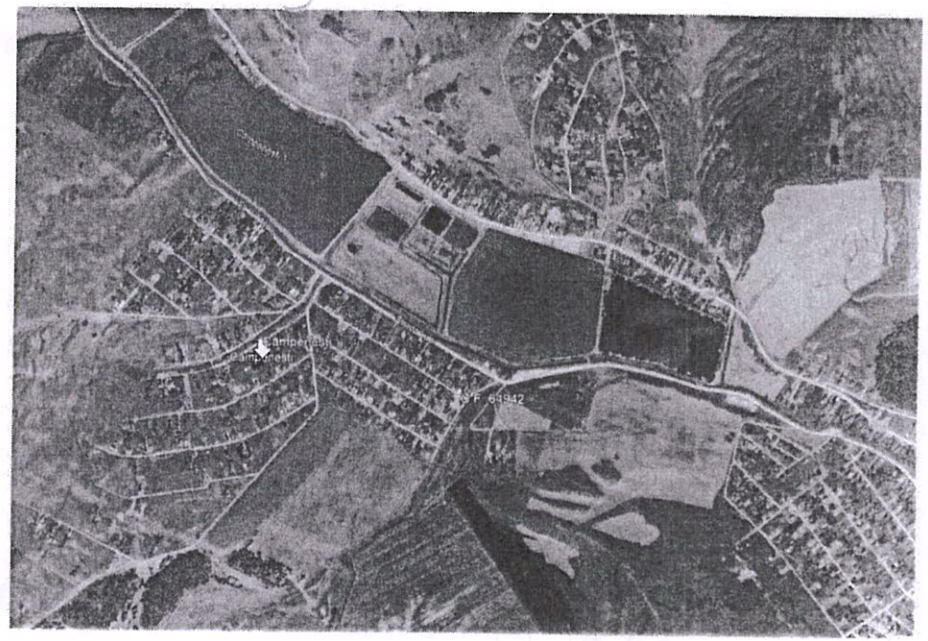
11.07.2025

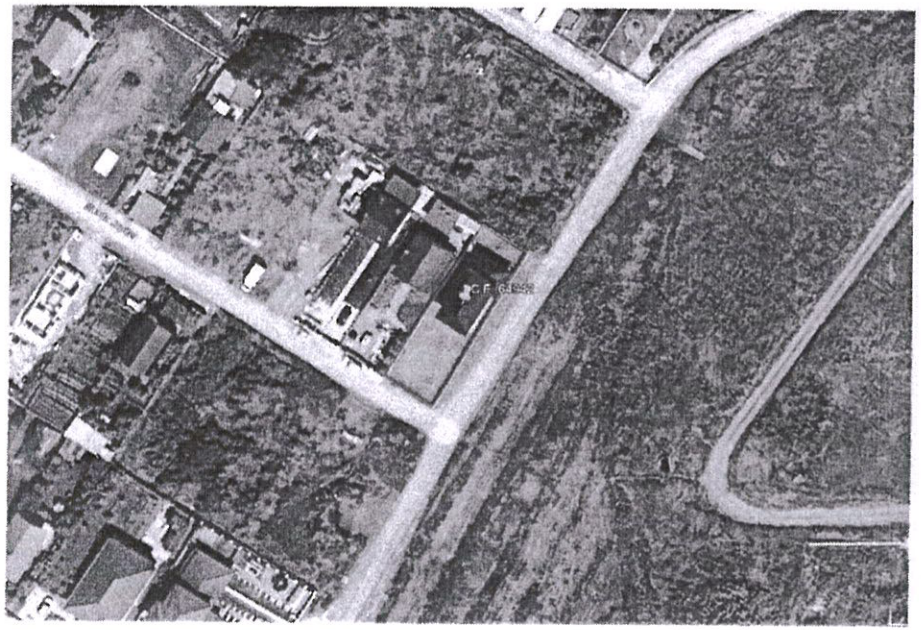
Semnătura:

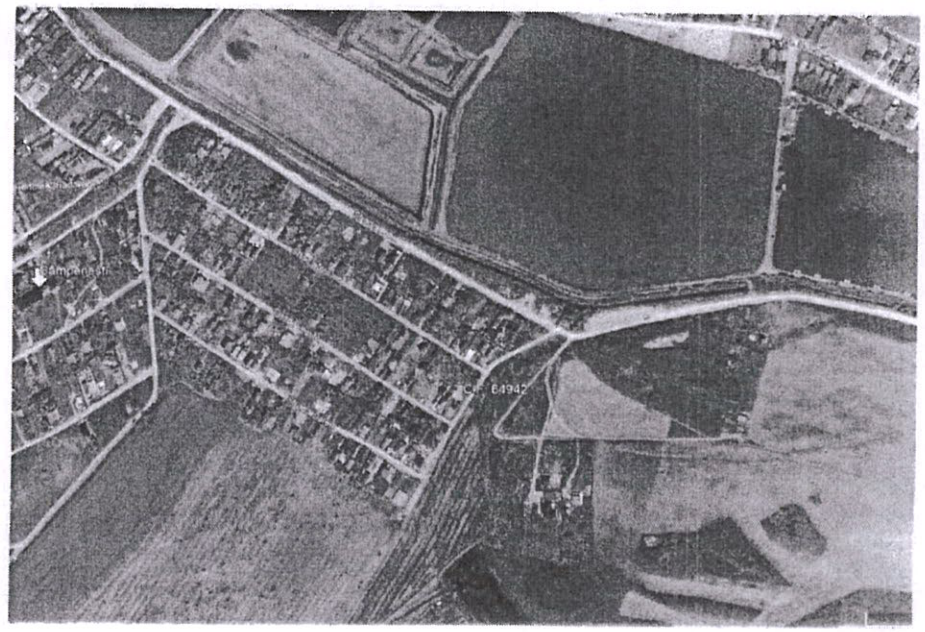












Metoda comparației directe loc. Apahida, zona Borom, str. Ghiocelului, nr. 34, jud. Cluj - teren intravilan - C.F. 61278 Apahida

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafață	942 mp	1.305 mp	2.900 mp	2.700 mp
Preț ofertă (€/mp)		30,00 euro/mp	35,00 euro/mp	30,00 euro/mp
Marja de negociere €		0 €	2 €	0 €
Marja de negociere %		2%	5%	2%
Preț vânzare (€/mp)		29,55 €	33,43 €	29,55 €
Elemente specifice tranzacționării				
Drepturi de proprietate	**Deplin**	**Deplin**	**Deplin**	**Deplin**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Preț ajustat (€)		29,55 €	33,43 €	29,55 €
Restricții legale	**Concesiune**	**Nu este cazul**	**Nu este cazul**	**Nu este cazul**
Valoarea ajustării %		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustării €		-5,76	-6,52	-5,76
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 (€)		23,79 €	26,91 €	23,79 €
Condiții de finanțare	**Normale**	**Independent**	**Independent**	**Independent**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Preț ajustat (€)		23,79 €	26,91 €	23,79 €
Condiții de vânzare	**Nepărtinitoare**	**Nu este cazul**	**Nu este cazul**	**Nu este cazul**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Preț ajustat (€)		23,79 €	26,91 €	23,79 €
Condiții de piață	**02.09 2025**	**mai-25**	**aug.-25**	**apr.-25**
Valoarea ajustării %		1%	0%	1%
Valoarea ajustării €		0,35	0,00	0,35
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 2 pentru condițiile de piață.*		
Preț ajustat (€)		24,14 €	26,91 €	24,14 €
Elemente specifice proprietății				
Localizare	**loc. Apahida, zona Borom, str. Ghiocelului, nr. 34, jud. Cluj**	**Loc. Câmpenești, str. Merilor**	**Zona Taul Maierului**	**Com. Apahida, zona trizaj**
Valoarea ajustării %		3%	-5%	0%
Valoarea ajustării €		0,60	-1,35	0,00
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, negative comparabilei 2, iar comparabilei 1 i s-au aplicat ajustări pozitive pentru localizare.*		
Preț ajustat (€)		24,75 €	25,56 €	24,14 €
Caracteristici fizice				
Suprafața	**942 mp**	**1.305 mp**	**2.900 mp**	**2.700 mp**
Valoarea ajustării %		2%	5%	5%
Valoarea ajustării €		0,62	1,15	1,21
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, pozitive tuturor comparabilelor pentru suprafață.*		
Destinația (utilizarea terenului)	**Curți construcții**	**Arabil**	**Similar**	**Similar**
Valoarea ajustării %		5%	0%	0%
Valoarea ajustării €		1,36	0,00	0,00
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 1 pentru utilizarea terenului, acesta fiind considerat inferior subiectului evaluat.*		
Amenajări exterioare (străzi)	**Drum pietruit**	**Similar**	**Similar**	**Drum de pământ**
Valoarea ajustării %		0%	0%	5%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	1,33
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 3 pentru drumul de acces.*		
Topografie /Relief	**Specific zonei**	**Similar**	**Similar**	**Similar**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Utilități disponibile	**Utilitățile zonei**	**Similar**	**Similar**	**Similar**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Deschidere (front stradal)	**Da**	**30,00 ml**	**Da**	**Da**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Teren liber/construit	**Liber**	**Similar**	**Similar**	**Similar**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Ajustare netă-elementele specifice proprietății		**2,58 €**	**-0,20 €**	**2,53 €**
Preț ajustat (€)		**26,70 €**	**26,70 €**	**26,70 €**
Ajustare totală netă absolută €		*-2,83*	*-6,71*	*-2,88*
Ajustare totală netă absolută %		*-9,57%*	*-20,08%*	*-9,73%*
Ajustare totală brută absolută €		*8,70*	*9,01*	*8,65*
Ajustare totală brută absolută %		*29,43%*	*26,97%*	*29,27%*
Număr ajustări		*5,00*	*3,00*	*4,00*
Total ajustare brută cea mai mică - comparabila 1				
Valoarea de piață estimată pe mp				***26,70 euro/mp*** ***135,44 lei/mp***
Valoarea de piață totală				***25.200,00 €*** ***127.600,00 lei***

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 32964
Valabil 2025
Specializarea: EI, EP, EFM

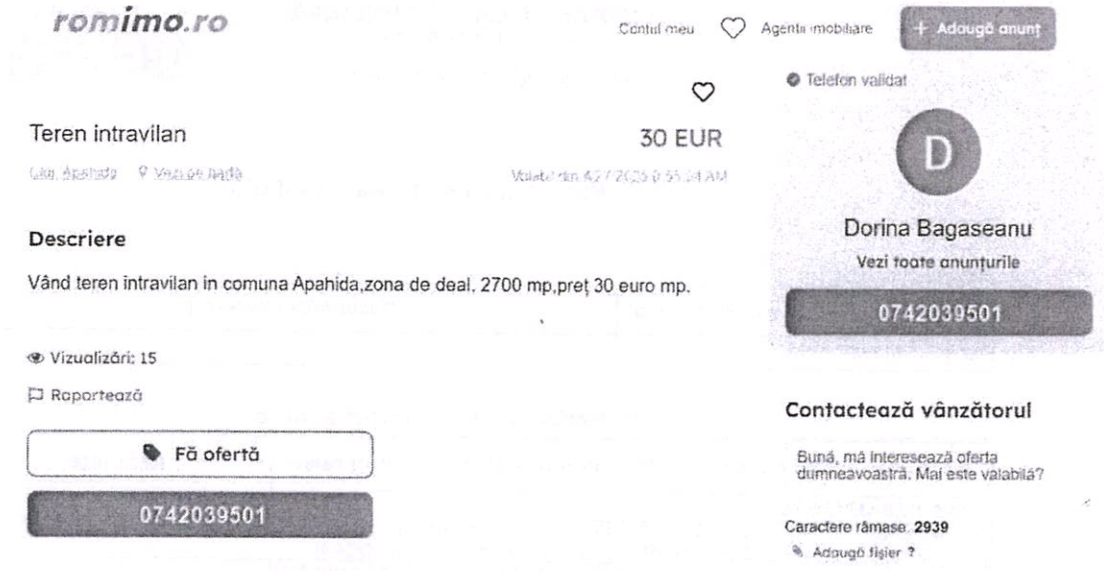
Prețul este de 30 Euro/mp.

Pt .informatii suplimentare sunati la tel. 07********46 fam. Leoca. Nu raspund la mesaje. Am postat anunțul pentru o cunoștință.

Coordonate gps : 46.853300 23.685130

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

Comparabila 3



https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan/380g2h77h5f57f4ie9548072f99i345g.html