ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI APAHIDA

HOTĂRÂRE
Nr. 278/22.12.2025
privind însușirea raportului de evaluare și vânzarea unui teren atribuit în folosință gratuită în baza Legii nr. 15/2003, aflat in domeniul privat al comunei Apahida, în favoarea numitei Felecan Felicia

Consiliul Local al comunei Apahida, județul Cluj, întrunit în **ședință ordinara la data de 22.12.2025.**

Analizând: proiectul de hotărâre *privind însușirea raportului de evaluare și vânzarea unui teren atribuit în folosință gratuită în baza Legii nr. 15/2003, aflat in domeniul privat al comunei Apahida, în favoarea numitei Felecan Felicia* - proiect elaborat din initiativa domanei primar Belce Ramona Cristina, cererea nr. 35339/08.10.2025, raportul de evaluare a terenului nr. 245/15.10.2025 întocmit de evaluator EXPERTUS SRL, prin Ing. Grădinaru Nicolae și înregistrat la Primăria Comunei Apahida sub nr. 36602/20.10.2025, referatul de aprobare al primarului cu nr. 44147/11.12.2025, valoarea imobilului din inventarul domeniului privat al comunei Apahida și raportul de specialitate nr. 44150/11.12.2025 al Compartimentului de Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru,

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

În baza prevederilor: art. 8 din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală; Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;

În temeiul prevederilor: art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b) și art. 363 alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare; art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, referitor la obligația de informare și consultare publică asupra proiectelor de hotărâri;

Fiind îndeplinite prevederile: art. 136 și art. 139 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul drepturilor conferite prin: art. 196 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se însușește raportul de evaluare a terenului nr. 245/15.10.2025 întocmit de evaluator EXPERTUS SRL, prin Ing. Grădinaru Nicolae și înregistrat la Primăria Comunei Apahida sub nr. 36602/20.10.2025, 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 atribuit în folosință gratuită în baza Legii nr. 15/2003, in favoarea numitei Felecan Felicia, teren aparținând domeniului privat al Comunei Apahida, conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Prețul de vânzare al terenului este cel stabilit în raportul de evaluare menționat la art. 1 din prezenta hotărâre. 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,

Compartimentul de Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru, Serviciul Economic și Compartimentul Juridic din cadrul Primăriei Comunei Apahida.

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

Prezenți 16.
Se votează cu 16 voturi "pentru"

Președinte de ședință
Pacurar Radu Dorin

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ, COMUNA APAHIDA
CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează
Secretar General
Cj. Bucur Anca Florina

ANEXA NR. 1 LA HCL 278/22.12.2025
privind însușirea raportului de evaluare și vânzarea unui teren atribuit în folosință gratuită în baza Legii nr. 15/2003, aflat in domeniul privat al comunei Apahida, în favoarea numitei Felecan Felicia

Nr. Crt	Nume si prenume	Proces-verbal predare amplasament	Descriere teren	Pret Euro/mp Cf evaluare	Valoare totala in lei cf evaluare	Valoare de inventar in lei	Valoare de vanzare in lei
1	FELECAN FELICIA	Nr. 131 din 28.05.2007	Teren in suprafata de 300 mp, situat in loc. Dezmir, zona Cabaus, str. Traian Vuia, nr. 16, inscris in CF nr. 55131, nr. cadastral 55131 Apahida	40,00	61.100,00	38.355,00	61.100,00

Președinte de ședință
Pacurar Radu Dorin

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ, COMUNA APAHIDA
CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează
Secretar General
Cj. Bucur Anca Florina

Anexă HCL Nr. 228/22.10.25

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. 3602
ZIUA ..... LUNA ..... ANUL .....
20. OCT. 2025

RAPORT DE EVALUARE

Estimarea valorii de piață pentru teren intravilan, categoria de folosință curți construcții în suprafață de 300 mp, înscris în C.F. 55131, situat în UAT Apahida, sat Dezmir, str. Traian Vuia, nr. 16, jud. Cluj

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

Proprietar: COMUNA APAHIDA

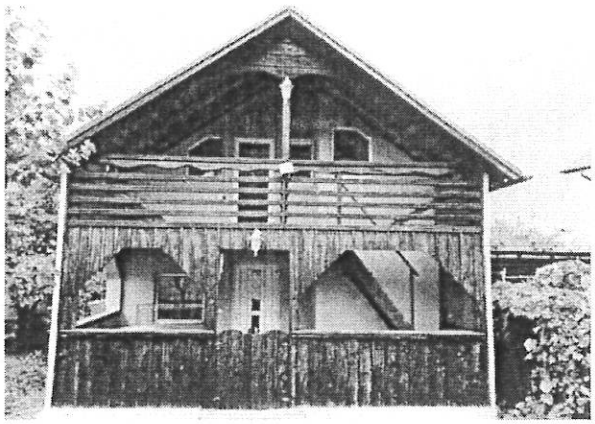
Beneficiari Legea 15/2003: HALMAGEAN (FELECAN) FELICIA

TIMIȘOARA
Octombrie 2025

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE nr. 245/15.10 2025

1. Utilizator desemnat: PRIMARIA COMUNEI APAHIDA
2. Proprietar teren: COMUNA APAHIDA
3. Beneficiar Legea 15/2003: HALMAGEAN (FELECAN) FELICIA
4. Tip imobil: Teren din domeniul privat al primăriei comunei Apahida
5. Nr. comandă: 09/13.10 2025
6. Tipul valorii: **valoare de piață**
7. Scopul evaluării: *Estimarea valorii de piață a terenului în vederea vânzării, conform Legii 15/2003.*
8. Dreptul de proprietate evaluat: **dreptul absolut de proprietate**
9. Data inspecției: 15.10 2025
10. Data evaluării: 15.10 2025
11. Cursul BNR, din data de 15.10 2025, este: 1 EURO = 5.0879 lei, comunicat în 14.10 2025;

Categoria bunului: **Teren intravilan**
Localizare: **UAT Apahida, sat Dezmir, str. Traian Vuia, nr. 16, jud. Cluj**
Act de proprietate: **C.F. 55131**
Categoria de folosință: **Curți construcții**
Suprafața terenului: **300 mp**
Forma terenului: **Dreptunghiular**
Raportul laturilor: **1/3**
Acces: **Drum pietruit**
Front stradal: **14,96 ml**
Utilități: **Electricitate, gaz și apă**
Construcție pe teren: **Da, nu face obiectul prezentului raport de evaluare**



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

Beneficiari Legea 15/2003: **HALMAGEAN (FELECAN) FELICIA**

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. 55131, situat în UAT Apahida, sat Dezmir, str. Traian Vuia, nr. 16, jud. Cluj	300 mp	40,00	203,52	12.000	61.100
	TOTAL	***300 mp***	-	-	***12.000 €***	***61.100 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
Evaluator autorizat
GRĂDINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 12964
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

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 asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

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

Certificare

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

1. Afirmațiile declarate de noi și cuprinse în prezentul raport, sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o în luna **octombrie 2025**.
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:/înotl.anevar.roipagini/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
Membru ANEVAR, legitimația nr. 12963

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

1. TERMENI DE REFERINTA

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

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

S.C. EXPERTUS S.R.L., este membru corporativ ANEVAR, înscrisă în Tabloul membrilor corporativi cu Certificatul nr. 0303/01.01.2025. 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 terenului în vederea vânzării de către **Primăria comunei Apahida** din județul Cluj în calitate de ***proprietar***, către **HALMAGEAN (FELECAN) FELICIA** în calitate ***beneficiari ai Legii 15/2003***.

1.4. Identificarea bunului supus evaluării

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

- ✓ **Teren intravilan**, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 300 mp, situat în UAT Apahida, sat Dezmir, str. Traian Vuia, nr. 16, jud. Cluj. Accesul la teren se face pe un drum asfaltat și beneficiază de un front stradal de 14,96 ml.

Conform extrasului de carte funciara nr. 55131 Apahida, terenul aparține Comunei Apahida, se notează intabulare, drept de proprietate privată, dobândit prin lege, cota actuală 1/1, conform ordin nr. 29 din 14.01 2005 emis de Prefectura Cluj. Beneficiarul prezentului teren este doamna **HALMAGEAN (FELECAN) FELICIA**, *conform Proces - Verbal de atribuire și predare a amplasamentului nr. 131 din 28.05 2007.*

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 = 5,0879 lei din data de 15.10 2025, comunicat de BNR la data de 14.10 2025.

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 concesii 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 „piața".
- **„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"** 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 piață 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.

ORADINARU NICOLETA Legitimația Nr. 12964 Valabil 2025 Specializarea: EI, EPI, EBM ANEVAR

- „**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 **octombrie 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 15.10 2025, la un curs valutar de 1 euro = 5,0879 lei din data de 15.10 2025, comunicat de BNR la data de 14.10 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 15.10 2025 de către ec. Grădinaru Nicoleta din partea S.C. EXPERTUS S.R.L. La data inspecției, bunul imobil a fost identificat prin intermediul geoportalului ANCPI – eTerra, care a facilitat verificarea amplasamentului, a căilor de acces și a distanțelor față de cea mai apropiată localitate sau puncte importante de interes. Toate informațiile obținute au fost documentate și integrate într-o fișă de inspecție inserată prezentului raport de evaluare.

1.9. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Informații primite de la client:

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

- ✓ Cerere de cumpărare a terenului nr. 33702/25.09 2025 și 35399/08.10 2025 pentru **HALMAGEAN (FELECAN) FELICIA**;
- ✓ Proces - Verbal de atribuire și predare a amplasamentului nr. 131 din 28.05 2007;
- ✓ Certificat de atestare a edificării construcției nr. 142/13577 din 29.08 2011;
- ✓ Proces - Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 088/13577 din 29.08 2011;
- ✓ Extrasul de carte funciară nr. 55131Apahida;
- ✓ Plan de situație;

Informații colectate de evaluator:

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

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

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

a) Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR);
b) Standardele de evaluare a bunurilor - Ediția 2025
   - ➢ Definiții SEV;
   - ➢ Standarde generale: SEV 100 – Cadru general al evaluării (IVS 100); SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102); SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103); SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104); SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105); SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106);
   - ➢ Standarde pentru active: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
   - ➢ Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 - Verificarea evaluării;

c) Legislația în domeniu:
- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- Legea nr. 15/2003 actualizată;
- Codul administrativ actualizat;

Alte informații consultate:

- Date privind piața 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 invalidata.
- 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 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

- Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a garanta că imobilul (înscrise în c.f.) este așa cum au fost indicat de platforma Geoportal eTerra și descris în raportul de evaluare. Acest raport are menirea de a estima o valoare de piață a bunurilor identificate și descrise în raport în ipoteza în care acestea corespund cu cele din documentele de proprietate.
- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar, păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

1.12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

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

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

1.13. Metode de evaluare

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

Abordările principale în *evaluare* sunt:

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

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

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

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

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

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

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

la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR:

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

1.15. Descrierea raportului

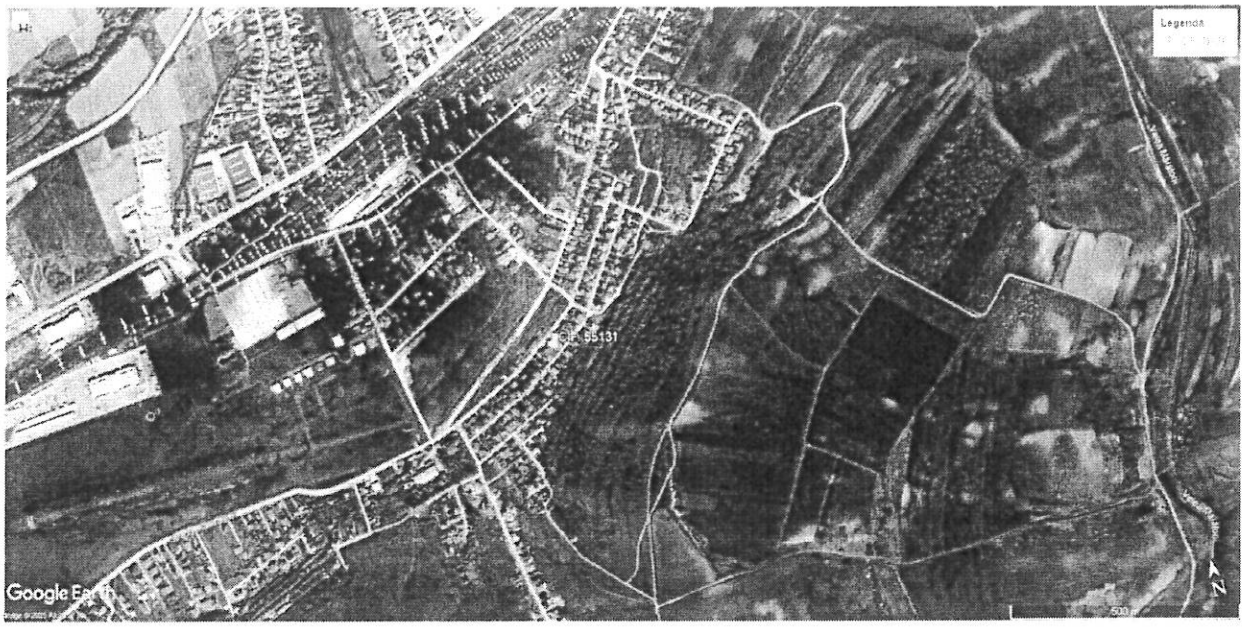
Raportul se va transmite în format letric în 2 (două) exemplare, pentru client/utilizatorul desemnat.

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

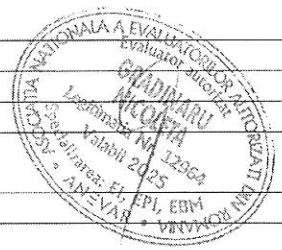


2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea amplasamentului



Date despre amplasament	
PROPRIETAR AMPLASAMENT	**COMUNA APAHIDA**
Adresă:	UAT Apahida, sat Dezmir, str. Traian Vuia, nr. 16, jud. Cluj
C.F. /Act de proprietate	C.F. 55131
Suprafață	300 mp
Categoria de folosință / prevedere P.U.G.	Curți construcții
Formă terenului	Dreptunghiular
Raportul laturilor: 1/2; 1/3; 1/4; 1/5	1/3
Frontul stradal	14,96 ml
Construcții pe teren	Da, dar nu face obiectul prezentului raport de evaluare
Proprietar pe construcție	**HALMAGEAN (FELECAN) FELICIA**
Privelişti: 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	Da
Obturări imagine fațadă: copaci, panouri publicitare, alte clădiri, altele	Nu
Drum de acces	Drum asfaltat
Litigii/sarcini	Nu este cazul
Observații	Categoria de folosință din C.F. este modificată prin P.U.G., astfel am considerat că terenul este intravilan, categoria de folosință curți construcții
Data inspecției	15.10 2025



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.

ANCPI

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

Nr. cerere 199141
Ziua 13
Luna 09
Anul 2025

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55131 Apahida

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Dezmir, Str TRAIAN VUIA, Nr. 16

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	55131	300	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
39516 / 11/04/2012		
Act Administrativ nr. 47, din 31/03/2012 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA (act administrativ nr. 12077/03-02-2012 emis de OCPI CLUJ.);		
B2	Se înființează cartea funciară 55131 a imobilului cu numărul cadastral 55131/Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 54138 înscris în cartea funciară 54138;	A1
Ordin nr. 29, din 14/01/2005 emis de Prefectura Cluj (documentație cadastrală);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE drept de proprietate privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA APAHIDA**	
	OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 54138/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 115552 din 07/10/2011;	

C. Partea III. SARCINI .

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 12958
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EIIM
ANEVAR

Carte Funciară Nr. 50132 Comuna/Oraș/Municipiu Apahida

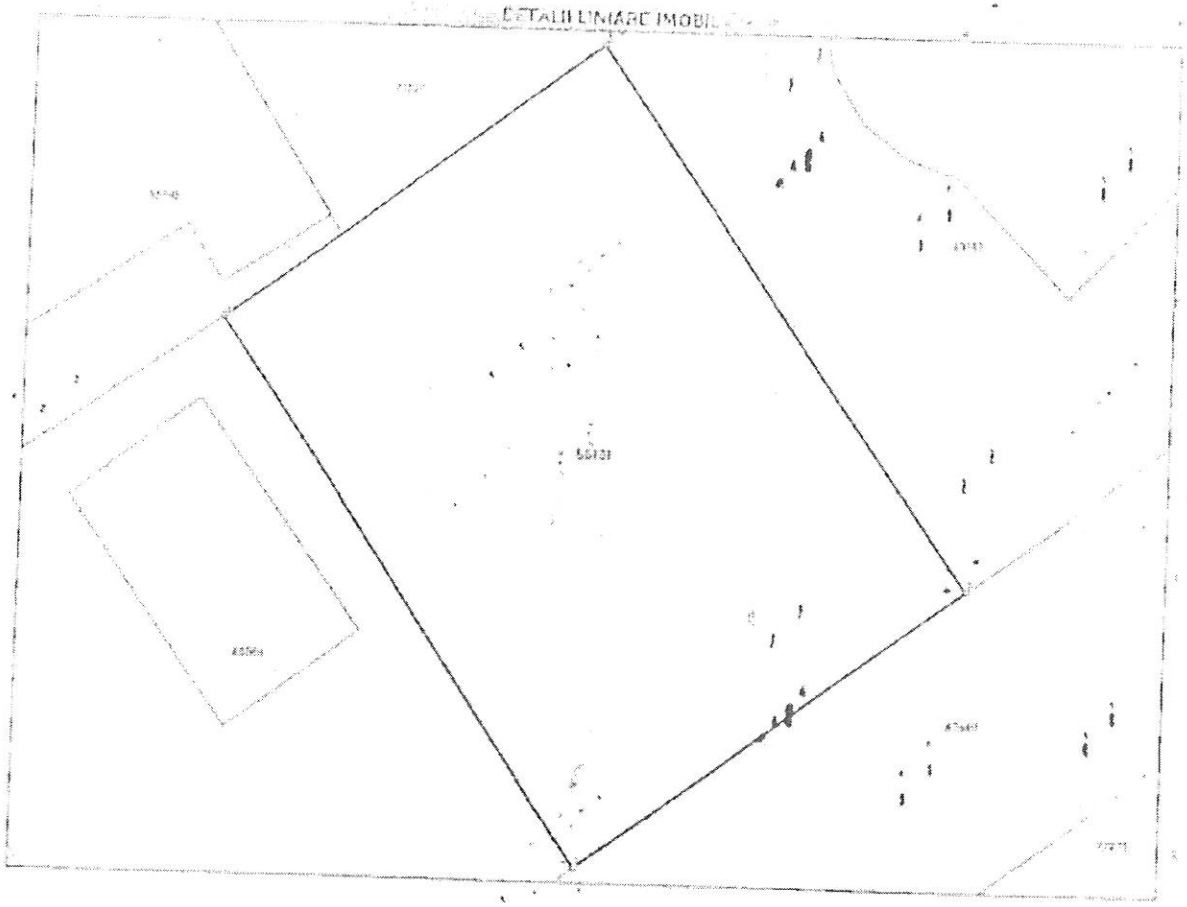
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
50131	300	Teren pelimprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII UNIC IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
1	2	14.959
2	3	20.295
3	4	14.589
4	1	20.318

** Lungimile segmentelor sunt determinate [illegible]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA – ANEVAR – Evaluator autorizat GRĂDINARIU NICOLETA Legitimație Nr. 12964 Valabil 2025 EPI, EBM

2.2. Date despre zonă, oraș vecinătăți

România este localizată în sud-estul Europei și se întinde pe o suprafață de 238.391 km2. Se învecinează cu Moldova și Ucraina în partea de nord-est, cu Bulgaria în partea de sud, cu Serbia în partea de

sud-vest, și cu Ungaria în partea de vest. De asemenea, România are ieșire la Marea Neagră, în partea de sud-est.

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

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

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

Rețeaua hidrografică a județului este densă și include râurile Someșul Mic și Someșul Mare, Arieș, Crișul Repede, precum și numeroși afluenți. Lacurile naturale și antropice din județ (ex. Lacul 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 Cămpenești. 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 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 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.
- 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 un preț cuprins între 62,07 €/mp și 71,25 €/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 redezvoltarea 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 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.

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 existent sau una ipotetică) reprezintă cea mai bună utilizare a amplasamentului. Apoi, estimează venitul net din exploatare anual generat de proprietate, pe baza chiriilor de pe piață și a cheltuielilor de exploatare, la data evaluării. În continuare, evaluatorul calculează ce parte din venituri se poate atribui construcției și scade această valoare din venitul net din exploatare generat de proprietate. Ceea ce rămâne este venitul rezidual atribuibil terenului care, capitalizat cu o rată de capitalizare extrasă de pe piață, va conduce la valoarea estimată a terenului.

Valoarea terenului poate fi calculată atunci când există suficiente date de piață pentru estimarea valorii construcției, a venitului net anticipat din exploatarea proprietății, cât și pentru extragerea de pe piață a ratelor de capitalizare pentru teren și construcție. Din acest motiv aplicabilitatea metodei este limitată, deoarece pe piață internă, la acest moment, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare separat pentru teren și pentru construcții.

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

Metoda capitalizării rentei funciare

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

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

Pentru estimarea valorii terenului sunt necesar două elemente de bază:

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

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

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

Metoda analizei parcelării și dezvoltării

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

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

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

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

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

5.1.1. Estimarea valorii terenului prin metoda comparației directe

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

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

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

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

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

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

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

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

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

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

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

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

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

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

Proprietățile comparabile utilizate în analiză, pentru terenul intravilan înscris în C.F. 55131 sunt prezentate mai jos:

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Localizare	UAT Apahida, sat Dezmir, str. Traian Vuia, nr. 16, jud. Cluj	Loc. Dezmir, str. Teilor, nr. 16	Loc. Dezmir	Loc. Dezmir, str. Câmpului	Loc. Dezmir, str. Fântânele
Suprafață	300 mp	2.000 mp	2.900 mp	800 mp	2.900 mp
Preț vânzare (€/mp)		70,00 euro/mp	62,07 euro/mp	71,25 euro/mp	67,00 euro/mp
Elemente specifice tranzacționării					
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Restricții legale	Legea 15/2003	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiții de finanțare	Normale	Independent	Independent	Independent	Independent
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul

Condiții de piață	15.10 2025	sept..25	sept..25	sept..25	ian..25
Elemente specifice proprietății					
Localizare	UAT Apahida, sat Dezmir, str. Traian Vuia, nr. 16, jud. Cluj	Loc. Dezmir, str. Teilor, nr. 16	Loc. Dezmir	Loc. Dezmir, str. Câmpului	Loc. Dezmir, str. Fântânele
Caracteristici fizice					
Suprafața	300 mp	2.000 mp	2.900 mp	800 mp	2.900 mp
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Similar	Similar	Similar	Similar
Amenajări exterioare (străzi)	Asfalt	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit
Topografie /Relief	Specific zonei	Similar	Similar	Similar	Similar
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Similar	Similar	Similar	Similar
Deschidere (front stradal)	14.96 ml	18.50 ml	Da	Da	Dublă deschidere (13.00 ml)
Teren liber/construit	Considerat liber	Similar	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 4 comparabilele utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt oferte. Astfel, acestea au fost ajustate negativ, deoarece în urma discuțiilor telefonice sau din citirea anunțului, reiese faptul că ofertanții sunt dispuși să negocieze.
Elemente specifice tranzacționării		
Drepturi de proprietate	Deplin	Dreptul de proprietate este deplin, nu sunt necesare ajustări pentru comparabile.
Restricții legale	Legea 15/2003	S-au aplicat ajustări negative tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea evaluată se află sub incidența prevederilor Legii nr. 15/2003, potrivit cărora terenurile proprietate publică sau privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi cumpărate doar de către titularul dreptului de proprietate asupra construcției edificate pe acestea. Această restricție limitează în mod semnificativ posibilitatea de vânzare liberă pe piață, afectând negativ lichiditatea activului și reducând atractivitatea investițională.
Condiții de finanțare	Normale	Condițiile de finanțare sunt normale, nu se impun ajustări.
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu se impun ajustări.
Condiții de piață	15.10 2025	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 4 pentru condițiile de piață.
Elemente specifice proprietății		
Localizare	UAT Apahida, sat Dezmir, str. Traian Vuia, nr. 16, jud. Cluj	S-au aplicat ajustări, negative comparabilelor 1 și 3, iar comparabilei 2 i s-au aplicat ajustări pozitive pentru localizare.
Caracteristici fizice		
Suprafața	300 mp	S-au aplicat ajustări negative tuturor comparabilelor pentru suprafață.
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Amenajări exterioare (străzi)	Asfalt	S-au aplicat ajustări, pozitive tuturor comparabilelor 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)	14,96 ml	S-au aplicat ajustări, negative comparabilei 4 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 1**, astfel că valoarea ajustată rezultată la această comparabilă este valoarea de piață pentru acest imobil, **respectiv de 40,00 euro/mp, respectiv 203,52 lei/mp**.

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

6. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Beneficiari Legea 15/2003: **HALMAGEAN (FELECAN) FELICIA**

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. 55131, situat în UAT Apahida, sat Dezmir, str. Traian Vuia, nr. 16, jud. Cluj	300 mp	40,00	203,52	12.000	61.100
	TOTAL	***300 mp***	-	-	***12.000 €***	***61.100 lei***

Criteriile de analiză a rezultatelor:

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

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

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

Cantitatea informațiilor: Adecvarea și precizia influentează 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:**

Beneficiari Legea 15/2003: **HALMAGEAN (FELECAN) FELICIA**

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. 55131, situat în UAT Apahida, sat Dezmir, str. Traian Vuia, nr. 16, jud. Cluj	300 mp	40,00	203,52	12.000	61.100
	TOTAL	***300 mp***	-	-	***12.000 €***	***61.100 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.*





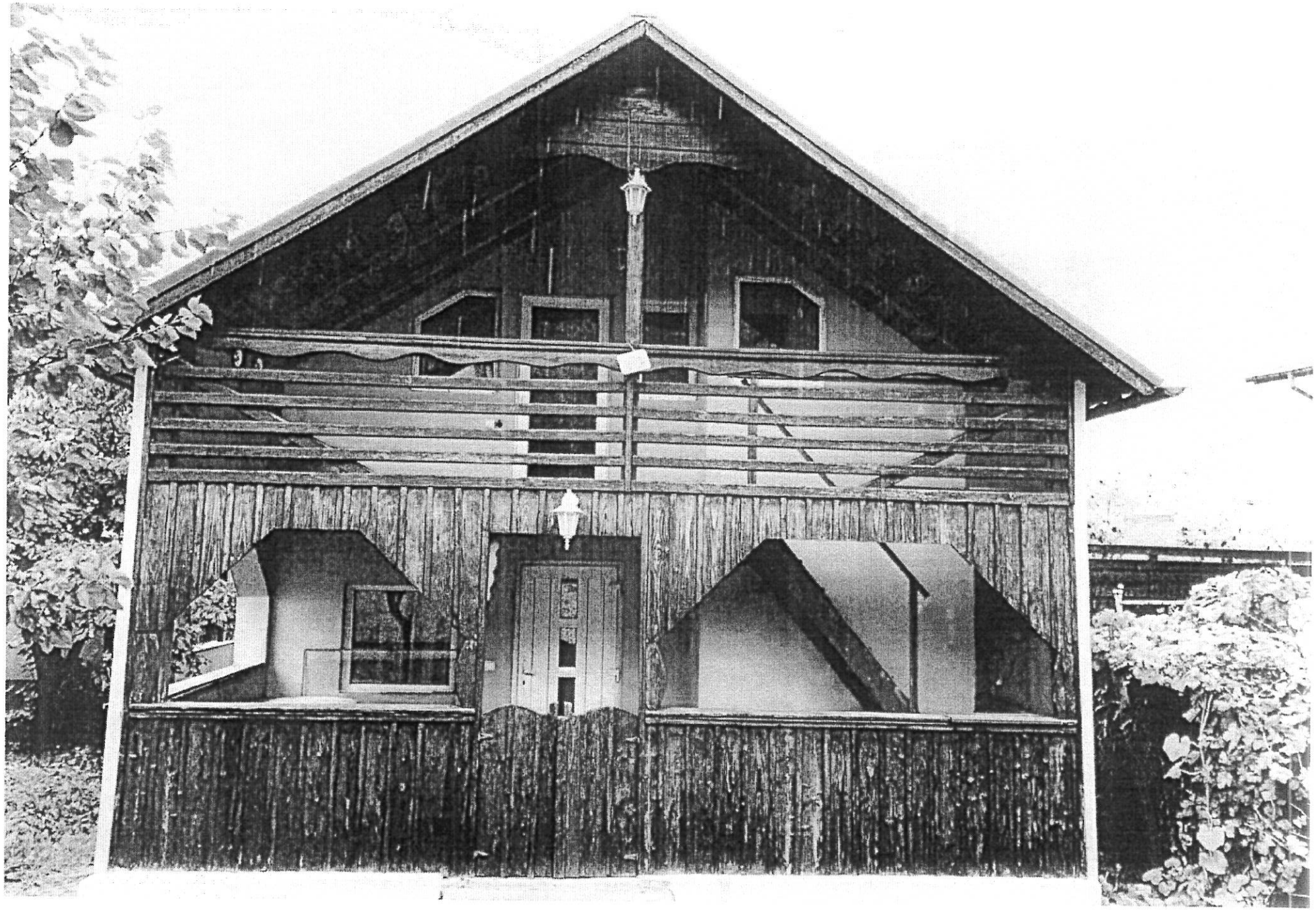


ROMANIA, JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
Str. LIBERTATII Nr. 122
Tel. 0264-231777, Fax. 0264-231475
Nr. 35960 din 13.10.2025

COMANDA NR. 9
LA CONTRACTUL NR. 13925 DIN 23.04.2025
Evaluare terenuri Legea 15/2003 si terenuri concesionate

I. TERENURI LEGEA 15				
NR. CRT	NR. INREGISTARRE	NUME/ PRENUME	UM	CANTITATE
1	35399/08.10.2025	FELECAN FELICIA	BUC	1

Intocmit,
Ing. Mariana Mirela Muntean



Subject: cerere cumparare teren Felecan Felicia
From: Mariana Muntean <marymuntean@primaria-apahida.ro>
Date: 9/29/2025, 3:29 PM
To: FHL19@Protonmail.com

Buna ziua,

Va rog sa trimiteti in completare la documentatia de cumparare teren pe Felecan Felicia inregistrata la Primaria Apahida cu nr. 33702 din 25.09.2025 urmatoarele documente:

- Proces verbal de atribuire si predare a amplasamentului lizibil;

- Poze color ale constructiei (toate cele 4 fatade)

Cu stima,

COMUNA APAHIDA

Str.Libertății, Nr.122
Apahida,Județul Cluj
TEL:0264-231777,
FAX:0264-231475.
e- mail:apahida_cj@primaria-apahida.ro
https://primaria-apahida.ro

Consilier,
Mariana Muntean
Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru
mob: 0735803143

Acest e-mail contine informatii care pot fi, partial sau in intregime, protejate de lege. Orice utilizare sau transmitere neautorizata a acestui mesaj, totala sau partiala, este strict interzisa. Aceste informatii sunt adresate doar destinatarului. In cazul in care o eroare de transmitere a directionat gresit acest e-mail, va rugam sa notificati autorul printr-un raspuns la mesaj. Daca nu sunteti destinatarul vizat, nu aveti permisiunea sa dezvaluiti, sa distribuiti, sa copiati, sa tipariti sau sa utilizati acest e-mail.

JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
NR. 3912
25 SEP 2025

Felicia Felecan
Str. Traian Vuia nr. 16
Sat: Dezmir, Comuna Apahida
Judetul Cluj

Data: 25 Septembrie 2025

Telefon: 0745 915 935
Email: FHL19@Protonmail.com

Catre Primaria Comunei Apahida, Judetul Cluj,

Subsemnata Felicia Felecan, domiciliata la adresa de mai sus, **solicit aprobarea cumpararii terenului** (detinut in baza Legii 15/2003 conform Hotararii Consiliului Local Apahida nr. 20/30.3.2025).

Anexez:

- Copie Carte Identitate
- Copie CF
- Copie Proces Verbal de Atribuire si Predare a Amplasamentului din 28.5.2007
- Proces Verbal de Receptie la Terminarea Lucrarilor Nr. 088/13577 din 29.11.2011
- Copie Certificat de Atestare si Edificare a Constructiei.
- Plan de Situatie sc 1:500, Parcela 93, zona Cābāus.

Multumesc anticipat,

Felicia Felecan

Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru

mob: 0735803143

Acest e-mail contine informatii care pot fi, partial sau in intregime, protejate de lege. Orice utilizare sau transmitere neautorizata a acestui mesaj, totala sau partiala, este strict interzisa. Aceste informatii sunt adresate doar destinatarului. In cazul in care o eroare de transmitere a directionat gresit acest e-mail, va rugam sa notificati autorul printr-un raspuns la mesaj. Daca nu sunteti destinatarul vizat, nu aveti permisiunea sa dezvaluiti, sa distribuiti, sa copiati, sa tiparia sau sa utilizati acest e-mail.

Subject: Re: cerere cumparare teren Felecan Felicia
From: fhl19 <fhl19@protonmail.com>
Date: 10/7/2025, 12:36 PM
To: Mariana Muntean <marymuntean@primaria-apahida.ro>

JUDEȚUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
ÎNREGISTRAT LA NR. 33399
ZIUA LUNA ANUL
08.OCT 202

Am raspuns, va rog sa confirmati cand puteti daca ati primit emailurile.

Felicia
0745915935

Sent from Proton Mail for iOS.

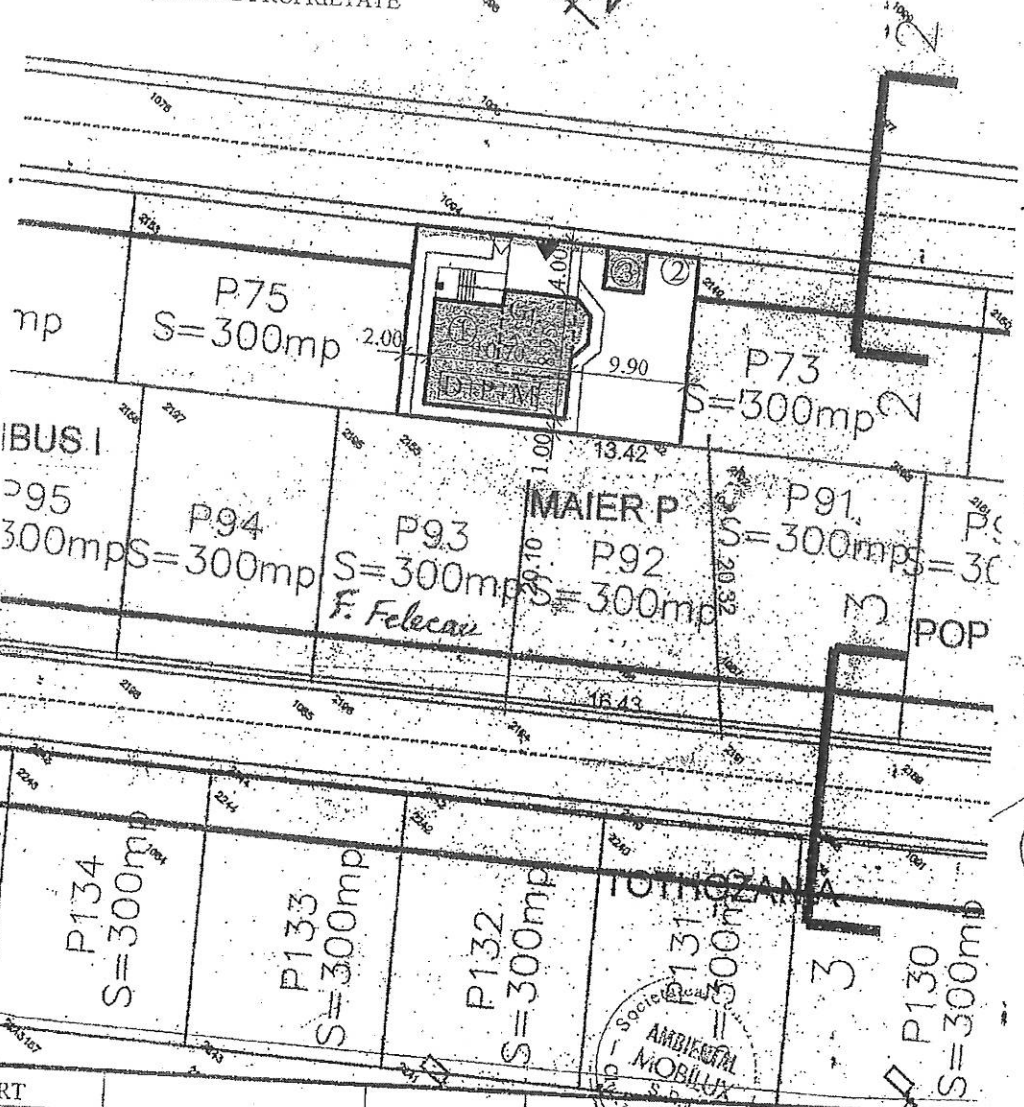
-------- Original Message --------
On Tuesday, 09/30/25 at 20:33 fhl19 <fhl19@protonmail.com> wrote:

> Am primit mesajul si am sa va raspund curand.
>
> On Mon, Sep 29, 2025 at 3:30 PM, Mariana Muntean <marymuntean@primaria-apahida.ro> wrote:
>
> > Buna ziua,
> >
> > Va rog sa trimiteti in completare la documentatia de cumparare teren pe Felecan Felicia inregistrata la Primaria Apahida cu nr. 33702 din 25.09.2025 urmatoarele documente:
> >
> > - Proces verbal de atribuire si predare a amplasamentului lizibil;
> >
> > - Poze color ale constructiei (toate cele 4 fatade)
> >
> > Cu stima,
> >
> > COMUNA APAHIDA
> >
> > Str.Libertății, Nr.122
> > Apahida, Județul Cluj
> > TEL:0264-231777,
> > FAX:0264-231475,
> > e-mail:apahida_cj@primaria-apahida.ro
> > https://primaria-apahida.ro
> >
> > Consilier,
> > Mariana Muntean

PLAN DE SITUATIE sc.1:500

LEGENDA

- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROIECTATE
  - ①CASA FAMILIALA
  - ②IMPREJMUIRE
  - ③BAZIN DIN BETON VIDANJABIL
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- LIMITA DE PROPRIETATE



EXPERT				
VERIFICATOR				
SPECIFICATIE	NUMELE	SEMNAT	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA

PROIECTANT
S.C."AMBIENTAL MOBILUX"S.R.L. CLUJ
R.C. J12/2258/1992

	NUMELE	SEMNAT
Sef Proiect:	Ing.Muresan Ioan	
Proiectat:	Ing.Muresan Ioan	
Desenat:	Ing.Muresan Ioan	
Subproiectant:		

Beneficiar:
ANDREICA MARIUS LUCIAN
Loc. DEZMIR ,ZONA "CABAUS" , FN , Lot 74 , Jud.CLUJ .

Proiect nr. 102/2007

data 11.2007

Obiect:
CASA FAMILIALA , BAZIN VIDANJABIL , IMPREJMUIRE.

Faza PAC

scara 1:500

PLAN DE SITUATIE

Plansa nr.A2

12

ROMÂNIA , JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI
APAHIDA
Strada LIBERTĂȚII Nr.122
Tel . 0264/231777; Fax . 0264/231475
Nr. 142 / 13577 din 29.08.2011

CERTIFICAT
de atestare a edificării construcției

Urmare a cererii înregistrate cu numărul de mai sus de către : **HALMAGEAN FELICIA** se adevereste de noi ca pe terenul intravilan cu categoria de folosinta curti-constructii , in suprafata de 300 mp conform Procesului-verbal de predare a aplasamentului, nr.131 din 28.05.2007 , situat in comuna **APAHIDA, satul DEZMIR, zona CABAUS, parcela 93,** s-a edificat o constructie descrisa dupa cum urmeaza:

CASA FAMILIALA edificata in anul 2011, cu regim de inaltime,P construita pe fundatii din beton, pereti din lemn acoperis tip sarpanta din lemn cu invelitoare din ondulina compusa din.

PARTER : veranda ,camera ,baie si bucatarie ;

Edificarea constructiilor a fost realizată **in baza Autorizatiei de construire nr. 501 din 19.11.2007.**

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

PRIMAR
IONEL FĂRCAȘ

SECRETAR
ALEXANDRU DAVID

SERVICIUL URBANISM
RESPONSABIL
UNGUREAN ADRIANA
Intocmit : U.A./ 2 ex.

TITULAR/ INVESTITOR
HALMAGEAN FELICIA
SINNICOARA
Str. AVIATORILOR, Nr.46

PRIMAR
IONEL FARCAS

PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 088 / 13577 din 29.08.2011

Privind lucrarea CASA FAMILIALA executată în cadrul contractului nr. REGIE PROPRIE din _____ încheiat între _____ şi între _____ pentru lucrările de CASA FAMILIALA în comuna APAHIDA, localitatea DEZMIR, strada/zona CABAUS, parcela nr.93 .

1.Lucrările au fost executate in baza Autorizaţiilor de construire 501 din 19.11.2007 emisa de Primăria Comunei Apahida.

2.Comisia de recepţie şi-a desfăşurat activitatea în intervalul 29.08.2011 fiind formată din:

UNGUREAN ADRIANA in calitate de delegat al administraţiei publice locale.

3.Au mai participat la recepţie:

HALMAGEAN FELICIA in calitate de beneficiar

4.Comisia de recepţie, în urma constatărilor făcute, propune: admiterea recepţiei

5.Comisia de recepţie, recomandă următorele: inscrierea construcţiei, la Serviciul de Impozite şi Taxe si la Registrul agricol, ale Primăriei comunei Apahida si la Cartea funciara.

6.Prezentul proces verbal, conţinând una fila, cu un total de una file, a fost încheiat astăzi 29.08.2011 la Primăria Comunei Apahida în 2 (două) exemplare.

Comisia de recepţie:

Investitor:

HALMAGEAN FELICIA

Delegat al administraţiei publice locale

UNGUREAN ADRIANA

10

APAHIDA jud. Cluj
Nr. 28.05.2007

PROCES - VERBAL
de atribuire și predare a amplasamentului
încheiat azi 28.05.2007

Primarul comunei Apahida, în baza aprobării dată de Consiliul Local Apahida prin H.C.L. nr. 33/16.08.2004 am procedat la atribuirea în folosință gratuită a terenului pe durata existenței locuinței proprietate personală, către **HALMAGEAN (FELECAN) FELICIA**, domiciliat în localitatea SANNICOARA, județul Cluj, **str. Aviatorilor nr.46**, posesor B.I. (C.I.) seria kx nr. 401053, cnp 2820522314020, beneficiar al prevederilor Legii 15/2003 conform dosar nr. 9566/ 13,08,2004, pentru suprafața de **300 mp** teren situat în localitatea DEZMIR, după cum urmează:

A. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN:

Nr Crt.	Categoria de folosință	Tarla	Parcela	Suprafața mp	Vecinătăți				Denumirea locală	Observații
					Nord	Est	Sud	Vest		
-	CC	60	93	300 mp	p.75/p.74	p.92	drum	p.94	CABAUS	

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

PRIMAR
IONEL FA[illegible]

SECRETAR
jr. DAVID ALEXANDRU

REF. URBANISM
COSMA COSMIN

BENEFICIAR
Halmagean Felicia

Consiliul Local APAHIDA, jud. Cluj
nr. 181 din 28.05.2007

PROCES – VERBAL
de atribuire şi predare a amplasamentului
încheiat azi 28.05.2007

Primarul comunei Apahida, în baza aprobării dată de Consiliul Local Apahida prin H.C.L. nr. 33/16.08.2004 am procedat la atribuirea în folosinţă gratuită a terenului pe durata existenţei locuinţei proprietate personală, către **HALMAGEAN (FELECAN) FELICIA**, domiciliat în localitatea SANNICOARA, judeţul Cluj, **str. Aviatorilor nr.46**, posesor B.I. (C.I.) seria kx nr. 401053, cnp 2820522314020, beneficiar al prevederilor Legii 15/2003 conform dosar nr. 9566/ 13.08.2004, pentru suprafaţa de **300 mp** teren situat în localitatea DEZMIR, după cum urmează:

A. SUPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN:

Nr Crt.	Categoria de folosinţă	Tarla	Parcela	Suprafaţa mp	Vecinătăţi				Denumirea locală	Observaţii
					Nord	Est	Sud	Vest		
1	CC	60	93	300 mp	p.75/p.74	p.92	drum	p.94	CABAUS	

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

PRIMAR
IONEL FARCAS

SECRETAR
Jr. DAVID ALEXANDRU

REF. URBANISM
COSMA COSMIN

BENEFICIAR
Halmagean Felicia

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,
22-09-2025
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ROXANA-LORENA SOMEȘAN
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)

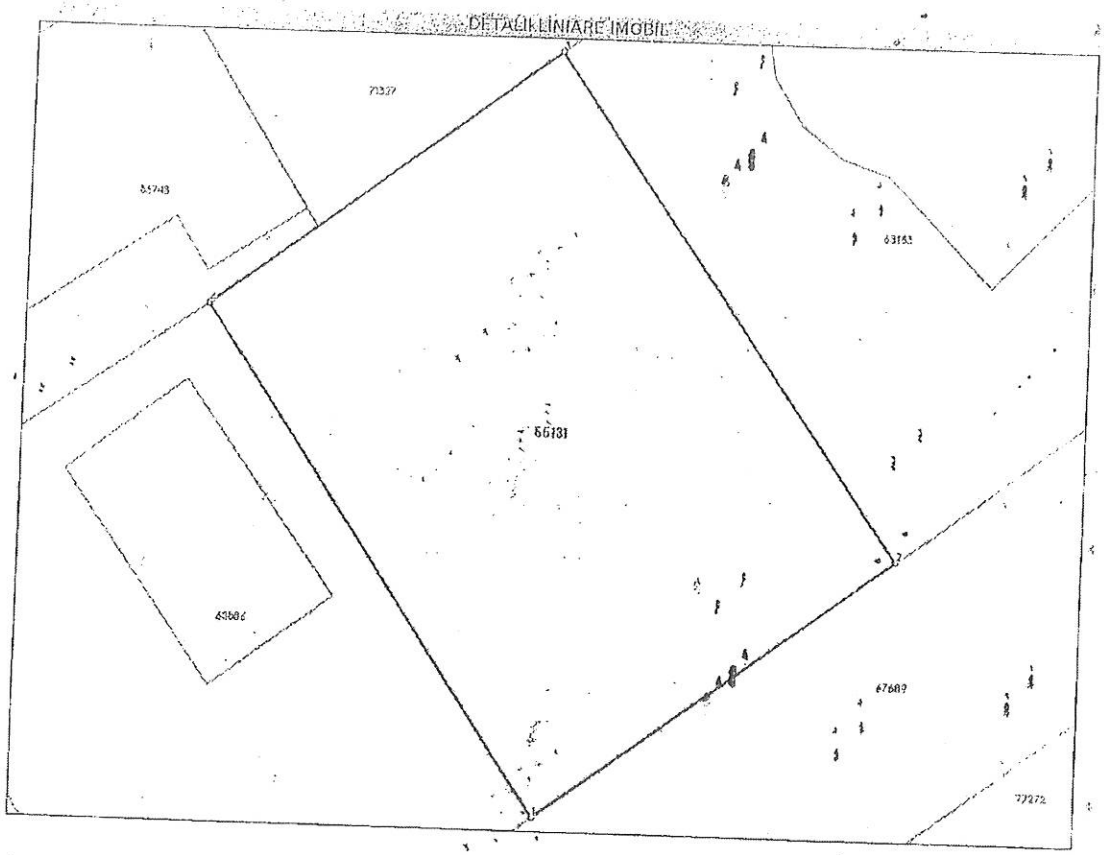
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
55131	300	Teren neîmprejmuit.

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	pasune	DA	300	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	14.959
2	3	20.295
3	4	14.589
4	1	20.318

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

6

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

ANCPI

Nr. cerere	199141
Ziua	15
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194707767

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55131 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Dezmir, Str TRAIAN VUIA, Nr. 16

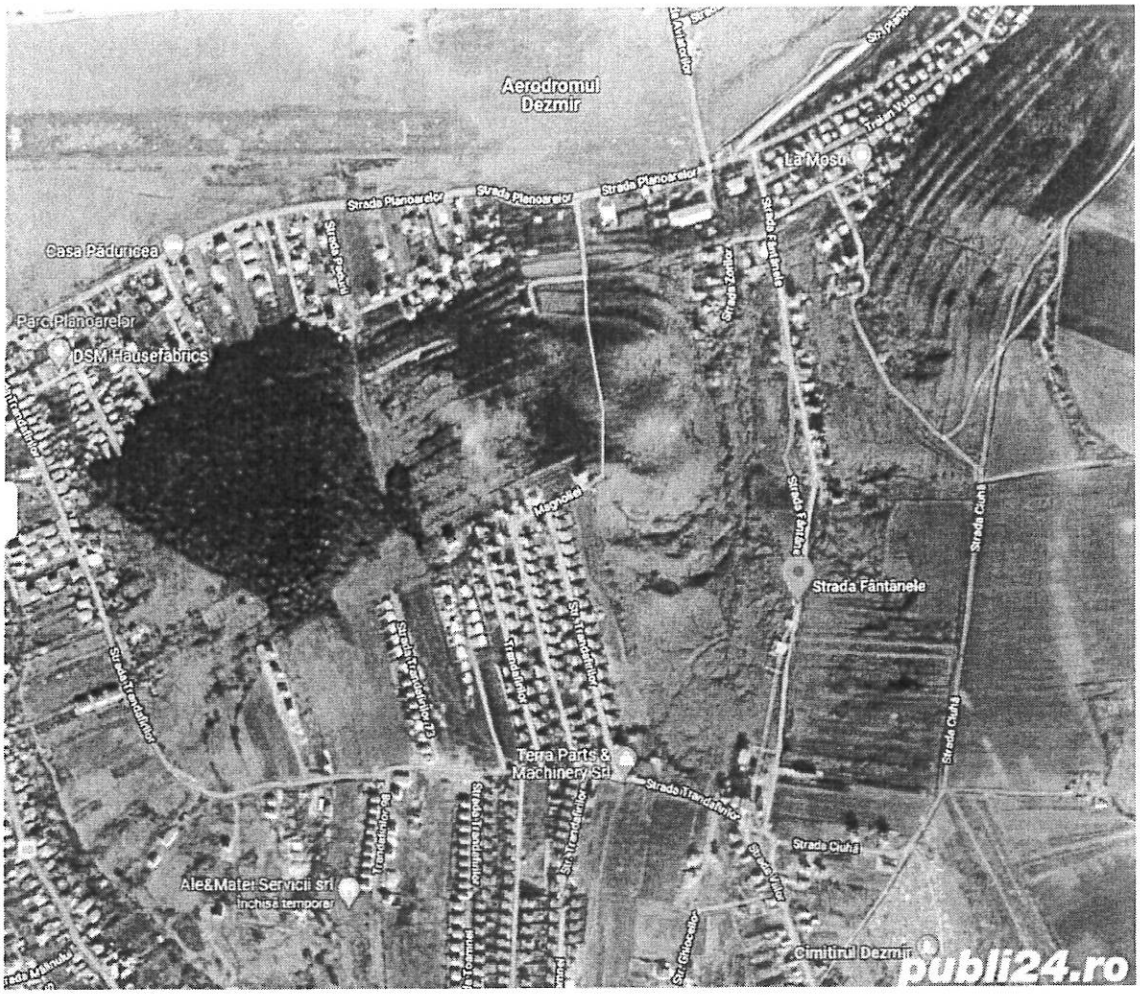
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	55131	300	Teren neimprejmuit; Teren neîmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

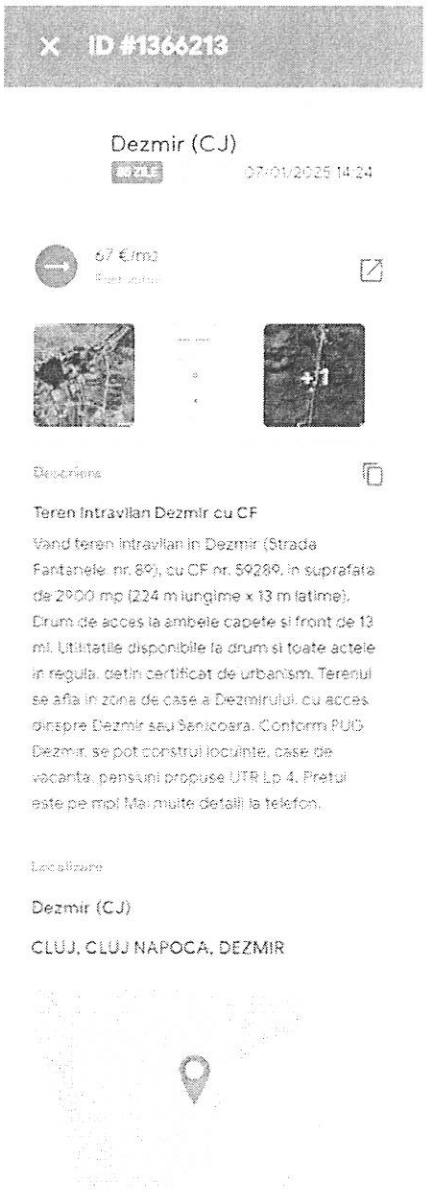
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
39516 / 11/04/2012		
Act Administrativ nr. 47, din 31/03/2012 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA (act administrativ nr. 12077/03-02-2012 emis de OCPI CLUJ;);		
B1	Se înfiinteaza cartea funciara 55131 a imobilului cu numarul cadastral 55131/Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 54138 inscris in cartea funciara 54138;	A1
Ordin nr. 29, din 14/01/2005 emis de Prefectura Cluj (documentatie cadastrala);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE drept de proprietate privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA APAHIDA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 54138/Apahida, inscrisa prin Incheierea nr. 115552.din 07/10/2011;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	


Aerodromul Dezmir
La Moșu
Strada Planorelor
Strada Planorelor
Strada Planorelor
Casa Păduricea
Parc Planorelor
DSM Hausefabrics
Strada Fântânele
Strada Fântânele
Strada Cluhă
Strada Cluhă
Strada Transformator
Strada Transformator
Strada Transformator
Strada Transformator
Strada Transformator
Strada Transformator
Tepra Parts & Machinery Srl
Ale&Matei Servicii srl
Închis temporar
Strada Cluhă
Cimitirul Dezmir
publi24.ro

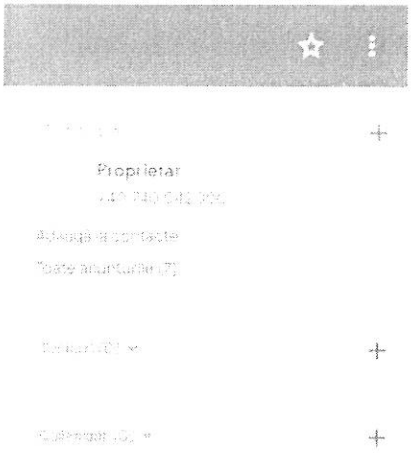
Comparabila 4



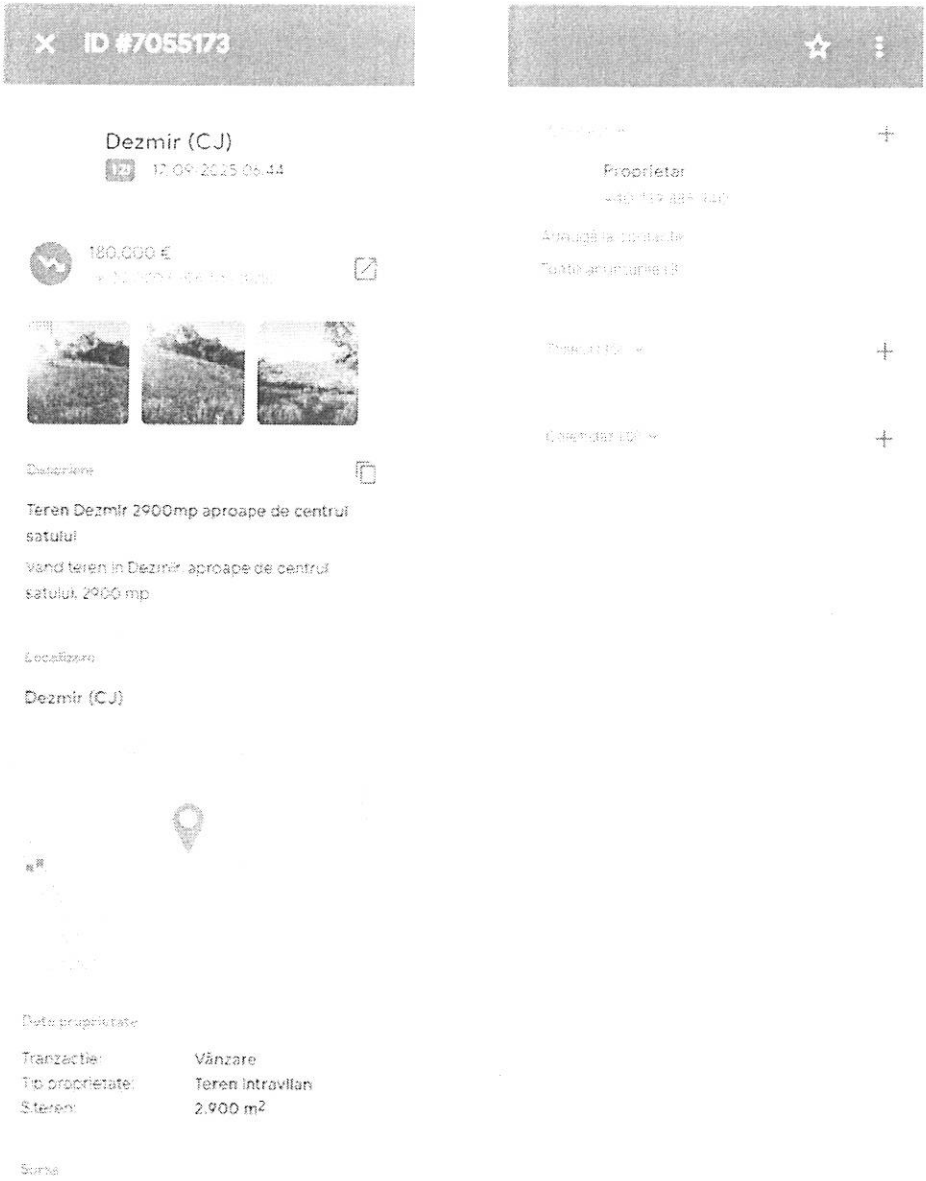


Comparabila 3





Comparabila 2



Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Suprafață	300 mp	2.000 mp	2.900 mp	800 mp	2.900 mp
Preț ofertă (€/mp)		70,00 euro/mp	62,07 euro/mp	71,25 euro/mp	67,00 euro/mp
Marja de negociere €		11 €	4 €	11 €	5 €
Marja de negociere %		15%	7%	15%	8%
Preț vânzare (€/mp)		59,16 €	57,72 €	60,56 €	61,64 €
Elemente specifice tranzacționării					
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 (€)		59,16 €	57,72 €	60,56 €	61,64 €
Restricții legale	**Legea 15/2003**	**Nu este cazul**	**Nu este cazul**	**Nu este cazul**	**Nu este cazul**
Valoarea ajustării %		-25%	-25%	-25%	-25%
Valoarea ajustării €		-15,08	-14,14	-15,44	-15,10
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări negative tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea evaluată se află sub incidența prevederilor Legii nr. 15/2003, potrivit cărora terenurile proprietate publică sau privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi cumpărate doar de către titularul dreptului de proprietate asupra construcției edificate pe acestea. Această restricție limitează în mod semnificativ posibilitatea de vânzare liberă pe piață, afectând negativ lichiditatea activului și reducând atractivitatea investițională.*			
Preț ajustat (€)		44,08 €	43,58 €	45,13 €	46,54 €
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 (€)		44,08 €	43,58 €	45,13 €	46,54 €
Condiții de vânzare	**Nepărtinitoare**	**Nu este cazul**	**Nu este cazul**	**Nu este cazul**	**Nu este cazul**
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 (€)		44,08 €	43,58 €	45,13 €	46,54 €
Condiții de piață	**15.10 2025**	**sept.-25**	**sept.-25**	**sept.-25**	**ian.-25**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%	2%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00	0,70
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 4 pentru condițiile de piață.*			
Preț ajustat (€)		44,08 €	43,58 €	45,13 €	47,24 €
Elemente specifice proprietății					
Localizare	**UAT Apahida, sat Dezmir, str. Traian Vuia, nr. 16, jud. Cluj**	**Loc. Dezmir, str. Teilor, nr. 16**	**Loc. Dezmir**	**Loc. Dezmir, str. Câmpului**	**Loc. Dezmir, str. Fântânele**
Valoarea ajustării %		-2%	3%	-5%	0%
Valoarea ajustării €		-0,66	1,09	-2,26	0,00
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, negative comparabilelor 1 și 3, iar comparabilei 2 i s-au aplicat ajustări pozitive pentru localizare.*			
Preț ajustat (€)		43,42 €	44,67 €	42,87 €	47,24 €
Caracteristici fizice					
Suprafața	**300 mp**	**2.000 mp**	**2.900 mp**	**800 mp**	**2.900 mp**
Valoarea ajustării %		-10%	-15%	-8%	-15%
Valoarea ajustării €		-4,55	-6,48	-3,64	-6,85
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări negative tuturor comparabilelor pentru suprafață.*			
Destinația (utilizarea terenului)	**Curți construcții**	**Similar**	**Similar**	**Similar**	**Similar**
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*			
Amenajări exterioare (străzi)	**Asfalt**	**Drum pietruit**	**Drum pietruit**	**Drum pietruit**	**Drum pietruit**
Valoarea ajustării %		3%	3%	3%	3%
Valoarea ajustării €		1,09	1,56	1,07	1,18
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, pozitive tuturor comparabilelor pentru amenajarea stradală.*			
Topografie /Relief	**Specific zonei**	**Similar**	**Similar**	**Similar**	**Similar**
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*			
Utilități disponibile	**Utilitățile zonei**	**Similar**	**Similar**	**Similar**	**Similar**
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*			
Deschidere (front stradal)	**14,96 ml**	**18,50 ml**	**Da**	**Da**	**Dublă deschidere (13,00 ml)**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%	-2%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00	-1,13
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, negative comparabilei 4 pentru frontul stradal.*			
Teren liber/construit	**Considerat liber**	**Similar**	**Similar**	**Similar**	**Similar**
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*			
Ajustare netă-elementele specifice proprietății		**-4,13 €**	**-3,83 €**	**-4,82 €**	**-6,80 €**
Preț ajustat (€)		**40,00 €**	**40,00 €**	**40,00 €**	**40,00 €**
Ajustare totală netă absolută €		*-19,21*	*-17,97*	*-20,26*	*-21,21*
Ajustare totală netă absolută %		*-32,47%*	*-31,13%*	*-33,46%*	*-34,40%*
Ajustare totală brută absolută €		*21,38*	*23,27*	*22,40*	*24,96*
Ajustare totală brută absolută %		*36,14%*	*40,31%*	*36,99%*	*40,50%*
Număr ajustări		*4,00*	*4,00*	*4,00*	*5,00*
		Total ajustare brută cea mai mică - comparabila 1			
Valoarea de piață estimată pe mp					***40,00 euro/mp*** ***203,52 lei/mp***
Valoarea de piață totală					***12.000,00 €*** ***61.100,00 lei***

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRĂDINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 112964
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

ANEXE

- Abordarea prin piață pentru estimarea valorii terenului;
- Comparabile pentru estimarea terenului;
- Cerere de cumpărare a terenului nr. 33702/25.09 2025 și 35399/08.10 2025 pentru **HALMAGEAN (FELECAN) FELICIA**;
- Proces - Verbal de atribuire și predare a amplasamentului nr. 131 din 28.05 2007;
- Certificat de atestare a edificării construcției nr. 142/13577 din 29.08 2011;
- Proces - Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 088/13577 din 29.08 2011;
- Extrasul de carte funciară nr. 55131Apahida;
- Plan de situație;
- Fotografii;
- Ortofotoplanșe;

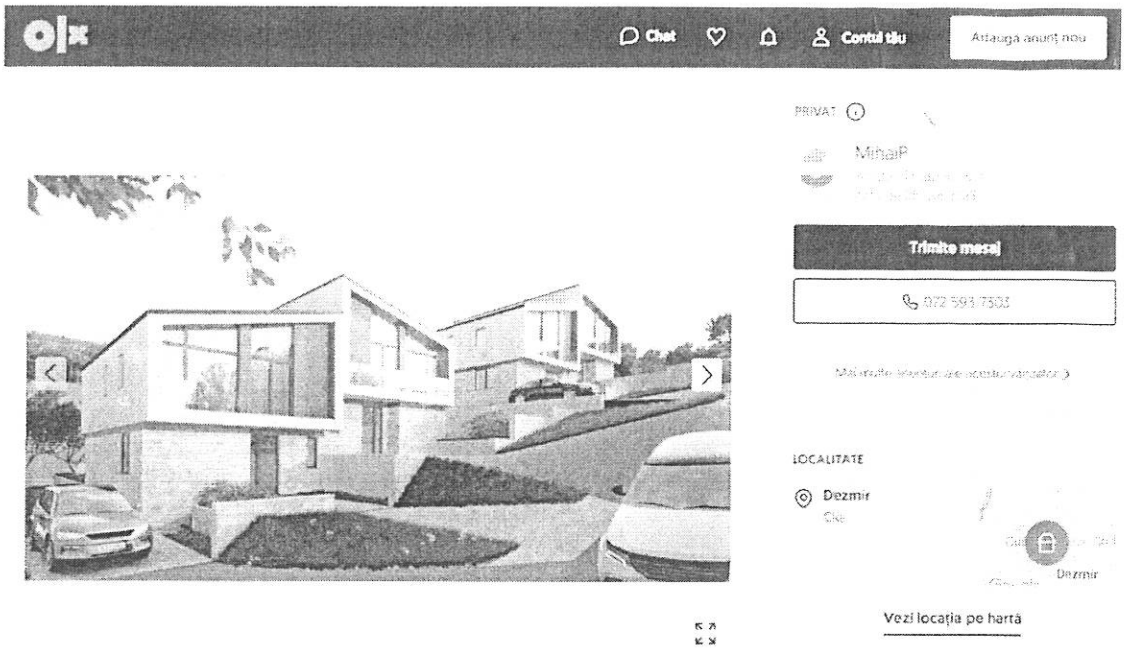


Numéro cadastral : 55
Extrait de carte foncière
Extrait du cadastre suisse



Numéro cadastral : 55
Extrait de carte foncière
Extrait du cadastre suisse

Comparabila 1



Teren autorizat Dezmir AC Duplex

140 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 2 000 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren cu autorizatie constructie cu PUD, în Dezmir, str. Teilor Nr. 16, pentru 2 duplexuri, respectiv 4 unitati locative
Indici:
S teren = 2000mp
S totala desfasurata construita = 602,80mp
S util unitate = 121,30mp + balcon = 10,92mp
S util total = 485,20mp + balcoane 43,68mp
Terenul este in panta. Elevatie totala 18.5m la lungimea terenului de 63m.
Orientare vestica a versantului.
Studiu geo executat profesional, de catre o firma de prestigiu. Realizat studiu stabilitate versant.
PT:
- fundatii continue cu elevatii armate si placa pe sol
- parter structura rezistenta pe samburi ba, zidarie portanta 25cm, centuri si placa dala (nu vor exista grinzi aparente la nici un planseu)

- etaj - sarbori la bazinele portante si centuri la
- sarpanta din lemn cu invelitoare de tabla
Terenul se poate vinde intreg, sau se poate vinde in cote parte de 1/2. In vederea parcelarii dupa receptia constructiilor.
Proprietar PF.
Pret 70E/mp. 140.000EUR.

ID: 885227685

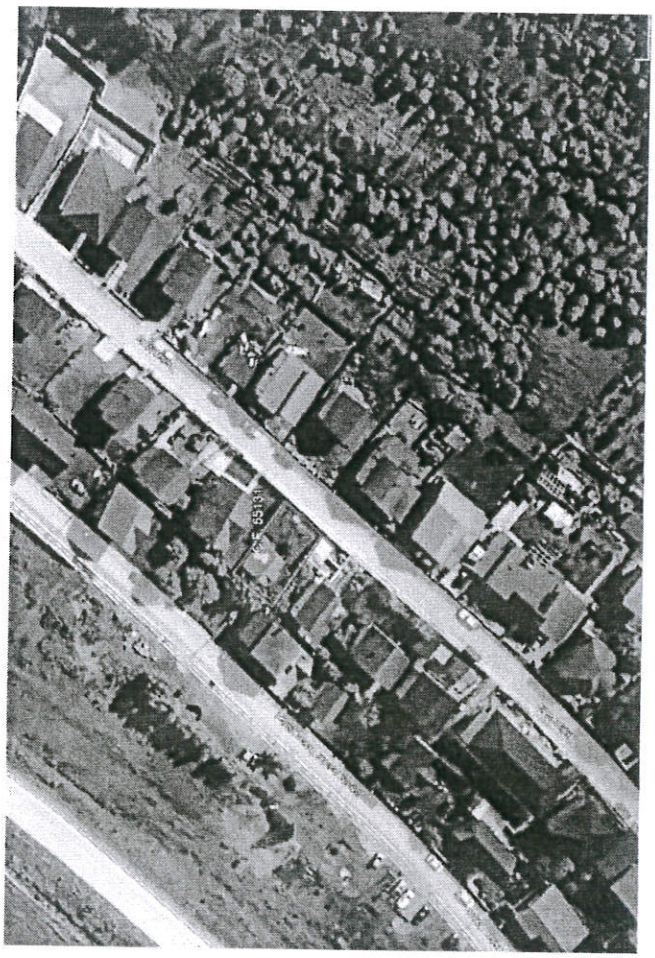
Raportează

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-autorizat-dezmir-ac-duplex-IDjaOsp.html









Președinte de ședință
Pocuron Radu Ioan

SECRETAR GENERAL
C.j. BUCUR ANCA-FLORINA