ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI PAHIDA

H O T Ã R Â R E
Nr. 279/ 22.12.2025
privind însușirea raportului de evaluare si vânzarea unui teren concesionat aflat in domeniul privat al comunei Apahida, în favoarea numitului Crișan Urdă Gligor

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

Analizând: *proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare si vânzarea unui teren concesionat aflat in domeniul privat al comunei Apahida, în favoarea numitului Crișan Urdă Gligor – proiect elaborat din inițiativa doamnei primar Belce Ramona Cristina;* referatul de aprobare nr. 44156/11.12.2025 al Primarului comunei Apahida, raportul de evaluare a terenului nr. 340/03.12.2025 întocmit de evaluator EXPERTUS SRL, prin Ing. Grădinaru Nicoleta și înregistrat la Primăria Comunei Apahida sub nr. 43015/05.12.2025, cererea numitului Crișan Urdă Gligor înregistrata la Primăria Apahida sub nr. 36604/16.10.2025, valorile imobilului din inventarul domeniului privat al comunei Apahida si raportul de specialitate nr. 4415811.12.2025 al Compartimentului de Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Cadastru.

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

In baza prevederilor:

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

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

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

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

H O T Ã R Ã Ș T E

Art. 1. Se însușește raportul de evaluare a terenului nr. 340/03.12.2025 întocmit de evaluator EXPERTUS SRL, prin Ing. Grădinaru Nicoleta și înregistrat la Primăria Comunei Apahida sub nr. 43015/05.12.2025, care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului.

Art. 2. Se aprobă vânzarea terenului concesionat, aflat în domeniul privat al Comunei Apahida, în favoarea doamnei numitului Crișan Urdă Gligor, 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 Comunei Apahida, Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Cadastru și Agricultură, Serviciul Economic și Compartimentul Juridic din cadrul Primăriei Comunei Apahida.

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

Prezenți 16.
Se votează cu 15 voturi "pentru" și 1 vot "împotriva"

Președinte de ședință
Pacurar Radu Dorin

Contrasemnează
Secretar General
Cj. Bucur Anca Florina

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ, COMUNA APAHIDA
CONSILIUL LOCAL

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI APAHIDA

ANEXA 1 LA HCL NR. 279/22.12.2025
privind însușirea raportului de evaluare si vânzarea unui teren concesionat aflat in domeniul privat al comunei Apahida, în favoarea numitului Crișan Urdă Gligor

Nr. Crt.	Nume si prenume	Contract concesiune	Descriere teren	Preț Euro/mp Cf evaluare	Valoare totala in lei cf evaluare	Valoare de inventar in lei	Valoarea de vânzare in lei
1.	CRIȘAN URDĂ GLIGOR	Contract cesiune nr. 6750 din 09.12.1999	Teren in suprafața de 1000 mp, situat in loc. Sânnicoara, str. Aviatorilor, nr. 13, înscris in CF nr. 77676, nr. cadastral 77676 Apahida	40,00	203.600,00	72.920,00	**203.600,00**

Președinte de ședință
Pacurar Radu Dorin

Contrasemnează
Secretar General
Cj. Bucur Anca Florina

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ, COMUNA APAHIDA
CONSILIUL LOCAL

Anexă HCL Nr. 279 / 22.12.25

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. 43015
ZIUA ..... LUNA ..... ANUL .....
05. DEC. 2025

RAPORT DE EVALUARE

Estimarea valorii de piață pentru teren intravilan, categoria de folosință curți construcții în suprafață de 1.000 mp, înscris în C.F. 77676, situat în UAT Apahida, loc. Sânnicoară, str. Aviatorilor, nr. 13, jud. Cluj; teren intravilan, categoria de folosință curți construcții în suprafață de 1.000 mp, înscris în C.F. 55827, situată în loc. Apahida, sat Câmpenești, str. Gladiolelor, nr. 19, jud. Cluj;

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

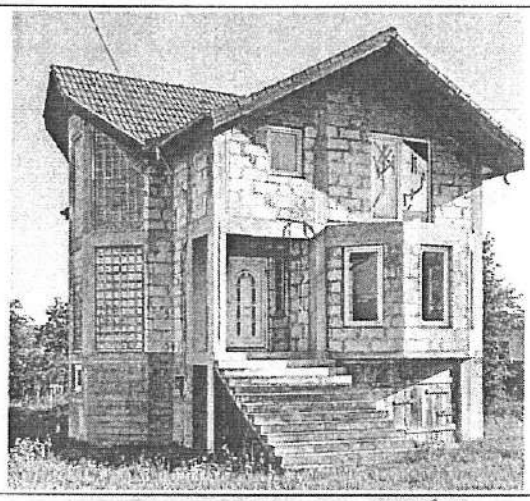
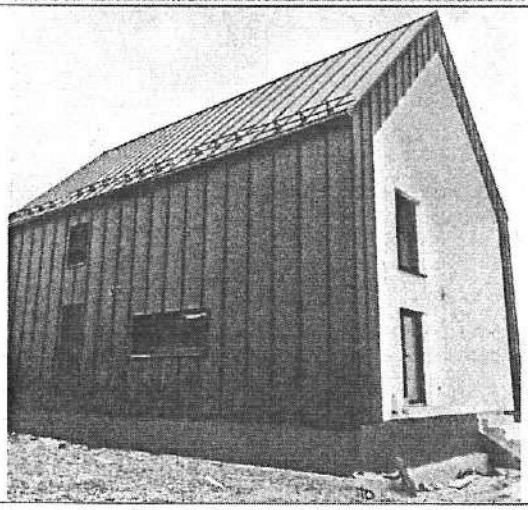
Proprietar: COMUNA APAHIDA

Concesionarii: CRIȘAN – URDĂ GLIGOR și BĂLDEAN RAUL NICOLAE

TIMIȘOARA
Decembrie 2025

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE nr. 340/03.12 2025

1. Utilizator desemnat: **PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA**
2. Proprietar teren: **COMUNA APAHIDA**
3. Concesionari: **CRIȘAN – URDĂ GLIGOR și BĂLDEAN RAUL NICOLAE**
4. Tip imobil: **Teren din domeniul privat al primăriei comunei Apahida**
5. Nr. comandă: **10/03.12 2025**
6. Tipul valorii: **valoare de piață**
7. Scopul evaluării: *Estimarea valorii de piață a terenului concesionat în vederea vânzării de către concedent*
8. Dreptul de proprietate evaluat: **dreptul absolut de proprietate**
9. Data inspecției: **03.12 2025**
10. Data evaluării: **03.12 2025**
11. Cursul BNR, din data de 03.12 2025, este: 1 EURO = 5,0893 lei, comunicat în 02.12 2025;

Categoria bunului: **Teren intravilan** Localizare: **UAT Apahida, sat Sînnicoară, str. Aviatorilor, nr. 13, jud. Cluj** Act de proprietate: **C.F. 77676** Categoria de folosință: **Curți construcții** Suprafața terenului: **1.000 mp** Forma terenului: **Dreptunghiular** Raportul laturilor: **1/3** Acces: **Drum asfaltat** Front stradal: **22,51 ml** Utilități: **Utilitățile zonei** Construcție pe teren: **Da, nu face obiectul prezentului raport de evaluare**	
Categoria bunului: **Teren intravilan** Localizare: **UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Gladiolelor, nr. 19, jud. Cluj** Act de proprietate: **C.F. 55827** Categoria de folosință: **Curți construcții** Suprafața terenului: **1.000 mp** Forma terenului: **Dreptunghiular** Raportul laturilor: **1/3** Acces: **Drum pietruit** Front stradal: **20,36 ml** Utilități: **Curent electric, apă, canalizare** Construcție pe teren: **Da, nu face obiectul prezentului raport de evaluare**	

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

Concesionar: **CRIȘAN – URDĂ GLIGOR**

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. 77676, situat în UAT Apahida, sat Sînnicoară, str. Aviatorilor, nr. 13, jud. Cluj	1.000 mp	40,00	203,57	40.000	203.600
	TOTAL	***1.000 mp***	-	-	***40.000 €***	***203.600 lei***

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

Concesionar: **BĂLDEAN RAUL NICOLAE**

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. 55827, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Gladiolelor, nr. 19, jud. Cluj	1.000 mp	23,90	121,63	23.900	121.600
	TOTAL	***1.000 mp***	-	-	***23.900 €***	***121.600 lei***

NOTĂ:

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

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



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

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 **decembrie 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:/inotl.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

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

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 terenurilor în vederea vânzării de către **Primăria comunei Apahida** din județul Cluj în calitate de ***concedent,*** către domnul **CRIȘAN – URDĂ GLIGOR** și domnul **BĂLDEAN RAUL NICOLAE** în calitate ***concesionari.***

1.4. Identificarea bunului supus evaluării

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

- ✓ **Teren intravilan**, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 1.000 mp, situat în UAT Apahida, sat Sînnicoară, str. Aviatorilor, nr. 13, jud. Cluj. Accesul la teren se face pe un drum asfaltat și beneficiază de un front stradal de 22,51 ml.

Conform extrasului de carte funciara nr. 77676 Apahida, terenul aparține Comunei Apahida, se notează intabulare, drept de proprietate lege, lotizare și dezmembrare, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, conform ordin nr. 29/14.01 2005. Concesionarul prezentului teren este domnul **CRIȘAN – URDĂ GLIGOR**, *conform Contract de concesiune nr. 6750 din 09.12 1999, respectiv Actul adițional la Contractul de concesiune nr. 2924/2001.*

- ✓ **Teren intravilan**, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 1.000 mp, situat în loc. Apahida, sat Câmpenești, str. Gladiolelor, nr. 19, jud. Cluj. Accesul la teren se face pe un drum pietruit și beneficiază de un front stradal de 20,36 ml.

Conform extrasului de carte funciara nr. 55827 Apahida, terenul aparține Primăriei Apahida, se notează intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept lege în seria rangului cu încheierea nr. 81592/18.10 2007, respectiv 81583/18.10 2007, dezmembrare, lotizare, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, conform act administrativ nr. 110 din 13.10 2009. Concesionarul prezentului teren este domnul **BĂLDEAN RAUL NICOLAE**, *conform Contract de concesiune nr. 18484 din 19.10 2007, Act adițional nr. 10005 din 06.06 2012 și Act adițional nr. 19887 din 01.11 2012.*

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 = 5,0893 lei din data de 03.12 2025, comunicat de BNR la data de 02.12 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 pieţele şi condiţiile de piaţă se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.
- **„între un cumpărător hotărât"** se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piață".
- **„și un vânzător hotărât"** nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piață curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piață liberă, după un marketing adecvat, oricare ar putea fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.
- **„într-o tranzacție nepărtinitoare"** se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.
- (g) **„după un marketing adecvat"** înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de valorificare prin vânzare este considerată a fi acea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piață la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat un timp corespunzător pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.
- **„în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent"** presupune că atât

cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

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

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

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

1.7. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **decembrie 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 03.12 2025, la un curs valutar de 1 euro = 5,0893 lei din data de 03.12 2025, comunicat de BNR la data de 02.12 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 03.12 2025 de către ec. Grădinaru Nicoleta din partea S.C. EXPERTUS S.R.L. La data inspecției, bunurile imobil au fost identificate prin intermediul geoportalului ANCPI – eTerra, care a facilitat verificarea amplasamentului, a căilor de acces și a distanțelor față de cea mai apropiată localitate sau puncte importante de interes. Toate informațiile obținute au fost documentate și integrate într-o fișă de inspecție inserată prezentului raport de evaluare.

1.9. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Informații primite de la client:

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

- ✓ Cerere din partea concesionarului nr. 36604 din 14.10 2025 pentru CRIȘAN – URDĂ GLIGOR;
- ✓ Extrasul de carte funciară nr. 77676 Apahida;
- ✓ Contract de concesiune nr. 6750 din 09.12 1999;
- ✓ Actul adițional la Contractul de concesiune nr. 2924/2001;
- ✓ Dovada luării în folosință nr. 44 din 28.10 2005;
- ✓ Proces – Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 23/8675 din 28.09 2005;
- ✓ Proces – Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 34 din 2005;

- ✓ Cerere din partea concesionarului nr. 38203 din 29.10 2025 pentru BĂLDEAN RAUL NICOLAE;
- ✓ Extrasul de carte funciară nr. 55827 Apahida;
- ✓ Contract de concesiune nr. 18484 din 19.10 2007;
- ✓ Act adițional nr. 10005 din 06.06 2012;
- ✓ Act adițional nr. 19887 din 01.11 2012;
- ✓ Proces – Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 159/34429 din 10.10 2025
- ✓ Certificat de atestare a edificării construcției nr. 208/34423 din 10.10 2025;

Informații colectate de evaluator:

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

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

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

a) Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR);

b) Standardele de evaluare a bunurilor - Ediția 2025

- ➢ Definiții SEV;
- ➢ Standarde generale: SEV 100 – Cadru general al evaluării (IVS 100); SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102); SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103); SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104); SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105), SERV 106 – Documentare și raportare (IVS 106);
- ➢ Standarde pentru active: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- ➢ Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 - Verificarea evaluării;

- ***SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;***
- ***GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.***

c) Legislația în domeniu:

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

Alte informații consultate:

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

Surse bibliografice:

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



1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

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

Ipoteze semnificative

- Valoarea estimată în raportul de evaluare este determinată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează, valoarea estimată este 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

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

1.12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

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

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

1.13. Metode de evaluare

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

Abordările principale în *evaluare* sunt:

- abordarea prin piaţă,
- abordarea prin venit şi
- abordarea prin cost.

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

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

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

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

Prin prezenta, confirmăm că analizele, opiniile şi concluziile exprimate în prezentul Raport au fost realizate în concordanţă cu reglementările standardele lor adoptate de Conferinţa Naţională a Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România în 2025 (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR - ANEVAR 2025), cu normele şi cu metodologia de lucru recomandate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România, şi cu ipotezele şi ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport:

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

la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR:

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

1.15. Descrierea raportului

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

Raportul cuprinde termenii de referinţă ai evaluării, o prezentare a bunurilor imobile evaluate, o analiza a pieţei imobiliare, un capitol cu abordările în evaluare aplicate şi opinia evaluatorului privind valoarea estimată, precum şi anexele cu documentaţia pusă la dispoziţia evaluatorului, analiza pieţei, localizare şi fotografii ale bunului.

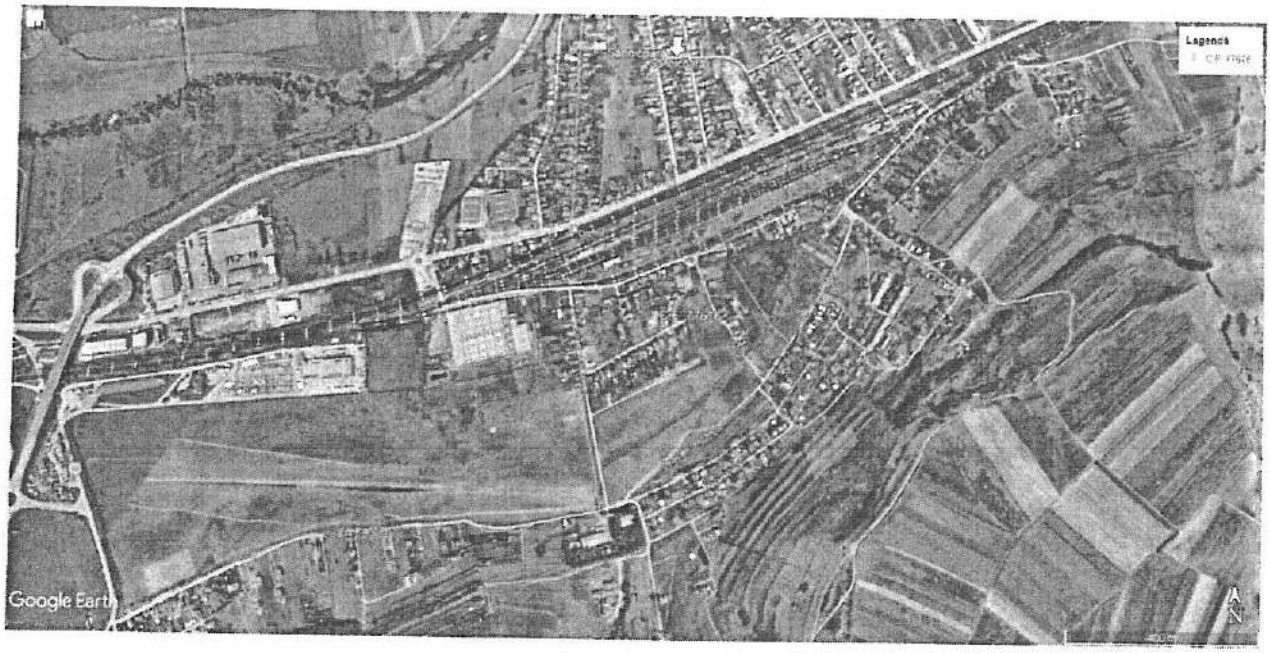
1.16. Drepturi patrimoniale

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

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

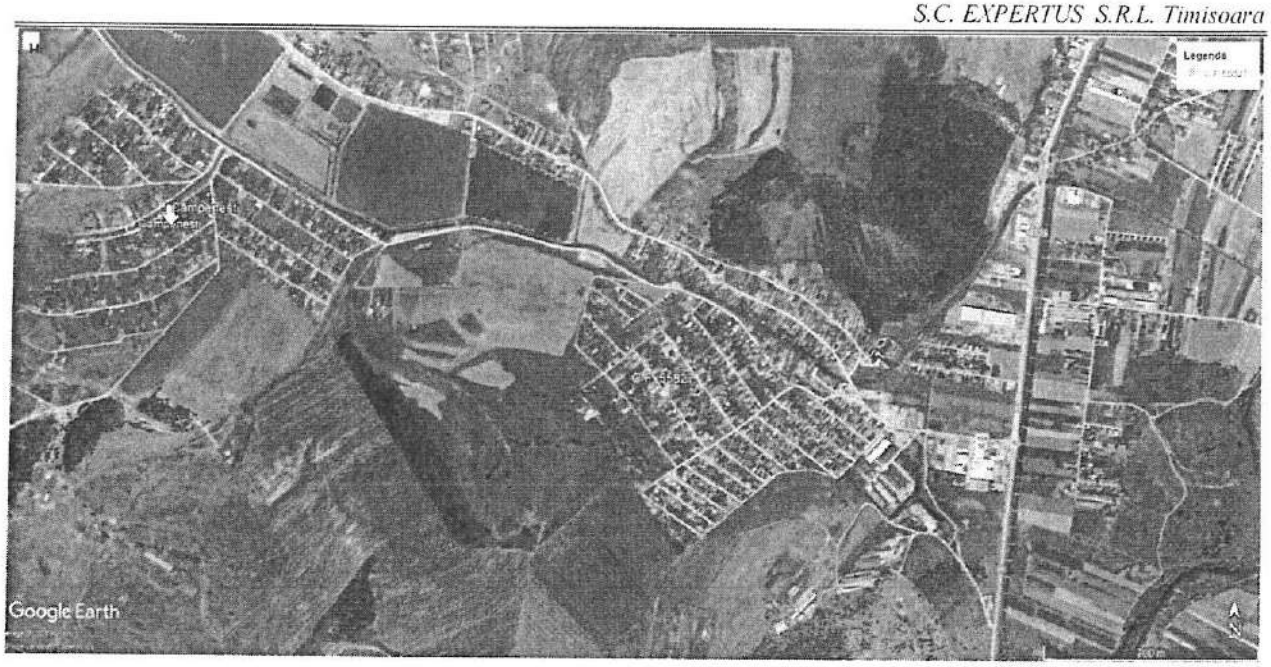
2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea amplasamentului



Date despre amplasament	
PROPRIETAR AMPLASAMENT	**COMUNA APAHIDA**
Adresă:	UAT Apahida, sat Sînnicoară, str. Aviatorilor, nr. 13, jud. Cluj
C.F. /Act de proprietate	C.F. 77676
Suprafață	1.000 mp
Categoria de folosință / prevedere P.U.G.	Curți construcții
Formă terenului	Dreptunghiular
Raportul laturilor: 1/2; 1/3; 1/4; 1/5	1/3
Frontul stradal	22,51 ml
Construcții pe teren	Da, dar nu face obiectul prezentului raport de evaluare
Proprietar pe construcție	**CRIȘAN – URDĂ GLIGOR**
Priveliști: parc, stradă, cimitir, zona industrială, zonă rezidențială	Zonă rezidențială
POT %; CUT	-
Arii ale proprietății (mp) Ac. Clădire ____, Adc. Clădire ____, Arie teren __	-
Topografie teren: plat, în panta, abrupt;	Specific zonei
Poziția față de centru localității: (central, median, periferic)	Periferic
Poluare: teren poluat, aer poluat, poluare sonoră, altele	Nu
Dotări amplasament: apă. Canalizare, gaze, termoficare, electricitate, telefonie	Utilitățile zonei
Asfalt	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	03.12 2025

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRĂDINARU NICOLETA
Legitimație Nr. 12954
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR • ROMÂNIA



Date despre amplasament	
PROPRIETAR AMPLASAMENT	**COMUNA APAHIDA**
Adresă:	UAT Apahida, sat Câmpeneşti, str. Gladiolelor, nr. 19, jud. Cluj
C.F. /Act de proprietate	C.F. 55827
Suprafaţă	1.000 mp
Categoria de folosinţă / prevedere P.U.G.	Curţi construcţii
Formă terenului	Dreptunghiular
Raportul laturilor: 1/2; 1/3; 1/4; 1/5	1/3
Frontul stradal	20,36 ml
Construcţii pe teren	Da, dar nu face obiectul prezentului raport de evaluare
Proprietar pe construcţie	**BĂLDEAN RAUL NICOLAE**
Privelişti: parc, stradă, cimitir, zona industrială, zonă rezidenţială	Zonă rezidenţială
POT %; CUT	-
Arii ale proprietăţii (mp) Ac. Clădire ____, Adc. Clădire ____, Arie teren __	-
Topografie teren: plat, în panta, abrupt;	Specific zonei
Poziţia faţă de centru localităţii: (central, median, periferic)	Periferic
Poluare: teren poluat, aer poluat, poluare sonoră, altele	Nu
Dotări amplasament: apă. Canalizare, gaze, termoficare, electricitate, telefonie	Utilităţile zonei
Asfalt	Nu
Obturări imagine faţadă: copaci, panouri publicitare, alte clădiri, altele	Nu
Drum de acces	Drum pietruit
Litigii/sarcini	Nu este cazul
Observaţii	Categoria de folosinţă din C.F. este modificată prin P.U.G., astfel am considerat că terenul este intravilan, categoria de folosinţă curţi construcţii
Data inspecţiei	03.12 2025

2.2.1. Dreptul de proprietate

Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menţionate şi nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietăţii evaluate.

LITIGII: Din documentele puse la dispoziţie şi din afirmaţiile proprietarului/beneficiarului a rezultat faptul că nu există litigii la data identificării proprietăţii.

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	214558
Ziua	02
Luna	10
Anul	2025

Cod verificare
100195390399

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 77676 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	77676	1.000	Teren imprejmuit; Teren imprejmuit cu gard de lemn pe latura de Sud si gard de plasa pe latura de Est si Sud.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
214558 / 02/10/2025		
Act Administrativ nr. 218, din 25/09/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 77676 a imobilului cu numarul cadastral 77676 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 63814 inscris in cartea funciara 63814;	A1
Ordin nr. 29, din 14/01/2005 emis de Prefectura Cluj;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE lege, lotizare și dezmembrare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA APAHIDA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 63814/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 125970 din 21/07/2017; pozitie transcrisa din CF 63143/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 47649 din 22/03/2017; pozitie transcrisa din CF 62324/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 153234 din 08/09/2016; pozitie transcrisa din CF 61380/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 6716 din 18/01/2016;	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 77676 Comuna/Oraș/Municipiu: Apahida

Anexa Nr. 1 La Partea I

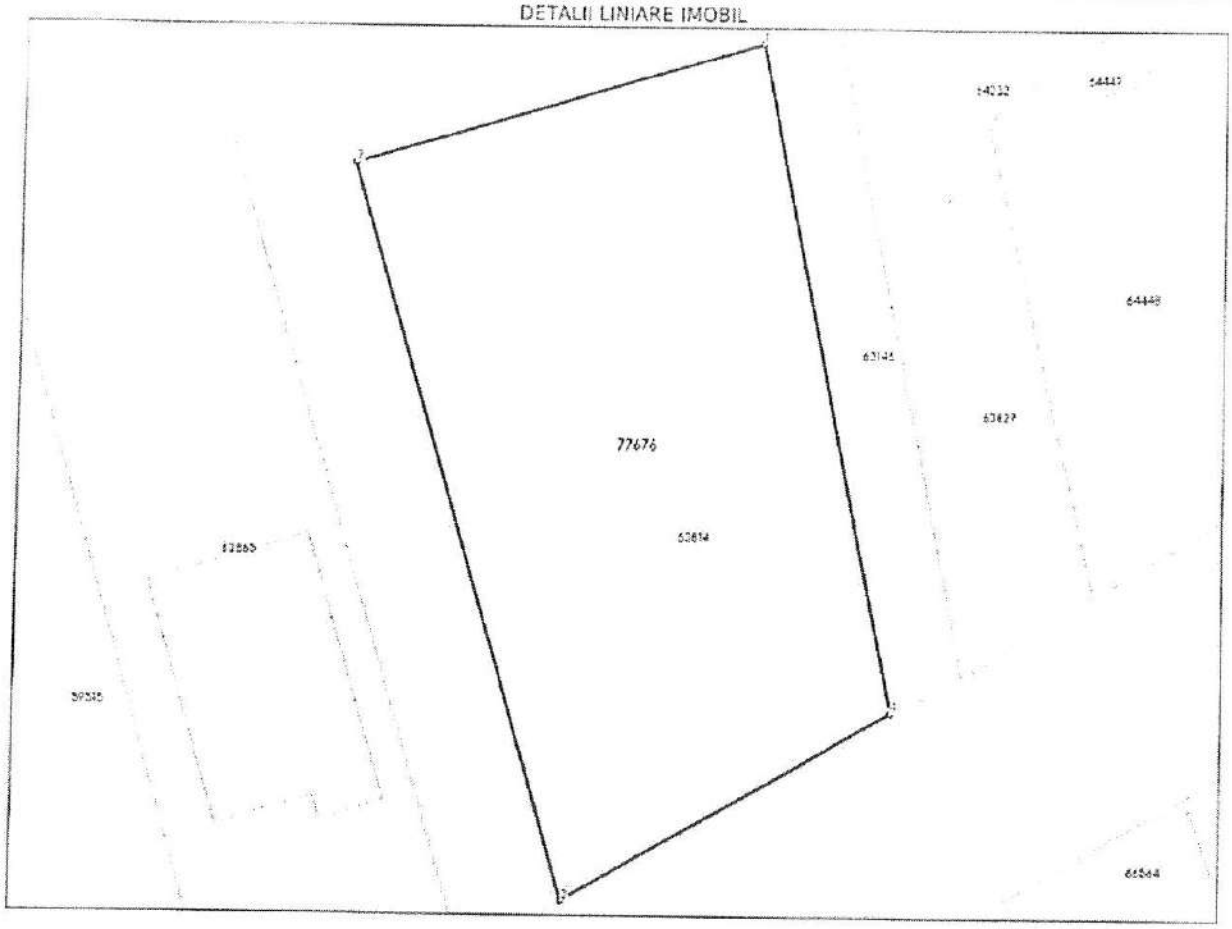
Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
77676	1.000	Teren imprejmuit cu gard de lemn pe latura de Sud si gard de plasa pe latura de Est si Sud.

* Suprafața este determinată in planul de proiecție Stereo 70.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA – ANEVAR
Evaluator autorizat GRADINARU NICOLETA Legitimația nr. 12954 Valabil/2025 Specializarea: EI, EPI, EIM

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

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	25.269
2	3	45.179
3	4	22.505
4	1	40.051

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRĂDINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 22966
Valabil 2025
Specialitatea: EL, EPI, EDM
ANEVAR

ANCPI

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

Nr. cerere 145304
Ziua 03
Luna 07
Anul 2025
Cod verificare
1001911119A6

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55827 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str GLADIOLELOR, Nr. 19

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	55827	1.000	Teren imprejmuit; Terenul este imprejmuit cu gard de plasa pe laturile vestica , estica , nordica si cu gard de beton pe latura sudica

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
110685 / 15/10/2012		
Act Notarial nr. 1934, din 11/10/2012 emis de FURDUI HORIA AUGUSTIN (act administrativ nr. 80677/31-07-2012 emis de OCPI CLUJ;);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 55827 a imobilului cu numarul cadastral 55827/Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 55311 inscris in cartea funciara 55311;	A1
Act Administrativ nr. 110, din 13/10/2009 emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA (act administrativ nr. 82/17-07-2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; act administrativ nr. 14881/03-09-2009 emis de PRIMARIA COMUNEI APAHIDA; act administrativ nr. 60795/23-06-2009 emis de BCPI CLUJ; act administrativ nr. 60790/23-06-2009 emis de BCPI CLUJ; act administrativ nr. 66071/07-07-2009 emis de OCPI CLUJ;);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept lege in seria rangului cu incheierea nr 81592/18.10.2007 respectiv 81583/18.10.2007, dezmembrare, lotizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA APAHIDA, domeniul privat *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55311/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 51312 din 16/05/2012; pozitie transcrisa din CF 55311/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 51312 din 16/05/2012;*	A1
88398 / 22/04/2024		
Act Administrativ nr. 60, din 23/02/2024 emis de Primaria Apahida;		
B8	Se noteaza Autorizatia de construire nr 60 din 23.02.2024 emis de Primaria Apahida avand drept obiect executarea lucrarilor de construire -construire casa familiala in regim de inaltime P+M, bazin revidanjabil, prefabricate etans, imprejmuire, racorduri si bransamnete la utilitati, amenajare acces auto si pietonal	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 55827 Comuna/Oraş/Municipiu: Apahida

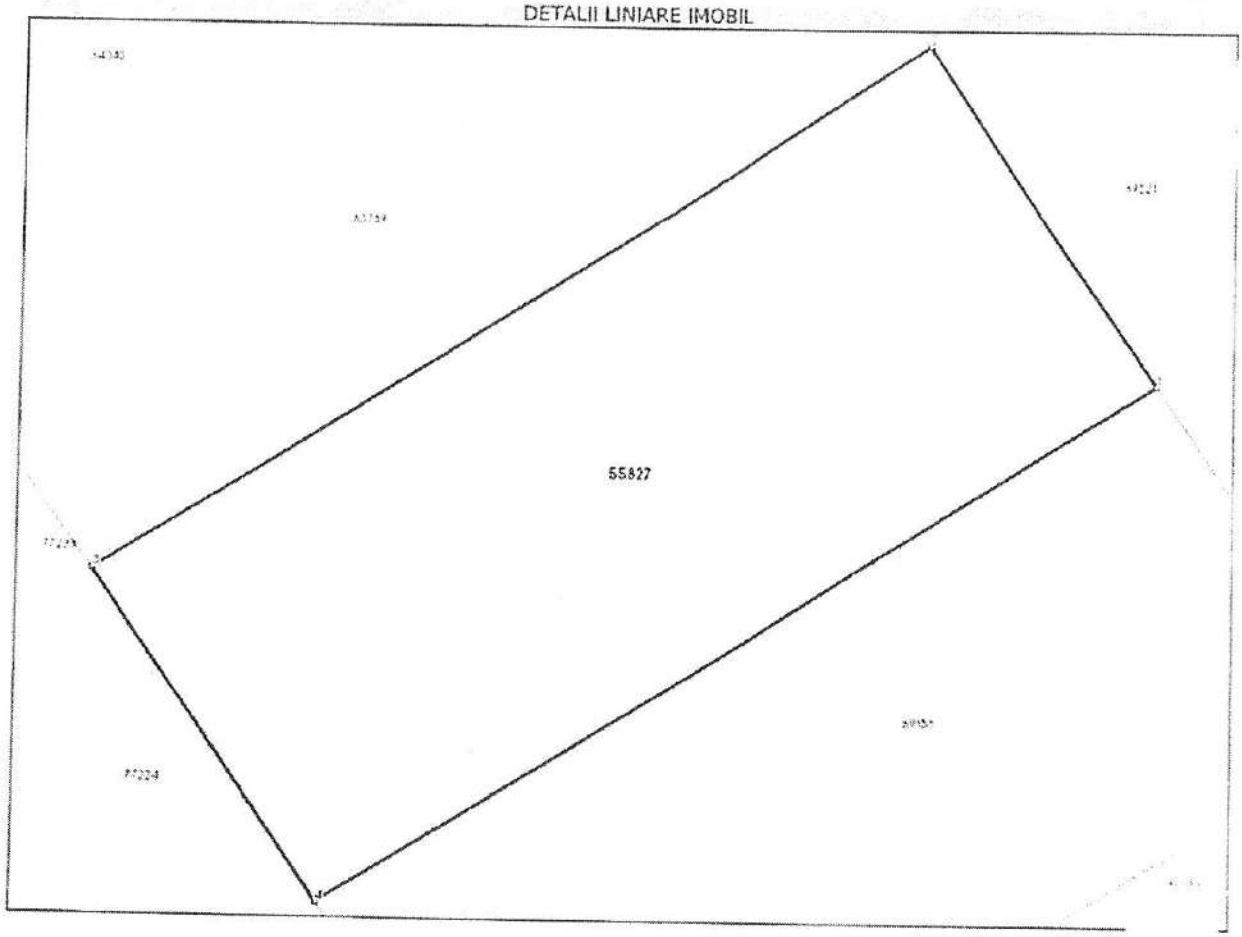
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
55827	1.000	Terenul este imprejmuit cu gard de plasa pe laturile vestica , estica , nordica si cu gard de beton pe latura sudica

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.362
2	3	49.517
3	4	20.021
4	1	49.65

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI Evaluator autorizat GRADINARU NICOLETA Legitimația nr. 12964 Valabil 2025 Specializare: EI, EPI, EBM, ANEVAR

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.

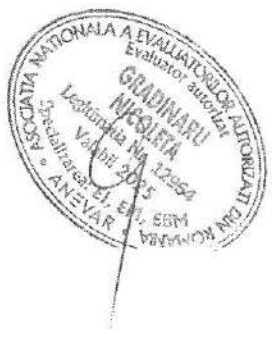
Comuna Apahida beneficiază de o infrastructură rutieră și feroviară bine dezvoltată. Este traversată de drumul național DN16, care leagă Cluj-Napoca de Reghin, și de calea ferată Cluj-Napoca – Dej. De asemenea, Aeroportul Internațional „Avram Iancu" Cluj se află în apropiere, facilitând conexiunile aeriene.

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 pieței eficiente (este foarte sensibilă la situația forței de muncă, stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

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

3.2. Analiza cererii

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

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

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

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

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

În urma analizei de piață am putut observă că proprietățile similare din localitatea Câmpenești se tranzacționează la un preț cuprins între 27,00 €/mp, respectiv 30,00 €/mp, respectiv din localitatea Sînnicoară se tranzacționează la un preț cuprins între 62,07 €/mp, respectiv 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	Nu	Da	Nu
Maxim productivă	Nu	Da	Nu

Având în vedere scopul evaluării CMBU este utilizarea actuală.

5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

5.1. Evaluarea terenurilor

Evaluarea terenurilor, presupune aplicarea metodelor aferente asupra terenurilor a căror situație juridică este clarificată, ele fiind în proprietate și pot fi transferate integral la data tranzacției. Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), prin venit și prin cost. Acestea sunt:

- Comparația directă
- Metode alternative
  - Extracția
  - Alocarea
- Metodele capitalizării venitului:
  - Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului;
  - Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare;
  - Actualizarea: analiza fluxului de numerar actualizat/analiza parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației directe

Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este metoda cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă 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. 77676 sunt prezentate mai jos:

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Localizare	UAT Apahida, sat Sinnicoară, str. Aviatorilor, nr. 13, jud. Cluj	Loc. Dezmir, str. Teilor, nr. 16	Loc. Dezmir	Loc. Dezmir, str. Câmpului	Loc. Dezmir, str. Fântânele
Suprafață	1.000 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	Concesiune	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	03.12 2025	sept..25	sept..25	sept..25	ian..25
Elemente specifice proprietății					
Localizare	UAT Apahida, sat Sînnicoară, str. Aviatorilor, nr. 13, jud. Cluj	Loc. Dezmir, str. Teilor, nr. 16	Loc. Dezmir	Loc. Dezmir, str. Câmpului	Loc. Dezmir, str. Fântânele
Caracteristici fizice					
Suprafața	1.000 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)	22,51 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	Concesiune	S-au aplicat ajustări, negative tuturor comparabilelor, întrucât concesionarul plătește o taxă în baza unui contract semnat cu concedentul, astfel limitează semnificativ dreptul de dispoziție al titularului.
Condiții de finanțare	Normale	Condițiile de finanțare sunt normale, nu se impun ajustări.
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu se impun ajustări.
Condiții de piață	03.12 2025	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 4 pentru condițiile de piață.
Elemente specifice proprietății		
Localizare	UAT Apahida, sat Sînnicoară, str. Aviatorilor, nr. 13, 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	1.000 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)	22,51 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 2**, astfel că valoarea ajustată rezultată la această comparabilă este valoarea de piață pentru acest imobil, **respectiv de 40,00 euro/mp, echivalentul a 203,57 lei/mp**.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză, pentru terenul intravilan înscris în C.F. 55827 sunt prezentate mai jos:

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Gladiolelor, nr. 19, jud. Cluj	Loc. Câmpenești, str. Merilor	Loc. Câmpenești, zona 1 Mai, str. Castanilor	Loc. Câmpenești
Suprafață	1.000 mp	1.305 mp	530 mp	350 mp
Preț vânzare (€/mp)		30,00 euro/mp	28,30 euro/mp	27,00 euro/mp
Elemente specifice tranzacționării				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Restricții legale	Concesiune	Nu este cazul	Similar	Nu este cazul
Condiții de finanțare	Normale	Independent	Independent	Independent
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiții de piață	03.12 2025	nov..25	nov..25	sept..25
Elemente specifice proprietății				
Localizare	UAT Apahida, sat	Loc. Câmpenești,	Loc. Câmpenești,	Loc. Câmpenești

	Câmpenești, str. Gladiolelor, nr. 19, jud. Cluj	str. Merilor	zona 1 Mai, str. Castanilor	
Caracteristici fizice				
Suprafața	1.000 mp	1.305 mp	530 mp	350 mp
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Similar	Similar	Similar
Amenajări exterioare (străzi)	Drum pietruit	Similar	Similar	Drum de pământ
Topografie /Relief	Specific zonei	Similar	Similar	Similar
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Similar	Similar	Similar
Deschidere (front stradal)	20,36 ml	30,00 ml	Da	Da
Teren liber/construit	Liber	Similar	Similar	Similar

Elemente de comparație	Subiect	Justificarea ajustărilor aplicate
Identificare	Teren intravilan	Ofertele selectate pentru comparație, sunt toate aceeași categorie de folosință cu bunul supus evaluării.
Tip comparabilă		Cele 3 comparabilele utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt oferte. Astfel, acestea au fost ajustate negativ, deoarece în urma discuțiilor telefonice sau din citirea anunțului, reiese faptul că ofertanții sunt dispuși să negocieze.
Elemente specifice tranzacționării		
Drepturi de proprietate	Deplin	Dreptul de proprietate este deplin, nu sunt necesare ajustări pentru comparabile.
Restricții legale	Concesiune	S-au aplicat ajustări, negative comparabilelor 1 și 3, întrucât concesionarul plătește o taxă în baza unui contract semnat cu concedentul, astfel limitează semnificativ dreptul de dispoziție al titularului.
Condiții de finanțare	Normale	Condițiile de finanțare sunt normale, nu se impun ajustări.
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu se impun ajustări.
Condiții de piață	03.12 2025	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Elemente specifice proprietății		
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Gladiolelor, nr. 19, jud. Cluj	S-au aplicat ajustări, negative comparabilei 2, iar comparabilei 1 i s-au aplicat ajustări pozitive pentru localizare.
Caracteristici fizice		
Suprafața	1.000 mp	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 3, iar comparabilei 2 i s-au aplicat ajustări negative pentru suprafață.
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Amenajări exterioare (străzi)	Drum pietruit	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 3 pentru drumul de acces.
Topografie /Relief	Specific zonei	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Deschidere (front stradal)	20,36 ml	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Teren liber/construit	Liber	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul

Ajustarea totală brută cea mai mică este la **comparabila 2**, astfel că valoarea ajustată rezultată la această comparabilă este valoarea de piață pentru acest imobil, **respectiv de 23,90 euro/mp, echivalentul a 121,63 lei/mp.**

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

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



6. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru estimarea valorii de piaţă s-a procedat la revederea întregii evaluări, pentru a avea siguranţa că datele disponibile, tehnicile analitice, raţionamentele şi logica aplicate au condus la judecăţi consistente. Pentru estimarea valorii de piaţă a terenurilor am aplicat abordarea prin piaţă, în urma căreia am obţinut următoarele valori:

Concesionar: **CRIŞAN – URDĂ GLIGOR**

Nr. crt.	*Denumire bun imobil*	*Suprafaţă (mp)*	*Euro / mp*	*Lei / mp*	*Valoare de piaţă estimată totală (euro)*	*Valoare de piaţă estimată totală (lei)*
1	Teren intravilan, categoria de folosinţă curţi construcţii, înscris în C.F. 77676, situat în UAT Apahida, sat Sînnicoară, str. Aviatorilor, nr. 13, jud. Cluj	1.000 mp	40,00	203,57	40.000	203.600
	TOTAL	*1.000 mp*	-	-	*40.000 €*	*203.600 lei*

Concesionar: **BĂLDEAN RAUL NICOLAE**

Nr. crt.	*Denumire bun imobil*	*Suprafaţă (mp)*	*Euro / mp*	*Lei / mp*	*Valoare de piaţă estimată totală (euro)*	*Valoare de piaţă estimată totală (lei)*
1	Teren intravilan, categoria de folosinţă curţi construcţii, înscris în C.F. 55827, situat în UAT Apahida, sat Câmpeneşti, str. Gladiolelor, nr. 19, jud. Cluj	1.000 mp	23,90	121,63	23.900	121.600
	TOTAL	*1.000 mp*	-	-	*23.900 €*	*121.600 lei*

Criteriile de analiză a rezultatelor:

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

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

Precizia: Precizia unei valori este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de ajustările aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informaţiilor: Adecvarea şi precizia influentează calitatea şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii.

În urma analizării, valorilor obţinute în prezentul raport de evaluare prin prisma celor prezentate în subcapitolul precedent şi în capitolul referitor la analiza pieţei imobiliare, dar şi în criteriilor de analiză, a rezultatelor în opinia evaluatorului, **valoarea de piaţă estimată a proprietăţi imobiliare este prezentată mai jos:**

Concesionar: **CRIŞAN – URDĂ GLIGOR**

Nr. crt.	*Denumire bun imobil*	*Suprafaţă (mp)*	*Euro / mp*	*Lei / mp*	*Valoare de piaţă estimată totală (euro)*	*Valoare de piaţă estimată totală (lei)*
1	Teren intravilan, categoria de folosinţă curţi construcţii, înscris în C.F. 77676, situat în UAT Apahida, sat Sînnicoară, str. Aviatorilor, nr. 13, jud. Cluj	1.000 mp	40,00	203,57	40.000	203.600
	TOTAL	*1.000 mp*	-	-	*40.000 €*	*203.600 lei*

Concesionar: **BĂLDEAN RAUL NICOLAE**

Nr. crt.	*Denumire bun imobil*	*Suprafaţă (mp)*	*Euro / mp*	*Lei / mp*	*Valoare de piaţă estimată totală (euro)*	*Valoare de piaţă estimată totală (lei)*
1	Teren intravilan, categoria de folosinţă curţi construcţii, înscris în C.F. 55827, situat în UAT Apahida, sat Câmpeneşti, str. Gladiolelor, nr. 19, jud. Cluj	1.000 mp	23,90	121,63	23.900	121.600
	TOTAL	*1.000 mp*			*23.900 €*	*121.600 i*

NOTA: Valoarea de piaţă estimată în prezentul raport de evaluare NU conţine T.V.A.
Valoarea de piaţă a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele şi aprecierile exprimate în prezentul raport.

ANEXE

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

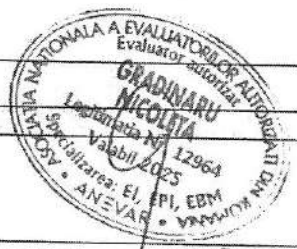
- Cerere din partea concesionarului nr. 36604 din 14.10 2025 pentru CRIȘAN – URDĂ GLIGOR;
- Extrasul de carte funciară nr. 77676 Apahida;
- Contract de concesiune nr. 6750 din 09.12 1999;
- Actul adițional la Contractul de concesiune nr. 2924/2001;
- Dovada luării în folosință nr. 44 din 28.10 2005;
- Proces – Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 23/8675 din 28.09 2005;
- Proces – Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 34 din 2005;

- Cerere din partea concesionarului nr. 38203 din 29.10 2025 pentru BĂLDEAN RAUL NICOLAE;
- Extrasul de carte funciară nr. 55827 Apahida;
- Contract de concesiune nr. 18484 din 19.10 2007;
- Act adițional nr. 10005 din 06.06 2012;
- Act adițional nr. 19887 din 01.11 2012;
- Proces – Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 159/34429 din 10.10 2025;
- Certificat de atestare a edificării construcției nr. 208/34423 din 10.10 2025;

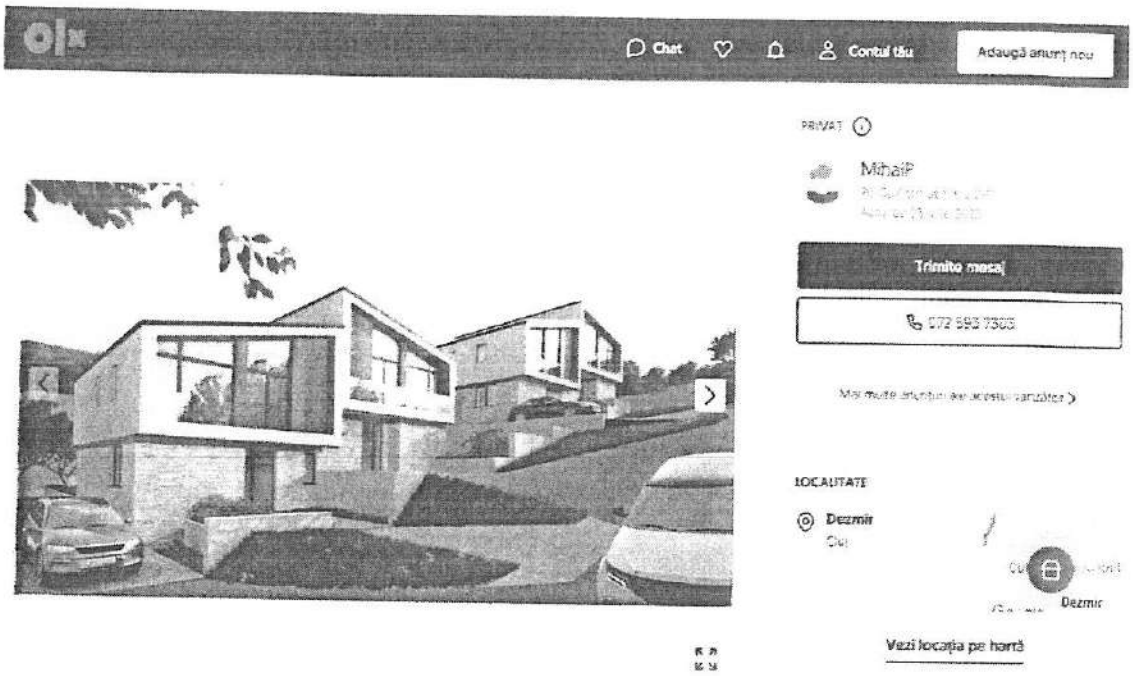
- Fotografii;
- Ortofotoplanșe;

Metoda comparației directe UAT Apahida, sat Sînnicoară, str. Aviatorilor, nr. 13, jud. Cluj - teren intravilan - C.F. 77676 Apahida

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Suprafață	1.000 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 €	10 €	11 €	10 €
Marja de negociere %		15%	15%	15%	15%
Preț vânzare (€/mp)		59,16 €	52,45 €	60,21 €	56,62 €
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 €	52,45 €	60,21 €	56,62 €
Restricții legale	Concesiune	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Valoarea ajustării %		-20%	-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustării €		-12,12	-10,75	-12,34	-11,60
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, negative tuturor comparabilelor, întrucât concesionarul plătește o taxă în baza unui contract semnat cu concedentul, astfel limitează semnificativ dreptul de dispoziție al titularului.*			
Preț ajustat (€)		47,04 €	41,71 €	47,88 €	45,02 €
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 (€)		47,04 €	41,71 €	47,88 €	45,02 €
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 (€)		47,04 €	41,71 €	47,88 €	45,02 €
Condiții de piață	03.12 2025	sept.-25	sept.-25	sept.-25	ian.-25
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%	2%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00	0,68
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 4 pentru condițiile de piață.*			
Preț ajustat (€)		47,04 €	41,71 €	47,88 €	45,70 €
Elemente specifice proprietății					
Localizare	UAT Apahida, sat Sînnicoară, str. Aviatorilor, nr. 13, jud. Cluj	Loc. Dezmir, str. Teilor, nr. 16	Loc. Dezmir	Loc. Dezmir, str. Câmpului	Loc. Dezmir, str. Fântânele
Valoarea ajustării %		-10%	3%	-13%	0%
Valoarea ajustării €		-4,93	1,04	-6,22	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 (€)		42,10 €	42,75 €	41,65 €	45,70 €
Caracteristici fizice					
Suprafața	1.000 mp	2.000 mp	2.900 mp	800 mp	2.900 mp
Valoarea ajustării %		-5%	-10%	-4%	-10%
Valoarea ajustării €		-2,31	-4,27	-1,87	-4,57
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 %		2%	2%	2%	2%
Valoarea ajustării €		0,63	1,06	0,62	0,69
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)	22,51 ml	18,50 ml	Da	Da	Dublă deschidere (13,00 ml)
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%	-3%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00	-1,37
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		-6,61 €	-2,17 €	-7,47 €	-5,25 €
Preț ajustat (€)		40,00 €	40,00 €	40,00 €	40,00 €
Ajustare totală netă absolută €		*-18,74*	*-12,92*	*-19,81*	*-16,18*
Ajustare totală netă absolută %		*-31,67%*	*-24,62%*	*-32,89%*	*-28,58%*
Ajustare totală brută absolută €		*20,00*	*17,13*	*21,06*	*18,90*
Ajustare totală brută absolută %		*33,81%*	*32,66%*	*34,97%*	*33,38%*
Număr ajustări		*4,00*	*4,00*	*4,00*	*5,00*
		Total ajustare brută cea mai mică - comparabila 2			
Valoarea de piață estimată pe mp					***40,00 euro/mp***
					203,57 lei/mp
Valoarea de piață totală					***40.000,00 €***
					203.600,00 lei



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, in 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 - samburi ba, zidarie portanta si centuri de
• sarpanta din lemn cu invelitoare de tabla
Terenul se poate vinde intreg, sau se poate vinde in cota parte de 1/2, in vederea parcelari dupa receptia constructiilor
Proprietar PF
Pret 70E/mp, 140.000EUR

ID: 283327625

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

Comparabila 2

X ID #7055173

Dezmir (CJ)

17/09/2025 Ora 14

180.000 €



Descriere

Teren Dezmir 2900mp aproape de centrul satului

Vand teren in Dezmir, aproape de centrul satului. 2900 mp

Localizare

Dezmir (CJ)

Date proprietate

Tranzactie:	Vânzare
Tip proprietate:	Teren intravilan
Suprafata:	2.900 m²

Etichete

Proprietar

Adaugă o cantacte

Toate anunturile (3)

Comparabila 3

× ID #7410808

Dezmir (CJ)

10/09/2025 13:18

97.000 €



Descriere

Vand teren inteavilan in Dezmir

Vand o parcela in Dezmir pentru parcari auto, hala, casa, alte servicii. Parcela de 800 mp pe str Campului. Terenul este intravilan, are utilitatile in apropiere, intrare direct din centura.

Localizare

Dezmir (CJ)

Detalii proprietate

Tranzactie:	Vânzare
Tip proprietate:	Teren intravilan
Suprafata:	781 m²

Proprietar

Adauga la contacte

Toate anunturile (7)

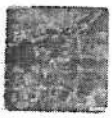
Comparabila 4

× ID #1366213

Dezmir (CJ)

45 ZILE 07/01/2025 14:24

67 €/mp





Descriere

Teren intravilan Dezmir cu CF

Vand teren intravilan in Dezmir (Strada Fantanele, nr. 89), cu CF nr. 59289, in suprafata de 2900 mp (224 m lungime x 13 m latime). Drum de acces la ambele capete si front de 13 m. Utilitatile disponibile la drum si toate actele in regula, detin certificat de urbanism. Terenul se afla in zona de case a Dezmirului, cu acces dinspre Dezmir sau Baniceasa. Conform PUG Dezmir, se pot construi locuinte, case de vacanta, pensiuni propuse UTR Lp 4. Pretul este de mai mai multe detalii la telefon.

Locație

Dezmir (CJ)

CLUJ, CLUJ NAPOCA, DEZMIR



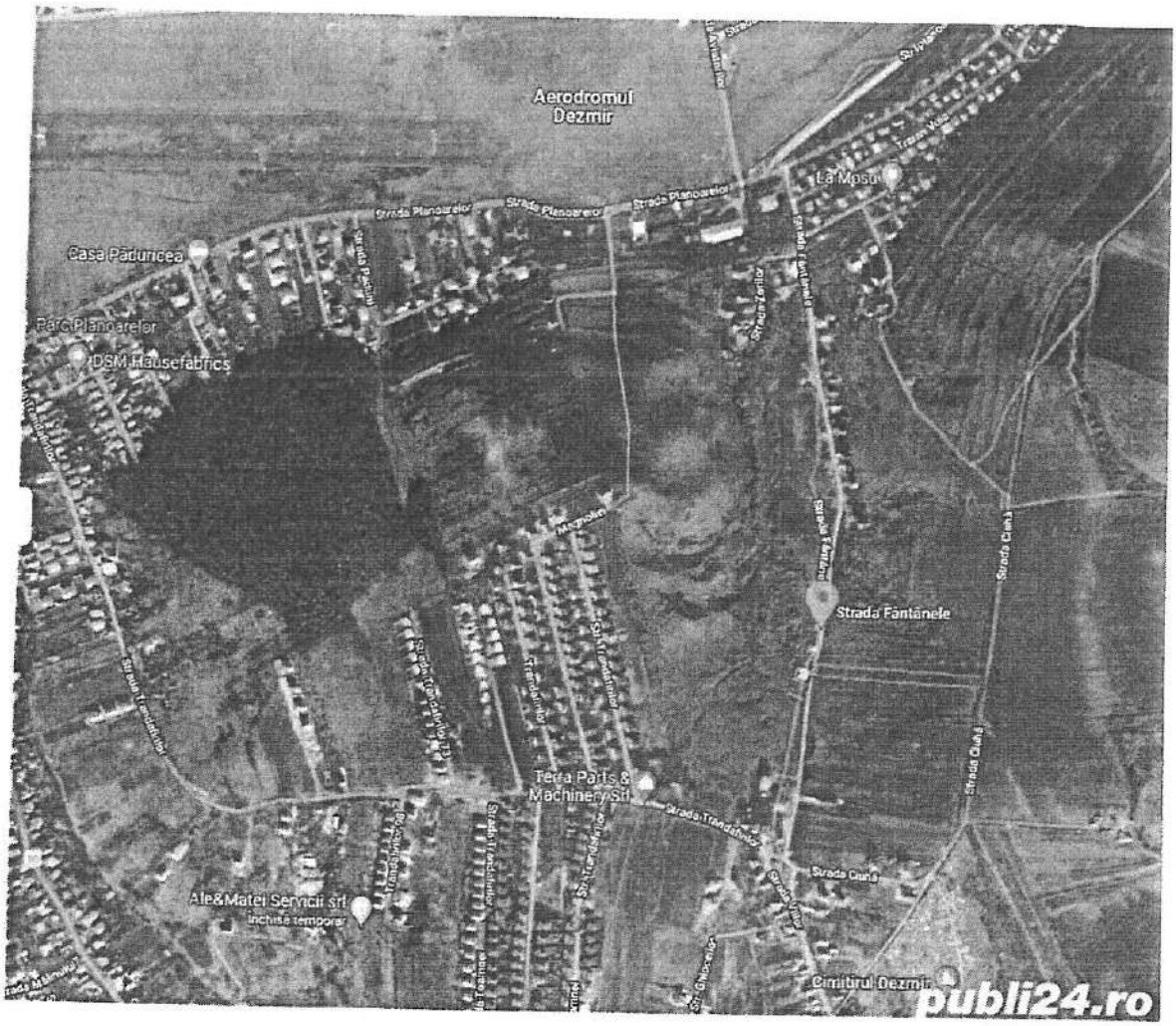
Proprietar

+40 726 999 960

Adaugă la contacte

Sarcini (0)

Calendar (0)


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

ANCPI

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

Nr. cerere	214558
Ziua	02
Luna	10
Anul	2025

Cod verificare
100795390399

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 77676 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	77676	1.000	Teren imprejmuit; Teren imprejmuit cu gard de lemn pe latura de Sud si gard de plasa pe latura de Est si Sud.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
214558 / 02/10/2025		
Act Administrativ nr. 218, din 25/09/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 77676 a imobilului cu numarul cadastral 77676 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 63814 inscris in cartea funciara 63814;	A1
Ordin nr. 29, din 14/01/2005 emis de Prefectura Cluj;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE lege, lotizare și dezmembrare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA APAHIDA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 63814/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 125970 din 21/07/2017; pozitie transcrisa din CF 63143/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 47649 din 22/03/2017; pozitie transcrisa din CF 62324/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 153234 din 08/09/2016; pozitie transcrisa din CF 61380/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 6716 din 18/01/2016;	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
77676	1.000	Teren imprejmuit cu gard de lemn pe latura de Sud si gard de plasa pe latura de Est si Sud.

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	pasune	NU	1.000	-	-	-	

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	25.269
2	3	45.179
3	4	22.505
4	1	40.051

** 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.

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

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

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. 222.

Data soluţionării,
07-10-2025
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
DELIA MARIA NETEDU

(parafa şi semnătura)

Referent,

(parafa şi 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

ROMÂNIA, JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA
STR. LIBERTĂȚII, NR 98
TEL./FAX 064 - 231777, 231797, 231622
Nr 2924 / 23 - IV - 2001

ACT ADIȚIONAL LA CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR. 6750 / 9.12.1999

I.PĂRȚILE CONTRACTANTE

Încheiat între Consiliul Local al comunei Apahida, cu sediul în Apahida, str.Libertății, nr.98, jud. Cluj, reprezentată prin Ionel Fărcaș având funcția de primar, în calitate de concedent, pe de o parte,

și URDĂ GLIGOR cu soția (soțul) ....., domiciliați în SĂNMICLĂREA str./sat TRIAJ nr. 13, jud CLUJ, buletin/carte de identitate, seria KX nr. 120662, eliberat de Pol. CLUJ la data de 15.FEB.2001, în calitate de concesionar, pe de altă parte,

la data de 11.APR.2001 la sediul concedentului din Apahida, str.Libertății, nr.98, județul Cluj, cod 3411, în temeiul **Legii nr.50/1991**, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, a **Hotărârii nr.21** din 06 mai 1999 a Consiliului Local al comunei Apahida, de aprobare a concesionării și a aprobării Consiliului Local din data de 29.03.2001, s-a încheiat prezentul act adițional la contractul de concesiune nr. 6750 / 9 DEC. 1999

II.OBIECTUL ACTULUI ADIȚIONAL

Art.1. (1) Obiectul actului adițional este modificarea art.7(5) din Contractul de Concesiune, în sensul prelungirii termenului pentru începerea construcției cu 6 luni, începând cu 01.04.2001.

(2) Celelalte prevederi din contractul de concesiune rămân nemodificate

Prezentul act adițional a fost încheiat în ...2... exemplare.

Concedent
Primar,
Ionel Fărcaș

ROMÂNIA PRIMAR Jud. CLUJ

Concesionar.
Urdă

Secretar.
Ing. Ioan Hîrbea

Contabil șef.
Moldovan Alexandru

Consilier Juridic
Todea Gavril

Întocmit.
Genis Corina

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

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

a)În cazul în care concesionarul nu achită redevența (prețul concesionării) pentru o perioadă de timp mai mare de 1 an de zile, prin reziliere unilaterală de către concedent

b)În cazul în care concesionarul nu începe construcția în timp de 1 an de la data încheierii contractului de concesiune, prin rezilierе unilaterala de către concedent

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

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

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

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

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

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

a)**bunuri de retur** – terenul concesionat

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

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

VIII. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU

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

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

X. LITIGII

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

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

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în ....2.... exemplare.

Concedent.
Primar,
Ioțel Fărcaș

Concesionar.

Secretar,
Ing. Ioan Hîrnea

Șef birou contabilitate,
Clara Stusz

Viza
Jurist.

ROMÂNIA, JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA
STR. LIBERTĂȚII, NR.98
TEL./FAX 064 231777, 231797, 231322
Nr. 6710 / 9 decembrie 99

ROMÂNIA
JUD. CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI
APAHIDA

CONTRACT DE CONCESIUNE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Încheiat între Consiliul Local al comunei Apahida, cu sediul în Apahida, str. Libertății nr.98, jud. Cluj, reprezentată prin Ionel Fărcaș, având funcția de primar, în calitate de **concedent**, pe de o parte,

și URDA GLIGOR cu soția (soțul) ..... , domiciliați în SANNICOARA str./sat TRAIULUI nr. 13, jud. CLUJ, buletin, carte de identitate, seria D.V., nr. 820669 eliberat de Pol. mun. CLUJ-NAPOCA la data de 26.NOV.1990 în calitate de **concesionar**, pe de altă parte,

la data de 9 dec. 1999 la sediul **concedentului** din Apahida, str. Libertății, nr.98, jud. Cluj, cod 3411, în temeiul Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată și a Hotărârii nr. 21 din 06 mai 1999 a **Consiliului** Local al com. Apahida, de aprobare a concesionării, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.1. (1) Obiectul contractului de concesiune este o suprafață de 1000 mp teren situat în com. Apahida, satul SANNICOARA, str. AVIATORILOR n., în locul numit TUNELE, IGNGASIA conform planului de situație anexat, pentru **construirea unei case** de locuit, în conformitate cu obiectivele concedentului și în condițiile Legii nr.50/1991, republicată.

(2) Obiectivele concedentului sunt, realizarea unor construcții de locuințe, pe teren concesionat, pentru familii tinere, din comuna Apahida, care nu dețin în proprietate o locuință.

III. TERMENUL

Art.2. (1) Durata concesiunii, pentru construcțiile de locuințe este, **pe durata existenței construcțiilor**, începând de la data încheierii procesului – verbal de adjudecare a licitației, respectiv 12 aug. 1999

IV. PREȚUL CONCESIUNII (REDEVENȚA).

Art.3. (1) Prețul concesiunii este de 30 000 lei/m.p. respectiv 30000.000.. lei, adică 1864,8 $ la cursul BNR din ziua încheierii procesului – verbal de adjudecare, plătită anual/~~semestrial/trimestrial/lunar~~, în maxim 25 ani, conform caietului de sarcini. Suma se plătește în lei, la cursul B.N.R. din ziua plății, până la 30 iunie a fiecărui an, plata semestrială și trimestrială se face până în data de 15 a ultimei luni din semestru/trimestru, iar plata lunară până în ultima zi din lună. 1$ = 16.0374

REDEVENȚA PE AN: 74,59 $

V. PLATA REDEVENȚEI

Art.4 (1) Plata redevenței se face la casieria concedentului sau în contul nr 2122020744852 43 Trezoreria Cluj, cu prezentarea dovezii plății, la concedent.

(2) În cazul întârzierilor de plată, se aplică penalizările legale, pentru fiecare zi de întârziere Reducerea datorată pentru plata anticipată a redevenței se acordă [illegible]

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

VI DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile concesionarului

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

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

Drepturile concedentului

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

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

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini

Obligațiile concesionarului

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

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

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

(4) **Concesionarul** este obligat să plătească redevența (prețul concesiunii).

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

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

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

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

(9) La data încheierii contractului de concesiune, **concesionarul** este obligat să achite integral redevența pentru primul an de concesionare.

(10) Vânzarea construcției realizate de către **concesionar** se poate face după 10 ani de la data încheierii contractului de concesiune, noul proprietar va prelua și continua **concesiunea** numai în cazul în care redevența a fost achitată integral de către concesionarul titular.

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

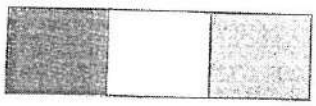
(12) **Concesionarul** este obligat să continue exploatarea terenului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art.6, al.(2), din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

Obligațiile concedentului

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

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

PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA



PRIMAR

DOVADA DE LUARE IN FOLOSINTA
Nr. 44 din 28 SEPT. 2005

Urmare a cererii adresată de **CRISAN URDA GLIGOR**
cu privire la terminarea lucrărilor de construire **CASA FAMILIALA**
vă comunicam următoarele:

In conformitate cu art.32 din Legea nr.50/1991 şi a procesului verbal de recepţie nr.19 din 23/ 28.09.2005 confirmăm terminarea constructiei realizată pe terenul din comuna APAHIDA , localitatea **SÎNNICOARA** strada **AVIATORILOR** Nr. **13** .

Lucrările au fost executate în baza Autorizaţiei de constrire nr. 187 din 06.11.2001.

Construcţia se compune din :

DEMISOL : S= 93,00 mp cu : garaj, pivniţă, spălătorie şi adăpost

PARTER : S= 93,00 mp cu : living, bucatărie, baie, cămară pentru alimente, hol cu casa scării;

MANSARDĂ : S= 93,00 mp cu : 3 dormitoare, baie, debara, balcon , hol cu casa scării.

Construcţia a fost realizată din zidărie portantă din cărămidă, pe fundaţii continue din beton, acoperiş tip sarpanta din lemn si invelitoare din ţiglă.

Eliberăm prezenta pentru a servi la Oficiul judeţean de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Cluj – Biroul Carte Funciară în vederea înscrierii construcţiei în foaia de avere.

PRIMAR
IONEL FARCAS

ROMÂNIA PRIMAR JUD. CLUJ • COM. APAHIDA A.S.

SECRETAR
Ing. IOAN HIRBEA

COMPARTIMENT URBANISM
RESPONSABIL sing.Al.Petruş
INTOCMIT 2 ex. V. VALASUTEAN

INVESTITOR : CRIŞAN URDĂ GLIGOR
LOCALITATEA SÎNNICOARA
Strada : AVIATORILOR Nr.13

PRIMAR

IONEL FARCAS

ROMÂNIA PRIMAR JUD. CLUJ - COM. APAHIDA

PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 23 /8675 din 28.09.2005

Privind lucrarea **CASĂ FAMILIALĂ** executată în cadrul contractului nr.____din_____încheiat între_____şi între_____ pentru lucrările de construire **CASA FAMILIALA** în comuna **APAHIDA** localitatea **SÎNNICOARA** strada **AVIATORILOR Nr. 13**

1.Lucrările au fost executate in baza autorizaţiei de construire nr. 187 eliberată de Primăria Comunei Apahida la 06.11.2001 cu valabilitate până la 06.11.2002.

2.Comisia de recepţie şi-a desfăşurat activitatea în intervalul 28.09.2005 ,fiind formată din:
VALASUTEAN VIORICA în calitate de delegat al administraţiei publice locale.

3.Au mai participat la recepţie:
CRISAN URDA GLIGOR - beneficiar

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

5.Comisia de recepţie , recomandă următorele: luarea în folosinţă, declararea construcţiilor la **serviciul de impunere** si **la registrul agricol** al Primăriei comunei Apahida .

6.Prezentul proces verbal, conţinând una file şi una anexe numerotate , cu un total de una file, a fost încheiat astăzi 28.09.2005 la Primăria Comunei Apahida în 2 (două) exemplare.

Comisia de recepţie:

Investitor : CRIŞAN URDĂ GLIGOR

Delegat al administraţiei publice locale

VIORICA VALASUTEAN

COMPARTIMENT URBANISM
RESPONSABIL Sing.. AL. PETRUS

PROCES VERBAL
DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR
Nr.34/.....2005

Privind lucrarea: CASA FAMILIALA S+P+M
Avind Sd =222 mp, situata in Sannicoara, str. Aviatorilor f.n., com. Apahida
Executata in cadrul contractului nr.__regie proprie_____/_____incheiat intre_____si intre_____
pentru lucrarile de_____

I.Lucrarile au fost executate in baza autorizatiei de construire nr. **187/06.11.2001** eliberata de Primaria Cluj-Napoca, cu valabilitate pina la_____

II.Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea in intervalul_____,
Fiind formata din:

1.Investitor: Urda Crisan Gligor
2.Rep.C.L._____
3.Specialist:arh Dolog Geta
4.Specialist:arh.Hanga L.
5.Specialist:ing. Apolzan Tiberiu
6.Specialist:ing. Catarig Otilia

III.Au mai participat la receptie:
Ing. Chichisan Simion

IV.Comisia de receptie, in urma constatarilor facute, propune:
SE POATE ELIBERA DOVADA DE LUARE IN FOLOSINTA.

V. Valoarea lucrarilor de construire s-a ridicat la suma de lei_____

VI.Prezentul proces verbal, continind 1 fila si _____anexe numerotate, cu un total de __1__file, a fost incheiat 2005
In 3 exemplare.

COMISIA DE RECEPTIE SEMNATURI

1.Investitor: Urda Crisan Gligor_____
2.Rep. C.L._____
3.Specialist: arh. Dolog Geta_____
4.Specialist:arh.Hanga Ladislau_____
5.Specialist:ing. Apolzan Tiberiu_____
6.Specialist: ing. Catarig Otilia_____

JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL JUDEȚEAN
ÎNREGISTRAT CU NR. 36604
ZIUA ... LUNA ... ANUL ...

CĂTRE,

Primăria comunei Apahida

Subsemnatul Crisan Ucsa Gligor domiciliat în Cluj, str. Băii, nr. 9B, ap....., jud. Cluj-Napoca, avand CI seria 664279 nr. K848A ..., prin prezenta **solicit aprobarea cumpărării terenului concesionat** în baza contractului de concesiune nr. 6750/19 DEC 1999

Anexez: - copie CI,

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

Nr. telefon 0034666175296
0264 232596

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

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

Data:

14 Octombrie 2025

Semnătura:

Crisan Ucsa Gligor

Subject: Fwd: crisan_2025101412065021.pdf
From: Mariana Muntean <marymuntean@primaria-apahida.ro>
Date: 10/16/2025, 4:00 PM
To: Registratura <registratura@primaria-apahida.ro>

-------- Forwarded Message --------
Subject: crisan_2025101412065021.pdf
Date: Wed, 15 Oct 2025 14:45:24 +0200
From: gregorio urda <gregorioreformas@gmail.com>
To: marymuntean@primaria-apahida.ro

--- Attachments: ---

crisan_2025101412065021.pdf 32.3 KB

Subject: Fwd: acte Urda Gligor.pdf
From: Mariana Muntean <marymuntean@primaria-apahida.ro>
Date: 10/16/2025, 4:01 PM
To: Registratura <registratura@primaria-apahida.ro>

-------- Forwarded Message --------
Subject: acte Urda Gligor.pdf
Date: Wed, 15 Oct 2025 14:44:45 +0200
From: gregorio urda <gregorioreformas@gmail.com>
To: marymuntean@primaria-apahida.ro

Attachments:

acte Urda Gligor.pdf 6.7 MB

Subject: Fwd: Carte Funciară Nr. 77676 Apahida.pdf
From: Mariana Muntean <marymuntean@primaria-apahida.ro>
Date: 10/22/2025, 12:35 PM
To: Registratura <registratura@primaria-apahida.ro>

JUDEȚUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
ÎNREGISTRAT LA NR. 31622
ZIUA LUNA
22 OCT 2025

-------- Forwarded Message --------
Subject: Carte Funciară Nr. 77676 Apahida.pdf
Date: Wed, 22 Oct 2025 10:59:59 +0200
From: gregorio urda <gregorioreformas@gmail.com>
To: marymuntean@primaria-apahida.ro

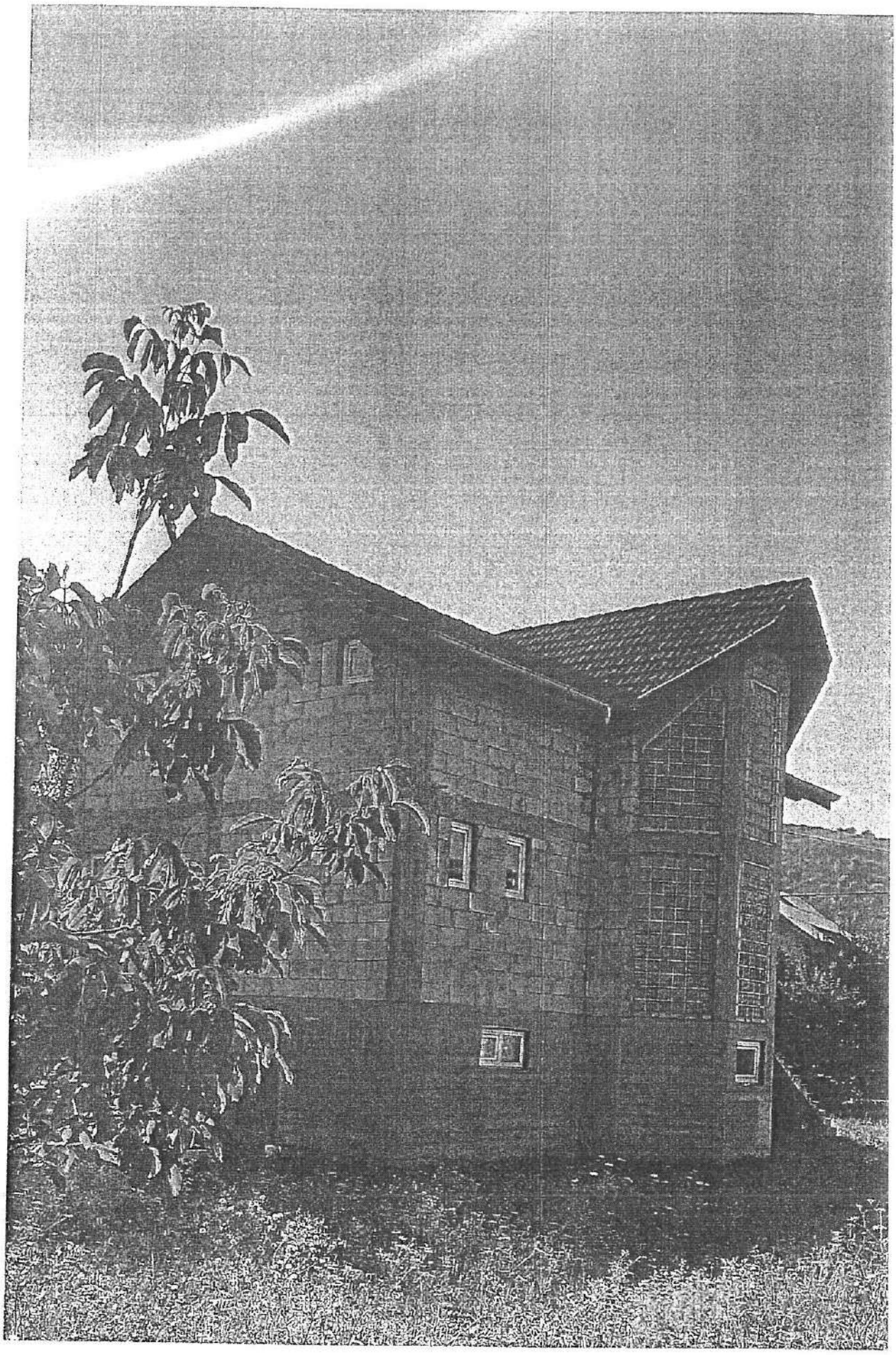
Attachments:

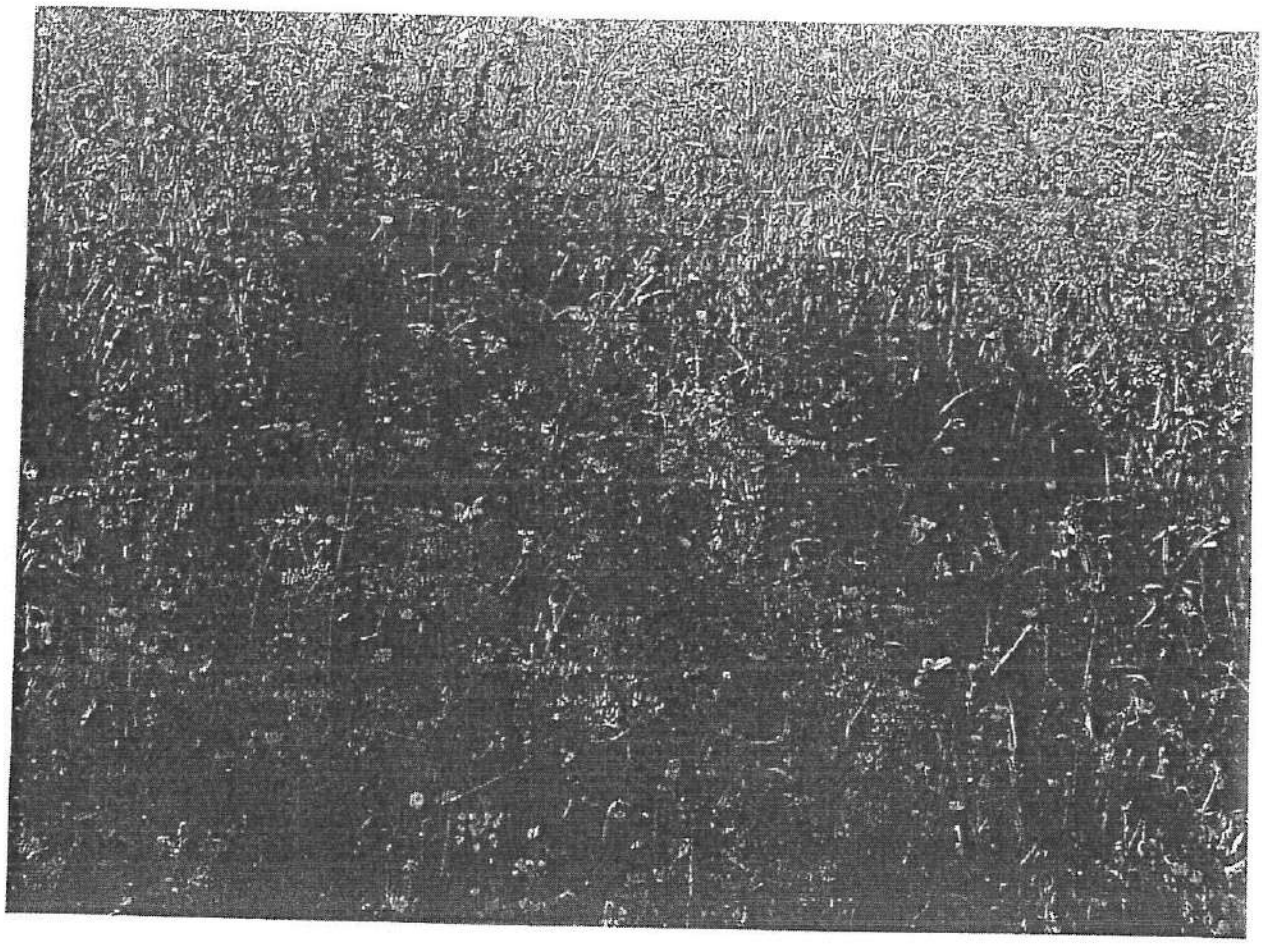
Carte Funciară Nr. 77676 Apahida.pdf 117 KB

Subject: Fwd: Poze casa
From: Mariana Muntean <marymuntean@primaria-apahida.ro>
Date: 10/22/2025, 12:35 PM
To: Registratura <registratura@primaria-apahida.ro>

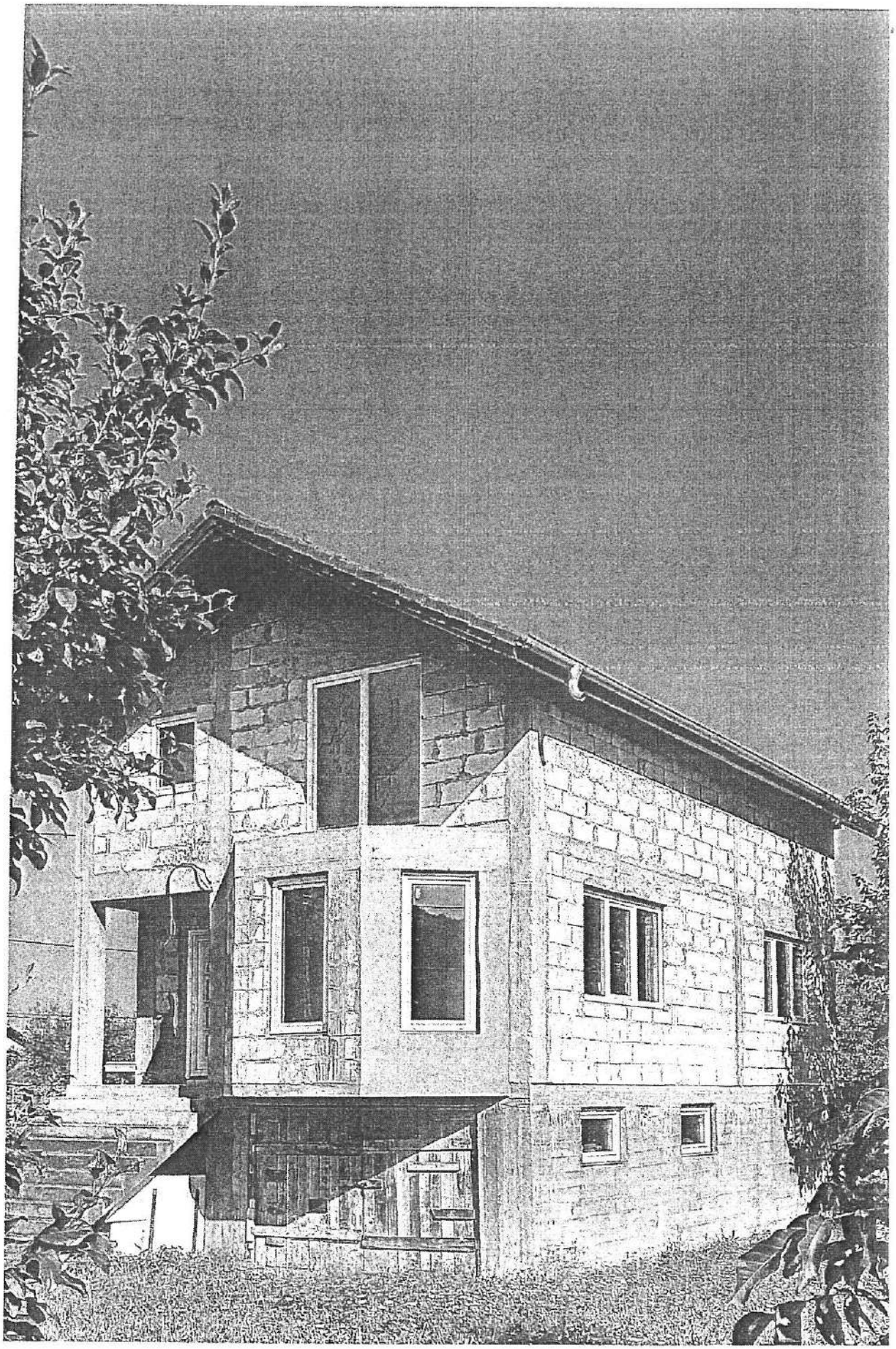
-------- Forwarded Message --------
Subject: Poze casa
Date: Wed, 22 Oct 2025 11:02:50 +0200
From: gregorio urda <gregorioreformas@gmail.com>
To: marymuntean@primaria-apahida.ro

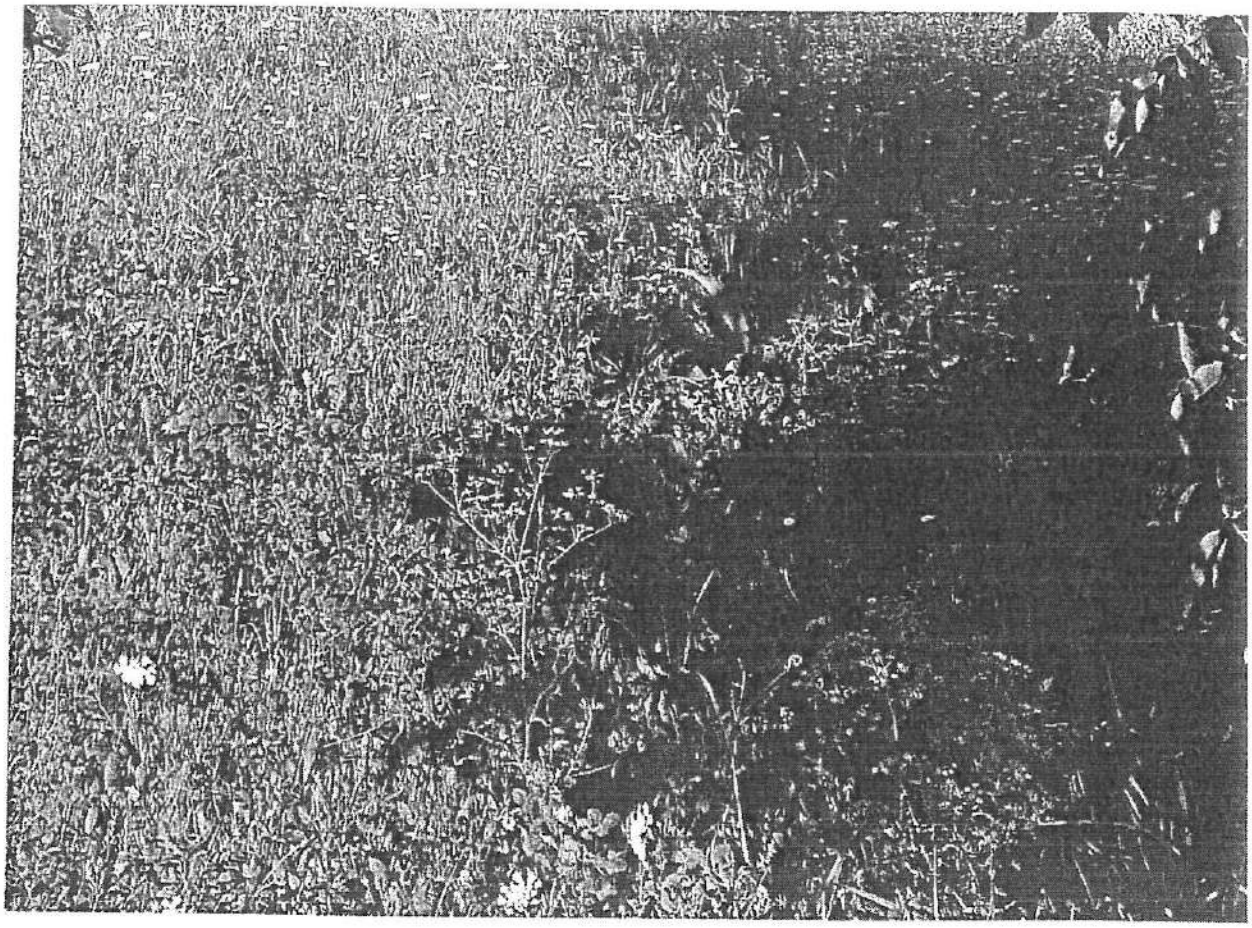
—20250814_084737.jpg



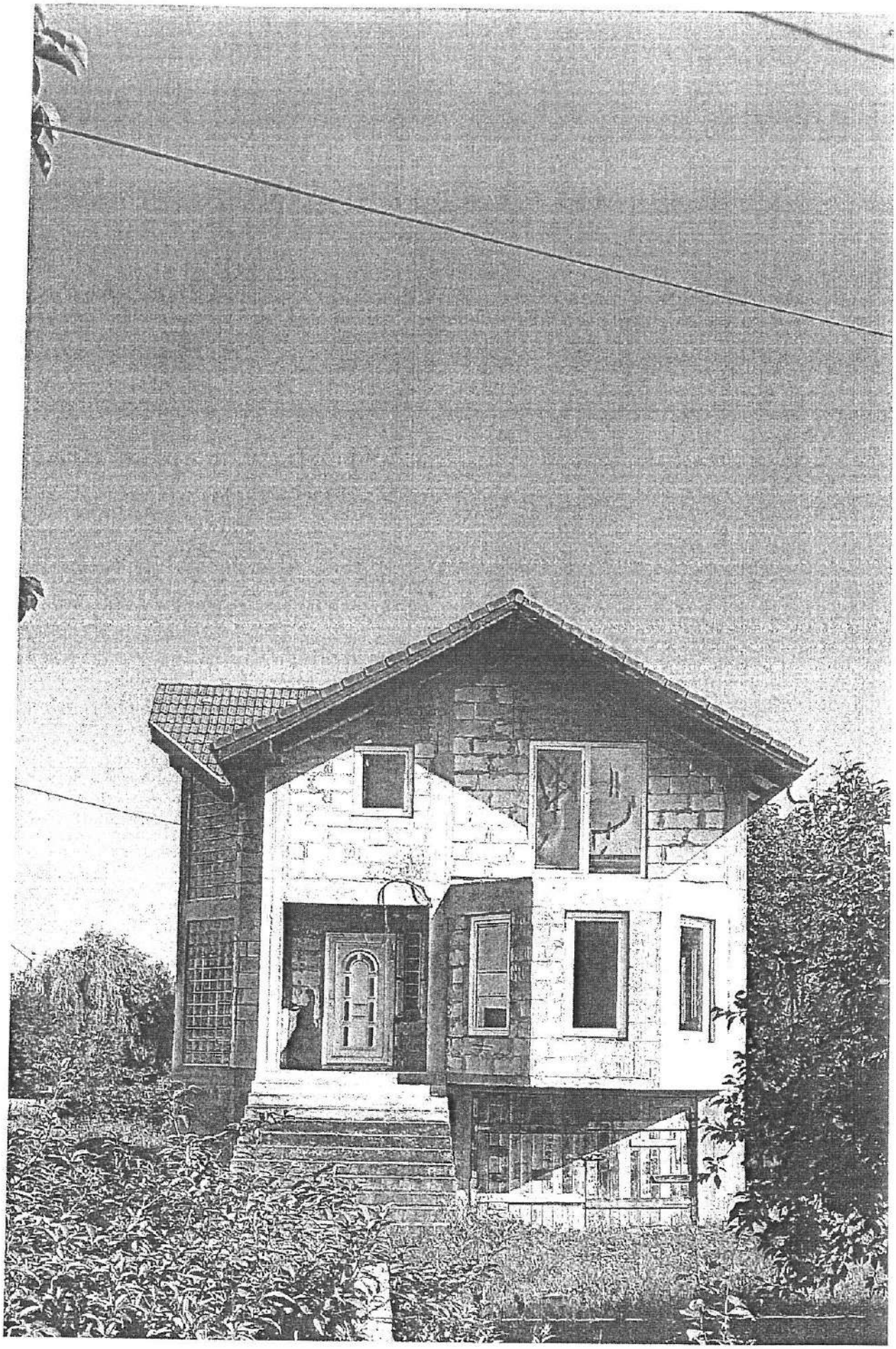


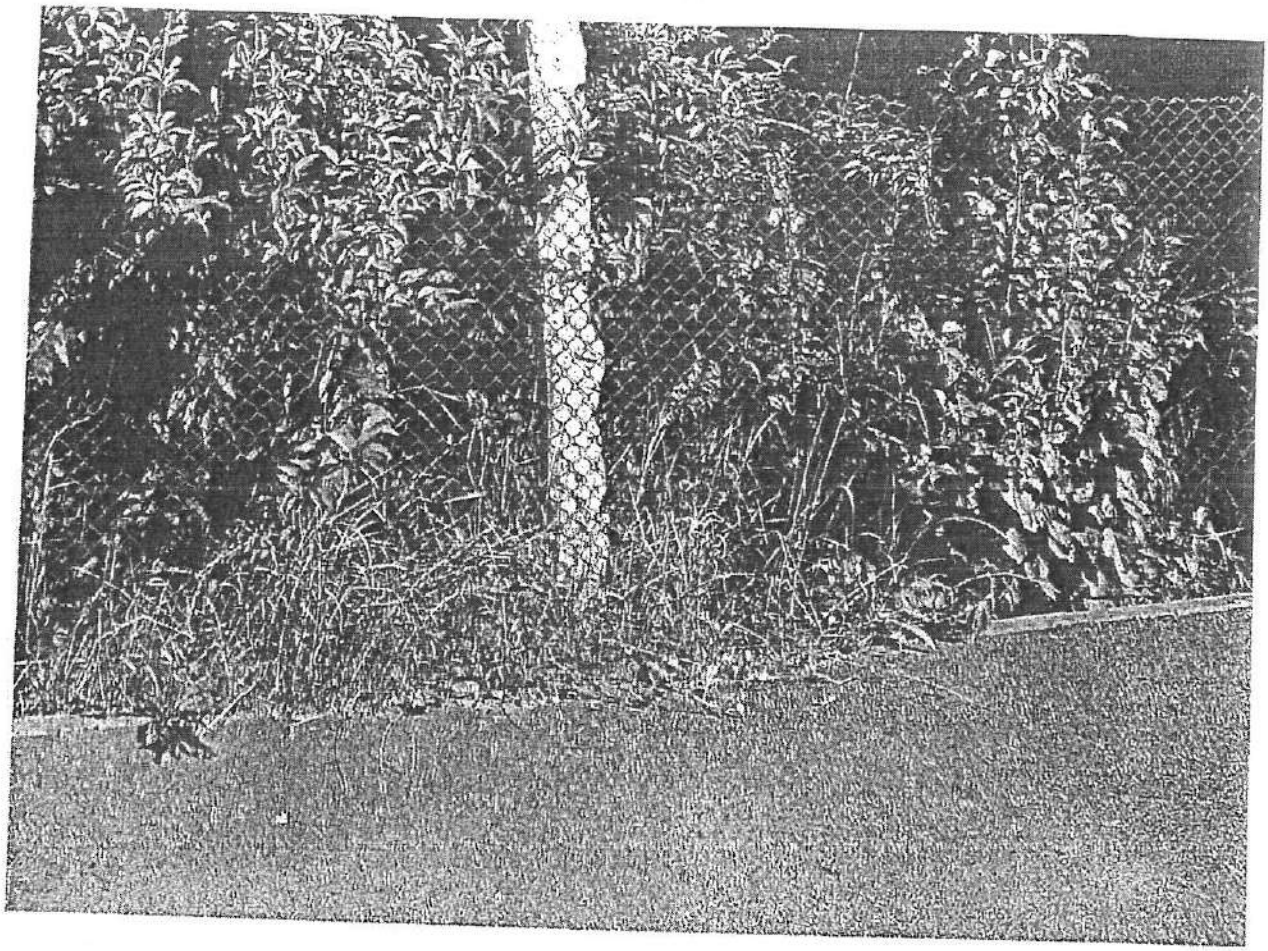
20250814_094711.jpg



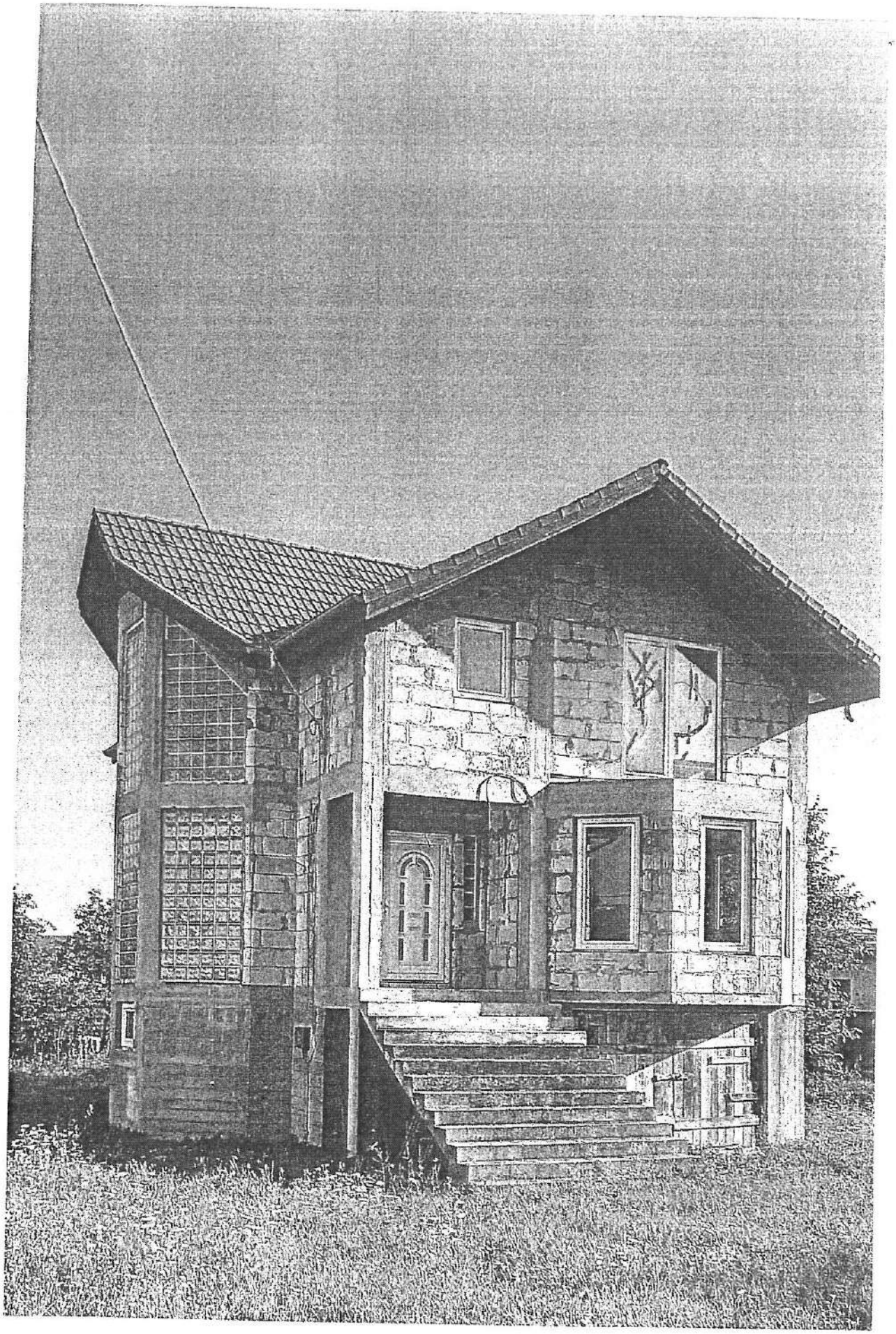


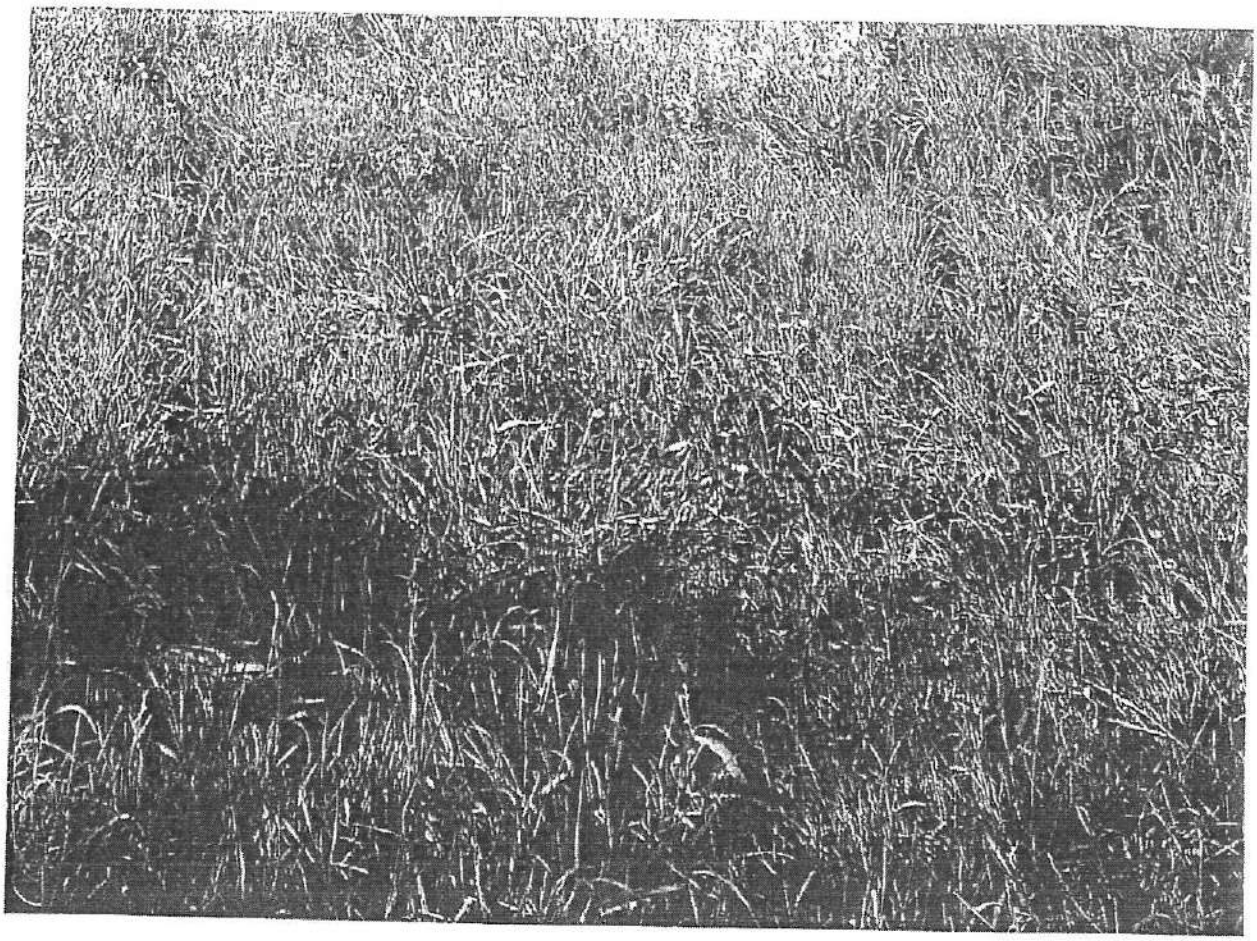
—20250814_094647.jpg



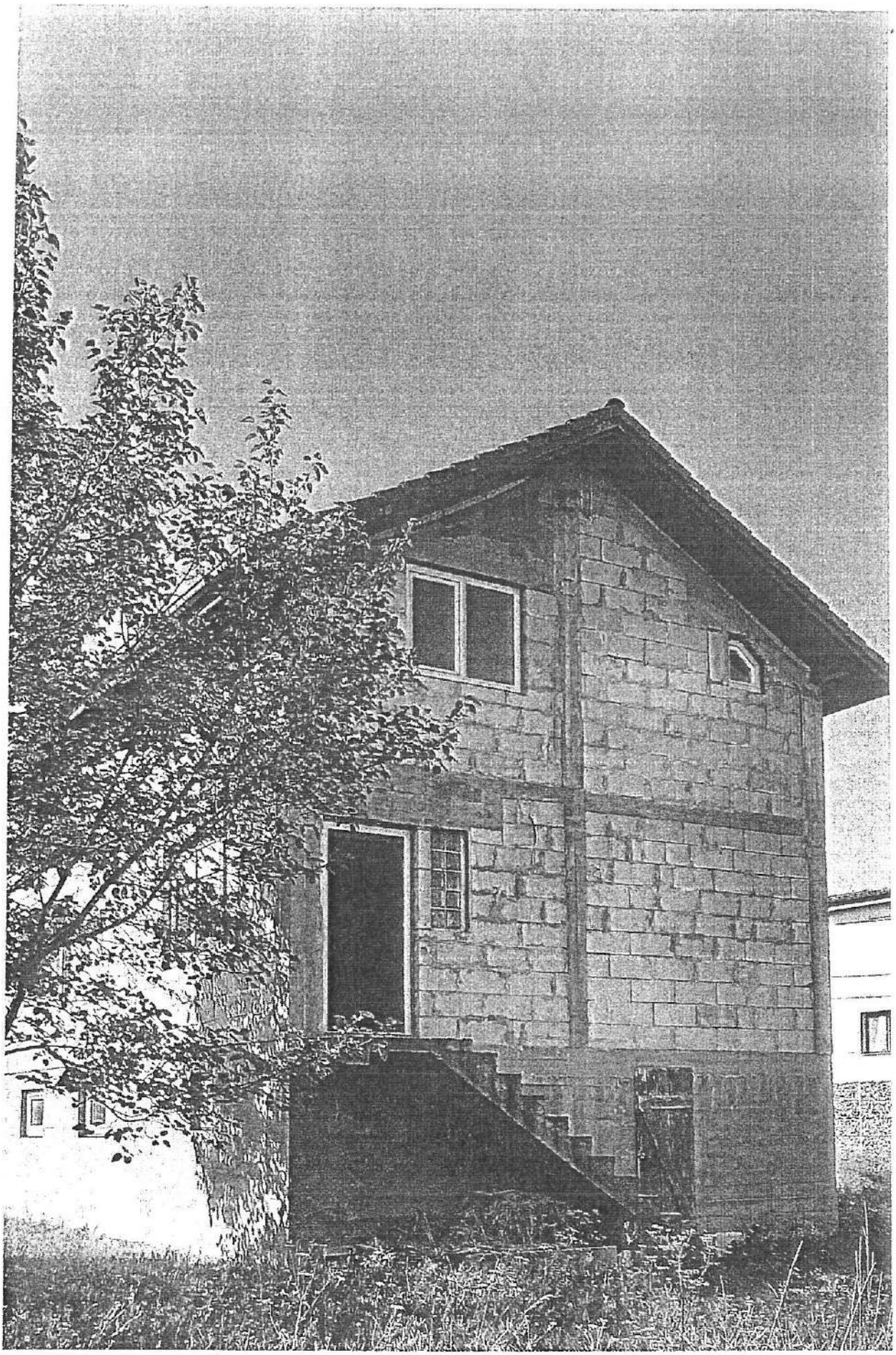


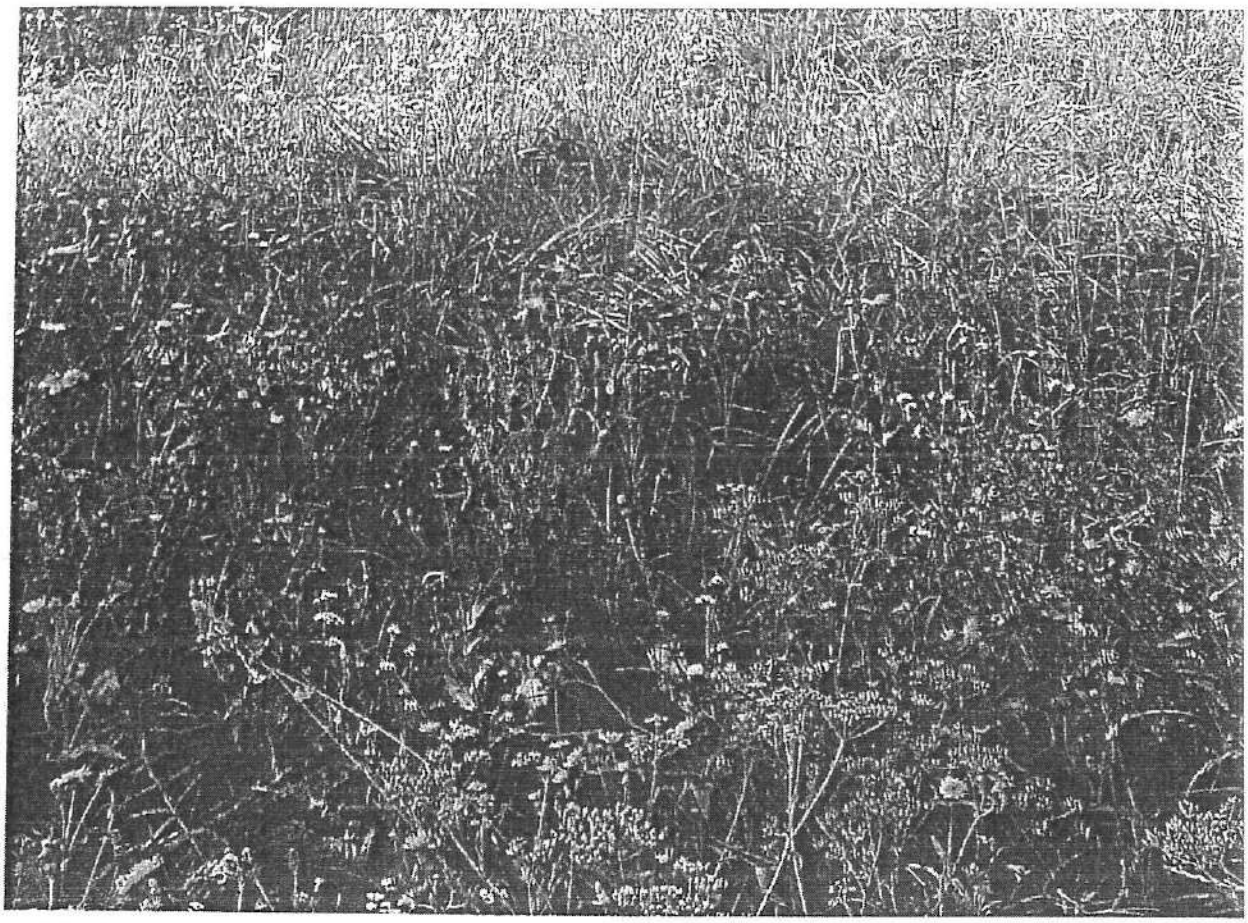
20250814_084921.jpg





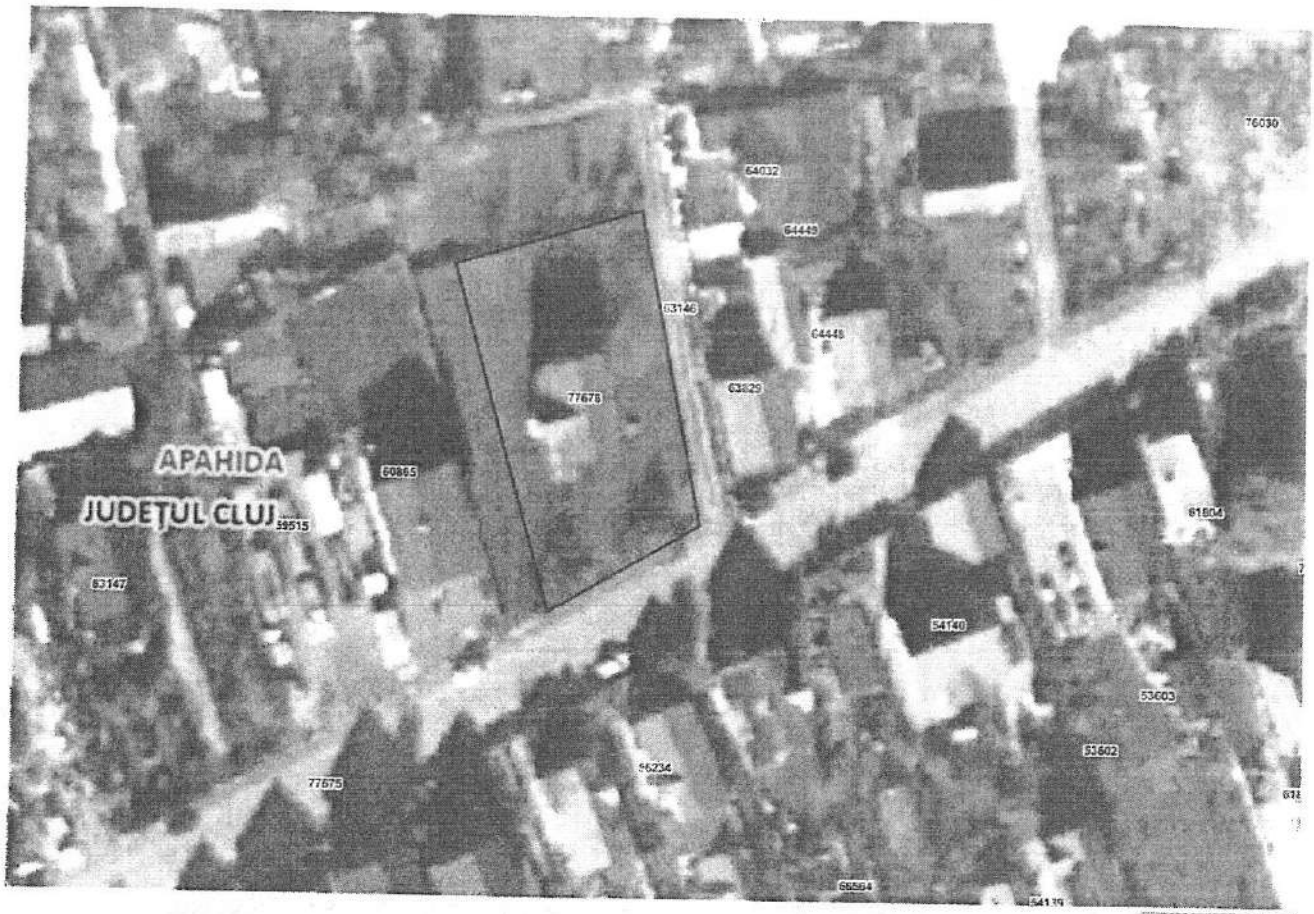
20250814_095329.jpg



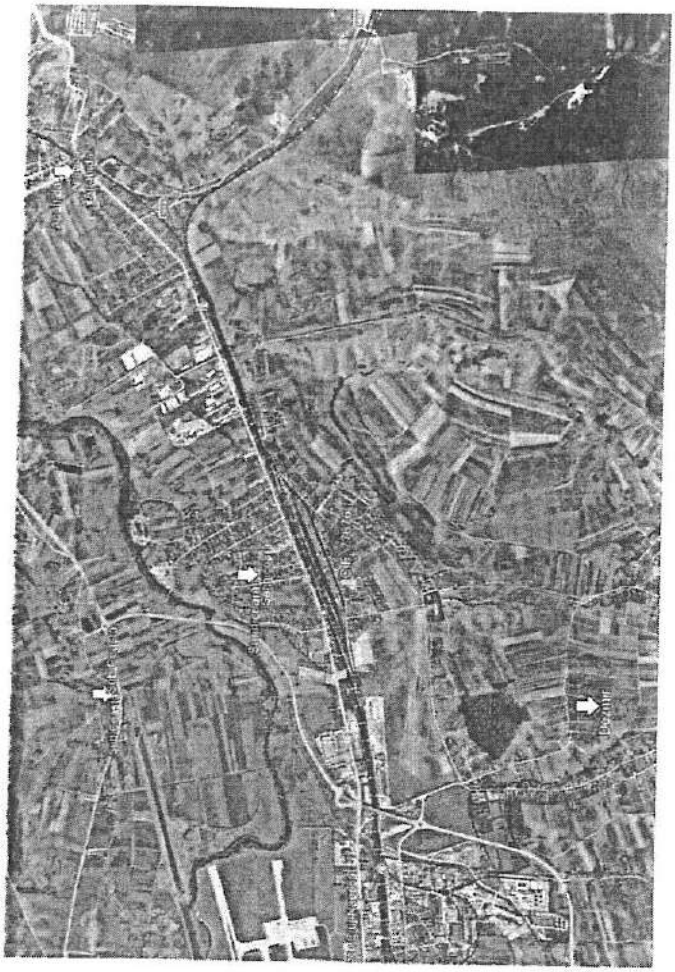


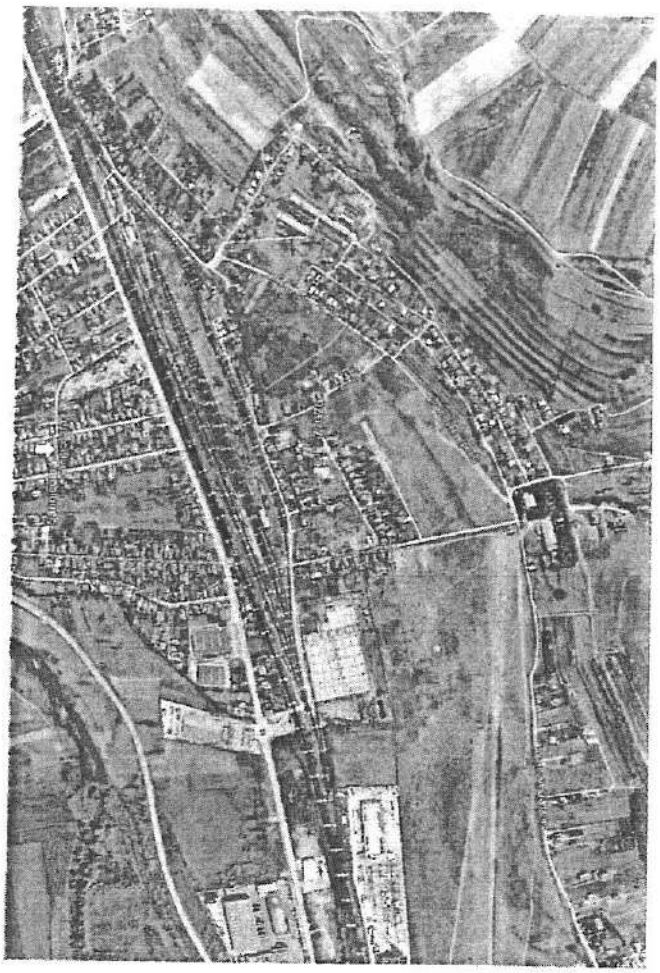
Attachments:

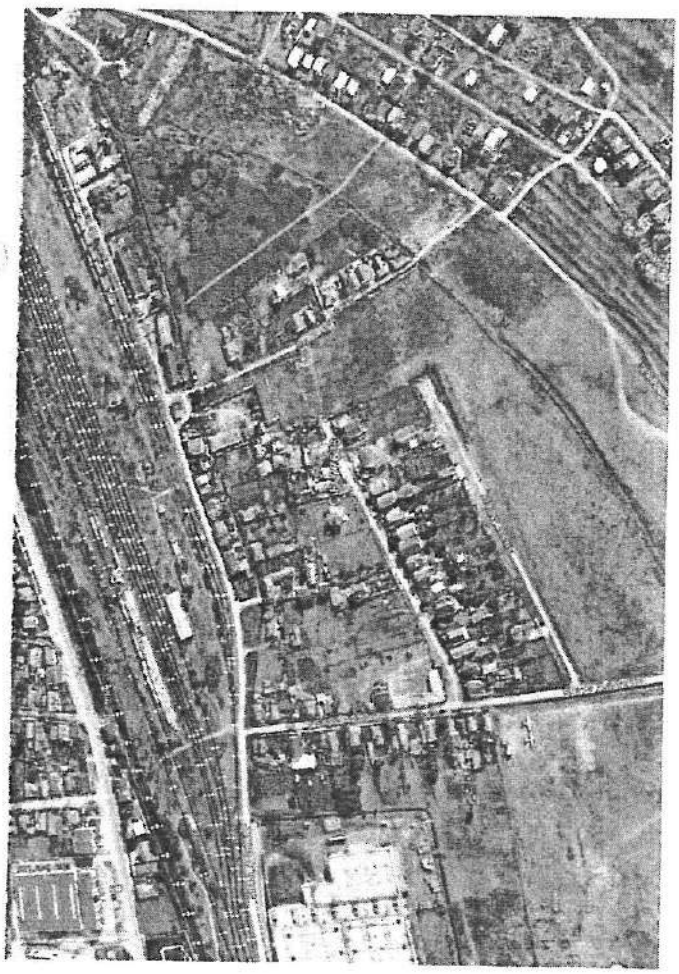
20250814_084737.jpg	2.4 MB
20250814_094711.jpg	2.8 MB
20250814_094647.jpg	2.7 MB
20250814_084921.jpg	2.8 MB
20250814_095329.jpg	2.6 MB

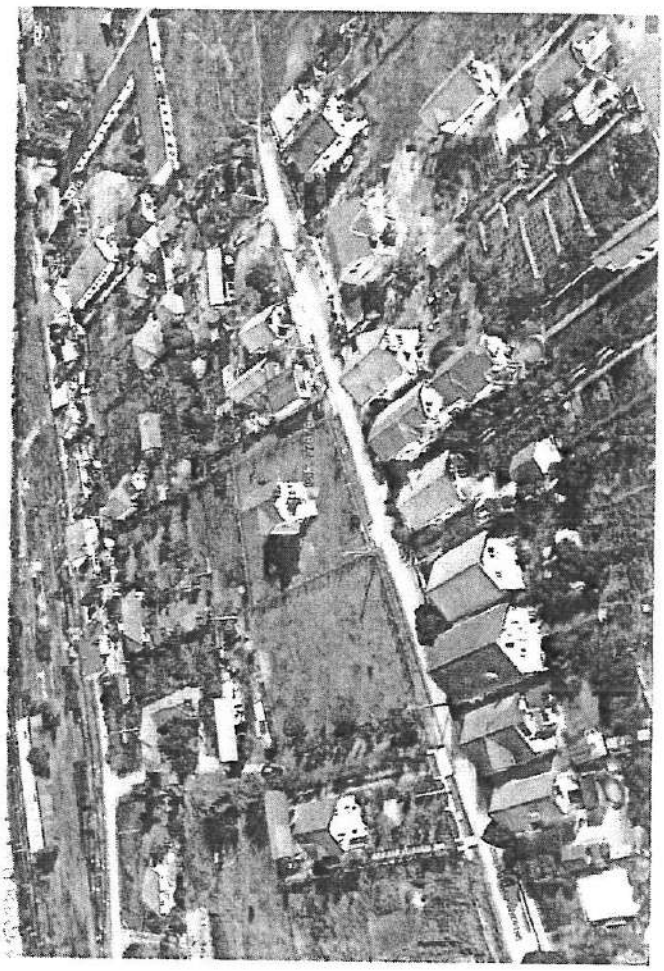

APAHIDA
JUDEȚUL CLUJ
76030
64032
64449
63146
64448
63829
77678
60865
59515
63147
61804
54140
53603
53602
56234
77675
66594


64032
64449
63146
64448
63829
77676
60865
59515
63147
54140
53603
53602
56234
77675







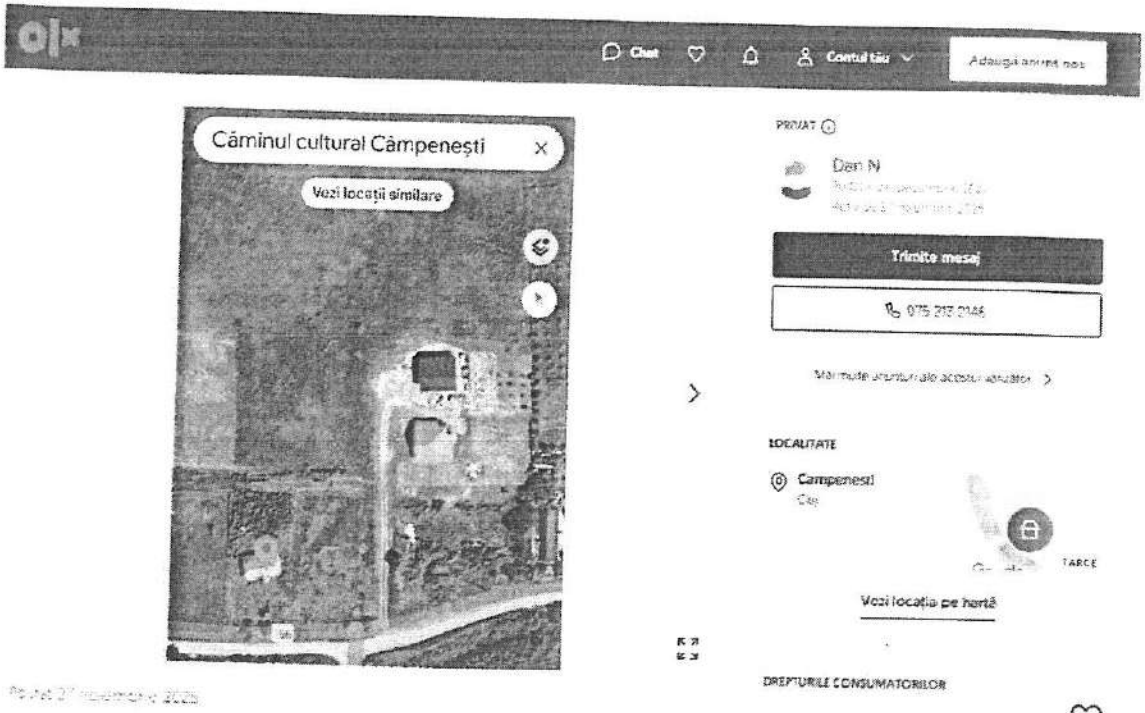


Metoda comparației directe UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Gladiolelor, nr. 19, jud. Cluj - teren intravilan - C.F. 55827 Apahida

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafață	1.000 mp	1.305 mp	530 mp	350 mp
Preț ofertă (€/mp)		30,00 euro/mp	28,30 euro/mp	27,00 euro/mp
Marja de negociere €		1 €	2 €	1 €
Marja de negociere %		5%	7%	5%
Preț vânzare (€/mp)		28,65 €	26,18 €	25,79 €
Elemente specifice tranzacționării				
Drepturi de proprietate	**Deplin**	**Deplin**	**Deplin**	**Deplin**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Preț ajustat (€)		28,65 €	26,18 €	25,79 €
Restricții legale	**Concesiune**	**Nu este cazul**	**Similar**	**Nu este cazul**
Valoarea ajustării %		-20%	0%	-20%
Valoarea ajustării €		-5,59	0,00	-5,03
Justificare ajustare	*S-au aplicat ajustări, negative comparabilelor 1 și 3, întrucât concesionarul plătește o taxă în baza unui contract semnat cu concedentul, astfel limitează semnificativ dreptul de dispoziție al titularului.*			
Preț ajustat (€)		23,06 €	26,18 €	20,76 €
Condiții de finanțare	**Normale**	**Independent**	**Independent**	**Independent**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Preț ajustat (€)		23,06 €	26,18 €	20,76 €
Condiții de vânzare	**Nepărtinitoare**	**Nu este cazul**	**Nu este cazul**	**Nu este cazul**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Preț ajustat (€)		23,06 €	26,18 €	20,76 €
Condiții de piață	**03.12 2025**	**nov.-25**	**nov.-25**	**sept.-25**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Preț ajustat (€)		23,06 €	26,18 €	20,76 €
Elemente specifice proprietății				
Localizare	**UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Gladiolelor, nr. 19, jud. Cluj**	**Loc. Câmpenești, str. Merilor**	**Loc. Câmpenești, zona 1 Mai, str. Castanilor**	**Loc. Câmpenești**
Valoarea ajustării %		3%	-3%	0%
Valoarea ajustării €		0,80	-0,91	0,00
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, negative comparabilei 2, iar comparabilei 1 i s-au aplicat ajustări pozitive pentru localizare.*		
Preț ajustat (€)		23,87 €	25,27 €	20,76 €
Caracteristici fizice				
Suprafața	**1.000 mp**	**1.305 mp**	**530 mp**	**350 mp**
Valoarea ajustării %		0%	-5%	9%
Valoarea ajustării €		0,00	-1,39	1,97
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 3, iar comparabilei 2 i s-au aplicat ajustări negative pentru suprafață.*		
Destinația (utilizarea terenului)	**Curți construcții**	**Similar**	**Similar**	**Similar**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Amenajări exterioare (străzi)	**Drum pietruit**	**Similar**	**Similar**	**Drum de pământ**
Valoarea ajustării %		0%	0%	5%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	1,14
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 3 pentru drumul de acces.*		
Topografie /Relief	**Specific zonei**	**Similar**	**Similar**	**Similar**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Utilități disponibile	**Utilitățile zonei**	**Similar**	**Similar**	**Similar**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Deschidere (front stradal)	**20,36 ml**	**30,00 ml**	**Da**	**Da**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Teren liber/construit	**Liber**	**Similar**	**Similar**	**Similar**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Ajustare netă-elementele specifice proprietății		**0,80 €**	**-2,30 €**	**3,11 €**
Preț ajustat (€)		**23,90 €**	**23,90 €**	**23,90 €**
Ajustare totală netă absolută €		*-4,78*	*-2,30*	*-1,92*
Ajustare totală netă absolută %		*-16,69%*	*-8,79%*	*-7,44%*
Ajustare totală brută absolută €		*6,39*	*2,30*	*8,14*
Ajustare totală brută absolută %		*22,31%*	*8,79%*	*31,56%*
Număr ajustări		*2,00*	*2,00*	*3,00*
	Total ajustare brută cea mai mică - comparabila 2			
Valoarea de piață estimată pe mp				***23,90 euro/mp*** ***121,63 lei/mp***
Valoarea de piață totală				***23.900,00 €*** ***121.600,00 lei***

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRĂDINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 22954
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Comparabila 1



Vând teren intravilan Câmpenești Apahida Jud. Cluj

30 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 1305 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

Asigurare pentru casa ta

DESCRIERE

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

Terenurile sunt proprietate personală [nu sunt concesionate] și sunt intabulate, având situație juridică clară.

Utilitățile [electricitate, apă, gaz și canalizare] se află pe strada Merilor.

Parcela 1 are 1305 mp și front de 30 de metri [CF Nr. 77055 Apahida].

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

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

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

Nu doresc să colaborez cu agenții imobiliare.

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

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

Coordonate gps : 46.853300 23.685130

ID: 283460029

Raportează

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

Comparabila 2



https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-cimpenesti/a9hf729gi7d57eifef0eg9f0i4370884.html

Comparabila 3

× ID #7048077

Câmpenești (CJ)

02/09/2025 11:42

9.450 € | 27 €/m2



Descriere

Parcele de teren in Campenesti

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

Localizare

Campenești (CJ)

Date proprietate

Tranzactie:	Vânzare
Tip proprietate:	Teren intravilan
S.teren:	350 m2

Curs

Proprietar

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55827 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str GLADIOLELOR, Nr. 19

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	55827	1.000	Teren imprejmuit; Terenul este imprejmuit cu gard de plasa pe laturile vestica , estica , nordica si cu gard de beton pe latura sudica

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
110685 / 15/10/2012		
Act Notarial nr. 1934, din 11/10/2012 emis de FURDUI HORIA AUGUSTIN (act administrativ nr. 80677/31-07-2012 emis de OCPI CLUJ;);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 55827 a imobilului cu numarul cadastral 55827/Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 55311 inscris in cartea funciara 55311;	A1
Act Administrativ nr. 110, din 13/10/2009 emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA (act administrativ nr. 82/17-07-2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; act administrativ nr. 14881/03-09-2009 emis de PRIMARIA COMUNEI APAHIDA; act administrativ nr. 60795/23-06-2009 emis de BCPI CLUJ; act administrativ nr. 60790/23-06-2009 emis de BCPI CLUJ; act administrativ nr. 66071/07-07-2009 emis de OCPI CLUJ;);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept lege in seria rangului cu incheierea nr 81592/18.10.2007 respectiv 81583/18.10.2007, dezmembrare, lotizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA APAHIDA**, domeniul privat	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55311/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 51312 din 16/05/2012; pozitie transcrisa din CF 55311/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 51312 din 16/05/2012;	
88398 / 22/04/2024		
Act Administrativ nr. 60, din 23/02/2024 emis de Primaria Apahida;		
B8	Se noteaza Autorizatia de construire nr 60 din 23.02.2024 emis de Primaria Apahida avand drept obiect executarea lucrarilor de construire -construire casa familiala in regim de inaltime P+M, bazin revidanjabil, prefabricate etans, imprejmuire, racorduri si bransamnete la utilitati, amenajare acces auto si pietonal	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

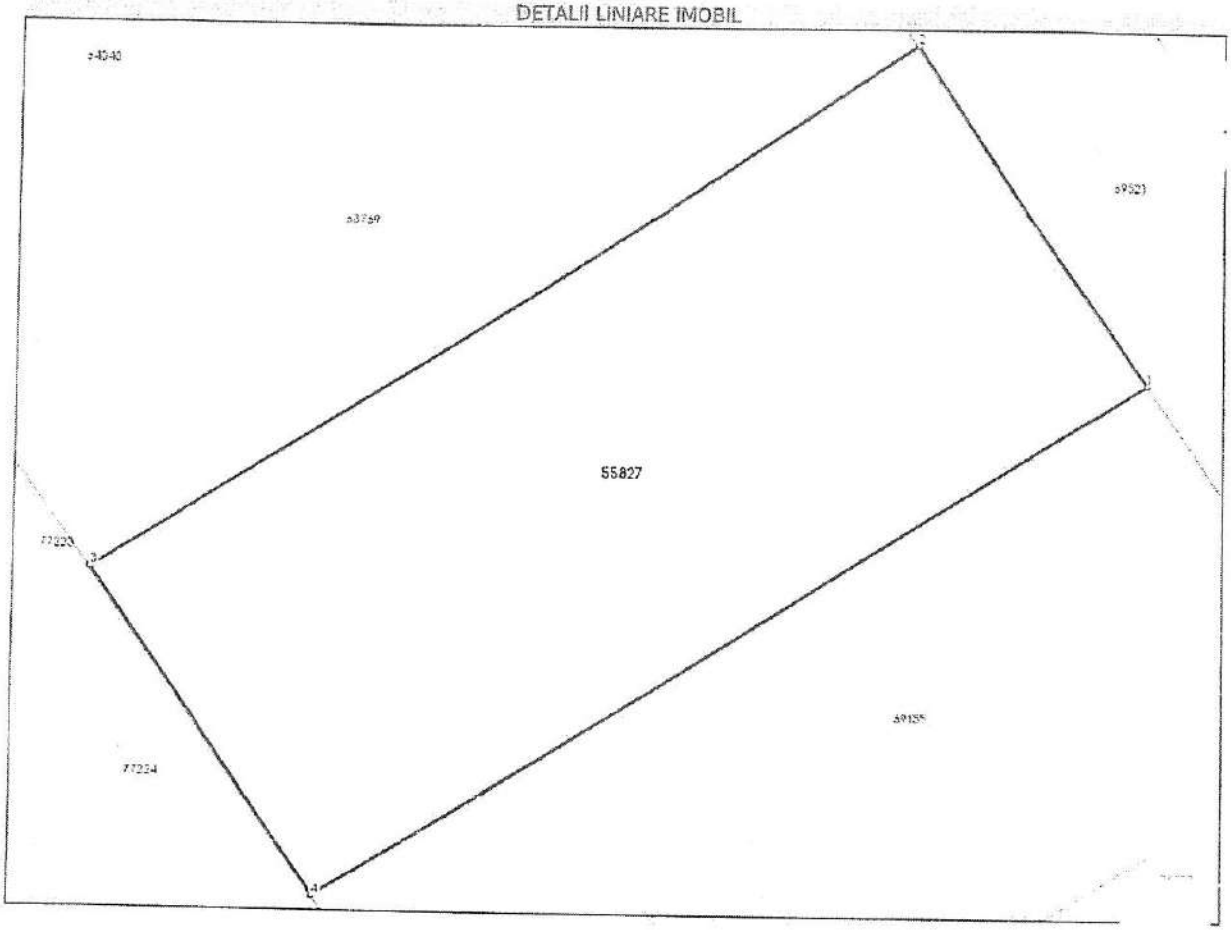
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
55827	1.000	Terenul este imprejmuit cu gard de plasa pe laturile vestica , estica , nordica si cu gard de beton pe latura sudica

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referi
1	pasune	DA	1.000	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	20.362
2	3	49.517
3	4	20.021
4	1	49.65

**** 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.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
03/07/2025, 17:31

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

ACT ADITIONAL
Nr. 19887 din 01.11.2012
LA
CONTRACTUL DE CONCESIUNE
NR. 18484 DIN 19.10.2007

Incheiat intre

Consiliul Local al comunei Apahida, cu sediul în comuna Apahida , str.Libertății, nr.122, județul Cluj, CF 4485243, TEL: 0264-231777,231797,231322, FAX: 0264-231475, reprezentată prin GRIGORE FATI, având funcția de PRIMAR , în calitate de **concedent,pe de o parte**
Și

Dl. **BALDEAN RAUL-NICOLAE** domiciliat in localitatea CLUJ NAPOCA, str. COMETEI , Nr. 9A , Judetul CLUJ, carte de identitate seria KX nr. 454079 eliberat de SPCLEP CLUJ NAPOCA ,la data de 21.10.2005, CNP 1811204125842, **in calitate de concesionar, pe de alta parte**

In baza cererii 19887/30.10.2012 si a extrasului de carte funciara pentru informare nr. 55827/26.10.2012, s-a incheiat prezentul act aditional la Contractul de Concesiune nr. 18484/19.10.2007 , PARCELA 70, locul numit BOROM CLUJEANU

ART. 1

Capitolul II.OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE ,va avea urmatorul cuprins:

Obiectul contractului de concesiune este o suprafata de **1000 mp** teren situat in Comuna APAHIDA, satul APAHIDA, **nr. Cadastral nou format 55827, inscris in Cartea Funciara nr. 55827**, jud. Cluj, in locul numit BOROM CLUJEANU, lotul nr. 70, conform planului de situatie anexat, pentru construirea CASE , in conformitate cu obiectivele concedentului si in conditiile Legii 50/1991.

ART.2

Celelalte dispozitii contractuale raman neschimbate.

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

ROMÂNIA COMUNA APAHIDA 14 JUDEȚUL CLUJ

CONCEDENT,
PRIMAR
GRIGORE FATI

CONCESIONAR,

SECRETAR,
Jr. Alexandru David

SEF SERVICIU ECONOMIC,
Ec. Dana Mihaela Astilean

CONSILIER SUPERIOR,
Ec.Tatiana Simona Pop

AVIZAT COMP. JURIDIC,
Jr. Anca Bucur

ACT ADITIONAL
Nr. 10005 din 06.06.2012
LA
CONTRACTUL DE CONCESIUNE
NR. 18484 DIN 19.10.2007

ART.1
Incheiat intre

Consiliul Local al comunei Apahida ,cu sediul în comuna Apahida ,str.Libertăţii, nr.122, judeţul Cluj, CF 4485243, TEL: 0264-231777,231797,231322, FAX: 0264-231475, reprezentată prin IONEL FĂRCAŞ, având funcţia de PRIMAR , în calitate de **concedent,pe de o parte**

Şi

Dl. **BALDEAN RAUL-NICOLAE** domiciliat in localitatea CLUJ NAPOCA, str. COMETEI , Nr. 9A , Judetul CLUJ, carte de identitate seria KX nr. 454079 eliberat de SPCLEP CLUJ NAPOCA ,la data de 21.10.2005, CNP 1811204125842, **in calitate de concesionar, pe de alta parte**

In baza cererii 10005/24.05.2012,
a aprobarii referatului 10005/05.06.2012, a
Hotararii Consiliului local Apahida nr. 82/31.08.2010
si a procesului verbal de predare a
amplasamentului nr. 24 din 05.06.2012

s-a incheiat prezentul act aditional la Contractul de Concesiune nr. 18484/19.10.2007 , PARCELA 334 , locul numit SEDIU PESCARIE STANA

ART. 2
Capitolul II.OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE ,va avea urmatorul cuprins:

Obiectul contractului de concesiune este o suprafata de **1000 mp** teren situat in Comuna APAHIDA, satul APAHIDA, str. _____, nr. FN, jud. Cluj, in locul numit BOROM CLUJEANU, lotul nr. 70, conform planului de situatie anexat, pentru construirea ____CASE _____, in conformitate cu obiectivele concedentului si in conditiile Legii 50/1991.

ART.3
Capitolul IV.PRETUL CONCESIUNII(REDEVENTA), va avea urmatorul cuprins:

Redeventa este de 26,00 lei/mp, respectiv 26.000,00 lei , adica 5.823,59 EURO la cursul BNR din ziua incheierii Actului aditional la Contractul de concesiune 18484/19.10.2007, platita anual, in maxim 25 de ani, conform caietului de sarcini. Suma se plateste in lei, la cursul BNR din ziua platii.

ART.4

Celelalte dispozitii contractuale raman neschimbate.

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

CONCEDENT,
PRIMAR,
Ionel Farcas

CONCESIONAR,
BALDEAN RAUL-NICOLAE

SECRETAR,
Jr. Alexandru David

SEF SERVICIU ECONOMIC,
Ec. Dana Mihaela Astilean

CONSILIER SUPERIOR
Ec. Tatiana Simona Pop

AVIZAT OFICIU JURIDIC,
Jr. Anca Bucur

ROMÂNIA, JUDEȚUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
STR.LIBERTĂȚII, NR.98
TEL./FAX – 231777, 231797, 231322,
NR.18484/19.10.2007

CONTRACT DE CONCESIUNE

I.PĂRȚI CONTRACTANTE

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

Și

D-na./dl BALDEAN RAUL - NICOLAE domiciliat în CLUJ NAPOCA str. COMETEI nr . 9A Bl. - Sc - et.- ap. - jud CLUJ carte de identitate (pasaport-*BI)- permis de sedere seria KX nr. 454079 eliberat de Politia Mun. CLUJ NAPOCA la data de 21.10.2005, CNP 1811204125842 in calitate de concesionar, pe de altă parte,

La data de 19.10.2007 la sediul concedentului din Apahida, str.Libertății, nr.122, jud.Cluj, în temeiul Legii nr.50/1991, republicata privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată și completată prin Legea nr. 453/2001, a OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica , aprobata cu modificari prin Legea nr. 22/2007 si a Normelor metodologice de aplicare aprobate prin HG nr. 168/2007 si a HCL 60/31.07.2007 a Consiliului Local al comunei Apahida, de aprobare a concesionării, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II.OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.1. Obiectul contractului de concesiune este o suprafață de 560 mp teren situat în Comuna APAHIDA,. satul CAMPENESTI , str. _____ , nr. FN , jud.Cluj, în locul numit SEDIU PESCARIE- STANA lotul nr. 334 conform planului de situație anexat, pentru construirea _____CASE___, în conformitate cu obiectivele concedentului și în condițiile Legii nr.50/1991.

III.TERMENUL

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

IV.PREȚUL CONCESIUNII (REDEVENȚA)

Art.3. Redevența este de 26,00 lei/mp, respectiv 14.560 LEI , adica 4.352,70 EURO la cursul B.N.R. din ziua încheierii contractului de concesiune, plătită anual, in avans, în maxim 25 ani, conform caietului de sarcini. Redeventa se plăteşte în lei, la cursul BNR din ziua plății, , înainte de expirarea termenului de scadenta, respectiv data incheierii contractului.

V.PLATA REDEVENȚEI

Art.4.(1) Plata redevenței se face la casieria concedentului, cu prezentarea dovezii la concedent.

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

(3) Neplata redevenței pentru o perioadă mai mare de 1 an de zile de la data scadentei, conduce la pierderea redeventei achitate anterior si la incetarea concesiunii fara a fi necesara interventia instantelor judecatoresti.

VI.DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile concesionarului

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

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

(3) Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit. În aceleași condiții se transmite și autorizația de construire.

Drepturile concedentului-

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

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

(3) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi bunurile de retur și de a solicita concesionarului încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la aceste bunuri. În termen de 90 zile concedentul este obligat să își exercite dreptul de opțiune, sub sancțiunea decăderii. In caz contrar , la expirarea termenului de mai sus , concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, bunurile de retur libere de sarcini.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR –

Obligațiile concesionarului

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

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

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona sau schimba destinatia terenului care face obiectul concesiunii.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Obligațiile concedentului

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

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

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

(4) Concedentul este obligat sa predea amplasamentul si sa incheie procesul-verbal de predare al acestuia pana la sfarsitul anului 2007, cu posibilitatea prelungirii acestui termen prin act aditional in cazul in care conditiile climaterice nu vor permite iesirea pe teren si predarea amplasamentului.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

a) În cazul în care concesionarul nu achită redevența pentru o perioadă mai mare de 1 an de zile de la scadenta , prin rezilierea unilaterală de către concedent, fara restituirea redeventelor platite anterior, fără despăgubiri si fara obligatia de a apela la instanta de judecata.

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

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

d) Dintr-o cauză de forță majoră sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata bunul concesionat, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri. Concesionarul are obligatia de a notifica de indata concedentului despre imposibilitatea de exploatare a obiectivului.

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

f) La expirarea duratei stabilite in contractul de concesiune, daca partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii.

g) In cazurile de interes public national sau local, prin denuntarea unilaterala de catre concedent cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina concedentului. Daca partile nu se inteleg asupra cuantumului despagubirii, urmeaza sa se adreseze instantelor judecatoresti

h) In cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin rezilierea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului, fara a fi necesara interventia instantelor judecatoresti (pact comisoriu expres);

i) In situatia in care interesul national sau local impune rascumpararea concesiunii, care se poate face numai prin Hotarare a Consiliului Local in baza unei documentatii tehnico-economice in care se va stabili pretul rascumpararii. In aceasta situatie de incetare a concesiunii nu se percep daune.

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

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

a)-bunuri de retur - teren concesionat.

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

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

IX.CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA RESPONSABILITĂŢILE DE MEDIU

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

X.RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.11. Nerespectarea de către părţile contractuale a obligaţiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părţii în culpă.

XI. LITIGII

Art.12.(1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizeaza potrivit Legii contenciosului administrative nr.554/2004, cu exceptia obligatiilor pentru care s-a prevazut clauza de reziliere conventionala.

(2) Pentru soluţionarea eventualelor litigii părţile pot folosi şi clauze compromisorii.

XII. DEFINITII

Art.13. (1) Prin forţă majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înţelege o împrejurare externă cu caracter excepţional, fără relaţie cu lucrul care a provocat dauna sau cu însuşirile sale naturale, absolut invincibilă şi absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înţelege acele împrejurări care au intervenit şi au condus la producerea prejudiciului şi care nu implică vinovăţia pazniculuí juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forţei majore.

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

Concedent,
Primar,
Ionel Fărcaş

ROMÂNIA PRIMĂRIA c.s. JUD. CLUJ - COM. APAHIDA

Concesionar,
BĂLDEAN RAUL-NICOLAE

Secretar,
Jr. Alexandru David

Contabil şef,
Ec. Corina Olguta Genis

Intocmit,
Ec. Tatiana Simona Pop

Avizat Compartiment juridic,
Jr. Raluca Pâglesan

ROMANIA, JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
Str. LIBERTATII Nr. 122
Tel. 0264-231777
Nr. 208/34423 din 10.10.2025

CERTIFICAT DE ATESTARE
A EDIFICĂRII CONSTRUCTIEI

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

BALDEAN RAUL NICOLAE, cnp 1811204125842,

confirmam ca pe terenul intravilan cu suprafața de **1000 mp**, cu categoria de folosință **"curti constructii"**, situat conform PUG comuna Apahida, aprobat prin **HCL Nr. 193 din 27.10.2022** in comuna Apahida, **localitatea Apahida, Strada GLADIOLELOR, nr. 19, Carte funciara: 55827 - Apahida, numar cadastral: 55827- proprietate Comuna Apahida, teren concesionat, Contract de Concesiune nr. 18484 din 19.10.2007**, există o **CASA FAMILIALA P+M**, proprietatea d-lui **BALDEAN RAUL NICOLAE, cnp 1811204125842**, edificata în anul **2025**.

Edificarea construcției s-a efectuat conform **Autorizației de construire Nr. 60 din 23.02.2024**, există încheiat proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor **nr. 159/34423 din 10.10.2025**.

Construcția are următoarea descriere:

- destinația:	**CASA FAMILIALA P+M**
- număr unități individuale	**1**
- număr locuri de parcare	**2**
- regimul de înălțime	**P+M**
- suprafață construită la sol	**Sc = 65 mp;**
- suprafață construită desfășurată	**Sd = 104 mp;**

Prezentul certificat este valabil însoțit de Certificatul de performanta energetica nr. **150672_08.07.2025_ing._Cosma_D._Radu_VBA_01036_RC0335_CPE.**

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

PRIMAR,
RAMONA-CRISTINA BELCE

ȘEF-SERVICIU URBANISM
Arh. Dan-Gabriel Șopterean

Întocmit 2 ex:
Cosmin Ioan Cosma

ADMIT / RESPING

INVESTITOR:
BALDEAN RAUL-NICOLAE

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

Nr. 159/34423 din 10.10.2025

privind execuția lucrărilor de desființare pentru :

Construire casa familiala P+M, bazin vidanjabil prefabricat etans, imprejmuire, racorduri bransamente la utilitati, amenajare acces auto si pietonal

lucrări executate în cadrul contractului nr. : **1/18.06.2025**
incheiat intre: **BALDEAN RAUL-NICOLAE**
si **REGIE PROPRIE**

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

- adresa administrativă:
Jud. Cluj, Com. Apahida, Loc. Apahida, Str. Gladiolelor nr 19

- număr cadastral/număr topografic: **55827**

- număr carte funciară : **55827**

2. Lucrările au fost executate în baza *Autorizației de construire/desființare:*
60/23.02.2024 eliberata de: **Primaria Comunei Apahida**
cu termen de valabilitate: **10.03.2026**

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

Președinte: **BALDEAN RAUL-NICOLAE**

Primaria Comunei Apahida: Cosmin-Ioan Cosma

.....

Membru in comisie 1 **Marchis Mihai-Ioan**

Membru in comisie 2 **Lola Liviu**

4. Au mai fost prezenţi:

Nume si prenume	Calitatea	Semnatura

5. Secretariatul a fost asigurat de: **Zlatior Traian**
diriginte de santier, autorizat pentru domeniile: **2.3, 6** autorizatia numar: **00020068**

6. Constatările comisiei de recepţie la terminarea lucrărilor:

6.1. Capacităţi fizice realizate 100%.

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

6.3. Nu au fost realizate măsurile prevăzute în avizul de securitate la incendiu şi în documentaţia de execuţie din punct de vedere al prevenirii şi al stingerii incendiilor cuprinse în lista din Anexa nr. 2 la prezentul proces – verbal.

6.4. Lucrările cuprinse în lista din Anexa nr. 3 la prezentul proces – verbal prezintă vicii care nu pot fi înlăturate şi care prin natura lor implică nerealizarea uneia sau a mai multor cerinţe fundamentale, caz în care se impun expertize tehnice, reproiectări, refaceri de lucrări şi altele.

6.5. Valoarea finală a lucrărilor executate este de: **155064** RON

6.6. Perioada de garanţie LEGALA.

6.7. Alte constatări, inclusiv ca urmare a solicitărilor suplimentare ale comisiei (nu s-a putut examina nemijlocit construcţia, se constată că lucrările nu respectă autorizaţia de construire, reprezentantul autorităţii administraţiei publice competente care a emis autorizaţia de construire/desfiinţare, al Inspectoratului de Stat în Construcţii – I.S.C., al direcţiilor judeţene pentru cultură sau al inspectoratelor judeţene pentru situaţii de urgenţă propun respingerea recepţiei, etc.):

.....

.....

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

X admiterea recepţiei la terminarea lucrărilor;

ð respingerea recepţiei la terminarea lucrărilor;

8. Comisia de recepție motivează decizia luată prin:

.....

.....

9. Comisia de recepție recomandă luarea următoarelor măsuri:

.....

.....

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

11. Alte mentiuni:

.....

.....

Comisia de receptie: Semnaturi:

Presedinte: BALDEAN RAUL NICOLAE / Cosmin-Ioan Cosma .....

Primaria Comunei Apahida .....

Membru in comisie 1 Marchis Mihai-Ioan .....

Membru in comisie 2 Lola Liviu .....

Alti participanti:

Proiectant: ....

Executant: ....

ROMÂNIA - I.S.C.
ZLĂTIOR TRAIAN
DIRIGINTE DE ȘANTIER
AUT. NR. 00020068
DOMENII/SUBDOMENII
2.3; 6

ÎNREGISTRAT SUB NR. 38203

CĂTRE,

Primăria comunei Apahida

Subsemnatul BĂLDEAN RAUL-NICOLAE domiciliat în SUCEAGU, str. PRINCIPALĂ, nr. 261 H, ap....., jud. CLUJ, avand CI seria CJ, nr. 355223, prin prezenta **solicit aprobarea cumpărării terenului concesionat** în baza contractului de concesiune nr. 18484 / 19.10.2007

Anexez: - copie CI,

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

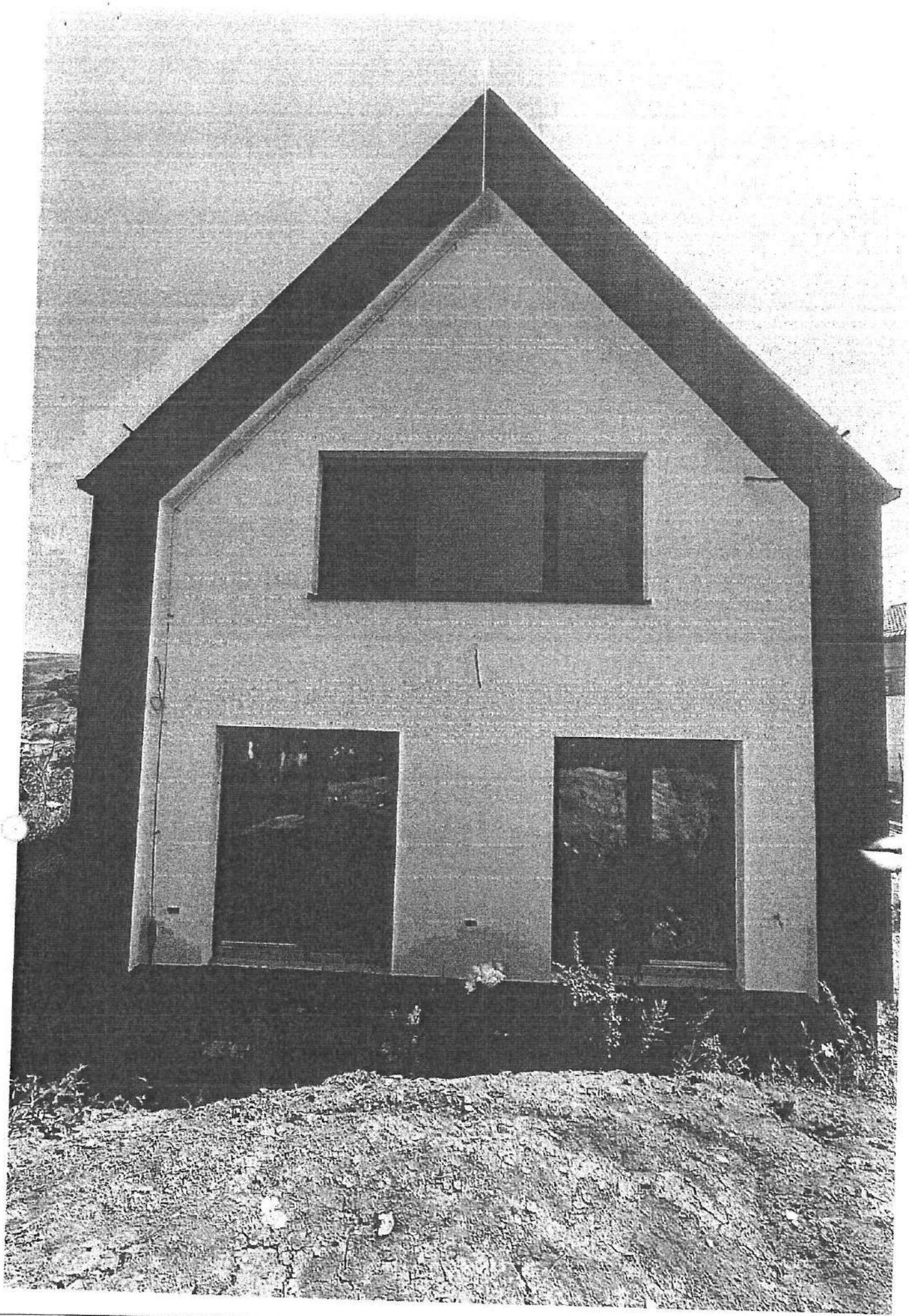
Nr. telefon 0724586618

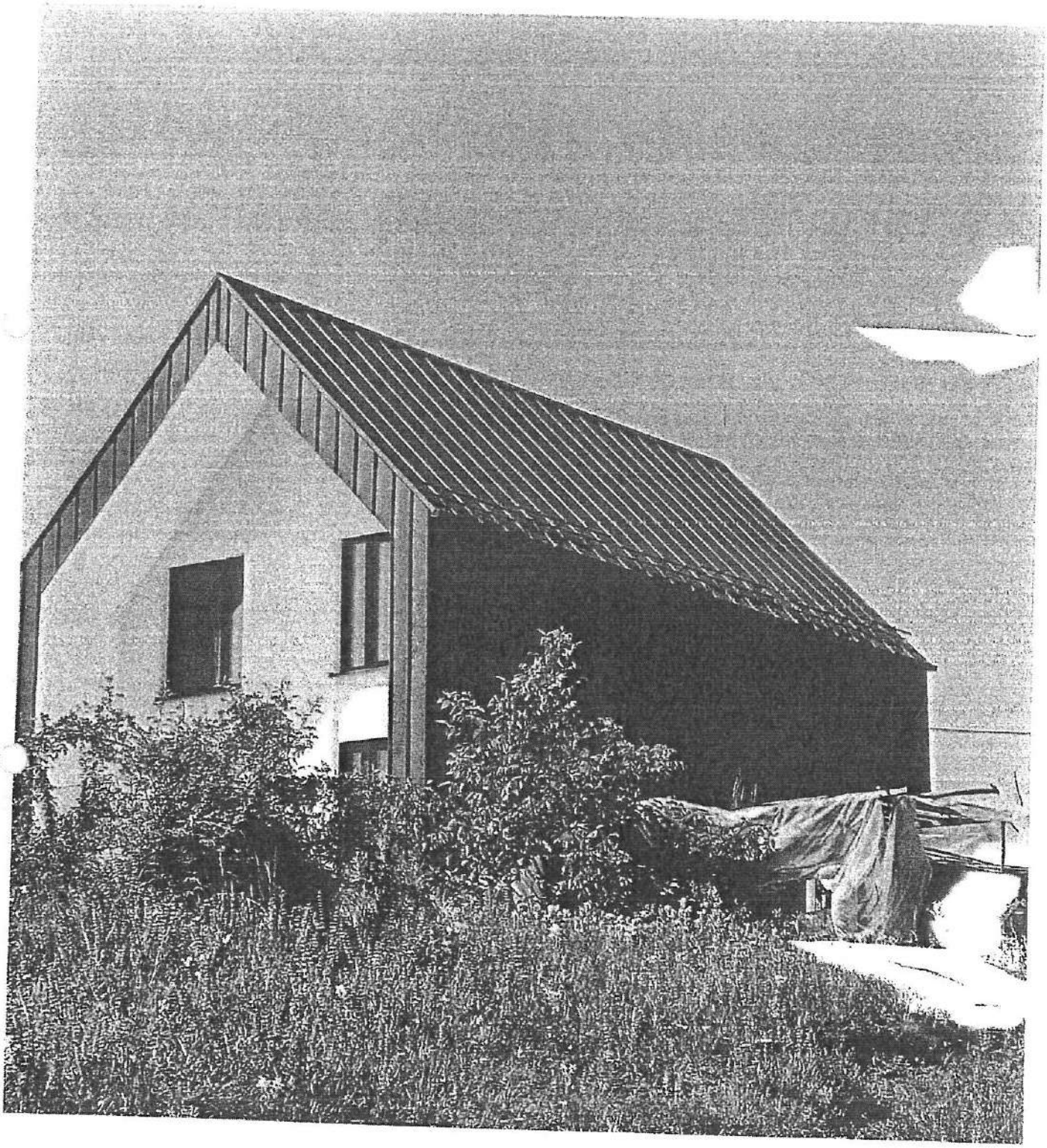
Prin prezenta declar ca am fost informat cu privire la datele cu caracter personal care sunt prelucrate și utilizate în scopul și pentru îndeplinirea atribuțiilor legale ale instituției.

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

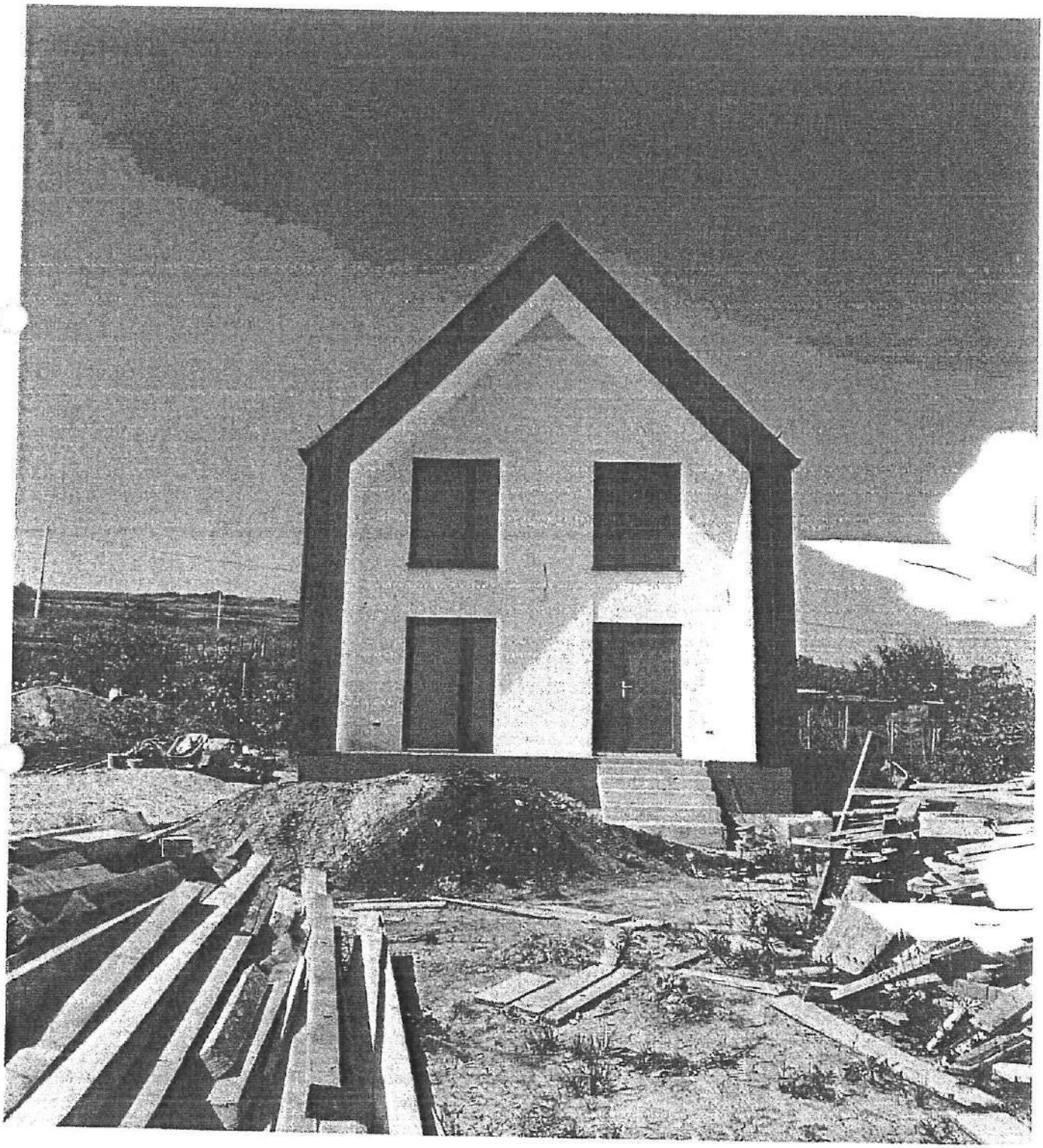
Data: 29.10.2025

Semnătura:

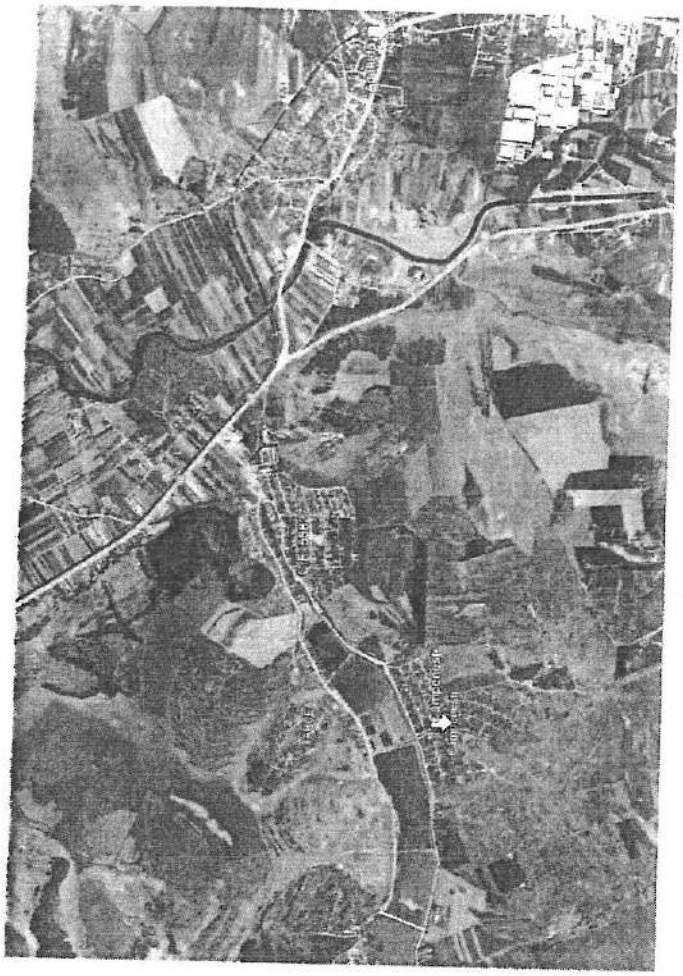


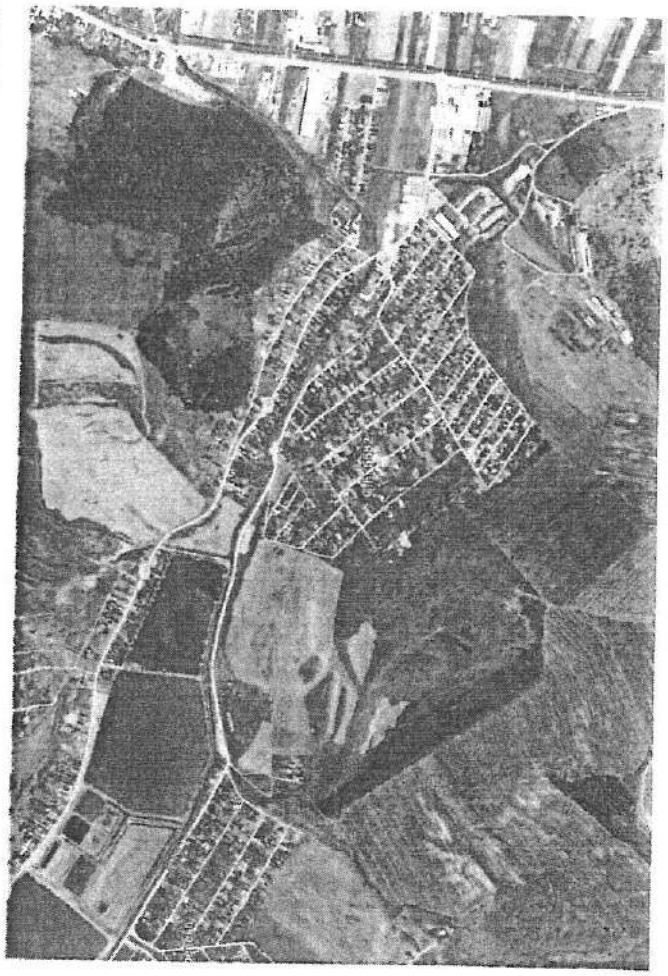


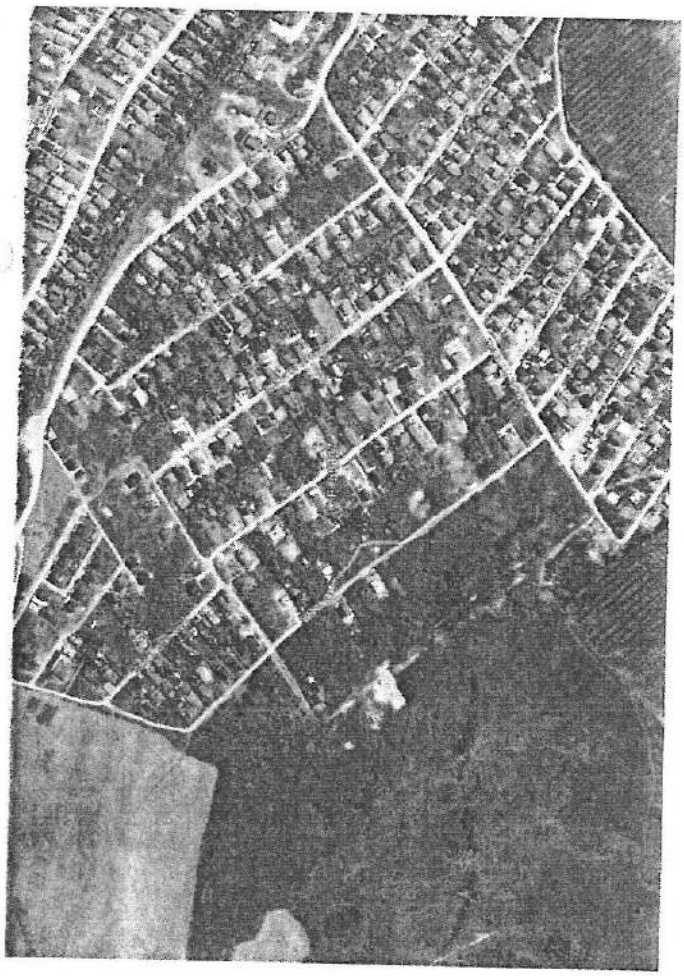





72381
68093
54424
66478
82905
55275
72382
57086
69247
61082
59382
63770
61473
66479
56410
69519
56428
74447
66864
78503
61234
66412
58884
77495
75504
58828
64048
52817
64052
74109
72526
77498
63769
57002
74446
59383
77497
69521
52816
69713
54986
55827
61526
74449
59384
77221
69715
70746
63537
69158
69714
59385
77224
65238
66882
59386
67916
66883
76081
59387
76928
76929
55320
66884
76447
63539
70888
78502
72833
63540
77358
76475
72854
63541
77357
70141
1:1000
Anul zborului ortofoto: 2024









ROMANIA, JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
Str. LIBERTATII Nr. 122
Tel. 0264-231777, Fax. 0264-231475
Nr. 42610 din 02.12.2025

COMANDA NR. 10
LA CONTRACTUL NR. 13925 DIN 23.04.2025
Evaluare terenuri Legea 15/2003 si terenuri concesionate

I. TERENURI CONCESIONATE				
NR. CRT	NR. INREGISTARRE	NUME/ PRENUME	UM	CANTITATE
1	36604/16.10.2025	CRISAN URDA GLIGOR	BUC	1
2	38203/29.10.2025	BALDEAN RAUL NICOLAE	BUC	1

Intocmit,
Ing. Mariana Mirela Muntean

ROMÂNIA COMUNA APAHIDA JUD. CLUJ COM. APAHIDA

Președinte de ședință
Pocuca Radu-Dorin.

SECRETAR GENERAL
C.j. BUCUR ANCA-FLORINA