ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI APAHIDA

H O T Ă R Â R E
Nr. 30/ 26.02.2026
privind însușirea rapoartelor de evaluare întocmite pentru terenurile concesionate și aprobarea vânzării acestora, bunuri aflate în domeniul privat al comunei Apahida

Consiliul Local al comunei Apahida, județul Cluj, întrunit în ședință ordinara la data de 26.02.2026,
Analizând: *proiectul de hotărâre privind însușirea rapoartelor de evaluare întocmite pentru terenurile concesionate și aprobarea vânzării acestora, bunuri aflate în domeniul privat al comunei Apahida,* proiect elaborat din inițiativa doamnei primar Belce Ramona-Cristina, referatul de aprobare nr. 4799/10.02.2026 al Primarului comunei Apahida, raportul de evaluare nr. 15/28.01.2026 întocmit de EXPERTUS S.R.L., prin evaluator autorizat Ing. Grădinaru Nicoleta, înregistrat la Primăria comunei Apahida sub nr. 3462/30.01.2026, cererea numitului Aștilean Titus-Florin înregistrată la Primăria comunei Apahida sub nr. 43646/08.12.2025, cererea numitei Buda Sorina-Viorica înregistrată la Primăria comunei Apahida sub nr. 45751/19.12.2025, cererea numitului Buda Ioan înregistrată la Primăria comunei Apahida sub nr. 45753/19.12.2025, cererea numitului Tăpăstău Emil-Daniel înregistrată la Primăria comunei Apahida sub nr. 1171/15.01.2026, valorile imobilelor cuprinse în inventarul domeniului privat al comunei Apahida, precum și raportul de specialitate nr. 4800/10.02.2026 al Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru.
Văzând avizele comisiei pentru agricultură, amenajarea teritoriului și urbanism, ale comisiei pentru activități economico-financiare și ale comisiei juridice.
În baza prevederilor

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

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
Fiind îndeplinite prevederile art. 133 alin. (1), art. 134 alin. (1) lit. a), art. 136 alin. (1) și (8) și art. 139 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
În temeiul art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E

Art.1 Se însușește raportul de evaluare nr. 15/28.01.2026, întocmit de EXPERTUS S.R.L., prin evaluator autorizat Ing. Grădinaru Nicoleta, înregistrat la Primăria

comunei Apahida sub nr. 3462/30.01.2026, care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii valorii de piață prevăzute în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului.

Art.2 Se aprobă vânzarea terenurilor concesionate, aflate în domeniul privat al comunei Apahida, în favoarea persoanelor prevăzute în anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Prețul de vânzare al terenurilor este cel stabilit în raportul de evaluare menționat la art. 1 din prezenta hotărâre. Beneficiarii au obligația de a achita prețul 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 – Județul Cluj, Primarului comunei Apahida, Serviciului Economic, Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Cadastru și Agricultură, beneficiarilor și se aduce la cunoștință publică prin publicare în Monitorul Oficial Local al comunei Apahida și pe pagina de internet www.primaria-apahida.ro.

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

Președinte de ședință
Cserei Paul Tiberiu

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ, COMUNA APAHIDA
CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează
Secretar General
c.j. Bucur Anca Florina

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI APAHIDA

ANEXA 1 LA HCL nr. 30/26.02.2026
privind însușirea rapoartelor de evaluare întocmite pentru terenurile concesionate și aprobarea vânzării acestora, bunuri aflate în domeniul privat al comunei Apahida

Nr. Crt.	Nume si prenume	Contract concesiune	Descriere teren	Pret Euro/mp Cf evaluare	Valoare totala in lei cf evaluare	Valoare de inventar in lei	Valoarea de vânzare în lei
1	ASTILEAN TITUS FLORIN	2643 din 24.02.2004	Teren in suprafata de 500 mp, situat in loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 106, inscris in CF nr. 77802, nr. cadastral 77802 -Apahida	26,50	67.500,00	3.000,00	**67.500,00**
2.	BUDA SORINA VIORICA	78 DIN 04.01.2005	Teren in suprafata de 879 mp, situat in loc. Campenesti, str. Salcamilor, nr. 326, inscris in CF nr. 62223, nr. cadastral 62223 -Apahida	24,50	109.700,00	97.656,90	**109.700,00**
3.	BUDA IOAN	76 DIN 04.01.2005	Teren in suprafata de 779 mp, situat in loc. Campenesti, str. Salcamilor, nr. 328, inscris in CF nr. 62222, nr. cadastral 62222 -Apahida	24,50	97.300,00	86.546,90	**97.300,00**
4.	TAPASTAU EMIL DANIEL	6013 DIN 28.06.2002	Teren in suprafata de 593 mp, situat in loc. Campenesti, str. Salcamilor, nr. 28, inscris in CF nr. 53492, nr. cadastral 53492 -Apahida	24,50	74.000,00	65.882,30	**74.000,00**

Președinte de ședință
Cserei Paul Tiberiu

ROMÂNIA JUDEȚUL CLUJ, COMUNA APAHIDA CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează
Secretar General
c.j. Bucur Anca Florina

Anexă HCL Nr. 30 / 26.02.2026

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. 3462
ZIUA 30 LUNA 01 ANUL 2026

RAPORT DE EVALUARE

Estimarea valorii de piață pentru teren intravilan, categoria de folosință curți construcții în suprafață de 593 mp, înscris în C.F. 53492, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 28, jud. Cluj; teren intravilan, categoria de folosință curți construcții în suprafață de 779 mp, înscris în C.F. 62222, situată în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 328, jud. Cluj; teren intravilan, categoria de folosință curți construcții în suprafață de 879 mp, înscris în C.F. 62223, situată în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 326, jud. Cluj; teren intravilan, categoria de folosință curți construcții în suprafață de 500 mp, înscris în C.F. 77802, situată în loc. Apahida, str. T. Vladimirescu, nr. 106, jud. Cluj

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

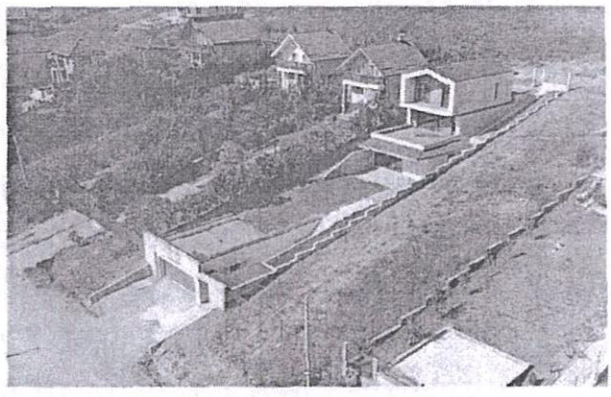
Proprietar: COMUNA APAHIDA

Concesionarii: TĂPĂSTĂU EMIL DANIEL și TĂPĂSTĂU TAMARA LIANA, BUDA IOAN, BUDA SORINA VIORICA, AȘTILEAN TITUS FLORIN

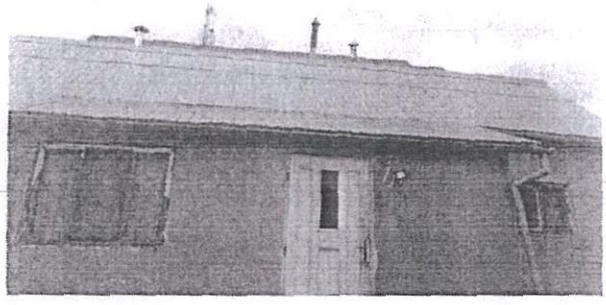
TIMIȘOARA
Ianuarie 2026

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE nr. 15/28.01 2026

1. Utilizator desemnat: **PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA**
2. Proprietar teren: **COMUNA APAHIDA**
3. Concesionarii: **TĂPĂSTĂU EMIL DANIEL și TĂPĂSTĂU TAMARA LIANA, BUDA IOAN, BUDA SORINA VIORICA, AȘTILEAN TITUS FLORIN;**
4. Tip imobil: **Teren din domeniul privat al primăriei comunei Apahida**
5. Nr. comandă: **11/27.01 2026**
6. Tipul valorii: **valoare de piață**
7. Scopul evaluării: *Estimarea valorii de piață a terenului concesionat în vederea vânzării de către concedent*
8. Dreptul de proprietate evaluat: **dreptul absolut de proprietate**
9. Data inspecției: **28.01 2026**
10. Data evaluării: **28.01 2026**
11. Cursul BNR, din data de 28.01 2026, este: 1 EURO = 5,0959 lei, comunicat în 27.01 2026;

Categoria bunului: **Teren intravilan** Localizare: **UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 28, jud. Cluj** Act de proprietate: **C.F. 53492** Categoria de folosință: **Curți construcții** Suprafața terenului: **593 mp** Forma terenului: **Dreptunghiular** Raportul laturilor: **1/3** Acces: **Drum pietruit** Front stradal: **12,34 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. Salcâmilor, nr. 328, jud. Cluj** Act de proprietate: **C.F. 62222** Categoria de folosință: **Curți construcții** Suprafața terenului: **779 mp** Forma terenului: **Trapezoidală** Raportul laturilor: **1/3** Acces: **Drum pietruit** Front stradal: **Da** Utilități: **Utilitățile zonei** Construcție pe teren: **Da, nu face obiectul prezentului raport de evaluare**	
Categoria bunului: **Teren intravilan** Localizare: **UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 326, jud. Cluj** Act de proprietate: **C.F. 62223** Categoria de folosință: **Curți construcții** Suprafața terenului: **879 mp** Forma terenului: **Dreptunghiular** Raportul laturilor: **1/3** Acces: **Drum pietruit** Front stradal: **Da** Utilități: **Utilitățile zonei** Construcție pe teren: **Da, nu face obiectul prezentului raport de evaluare**	

NICOLETA
Legitimația Nr. 12964
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM

Categoria bunului: **Teren intravilan** Localizare: **UAT Apahida, loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 106, jud. Cluj** Act de proprietate: **C.F. 77802** Categoria de folosință: **Curți construcții** Suprafața terenului: **500 mp** Forma terenului: **Dreptunghi** Raportul laturilor: **1/3** Acces: **Drum asfaltat** Front stradal: **Dublă deschidere (15,57 ml și 32,64 ml)** Utilități: **Utilitățile zonei** Construcție pe teren: **Da, nu face obiectul prezentului raport de evaluare**	

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

Concesionarii: **TĂPĂSTĂU EMIL DANIEL și TĂPĂSTĂU TAMARA LIANA**

Nr. crt.	*Denumire bun imobil*	*Suprafață (mp)*	*Euro / mp*	*Lei / mp*	*Valoare de piață estimată totală (euro)*	*Valoare de piață estimată totală (lei)*
1	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, înscris în C.F. 53492, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 28, jud. Cluj	593 mp	24,50	124,85	14.500	74.000
	TOTAL	*593 mp*	-	-	*14.500 €*	*74.000 lei*

Concesionar: **BUDA IOAN**

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. 62222, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 328, jud. Cluj	779 mp	24,50	124,85	19.100	97.300
	TOTAL	*779 mp*	-	-	*19.100 €*	*97.300 lei*

Concesionar: **BUDA SORINA VIORICA**

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. 62223, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 326, jud. Cluj	879 mp	24,50	124,85	21.500	109.700
	TOTAL	*879 mp*	-	-	*21.500 €*	*109.700 lei*

Concesionar: **AȘTILEAN TITUS FLORIN**

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. 77802, situat în UAT Apahida, loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 106, jud. Cluj	500 mp	26,50	135,04	13.300	67.500
	TOTAL	*500 mp*	-	-	*13.300 €*	*67.500 lei*

NOTĂ:

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

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

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



Declaratia 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 **ianuarie 2026**.
2. Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele și concluziile speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare, care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment, care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră estimând o valoare obiectivă și imparțială.
5. Analizele, opiniile și concluziile noastre au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2025 ANEVAR.
6. Posedăm cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională, în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
7. Evaluatorii se consideră degrevați de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factori de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestuia ulterioară evaluării.
8. Evaluatorii dețin calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (http:/înotl.anevar.roipagini/tabloul-asociatiei).
9. Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de comercializare a unor bunuri similare cu cel care face obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar la data întocmirii raportului, precum și de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției.

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

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

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

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 12964
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

1. TERMENI DE REFERINTA

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

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

S.C. EXPERTUS S.R.L., este membru corporativ ANEVAR, înscrisă în Tabloul membrilor corporativi cu Certificatul nr. 0303/01.01.2026. În calitate de furnizor al serviciilor de evaluare a bunurilor, declarăm că avem dreptul contractării și prestării serviciilor de evaluare a bunurilor, așa după cum este reglementat acest aspect în OG 24/2011.

S.C. EXPERTUS S.R.L. acordă o atenție deosebită necesității de instruire a personalului propriu pentru realizarea competenței factorului uman, plecând de la premisa că un element fundamental al managementului calității este tocmai competența personalului. Societatea este certificată pentru „Evaluări de proprietăți imobiliare", "Evaluări de bunuri mobile" și "Evaluări de întreprinderi", conform standardului de calitate SR EN ISO 9001:2015, prin certificatul cu seria: C-MC, nr. 7555 și standardelor de calitate SR EN ISO 14001:2015 (ISO 14001:2015), prin certificatul cu seria M-MCT, nr. 3375.

Echipa noastră este formată din evaluatori cu o bogată experiență în domeniu, toți evaluatorii fiind membri titulari ANEVAR, cu asigurare profesională la nivel de 50.000 €.

Evaluarea se realizează prin intermediul evaluatorilor autorizați ANEVAR – GRĂDINARU NICOLAE și GRĂDINARU NICOLETA, conform declarației de mai sus.

1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

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

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

1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a terenurilor în vederea vânzării de către **Primăria comunei Apahida** din județul Cluj în calitate de ***concedent,*** către domnul **TĂPĂSTĂU EMIL DANIEL,** doamna **TĂPĂSTĂU TAMARA LIANA,** domnul **BUDA IOAN,** doamna **BUDA SORINA VIORICA** și domnul **AȘTILEAN TITUS FLORIN** 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 593 mp, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 28, jud. Cluj. Accesul la teren se face pe un drum pietruit și beneficiază de un front stradal de 12,34 ml.

Conform extrasului de carte funciara nr. 53492 Apahida, terenul aparține Comunei Apahida, se notează intabulare, drept de proprietate – privată, în rangul câștigat cu nr. 72498/17.06 2008 c.f. în baza Ordinului nr. 29/2005- Emis de Prefectura Județului Cluj, dezmembrare, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, conform Act administrativ nr. 128997/22.10 2008 (emis de OCPI Cluj), act administrativ nr. 81/15.07 2009 (emis de Consiliul Local Apahida), act administrativ nr. 92/31.08 2009 (emis de Consiliul Local Apahida). Concesionarii prezentului teren este domnul **TĂPĂSTĂU EMIL DANIEL** și doamna **TĂPĂSTĂU TAMARA LIANA**, *conform Act Adițional nr. 4 din 09.12 2024 la Contract de concesiune nr. 6013 din 28.06 2002.*

- ✓ **Teren intravilan**, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 779 mp, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 328, jud. Cluj. Accesul la teren se face pe un drum pietruit și beneficiază de un front stradal.

Conform extrasului de carte funciara nr. 62222 Apahida, terenul aparține Primăriei Apahida, se notează intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept lege și lotizare, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, conform Act administrativ nr. 123, din 25.10.2011, emis de Consiliul Local al Comunei Apahida, act administrativ nr. 16/31-03-2007 emis de Consiliul Local al Comunei Apahida; act administrativ nr. 17849/01-11-2011 emis de Primăria Comunei Apahida; act notarial nr. 2116/09-11-2011 emis de [illegible] Horia Augustin. Concesionarul prezentului teren este domnul **BUDA IOAN**, *conform Contract de concesiune nr. 76 din 04.01 2005.*

GRĂDINARU NICOLETA Legitimație nr. 12964 Valabil 2026 Specializarea: EI, EPI, EBM ANEVAR

✓ **Teren intravilan**, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 879 mp, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 326, jud. Cluj. Accesul la teren se face pe un drum pietruit și beneficiază de un front stradal.

Conform extrasului de carte funciara nr. 62223 Apahida, terenul aparține Primăriei Apahida, se notează intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept lege și lotizare, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, conform Act administrativ nr. 123, din 25.10.2011, emis de Consiliul Local al Comunei Apahida, act administrativ nr. 16/31-03-2007 emis de Consiliul Local al Comunei Apahida; act administrativ nr. 17849/01-11-2011 emis de Primăria Comunei Apahida; act notarial nr. 2116/09-11-2011 emis de BNP Furdui Horia Augustin. Concesionarul prezentului teren este doamna **BUDA SORINA VIORICA**, *conform Act Adițional nr. 2 din 17.10 2023 la Contract de concesiune nr. 78 din 04.01 2005.*

✓ **Teren intravilan**, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 500 mp, situat în UAT Apahida, loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 106, jud. Cluj. Accesul la teren se face pe un drum asfaltat și beneficiază de un front stradal cu dublă deschidere (15,57 ml și 32,64 ml).

Conform extrasului de carte funciara nr. 77802 Apahida, terenul aparține Primăriei Apahida, se notează intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, conform Act administrativ nr. 10105, din 28.04 2015, emis de Comuna Apahida. Concesionarul prezentului teren este domnul **AȘTILEAN TITUS FLORIN**, *conform Act Adițional nr. 1 din 26.09 2025 la Contract de concesiune nr. 2643 din 24.02 2004.*

1.5. Moneda evaluării

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în LEI și EURO. Având în vedere faptul că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 1 euro = 5,0959 lei din data de 28.01 2026, comunicat de BNR la data de 27.01 2026.

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

1.6. Tipul valorii

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

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

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

- **„suma estimată"** se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț care se poate obține în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de leaseback, compensări sau concesii speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibil doar unui proprietar sau cumpărător specific.
- **„un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)"** se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.
- **„la data evaluării"** cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.
- **„între un cumpărător hotărât"** se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 12964
Valabil 2026
Specializarea: EI, EP, EBM
ANEVAR

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 piață la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.
- **„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 **ianuarie 2026**, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator.

Conform dispozițiilor art. 35. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal " [...] prin ultimul curs de schimb comunicat de Banca Națională a României se înțelege cursul de schimb comunicat de respectiva bancă în ziua anterioară și care este valabil pentru operațiunile care se vor desfășura în ziua următoare."

Evaluarea a fost realizată în data de 28.01 2026, la un curs valutar de 1 euro = 5,0959 lei din data de 28.01 2026, comunicat de BNR la data de 27.01 2026.

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 28.01 2026 de către ec. Grădinaru Nicoleta din partea S.C. EXPERTUS S.R.L. La data inspecției, bunurile imobile au fost identificate prin intermediul geoportalului ANCPI – eTerra, care a facilitat verificarea amplasamentului, a căilor de acces și a distanței până 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. 1171 din 15.01 2026 pentru **TĂPĂSTĂU EMIL DANIEL și TĂPĂSTĂU TAMARA LIANA;**
- ✓ Extrasul de carte funciară nr. 53492 Apahida;
- ✓ Act adițional nr. 4 din 09.12 2024;
- ✓ Proces – Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 70/9656 din 25.04 2024;
- ✓ Certificat de atestare a edificării construcției nr. 107/9656 din 25.04 2024;

- ✓ Cerere din partea concesionarului nr. 45753 din 19.12 2025 pentru **BUDA IOAN;**
- ✓ Extrasul de carte funciară nr. 62222 Apahida;
- ✓ Contract de concesiune nr. 76 din 04.01 2005;
- ✓ Proces – Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 06/11116 din 23.04 2024;
- ✓ Certificat de atestare a edificării construcției nr. 104/11116 din 23.04 2024;
- ✓ Autorizație de construcție nr. 34 din 29.03 2010;

- ✓ Cerere din partea concesionarului nr. 45751 din 19.12 2025 pentru **BUDA SORINA VIORICA;**
- ✓ Extrasul de carte funciară nr. 62223 Apahida;
- ✓ Act adițional nr. 2 din 17.10 2023;
- ✓ Proces – Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 07/11117 din 23.04 2024;
- ✓ Certificat de atestare a edificării construcției nr. 105/11117 din 23.04 2024;
- ✓ Autorizație de construcție nr. 35 din 29.03 2010;

- ✓ Cerere din partea concesionarului nr. 3646 din 08.12 2025 pentru **AȘTILEAN TITUS FLORIN;**
- ✓ Extrasul de carte funciară nr. 77802 Apahida;
- ✓ Act Adițional nr. 1 din 26.09 2025;
- ✓ Contract de concesiune nr. 2643 din 24.02 2004;
- ✓ Certificat de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local al Primăriei Comunei Apahida nr. 32306 din 15.09 2025;
- ✓ Declarație de Renunțare;
- ✓ Declarație de Acceptare;
- ✓ Dovada luării în folosință nr. 39 din 22.09 2005;

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

Abordările principale în *evaluare* sunt:

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

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

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

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

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

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

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

la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR:

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

1.15. Descrierea raportului

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

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

1.16. Drepturi patrimoniale

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

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 12964
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR • VANMOR

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea amplasamentului



Date despre amplasament	
PROPRIETAR AMPLASAMENT	**COMUNA APAHIDA**
Adresă:	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 28, jud. Cluj
C.F. /Act de proprietate	C.F. 53492
Suprafață	593 mp
Categoria de folosință / prevedere P.U.G.	Curți construcții
Formă terenului	Dreptunghiular
Raportul laturilor: 1/2; 1/3; 1/4; 1/5	1/3
Frontul stradal	12,34 ml
Construcții pe teren	Da, dar nu face obiectul prezentului raport de evaluare
Proprietar pe construcție	**TĂPĂSTĂU EMIL DANIEL și TĂPĂSTĂU TAMARA LIANA**
Privelişti: parc, stradă, cimitir, zona industrială, zonă rezidențială	Zonă rezidențială
POT %; CUT	-
Arii ale proprietății (mp) Ac. Clădire ____, Adc. Clădire_____, Arie teren __	-
Topografie teren: plat, în panta, abrupt;	Specific zonei
Poziția față de centru localității: (central, median, periferic)	Periferic
Poluare: teren poluat, aer poluat, poluare sonoră, altele	Nu
Dotări amplasament: apă. Canalizare, gaze, termoficare, electricitate, telefonie	Utilitățile zonei
Asfalt	Nu
Obturări imagine fațadă: copaci, panouri publicitare, alte clădiri, altele	Nu
Drum de acces	Drum pietruit
Litigii/sarcini	Nu este cazul
Observații	Categoria de folosință din C.F. este modificată prin P.U.G., astfel am considerat că terenul este intravilan, categoria de folosință curți construcții
Data inspecției	28.01 2026



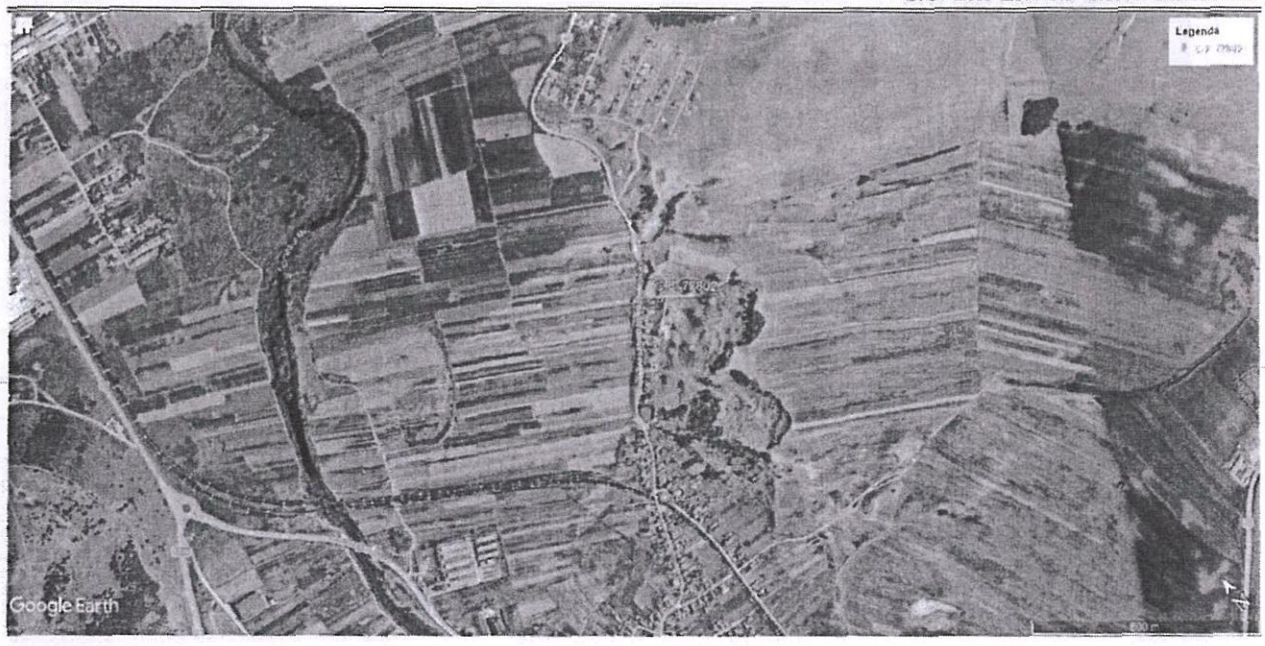
Date despre amplasament	
PROPRIETAR AMPLASAMENT	**COMUNA APAHIDA**
Adresă:	UAT Apahida, sat Câmpeneşti, str. Salcâmilor, nr. 328, jud. Cluj
C.F. /Act de proprietate	C.F. 62222
Suprafaţă	779 mp
Categoria de folosinţă / prevedere P.U.G.	Curţi construcţii
Formă terenului	Trapezoidal
Raportul laturilor: 1/2; 1/3; 1/4; 1/5	1/3
Frontul stradal	Da
Construcţii pe teren	Da, dar nu face obiectul prezentului raport de evaluare
Proprietar pe construcţie	**BUDA IOAN**
Priveliști: 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	28.01 2026

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 12964
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR



Date despre amplasament	
PROPRIETAR AMPLASAMENT	**COMUNA APAHIDA**
Adresă:	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 326, jud. Cluj
C.F. /Act de proprietate	C.F. 62223
Suprafață	879 mp
Categoria de folosință / prevedere P.U.G.	Curți construcții
Formă terenului	Dreptunghiular
Raportul laturilor: 1/2; 1/3; 1/4; 1/5	1/3
Frontul stradal	Da
Construcții pe teren	Da, dar nu face obiectul prezentului raport de evaluare
Proprietar pe construcție	**BUDA SORINA VIORICA**
Privelişti: parc, stradă, cimitir, zona industrială, zonă rezidențială	Zonă rezidențială
POT %; CUT	-
Arii ale proprietății (mp) Ac. Clădire ____, Adc. Clădire_____, Arie teren __	-
Topografie teren: plat, în panta, abrupt;	Specific zonei
Poziția față de centru localității: (central, median, periferic)	Periferic
Poluare: teren poluat, aer poluat, poluare sonoră, altele	Nu
Dotări amplasament: apă. Canalizare, gaze, termoficare, electricitate, telefonie	Utilitățile zonei
Asfalt	Nu
Obturări imagine fațadă: copaci, panouri publicitare, alte clădiri, altele	Nu
Drum de acces	Drum pietruit
Litigii/sarcini	Nu este cazul
Observații	Categoria de folosință din C.F. este modificată prin P.U.G., astfel am considerat că terenul este intravilan, categoria de folosință curți construcții
Data inspecției	28.01 2026

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 12964
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR



Date despre amplasament	
PROPRIETAR AMPLASAMENT	**COMUNA APAHIDA**
Adresă:	UAT Apahida, loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 106, jud. Cluj
C.F. /Act de proprietate	C.F. 77802
Suprafață	500 mp
Categoria de folosință / prevedere P.U.G.	Curți construcții
Formă terenului	Dreptunghiular
Raportul laturilor: 1/2; 1/3; 1/4; 1/5	1/3
Frontul stradal	Da
Construcții pe teren	Da, dar nu face obiectul prezentului raport de evaluare
Proprietar pe construcție	**AȘTILEAN TITUS FLORIN**
Privelişti: parc, stradă, cimitir, zona industrială, zonă rezidențială	Zonă rezidențială
POT %; CUT	-
Arii ale proprietății (mp) Ac. Clădire ____, Adc. Clădire ____, Arie teren __	-
Topografie teren: plat, în panta, abrupt;	Specific zonei
Poziția față de centru localității: (central, median, periferic)	Periferic
Poluare: teren poluat, aer poluat, poluare sonoră, altele	Nu
Dotări amplasament: apă. Canalizare, gaze, termoficare, electricitate, telefonie	Utilitățile zonei
Asfalt	Da
Obturări imagine fațadă: copaci, panouri publicitare, alte clădiri, altele	Nu
Drum de acces	Drum asfaltat
Litigii/sarcini	Nu este cazul
Observații	Categoria de folosință din C.F. este modificată prin P.U.G., astfel am considerat că terenul este intravilan, categoria de folosință curți construcții
Data inspecției	28.01 2026



2.2.1. Dreptul de proprietate

Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate.

LITIGII: Din documentele puse la dispoziție și din afirmațiile proprietarului/beneficiarului a rezultat faptul că nu există litigii la data identificării proprietății.

SARCINI: Din documentele puse la dispoziție și din afirmațiile proprietarului/beneficiarului a rezultat faptul că nu există litigii la data identificării proprietății.

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

ANCPI

Nr. cerere 264090
Ziua 22
Luna 12
Anul 2025
Cod verificare
100192226089

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53492 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Câmpenesti, Str Salcâmilor, Nr. 28

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	53492	593	Imobil împrejmuit pe laturile de NE si SE cu gard de beton, pe latura de SV cu gard de beton si limita cu constructia si pe latura de NV partial cu gard de plasa între punctele 101-102 (conform PAD).

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	53492-C1	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Câmpenesti, Str Salcâmilor, Nr. 28	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:111 mp; S. construita desfasurata:253.09 mp; Locuinta unifamiliala, avand regim de inaltime 2D+P, cu suprafata construita la sol de 111 mp si suprafata construita desfasurata de 253.09 mp, edificata in anul 2024.
A1.2	53492-C2	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Câmpenesti, Str Salcâmilor, Nr. 28	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:51 mp; S. construita desfasurata:51 mp; Garaj auto cu 2 locuri de parcare, avand regim de inaltime D, cu suprafata construita la sol de 51 mp si suprafata construita desfasurata de 51 mp, edificat in anul 2024.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
129124 / 10/11/2011		
Act Administrativ nr. 128, din 07/12/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL COM.APAHIDA (act administrativ nr. 11667/03-02-2011 emis de OCPI CLUJ:):		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 53492 a imobilului cu numarul cadastral 53492/Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52513 inscris in cartea funciara 52513;	A1
Act Administrativ nr. 128997, din 22/10/2008 emis de OCPI CLUJ (act administrativ nr. 81/15-07-2009 emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA; act administrativ nr. 92/31-08-2009 emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA ;);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEproprietate privată, în rangul câştigat cu nr. 72498/17.06.2008 c.f., în baza Ordinului nr. 29/2005 - emis de Prefectura Judeţului Cluj,dezmembrare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA APAHIDA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52513/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 113717 din 12/10/2010; pozitie transcrisa din CF 52513/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 113717 din 12/10/2010;	
212646 / 09/10/2024		
Act Notarial nr. 3686, din 08/10/2024 emis de Furdui Horia Augustin;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1, A1.2
	1) **TĂPĂSTĂU EMIL DANIEL**, şi soţia 2) **TĂPĂSTĂU TAMARA-LIANA**, bun comun	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	
68619 / 26/03/2025	
Act Administrativ nr. 284, din 28/11/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL COM. APAHIDA; Act Administrativ nr. 4, din 09/12/2024 emis de COM. APAHIDA;	

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 12964
Valabil 2026
Specializarea: EI/ EPI, EBM
ANEVAR • ROMÂNIA

Carte Funciară Nr. 53492 Comuna/Oraş/Municipiu: Apahida

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C3	Intabulare, drept de CONCESIUNEpe durata existenţei construcţiei, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) TAPASTAU EMIL DANIEL, şi soţia 2) TĂPĂSTAU TAMARA-LIANA	A1

Carte Funciară Nr. 53492 Comuna/Oraş/Municipiu: Apahida

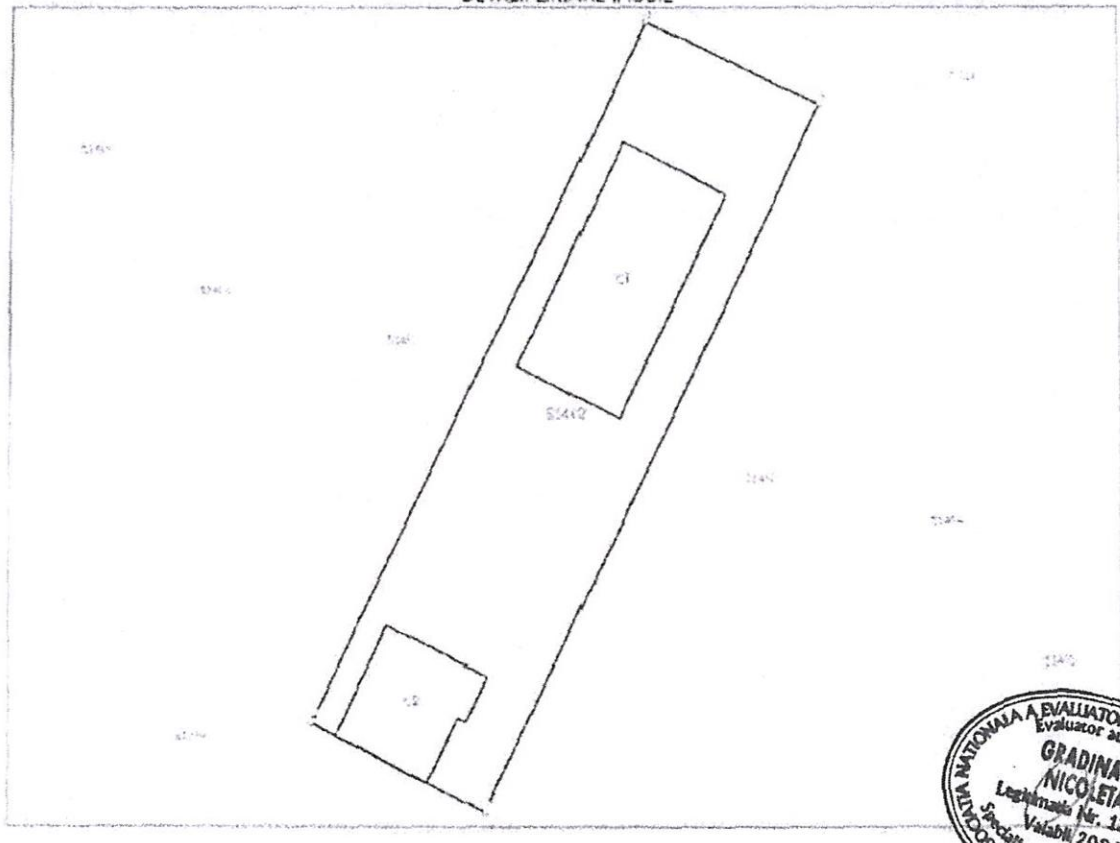
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
53492	593	Imobil imprejmuit pe laturile de NE si SE cu gard de beton, pe latura de SV cu gard de beton si limita cu constructia si pe latura de NV partial cu gard de plasa intre punctele 101-102 (conform PAD).

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	593	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	53492-C1	constructii de locuinte	111	Cu acte	S. construita la sol 111 mp; S. construita desfasurata:253.09 mp; Locuinta unifamiliala, avand regim de inaltime 2D+P, cu suprafata construita la sol de 111 mp si suprafata construita desfasurata de 253.09 mp, edificata in anul 2024.
A1.2	53492-C2	constructii anexă	51	Cu acte	S. construita la sol:51 mp; S. construita desfasurata:51 mp; Garaj auto cu 2 locuri de parcare, avand regim de inaltime D, cu suprafata construita la sol de 51 mp şi suprafata construita desfasurata de 51 mp, edificat in anul 2024

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLETA
Legitimaţia Nr. 12964
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	48.689
2	3	12.144
3	4	48.277
4	1	12.335

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

CARTE FUNCIARA NR. 62222 Comuna/Oras/Municipiu: Apahida

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	168336
Ziua	04
Luna	10
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

FUNDAȚIE

TEREN extravilan
Adresa: -

Bloc 10 AH 76-7

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	62222	779	

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
168336 / 04.10.2016		
Act administrativ nr. HOTARARE NR. 128, din 08.09.2016, emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA, act administrativ nr. 125604/20-07-2016 emis de OCPI CLUJ;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 62222 a imobilului cu numarul cadastral 62222/ Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 61596 inscris in cartea funciara 61596;	A1
Act notarial nr. ACT DE LOTIZARE NR.1037, din 07.04.2016, emis de FURDUI HORIA AUGUSTIN, act administrativ nr. 38861/07-03-2016 emis de OCPI CLUJ;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 61596 a imobilului cu numarul cadastral 61596/ Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 60961 inscris in cartea funciara 60961;	A1 pozitie transcrisa din CF 61596/ Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 66625 din 12/04/2016;
Act administrativ nr. 123, din 25.10.2011, emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNI APAHIDA, act administrativ nr. 16/31-03-2007 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; act administrativ nr. 17849/01-11-2011 emis de PRIMARIA COMUNEI APAHIDA; act notarial nr. 2116/09-11-2011 emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept lege și lotizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1) **COMUNA APAHIDA**, CIF: 4485243	A1 pozitie transcrisa din CF 61596/ Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 66625 din 12/04/2016;
Act administrativ nr. 123, din 25.10.2011, emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNI APAHIDA, act administrativ nr. 16/31-03-2007 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; act administrativ nr. 17849/01-11-2011 emis de PRIMARIA COMUNEI APAHIDA; act notarial nr. 2116/09-11-2011 emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN;		
B4	Imobil inregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar	A1 pozitie transcrisa din CF 61596/ Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 66625 din 12/04/2016;

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 12964
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EPM
ANEVAR • VALUATION

CARTE FUNCIARA NR. 62223 Comuna/Oras/Municipiu: Apahida

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	168336
Ziua	04
Luna	10
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

CASA - H.E

TEREN extravilan
Adresa: -

BUBA SORINA

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	62223	879	

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
168336 / 04.10.2016		
Act administrativ nr. HOTARARE NR. 126, din 08.09.2016, emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA, act administrativ nr. 125604/20-07-2016 emis de OCPI CLUJ;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 62223 a imobilului cu numarul cadastral 62223/ Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 61596 inscris in cartea funciara 61596;	A1 -
Act notarial nr. ACT DE LOTIZARE NR.1037, din 07.04.2016, emis de FURDUI HORIA AUGUSTIN, act administrativ nr. 38861/07-03-2016 emis de OCPI CLUJ;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 61596 a imobilului cu numaru cadastral 61596/ Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 60961 inscris in cartea funciara 60961;	A1 pozitie transcrisa din CF 61596/ Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 66625 din 12/04/2016;
Act administrativ nr. 123, din 25.10.2011, emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNI APAHIDA, act administrativ nr. 16/31-03-2007 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; act administrativ nr. 17849/01-11-2011 emis de PRIMARIA COMUNEI APAHIDA; act notarial nr. 2116/09-11-2011 emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept legc și lotizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1) COMUNA APAHIDA, CIF: 4485243	A1 pozitie transcrisa din CF 61596/ Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 66625 din 12/04/2016;
Act administrativ nr. 123, din 25.10.2011, emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNI APAHIDA, act administrativ nr. 16/31-03-2007 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; act administrativ nr. 17849/01-11-2011 emis de PRIMARIA COMUNEI APAHIDA; act notarial nr. 2116/09-11-2011 emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN;		
B4	Imobil inregistrat in planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar	A1 pozitie transcrisa din CF 61596/ Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 66625 din 12/04/2016;

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 12964
Valabil 2026
Specializarea: EI, EP, EBM
ANEVAR • VENTURA

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

ANCPI

Nr. cerere 237272
Ziua 30
Luna 10
Anul 2025
Cod verificare
300126501412

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 77802 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	77802	500	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
237272 / 30/10/2025		
Act Administrativ nr. 251, din 23/10/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 77802 a imobilului cu numarul cadastral 77802 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 77270 inscris in cartea funciara 77270;	A1
Act Administrativ nr. 10105, din 28/04/2015 emis de Comuna Apahida /SE;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA APAHIDA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 77270/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 124338 din 06/06/2025; pozitie transcrisa din CF 72959/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 177979 din 19/08/2022; pozitie transcrisa din CF 69972/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 161719 din 22/07/2021; pozitie transcrisa din CF 68114/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 252868 din 24/12/2019; pozitie transcrisa din CF 67258/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 125306 din 03/07/2019; pozitie transcrisa din CF 61696/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 77006 din 27/04/2016;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
237272 / 30/10/2025		
Act Notarial nr. 4631, din 05/12/2017 emis de Furdui Horia Augustin;		
C1	se înscrie drept de servitute de acces pe proprietatea publică sau privată a Comunei Apahida în vederea instalării, întreţinerii, înlocuirii sau mutării echipamentelor de telecomunicaţii sau elementelor de infrastructură ce aparţin acestuia sau partenerilor săi, conform planului de situaţie cuprins în proiectul nr. ELG-973-CJ/2017, anexă la prezentul contract, pe o perioadă de 5 ani	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 77270/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 124338 din 06/06/2025; pozitie transcrisa din CF 72959/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 177979 din 19/08/2022; pozitie transcrisa din CF 69972/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 161719 din 22/07/2021; pozitie transcrisa din CF 68114/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 252868 din 24/12/2019; pozitie transcrisa din CF 67258/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 125306 din 03/07/2019; pozitie transcrisa din CF 61696/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 213271 din 06/12/2017;	

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 12964
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBI-I
ANEVAR • VAROMA

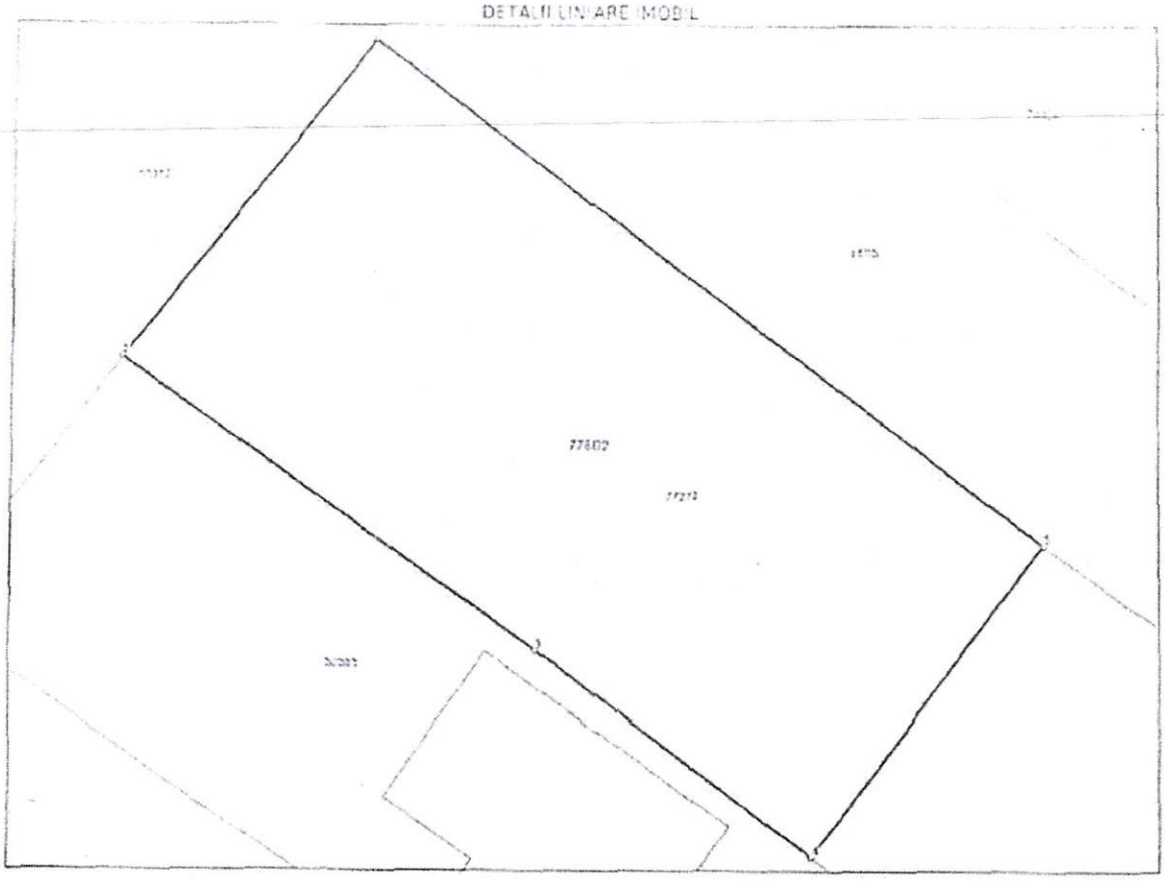
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
77802	500	Teren neîngrejmuit.

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LIMITARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

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	15.573
2	3	19.682
3	4	13.329
4	5	15.146
5	1	32.639

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI din ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLETA
Legitimaţia Nr. 12964
Valabil 2026
Specializarea: 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 Apahida se tranzacționează la un preț cuprins între 29,28 €/mp, respectiv 37,50 €/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.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR IMOBILIARI
GRADINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 12964
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

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	

Având în vedere scopul evaluării CMBU este utilizarea actuală.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 12964
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBI
ANEVAR • ROMÂNIA

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;

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ROMÂNI
GRADINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 12964
Valabil 2024
Specializarea: EI, EPI, EPM
ANEVAR • VENTUROM

- venitul net din exploatare anual generat de proprietatea imobiliară este stabilizat şi este cunoscut sau poate fi estimat;
- pot fi identificate pe piaţă ratele de capitalizare atât pentru teren, cât şi pentru construcţia aferentă terenului.

Metoda reziduală poate fi utilizată în cazul în care vânzările de proprietăţi comparabile lipsesc, ca verificare a rezultatelor obţinute prin aplicarea metodei comparaţiei directe sau în verificarea fezabilităţii financiare şi a utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament.

Valoarea construcţiei aferente terenului se estimează în ipoteza că aceasta este nouă (nedepreciată fizic şi funcţional) şi reprezintă cea mai bună utilizare a proprietăţii. Pentru aplicarea metodei reziduale, evaluatorul determină mai întâi care construcţie (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 piaţă şi a cheltuielilor de exploatare, la data evaluării. În continuare, evaluatorul calculează ce parte din venituri se poate atribui construcţiei şi 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 piaţă, va conduce la valoarea estimată a terenului.

Valoarea terenului poate fi calculată atunci când există suficiente date de piaţă pentru estimarea valorii construcţiei, a venitului net anticipat din exploatarea proprietăţii, cât şi pentru extragerea de pe piaţă a ratelor de capitalizare pentru teren şi construcţie. Din acest motiv aplicabilitatea metodei este limitată, deoarece pe piaţă internă, la acest moment, există puţine informaţii despre chirii pentru terenuri şi despre rate de capitalizare separat pentru teren şi pentru construcţii.

Având în vedere că nu există suficiente informaţii 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 piaţă a amplasamentului. Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare şi ocupare a terenului în conformitate cu condiţiile de închiriere/arendare a terenului. Aceasta corespunde valorii câştigului proprietarului de teren şi dreptului de folosinţă.

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

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

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

Metoda analizei parcelării şi dezvoltării

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

Atunci când există date de piaţă relevante şi suficiente, metoda parcelării şi 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 şi dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate şi în evaluări în care vânzările comparabile sunt rare. Cu toate acestea, informaţii credibile privind vânzările furnizează o indicaţie a valorii mai bună decât un proiect privind parcelarea.

Încrederea faţă de această metodă este determinată de precizia estimării randamentului, a ratei de absorbţie, preţurilor de vânzare, costurilor indirecte şi 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. 53492 sunt prezentate mai jos:

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 28, jud. Cluj	Loc. Câmpenești, str. Merilor	Loc. Câmpenești, zona 1 Mai, str. Castanilor	Loc. Câmpenești
Suprafață	593 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	28.01 2026	nov..25	ian..26	sept..25

Elemente specifice proprietății				
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 28, jud. Cluj	Loc. Câmpenești, str. Merilor	Loc. Câmpenești, zona 1 Mai, str. Castanilor	Loc. Câmpenești
Caracteristici fizice				
Suprafața	593 mp	1.305 mp	530 mp	350 mp
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Similar	Similar	Similar
Amenajări exterioare (străzi)	Drum pietruit	Similar	Similar	Drum de pământ
Topografie /Relief	Specific zonei	Similar	Similar	Similar
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Similar	Similar	Similar
Deschidere (front stradal)	12,34 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	28.01 2026	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 3 pentru condițiile de piață.
Elemente specifice proprietății		
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 28, jud. Cluj	S-au aplicat ajustări, negative comparabilei 2 pentru localizare.
Caracteristici fizice		
Suprafața	593 mp	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 3 pentru suprafață.
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Amenajări exterioare (străzi)	Drum pietruit	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 3 pentru drumul de acces.
Topografie /Relief	Specific zonei	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Deschidere (front stradal)	12,34 ml	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Teren liber/construit	Liber	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul

Ajustarea totală brută cea mai mică este la **comparabila 2**, astfel că valoarea ajustată rezultată la această comparabilă este valoarea de piață pentru acest imobil, **respectiv de 24,50 euro/mp, echivalentul a 124,85 lei/mp**.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză, pentru terenul intravilan înscris în C.F. 62222 sunt prezentate mai jos:

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 328, jud. Cluj	Loc. Câmpenești, str. Merilor	Loc. Câmpenești, zona 1 Mai, str. Castanilor	Loc. Câmpenești
Suprafață	779 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	28.01 2026	nov..25	ian..26	sept..25
Elemente specifice proprietății				

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 12966
Valabil 2026

Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 328, jud. Cluj	Loc. Câmpenești, str. Merilor	Loc. Câmpenești, zona 1 Mai, str. Castanilor	Loc. Câmpenești
Caracteristici fizice				
Suprafața	779 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)	Da	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	28.01 2026	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 3 pentru condițiile de piață.
Elemente specifice proprietății		
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 328, jud. Cluj	S-au aplicat ajustări, negative comparabilei 2 pentru localizare.
Caracteristici fizice		
Suprafața	779 mp	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 3 pentru suprafață.
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Amenajări exterioare (străzi)	Drum pietruit	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 3 pentru drumul de acces.
Topografie /Relief	Specific zonei	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Deschidere (front stradal)	Da	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Teren liber/construit	Liber	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul

Ajustarea totală brută cea mai mică este la **comparabila 2**, astfel că valoarea ajustată rezultată la această comparabilă este valoarea de piață pentru acest imobil, **respectiv de 24,50 euro/mp, echivalentul a 124,85 lei/mp**.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză, pentru terenul intravilan înscris în C.F. 62223 sunt prezentate mai jos:

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 326, jud. Cluj	Loc. Câmpenești, str. Merilor	Loc. Câmpenești, zona 1 Mai, str. Castanilor	Loc. Câmpenești
Suprafață	879 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	28.01 2026	nov..25	ian..26	sept..25
Elemente specifice proprietății				
Localizare	UAT Apahida, sat	Loc. Câmpenești,	Loc. Câmpenești,	Loc. Câmpenești

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI Evaluator autorizat GRADINARU NICOLETA Legitimația Nr. 12964 Valabil 2026 ANEVAR

	Câmpeneşti, str. Salcâmilor, nr. 326, jud. Cluj	str. Merilor	zona 1 Mai, str. Castanilor	
Caracteristici fizice				
Suprafaţa	879 mp	1.305 mp	530 mp	350 mp
Destinaţia (utilizarea terenului)	Curţi construcţii	Similar	Similar	Similar
Amenajări exterioare (străzi)	Drum pietruit	Similar	Similar	Drum de pământ
Topografie /Relief	Specific zonei	Similar	Similar	Similar
Utilităţi disponibile	Utilităţile zonei	Similar	Similar	Similar
Deschidere (front stradal)	Da	30,00 ml	Da	Da
Teren liber/construit	Liber	Similar	Similar	Similar

Elemente de comparaţie	Subiect	Justificarea ajustărilor aplicate
Identificare	Teren intravilan	Ofertele selectate pentru comparaţie, sunt toate aceeaşi categorie de folosinţă cu bunul supus evaluării.
Tip comparabilă		Cele 3 comparabilele utilizate pentru estimarea valorii de piaţă sunt oferte. Astfel, acestea au fost ajustate negativ, deoarece în urma discuţiilor telefonice sau din citirea anunţului, reiese faptul că ofertanţii sunt dispuşi să negocieze.
Elemente specifice tranzacţionării		
Drepturi de proprietate	Deplin	Dreptul de proprietate este deplin, nu sunt necesare ajustări pentru comparabile.
Restricţii legale	Concesiune	S-au aplicat ajustări, negative comparabilelor 1 şi 3, întrucât concesionarul plăteşte o taxă în baza unui contract semnat cu concedentul, astfel limitează semnificativ dreptul de dispoziţie al titularului.
Condiţii de finanţare	Normale	Condiţiile de finanţare sunt normale, nu se impun ajustări.
Condiţii de vânzare	Nepărtinitoare	Condiţii de vânzare similare - pentru acest element de comparaţie nu se impun ajustări.
Condiţii de piaţă	28.01 2026	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 şi 3 pentru condiţiile de piaţă.
Elemente specifice proprietăţii		
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpeneşti, str. Salcâmilor, nr. 326, jud. Cluj	S-au aplicat ajustări, negative comparabilei 2 pentru localizare.
Caracteristici fizice		
Suprafaţa	879 mp	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 şi 3 pentru suprafaţă.
Destinaţia (utilizarea terenului)	Curţi construcţii	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
Utilităţi disponibile	Utilităţile zonei	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Deschidere (front stradal)	Da	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Teren liber/construit	Liber	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul

Ajustarea totală brută cea mai mică este la **comparabila 2**, astfel că valoarea ajustată rezultată la această comparabilă este valoarea de piaţă pentru acest imobil, **respectiv de 24,50 euro/mp, echivalentul a 124,85 lei/mp**.

Proprietăţile comparabile utilizate în analiză, pentru terenul intravilan înscris în C.F. 77802 sunt prezentate mai jos:

Elemente de comparaţie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Localizare	UAT Apahida, loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 106, jud. Cluj	Loc. Apahida, str. Bratianu	Zona Taul Maierului	Com. Apahida, sat Corpadea
Suprafaţă	500 mp	2.800 mp	2.900 mp	2.900 mp
Preţ vânzare (€/mp)		37,50 euro/mp	35,00 euro/mp	29,28 euro/mp
Elemente specifice tranzacţionării				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Restricţii legale	Concesiune	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiţii de finanţare	Normale	Independent	Independent	Independent
Condiţii de vânzare	Nepărtinitoare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiţii de piaţă	28.01 2026	ian..26	ian..26	ian..26
Elemente specifice proprietăţii				
Localizare	UAT Apahida, loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr.	Loc. Apahida, str. Bratianu	Zona Taul Maierului	Com. Apahida, sat Corpadea

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI ANEVAR
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLETA
Legitimaţia Nr. 12964
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBN, EMM
ANEVAR

	106, jud. Cluj			
Caracteristici fizice				
Suprafața	500 mp	2.800 mp	2.900 mp	2.900 mp
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Similar	Similar	Similar
Amenajări exterioare (străzi)	Asfalt	Similar	Drum pietruit	Drum de pământ
Topografie /Relief	Specific zonei	Similar	Similar	Similar
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Similar	Similar	Similar
Deschidere (front stradal)	Dublă deschidere (15,57 ml și 32,64 ml)	19,00 ml	Da	Da
Teren liber/construit	Liber	Similar	Similar	Similar

Elemente de comparație	Subiect	Justificarea ajustărilor aplicate
Identificare	Teren intravilan	Ofertele selectate pentru comparație, sunt toate aceeași categorie de folosință cu bunul supus evaluării.
Tip comparabilă		Cele 3 comparabilele utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt oferte. Astfel, acestea au fost ajustate negativ, deoarece în urma discuțiilor telefonice sau din citirea anunțului, reiese faptul că ofertanții sunt dispuși să negocieze.
Elemente specifice tranzacționării		
Drepturi de proprietate	Deplin	Dreptul de proprietate este deplin, nu sunt necesare ajustări pentru comparabile.
Restricții legale	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	28.01 2026	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Elemente specifice proprietății		
Localizare	UAT Apahida, loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 106, jud. Cluj	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 3, iar comparabilelor 1 și 2 li s-au aplicat ajustări negative pentru localizare.
Caracteristici fizice		
Suprafața	500 mp	S-au aplicat ajustări, pozitive tuturor comparabilelor pentru suprafață.
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Amenajări exterioare (străzi)	Asfalt	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 2 și 3 pentru drumul de acces.
Topografie /Relief	Specific zonei	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Deschidere (front stradal)	Dublă deschidere (15,57 ml și 32,64 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 1**, astfel că valoarea ajustată rezultată la această comparabilă este valoarea de piață pentru acest imobil, **respectiv de 26,50 euro/mp, echivalentul a 135,04 lei/mp**.

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:

Concesionarii: **TĂPĂSTĂU EMIL DANIEL şi TĂPĂSTĂU TAMARA LIANA**

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. 53492, situat în UAT Apahida, sat Câmpeneşti, str. Salcâmilor, nr. 28, jud. Cluj	593 mp	24,50	124,85	14.500	74.000
	TOTAL	*593 mp*	-	-	*14.500 €*	*74.000 lei*

Concesionar: **BUDA IOAN**

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. 62222, situat în UAT Apahida, sat Câmpeneşti, str. Salcâmilor, nr. 328, jud. Cluj	779 mp	24,50	124,85	19.100	97.300
	TOTAL	*779 mp*	-	-	*19.100 €*	*97.300 lei*

Concesionar: **BUDA SORINA VIORICA**

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. 62223, situat în UAT Apahida, sat Câmpeneşti, str. Salcâmilor, nr. 326, jud. Cluj	879 mp	24,50	124,85	21.500	109.700
	TOTAL	*879 mp*	-	-	*21.500 €*	*109.700 lei*

Concesionar: **AŞTILEAN TITUS FLORIN**

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. 77802, situat în UAT Apahida, loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 106, jud. Cluj	500 mp	26,50	135,04	13.300	67.500
	TOTAL	*500 mp*	-	-	*13.300 €*	*67.500 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 [illegible] criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii.



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

Concesionarii: **TĂPĂSTĂU EMIL DANIEL și TĂPĂSTĂU TAMARA LIANA**

Nr. crt.	*Denumire bun imobil*	*Suprafață (mp)*	*Euro / mp*	*Lei / mp*	*Valoare de piață estimată totală (euro)*	*Valoare de piață estimată totală (lei)*
1	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, înscris în C.F. 53492, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 28, jud. Cluj	593 mp	24,50	124,85	14.500	74.000
	TOTAL	*593 mp*	-	-	*14.500 €*	*74.000 lei*

Concesionar: **BUDA IOAN**

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. 62222, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 328, jud. Cluj	779 mp	24,50	124,85	19.100	97.300
	TOTAL	*779 mp*	-	-	*19.100 €*	*97.300 lei*

Concesionar: **BUDA SORINA VIORICA**

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. 62223, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 326, jud. Cluj	879 mp	24,50	124,85	21.500	109.700
	TOTAL	*879 mp*	-	-	*21.500 €*	*109.700 lei*

Concesionar: **AȘTILEAN TITUS FLORIN**

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. 77802, situat în UAT Apahida, loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 106, jud. Cluj	500 mp	26,50	135,04	13.300	67.500
	TOTAL	*500 mp*	-	-	*13.300 €*	*67.500 lei*

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



ANEXE

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

- Cerere din partea concesionarului nr. 1171 din 15.01 2026 pentru **TĂPĂSTĂU EMIL DANIEL şi TĂPĂSTĂU TAMARA LIANA**;
- Extrasul de carte funciară nr. 53492 Apahida;
- Act adițional nr. 4 din 09.12 2024;
- Proces – Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 70/9656 din 25.04 2024;
- Certificat de atestare a edificării construcției nr. 107/9656 din 25.04 2024;

- Cerere din partea concesionarului nr. 45753 din 19.12 2025 pentru **BUDA IOAN**;
- Extrasul de carte funciară nr. 62222 Apahida;
- Contract de concesiune nr. 76 din 04.01 2005;
- Proces – Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 06/11116 din 23.04 2024;
- Certificat de atestare a edificării construcției nr. 104/11116 din 23.04 2024;
- Autorizație de construcție nr. 34 din 29.03 2010;

- Cerere din partea concesionarului nr. 45751 din 19.12 2025 pentru **BUDA SORINA VIORICA**;
- Extrasul de carte funciară nr. 62223 Apahida;
- Act adițional nr. 2 din 17.10 2023;
- Proces – Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 07/11117 din 23.04 2024;
- Certificat de atestare a edificării construcției nr. 105/11117 din 23.04 2024;
- Autorizație de construcție nr. 35 din 29.03 2010;

- Cerere din partea concesionarului nr. 3646 din 08.12 2025 pentru **AȘTILEAN TITUS FLORIN**;
- Extrasul de carte funciară nr. 77802 Apahida;
- Act Adițional nr. 1 din 26.09 2025;
- Contract de concesiune nr. 2643 din 24.02 2004;
- Certificat de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele şi taxele locale şi alte venituri ale bugetului local al Primăriei Comunei Apahida nr. 32306 din 15.09 2025;
- Declarație de Renunțare;
- Declarație de Acceptare;
- Dovada luării în folosință nr. 39 din 22.09 2005;

- Fotografii;
- Ortofotoplanșe;

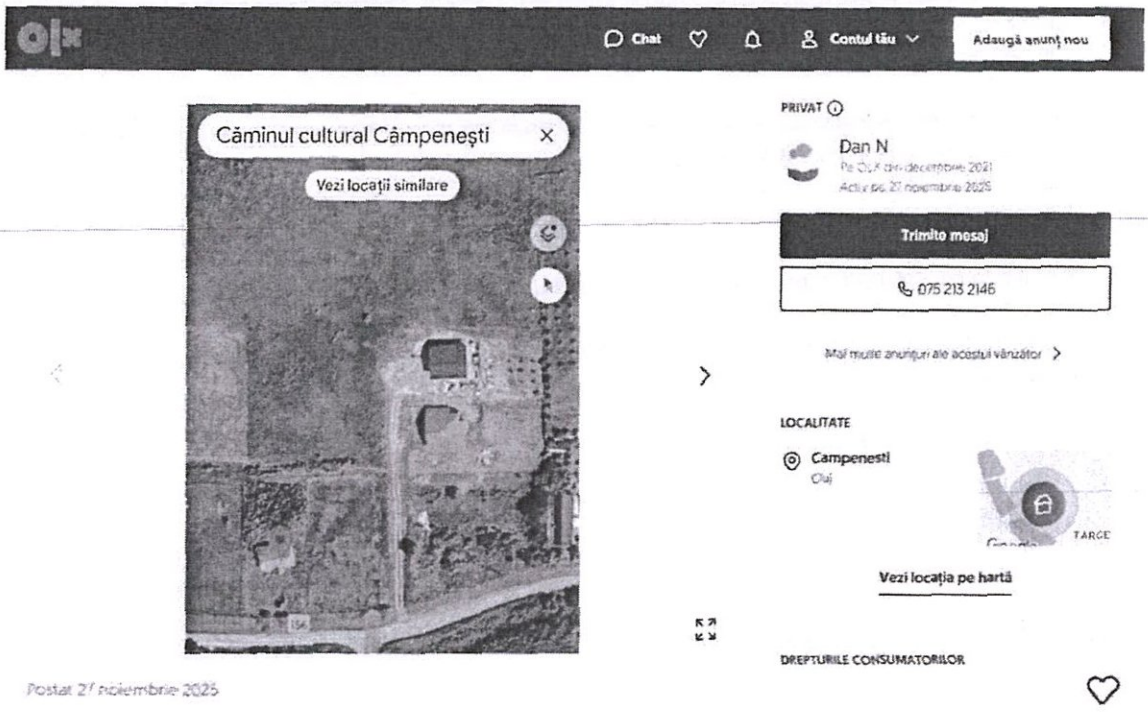


Metoda comparației directe UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 28, jud. Cluj - teren intravilan - C.F. 53492 Apahida

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafață	593 mp	1.305 mp	530 mp	350 mp
Preț ofertă (€/mp)		30,00 euro/mp	28,30 euro/mp	27,00 euro/mp
Marja de negociere €		1 €	2 €	1 €
Marja de negociere %		5%	6%	5%
Preț vânzare (€/mp)		28,65 €	26,47 €	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 €	26,47 €	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 €	26,47 €	20,76 €
Condiții de finanțare	**Normale**	**Independent**	**Independent**	**Independent**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Preț ajustat (€)		23,06 €	26,47 €	20,76 €
Condiții de vânzare	**Nepărtinitoare**	**Nu este cazul**	**Nu este cazul**	**Nu este cazul**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Preț ajustat (€)		23,06 €	26,47 €	20,76 €
Condiții de piață	**28.01 2026**	**nov.-25**	**ian.-26**	**sept.-25**
Valoarea ajustării %		1%	0%	2%
Valoarea ajustării €		0,12	0,00	0,52
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 3 pentru condițiile de piață.*		
Preț ajustat (€)		23,18 €	26,47 €	21,27 €
Elemente specifice proprietății				
Localizare	**UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 28, jud. Cluj**	**Loc. Câmpenești, str. Merilor**	**Loc. Câmpenești, zona 1 Mai, str. Castanilor**	**Loc. Câmpenești**
Valoarea ajustării %		0%	-7%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	-1,98	0,00
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, negative comparabilei 2 pentru localizare.*		
Preț ajustat (€)		23,18 €	24,48 €	21,27 €
Caracteristici fizice				
Suprafața	**593 mp**	**1.305 mp**	**530 mp**	**350 mp**
Valoarea ajustării %		5%	0%	9%
Valoarea ajustării €		1,27	0,00	2,02
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 3 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	1,17
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)	**12,34 ml**	**30,00 ml**	**Da**	**Da**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Teren liber/construit	**Liber**	**Similar**	**Similar**	**Similar**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Ajustare netă-elementele specifice proprietății		***1,27 €***	***-1,98 €***	***3,19 €***
Preț ajustat (€)		***24,50 €***	***24,50 €***	***24,50 €***
Ajustare totală netă absolută €		*-4,20*	*-1,98*	*-1,32*
Ajustare totală netă absolută %		*-14,66%*	*-7,49%*	*-5,14%*
Ajustare totală brută absolută €		*6,97*	*1,98*	*8,73*
Ajustare totală brută absolută %		*24,34%*	*7,49%*	*33,86%*
Număr ajustări		*3,00*	*1,00*	*4,00*
		Total ajustare brută cea mai mică - comparabila 2		
Valoarea de piață estimată pe mp				***24,50 euro/mp*** ***124,85 lei/mp***
Valoarea de piață totală				***14.500,00 €*** ***74.000,00 lei***

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLETA
Legitimație Nr. 12964
Valid 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM
ASOCIAȚIA ANEVAR • VIMMOR

Comparabila 1



Postat 27 noiembrie 2025

Vând teren intravilan Câmpenești Apahida jud. Cluj

30 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 1 305 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 şi frontul la strada de 22,64 metri. Pt această parcelă preţul este de 60 euro/metru pătrat şi este situată pe strada Merilor (la drumul principal), la numărul 72, existând şi casa veche (demolabilă), racordată la electricitate + o fântână, iar celelalte utilităţi (apă, gaz, canalizare trec prin faţa porţii). Carte funciară Nr. 68197 Apahida.

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

Nu doresc să colaborez cu agenţii imobiliare.

Preţul este de 30 Euro/mp pt parcelele 1 şi 2, iar pentru parcela 3 preţul este de 60 Euro/mp.

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

Coordonate gps : 46.853300 23.685130

ID: 283460029 Vizualizări: 1547 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/g9hf729gi7d57eifef9eg9f0i4370884.html

Comparabila 3

× ID #7048077

Câmpenești (CJ)

195 ZILE 02/09/2025 11:42

9.450 € | 27 €/m2

Preț inițial



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

Surse

Contact

Proprietar

+40 742 752 251

Adaugă la contacte

Toate anunțurile (3)

Taskuri (0)

Calendar (0)

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

Nr. cerere 264090
Ziua 22
Luna 12
Anul 2025
Cod verificare
100192926089

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53492 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Câmpenesti, Str Salcâmilor, Nr. 28

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	53492	593	Imobil imprejmuit pe laturile de NE si SE cu gard de beton, pe latura de SV cu gard de beton si limita cu constructia si pe latura de NV partial cu gard de plasa intre punctele 101-102 (conform PAD).

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	53492-C1	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Câmpenesti, Str Salcâmilor, Nr. 28	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:111 mp; S. construita desfasurata:253.09 mp; Locuinta unifamiliala, avand regim de inaltime 2D+P, cu suprafata construita la sol de 111 mp si suprafata construita desfasurata de 253.09 mp, edificata in anul 2024.
A1.2	53492-C2	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Câmpenesti, Str Salcâmilor, Nr. 28	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:51 mp; S. construita desfasurata:51 mp; Garaj auto cu 2 locuri de parcare, avand regim de inaltime D, cu suprafata construita la sol de 51 mp si suprafata construita desfasurata de 51 mp, edificat in anul 2024.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
129124 / 10/11/2011		
Act Administrativ nr. 128, din 07/12/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL COM.APAHIDA (act administrativ nr. 11667/03-02-2011 emis de OCPI CLUJ;);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 53492 a imobilului cu numarul cadastral 53492/Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52513 inscris in cartea funciara 52513;	A1
Act Administrativ nr. 128997, din 22/10/2008 emis de OCPI CLUJ (act administrativ nr. 81/15-07-2009 emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA; act administrativ nr. 92/31-08-2009 emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA ;);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEproprietate privată, în rangul câştigat cu nr. 72498/17.06.2008 c.f., în baza Ordinului nr. 29/2005 - emis de Prefectura Judeţului Cluj,dezmembrare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA APAHIDA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52513/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 113717 din 12/10/2010; pozitie transcrisa din CF 52513/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 113717 din 12/10/2010;	
212646 / 09/10/2024		
Act Notarial nr. 3686, din 08/10/2024 emis de Furdui Horia Augustin;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1, A1.2
	1) **TĂPĂSTĂU EMIL DANIEL**, şi soţia 2) **TĂPĂSTAU TAMARA-LIANA**, bun comun	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
68619 / 26/03/2025	
Act Administrativ nr. 284, din 28/11/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL COM. APAHIDA; Act Administrativ nr. 4, din 09/12/2024 emis de COM. APAHIDA;	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C3	Intabulare, drept de CONCESIUNEpe durata existenței construcției, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
	1) **TAPASTAU EMIL DANIEL**, și soția 2) **TĂPĂSTAU TAMARA-LIANA**	

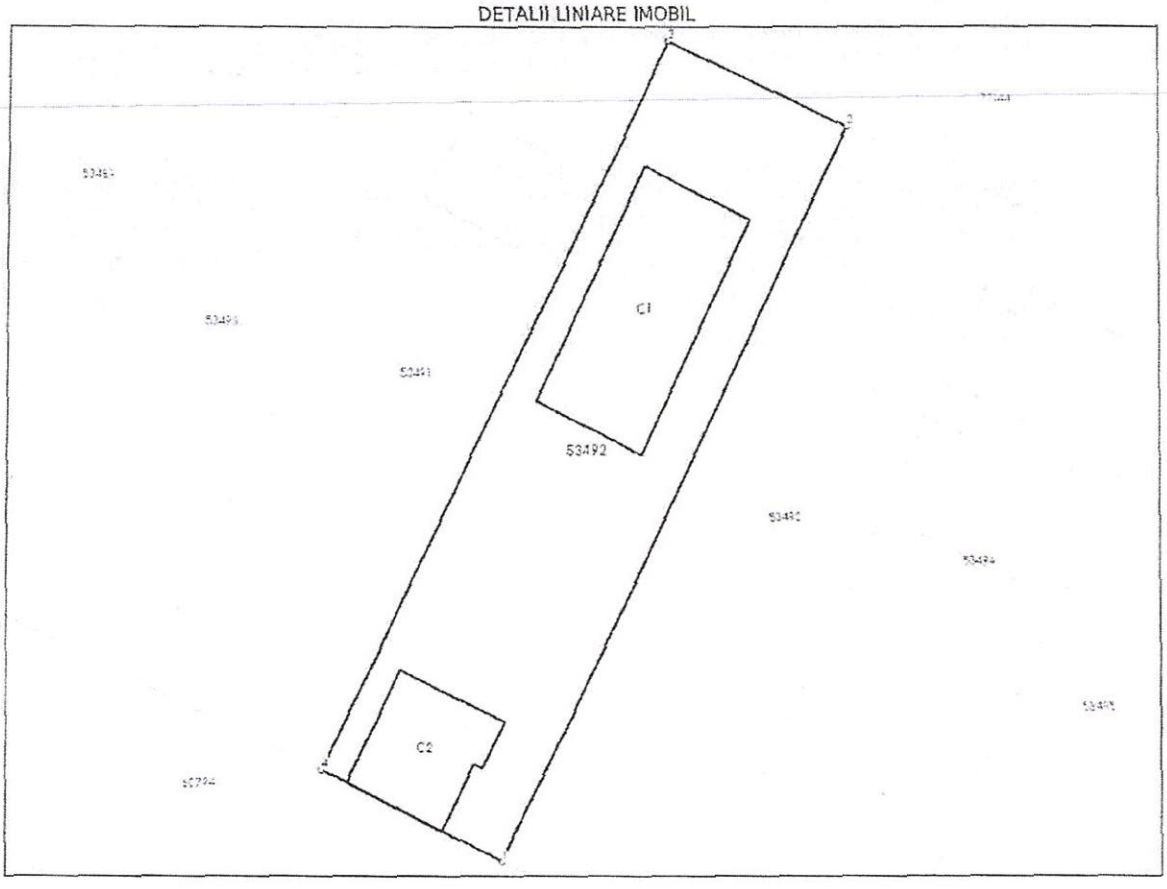
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
53492	593	Imobil imprejmuit pe laturile de NE si SE cu gard de beton, pe latura de SV cu gard de beton si limita cu constructia si pe latura de NV partial cu gard de plasa intre punctele 101-102 (conform PAD).

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	593	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	53492-C1	constructii de locuinte	111	Cu acte	S. construita la sol:111 mp; S. construita desfasurata:253.09 mp; Locuinta unifamiliala, avand regim de inaltime 2D+P, cu suprafata construita la sol de 111 mp si suprafata construita desfasurata de 253.09 mp, edificata in anul 2024.
A1.2	53492-C2	constructii anexa	51	Cu acte	S. construita la sol:51 mp; S. construita desfasurata:51 mp; Garaj auto cu 2 locuri de parcare, avand regim de inaltime D, cu suprafata construita la sol de 51 mp si suprafata construita desfasurata de 51 mp, edificat in anul 2024.

Extrase pentru informare, on-line la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 2.2

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	48.689
2	3	12.144
3	4	48.277
4	1	12.335

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

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

Data și ora generării,
22/12/2025, 15:13

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

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

ANCPI

Nr. cerere 174090
Ziua 08
Luna 08
Anul 2025
Cod verificare
100192926089

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53492 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Câmpenesti, Str Salcâmilor, Nr. 28

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	53492	593	Imobil imprejmuit pe laturile de NE si SE cu gard de beton, pe latura de SV cu gard de beton si limita cu constructia si pe latura de NV partial cu gard de plasa intre punctele 101-102 (conform PAD).

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	53492-C1	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Câmpenesti, Str Salcâmilor, Nr. 28	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:111 mp; S. construita desfasurata:253.09 mp; Locuinta unifamiliala, avand regim de inaltime 2D+P, cu suprafata construita la sol de 111 mp si suprafata construita desfasurata de 253.09 mp, edificata in anul 2024.
A1.2	53492-C2	Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Câmpenesti, Str Salcâmilor, Nr. 28	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:51 mp; S. construita desfasurata:51 mp; Garaj auto cu 2 locuri de parcare, avand regim de inaltime D, cu suprafata construita la sol de 51 mp si suprafata construita desfasurata de 51 mp, edificat in anul 2024.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
129124 / 10/11/2011		
Act Administrativ nr. 128, din 07/12/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL COM.APAHIDA (act administrativ nr. 11667/03-02-2011 emis de OCPI CLUJ;);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 53492 a imobilului cu numarul cadastral 53492/Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52513 inscris in cartea funciara 52513;	A1
Act Administrativ nr. 128997, din 22/10/2008 emis de OCPI CLUJ (act administrativ nr. 81/15-07-2009 emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA; act administrativ nr. 92/31-08-2009 emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA ;);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEproprietate privată, în rangul câştigat cu nr. 72498/17.06.2008 c.f., în baza Ordinului nr. 29/2005 - emis de Prefectura Judeţului Cluj,dezmembrare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA APAHIDA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52513/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 113717 din 12/10/2010; pozitie transcrisa din CF 52513/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 113717 din 12/10/2010;	
212646 / 09/10/2024		
Act Notarial nr. 3686, din 08/10/2024 emis de Furdui Horia Augustin;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1, A1.2
	1) **TĂPĂSTĂU EMIL DANIEL**, şi soţia 2) **TĂPĂSTAU TAMARA-LIANA**, bun comun	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
68619 / 26/03/2025	
Act Administrativ nr. 284, din 28/11/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL COM. APAHIDA; Act Administrativ nr. 4, din 09/12/2024 emis de COM. APAHIDA;	

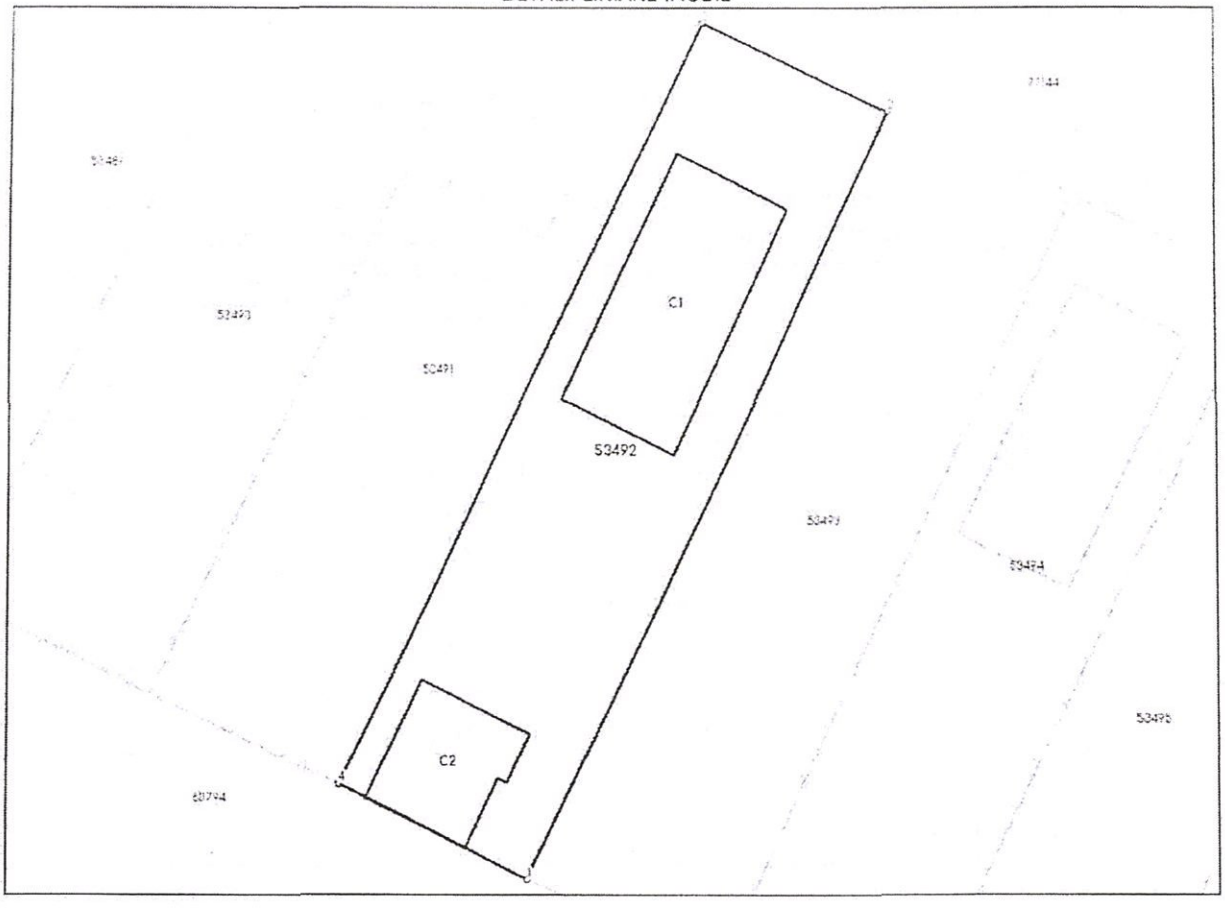
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53492	593	Imobil imprejmuit pe laturile de NE si SE cu gard de beton, pe latura de SV cu gard de beton si limita cu constructia si pe latura de NV partial cu gard de plasa intre punctele 101-102 (conform PAD).

* Suprafața este determinată in planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	593	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	53492-C1	constructii de locuinte	111	Cu acte	S. construita la sol:111 mp; S. construita desfasurata:253.09 mp; Locuinta unifamiliala, avand regim de inaltime 2D+P, cu suprafata construita la sol de 111 mp si suprafata construita desfasurata de 253.09 mp, edificata in anul 2024.
A1.2	53492-C2	constructii anexa	51	Cu acte	S. construita la sol:51 mp; S. construita desfasurata:51 mp; Garaj auto cu 2 locuri de parcare, avand regim de inaltime D, cu suprafata construita la sol de 51 mp si suprafata construita desfasurata de 51 mp, edificat in anul 2024.

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

Nr.41181/09.12.2024

ACT ADIȚIONAL Nr. 4 / 09.12.2024 LA CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR. 6013/28.06.2002

ART.I Capitolul I. PARTI CONTRACTANTE

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

Și

Fărcaș Lucian Valentin, domiciliat în localitatea Cluj-Napoca, str. Gh. Șincai nr.3, ap.4, jud. Cluj, avand CI seria CJ nr.398632/28.02.2019, avand CNP 1831221125833, în calitate de **concesionar, pe de altă parte**

Având în vedere HCL nr.284/28.11.2024, cererea nr. 34998/18.10.2024, contractul de vanzare -cumparare autentificat sub nr.3686/08.10.2024 de către Societatea Profesionala Notarială Augusta- Notar Public- Furdui Horia Augustin, s-a incheiat prezentul act aditional:

ART.II. Capitolul I. PARTI CONTRACTANTE – se modifica si va avea urmatorul cupins:

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

Și

Tăpăstău Emil Daniel cu domiciliul in sat Dezmir, str. Rozelor nr.3, com. Apahida, jud. Cluj, avand carte de identitate CJ100352 eliberata de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 12.08.2022, avand CNP 1860816125837 și **Tăpăstău Tamara Liana** cu domiciliul in sat Dezmir, str. Rozelor nr.3, com. Apahida, jud. Cluj, avand carte de identitate CJ1013495 eliberata de SPCLEP Cluj-Napoca, la data de 02.08.2023, avand CNP 2871221013912 în calitate de **concesionari, pe de altă parte**

ART.III

Celelalte dispozitii contractuale raman neschimbate.

Prezentul act aditional a fost incheiat in trei exemplare originale.

CONCEDENT
Comuna Apahida
Primar

Belce Ramona Cristina

ROMÂNIA COMUNA APAHIDA 26 JUD. CLUJ, COM. APAHIDA

Secretar general
cj. David Alexandru

Șef Serviciu Economic
ec. Aștilean Dana

Control Financiar Preventiv
ec. Genis Corina 9.12.

Compartiment Juridic
cj. Alba Raluca

Comuna Apahida – VIZAT Control Financiar Preventiv Propriu Data Semnătura

CONCESIONARI

Tăpăstău Emil Daniel

Tăpăstău Tamara Liana

ROMANIA, JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
Str. LIBERTATII Nr. 122
Tel. 0264-231777
Nr. 107 / 9656 din 25.04.2024

CERTIFICAT DE ATESTARE A EDIFICĂRII CONSTRUCTIEI

Ca urmare a cererii inregistrate cu numarul de mai sus de catre **FARCAS LUCIAN VALENTIN CNP 1831221125833**, confirmam ca pe terenul intravilan cu suprafata de **593 mp**, cu categoria de folosinta **„curti constructii"**, înscris în **C.F. 53492 – Apahida, nr. cad. 53492**, situat conform PUG comuna Apahida, aprobat prin **HCL Nr. 193 din 27.10.2022** in **comuna Apahida, localitatea CÂMPENEȘTI, str. SALCAMILOR, nr. 28, exista o locuinta unifamiliala si un garaj,** proprietatea lui **FARCAS LUCIAN VALENTIN CNP 1831221125833,** edificate în anul **2024**.

Edificarea constructiei s-a efectuat conform **Autorizației de construire nr. 254 din 09.07.2021**, exista incheiat proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor Nr. **70/9656 din 25.04.2024**.

Construcția C1 are urmatoarea descriere:

- destinatia:	**LOCUINTA UNIFAMILIALA**
- numar unitati individuale	**1**
- regimul de inaltime	**2D+P**
- suprafata construita la sol	**Sc = ~~111,00~~ mp;** 111,18 mp
- suprafata construita desfasurata	**Sd = ~~303,76~~ mp;** 253,09 mp

Construcția C2 are urmatoarea descriere:

- destinatia:	**GARAJ AUTO**
- numar unitati individuale	**1**
- numar locuri de parcare	**2**
- regimul de inaltime	**D**
- suprafata construita la sol	**Sc = ~~51,00~~ mp;** 50,64 mp
- suprafata construita desfasurata	**Sd = ~~51,00~~ mp;** 50,64 mp

corectat
Muntean Mariana M.
05.06.2024

Prezentul certificat este valabil însoțit de Certificatul de performanta energetica seria **UA01158, nr. 32** din **10.02.2024** întocmit de Craciunas Maria Magdalena.

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

PRIMAR
GRIGORE FATI

ȘEF SERVICIU URBANISM
Ing. IULIU MÎRZA

Intocmit 2 ex:
Ing. Mariana Mirela Muntean

la Autorizația de Construire

Nr. [illegible] 25 Oct. 2024

privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției: LOCUINTA UNIFAMILIALA 2D+1, lucrări executate în

baza Autorizației nr. 17 din 08.05.2021 emisă de către FARCAS LUCIAN și ZACONST SRL

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

- adresa administrativă Campanesti, str.Salcamilor, nr.28, com Apahida, Jud.Cluj

- număr cadastral/număr topografic 53492

- număr carte funciară 53492

2. Lucrările au fost executate în baza Autorizației de construire nr. 254, eliberată de comuna Apahida la data de 09.07.2021, cu valabilitate până la data: 09.07.2022.

3. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea de la data: 25.04.24 până la data: 25.04.24 fiind formată din:

Președinte: (nume și prenume) GIURGIU IULIANA

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

FARCAS LUCIAN

SORIN SCRIPCARIU (SCRIPCARIU ARHITECTURA SI DESIGN SRL)

TAPASTAU EMIL (ZACONST SRL)

MUNTEAN MARIANA MIRELA (PRIMARIA APAHIDA)

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

5. Secretariatul a fost asigurat de GIURGIU IULIANA - diriginte de șantier autorizat în domeniul/domeniile 2.3, Autorizație nr. 23414 .

6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:

6.1. Capacități fizice realizate INTEGRAL.

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

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

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

JUDEȚUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
ÎNREGISTRAT LA NR. 174
ZIUA ... LUNA ... ANUL ...
15.IAN. 2026

Către

Primaria Apahida

Subsemnatul **Tapastau Emil-Daniel**, cu domiciliul în Dezmir, str. Rozelor, nr.3, com.Apahida, jud.Cluj, având CI seria CJ1003552, prin prezenta **solicit aprobarea cumpararii terenului pe care îl dețin în baza actului aditional 04/09.12.2024** la contractului de concesiune 6013/28.06.2002, situat în Comuna Apahida, sat. Campenesti, str. Salcamilor, nr.28.

Anexez:

- copie CI
- copie act aditional 04/09.12.2024
- copie extras de Carte Funciara

Nr.telefon: ***0722.281.043***

Data

15.01.2026

Semnatura



ROMÂNIA CARTE DE IDENTITATE
ROMANIA IDENTITY CARD

Nume / Surname
TĂPĂSTĂU

Prenume / Given name(s)
EMIL-DANIEL

Sex / Gender Cetățenie / Nationality Data nașterii / Date of birth
M ROU 16 08 1986

CNP / PIN
1860816125837

Nr. document / Document no. Data expirării / Date of expiry
CJ1003552 11 08 2032

Semnătura titularului / Holder's signature

CJ1003552

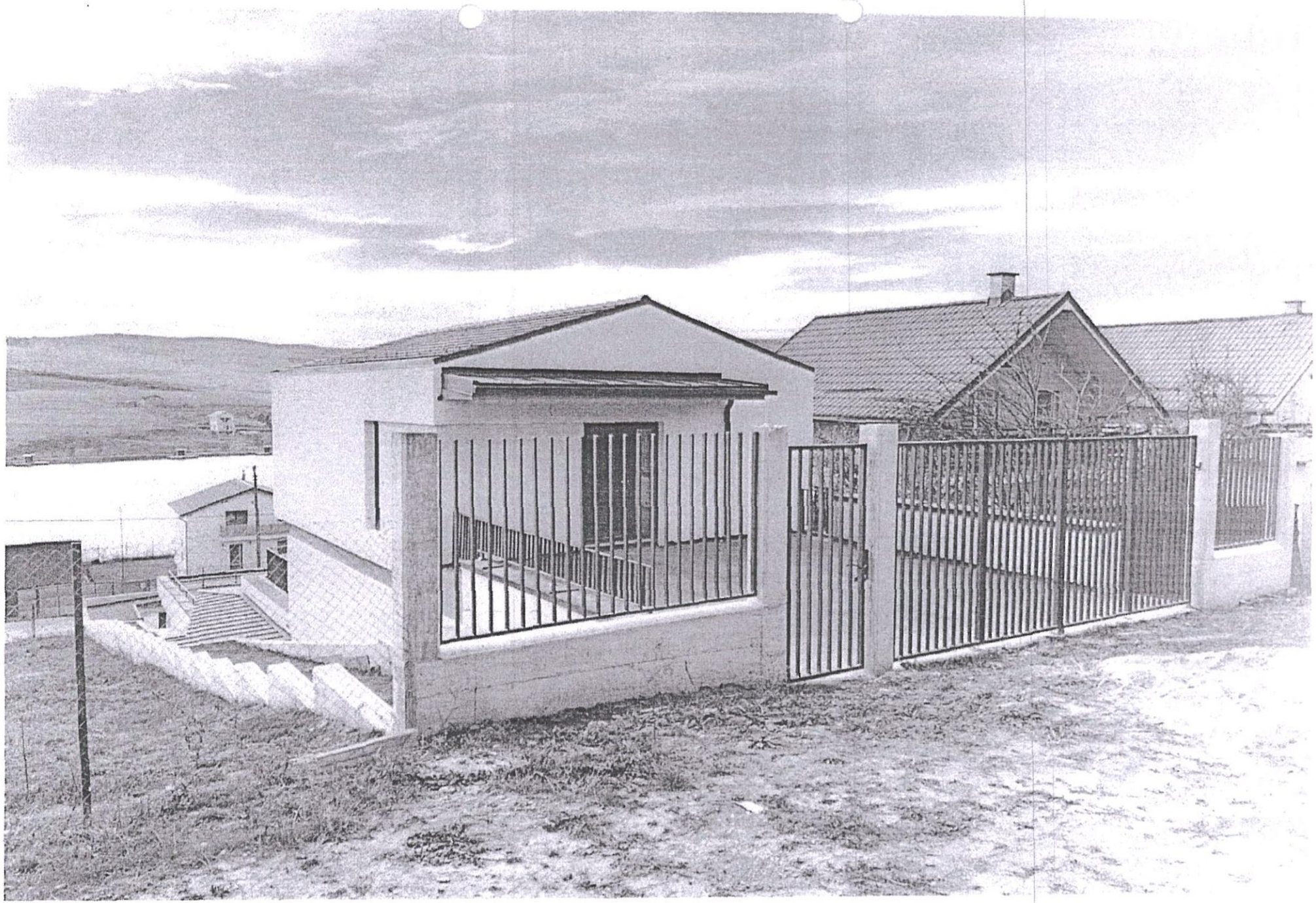


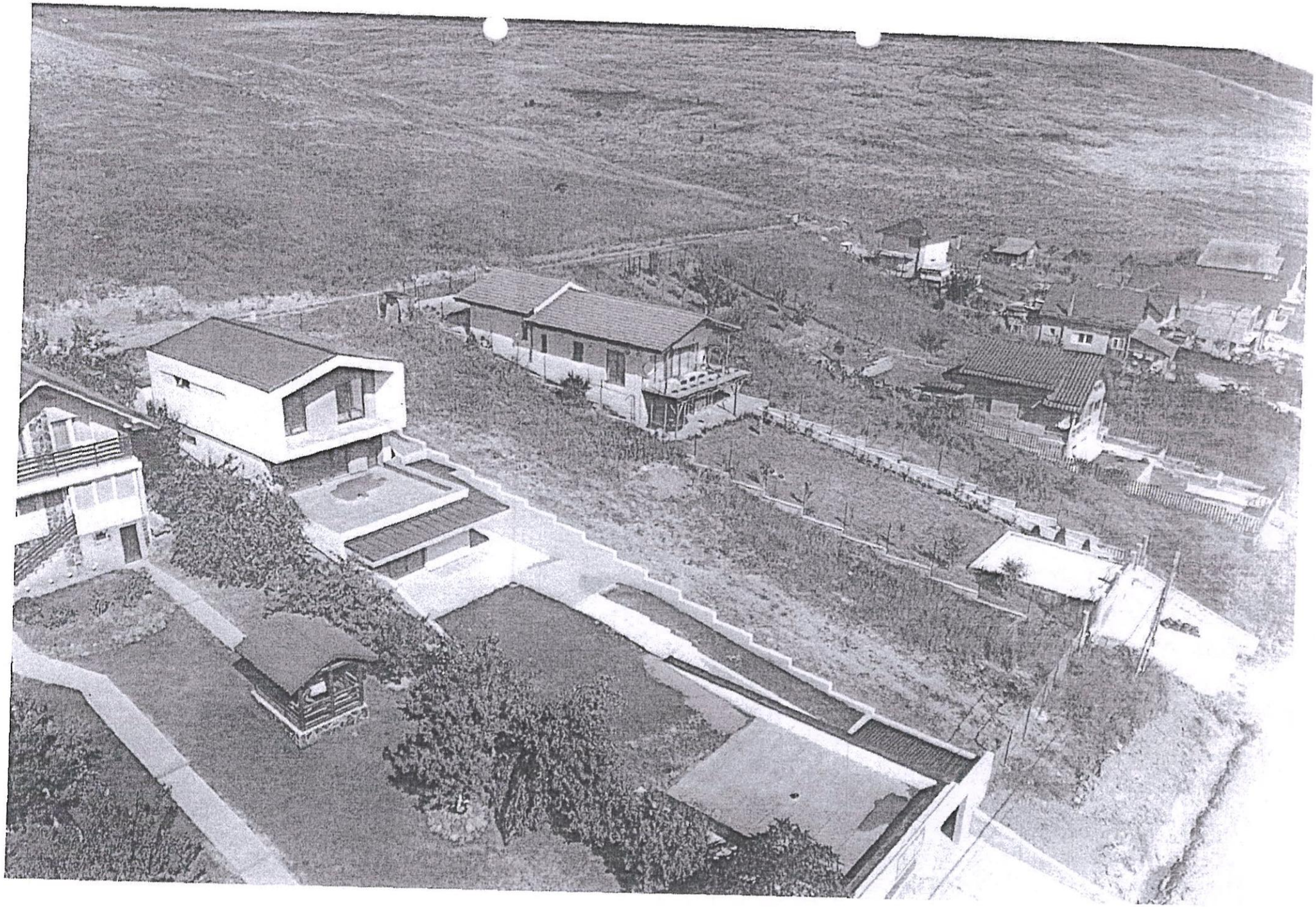
Data emiterii / Date of issue
12 08 2022

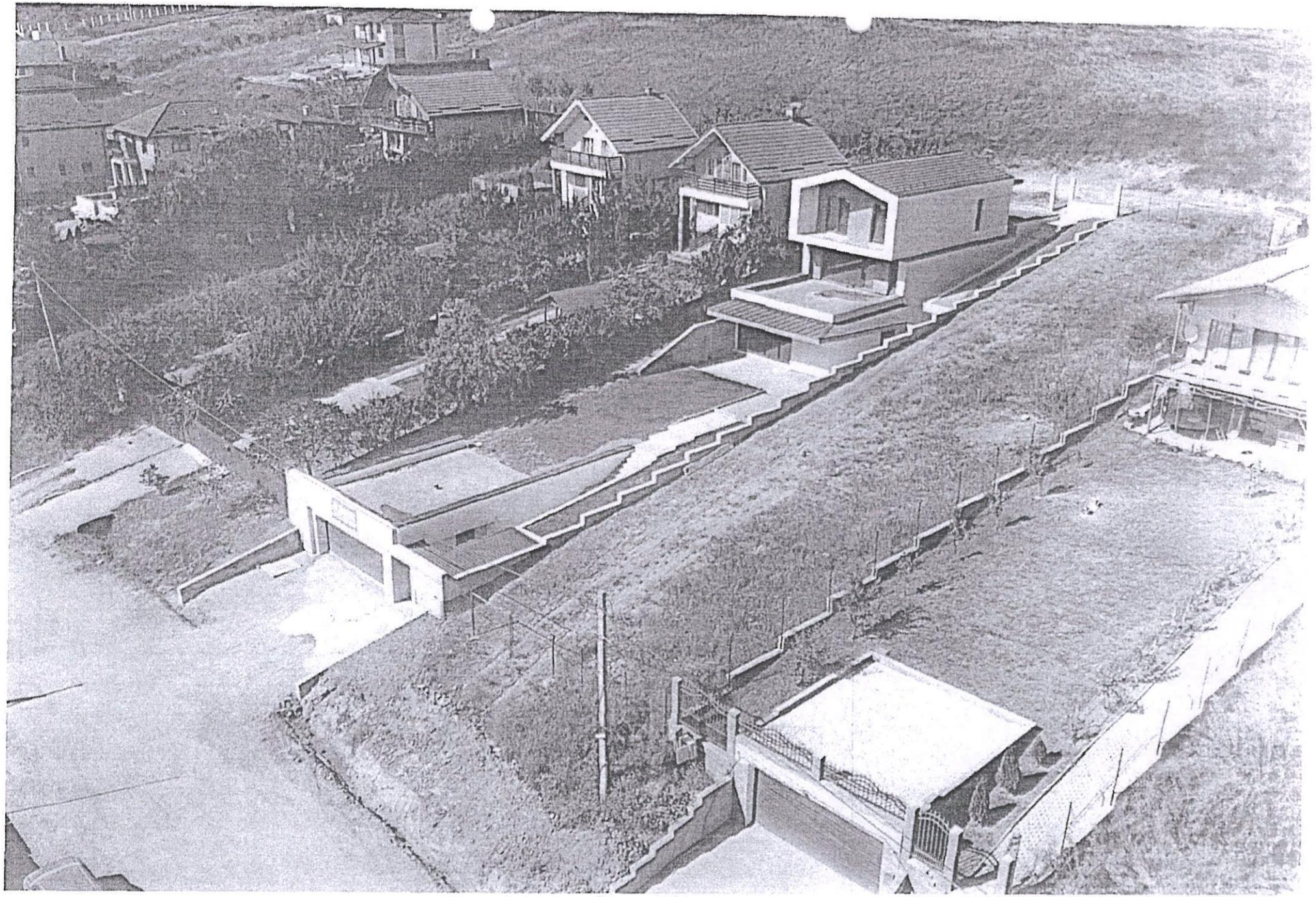
Autoritatea emitentă / Issuing Authority
SPCLEP Cluj-Napoca

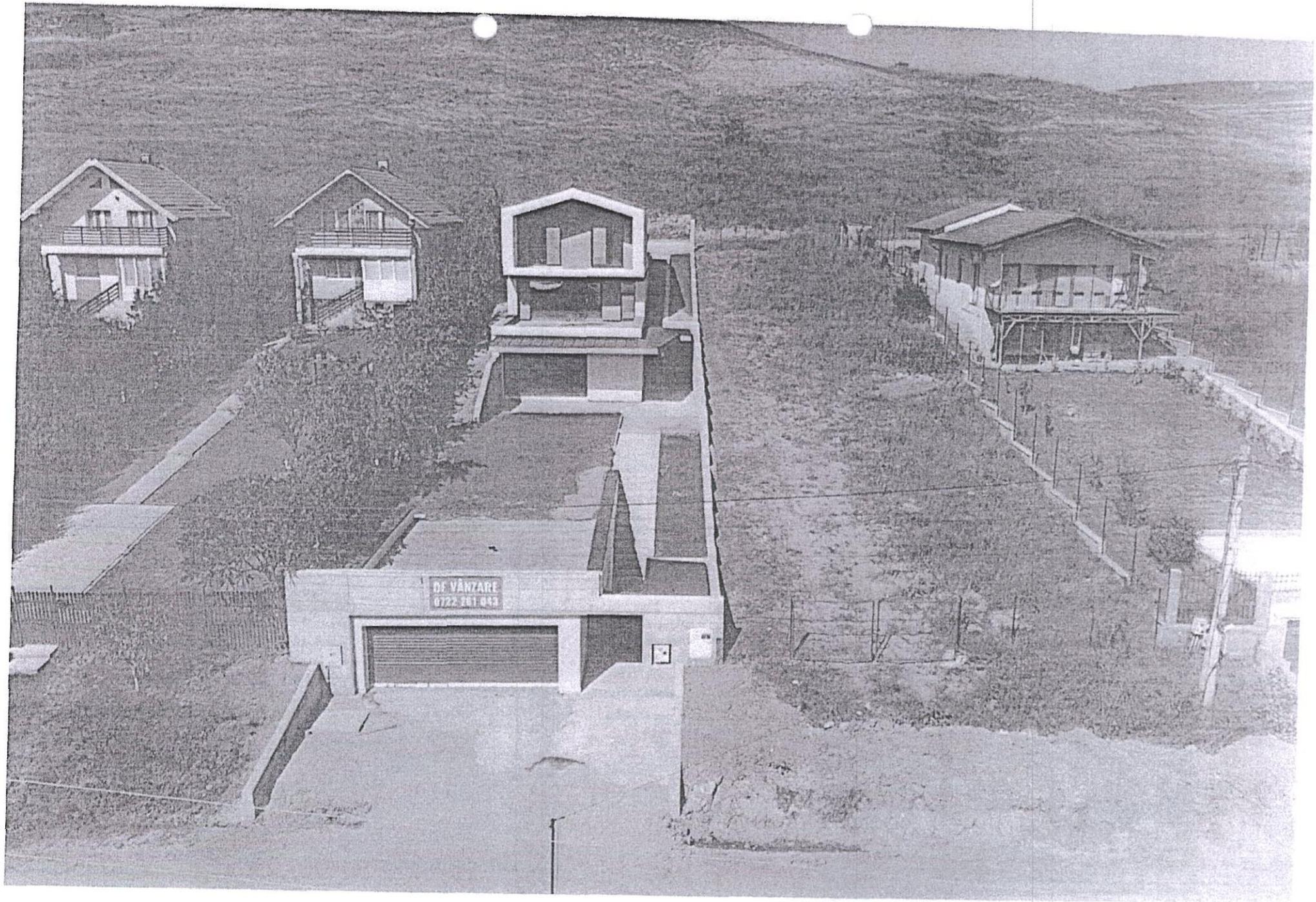
Domiciliul / Address
Jud.CJ Sat.Dezmir (Com.Apahida)
Str.Rozelor nr.3

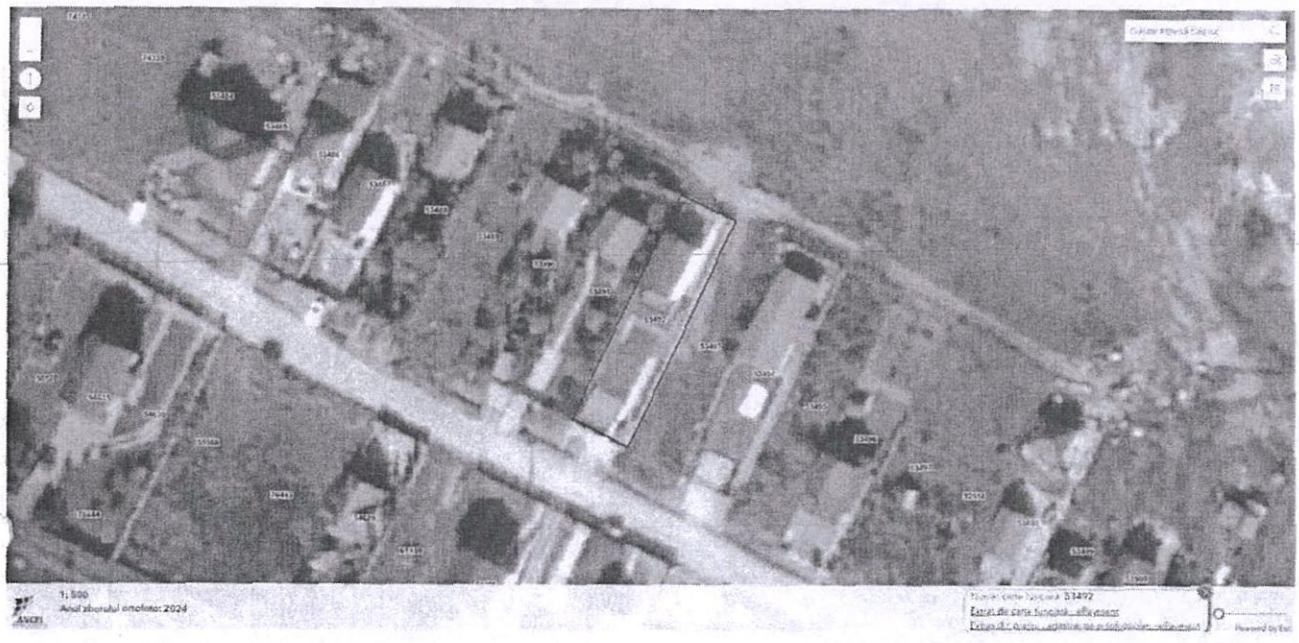
IDROUCJ1003552 7<1860816125837<
8608169M3208117ROU<<<<<<<<<<<2
TAPASTAU<<EMIL<DANIEL<<<<<<<<<



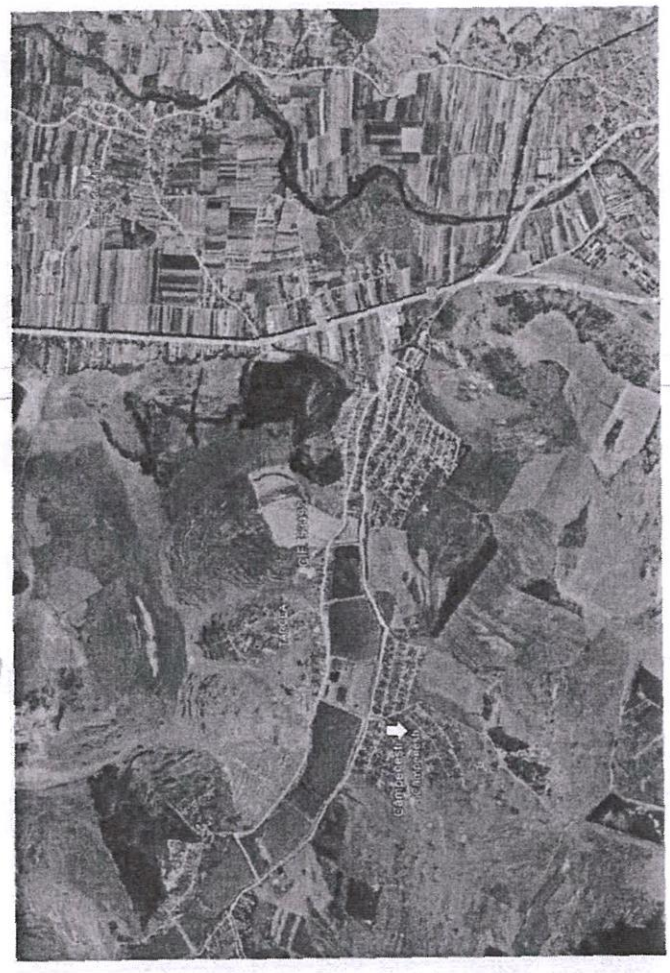


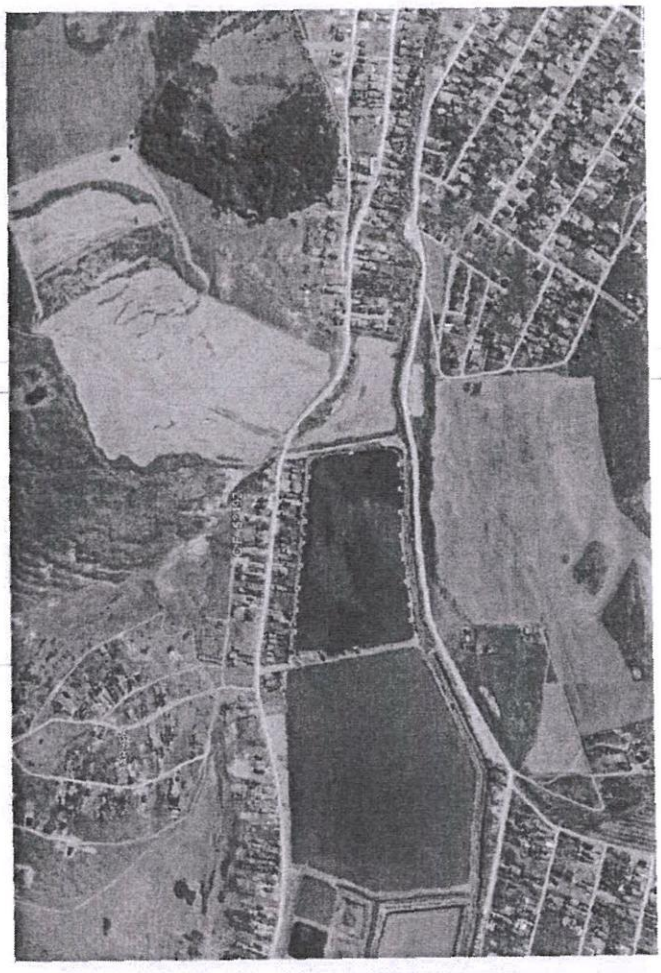


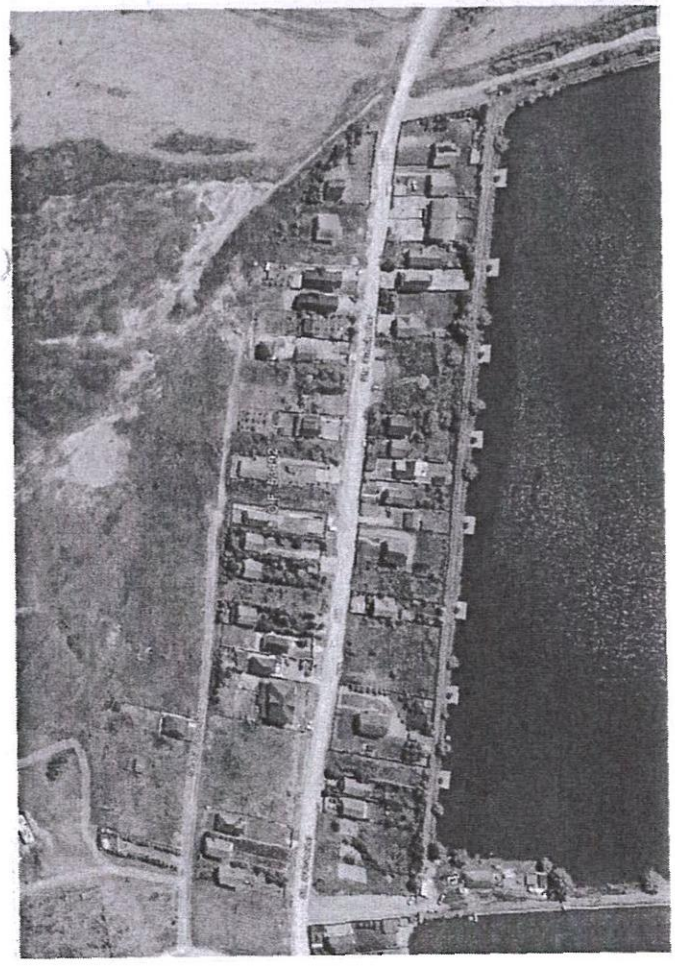

DE VÂNZARE
0722 281 043


1: 500
Anul zborului ortofoto: 2024
53492


1: 500
Anul zborului ortofoto: 2024
53492







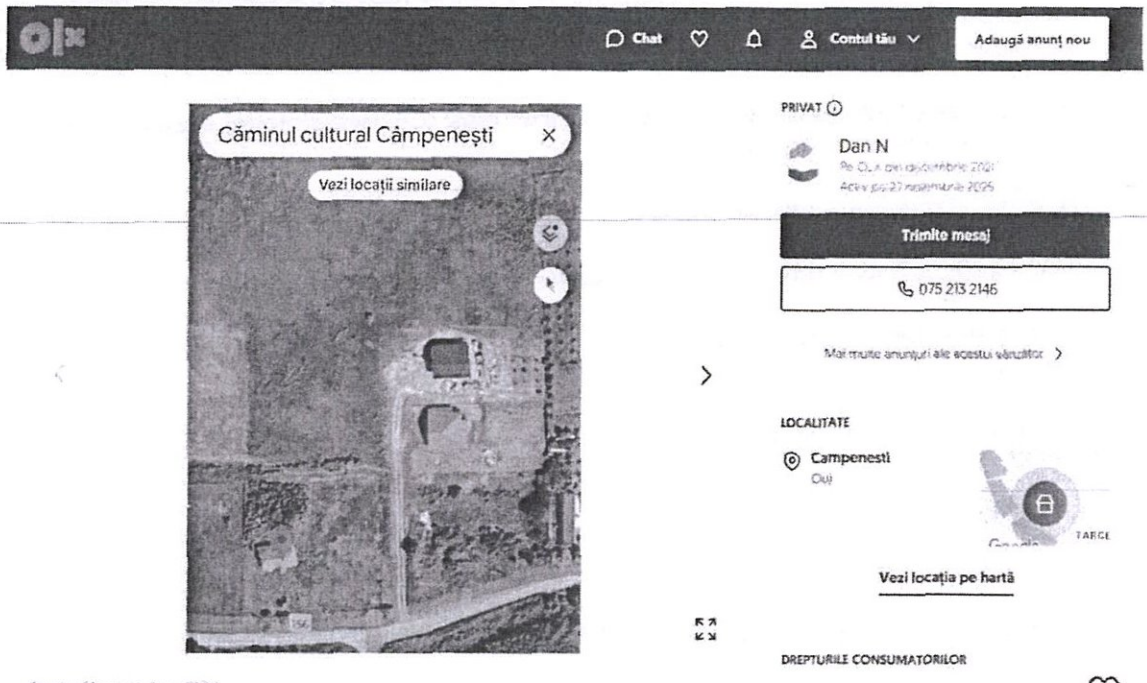


Metoda comparației directe UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 328, jud. Cluj - teren intravilan - C.F. 62222 Apahida

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafață	779 mp	1.305 mp	530 mp	350 mp
Preț ofertă (€/mp)		30,00 euro/mp	28,30 euro/mp	27,00 euro/mp
Marja de negociere €		1 €	2 €	1 €
Marja de negociere %		5%	6%	5%
Preț vânzare (€/mp)		28,65 €	26,47 €	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 €	26,47 €	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 €	26,47 €	20,76 €
Condiții de finanțare	Normale	Independent	Independent	Independent
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Preț ajustat (€)		23,06 €	26,47 €	20,76 €
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Preț ajustat (€)		23,06 €	26,47 €	20,76 €
Condiții de piață	28.01 2026	nov.-25	ian.-26	sept.-25
Valoarea ajustării %		1%	0%	2%
Valoarea ajustării €		0,34	0,00	0,52
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 3 pentru condițiile de piață.*		
Preț ajustat (€)		23,41 €	26,47 €	21,27 €
Elemente specifice proprietății				
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 328, jud. Cluj	Loc. Câmpenești, str. Merilor	Loc. Câmpenești, zona 1 Mai, str. Castanilor	Loc. Câmpenești
Valoarea ajustării %		0%	-7%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	-1,98	0,00
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, negative comparabilei 2 pentru localizare.*		
Preț ajustat (€)		23,41 €	24,48 €	21,27 €
Caracteristici fizice				
Suprafața	779 mp	1.305 mp	530 mp	350 mp
Valoarea ajustării %		4%	0%	9%
Valoarea ajustării €		1,05	0,00	2,02
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 3 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	1,17
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 3 pentru drumul de acces.*		
Topografie /Relief	Specific zonei	Similar	Similar	Similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Similar	Similar	Similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Deschidere (front stradal)	Da	30,00 ml	Da	Da
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Teren liber/construit	Liber	Similar	Similar	Similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Ajustare netă-elementele specifice proprietății		1,05 €	-1,98 €	3,19 €
Preț ajustat (€)		24,50 €	24,50 €	24,50 €
Ajustare totală netă absolută €		*-4,19*	*-1,98*	*-1,32*
Ajustare totală netă absolută %		*-14,63%*	*-7,49%*	*-5,14%*
Ajustare totală brută absolută €		*6,98*	*1,98*	*8,73*
Ajustare totală brută absolută %		*24,37%*	*7,49%*	*33,86%*
Număr ajustări		*3,00*	*1,00*	*4,00*
Total ajustare brută cea mai mică - comparabila 2				
Valoarea de piață estimată pe mp				***24,50 euro/mp*** ***124,85 lei/mp***
Valoarea de piață totală				***19.100,00 €*** ***97.300,00 lei***

ANEVAR • EVI, EPI, EDM

Comparabila 1



Postat 27 noiembrie 2025

Vând teren intravilan Câmpenești Apahida jud. Cluj

30 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 1 305 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, existând și casa veche (demolabilă), racordată la electricitate + o fântână, iar celelalte utilități (apă, gaz, canalizare trec prin fața porții). Carte funciară Nr. 68197 Apahida.

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

Nu doresc să colaborez cu agenții imobiliare.

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

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

Coordonate gps : 46.853300 23.685130

ID: 283460029 Vizualizări: 1347 Raportează

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

Comparabila 2



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

Comparabila 3

× ID #7048077

Câmpenești (CJ)

195 ZILE 02/09/2025 11:42

9.450 € | 27 €/m2

Pret initial



Descriere

Parcele de teren in Campenesti

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

Localizare

Campenești (CJ)



Date proprietate

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

Sursa

Contact

Proprietar

+40 742 752 251

Adaugă la contacte

Toate anunțurile (3)

Taskuri (0)

Calendar (0)

ANCPI
AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	168336
Ziua	04
Luna	10
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

FUNDATIE

TEREN extravilan
Adresa: -

Bdg IDAH 76-F.

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	62222	779	

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
168336 / 04.10.2016		
Act administrativ nr. HOTARARE NR. 128, din 08.09.2016, emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA, act administrativ nr. 125604/20-07-2016 emis de OCPI CLUJ;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 62222 a imobilului cu numarul cadastral 62222/ Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 61596 inscris in cartea funciara 61596;	A1 -
Act notarial nr. ACT DE LOTIZARE NR.1037, din 07.04.2016, emis de FURDUI HORIA AUGUSTIN, act administrativ nr. 38861/07-03-2016 emis de OCPI CLUJ;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 61596 a imobilului cu numarul cadastral 61596/ Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 60961 inscris in cartea funciara 60961;	A1 pozitie transcrisa din CF 61596/ Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 66625 din 12/04/2016;
Act administrativ nr. 123, din 25.10.2011, emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNI APAHIDA, act administrativ nr. 16/31-03-2007 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; act administrativ nr. 17849/01-11-2011 emis de PRIMARIA COMUNEI APAHIDA; act notarial nr. 2116/09-11-2011 emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept lege şi lotizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1) **COMUNA APAHIDA**, CIF: 4485243	A1 pozitie transcrisa din CF 61596/ Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 66625 din 12/04/2016;
Act administrativ nr. 123, din 25.10.2011, emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNI APAHIDA, act administrativ nr. 16/31-03-2007 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; act administrativ nr. 17849/01-11-2011 emis de PRIMARIA COMUNEI APAHIDA; act notarial nr. 2116/09-11-2011 emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN;		
B4	Imobil inregistrat in planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar	A1 pozitie transcrisa din CF 61596/ Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 66625 din 12/04/2016;

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

...ific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată ...cest birou.
...zentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice ...in care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate ...unt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
...-a achitat tariful de 420 RON, chitanta nr. CJ16C46680/04-10-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222,

Data soluționării,
05/10/2016

Asistent-registrator,
KINGA SZABOU

(parafa și semnătura)

Referent,

Ancuța-Oana MARINCAȘ
referent
(ștampila și semnătura)

Data eliberării,
__/__/____
06 OCT 2016

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
OFICIUL NAȚIONAL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA, JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA
STR.LIBERTĂȚII, NR.122
TEL./FAX – 231772, 231797, 231322
NR. 76 / 04.01.2005

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 Finaru, având funcția de Primar, în calitate de concedent, pe de o parte,

și

D-na./dl BUDA IOAN domiciliat în CLUJ NAPOCA str. ALVERNA nr 63 Bl. - Sc - ap 34 jud. CLUJ carte de identitate(pasaport-*BI) seria KX nr. 267232 eliberat de Poliția CLUJ la data de 30.05.2002, în calitate de concesionar, pe de altă parte,

La data de 04.01.2005 la sedinț concedentului din Apahida, str.Libertății, nr.122, jud.Cluj, cod 407035, în temeiul Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată și completată, a Legii nr.219/1998 privind regimul concesiunilor, a HG nr.216/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.219/1998, a HCL nr.27/25.10.2001 și a HCL 32/16.08.2004 a Consiliului Local al comunei Apahida, de aprobare a concesionării, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II.OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.1. Obiectul contractului de concesiune este o suprafață de 675 mp teren situat în Comuna APAHIDA, sat/ CĂPȘUNEȘTI, str. _____, nr. FN, jud.Cluj, în locul numit CODADA LACULUI tarlaua nr. 78/3 conform planului de situație anexat, pentru construirea ____CASE___, în conformitate cu obiectivele concedentului și în condițiile Legii nr.50/1991.

III.DURATA

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

IV.PREȚUL CONCESIUNII (REMUNERAȚIA)

Art.3. Redevența este de 120.000 lei/mp, respectiv 81.000.000 lei,adica 2061 EURO la cursul B.N.R. din ziua încheierii contractului de concesiune pentru întreaga durată. Se măsoară în mp. conform anexei de situație. Suma se plătește în lei, la cursul BNR din ziua plății, până la 30 ale lunii pentru luna în curs, iar pentru plata anuală, înainte de expirarea termenului de 1 an de la plata anterioară.

V.PLATA REDEVENȚEI

Art.4.(1) Plata redevenței se face la casieria concedentului sau în contul nr.21220207448524 3 deschis la Trezoreria Cluj, cu prezentarea dovezii la concedent.

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

(3) Neplata redevenței pentru o perioadă mai mare de 1 an de zile, conduce la pierderea valabilității 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.

(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.

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

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

Obligațiile concesionarului

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

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

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona terenul 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 dată încheierii contractului de concesiune.

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

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

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 sunt de competenţa instanţei judecătoreşti de drept comun.

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

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

Concedent,
Primar,
Ionel Fărcaş

ROMÂNIA PRIMAR CLUJ

Concesionar.

Secretar,
Ing. Ioan Hîrbea

Contabil şef,
Ec. Alexandra Moldovan

Întocmit,
Tatiana Simona Pop

Jurist,
Luminiţa Terpea

TITULARI/INVESTITORI
BUDA IOAN CNP 1530602120654

PROCES VERBAL DE RECEPTIE
STADIU FIZIC AL LUCRARILOR
Nr. 06 / 11116 din 23.04.2024

Privind lucrarea de construire :

- **CASA DE LOCUIT UNIFAMILIALA D+P+E – CORP C1**
- Sc=55.3 mp Sd=171.7 mp,
- amplasament: com. APAHIDA, sat Campenesti, str. Salcamilor nr. 328
- teren inscris in CF nr. 62222- Apahida, nr. cad. 62222
- Constructie realizata fara autorizatie de construire, in anul 2015.

La data de 10.04,2024 in urma inspectarii amplasamentului de la adresa mai sus mentionata , am constatat faptul ca pe amplasamentul precizat in documentatia topografica exista o constructie cu regim de inaltime D+P+E, utilizata ca si locuinta unifamiliala.

Constructia este finalizata, pe fundatii de beton simplu , pereti de beton la demisol, plansee de beton intre demisol – parter si parter – etaj, structura la parter din zidarie de caramida, planseu de lemn peste etaj, acoperis tip sarpanta de lemn cu invelitoare din tigla. " **, lucrarile fiind incheiate.**

Constructia se incadreaza in standardele de calitate, rezistenta si stabilitate, fiind prezentata EXPERTIZA TEHNICA intocmita de expert tehnic atestat " prof. dr. Ing. PACURAR VASILE ".

1. Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea in data de 10.04.2024 fiind formata din:
   Ing. MIRZA IULIU in calitate de delegat al administratiei publice locale
2. Beneficiar : BUDA IOAN

Avand in vedere prevederile CODULUI FISCAL, se constata stadiul fizic al lucrarilor , respectiv " **constructie finalizata**" , se evalueaza aceste lucrari si se declara constructia la serviciul de Taxe si Impozite:
Evaluarea constructiei o putem considera astfel:
Cladire edificata pe structura de zidarie : - 1351 lei / mp
Sd = 171.7 mp * 1351 lei / mp = **231.967 lei**

A fost instiintat proprietarul imobilului de faptul ca este necesar a se declara constructia la Serviciul Taxe si Impozite, in termen de 30 zile de la efectuarea receptiei .

3. Prezentul Proces Verbal, contine una fila, cu un total de una file, a fost incheiat astazi

23.04.2024 la sediul Primariei Apahida, in 3 exemplare.

COMISIA DE RECEPTIE
Investitor: _____

Delegat al administratiei publice locale ing. MIRZA IULIU _____

ROMANIA, JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
Str. LIBERTATII Nr. 122
Tel. 0264-231777
Nr. **104/11116** din **23.04.2024**

CERTIFICAT DE ATESTARE A EDIFICĂRII CONSTRUCTIEI

Ca urmare a cererii inregistrate cu numarul de mai sus de catre **BUDA IOAN CNP 1530602120654** , confirmam ca pe terenul intravilan cu suprafata de **779 mp**, , situat conform PUG comuna Apahida, aprobat prin **HCL Nr. 193 din 27.10.2022** in **intravilanul** comunei Apahida, teren înscris în **C.F. 62222– Apahida, nr. cad. 62222, situat la adresa administrativa : loc. Campenesti, str. Salcamilor nr. 328,** există **O CONSTRUCTIE – CORP C1 - CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA UNIFAMILIALA** , proprietatea lui BUDA IOAN, , finalizata in anul **2015.**

Edificarea constructiei s-a efectuat fara **Autorizație de construire**

Exista incheiat proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor Nr. 06 / 11116 din 23.04.2024

Construcția are urmatoarea descriere:

- destinatia:	**LOCUINTA UNIFAMILIALA**
- numar unitati individuale	**1**
- numar locuri de parcare	**2**
- regimul de inaltime	**D+P+E**
- suprafata construita la sol	**Sc constructie = 55.3 mp;**
- suprafata construita desfasurata	**Sd = 171.7 mp;**

Constructia nu are certificat de performanta energetica.

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

PRIMAR — GRIGORE FATI

SEF SERVICIU URBANISM — Ing. IULIU MIRZA

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMARIA COMUNEI APAHIDA

PRIMAR

Nr. 5082 / 29.03.2010

COMUNA APAHIDA
conform cu exemplarul
din arhivă

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE
Nr. 34 din 29.03.2010

Urmare cererii adresate de*1) **BUBA IOAN, CNP 1530602120654** cu domiciliul/ sediul*2) în judetul **CLUJ** municipiul, orașul/comuna **CLUJ NAPOCA,** satul _____, cod poștal _____, strada **ALVERNA, nr. 63,** bl. __ sc.__ et.__ ap. _34_ telefon/fax ....., E-mail ..... înregistrată la nr. 5082 din 19.03.2010.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru :

CONSTRUIRE CASA DE VACANTA, BAZIN VIDANJABIL SI IMPREJMUIRE TEREN

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **CLUJ** municipiul/orașul/comuna **APAHIDA** satul **CÎMPENESTI** sectorul _____ cod poștal ___ strada _____ Nr. ___, **zona _COADA LACULUI_ Parcela Nr. _76F_.**

Cartea funciară*4)/Fișa bunului imobil sau nr. Cadastral

CF ....., Nr cad .....

În valoare*5) de 56.850,00 Lei

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC)/desființare (PAD) nr. 9 din 09.2006 a fost elaborat de SING UNGUREAN DUMITRU, cu domiciliul/sediul în județul CLUJ, municipiul/ orașul/ comuna CLUJ NAPOCA, satul _____, strada O.GOGA, Nr. 8 bl. _1_ sc. _1_ et. _1_ ap. _1_.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PAC/PAD - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE - ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ȘI ACORDURILE OBȚINUTE, FAC PARTE DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.

ROUMANIE [redacted] ROMANIA

CARTE D'IDENTITE | CARTE DE IDENTITATE | IDENTITY CARD

SERIA CJ NR 195093

CNP 1530602120654 9637K

Nume/Nom/Last name
BUDA

Prenume/Prenom/First name
IOAN

Cetățenie/Nationalite/Nationality
Română / ROU

Sex/Sexe/Sex
M

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth
Jud.MM Sat.Ungureni (Com.Cupseni)

Domiciliu/Adresse/Address
Jud.CJ Sat.Cîmpenești (Com.Apahida)
Str.Mănăstirii nr.37

225 CJ

Emisă de/Délivrée par/Issued by
SPCJEP CLUJ

Valabilitate/Validité/Validity
01.04.16-02.06.2076

IDROUBUDA<<IOAN<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<

CJ195093<2ROU5306028M7606021112065<5

JUDEȚUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
ÎNREGISTRAT LA NR. 11573
ZIUA ..... LUNA ..... ANUL
19. DEC. 2025

CĂTRE,

Primăria comunei Apahida

Subsemnatul Bust Ion domiciliat în Cumpena, str. Principală, nr. 32, ap. ....., jud. Cluj, avand CI seria CJ, nr. 193091, prin prezenta **solicit aprobarea cumpărării terenului concesionat** în baza contractului de concesiune nr. 74/050/2005

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 0726749186

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: 19 dec 2025

Semnătura:

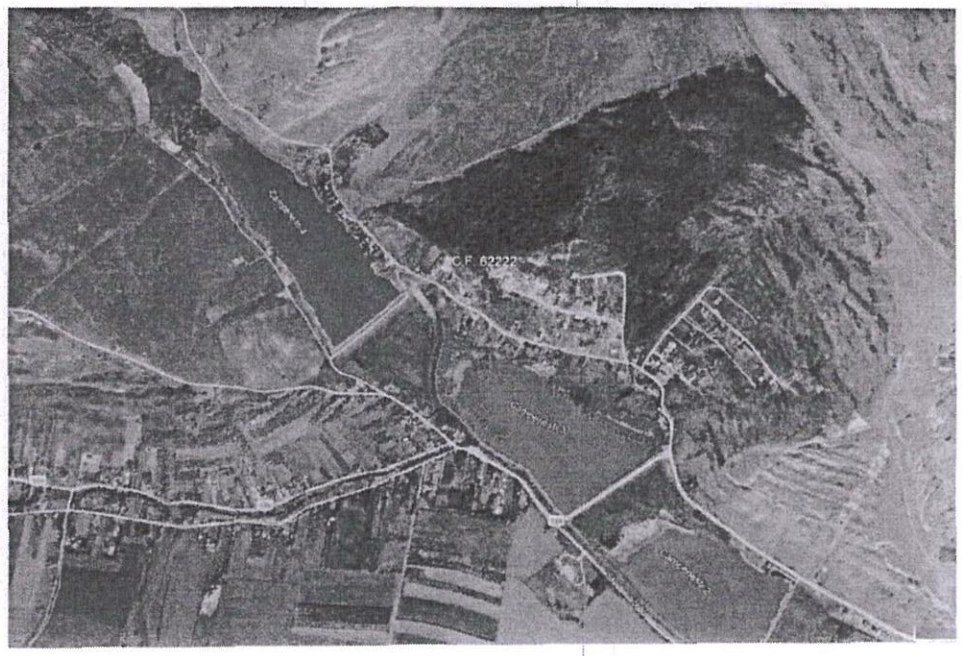

1: 1000
Anul zborului ortofoto: 2024


1: 1000
Anul zborului ortofoto: 2024


C.F. 62222


C.F. 62222
TABOEA
Camperesti


C.F. 62222

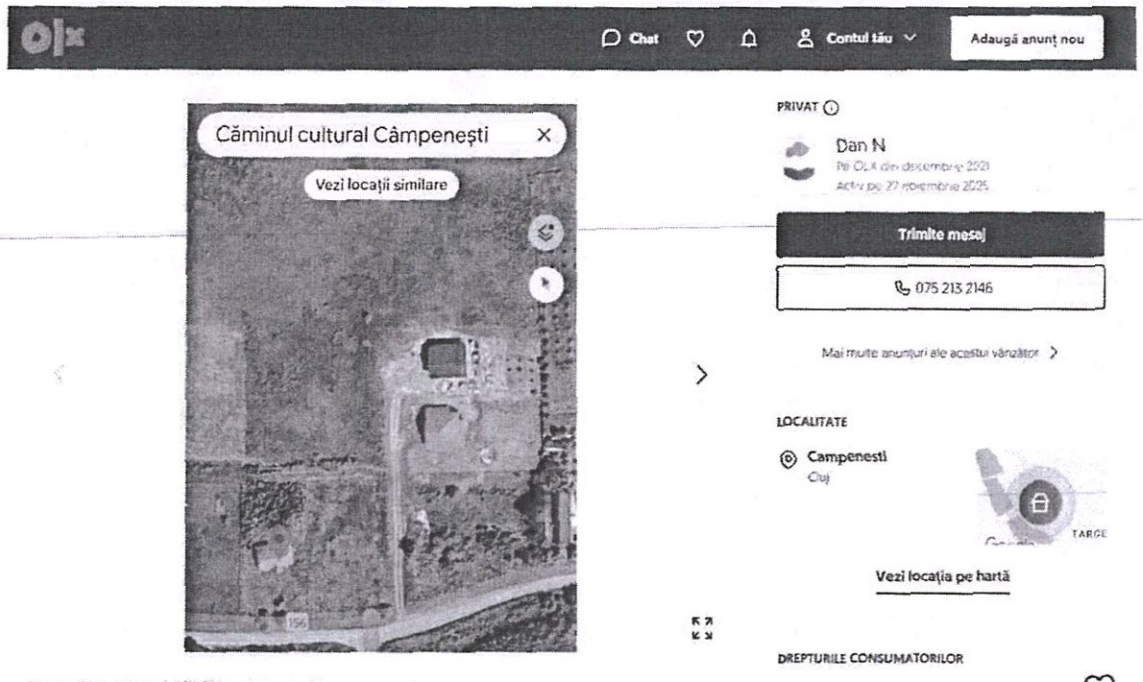

C.F. 62222

Metoda comparației directe UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 326, jud. Cluj - teren intravilan - C.F. 62223 Apahida

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafață	879 mp	1.305 mp	530 mp	350 mp
Preț ofertă (€/mp)		30,00 euro/mp	28,30 euro/mp	27,00 euro/mp
Marja de negociere €		1 €	2 €	1 €
Marja de negociere %		5%	6%	5%
Preț vânzare (€/mp)		28,65 €	26,47 €	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 €	26,47 €	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 €	26,47 €	20,76 €
Condiții de finanțare	**Normale**	**Independent**	**Independent**	**Independent**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Preț ajustat (€)		23,06 €	26,47 €	20,76 €
Condiții de vânzare	**Nepărtinitoare**	**Nu este cazul**	**Nu este cazul**	**Nu este cazul**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Preț ajustat (€)		23,06 €	26,47 €	20,76 €
Condiții de piață	**28.01 2026**	**nov.-25**	**ian.-26**	**sept.-25**
Valoarea ajustării %		1%	0%	2%
Valoarea ajustării €		0,34	0,00	0,52
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 3 pentru condițiile de piață.*		
Preț ajustat (€)		23,41 €	26,47 €	21,27 €
Elemente specifice proprietății				
Localizare	**UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 326, jud. Cluj**	**Loc. Câmpenești, str. Merilor**	**Loc. Câmpenești, zona 1 Mai, str. Castanilor**	**Loc. Câmpenești**
Valoarea ajustării %		0%	-7%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	-1,98	0,00
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, negative comparabilei 2 pentru localizare.*		
Preț ajustat (€)		23,41 €	24,48 €	21,27 €
Caracteristici fizice				
Suprafața	**879 mp**	**1.305 mp**	**530 mp**	**350 mp**
Valoarea ajustării %		4%	0%	9%
Valoarea ajustării €		1,05	0,00	2,02
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 3 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	1,17
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 3 pentru drumul de acces.*		
Topografie /Relief	**Specific zonei**	**Similar**	**Similar**	**Similar**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Utilități disponibile	**Utilitățile zonei**	**Similar**	**Similar**	**Similar**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Deschidere (front stradal)	**Da**	**30,00 ml**	**Da**	**Da**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Teren liber/construit	**Liber**	**Similar**	**Similar**	**Similar**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Ajustare netă-elementele specifice proprietății		**1,05 €**	**-1,98 €**	**3,19 €**
Preț ajustat (€)		**24,50 €**	**24,50 €**	**24,50 €**
Ajustare totală netă absolută €		*-4,19*	*-1,98*	*-1,32*
Ajustare totală netă absolută %		*-14,63%*	*-7,49%*	*-5,14%*
Ajustare totală brută absolută €		*6,98*	*1,98*	*8,73*
Ajustare totală brută absolută %		*24,37%*	*7,49%*	*33,86%*
Număr ajustări		*3,00*	*1,00*	*4,00*
Total ajustare brută cea mai mică - comparabila 2				
Valoarea de piață estimată pe mp				***24,50 euro/mp*** ***124,85 lei/mp***
Valoarea de piață totală				***21.500,00 €*** ***109.700,00 lei***

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
ANEVAR

Comparabila 1



Postat 27 noiembrie 2025

Vând teren intravilan Câmpenești Apahida jud. Cluj

30 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 1 305 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

PUBLICITATE

Asigurare pentru casa ta

DESCRIERE

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

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

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

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

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

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

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

Nu doresc să colaborez cu agenții imobiliare.

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

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

Coordonate gps : 46.853300 23.685130

ID: 283460029 Vizualizări: 1547 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/g9hf729gi7d57eifef9eg9f0i4370884.html

Comparabila 3

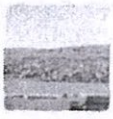
× ID #7048077

Câmpenești (CJ)

195 ZILE 02/09/2025 11:42

9.450 € | 27 €/m2

Pret initial



Descriere

Parcele de teren in Campenesti

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

Localizare

Câmpenești (CJ)



Date proprietate

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

Sursa

Contact

Proprietar

+40 742 752 251

Adaugă la contacte

Toate anunturile (3)

Taskuri (0)

Calendar (0)

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	168336
Ziua	04
Luna	10
Anul	2016

TEREN extravilan
Adresa: -

CASĂ - 76.E

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

BUBA SOFIA

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	62223	879	-

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
168336 / 04.10.2016		
Act administrativ nr. HOTARARE NR. 128, din 08.09.2016, emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA, act administrativ nr. 125604/20-07-2016 emis de OCPI CLUJ;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 62223 a imobilului cu numarul cadastral 62223/ Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 61596 inscris in cartea funciara 61596;	A1 -
Act notarial nr. ACT DE LOTIZARE NR.1037, din 07.04.2016, emis de FURDUI HORIA AUGUSTIN, act administrativ nr. 38861/07-03-2016 emis de OCPI CLUJ;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 61596 a imobilului cu numarul cadastral 61596/ Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 60961 inscris in cartea funciara 60961;	A1 pozitie transcrisa din CF 61596/ Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 66625 din 12/04/2016;
Act administrativ nr. 123, din 25.10.2011, emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNI APAHIDA, act administrativ nr. 16/31-03-2007 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; act administrativ nr. 17849/01-11-2011 emis de PRIMARIA COMUNEI APAHIDA; act notarial nr. 2116/09-11-2011 emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept lege și lotizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1) **COMUNA APAHIDA**, CIF: 4485243	A1 pozitie transcrisa din CF 61596/ Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 66625 din 12/04/2016;
Act administrativ nr. 123, din 25.10.2011, emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNI APAHIDA, act administrativ nr. 16/31-03-2007 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; act administrativ nr. 17849/01-11-2011 emis de PRIMARIA COMUNEI APAHIDA; act notarial nr. 2116/09-11-2011 emis de BNP FURDUI HORIA AUGUSTIN;		
B4	Imobil inregistrat in planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar	A1 pozitie transcrisa din CF 61596/ Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 66625 din 12/04/2016;

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

ertific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată e acest birou.
ezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice rin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate unt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
-a achitat tariful de 420 RON, chitanta nr. CJ16C46680/04-10-2016, pentru serviciul de publicitate mobiliară cu codul nr. 222,

)ata soluţionării,
)5/10/2016

Asistent-registrator,
KINGA SZABOU

(parafa și semnătura)

Referent,

Ancuța-Ioana MARINCAȘ
referent
(parafa și semnătura)

Data eliberării,
18. OCT. 2016

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
OFICIUL NATIONAL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
JUD. CLUJ
COMUNA APAHIDA
STR. LIBERTĂTII, NR.122
TEL./FAX 064 – 231777, 231797
Nr. 33561/17.10.2023

08/11/2023

ACT ADITIONAL Nr. 2/17.10.2023 LA
CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR. 78/04.01.2005

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

si

Buda Sorina Viorica cu domiciliul in sat Campenesti, str. Manastirii nr.37, com. Apahida, jud. Cluj, avand carte de identitate seria CJ nr.154296 eliberata de SPCLEP Cluj- Napoca, la data de 20.08.2015, avand CNP 2780926120724, **in calitate de concesionar**, pe de altă parte,

Avand in vedere contractul de concesiune nr. 78/04.01.2005, actul aditional nr. 1868/02.02.2017, avand ca obiect terenul in suprafata de 879 mp, lotul 76 E, inscris in CF nr. 62223 Apahida, avand nr. cad. 62223, situat in locul numit Coada Lacului, sat Campenesti, com. Apahida, jud. Cluj, s-a incheiat prezentul act aditional prin care partile stabilesc:

ART.I Capitolul I. PARTI CONTRACTANTE – se modifica si va avea urmatorul cupins:

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

Şi

Buda Sorina Viorica cu domiciliul in sat Campenesti, str. Manastirii nr.37, com. Apahida, jud. Cluj, avand carte de identitate seria CJ nr.154296 eliberata de SPCLEP Cluj- Napoca, la data de 20.08.2015, avand CNP 2780926120724, **in calitate de concesionar**, pe de altă parte,

ART.II Art. IV, intitulat "PRETUL CONCESIUNII (REDEVENTA)", se modifica si va avea urmatorul cuprins:

Art.3 Redeventa este de 12 lei/mp, respectiv 10548 lei, adica 2680,95 euro la cursul BNR de la data incheierii contractului de concesiune, platita anual, in maxim 25 de ani, conform caietului de sarcini. Suma se plateste in lei, la cursul BNR din ziua platii, inainte de expirarea termenului de 1 an de la plata anterioara.

ART.III

Celelalte dispozitii contractuale raman neschimbate.

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

CONCEDENT
PRIMAR
Grigore Fati

CONCESIONAR
Buda Sorina Viorica

Secretar general
cj. Alexandru David

P. Şef Serviciu Economic
ec. Corina Genis

Control Financiar Preventiv
ec. Liviu Muntean

Compartiment Juridic
cj. Raluca Alba

COMUNA APAHIDA

VIZAT
CONTROL FINANCIAR PREVENTIV 2
SUMA
DATA 17.10.2023
SEMNATURA

TITULARI/INVESTITORI
BUDA SORINA VIORICA CNP 2780926120724

PROCES VERBAL DE RECEPTIE
STADIU FIZIC AL LUCRARILOR
Nr. 07 / 11117 din 23.04.2024

Privind lucrarea de construire :

- **CASA DE LOCUIT UNIFAMILIALA D+P+E – CORP C1**
- Sc=116.4 mp Sd=302 mp,
- amplasament: com. APAHIDA, sat Campenesti, str. Salcamilor nr. 326
- teren inscris in CF nr. 62223- Apahida, nr. cad. 62223
- Constructie realizata fara autorizatie de construire, in anul 2015.

La data de 10.04,2024 in urma inspectarii amplasamentului de la adresa mai sus mentionata , am constatat faptul ca pe amplasamentul precizat in documentatia topografica exista o constructie cu regim de inaltime D+P+E, utilizata ca si locuinta unifamiliala.

Constructia este finalizata, pe fundatii de beton simplu , pereti de beton la demisol, plansee de beton intre demisol – parter si parter – etaj, structura la parter din zidarie de caramida, planseu de lemn peste etaj, acoperis tip sarpanta de lemn cu invelitoare din tigla. " **, lucrarile fiind incheiate.**

Constructia se incadreaza in standardele de calitate, rezistenta si stabilitate, fiind prezentata EXPERTIZA TEHNICA intocmita de expert tehnic atestat " prof. dr. Ing. PACURAR VASILE ".

1. Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea în data de 10.04.2024 fiind formata din:
   Ing. MIRZA IULIU in calitate de delegat al administratiei publice locale
2. Beneficiar : BUDA IOAN

Avand in vedere prevederile CODULUI FISCAL, se constata stadiul fizic al lucrarilor , respectiv " **constructie finalizata**" , se evalueaza aceste lucrari si se declara constructia la serviciul de Taxe si Impozite:
Evaluarea constructiei o putem considera astfel:
Cladire edificata pe structura de zidarie : - 1351 lei / mp
Sd = 302 mp * 1351 lei / mp = **408.002 lei**

A fost instiintat proprietarul imobilului de faptul ca este necesar a se declara constructia la Serviciul Taxe si Impozite, in termen de 30 zile de la efectuarea receptiei .

3. Prezentul Proces Verbal, contine una fila, cu un total de una file, a fost incheiat astazi

23.04.2024 la sediul Primariei Apahida, in 3 exemplare.

COMISIA DE RECEPTIE

Investitor: _____

Delegat al administratiei publice locale ing. MIRZA IULIU _____

ROMANIA, JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
Str. LIBERTATII Nr. 122
Tel. 0264-231777
Nr. **105/11117** din **23.04.2024**

CERTIFICAT DE ATESTARE A EDIFICĂRII CONSTRUCTIEI

Ca urmare a cererii inregistrate cu numarul de mai sus de catre **BUDA SORINA VIORICA CNP 2780926120724** , confirmam ca pe terenul intravilan cu suprafata de **879 mp**, , situat conform PUG comuna Apahida, aprobat prin **HCL Nr. 193 din 27.10.2022** in **intravilanul** comunei Apahida, teren înscris în **C.F. 62223– Apahida, nr. cad. 62223, situat la adresa administrativa : loc. Campenesti, str. Salcamilor nr. 326,** există **O CONSTRUCTIE – CORP C1 - CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA UNIFAMILIALA ,** proprietatea lui BUDA SORINA VIORICA, , finalizata in anul **2015**.

Edificarea constructiei s-a efectuat fara **Autorizație de construire**

Exista incheiat proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor Nr. 07 / 11117 din 23.04.2024

Construcția are urmatoarea descriere:

- destinatia:	**LOCUINTA UNIFAMILIALA**
- numar unitati individuale	**1**
- numar locuri de parcare	**2**
- regimul de inaltime	**D+P+E**
- suprafata construita la sol	**Sc constructie = 116.4 mp;**
- suprafata construita desfasurata	**Sd = 302 mp;**

Constructia nu are certificat de performanta energetica.

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

PRIMAR
GRIGORE FATI

SEF SERVICIU URBANISM
Ing. IULIU MIRZA

JUDEȚUL CLUJ
PRIMARIA COMUNEI APAHIDA

PRIMAR

Nr. 5083 / 29.03.2010

COMUNA APAHIDA
Cotor...

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE
Nr. 35 din 29.03.2010

Urmare cererii adresate de*1) **BUDA SORINA VIORICA, CNP** ..... cu domiciliul/ sediul*2) în judetul **CLUJ** municipiul, orașul/comuna **CLUJ NAPOCA**, satul _____, cod poștal ____, strada **ALVERNA**, nr. **63**, bl. __ sc.__ et.__ ap. _34_ telefon/fax ....., E-mail ..... înregistrată la nr. 5083 din 19.03.2010.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru :

CONSTRUIRE CASA FAMILIALA P+M, BAZIN VIDANJABIL SI IMPREJMUIRE TEREN

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **CLUJ** municipiul/orașul/comuna **APAHIDA** satul **CÎMPENESTI** sectorul _____ cod poștal ___ strada _____ Nr. __, zona **_COADA LACULUI_ Parcela Nr. _76 E_.**

Cartea funciară*4)/Fișa bunului imobil sau nr. Cadastral

CF ....., Nr cad .....

În valoare*5) de 169.550,00 Lei

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC)/desființare (PAD) nr. 6 din 09.2006 a fost elaborat de SING UNGUREAN DUMITRU, cu domiciliul/sediul în județul CLUJ, municipiul/ orașul/ comuna CLUJ NAPOCA, satul _____, strada O.GOGA, Nr. 8 bl. _1_ sc. _1_ et. _1_ ap. _1_

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PAC/PAD - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE - ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ȘI ACORDURILE OBȚINUTE, FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.

V.PLATA REDEVENȚEI

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

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

(3) Neplata redevenței pentru o perioadă mai mare de 1 an de zile, conduce la pierderea valabilității 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.

(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.

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

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

Obligațiile concesionarului

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

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

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona terenul 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 încheierii contractului de concesiune.

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

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

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 sunt de competenţa instanţei judecătoreşti de drept comun.

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

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

Concedent,
Primar,
Ionel Fărcaş

ROMÂNIA PRIMAR

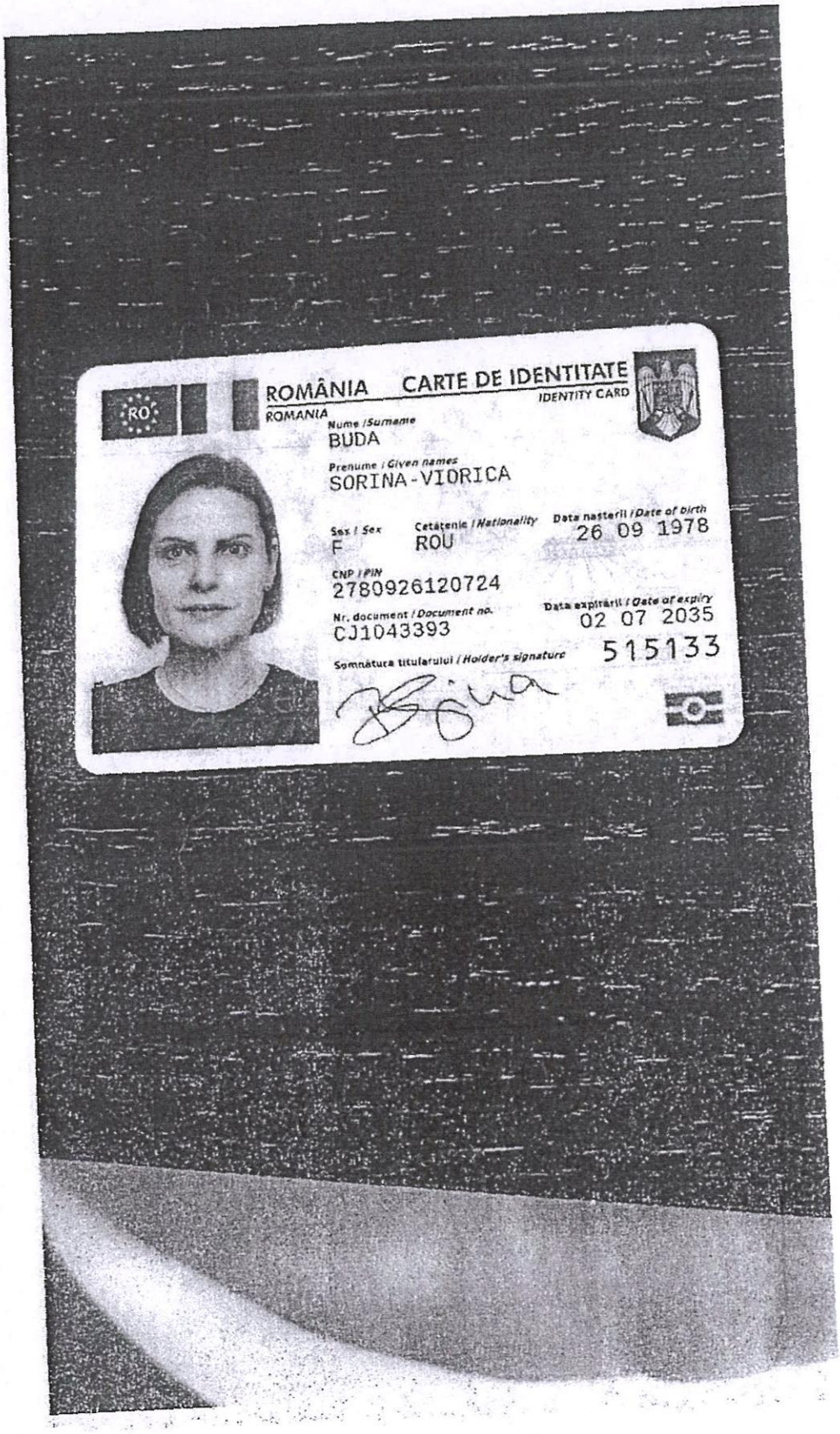
Concesionar,

Secretar,
Ing. Ioan Hîrbea

Contabil şef,
Ec. Alexandru Moldovan

Întocmit,
Tatiana Simona Pop

Jurist,
Luminiţa Terpea



ɔmuna
ția de

A str.
X nr.
le altă

ertății,
cutării
ɔgimul
Legii
munei

teren
luj, în
pentru
Legii

pentru
țiilor),
redare
ânzare
, după

2061
plătită
lei, la
nuală ,

CC

JUDEȚUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
ÎNREGISTRAT LA NR. 14575
ZIUA ... LUNA ... ANUL
19. DEC. 2025

CĂTRE,

Primăria comunei Apahida

Subsemnatul Mureșan Ioana Vlad domiciliat în....., str. Valea lui Pan, nr. 326, ap....., jud. Cluj, avand CI seria CJ 104398 nr....., prin prezenta **solicit aprobarea cumpărării terenului concesionat** în baza contractului de concesiune nr. 78/06.01.2005

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 0726 771 081

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:

19 dec. 2025

Semnătura:

(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 obiectivului, va notifica de îndată acest fapt concedentului în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității.

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

Obligațiile concedentului

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

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

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

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

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

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

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

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

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

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

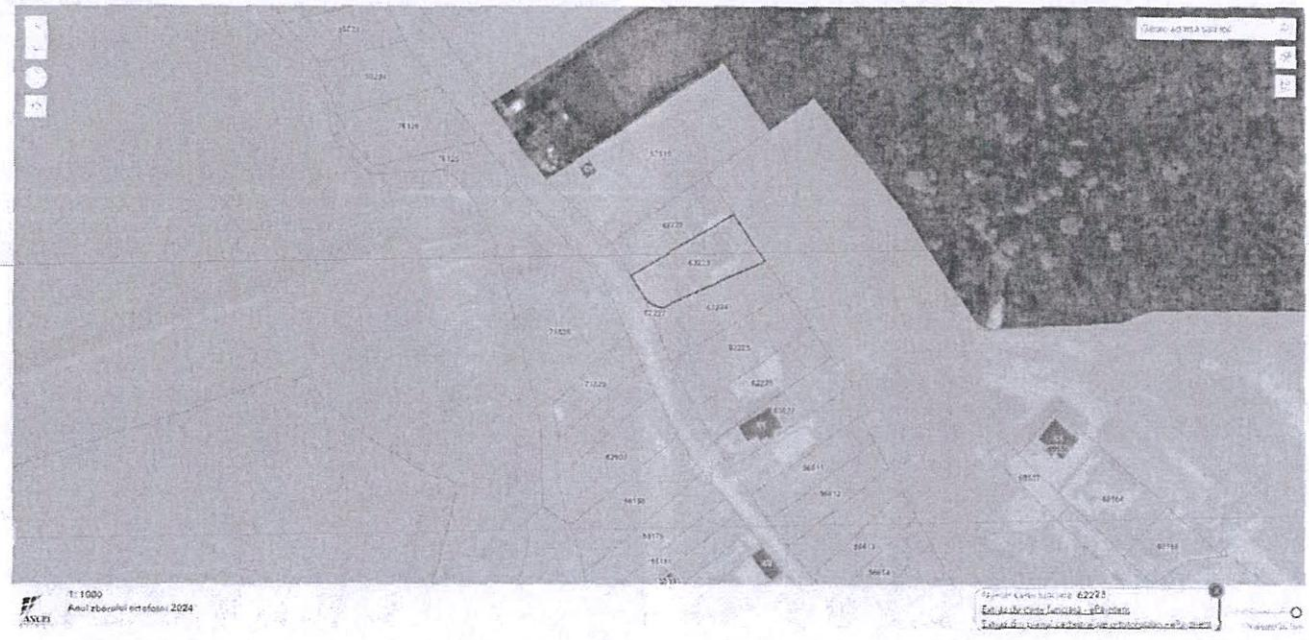
g)Prin transformarea contractului de concesiune în contract de vânzare – cumpărare, în cazul în care situația juridică a proprietății asupra terenului o va permite, după plata integrală a prețului terenului concesionat.

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

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

a)-bunuri de retur-teren concesionat.

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


1: 1000
Anul zborului ortofoto: 2024
62223


1: 1000
Anul zborului ortofoto: 2024
62223


C.F. 62223


Câmpeneşti




C.F. 62223

Metoda comparației directe UAT Apahida, loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 106, jud. Cluj - teren intravilan - C.F. 77802 Apahida

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafață	**500 mp**	**2.800 mp**	**2.900 mp**	**2.900 mp**
Preț ofertă (€/mp)		**37,50 euro/mp**	**35,00 euro/mp**	**29,28 euro/mp**
Marja de negociere €		2 €	2 €	1 €
Marja de negociere %		5%	5%	5%
Preț vânzare (€/mp)		**35,44 €**	**33,25 €**	**27,96 €**
Elemente specifice tranzacționării				
Drepturi de proprietate	**Deplin**	**Deplin**	**Deplin**	**Deplin**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Preț ajustat (€)		**35,44 €**	**33,25 €**	**27,96 €**
Restricții legale	**Concesiune**	**Nu este cazul**	**Nu este cazul**	**Nu este cazul**
Valoarea ajustării %		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustării €		-7,26	-6,81	-5,45
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, negative tuturor comparabilelor, întrucât concesionarul plătește o taxă în baza unui contract semnat cu concedentul, astfel limitează semnificativ dreptul de dispoziție al titularului.*		
Preț ajustat (€)		**28,18 €**	**26,44 €**	**22,51 €**
Condiții de finanțare	**Normale**	**Independent**	**Independent**	**Independent**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Preț ajustat (€)		**28,18 €**	**26,44 €**	**22,51 €**
Condiții de vânzare	**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 (€)		**28,18 €**	**26,44 €**	**22,51 €**
Condiții de piață	**28.01 2026**	**ian.-26**	**ian.-26**	**ian.-26**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Preț ajustat (€)		**28,18 €**	**26,44 €**	**22,51 €**
Elemente specifice proprietății				
Localizare	**UAT Apahida, loc. Apahida, str. Tudor Vladimirescu, nr. 106, jud. Cluj**	**Loc. Apahida, str. Bratianu**	**Zona Taul Maicrului**	**Com. Apahida, sat Corpadea**
Valoarea ajustării %		-10%	-7%	7%
Valoarea ajustării €		-2,68	-1,72	1,58
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 3, iar comparabilelor 1 și 2 li s-au aplicat ajustări negative pentru localizare.*		
Preț ajustat (€)		**25,50 €**	**24,72 €**	**24,08 €**
Caracteristici fizice				
Suprafața	**500 mp**	**2.800 mp**	**2.900 mp**	**2.900 mp**
Valoarea ajustării %		4%	4%	4%
Valoarea ajustării €		0,97	0,99	1,08
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, pozitive tuturor comparabilelor pentru suprafață.*		
Destinația (utilizarea terenului)	**Curți construcții**	**Similar**	**Similar**	**Similar**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Amenajări exterioare (străzi)	**Asfalt**	**Similar**	**Drum pietruit**	**Drum de pământ**
Valoarea ajustării %		0%	3%	5%
Valoarea ajustării €		0,00	0,77	1,32
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 2 și 3 pentru drumul de acces.*		
Topografie /Relief	**Specific zonei**	**Similar**	**Similar**	**Similar**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Utilități disponibile	**Utilitățile zonei**	**Similar**	**Similar**	**Similar**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Deschidere (front stradal)	**Dublă deschidere (15,57 ml și 32,64 ml)**	**19,00 ml**	**Da**	**Da**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Teren liber/construit	**Liber**	**Similar**	**Similar**	**Similar**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Ajustare netă-elemente specifice proprietății		**-1,71 €**	**0,04 €**	**3,98 €**
Preț ajustat (€)		**26,50 €**	**26,50 €**	**26,50 €**
Ajustare totală netă absolută €		*-8,97*	*-6,78*	*-1,47*
Ajustare totală netă absolută %		*-25,31%*	*-20,38%*	*-5,27%*
Ajustare totală brută absolută €		*10,91*	*10,29*	*9,43*
Ajustare totală brută absolută %		*30,78%*	*30,94%*	*33,73%*
Număr ajustări		*3,00*	*4,00*	*4,00*
	Total ajustare brută cea mai mică - comparabila 1			
Valoarea de piață estimată pe mp				***26,50 euro/mp*** ***135,04 lei/mp***
Valoarea de piață totală				***13.300,00 €*** ***67.500,00 lei***

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 12964
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR • VAMMV

Comparabila 1



Descriere teren

Va propunem spre vanzare un teren intravilan potrivit pentru constructii locuinte situat pe strada Bratianu din Apahida.

Terenul are suprafata de 2800 mp, front de 19 mi si o lungime de 188 m cu o usoara panta care asigura o privelste deosebita.

Destinatia terenului conform PUG Apahida este UTR Lp2: zona de locuinte si functiuni complementare.

Indicatori urbanistici: POT max. 35%, CUT max. 0.7. Regim maxim de inaltime: S(D)+P+1+M.

Terenul dispune de toate utilitatile!

Pentru mai multe detalii sau programarea unei vizionari va invitam sa ne contactati.

Citește mai puțin

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X1KA150DU			Actualizat în: 28 ianuarie 2026
Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	19 m
Nr. fronturi stradale:	1	Lățime drum acces:	7 m

Utilități

Amenajare străzi

Asfaltate Iluminat stradal

Mijloace de transport în comun

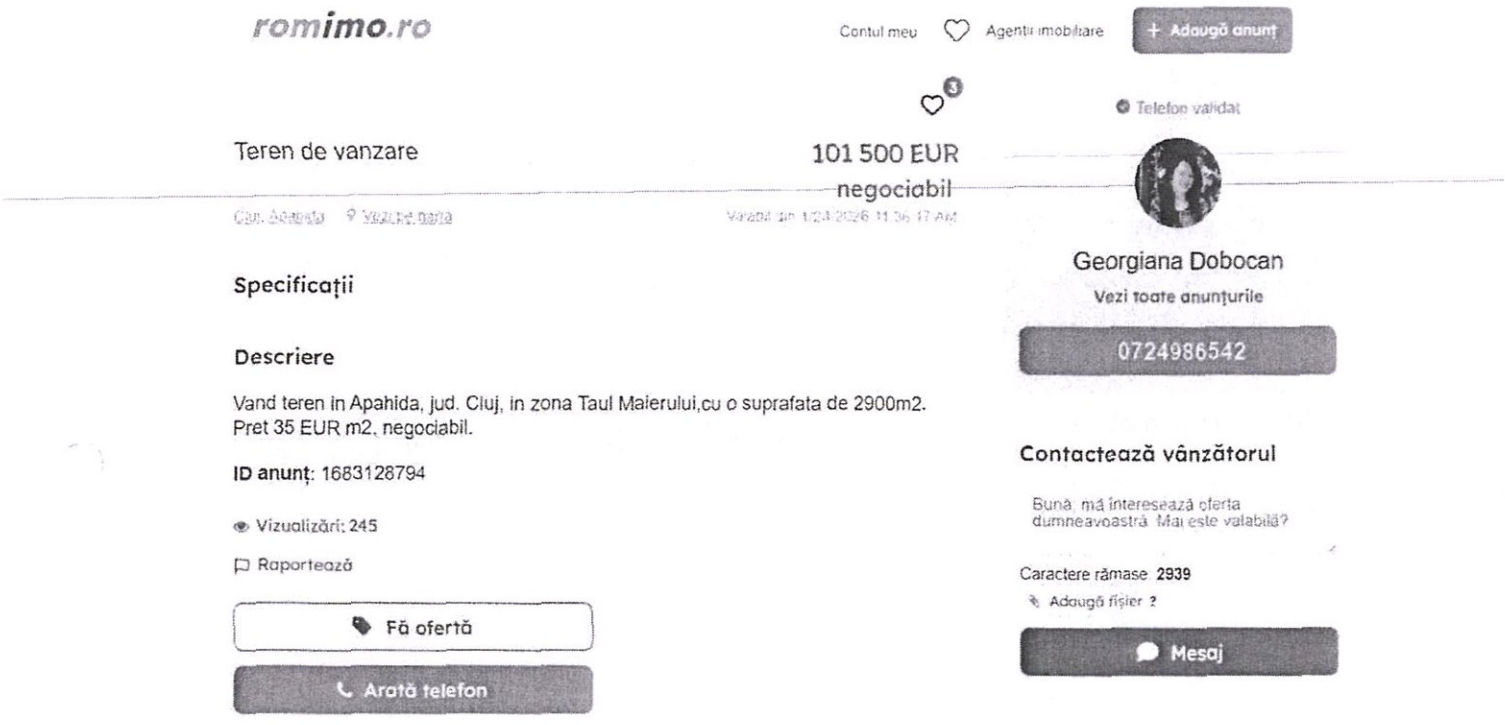
Alte caracteristici

Oportunitate de investiție Parcelabil La șosea

Acces auto

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

Comparabila 2



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

Comparabila 3



Descriere teren

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

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

Recomandarea noastra: teren ideal pentru constructia unei case unifamiliale.

Electricitate Apă Gaz

Detalii teren

ID anunț: XBNC1300M

Actualizat în: 21 Ianuarie 2026

Clasificare teren: **Intravilan** Front stradal: 41 m

Utilități

Comision

2% + TVA

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

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

Nr. cerere	237272
Ziua	30
Luna	10
Anul	2025

Cod verificare
100196501412

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 77802 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	77802	500	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
237272 / 30/10/2025		
Act Administrativ nr. 251, din 23/10/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 77802 a imobilului cu numarul cadastral 77802 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 77270 inscris in cartea funciara 77270;	A1
Act Administrativ nr. 10105, din 28/04/2015 emis de Comuna Apahida /SE;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA APAHIDA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 77270/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 124338 din 06/06/2025; pozitie transcrisa din CF 72959/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 177979 din 19/08/2022; pozitie transcrisa din CF 69972/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 161719 din 22/07/2021; pozitie transcrisa din CF 68114/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 252868 din 24/12/2019; pozitie transcrisa din CF 67258/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 125306 din 03/07/2019; pozitie transcrisa din CF 61696/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 77006 din 27/04/2016;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
237272 / 30/10/2025		
Act Notarial nr. 4631, din 05/12/2017 emis de Furdui Horia Augustin;		
C1	se înscrie drept de servitute de acces pe proprietatea publică sau privată a Comunei Apahida în vederea instalării, întreţinerii, înlocuirii sau mutării echipamentelor de telecomunicaţii sau elementelor de infrastructură ce aparţin acestuia sau partenerilor săi, conform planului de situaţie cuprins în proiectul nr. ELG-973-CJ/2017, anexă la prezentul contract, pe o perioadă de 5 ani	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 77270/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 124338 din 06/06/2025; pozitie transcrisa din CF 72959/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 177979 din 19/08/2022; pozitie transcrisa din CF 69972/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 161719 din 22/07/2021; pozitie transcrisa din CF 68114/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 252868 din 24/12/2019; pozitie transcrisa din CF 67258/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 125306 din 03/07/2019; pozitie transcrisa din CF 61696/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 213271 din 06/12/2017;	

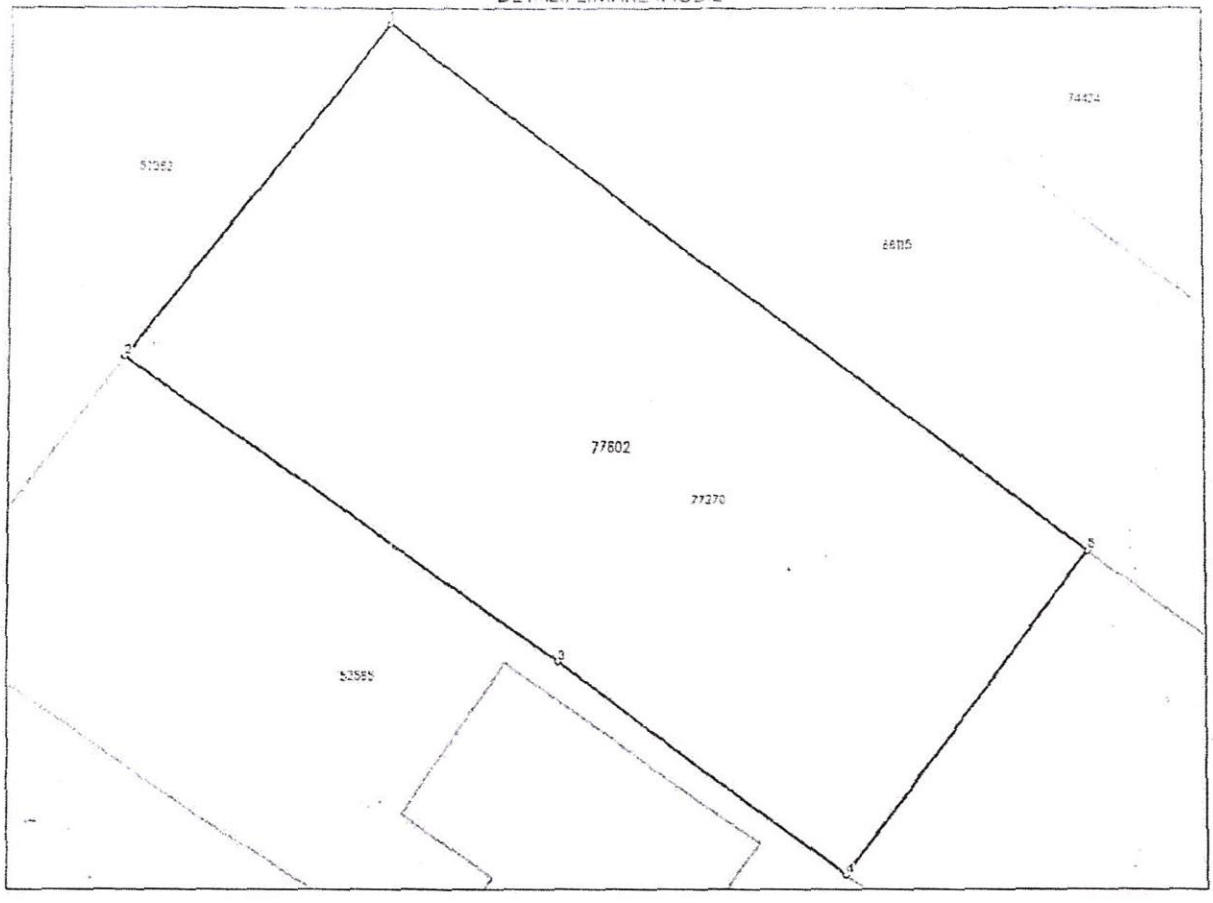
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
77802	500	Teren neîmprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Date referitoare la construcții

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (=) (m)
1	2	15.573
2	3	19.682
3	4	13.329
4	5	15.146
5	1	32.639

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

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

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

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, 04-11-2025 Data eliberării, __/__/____	Asistent Registrator, CRISTINA MEDA GALGAU *(parafa şi semnătura)*	Referent, *(parafa şi semnătura)*

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

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

Nr.33678/26.09.2025

ACT ADIȚIONAL nr. 1/26.09.2025 la
CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR. 2643/24.02.2004

ART.I. Capitolul I. PARTI CONTRACTANTE
Încheiat între: Consiliul Local al comunei Apahida, reprezentată prin **Ionel Fărcaș**, având funcția de primar, în **calitate de concedent, pe de o parte, și**

Dl. Aștilean Miron, domiciliat în sat Apahida, str. Pietroasa nr.17, com. Apahida, jud. Cluj având CI seria GN nr.896898 eliberat de Pol. Cluj, în calitate de concesionar, pe de altă parte,

Având în vedere cererea nr. 33678/25.09.2025, copie certificatului de moștenitor nr. 176/2025 (dosar succesoral nr.247/2025), autentificat de către notar public Furdui Horia Augustin, s-a încheiat prezentul act adițional:

ART. II Capitolul I. PARTI CONTRACTANTE, se modifică și va avea următorul cuprins:
Încheiat între: Comuna Apahida, cu sediul în str.Libertății, nr.122, com. Apahida, județul Cluj, CF 4485243, tel: 0264-231777, 231797, 231322, FAX: 0264-231475, reprezentată prin **Belce Ramona Cristina**, având funcția de **primar, în calitate de concedent, si**

Dl. Aștilean Titus Florin cu domiciliul în sat Apahida, str. Tudor Vladimirescu nr.106, com. Apahida, jud. Cluj, identificat cu CI seria CJ1043450, eliberat la data de 03.07.2025 de SPCLEP Cluj-Napoca, având CNP 1720319120708, **în calitate de concesionari, pe de alta parte**

ART.III Celelalte dispozitii contractuale ramân neschimbate.
Prezentul act aditional a fost încheiat în 2 exemplare originale.

CONCEDENT
Comuna Apahida
Primar
Belce Ramona Cristina

ROMÂNIA COMUNA APAHIDA 25 JUD. CLUJ

CONCESIONAR
Aștilean Titus Florin

Secretar general
cj. Bucur Anca Florina

Șef Serviciu Economic
ec. Aștilean Dana Mihaela

Control Financiar Preventiv
ec. Genis Corina

VIZAT 30.09.2025

Compartiment Juridic
cj. Alba Raluca

ROMÂNIA, JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA
STR. LIBERTĂȚII, NR. 36
TEL./FAX: 0264/317.610; 0264/317.622
NR. 5613 / 24.08.2004

CONTRACT DE CONCESIUNE

I. PĂRȚI CONTRACTANTE

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

și

ASTILEAN MIRON
APAHIDA str. PRIMĂVERII nr. 14
jud. CLUJ cetățean român, născut la data de 10.08.1957 în localitatea APAHIDA, jud. CLUJ
posesor al C.I. seria CJ nr. 406252 eliberat de POL. CLUJ la data de _____, în calitate de concesionar, pe de altă parte.

La data de _____ la sediul concedentului din Apahida str. Libertății, nr. 36, jud. Cluj, cod 3411, în temeiul Legii nr. 453/2001, pentru modificarea și completarea Legii nr. 5/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor și a Hotărârii nr. 27/23.10.2001 a Consiliului Local al comunei 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 500 mp teren situat în comuna Apahida, pe. APAHIDA nr. _____ fn, în locul numit SUBTIGATE, conform planului de situație anexat, pentru construirea CASE în conformitate cu obiectivele concedentului și în condițiile Legii nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991.

III. TERMENUL

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

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

IV. PREȚUL CONCESIUNII (REDEVENȚA)

Art. 3 (1) Prețul concesiunii este de 60.000 lei/mp, respectiv 30.000.000 lei, adică 938 $ la cursul B.N.R. din ziua încheierii procesului-verbal de adjudecare, plătită anual/semestrial/trimestrial/lunar, în maxim 15 ani, conform calendarului de mai jos. Suma se plătește în lei, la cursul B.N.R. din ziua plății, până la 30 iunie a fiecărui an pentru plata semestrială, trimestrial se face până la data de 15 a ultimei luni de trimestru, iar plata lunară până la ultima zi din luna respectivă.

06.04.01.2004 = 300.000 achiti tabelau
07.04.01.2004 = 1.000.000 gotovka
16.04.02.2004 = 200.000 achiti tabelau

PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA

PRIMAR

DOVADA DE LUARE IN FOLOSINTA
Nr. 39 din 22 SEPT. 2005

Urmare a cererii adresată de **ASTILEAN MIRON**
cu privire la terminarea lucrărilor de construire **CASA FAMILIALA , FOSA SEPTICĂ ŞI ÎMPREJMUIRE**
vă comunicam următoarele:

In conformitate cu art.32 din Legea nr.50/1991 şi a procesului verbal de recepţie nr.201 din 22.09.2005 confirmăm terminarea constructiei realizată pe terenul din comuna APAHIDA , localitatea **APAHIDA** strada **T. VLADIMIRESCU** Nr. **106** .

Lucrările au fost executate în baza Autorizaţiei de constrire nr. 91 din 01.07.2004.

Construcţia se compune din :

DEMISOL :----------

PARTER : S= 61.54 mp , alcătuit din: 1 cameră, 1 bucătarie, baie, hol Şi depozit

MANSARDĂ : ----------

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

Eliberăm prezenta pentru a servi la Judecătoria Cluj Napoca-Serviciul Carte Funciară în vederea înscrierii construcţiei în Foaia de avere.

PRIMAR — IONEL FARCAŞ

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

SECRETAR — Ing. IOAN HIRBEA

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

S-a cerut redactarea si autentificarea urmatorului act: *DUPLICAT*

D E C L A R A T I E D E A C C E P T A R E

Subsemnatul, **ASTILEAN TITUS-FLORIN,** cetățean român, CNP 1720319120708, cu domiciliu în comuna Apahida, sat Corpadea, strada Gheorghe Dojar, nr. 5, județul Cluj, identificat cu CI seria CJ nr.743512/04.01.2024 emis de către SPCLEP Cluj-Napoca, **declar** că **accept în mod expres** în conformitate cu prevederile art. 1110 Cod civil, succesiunea defunctului meu tată **ASTILEAN MIRON**, cetățean român, CNP 1410730120711, decedat la data de 18.03.2025, fost cu ultimul domiciliu în comuna Apahida, sat Apahida, str.Tudor Vladimirescu, nr. 106, județul Cluj.----------

Declar că faţă de defunct am calitatea de fiu.----------

Partea declară că a luat cunoştinţă de prevederile Regulamentului UE 2016/679 pentru protecţia persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal şi libera circulaţie a acestor date.----------

Prezenta declaraţie se înregistrează pe cheltuiala subsemnatului în Registrul naţional notarial de evidență a opțiunilor succesorale (RNNEOS).----------

Tehnoredactat şi autentificat la Societate Profesională notarială AUGUSTA de notar public FURDUI HORIA AUGUSTIN, azi data autentificării, într-un exemplar original care se păstrează în arhiva biroului notarial.----------

d e c l a r a n t,
ASTILEAN TITUS-FLORIN
ss

S-a cerut redactarea si autentificarea urmatorului act: *DUPLICAT*

D E C L A R A T I E D E R E N U N Ţ A R E

Subsemnatul, **AŞTILEAN PAVEL-MIHAI,** cetăţean român, CNP 1670422120665, cu domiciliu în mun.Cluj-Napoca, str.Badea Cârţan, nr.5, ap.22, judeţul Cluj, identificat cu CI seria CJ nr.407732/16.04.2019 emis de către SPCLEP Cluj-Napoca, în calitate de **fiu,** declar **că renunţ în mod expres**, în conformitate cu prevederile art.1100 Cod Civil coroborate cu cele ale art.1120 Cod Civil, la succesiunea defunctului meu tată **ASTILEAN MIRON**, cetăţean român, CNP 1410730120711, decedat la data de 18.03.2025, fost cu ultimul domiciliu în comuna Apahida, sat Apahida, str.Tudor Vladimirescu, nr. 106, judeţul Cluj.----------

Declar că nu am făcut nici un fel de acte sau fapte de acceptare expresă, tacită sau forţată a acestei succesiuni.----------

Dau prezenta declaraţie spre a servi la dezbaterea succesiunii defunctului.----------

Prezenta declaraţie se înregistrează pe cheltuiala subsemnatei în Registrul naţional notarial privind opţiunile succesorale (RNOS).----------

Tehnoredactat şi autentificat la Societate Profesională notarială AUGUSTA de notar public FURDUI HORIA AUGUSTIN, azi data autentificării, într-un exemplar original care se păstrează în arhiva biroului notarial.----------

declarant,
AŞTILEAN PAVEL-MIHAI
s.s.

ROMANIA
COMUNA APAHIDA
SERVICIUL ECONOMIC
str. Libertatii nr. 122
CF 4485243
0264/231777

Nr. 32306 /data elib. 15.09.2025

CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA PENTRU PERSOANE FIZICE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE LOCALE SI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL *)

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei **ASTILEAN TITUS FLORIN** nr. **32306** din data de **15.09.2025** cu domiciliul in **APAHIDA str. TUDOR VLADIMIRESCU, nr. 106** legitimata prin **CI** serie **CJ** numar **1043450** CNP **1720319120708** , avand calitatea de proprietar / coproprietar / mandatar 1) /executor 2) /mostenitor 3) si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor adminstratiei publice locale la nr. de rol nominal unic **2244** se atesta urmatoarele:

Nume si Prenume **ASTILEAN MIRON** proprietar **APAHIDA str. TUDOR VLADIMIRESCU, nr. 106** , 4),5)

TIP	DECLARATIE
CLADIRE	STR. TUDOR VLADIMIRESCU NR. 106 val.imp. 60518.00,Constructie 61.54 caramida arsa, piatra sau alte AnConstr: 2004
CONCESIUNI USD	(2643/24.02.2004) (24.02.2004/23.02.2029) APAHIDA str. TUDOR VLADIMIRESCU, nr. 106,
TAXA	1 01.01.2009,
TAXA	1 01.01.2009 STR. TUDOR VLADIMIRESCU NR. 106,
TAXA	1 01.01.2009 STR. TUDOR VLADIMIRESCU NR. 106,
TAXA SALUBRITATE	Persoane declarate 1.00 pers STR. TUDOR VLADIMIRESCU NR. 106,
TEREN EXTRAVILAN	Categorie: Arabil, Suprafata: 3000 mp; NR. 106; Cota : 66.00 lei/Ha,
TEREN INTRAVILAN	Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 500 mp; Str. TUDOR VLADIMIRESCU NR. 106; Cota : 1326.00 lei/Ha,

La data de intai a lunii urmatoare eliberarii prezentului certificat de atestare fiscala, figureaza/ nu figureaza in evidentele compartimentului fiscal cu urmatoarele creante bugetare de plata scadente catre bugetul local, conform evidentelor existente la data intocmirii:

Nr.	Denumirea creantei bugetare	Curent	Ramasita	Majorari de intarziere	Penalitati intarziere	Total
1	Impozit cladiri	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Teren extravilan agricol	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Taxe speciale	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Taxe speciale PSI	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Taxa teren intravilan	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	Taxa salubritate	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Concesiuni USD	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	TOTAL :	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

1) Spre exemplu notarul public conform delegarii date de catre contribuabil.
2) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executori judecatoresti/bancari.
3) Mostenitorii trebuie sa faca dovada decesului titularului cu copia actului de deces.
4) Contribuabilul figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri.... proprietate-folosinta din data...../alte situatii.
5) In cazul in care informatiile nu au loc in aceasta sectiune, organul fiscal local poate elibera o anexa la certificatul de atestare fiscala, facand mentiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscala va avea antet si va purta semnaturile si stampila organului fiscal local. Anexa este valabila doar insotită de certificat.
6) Debitele inregistrate pana la data decesului vor completa pasivul masei succesorale. Debitele inregistrate dupa data decesului reprezinta de drept sarcina fiscala a mostenitorilor.
*) Certificatul de atestare fiscala se poate elibera si în format electronic.

JUDEȚUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
ÎNREGISTRAT LA NR 14364/6
ZIUA LUNA ANUL
08. DEC. 2025

CĂTRE,

Primăria comunei Apahida

Subsemnatul ASTILEAN TITUS FLORIN domiciliat în APAHIDA, str. T. VLADIMIRESCU, nr. 106, ap....., jud. CLUJ, avand CI seria RJ, nr. 104345, prin prezenta **solicit aprobarea cumpărării terenului concesionat** în baza contractului de concesiune nr. 2643/24.02.2004

Anexez: - copie CI,

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

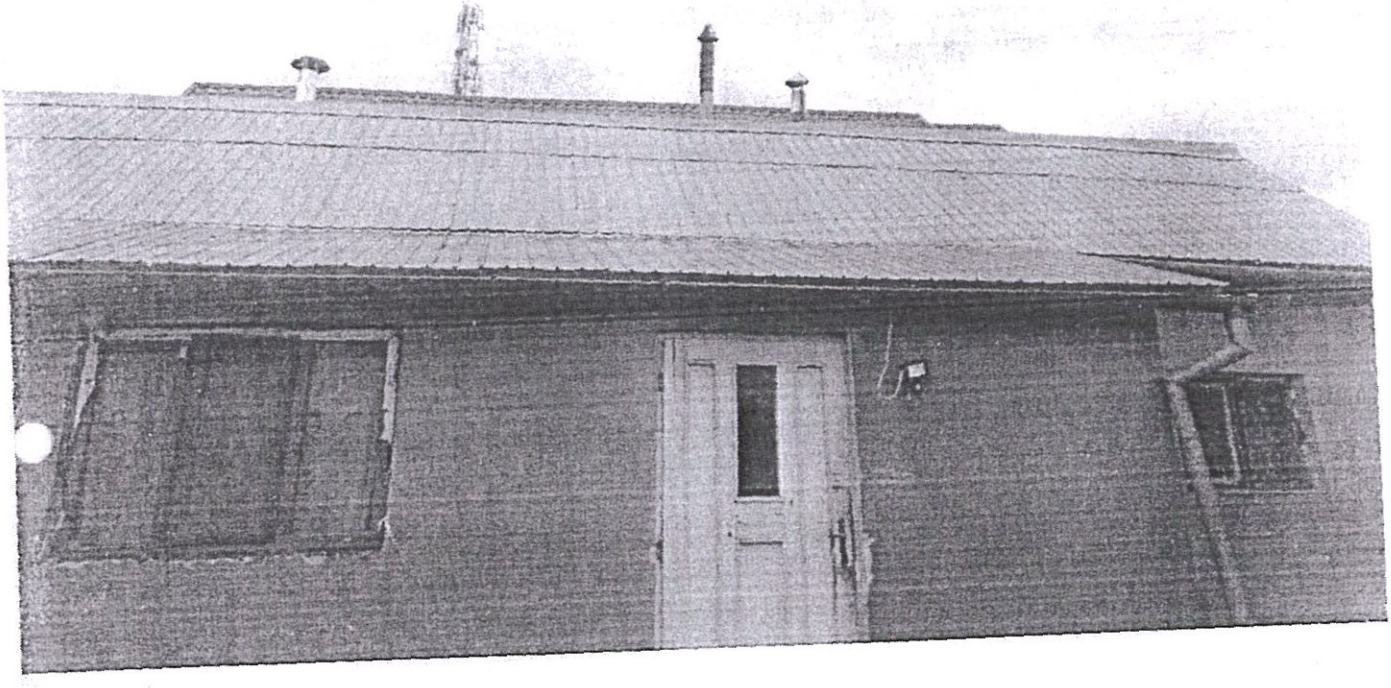
Nr. telefon 0744963946

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

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

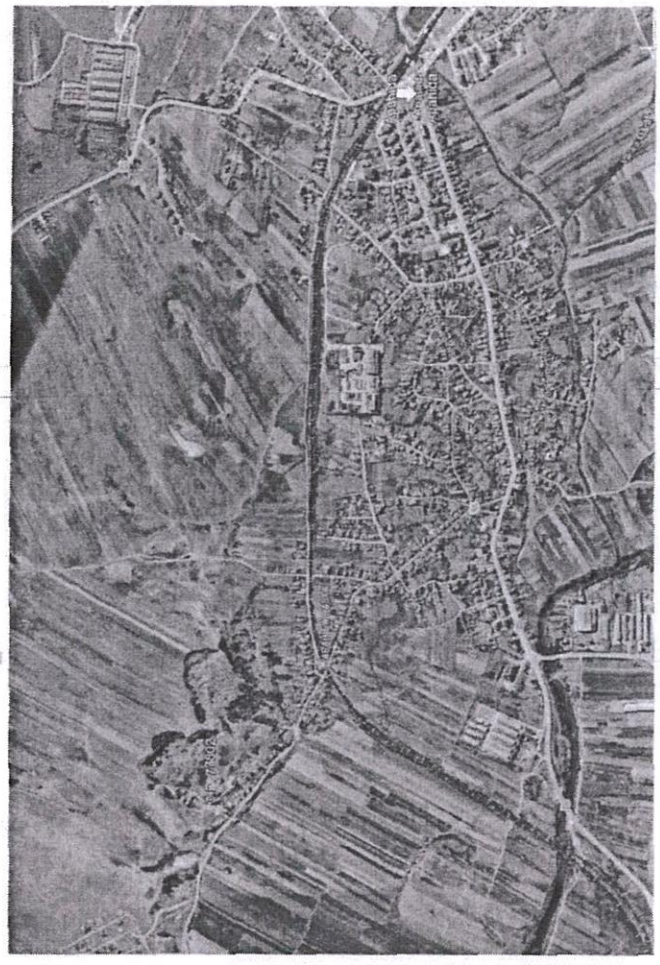
Data: 08.12.2025

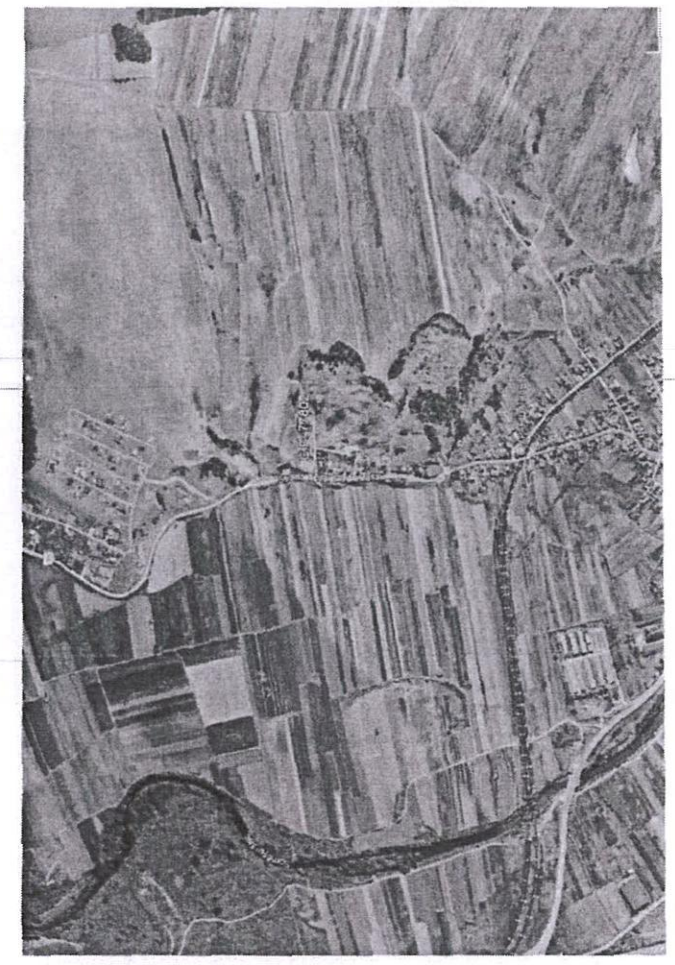
Semnătura:




1: 1000
Anul aboralui ortofotor: 2024
Numă: Lotul / Arcul: 77802


1: 500
Anul aboralui ortofotor: 2024
Numă: Lotul / Arcul: 77802









ROMANIA, JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
Str. LIBERTATII Nr. 122
Tel. 0264-231777, Fax. 0264-231475
Nr. 2838 din 27.01.2026

COMANDA NR. 11

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	43646/08.12.2025	ASTILEAN TITUS FLORIN	BUC	1
2	1171/15.01.2026	TAPASTAU EMIL DANIEL	BUC	1
3	45753/19.12.2025	BUDA IOAN	BUC	1
4	45751/19.12.2025	BUDA SORINA VIORICA	BUC	1

Intocmit,
Ing. Mariana Mirela Muntean

ROMÂNIA COMUNA APAHIDA 6 JUD. CLUJ, COM. APAHIDA

Președinte de ședință

ROMÂNIA JUDEȚUL CLUJ, COMUNA APAHIDA CONSILIUL LOCAL

SECRETAR GENERAL
C.j. BUCUR ANCA-FLORINA

