ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI APAHIDA

H O T Ă R Â R E
Nr. 52/ 26.03.2026
privind însușirea raportului de evaluare întocmit pentru un teren concesionat și aprobarea vânzării acestuia, bun aflat în domeniul privat al comunei Apahida

Consiliul Local al comunei Apahida, județul Cluj, întrunit în ședință ordinara la data de 26.03.2026,
Analizând: *privind însușirea raportului de evaluare întocmit pentru un teren concesionat și aprobarea vânzării acestuia, bun aflat în domeniul privat al comunei Apahida,* proiect elaborat din inițiativa doamnei primar Belce Ramona-Cristina, referatul de aprobare nr. 8500/09.03.2026 al Primarului comunei Apahida, raportul de evaluare nr.41/04.03.2026 întocmit de EXPERTUS S.R.L., prin evaluator autorizat Ing. Grădinaru Nicoleta, înregistrat la Primăria comunei Apahida sub nr. 7782/04.03.2026, cererea numitului Terpea Attila Daniel înregistrată la Primăria comunei Apahida sub nr. 7022/26.02.2026, valoarea imobilului cuprinse în inventarul domeniului privat al comunei Apahida, precum și raportul de specialitate nr. 8504/09.03.2026 al Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru.
Văzând avizele comisiei pentru agricultură, amenajarea teritoriului și urbanism, ale comisiei pentru activități economico-financiare și ale comisiei juridice.
În baza prevederilor

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

Luând în considerare dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative republicată, cu modificările și completările ulterioare;
În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
Fiind îndeplinite prevederile art. 133 alin. (1), art. 134 alin. (1) lit. a), art. 136 alin. (1) și (8) și art. 139 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
În temeiul art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1. Se însușește raportul de evaluare nr. 41/04.03.2026, întocmit de EXPERTUS S.R.L., prin evaluator autorizat Ing. Grădinaru Nicoleta, înregistrat la Primăria comunei Apahida sub nr. 7882/04.03.2026, anexă la prezenta hotărâre. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii valorii de piață revine exclusiv evaluatorului.

Art. 2. Se aprobă vânzarea terenului aflat în domeniul privat al comunei Apahida, deținut în prezent în regim de concesiune de către beneficiarul prevăzut în anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Prețul de vânzare al terenului este cel stabilit prin raportul de evaluare menționat la art. 1. Beneficiarul are obligația de a achita integral prețul vânzării în termen de cel mult 6 luni de la data comunicării prezentei hotărâri, sub sancțiunea încetării de drept a valabilității aprobării de vânzare în caz de neplată.

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 17 consilieri locali
Se votează cu 17 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.52/26.03.2026
privind însușirea raportului de evaluare întocmit pentru un teren concesionat și aprobarea vânzării acestuia, bun aflat 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	TERPEA ATTILA DANIEL	17014 din 21.12.2003	Teren in suprafata de 994 mp, situat in loc. Campenesti, str. Salcamilor, nr. 250, inscris in CF nr. 72443, nr. cadastral 72443 -Apahida	24,50	124.200,00	110.433,40	**124.200,00**

Președinte de ședință
Cserei Paul Tiberiu

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ, COMUNA APAHIDA
CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează
Secretar General
c.j. Bucur Anca Florina

Anexă HCL Nr. 52, 26.03.2026

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. 7882
ZIUA 04 LUNA 03 ANUL 2026

RAPORT DE EVALUARE

Estimarea valorii de piață pentru teren intravilan, categoria de folosință curți construcții în suprafață de 994 mp, înscris în C.F. 72443, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 250, jud. Cluj

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

Proprietar: COMUNA APAHIDA

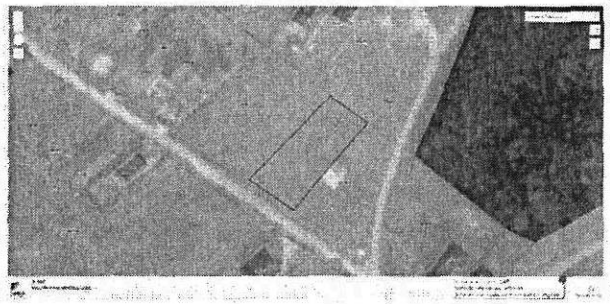
Concesionar: TERPEA ATTILA-DANIEL

TIMIȘOARA
Martie 2026

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE nr. 41/04.03 2026

1. Utilizator desemnat: **PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA**
2. Proprietar teren: **COMUNA APAHIDA**
3. Concesionarii: **TERPEA ATTILA-DANIEL;**
4. Tip imobil: **Teren din domeniul privat al primăriei comunei Apahida**
5. Nr. comandă: **13/26.02 2026;**
6. Tipul valorii: **valoare de piață**
7. Scopul evaluării: ***Estimarea valorii de piață a terenului concesionat în vederea vânzării de către concedent***
8. Dreptul de proprietate evaluat: **dreptul absolut de proprietate**
9. Data inspecției: **04.03 2026**
10. Data evaluării: **04.03 2026**
11. Cursul BNR, din data de 04.03 2026, este: 1 EURO = 5,0981 lei, comunicat în 03.03 2026;

Categoria bunului: **Teren intravilan**
Localizare: **UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 250, jud. Cluj**
Act de proprietate: **C.F. 72443**
Categoria de folosință: **Curți construcții**
Suprafața terenului: **994 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**



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

Concesionar: **TERPEA ATTILA-DANIEL**

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. 72443, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 250, jud. Cluj	994 mp	24,50	124,90	24.400	124.200
	TOTAL	***994 mp***	-	-	***24.400 €***	***124.200 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

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

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

Declarația de conformitate

Ca elaboratori declarăm că raportul de evaluare, pe care îl semnăm, a fost realizat în concordanță cu reglementările ***Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2025 și cu ipotezele și ipotezele speciale,*** cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnații, în calitate de elaboratori, ne asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

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

Certificare

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

1. Afirmațiile declarate de noi și cuprinse în prezentul raport, sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o în luna **martie 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 **TERPEA ATTILA-DANIEL** 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 994 mp, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 250, jud. Cluj. Accesul la teren se face pe un drum pietruit și beneficiază de front stradal: 22.57 ml.

Conform extrasului de carte funciara nr. 72443 Apahida, terenul aparține Primăriei Apahida, se notează intabulare, drept de proprietate – lege și dezmembrare, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, conform Act administrativ nr. 123, din 25.10.2011, emis de Consiliul Local al Comunei Apahida. Concesionarul prezentului teren este domnul **TERPEA ATTILA-DANIEL**, *conform Act adițional nr. 1 din 08.01 2008 la Contractul de concesiune nr. 17014 din 23.12 2003.*

1.5. Moneda evaluării

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în LEI și EURO. Având în vedere faptul că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 1 euro = 5,0981 lei din data de 04.03 2026, comunicat de BNR la data de 03.03 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 fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ANEVAR GRĂDINARU NICOLETA Legitimație Nr. 12964 Valabil 2026 Specializarea: EI, EPI, EBM ANEVAR

nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

Definiţia valorii de piaţă trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual:

- **„suma estimată"** se referă la un preţ exprimat în unităţi monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacţie nepărtinitoare de piaţă. Valoarea de piaţă este preţul cel mai probabil care se poate obţine în mod rezonabil pe piaţă, la data evaluării, în conformitate cu definiţia valorii de piaţă. Acesta este cel mai bun preţ care se poate obţine în mod rezonabil de către vânzător şi cel mai avantajos preţ care se poate obţine în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preţ estimat, majorat sau micşorat de clauze sau de situaţii speciale, cum ar fi o finanţare atipică, operaţiuni de vânzare şi de leaseback, compensări sau concesii speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum şi 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 preţ efectiv curent de vânzare. Este preţul dintr-o tranzacţie care întruneşte toate elementele conţinute în definiţia valorii de piaţă la data evaluării.
- **„la data evaluării"** cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece pieţele şi condiţiile de piaţă se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea şi circumstanţele pieţei, aşa cum sunt ele la data evaluării, şi nu cele aferente oricărei alte date.
- **„între un cumpărător hotărât"** se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu şi obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preţ. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziţionează în conformitate mai degrabă cu realităţile pieţei curente şi cu aşteptările pieţei curente decât cu cele ale unei pieţe imaginare sau ipotetice, a cărei existenţă nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preţ mai mare decât preţul cerut pe piaţă. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piaţă".
- **„şi un vânzător hotărât"** nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forţat să vândă la orice preţ, nici unul pregătit pentru a vinde la un preţ care este considerat a fi nerezonabil pe piaţă curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condiţiile pieţei, la cel mai bun preţ accesibil pe piaţă liberă, după un marketing adecvat, oricare ar putea fi acel preţ. Circumstanţele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste consideraţii, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.
- **„într-o tranzacţie nepărtinitoare"** se referă la o tranzacţie care are loc între părţi care nu au o relaţie deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă şi companiile sucursale sau între proprietar şi chiriaş, care ar putea face ca nivelul preţului să nu fie caracteristic pentru piaţă sau să fie majorat. Tranzacţia la valoarea de piaţă se presupune că are loc între părţi fără o legătură între ele, fiecare acţionând în mod independent.
- (g) **„după un marketing adecvat"** înseamnă că activul a fost expus pe piaţă în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preţ care se poate obţine în mod rezonabil, în conformitate cu definiţia valorii de piaţă. Metoda de valorificare prin vânzare este considerată a fi acea metodă prin care se obţine cel mai bun preţ pe piaţă la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piaţă nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcţie de tipul activului şi de condiţiile pieţei. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat un timp corespunzător pentru ca activul să fie adus în atenţia unui număr adecvat de participanţi de pe piaţă. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.
- **„în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent"** presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât şi vânzătorul hotărât sunt informaţi, de o manieră rezonabilă, despre natura şi caracteristicile activului, despre utilizările curente şi cele potenţiale ale acestuia, precum şi despre starea în care se află piaţă la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoştinţe în mod prudent, pentru a căuta preţul cel mai favorabil corespunzător poziţiei lor ocupate în tranzacţie. Prudenţa se apreciază prin referire la situaţia pieţei de la data evaluării şi neluând în considerare eventualele informaţii ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piaţă cu preţuri în scădere la un preţ care este mai mic decât preţurile de piaţă anterioare. În astfel de cazuri, valorile şi pentru alte schimburi de pe pieţele care înregistrează modificări ale preţurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acţiona în conformitate cu cele mai bune informaţii ale pieţei disponibile la data

evaluării.

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

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

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

1.7. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **martie 2026**, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator.

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

Evaluarea a fost realizată în data de 04.03 2026, la un curs valutar de 1 euro = 5,0981 lei din data de 04.03 2026, comunicat de BNR la data de 03.03 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 04.03 2026 de către ec. Grădinaru Nicoleta din partea S.C. EXPERTUS S.R.L. La data inspecției, bunurile imobile au fost identificate prin intermediul geoportalului ANCPI – eTerra, care a facilitat verificarea amplasamentului, a căilor de acces și a distanțelor față de cea mai apropiată localitate sau puncte importante de interes. Toate informațiile obținute au fost documentate și integrate într-o fișă de inspecție inserată prezentului raport de evaluare.

1.9. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Informații primite de la client:

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

- ✓ Cerere din partea concesionarului nr. 7022 din 26.02 2026 pentru **TERPEA ATTILA-DANIEL**;
- ✓ Extrasul de carte funciară nr. 72443 Apahida;
- ✓ Act adițional nr. 1 din 08.01 2008 la Contractul de concesiune nr. 17014 din 23.12 2003;
- ✓ Contract de concesiune nr. 17014 din 23.12 2003;
- ✓ Proces – Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 158/35438 din 08.10 2025;
- ✓ Certificat de atestare a edificării construcției nr. 205/35438 din 08.10 2025;



Informații colectate de evaluator:

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

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

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

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

- Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 - Verificarea evaluării;
- ***SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;***
- ***GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.***

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

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

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



1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

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

Ipoteze semnificative

- Valoarea estimată în raportul de evaluare este determinată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează, valoarea estimată este invalidata.
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competența în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al imobilizărilor corporale înscris în cartea funciară.
- Se presupune că toate documentele puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte.
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Situația actuala a imobilului și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru că valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de

înțelegeri în prealabil;

- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Ipoteze speciale semnificative

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

1.12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

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

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

1.13. Metode de evaluare

Evaluatorii trebuie să ia în considerare în *evaluare* abordările adecvate 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.

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

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

Prin prezenta, confirmăm că analizele, opiniile şi concluziile exprimate în prezentul Raport au fost realizate în concordanţă cu reglementările standardele lor adoptate de Conferința Națională a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România în 2025 (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR - ANEVAR 2025), cu normele şi cu metodologia de lucru recomandate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, şi cu ipotezele şi 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 şi date de intrare (IVS 104);
- SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105);
- SEV 106 - Documentare şi 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 şi opinia evaluatorului privind valoarea estimată, precum şi anexele cu documentația pusă la dispoziția evaluatorului, analiza pieței, localizare şi fotografii ale bunului.

1.16. Drepturi patrimoniale

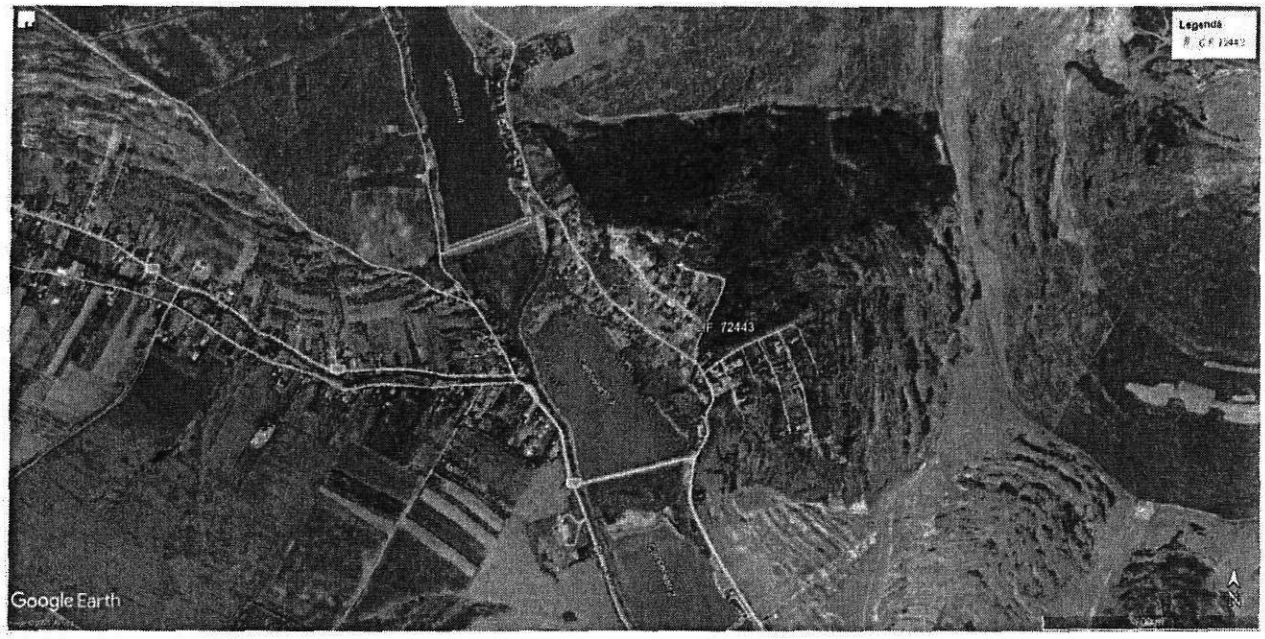
Concesionarul deține dreptul de posesie asupra terenul concesionat, dreptul de a-l folosi în scopul stabilit în contract precum şi dreptul de a beneficia de foloase materiale din utilizarea terenului. Obiectul concesiunii nu poate fi subconcesionat, în tot sau în parte, unei alte persoane. Concesionarul deține dreptul de proprietate asupra construcțiilor pe care le-a realizat pe terenul concesionat şi poate ipoteca bunul construit pe terenul din domeniul public sau privat al statului, dar nu poate înscrie o ipotecă asupra terenului. Conform art. 35 din Legea nr. 50/1991 republicată, „dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit. În aceleaşi condiții se transmite şi 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 şi posesiune), asupra construcțiilor (drept de proprietate)	Dacă se înstrăinează construcția, se transmite şi dreptul de concesiune asupra terenului	Venituri din utilizare



2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea amplasamentului



Date despre amplasament	
PROPRIETAR AMPLASAMENT	**COMUNA APAHIDA**
Adresă:	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 250, jud. Cluj
C.F. /Act de proprietate	C.F. 72443
Suprafață	994 mp
Categoria de folosință / prevedere P.U.G.	Curți construcții
Formă terenului	Dreptunghiular
Raportul laturilor: 1/2; 1/3; 1/4; 1/5	1/3
Frontul stradal	22,57 ml
Construcții pe teren	Da, dar nu face obiectul prezentului raport de evaluare
Proprietar pe construcție	**TERPEA ATTILA-DANIEL**
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	04.03 2026

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 12964
Valabil 2026
Specializarea: EI, EP1, EDM
ANEVAR

2.2.1. Dreptul de proprietate

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

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

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

ANCPI

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

Nr. cerere	889
Ziua	04
Luna	01
Anul	2024

Cod verificare
100162929753

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 72443 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	72443	994	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit; Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
100052 / 06/05/2022		
Act Administrativ nr. 92, din 28/04/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; Act Administrativ nr. 295, din 09/03/2022 emis de COMUNA APAHIDA; Act Administrativ nr. 60742, din 17/03/2022 emis de OCPI CLUJ;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 72443 a imobilului cu numarul cadastral 72443 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 64268 inscris in cartea funciara 64268;	A1
Act Administrativ nr. 123, din 25/10/2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNI APAHIDA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATElege şi dezmembrare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA APAHIDA	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 64268/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 177977 din 13/10/2017; pozitie transcrisa din CF 63417/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 79115 din 10/05/2017; pozitie transcrisa din CF 55638/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 135372 din 10/12/2012;	
B4	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 64268/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 177977 din 13/10/2017; pozitie transcrisa din CF 63417/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 79115 din 10/05/2017; pozitie transcrisa din CF 55638/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 135372 din 10/12/2012;	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

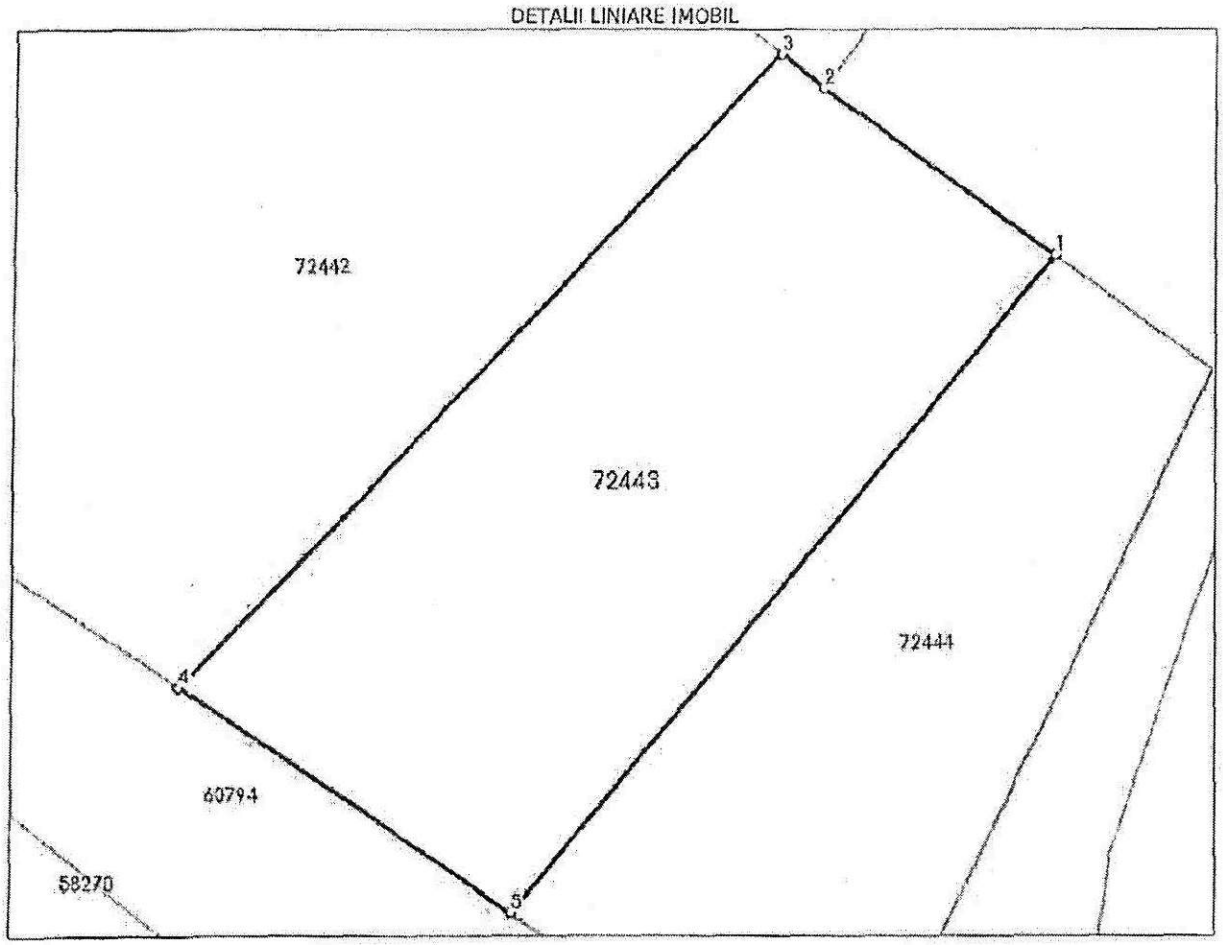
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
72443	994	Teren neimprejmuit; Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	pasune	NU	994	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	16.209
2	3	3.103
3	4	48.608
4	5	22.565
5	1	47.631

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

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 PIETEI 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.

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 [illegible] dorinței de stabilitate juridică și investiționale, dar și prin tendința generală de transformare a dreptului de folosință (superficie/concesiune) în drept de proprietate.

EVALUATOR 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	Nu

Având în vedere scopul evaluării CMBU este utilizarea actuală.

5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

5.1. Evaluarea terenurilor

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

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

Metoda comparației directe

Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este metoda cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă preturile și informațiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și diferențieri. Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare (motivația), condițiile pieței (data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Elementele de comparație care diferă, de la caz la caz, sunt: caracteristicile fizice, adică suprafața și forma, lungimea și fațada, topografia, localizarea și vederea.

Metoda extracției

Extracția este o variantă a metodei alocării în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Concluzia asupra valorii obținută prin aplicarea acestei metode nu este, în general, convingătoare, deoarece încrederea în metoda extracției depinde de precizia estimării valorilor construcțiilor aferente proprietății, de precizia cu care se estimează deprecierea funcțională și cea rezultată din cauze externe, care se adaugă celei fizice.

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

Metoda alocării

Terenurile libere din localitățile urbane cu o dezvoltare imobiliară intensă, pot fi atât de rare, încât valoare lor să nu poată fi estimată prin comparație directă. În mod similar, vânzările de terenuri libere din mediile rurale îndepărtate pot fi foarte rare și, ca urmare, datele comparabile pot să nu fie adecvate.

Metoda alocării (cunoscută și ca metoda proporției) se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Când proprietatea imobiliară subiect include construcții relativ noi, rezultatului acestui raport i se atribuie, în general, mai multă siguranță. În cazul proprietăților cu construcții mai vechi, raportul dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este mai mare.

Metoda alocării nu conduce la indicații decisive privind valoarea terenului subiect, dar poate fi utilizată în stabilirea valorii acestuia când numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient, însă există informații despre proprietăți imobiliare construite.

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

Metoda reziduală a terenului

Poate fi utilizată în estimarea terenului atunci când nu sunt disponibile date privind parcele similare de teren liber. Această metodă se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției care se referă la echilibrul dintre cei patru factori de producție pământul, capitalul, munca și coordonarea antreprenorială, adică teren, capital, forță de muncă și management.

Metoda valorii reziduale poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când:

- valoarea construcției este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRĂDINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 12964
Valabil 2024
Specializarea: EI, EPI, EBA
ANEVAR • VALMAR

- 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.

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

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. 72443 sunt prezentate mai jos:

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 250, jud. Cluj	Loc. Câmpenești, str. Merilor	Loc. Câmpenești, zona 1 Mai, str. Castanilor	Loc. Câmpenești
Suprafață	994 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	04.03 2026	nov..25	ian..26	sept..25

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

Elemente specifice proprietății				
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpeneşti, str. Salcâmilor, nr. 250, jud. Cluj	Loc. Câmpeneşti, str. Merilor	Loc. Câmpeneşti, zona 1 Mai, str. Castanilor	Loc. Câmpeneşti
Caracteristici fizice				
Suprafaţa	994 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	04.03 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. 250, jud. Cluj	S-au aplicat ajustări, negative comparabilei 2 pentru localizare.
Caracteristici fizice		
Suprafaţa	994 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 124,90 lei/mp**.

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

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



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 teren am aplicat abordarea prin piaţă, în urma căreia am obţinut următoarele valori:

Concesionar: **TERPEA ATTILA-DANIEL**

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. 72443, situat în UAT Apahida, sat Câmpeneşti, str. Salcâmilor, nr. 250, jud. Cluj	994 mp	24,50	124,90	24.400	124.200
	TOTAL	***994 mp***	-	-	***24.400 €***	***124.200 lei***

Criteriile de analiză a rezultatelor:

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

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

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

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

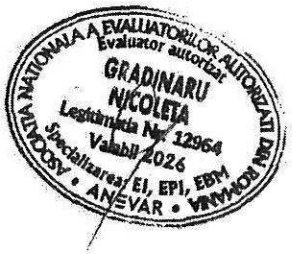
În urma analizării, valorilor obţinute în prezentul raport de evaluare prin prisma celor prezentate în subcapitolul precedent şi în capitolul referitor la analiza pieţei imobiliare, dar şi în criteriilor de analiză, a rezultatelor în opinia evaluatorului, **valoarea de piaţă estimată a proprietăţi imobiliare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

Concesionar: **TERPEA ATTILA-DANIEL**

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. 72443, situat în UAT Apahida, sat Câmpeneşti, str. Salcâmilor, nr. 250, jud. Cluj	994 mp	24,50	124,90	24.400	124.200
	TOTAL	***994 mp***	-	-	***24.400 €***	***124.200 lei***

NOTĂ:

- Valoarea de piaţă estimată în prezentul raport de evaluare nu conţine T.V.A.;
- Valoarea de piaţă a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele şi ipotezele speciale din prezentul raport;



ANEXE

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

Cerere din partea concesionarului nr. 7022 din 26.02 2026 pentru **TERPEA ATTILA-DANIEL;**
Extrasul de carte funciară nr. 72443 Apahida;
Act adițional nr. 1 din 08.01 2008 la Contractul de concesiune nr. 17014 din 23.12 2003;
Contract de concesiune nr. 17014 din 23.12 2003;
Proces – Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 158/35438 din 08.10 2025;
Certificat de atestare a edificării construcției nr. 205/35438 din 08.10 2025;

- Fotografii;
- Ortofotoplanşe;

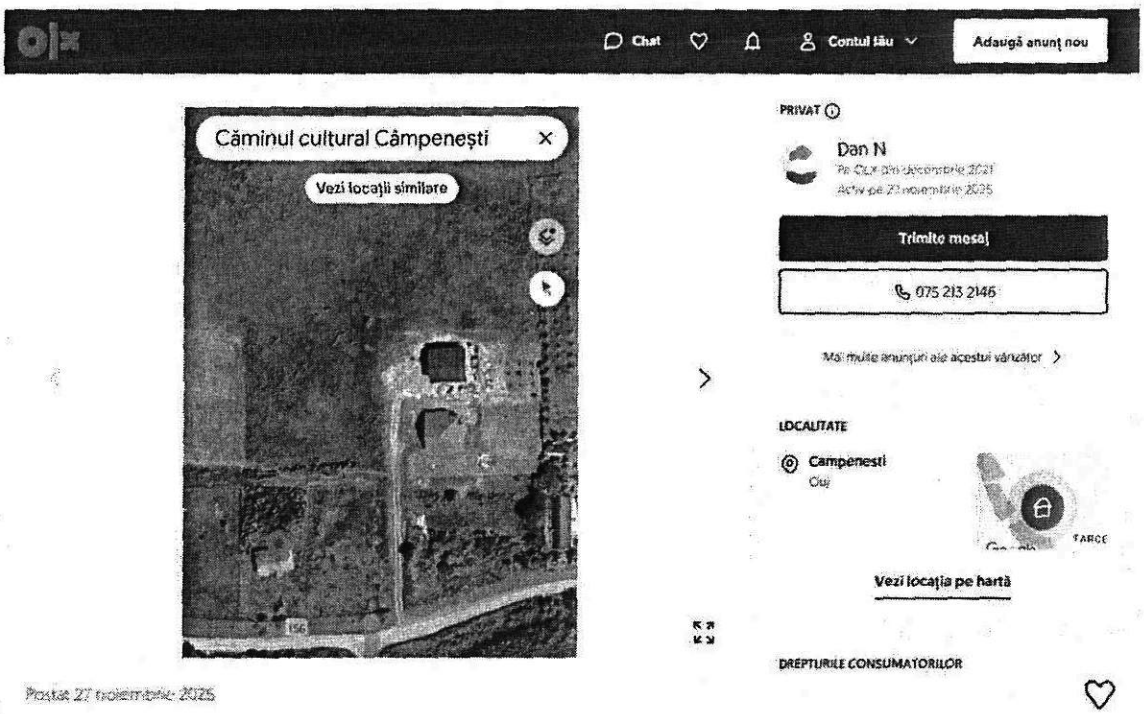


Metoda comparației directe UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 250, jud. Cluj - teren intravilan - C.F. 72443 Apahida

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafață	994 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	**04.03 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. 250, 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	**994 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*** ***124,90 lei/mp***
Valoarea de piață totală				***24.400,00 €*** ***124.200,00 lei***



Comparabila 1



Postat 27 noiembrie 2025

Vând teren intravilan Câmpenești Apahida jud. Cluj

30 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

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

Asigurare pentru casa ta

DESCRIERE

Vând 3 parcele de teren intravilan in sat Câmpenești, comuna Apahida, str. Merilor, nr. 72 (in 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: 3347 Raportează

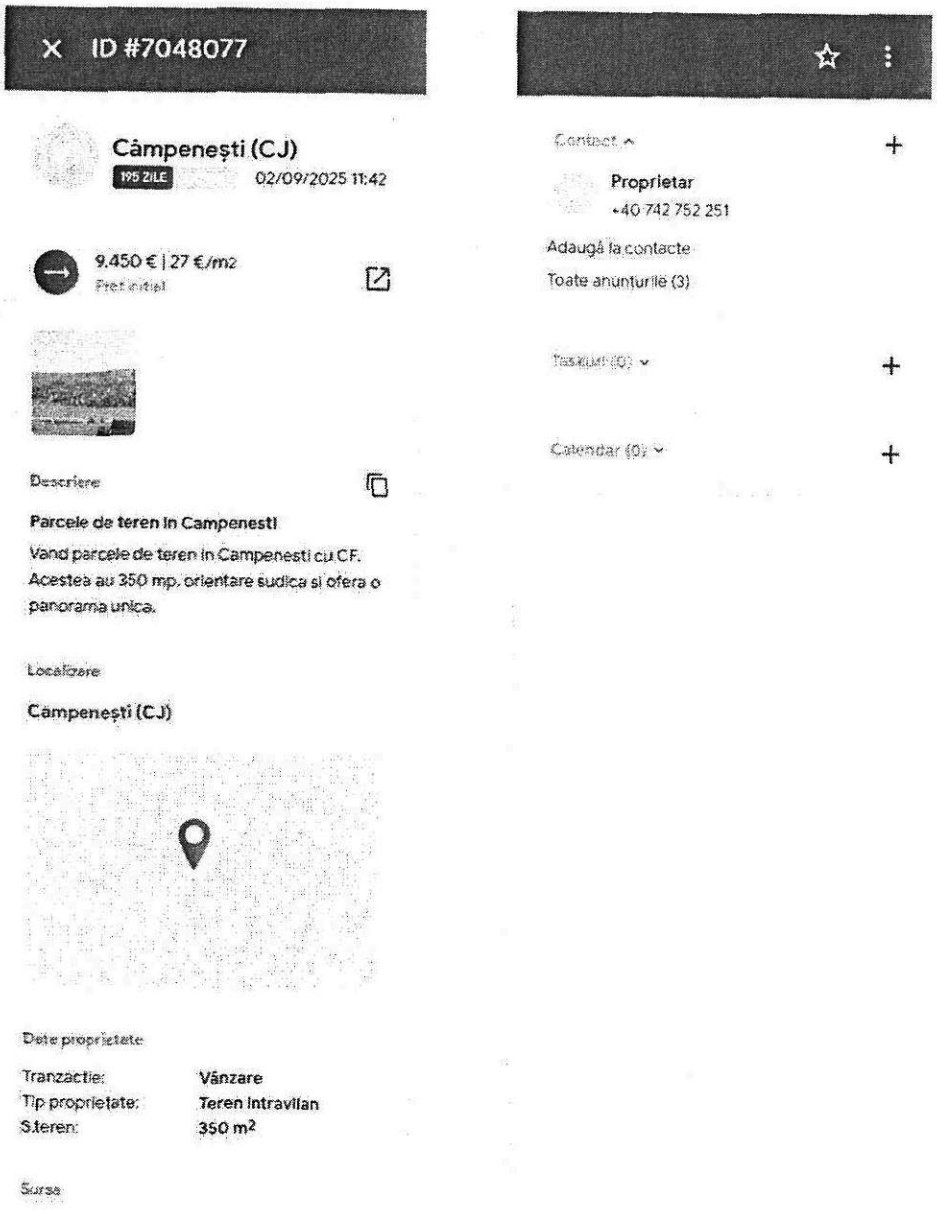
https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-campenesti-apahida-jud-cluj-IDjbmTX.html

Comparabila 2



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

Comparabila 3



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

Nr. cerere	889
Ziua	04
Luna	01
Anul	2024

Cod verificare
100162929753

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 72443 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	72443	994	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit; Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
100052 / 06/05/2022		
Act Administrativ nr. 92, din 28/04/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; Act Administrativ nr. 295, din 09/03/2022 emis de COMUNA APAHIDA; Act Administrativ nr. 60742, din 17/03/2022 emis de OCPI CLUJ;		
B1	Se înfiinteaza cartea funciara 72443 a imobilului cu numarul cadastral 72443 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 64268 inscris in cartea funciara 64268;	A1
Act Administrativ nr. 123, din 25/10/2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNI APAHIDA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATElege şi dezmembrare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA APAHIDA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 64268/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 177977 din 13/10/2017; pozitie transcrisa din CF 63417/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 79115 din 10/05/2017; pozitie transcrisa din CF 55638/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 135372 din 10/12/2012;	
B4	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 64268/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 177977 din 13/10/2017; pozitie transcrisa din CF 63417/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 79115 din 10/05/2017; pozitie transcrisa din CF 55638/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 135372 din 10/12/2012;	

C. Partea III. SARCINI .

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

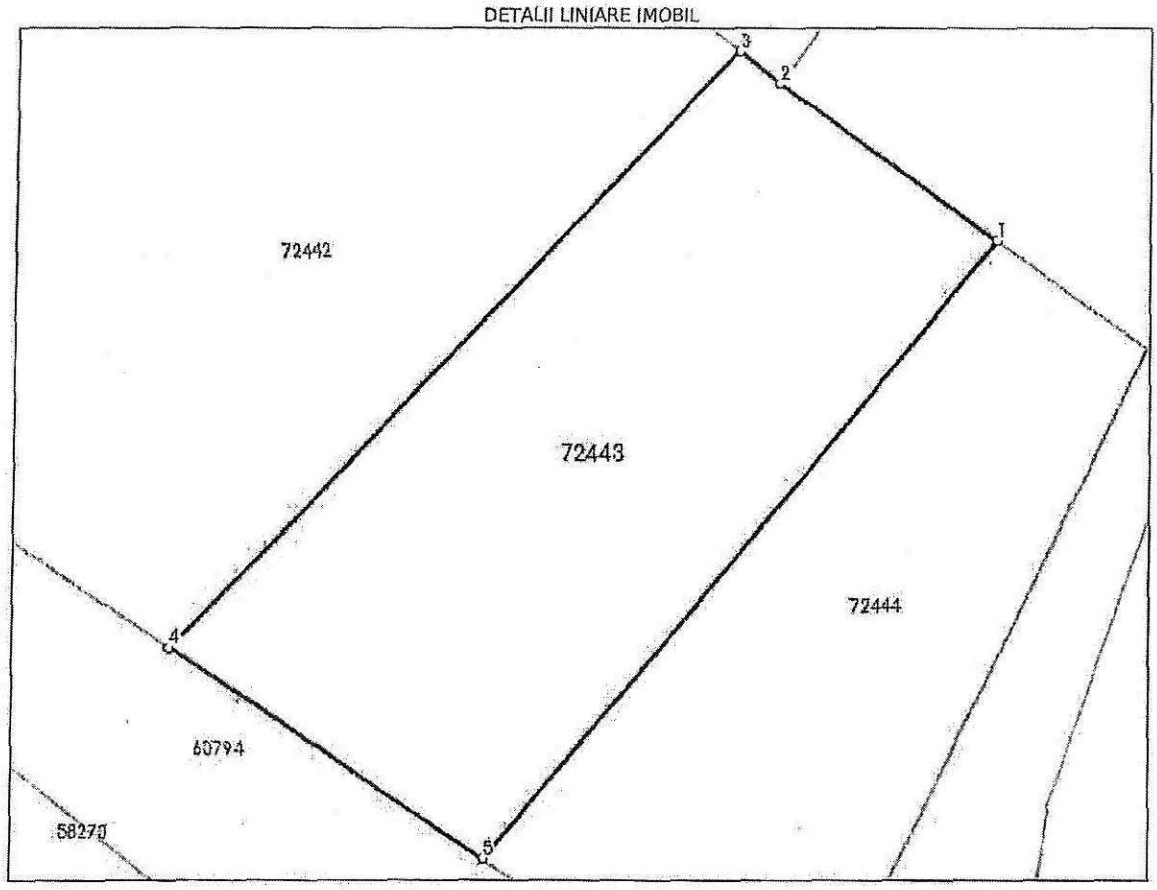
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
72443	994	Teren neimprejmuit; Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	pasune	NU	994	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	16.209
2	3	3.103
3	4	48.608
4	5	22.565
5	1	47.631

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

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

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

Data și ora generării,
04/01/2024, 15:58

ACT ADITIONAL
Nr.1 din 08.ianuarie.2008
LA
CONTRACTUL DE CONCESIUNE
NR. 17014 DIN 23.12.2003

ART.1
Incheiat intre

Consiliul Local al comunei Apahida , cu sediul in comuna Apahida,strada Libertatii, nr. 122, reprezentată prin IONEL FĂRCAŞ, având funcţia de PRIMAR , în calitate de **concedent,pe de o parte**

Şi

D-na/dl. **TERPEA ATTILA-DANIEL** domiciliat in localitatea DEJ str. AUREL VLAICU Nr. 1 Bl. - Sc. - Ap. -, Judetul Cluj, posesor al cartii de identitate seria KX nr. 172130 eliberat de Politia Cluj , CNP..1720123123131. **in calitate de concesionar, pe de alta parte**

In baza cererii 93/04.01.2008
si a procesului verbal de predare a
amplasamentului nr. 2 din 08.01.2008

s-a incheiat prezentul act aditional la Contractul de Concesiune nr. 17014/23.12.2003 , PARCELA 134 , locul numit COADA LACULUI .

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

Obiectul contractului de concesiune este o suprafata de **994 mp** teren situat in Comuna APAHIDA, satul CAMPENESTI, str. _____, nr. FN, jud. Cluj, in locul numit COADA LACULUI, lotul nr. 134, conform planului de situatie anexat, pentru construirea ____CASE _____, in conformitate cu obiectivele concedentului si in conditiile Legii 50/1991.

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

Redeventa este de 3,50 lei/mp, respectiv 3479 lei , adica 972 EURO la cursul BNR din ziua incheierii Actului aditional la Contractul de concesiune 17014/23.12.2003, platita anual, in maxim 25 de ani, conform caietului de sarcini. Suma se plateste in lei, la cursul BNR din ziua platii.

ART.4

Celelalte dispozitii contractuale raman neschimbate.

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

CONCEDENT,
PRIMAR,
Ionel Farcas

CONCESIONAR,

SECRETAR,
Jr. Alexandru David

CONTABIL SEF,
Ec. Corina Olguta Genis

CONSILIER PRINCIPAL,
Ec. Tatiana Simona Pop

AVIZAT OFICIU JURIDIC,
Jr. Raluca Paglesan

Astăzi,
- 15.03.2004 -
Am primit un exemplar

(1.53)

ROMÂNIA, JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA
STR.LIBERTĂȚII, NR.98
TEL./FAX – 231777, 231797, 231322
NR. 4.0141/21.12.2003.

CONTRACT DE CONCESIUNE

I.PĂRȚI CONTRACTANTE

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

Și

TERPEA DANIEL domiciliat în DEJ, str. AUREL VLAICU nr. 1, jud. CLUJ, carte de identitate seria KX nr. 172130, eliberat de POL. DEJ la data de 11.12.2001, în calitate de concesionar, pe de altă parte

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

II.OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.1.(1) Obiectul contractului de concesiune este o suprafață de 801 mp teren situat în comuna Apahida, satul CÂMPENEȘTI, str. , f.n., în locul numit COADA LACULUI, conform planului de situație anexat, pentru construirea de casă, în conformitate cu obiectivele concedentului și în condițiile Legii nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr.50/1991.

III.TERMENUL

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

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

IV.PREȚUL CONCESIUNII (REDEVENȚA)

Art.3.(1) Prețul concesiunii este de 35.000 lei/mp, respectiv 28.035.000 lei, adică 850 $ la cursul B.N.R. din ziua încheierii procesului-verbal de adjudecare, plătită anual/semestrial/trimestrial/lunar, în maxim 25 ani, conform caietului de sarcini. Suma se plătește în lei, la cursul BNR din ziua plății, până la 30 iunie a fiecărui an pentru plata semestrială, trimestrial se face până la data de 15 a ultimei luni din trimestru, iar plata lunară până în ultima zi din luna respectivă.

V.PLATA REDEVENȚEI

Art.4.(1) Plata redevenței se face la casieria concedentului sau în contul nr.2122020744852 43 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 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.

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, decât cu aprobarea concedentului.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența.

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

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

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

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

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

(10) Vânzarea construcției realizate de către concesionar se poate face după 10 ani de la data încheierii contractului de concesiune, noul proprietar va putea prelua concesiunea numai în cazul în care redevența a fost achitată integral pentru toată perioada 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.

VII.ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

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

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

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

d)În cazul nerespectării 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 preiau cu plată de concedent, după evaluare.

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

VIII.CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU

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

IX.RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

X. 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, între ele.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 exemplare.

Concedent,
Primar,
Ionel Fărcaş

ROMÂNIA PRIMAR Com. Aluniş

Concesionar,

Secretar,
Ioan Hîrbear

Contabil şef,
Ec. Alexandru Moldovan

Referent,
Simona Pop

Jurist,
Luminita Terpea

ROMANIA, JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
Str. LIBERTATII Nr. 122
Tel. 0264-231777
Nr. **205/35438** din **08.10.2025**

CERTIFICAT DE ATESTARE
A EDIFICĂRII CONSTRUCTIEI

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

TERPEA ATTILA DANIEL CNP 1720123123131, confirmam ca pe terenul intravilan in suprafața de **994 mp**, cu categoria de folosință **"curti constructii"**, situat conform PUG comuna Apahida, aprobat prin **HCL Nr. 193 din 27.10.2022** in comuna Apahida, **localitatea CAMPENESTI, str. SALCAMILOR, nr. 250,** teren înscris în **C.F. 72443 – Apahida, nr. cad. 72443,** există o casa de vacanta, proprietatea lui **TERPEA ATTILA DANIEL CNP 1720123123131,** edificata în anul **2025.**

Edificarea construcției s-a efectuat conform **Autorizației de construire nr. 199 din 06.06.2024,** există încheiat proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor **nr. 158/35438 din 08.10.2025.**

Construcția C1 are următoarea descriere:

- destinația:	**CASA DE VACANTA**
- număr unități individuale	**1**
- număr locuri de parcare	**2**
- regimul de înălțime	**P**
- suprafață construită la sol	**Sc = 19,55 mp;**
- suprafață construită desfășurată	**Sd = 19,55 mp;**

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

PRIMAR,
RAMONA-CRISTINA BUDĂ

ARHITECT SEF
Arh. Dan-Gabriel Șopterean

ROMÂNIA COMUNA APAHIDA 6 JUD. CLUJ, COM. APAHIDA

Întocmit 2 ex:
ing. Mariana Mirela Muntean

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

APROB: ADMITEREA / RESPINGEREA
INVESTITOR: TERPEA ATTILA DANIEL

PROCES - VERBAL DE RECEPȚIE
la terminarea lucrărilor

Nr. 158/3538 **din** 02-10-2025

privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției CASA DE VACANȚA ÎMPREJMUIRE TEREN ÎMPREJMUIRE EXTERIOARE, lucrări executate în cadrul contractului nr. , din , încheiat între TERPEA ATTILA DANIEL și REȘE FLORIN

1. Imobilul care face obiectul investiției se identifică după cum urmează:
- adresa administrativă: CAMPENI - NR CADASTRAL NR 2 VO (jud. Alba)
- număr cadastral/număr topografic: 72333
- număr carte funciară: 72333

2. Lucrările au fost executate în baza Autorizației de construire nr. 199 **, eliberată de** COMUNA GALDA
la data de 06.06.2023 **, cu valabilitate până la data:**

3. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea de la data: 02.10.2025 **până la data:** 08-10-2025 **, fiind formată din:**
1. Președinte(nume și prenume): TERPEA ATTILA DANIEL
Membri(nume și prenume, autoritatea publică care i-a desemnat):
2. ING. MARIANA MUREA MUNTEAN - PRIMĂRIA ALBA IULIA
3. CHIRA TIHA
4. ILAVOACA IOAN
5.
6.
7.

ROMANIA - I.S.C.
KOLOZSVÁRI ANDREI
DIRIGINTE DE ȘANTIER
AUT. NR. 00029519
DOMENII/SUBDOMENII: 2.2

4. Au mai fost prezenți(nume și prenume, calitatea, semnătura):
1. executant:
2. proiectant:

5. Secretariatul a fost asigurat de Kolozsvári Róbert
, diriginte de șantier autorizat în domeniul/domeniile: 2.2
, autorizație nr. 00029519

6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:
6.1. Capacități fizice realizate:
IN CONFORMITATE

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, refaceri de lucrări și altele:

6.5. Valoarea finală a lucrărilor executate este de (lei, cu şi fără TVA): 8738,85

6.6. Perioada de garanţie: 24 LUNI

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

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

X admiterea recepţiei la terminarea lucrărilor;

respingerea recepţiei la terminarea lucrărilor;

8. Comisia de recepţie motivează decizia luată prin:

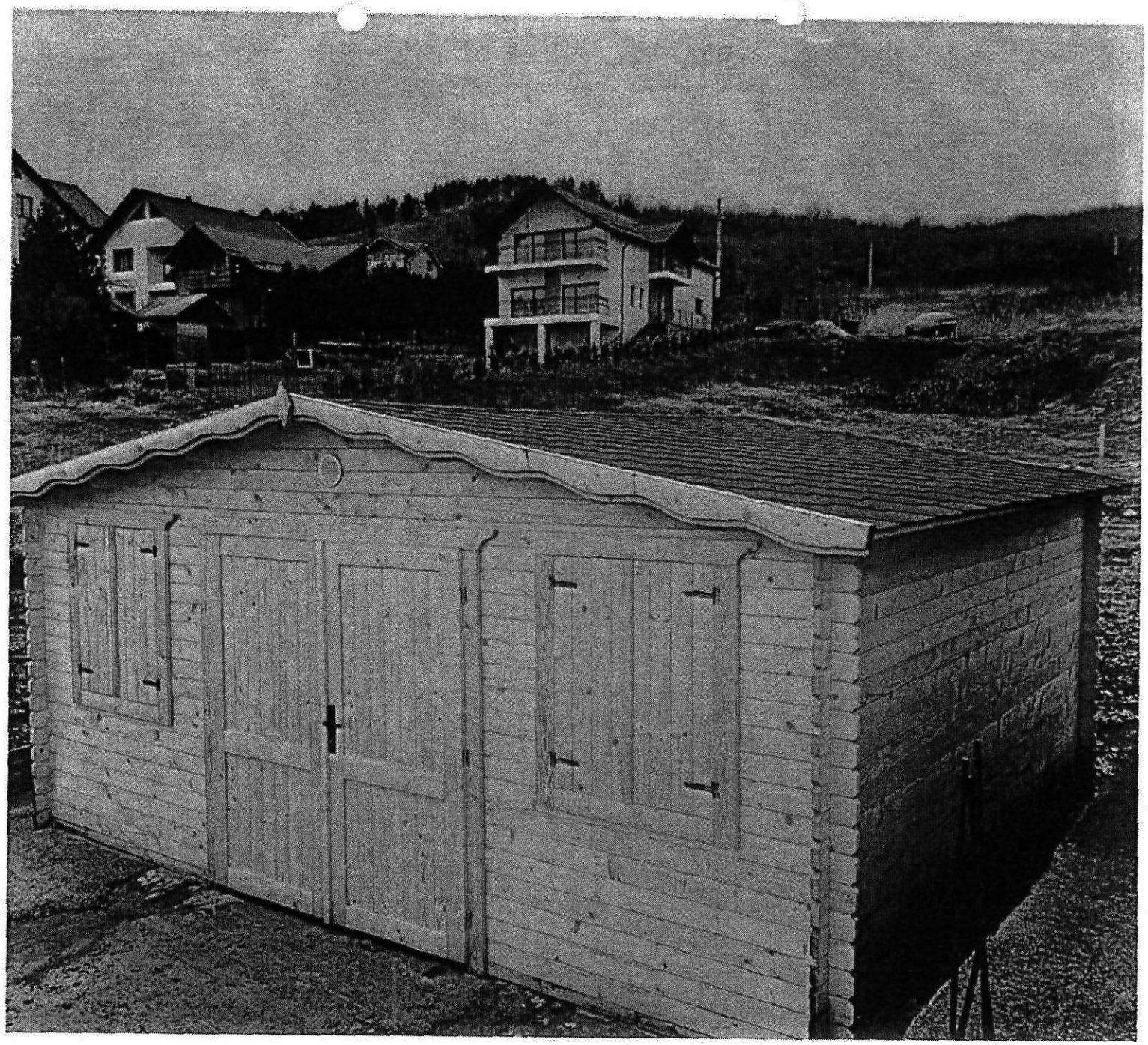
9. Comisia de recepţie recomandă luarea următoarelor măsuri:

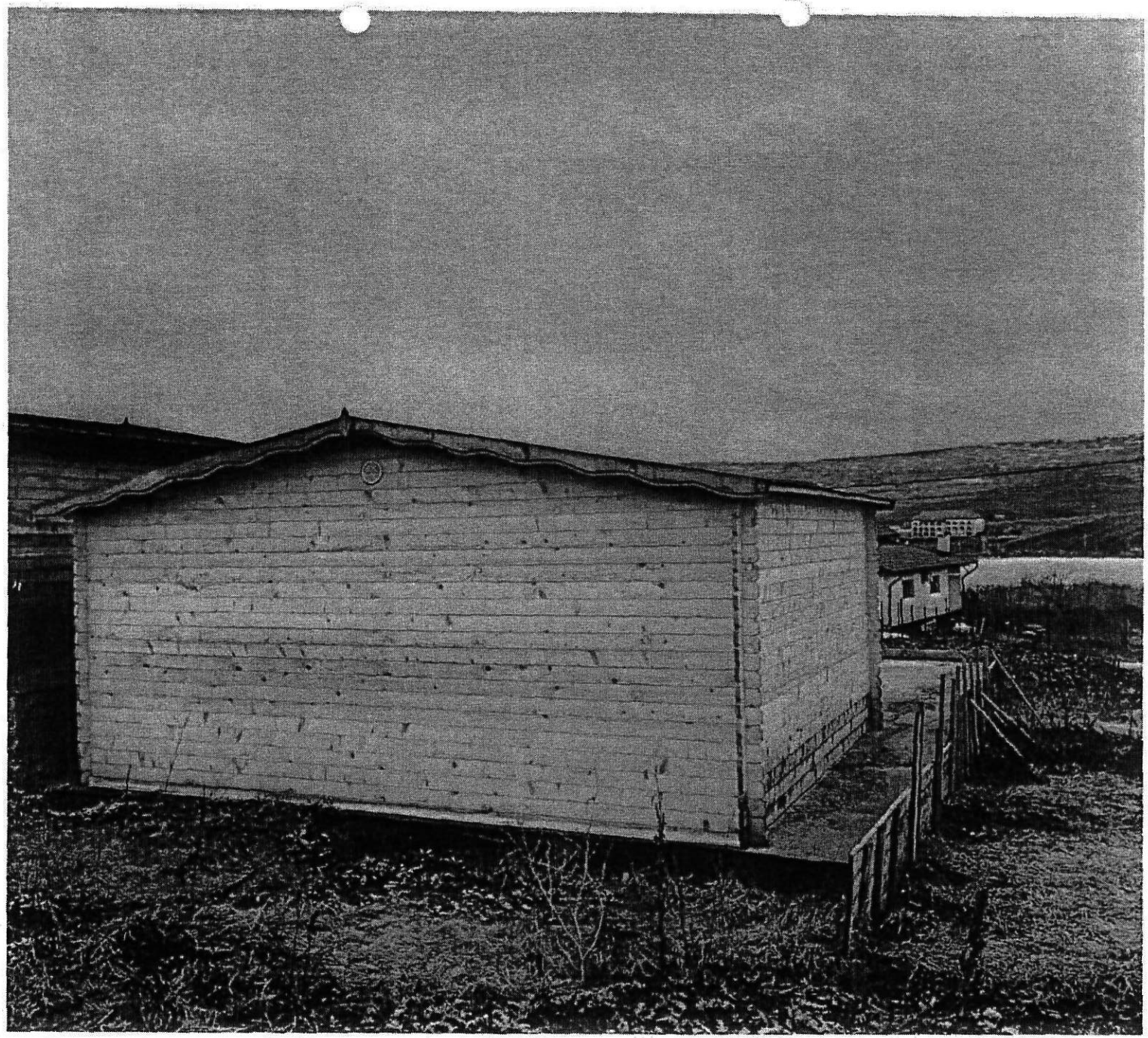
10. Prezentul proces - verbal, conţinând 2 **file şi** 3 **anexe numerotate, cu un total de** 5 **file, a fost încheiat astăzi** 02.10.2023, **în** 2 **exemplare.**

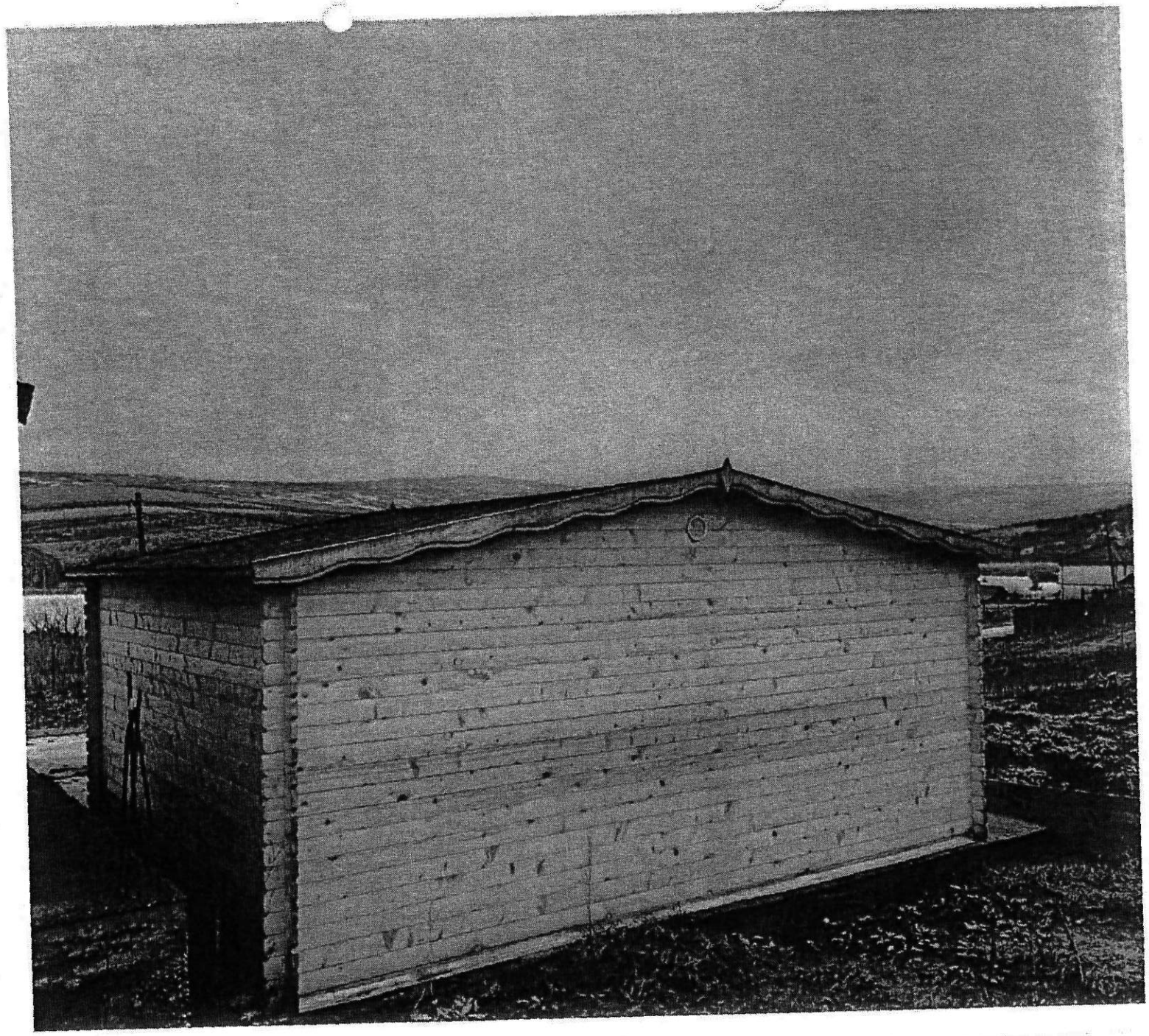
11. Alte menţiuni

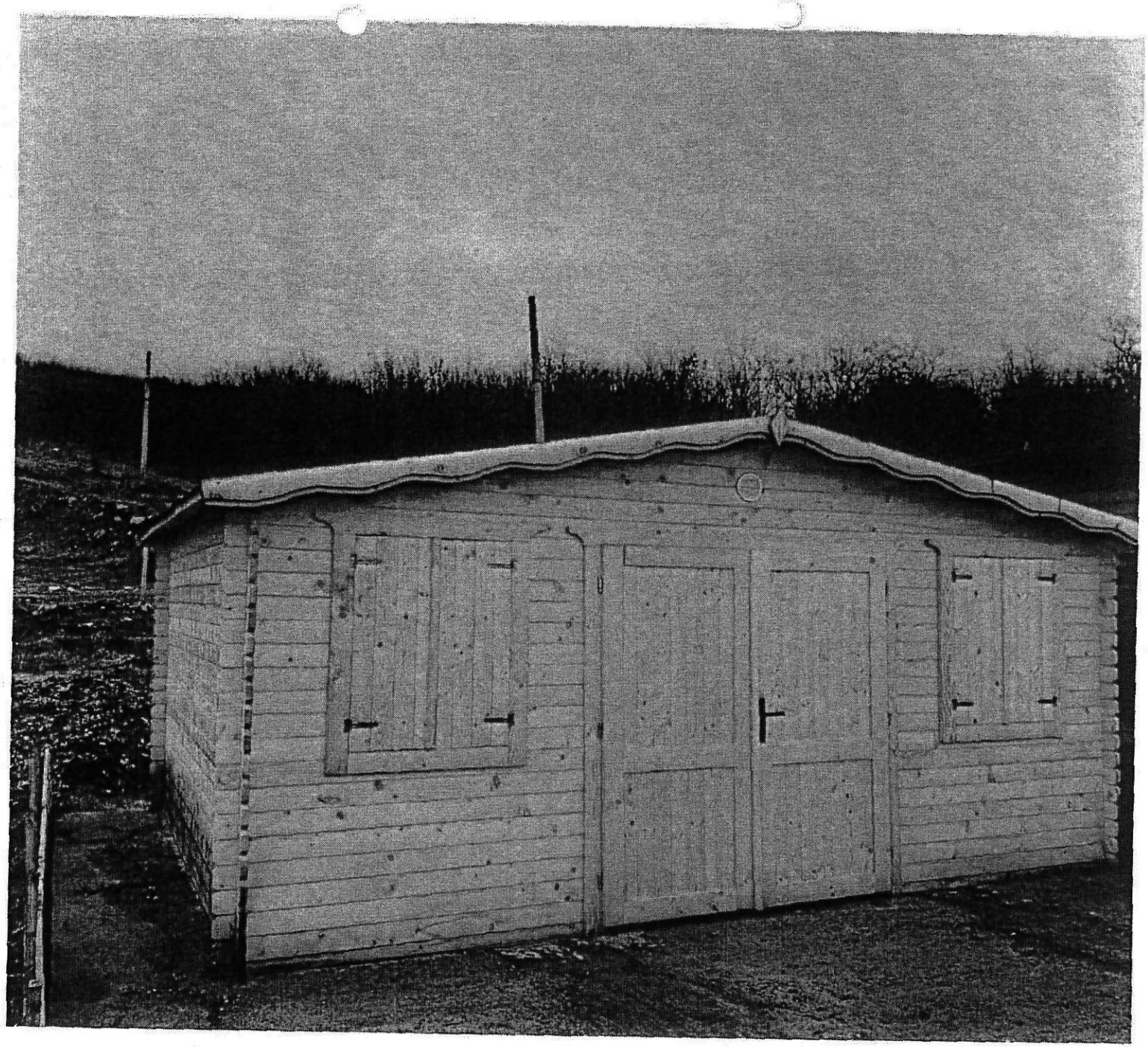
Comisia de recepţie	*(semnătura)*
1. Preşedinte: RECEA EMILIA SANDA	
Membri:	
2. ING. MARIANA NIREA HUNEAN	
3. CRIZA MIHAI	
4. NAVOICA IONEL	
5.	
6.	
7.	
Alţi participanţi: Proiectant:	
Executant:	

ROMÂNIA - I.S.C.
KOLOZSVARI ANDREI
DIRIGINTE DE ŞANTIER
AUT. NR. 0000[illegible]
DOMENIUL PUBLIC
2/2









JUDEȚUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
ÎNREGISTRAT LA NR. 2002
ZIUA ..... LUNA ..... ANUL .....

CĂTRE, 26. FEB. 2026

Primăria comunei Apahida

Subsemnatul TERTEA ATTILA DANIEL domiciliat în SOMCUTUL MIC str....., nr. 148, ap....., jud. CLUJ....., avand CI seria....., nr....., prin prezenta **solicit aprobarea cumpărării terenului concesionat** în baza contractului de concesiune nr. 17074/22.12.2003

Anexez: - copie CI,

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

Nr. telefon 0726931800

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: 26.02.2026

Semnătura: Tertea Attila Daniel

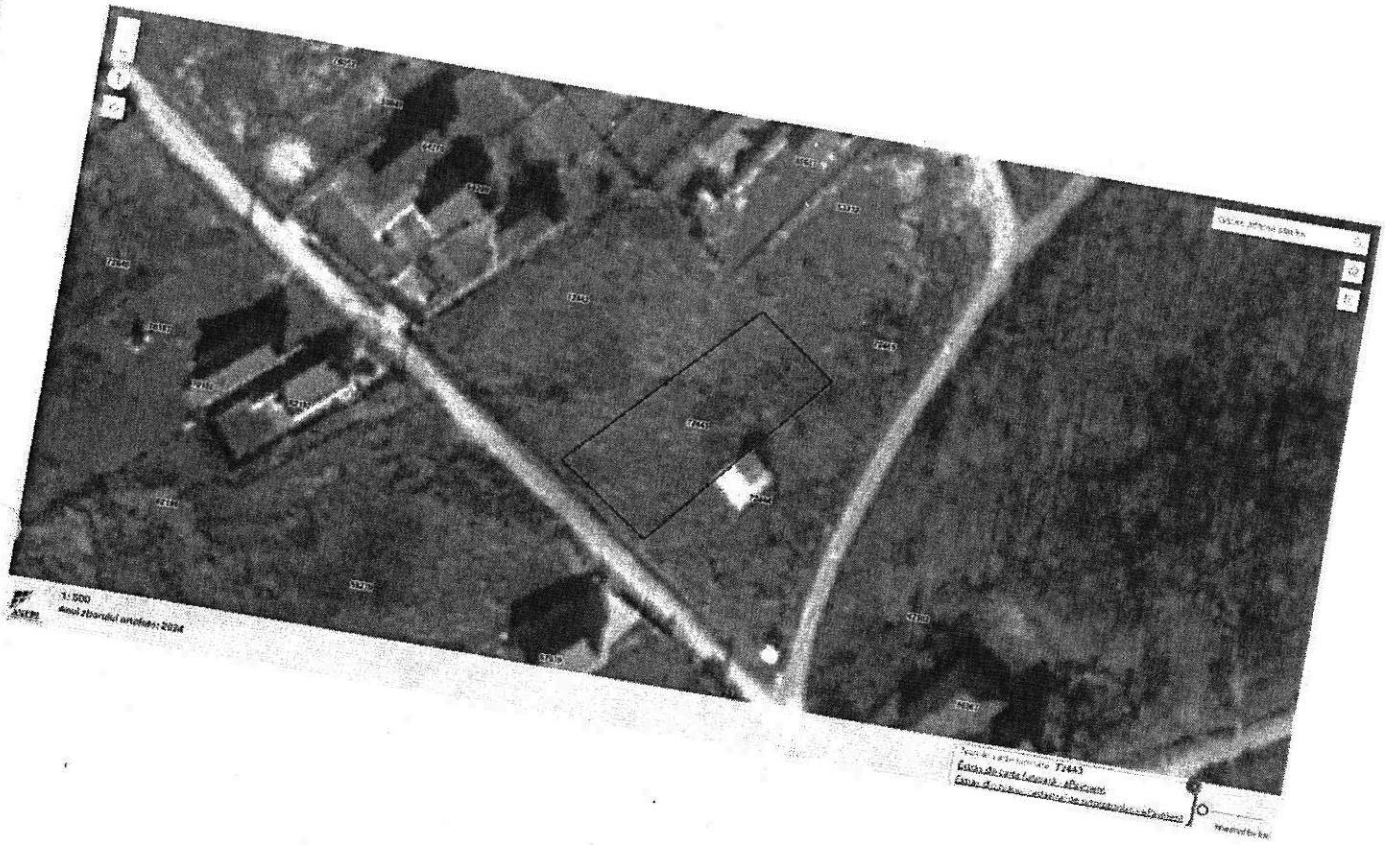
ROMANIA, JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
Str. LIBERTATII Nr. 122
Tel. 0264-231777, Fax. 0264-231475
Nr. 7028 din 26.02.2026

COMANDA NR. 13
LA CONTRACTUL NR. 13925 DIN 23.04.2025
Evaluare terenuri Legea 15/2003 si terenuri concesionate

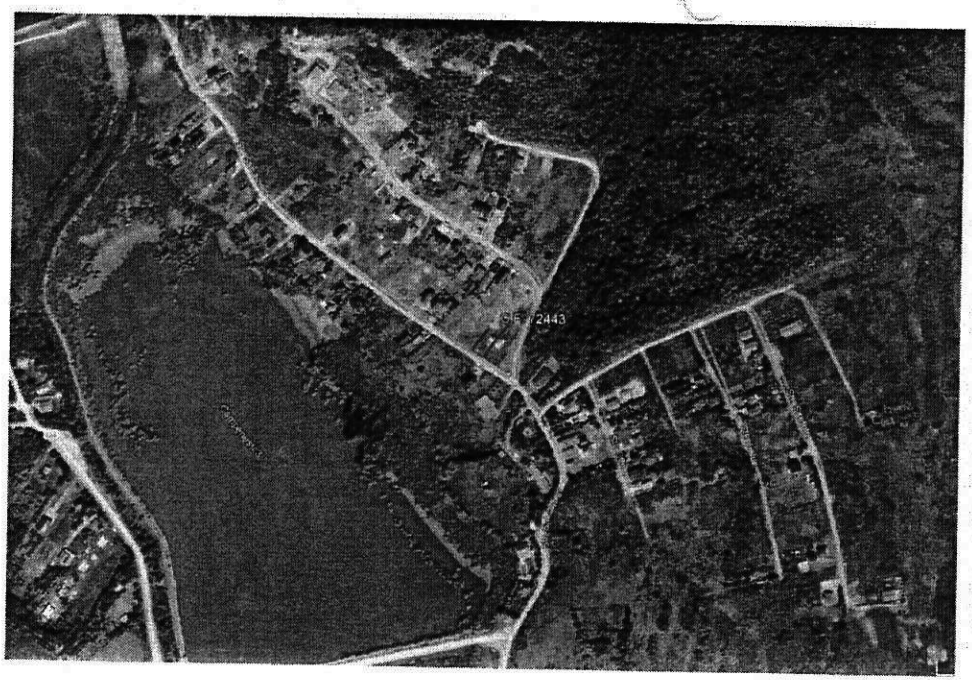
I. TERENURI CONCESIONATE				
NR. CRT	NR. INREGISTARRE	NUME/ PRENUME	UM	CANTITATE
1	7022/26.02.2026	TERPEA ATTILA DANIEL	BUC	1

Intocmit,
Ing. Mariana Mirela Muntean

ROMÂNIA JUD. CLUJ COM. APAHIDA COMUNA APAHIDA 6






CF 72443


CF 72443
Câmpenești


CF 72443


CF 72443

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI APAHIDA

H O T Ă R Â R E
Nr. 52/ 26.03.2026
privind însușirea raportului de evaluare întocmit pentru un teren concesionat și aprobarea vânzării acestuia, bun aflat în domeniul privat al comunei Apahida

Consiliul Local al comunei Apahida, județul Cluj, întrunit în ședință ordinara la data de 26.03.2026,
Analizând: *privind însușirea raportului de evaluare întocmit pentru un teren concesionat și aprobarea vânzării acestuia, bun aflat în domeniul privat al comunei Apahida,* proiect elaborat din inițiativa doamnei primar Belce Ramona-Cristina, referatul de aprobare nr. 8500/09.03.2026 al Primarului comunei Apahida, raportul de evaluare nr.41/04.03.2026 întocmit de EXPERTUS S.R.L., prin evaluator autorizat Ing. Grădinaru Nicoleta, înregistrat la Primăria comunei Apahida sub nr. 7782/04.03.2026, cererea numitului Terpea Attila Daniel înregistrată la Primăria comunei Apahida sub nr. 7022/26.02.2026, valoarea imobilului cuprinse în inventarul domeniului privat al comunei Apahida, precum și raportul de specialitate nr. 8504/09.03.2026 al Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru.
Văzând avizele comisiei pentru agricultură, amenajarea teritoriului și urbanism, ale comisiei pentru activități economico-financiare și ale comisiei juridice.
În baza prevederilor

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

Luând în considerare dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative republicată, cu modificările și completările ulterioare;
În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
Fiind îndeplinite prevederile art. 133 alin. (1), art. 134 alin. (1) lit. a), art. 136 alin. (1) și (8) și art. 139 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
În temeiul art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1. Se însușește raportul de evaluare nr. 41/04.03.2026, întocmit de EXPERTUS S.R.L., prin evaluator autorizat Ing. Grădinaru Nicoleta, înregistrat la Primăria comunei Apahida sub nr. 7882/04.03.2026, anexă la prezenta hotărâre. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii valorii de piață revine exclusiv evaluatorului.

Art. 2. Se aprobă vânzarea terenului aflat în domeniul privat al comunei Apahida, deținut în prezent în regim de concesiune de către beneficiarul prevăzut în anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Prețul de vânzare al terenului este cel stabilit prin raportul de evaluare menționat la art. 1. Beneficiarul are obligația de a achita integral prețul vânzării în termen de cel mult 6 luni de la data comunicării prezentei hotărâri, sub sancțiunea încetării de drept a valabilității aprobării de vânzare în caz de neplată.

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 17 consilieri locali
Se votează cu 17 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.52/26.03.2026
privind însușirea raportului de evaluare întocmit pentru un teren concesionat și aprobarea vânzării acestuia, bun aflat 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	TERPEA ATTILA DANIEL	17014 din 21.12.2003	Teren in suprafata de 994 mp, situat in loc. Campenesti, str. Salcamilor, nr. 250, inscris in CF nr. 72443, nr. cadastral 72443 -Apahida	24,50	124.200,00	110.433,40	**124.200,00**

Președinte de ședință
Cserei Paul Tiberiu

ROMÂNIA JUDEȚUL CLUJ, COMUNA APAHIDA CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează
Secretar General
c.j. Bucur Anca Florina

Anexă HCL Nr. 52, 26.03.2026

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. 7882
ZIUA 04 LUNA 03 ANUL 2026

RAPORT DE EVALUARE

Estimarea valorii de piață pentru teren intravilan, categoria de folosință curți construcții în suprafață de 994 mp, înscris în C.F. 72443, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 250, jud. Cluj

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

Proprietar: COMUNA APAHIDA

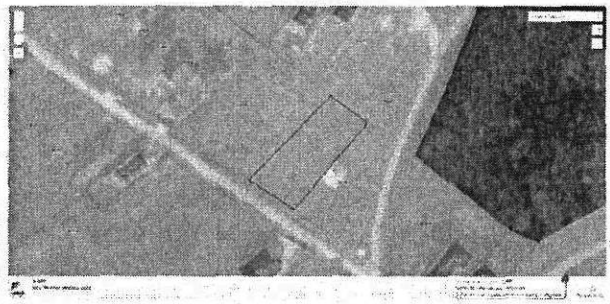
Concesionar: TERPEA ATTILA-DANIEL

TIMIȘOARA
Martie 2026

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE nr. 41/04.03 2026

1. Utilizator desemnat: **PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA**
2. Proprietar teren: **COMUNA APAHIDA**
3. Concesionarii: **TERPEA ATTILA-DANIEL;**
4. Tip imobil: **Teren din domeniul privat al primăriei comunei Apahida**
5. Nr. comandă: **13/26.02 2026;**
6. Tipul valorii: **valoare de piață**
7. Scopul evaluării: ***Estimarea valorii de piață a terenului concesionat în vederea vânzării de către concedent***
8. Dreptul de proprietate evaluat: **dreptul absolut de proprietate**
9. Data inspecției: **04.03 2026**
10. Data evaluării: **04.03 2026**
11. Cursul BNR, din data de 04.03 2026, este: 1 EURO = 5,0981 lei, comunicat în 03.03 2026;

Categoria bunului: **Teren intravilan**
Localizare: **UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 250, jud. Cluj**
Act de proprietate: **C.F. 72443**
Categoria de folosință: **Curți construcții**
Suprafața terenului: **994 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**



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

Concesionar: **TERPEA ATTILA-DANIEL**

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. 72443, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 250, jud. Cluj	994 mp	24,50	124,90	24.400	124.200
	TOTAL	***994 mp***	-	-	***24.400 €***	***124.200 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

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

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

Declarația de conformitate

Ca elaboratori declarăm că raportul de evaluare, pe care îl semnăm, a fost realizat în concordanță cu reglementările ***Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2025 și cu ipotezele și ipotezele speciale,*** cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnații, în calitate de elaboratori, ne asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

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

Certificare

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

1. Afirmațiile declarate de noi și cuprinse în prezentul raport, sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o în luna **martie 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 **TERPEA ATTILA-DANIEL** 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 994 mp, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 250, jud. Cluj. Accesul la teren se face pe un drum pietruit și beneficiază de front stradal: 22.57 ml.

Conform extrasului de carte funciara nr. 72443 Apahida, terenul aparține Primăriei Apahida, se notează intabulare, drept de proprietate – lege și dezmembrare, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, conform Act administrativ nr. 123, din 25.10.2011, emis de Consiliul Local al Comunei Apahida. Concesionarul prezentului teren este domnul **TERPEA ATTILA-DANIEL**, *conform Act adițional nr. 1 din 08.01 2008 la Contractul de concesiune nr. 17014 din 23.12 2003.*

1.5. Moneda evaluării

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în LEI și EURO. Având în vedere faptul că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 1 euro = 5,0981 lei din data de 04.03 2026, comunicat de BNR la data de 03.03 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 datorie ar trebui să fie schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ANEVAR GRĂDINARU NICOLETA Legitimație Nr. 12964 Valabil 2026 Specializarea: EI, EPI, EBM ANEVAR

nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

Definiţia valorii de piaţă trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual:

- **„suma estimată"** se referă la un preţ exprimat în unităţi monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacţie nepărtinitoare de piaţă. Valoarea de piaţă este preţul cel mai probabil care se poate obţine în mod rezonabil pe piaţă, la data evaluării, în conformitate cu definiţia valorii de piaţă. Acesta este cel mai bun preţ care se poate obţine în mod rezonabil de către vânzător şi cel mai avantajos preţ care se poate obţine în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preţ estimat, majorat sau micşorat de clauze sau de situaţii speciale, cum ar fi o finanţare atipică, operaţiuni de vânzare şi de leaseback, compensări sau concesii speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum şi 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 preţ efectiv curent de vânzare. Este preţul dintr-o tranzacţie care întruneşte toate elementele conţinute în definiţia valorii de piaţă la data evaluării.
- **„la data evaluării"** cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece pieţele şi condiţiile de piaţă se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea şi circumstanţele pieţei, aşa cum sunt ele la data evaluării, şi nu cele aferente oricărei alte date.
- **„între un cumpărător hotărât"** se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu şi obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preţ. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziţionează în conformitate mai degrabă cu realităţile pieţei curente şi cu aşteptările pieţei curente decât cu cele ale unei pieţe imaginare sau ipotetice, a cărei existenţă nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preţ mai mare decât preţul cerut pe piaţă. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piaţă".
- **„şi un vânzător hotărât"** nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forţat să vândă la orice preţ, nici unul pregătit pentru a vinde la un preţ care este considerat a fi nerezonabil pe piaţă curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condiţiile pieţei, la cel mai bun preţ accesibil pe piaţă liberă, după un marketing adecvat, oricare ar putea fi acel preţ. Circumstanţele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste consideraţii, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.
- **„într-o tranzacţie nepărtinitoare"** se referă la o tranzacţie care are loc între părţi care nu au o relaţie deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă şi companiile sucursale sau între proprietar şi chiriaş, care ar putea face ca nivelul preţului să nu fie caracteristic pentru piaţă sau să fie majorat. Tranzacţia la valoarea de piaţă se presupune că are loc între părţi fără o legătură între ele, fiecare acţionând în mod independent.
- (g) **„după un marketing adecvat"** înseamnă că activul a fost expus pe piaţă în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preţ care se poate obţine în mod rezonabil, în conformitate cu definiţia valorii de piaţă. Metoda de valorificare prin vânzare este considerată a fi acea metodă prin care se obţine cel mai bun preţ pe piaţă la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piaţă nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcţie de tipul activului şi de condiţiile pieţei. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat un timp corespunzător pentru ca activul să fie adus în atenţia unui număr adecvat de participanţi de pe piaţă. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.
- **„în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent"** presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât şi vânzătorul hotărât sunt informaţi, de o manieră rezonabilă, despre natura şi caracteristicile activului, despre utilizările curente şi cele potenţiale ale acestuia, precum şi despre starea în care se află piaţă la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoştinţe în mod prudent, pentru a căuta preţul cel mai favorabil corespunzător poziţiei lor ocupate în tranzacţie. Prudenţa se apreciază prin referire la situaţia pieţei de la data evaluării şi neluând în considerare eventualele informaţii ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piaţă [illegible] la un preţ care este mai mic decât preţurile de piaţă anterioare. În astfel de cazuri, [illegible] şi pentru alte schimburi de pe pieţele care înregistrează modificări ale preţurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acţiona în conformitate cu cele mai bune informaţii de piaţă disponibile la data

evaluării.

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

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

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

1.7. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **martie 2026**, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator.

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

Evaluarea a fost realizată în data de 04.03 2026, la un curs valutar de 1 euro = 5,0981 lei din data de 04.03 2026, comunicat de BNR la data de 03.03 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 04.03 2026 de către ec. Grădinaru Nicoleta din partea S.C. EXPERTUS S.R.L. La data inspecției, bunurile imobile au fost identificate prin intermediul geoportalului ANCPI – eTerra, care a facilitat verificarea amplasamentului, a căilor de acces și a distanțelor față de cea mai apropiată localitate sau puncte importante de interes. Toate informațiile obținute au fost documentate și integrate într-o fișă de inspecție inserată prezentului raport de evaluare.

1.9. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Informații primite de la client:

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

- ✓ Cerere din partea concesionarului nr. 7022 din 26.02 2026 pentru **TERPEA ATTILA-DANIEL**;
- ✓ Extrasul de carte funciară nr. 72443 Apahida;
- ✓ Act adițional nr. 1 din 08.01 2008 la Contractul de concesiune nr. 17014 din 23.12 2003;
- ✓ Contract de concesiune nr. 17014 din 23.12 2003;
- ✓ Proces – Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 158/35438 din 08.10 2025;
- ✓ Certificat de atestare a edificării construcției nr. 205/35438 din 08.10 2025;

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

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:

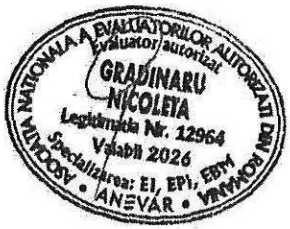
a) Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR);
b) Standardele de evaluare a bunurilor - Ediția 2025
   - ➢ Definiții SEV;
   - ➢ Standarde generale: SEV 100 – Cadru general al evaluării (IVS 100); SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); 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.

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

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

Prin prezenta, confirmăm că analizele, opiniile şi 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 şi cu metodologia de lucru recomandate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, şi cu ipotezele şi 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 şi date de intrare (IVS 104);
- SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105);
- SEV 106 - Documentare şi 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 şi opinia evaluatorului privind valoarea estimată, precum şi anexele cu documentația pusă la dispoziția evaluatorului, analiza pieței, localizare şi 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 şi dreptul de a beneficia de foloase materiale din utilizarea terenului. Obiectul concesiunii nu poate fi subconcesionat, în tot sau în parte, unei alte persoane. Concesionarul deține dreptul de proprietate asupra construcțiilor pe care le-a realizat pe terenul concesionat şi poate ipoteca bunul construit pe terenul din domeniul public sau privat al statului, dar nu poate înscrie o ipotecă asupra terenului. Conform art. 35 din Legea nr. 50/1991 republicată, „dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit. În aceleaşi condiții se transmite şi 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 şi posesiune), asupra construcțiilor (drept de proprietate)	Dacă se înstrăinează construcția, se transmite şi dreptul de concesiune asupra terenului	Venituri din utilizare



2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea amplasamentului



Date despre amplasament	
PROPRIETAR AMPLASAMENT	**COMUNA APAHIDA**
Adresă:	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 250, jud. Cluj
C.F. /Act de proprietate	C.F. 72443
Suprafață	994 mp
Categoria de folosință / prevedere P.U.G.	Curți construcții
Formă terenului	Dreptunghiular
Raportul laturilor: 1/2; 1/3; 1/4; 1/5	1/3
Frontul stradal	22,57 ml
Construcții pe teren	Da, dar nu face obiectul prezentului raport de evaluare
Proprietar pe construcție	**TERPEA ATTILA-DANIEL**
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	04.03 2026

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

2.2.1. Dreptul de proprietate

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

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

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

ANCPI

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

Nr. cerere	889
Ziua	04
Luna	01
Anul	2024

Cod verificare
100162929753

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 72443 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	72443	994	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit; Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
100052 / 06/05/2022		
Act Administrativ nr. 92, din 28/04/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; Act Administrativ nr. 295, din 09/03/2022 emis de COMUNA APAHIDA; Act Administrativ nr. 60742, din 17/03/2022 emis de OCPI CLUJ;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 72443 a imobilului cu numarul cadastral 72443 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 64268 inscris in cartea funciara 64268;	A1
Act Administrativ nr. 123, din 25/10/2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNI APAHIDA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATElege şi dezmembrare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA APAHIDA	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 64268/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 177977 din 13/10/2017; pozitie transcrisa din CF 63417/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 79115 din 10/05/2017; pozitie transcrisa din CF 55638/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 135372 din 10/12/2012;	
B4	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 64268/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 177977 din 13/10/2017; pozitie transcrisa din CF 63417/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 79115 din 10/05/2017; pozitie transcrisa din CF 55638/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 135372 din 10/12/2012;	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

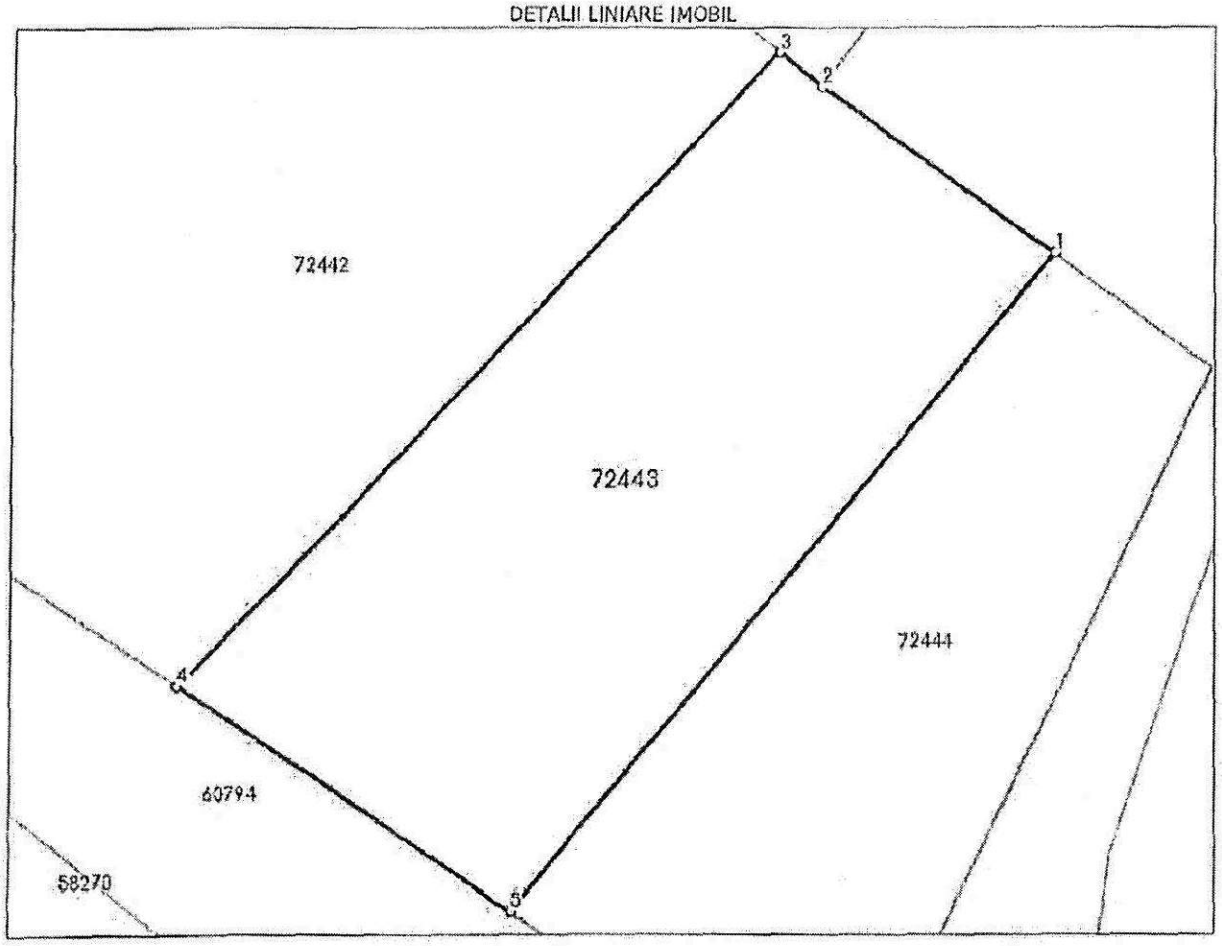
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
72443	994	Teren neimprejmuit; Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	pasune	NU	994	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	16.209
2	3	3.103
3	4	48.608
4	5	22.565
5	1	47.631

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

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

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.

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 [illegible] dorinței de stabilitate juridică și investiționale, dar și prin tendința generală de transformare a dreptului de folosință (superficie/concesiune) în drept de proprietate.

GRADINARU NICOLETA Legitimația Nr. 12964 Valabil 2026 Specializarea: EI, EPI, EBM • ANEVAR • VRM

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

4.1. Analiza celei mai bune utilizări – CMBU

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

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

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

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

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

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

4.2. Analiza CMBU a terenului considerat liber sau construit

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

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

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



1. Permisibila legal.

Conform destinației înscrisă în CF terenul este construibil

2. Posibila Fizic

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

3. Fezabila financiar

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

4. Maxim productivă

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

	Rezidențial	Nerezidențial turistic	Agricol
Permisa legal	Da	Da	Nu
Posibila Fizic	Da	Da	Nu
Fezabila financiar	Nu	Da	Nu
Maxim productivă	Nu	Da	Nu

Având în vedere scopul evaluării CMBU este utilizarea actuală.

5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

5.1. Evaluarea terenurilor

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

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

Metoda comparației directe

Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este metoda cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă preturile și informațiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și diferențieri. Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare (motivația), condițiile pieței (data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Elementele de comparație care diferă, de la caz la caz, sunt: caracteristicile fizice, adică suprafața și forma, lungimea și fațada, topografia, localizarea și vederea.

Metoda extracției

Extracția este o variantă a metodei alocării în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Concluzia asupra valorii obținută prin aplicarea acestei metode nu este, în general, convingătoare, deoarece încrederea în metoda extracției depinde de precizia estimării valorilor construcțiilor aferente proprietății, de precizia cu care se estimează deprecierea funcțională și cea rezultată din cauze externe, care se adaugă celei fizice.

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

Metoda alocării

Terenurile libere din localitățile urbane cu o dezvoltare imobiliară intensă, pot fi atât de rare, încât valoare lor să nu poată fi estimată prin comparație directă. În mod similar, vânzările de terenuri libere din mediile rurale îndepărtate pot fi foarte rare și, ca urmare, datele comparabile pot să nu fie adecvate.

Metoda alocării (cunoscută și ca metoda proporției) se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Când proprietatea imobiliară subiect include construcții relativ noi, rezultatului acestui raport i se atribuie, în general, mai multă siguranță. În cazul proprietăților cu construcții mai vechi, raportul dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este mai mare.

Metoda alocării nu conduce la indicații decisive privind valoarea terenului subiect, dar poate fi utilizată în stabilirea valorii acestuia când numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient, însă există informații despre proprietăți imobiliare construite.

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

Metoda reziduală a terenului

Poate fi utilizată în estimarea terenului atunci când nu sunt disponibile date privind parcele similare de teren liber. Această metodă se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției care se referă la echilibrul dintre cei patru factori de producție pământul, capitalul, munca și coordonarea, 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 DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 12964
Valabil 2024
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

- 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 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.

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

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. 72443 sunt prezentate mai jos:

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 250, jud. Cluj	Loc. Câmpenești, str. Merilor	Loc. Câmpenești, zona 1 Mai, str. Castanilor	Loc. Câmpenești
Suprafață	994 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	04.03 2026	nov..25	ian..26	sept..25

EVALUATOR Evaluator autorizat GRADINARU NICOLETA Legitimația Nr. 12964 Valabil 2026 Specializarea: EI, EPI, EBM ANEVAR • ANEVAR AUTORIZAT

Elemente specifice proprietății				
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpeneşti, str. Salcâmilor, nr. 250, jud. Cluj	Loc. Câmpeneşti, str. Merilor	Loc. Câmpeneşti, zona 1 Mai, str. Castanilor	Loc. Câmpeneşti
Caracteristici fizice				
Suprafaţa	994 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	04.03 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. 250, jud. Cluj	S-au aplicat ajustări, negative comparabilei 2 pentru localizare.
Caracteristici fizice		
Suprafaţa	994 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 124,90 lei/mp**.

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

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



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 teren am aplicat abordarea prin piaţă, în urma căreia am obţinut următoarele valori:

Concesionar: **TERPEA ATTILA-DANIEL**

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. 72443, situat în UAT Apahida, sat Câmpeneşti, str. Salcâmilor, nr. 250, jud. Cluj	994 mp	24,50	124,90	24.400	124.200
	TOTAL	***994 mp***	-	-	***24.400 €***	***124.200 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 influenteaza calitatea şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii.

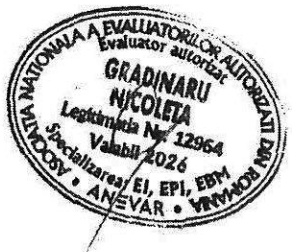
În urma analizării, valorilor obţinute în prezentul raport de evaluare prin prisma celor prezentate în subcapitolul precedent şi în capitolul referitor la analiza pieţei imobiliare, dar şi în criteriilor de analiză, a rezultatelor în opinia evaluatorului, **valoarea de piaţă estimată a proprietăţi imobiliare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

Concesionar: **TERPEA ATTILA-DANIEL**

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. 72443, situat în UAT Apahida, sat Câmpeneşti, str. Salcâmilor, nr. 250, jud. Cluj	994 mp	24,50	124,90	24.400	124.200
	TOTAL	***994 mp***	-	-	***24.400 €***	***124.200 lei***

NOTĂ:

- Valoarea de piaţă estimată în prezentul raport de evaluare nu conţine T.V.A.;
- Valoarea de piaţă a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele şi ipotezele speciale din prezentul raport;

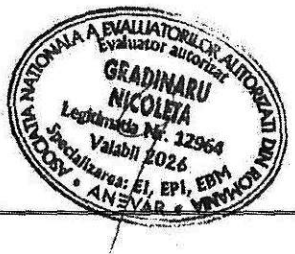


ANEXE

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

Cerere din partea concesionarului nr. 7022 din 26.02 2026 pentru **TERPEA ATTILA-DANIEL;**
Extrasul de carte funciară nr. 72443 Apahida;
Act adițional nr. 1 din 08.01 2008 la Contractul de concesiune nr. 17014 din 23.12 2003;
Contract de concesiune nr. 17014 din 23.12 2003;
Proces – Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 158/35438 din 08.10 2025;
Certificat de atestare a edificării construcției nr. 205/35438 din 08.10 2025;

- Fotografii;
- Ortofotoplanșe;

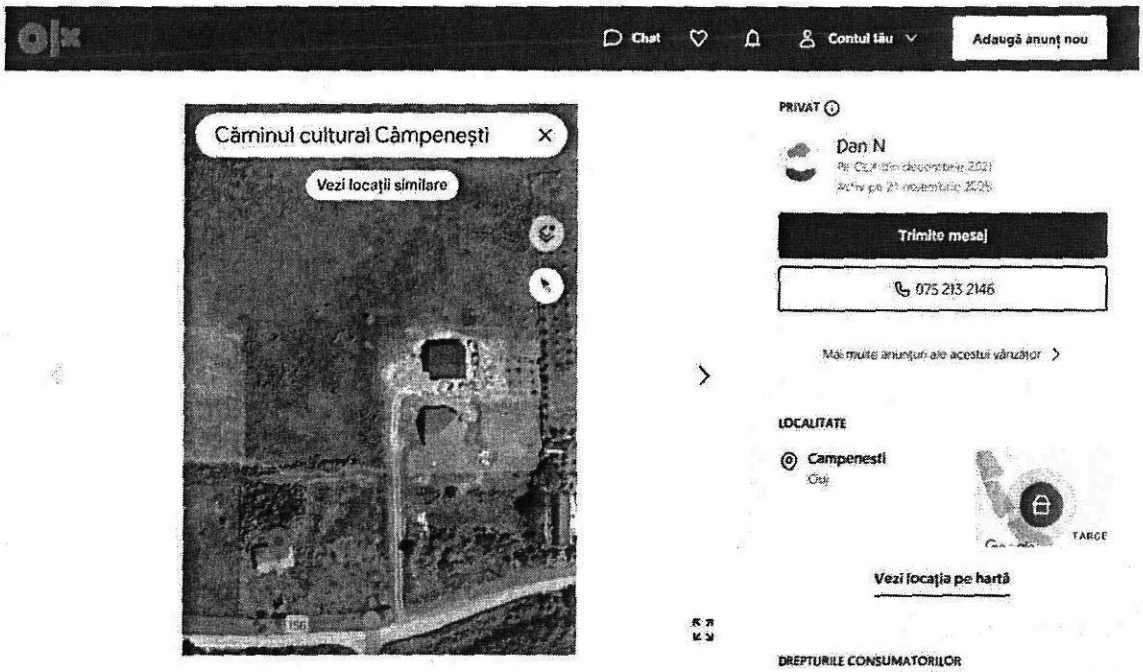


Metoda comparației directe UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 250, jud. Cluj - teren intravilan - C.F. 72443 Apahida

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafață	994 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	04.03 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. 250, 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	994 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*** ***124,90 lei/mp***
Valoarea de piață totală				***24.400,00 €*** ***124.200,00 lei***



Comparabila 1



Postat 21 noiembrie 2025

Vând teren intravilan Câmpenești Apahida jud. Cluj

30 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 1305 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: 1347 Raportează

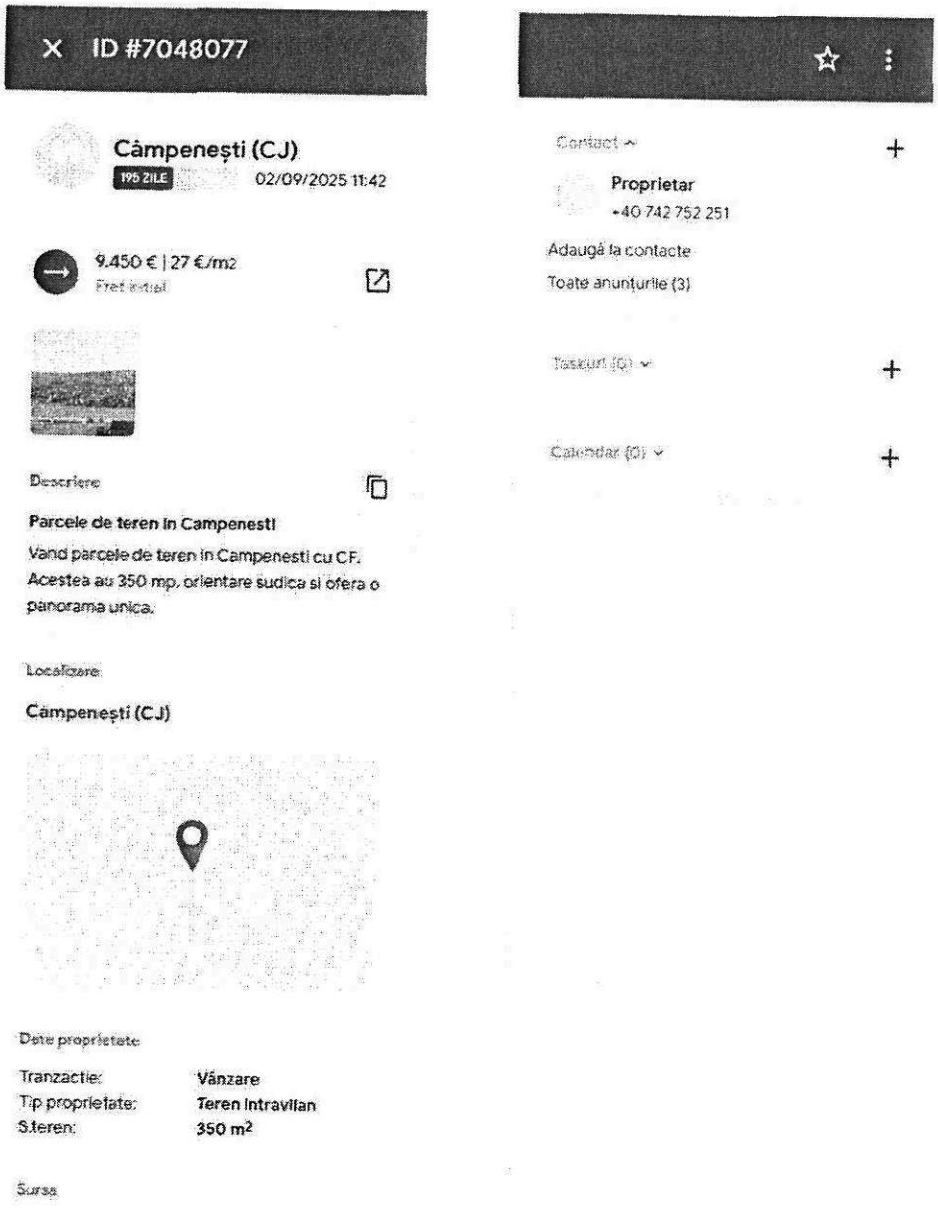
https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-campenesti-apahida-jud-cluj-IDjbmTX.html

Comparabila 2



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

Comparabila 3



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

Nr. cerere	889
Ziua	04
Luna	01
Anul	2024

Cod verificare
100162929753

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 72443 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	72443	994	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit; Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
100052 / 06/05/2022		
Act Administrativ nr. 92, din 28/04/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; Act Administrativ nr. 295, din 09/03/2022 emis de COMUNA APAHIDA; Act Administrativ nr. 60742, din 17/03/2022 emis de OCPI CLUJ;		
B1	Se înfiinteaza cartea funciara 72443 a imobilului cu numarul cadastral 72443 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 64268 inscris in cartea funciara 64268;	A1
Act Administrativ nr. 123, din 25/10/2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNI APAHIDA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATElege şi dezmembrare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA APAHIDA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 64268/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 177977 din 13/10/2017; pozitie transcrisa din CF 63417/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 79115 din 10/05/2017; pozitie transcrisa din CF 55638/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 135372 din 10/12/2012;	
B4	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 64268/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 177977 din 13/10/2017; pozitie transcrisa din CF 63417/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 79115 din 10/05/2017; pozitie transcrisa din CF 55638/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 135372 din 10/12/2012;	

C. Partea III. SARCINI .

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

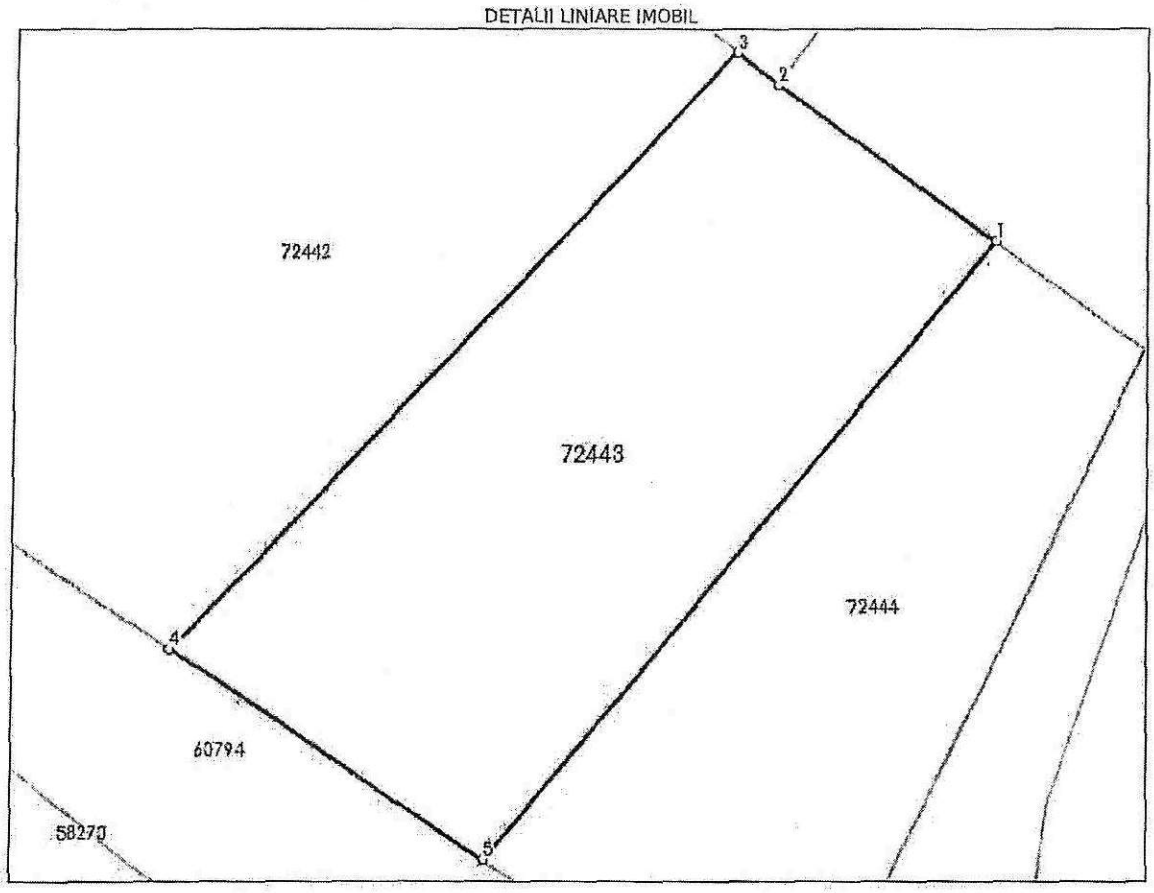
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
72443	994	Teren neimprejmuit; Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	pasune	NU	994	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	16.209
2	3	3.103
3	4	48.608
4	5	22.565
5	1	47.631

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

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

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

Data și ora generării,
04/01/2024, 15:58

ACT ADITIONAL
Nr.1 din 08.ianuarie.2008
LA
CONTRACTUL DE CONCESIUNE
NR. 17014 DIN 23.12.2003

ART.1
Incheiat intre

Consiliul Local al comunei Apahida , cu sediul in comuna Apahida,strada Libertatii, nr. 122, reprezentată prin IONEL FĂRCAŞ, având funcţia de PRIMAR , în calitate de **coucedent,pe de o parte**

Şi

D-na/dl. **TERPEA ATTILA-DANIEL** domiciliat in localitatea DEJ str. AUREL VLAICU Nr. 1 Bl. - Sc. - Ap. -, Judetul Cluj, posesor al cartii de identitate seria KX nr. 172130 eliberat de Politia Cluj , CNP..1720123123131. **in calitate de concesionar, pe de alta parte**

In baza cererii 93/04.01.2008
si a procesului verbal de predare a amplasamentului nr. 2 din 08.01.2008

s-a incheiat prezentul act aditional la Contractul de Concesiune nr. 17014/23.12.2003 , PARCELA 134 , locul numit COADA LACULUI .

ART. 2

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

Obiectul contractului de concesiune este o suprafata de **994 mp** teren situat in Comuna APAHIDA, satul CAMPENESTI, str. _____, nr. FN, jud. Cluj, in locul numit COADA LACULUI, lotul nr. 134, conform planului de situatie anexat, pentru construirea ____CASE _____, in conformitate cu obiectivele concedentului si in conditiile Legii 50/1991.

ART.3

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

Redeventa este de 3,50 lei/mp, respectiv 3479 lei , adica 972 EURO la cursul BNR din ziua incheierii Actului aditional la Contractul de concesiune 17014/23.12.2003, platita anual, in maxim 25 de ani, conform caietului de sarcini. Suma se plateste in lei, la cursul BNR din ziua platii.

ART.4

Celelalte dispozitii contractuale raman neschimbate.

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

CONCEDENT,
PRIMAR,
Ionel Farcas

CONCESIONAR,

SECRETAR,
Jr. Alexandru David

CONTABIL SEF,
Ec. Corina Olguta Genis

CONSILIER PRINCIPAL,
Ec. Tatiana Simona Pop

AVIZAT OFICIU JURIDIC,
Jr. Raluca Paglesan

Apahida,
- 15.03.2004 -
Am primit un exemplar

(1.33)

ROMÂNIA, JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA
STR.LIBERTĂȚII, NR.98
TEL./FAX – 231777, 231797, 231322
NR. 4.0141 / 11.12.2003 .

CONTRACT DE CONCESIUNE

I.PĂRȚI CONTRACTANTE

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

Și

TERPEA DANIEL domiciliat în DEJ, str. AUREL VLAICU nr. 1, jud. CLUJ, carte de identitate seria KX nr. 172130, eliberat de POL. DEJ la data de 11.12.2001, în calitate de concesionar, pe de altă parte

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

II.OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.1.(1) Obiectul contractului de concesiune este o suprafață de 801 mp teren situat în comuna Apahida, satul CÂMPENEȘTI, str. , f.n., în locul numit COADA LACULUI, conform planului de situație anexat, pentru construirea de casă, în conformitate cu obiectivele concedentului și în condițiile Legii nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr.50/1991.

III.TERMENUL

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

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

IV.PREȚUL CONCESIUNII (REDEVENȚA)

Art.3.(1) Prețul concesiunii este de 35.000 lei/mp, respectiv 28.035.000 lei, adică 850 $ la cursul B.N.R. din ziua încheierii procesului-verbal de adjudecare, plătită *anual/semestrial/trimestrial/lunar, în maxim 25 ani, conform caietului de sarcini. Suma* se plătește în lei, la cursul BNR din ziua plății, până la 30 iunie a fiecărui an pentru plata semestrială, trimestrial se face până la data de 15 a ultimei luni din trimestru, iar plata lunară până în ultima zi din luna respectivă.

V.PLATA REDEVENȚEI

Art.4.(1) Plata redevenței se face la casieria concedentului sau în contul nr.2122020744185243 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 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.

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, decât cu aprobarea concedentului.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența.

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

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

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

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

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

(10) Vânzarea construcției realizate de către concesionar se poate face după 10 ani de la data încheierii contractului de concesiune, noul proprietar va putea prelua concesiunea numai în cazul în care redevența a fost achitată integral pentru toată perioada 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.

VII.ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

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

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

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

d)În cazul nerespectării 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 preiau cu plată de concedent, după evaluare.

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

VIII.CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU

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

IX.RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

X. 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, între ele.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 exemplare.

Concedent,
Primar,
Ionel Fărcaş

ROMÂNIA PRIMAR Com. Arad

Concesionar,

Secretar,
Ioan Hîrbea

Contabil şef,
Ec. Alexandru Moldovan

Referent,
Simona Pop

Jurist,
Luminita Terpea

ROMANIA, JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
Str. LIBERTATII Nr. 122
Tel. 0264-231777
Nr. **205/35438** din **08.10.2025**

CERTIFICAT DE ATESTARE
A EDIFICĂRII CONSTRUCTIEI

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

TERPEA ATTILA DANIEL CNP 1720123123131, confirmam ca pe terenul intravilan in suprafața de **994 mp**, cu categoria de folosință **"curti constructii"**, situat conform PUG comuna Apahida, aprobat prin **HCL Nr. 193 din 27.10.2022** in comuna Apahida, **localitatea CAMPENESTI, str. SALCAMILOR, nr. 250,** teren înscris în **C.F. 72443 – Apahida, nr. cad. 72443,** există o casa de vacanta, proprietatea lui **TERPEA ATTILA DANIEL CNP 1720123123131,** edificata în anul **2025.**

Edificarea construcției s-a efectuat conform **Autorizației de construire nr. 199 din 06.06.2024,** există încheiat proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor **nr. 158/35438 din 08.10.2025.**

Construcția C1 are următoarea descriere:

- destinația:	**CASA DE VACANTA**
- număr unități individuale	**1**
- număr locuri de parcare	**2**
- regimul de înălțime	**P**
- suprafață construită la sol	**Sc = 19,55 mp;**
- suprafață construită desfășurată	**Sd = 19,55 mp;**

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

PRIMAR,
RAMONA-CRISTINA BEDOE

ROMÂNIA COMUNA APAHIDA 6 JUD. CLUJ, COM. APAHIDA

ARHITECT SEF
Arh. Dan-Gabriel Șopterean

Întocmit 2 ex:
ing. Mariana Mirela Muntean

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

APROB: ADMITEREA / ~~RESPINGEREA~~

INVESTITOR: TERPEA ATTILA DANIEL

PROCES - VERBAL DE RECEPȚIE

la terminarea lucrărilor

Nr. 158/3543 **din** 02.10.2025

privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției CASA DE VACANȚA ÎMPREJMUIRE TEREN ÎMPREJMUIRE TEREN ÎMPREJMUIRE EXTERIOARE

, lucrări executate în cadrul contractului nr. , din , încheiat între

TERPEA ATTILA DANIEL

Și REGE FLORIN

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

- adresa administrativă: CARPENIȘ - VIE MACARIILOR NR 250 (jud Alba)
- număr cadastral/număr topografic: 72333
- număr carte funciară: 72333

2. Lucrările au fost executate în baza Autorizației de construire nr. 199 **, eliberată de**

COMUNA GALDA

la data de 06.06.2025 **, cu valabilitate până la data:**

3. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea de la data: 02.10.2025 ,

până la data: 08.10.2025 **, fiind formată din:**

1. Președinte(nume și prenume): TERPEA ATTILA DANIEL

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

2. ING. MARIANA MUREȘAN MUNTEAN - PRIMĂRIA CARPENIȘ

3. CHICA MIHAI

4. ILAVOARA IOAN

5.

6.

7.

ROMANIA - I.S.C.
KOLOZSVÁRI ANDREI
DIRIGINTE DE ȘANTIER
AUT. NR. 00029519
DOMENIU/SUBDOMENII: 2.2

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

1. executant:

2. proiectant:

5. Secretariatul a fost asigurat de Kolozsvári Andrei

, diriginte de șantier autorizat în domeniul/domeniile: 2.2

, autorizație nr. 00029519

6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:

6.1. Capacități fizice realizate:

IN CONFORMITATE

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, refaceri de lucrări și altele:

6.5. Valoarea finală a lucrărilor executate este de [lei, cu și fără TVA]: 8738,85

6.6. Perioada de garanție: 24 LUNI

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

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

☒ admiterea recepției la terminarea lucrărilor;

☐ respingerea recepției la terminarea lucrărilor;

8. Comisia de recepție motivează decizia luată prin:

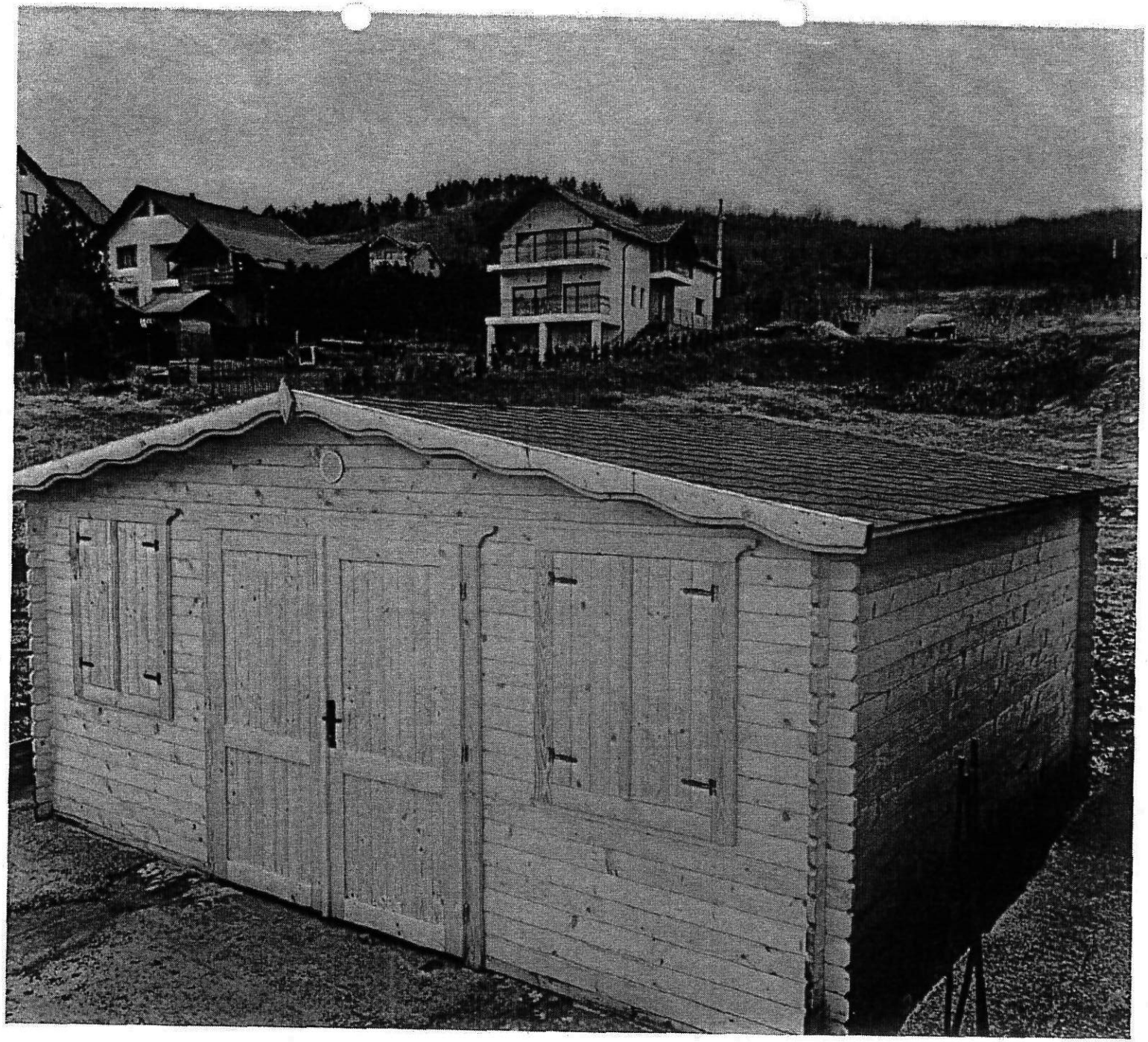
9. Comisia de recepție recomandă luarea următoarelor măsuri:

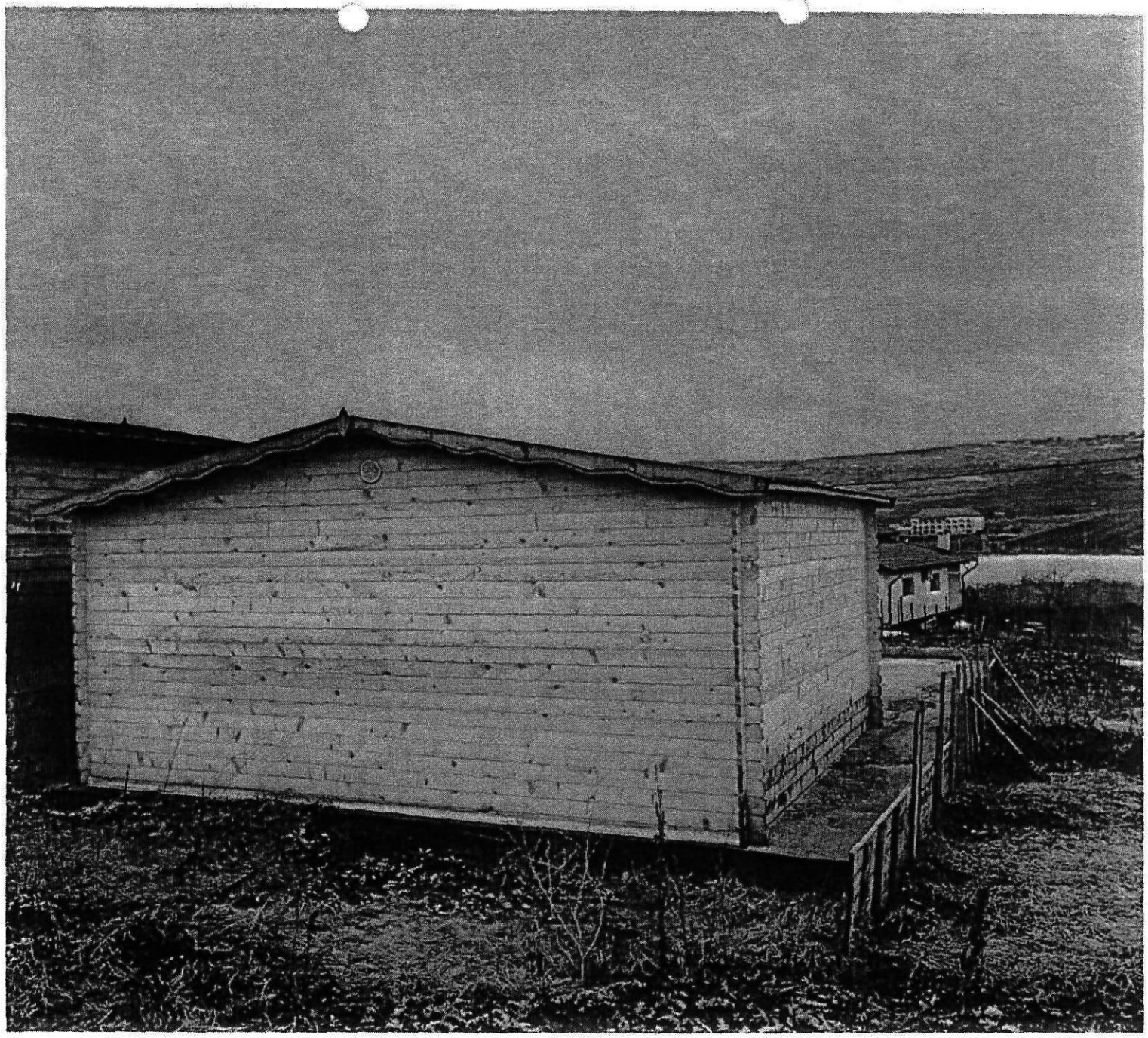
10. Prezentul proces - verbal, conținând 2 **file și** ..... **anexe numerotate, cu un total de** 2 **file, a fost încheiat astăzi** 02.10.2023, **în** 2 **exemplare.**

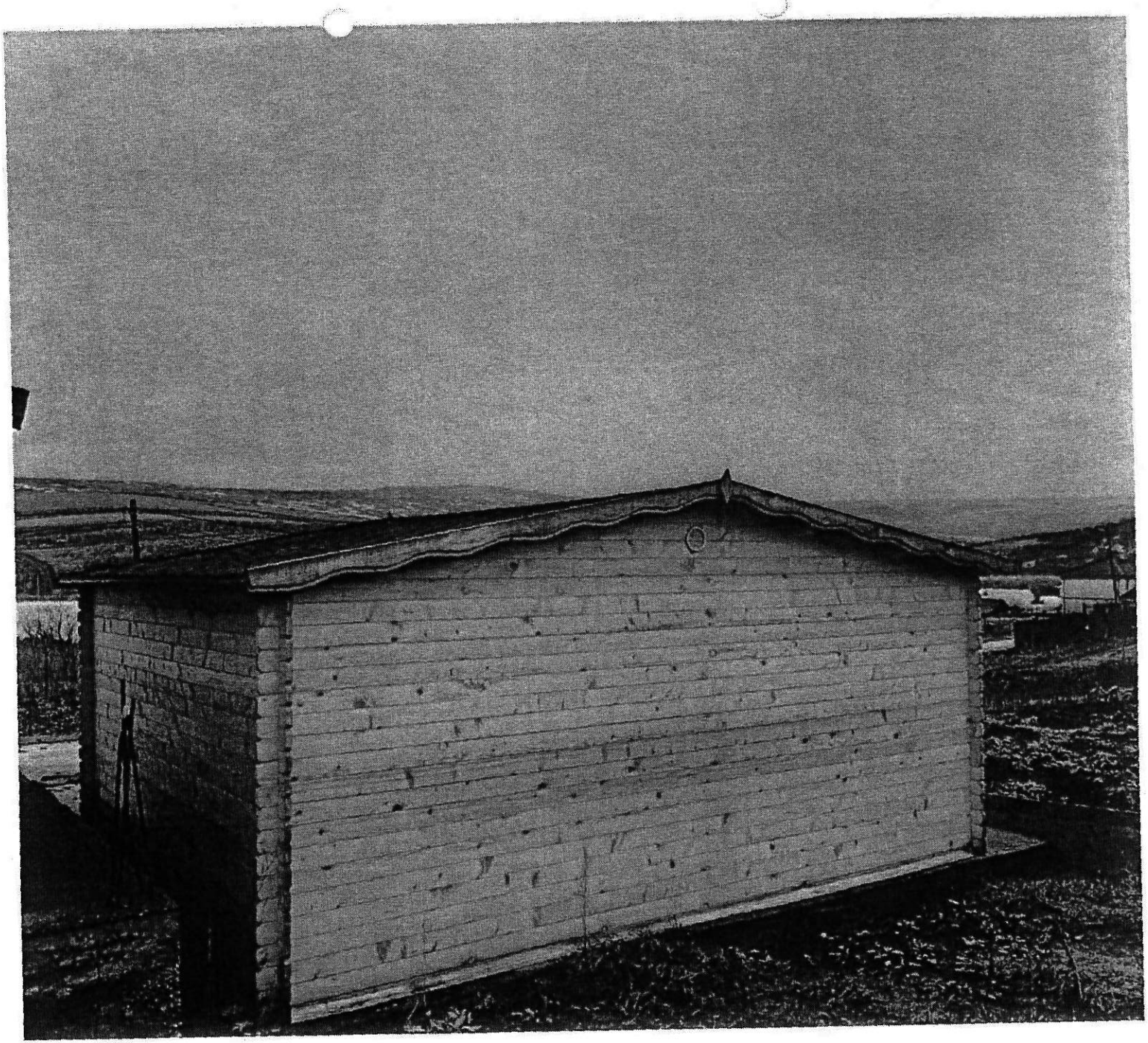
11. Alte mențiuni

Comisia de recepție	*(semnătura)*
1. Președinte: PETRA AMLA SANDA	
Membri:	
2. ING. MARIANA NIREL MUNTEAN	
3. ORDA TIHA	
4. NAVOREA REVER	
5.	
6.	
7.	
Alți participanți: Proiectant:	
Executant:	

ROMÂNIA - I.S.C.
KOLOZSVARI ANDREI
DIRIGINTE DE ȘANTIER
AUT. GR. [illegible]
[illegible]
2/2







JUDEȚUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
ÎNREGISTRAT LA NR. 1022
ZIUA ... LUNA ... ANUL

26. FEB. 2026

CĂTRE,

Primăria comunei Apahida

Subsemnatul TERTEA ATTILA DANIEL domiciliat în SOMCUTUL MIC str. ..., nr. 248, ap. ..., jud. CLUJ, avand CI seria ..., nr. ..., prin prezenta **solicit aprobarea cumpărării terenului concesionat** în baza contractului de concesiune nr. 17074/22.12.2003

Anexez: - copie CI,

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

Nr. telefon 0726931800

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: 26.02.2026

Semnătura: Tertea Attila Daniel

ROMANIA, JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
Str. LIBERTATII Nr. 122
Tel. 0264-231777, Fax. 0264-231475
Nr. 7028 din 26.02.2026

COMANDA NR. 13
LA CONTRACTUL NR. 13925 DIN 23.04.2025
Evaluare terenuri Legea 15/2003 si terenuri concesionate

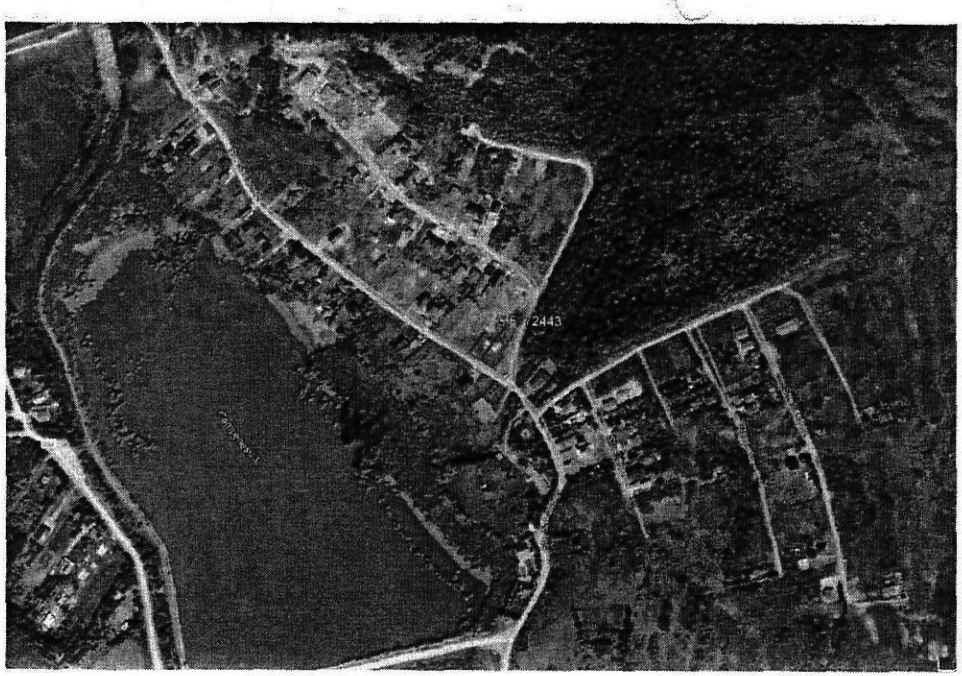
I. TERENURI CONCESIONATE				
NR. CRT	NR. INREGISTARRE	NUME/ PRENUME	UM	CANTITATE
1	7022/26.02.2026	TERPEA ATTILA DANIEL	BUC	1

Intocmit,
Ing. Mariana Mirela Muntean

ROMÂNIA JUD. CLUJ COM. APAHIDA COMUNA APAHIDA 6


1: 500
Anul ortofotoplanului: 2024


1: 500
Anul ortofotoplanului: 2024


CF 72443


CF 72443
Campenesti
Campenesti
Campenesti


CF 72443


CF 72443

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI APAHIDA

H O T Ă R Â R E
Nr. 52/ 26.03.2026
privind însușirea raportului de evaluare întocmit pentru un teren concesionat și aprobarea vânzării acestuia, bun aflat în domeniul privat al comunei Apahida

Consiliul Local al comunei Apahida, județul Cluj, întrunit în ședință ordinara la data de 26.03.2026,
Analizând: *privind însușirea raportului de evaluare întocmit pentru un teren concesionat și aprobarea vânzării acestuia, bun aflat în domeniul privat al comunei Apahida,* proiect elaborat din inițiativa doamnei primar Belce Ramona-Cristina, referatul de aprobare nr. 8500/09.03.2026 al Primarului comunei Apahida, raportul de evaluare nr.41/04.03.2026 întocmit de EXPERTUS S.R.L., prin evaluator autorizat Ing. Grădinaru Nicoleta, înregistrat la Primăria comunei Apahida sub nr. 7782/04.03.2026, cererea numitului Terpea Attila Daniel înregistrată la Primăria comunei Apahida sub nr. 7022/26.02.2026, valoarea imobilului cuprinse în inventarul domeniului privat al comunei Apahida, precum și raportul de specialitate nr. 8504/09.03.2026 al Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru.
Văzând avizele comisiei pentru agricultură, amenajarea teritoriului și urbanism, ale comisiei pentru activități economico-financiare și ale comisiei juridice.
În baza prevederilor

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

Luând în considerare dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative republicată, cu modificările și completările ulterioare;
În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
Fiind îndeplinite prevederile art. 133 alin. (1), art. 134 alin. (1) lit. a), art. 136 alin. (1) și (8) și art. 139 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
În temeiul art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1. Se însușește raportul de evaluare nr. 41/04.03.2026, întocmit de EXPERTUS S.R.L., prin evaluator autorizat Ing. Grădinaru Nicoleta, înregistrat la Primăria comunei Apahida sub nr. 7882/04.03.2026, anexă la prezenta hotărâre. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii valorii de piață revine exclusiv evaluatorului.

Art. 2. Se aprobă vânzarea terenului aflat în domeniul privat al comunei Apahida, deținut în prezent în regim de concesiune de către beneficiarul prevăzut în anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Prețul de vânzare al terenului este cel stabilit prin raportul de evaluare menționat la art. 1. Beneficiarul are obligația de a achita integral prețul vânzării în termen de cel mult 6 luni de la data comunicării prezentei hotărâri, sub sancțiunea încetării de drept a valabilității aprobării de vânzare în caz de neplată.

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 17 consilieri locali
Se votează cu 17 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.52/26.03.2026
privind însușirea raportului de evaluare întocmit pentru un teren concesionat și aprobarea vânzării acestuia, bun aflat 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	TERPEA ATTILA DANIEL	17014 din 21.12.2003	Teren in suprafata de 994 mp, situat in loc. Campenesti, str. Salcamilor, nr. 250, inscris in CF nr. 72443, nr. cadastral 72443 -Apahida	24,50	124.200,00	110.433,40	**124.200,00**

Președinte de ședință
Cserei Paul Tiberiu

ROMÂNIA JUDEȚUL CLUJ COMUNA APAHIDA CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează
Secretar General
c.j. Bucur Anca Florina

Anexă HCL Nr. 52 / 26.03.2026

Membru corporativ

ANEVAR

AUTORIZATIA 0303

S.C. EXPERTUS S.R.L.
Evaluări și Consultanță
Timișoara, Alcea 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. 7882
ZIUA 04 LUNA 03 ANUL 2026

RAPORT DE EVALUARE

Estimarea valorii de piață pentru teren intravilan, categoria de folosință curți construcții în suprafață de 994 mp, înscris în C.F. 72443, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 250, jud. Cluj

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

Proprietar: COMUNA APAHIDA

Concesionar: TERPEA ATTILA-DANIEL

TIMIȘOARA
Martie 2026

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE nr. 41/04.03 2026

1. Utilizator desemnat: **PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA**
2. Proprietar teren: **COMUNA APAHIDA**
3. Concesionarii: **TERPEA ATTILA-DANIEL;**
4. **Tip imobil: Teren din domeniul privat al primăriei comunei Apahida**
5. Nr. comandă: **13/26.02 2026;**
6. Tipul valorii: **valoare de piață**
7. Scopul evaluării: ***Estimarea valorii de piață a terenului concesionat în vederea vânzării de către concedent***
8. Dreptul de proprietate evaluat: **dreptul absolut de proprietate**
9. Data inspecției: **04.03 2026**
10. Data evaluării: **04.03 2026**
11. Cursul BNR, din data de 04.03 2026, este: 1 EURO = 5,0981 lei, comunicat în 03.03 2026;

Categoria bunului: **Teren intravilan**
Localizare: **UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 250, jud. Cluj**
Act de proprietate: **C.F. 72443**
Categoria de folosință: **Curți construcții**
Suprafața terenului: **994 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**



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

Concesionar: **TERPEA ATTILA-DANIEL**

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. 72443, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 250, jud. Cluj	994 mp	24,50	124,90	24.400	124.200
	TOTAL	***994 mp***	-	-	***24.400 €***	***124.200 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

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

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

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 **martie 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 **TERPEA ATTILA-DANIEL** 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 994 mp, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 250, jud. Cluj. Accesul la teren se face pe un drum pietruit și beneficiază de front stradal: 22.57 ml.

Conform extrasului de carte funciara nr. 72443 Apahida, terenul aparține Primăriei Apahida, se notează intabulare, drept de proprietate – lege și dezmembrare, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, conform Act administrativ nr. 123, din 25.10.2011, emis de Consiliul Local al Comunei Apahida. Concesionarul prezentului teren este domnul **TERPEA ATTILA-DANIEL**, *conform Act adițional nr. 1 din 08.01 2008 la Contractul de concesiune nr. 17014 din 23.12 2003.*

1.5. Moneda evaluării

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în LEI și EURO. Având în vedere faptul că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 1 euro = 5,0981 lei din data de 04.03 2026, comunicat de BNR la data de 03.03 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 trebui să poată fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție

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

nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

Definiţia valorii de piaţă trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual:

- **„suma estimată"** se referă la un preţ exprimat în unităţi monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacţie nepărtinitoare de piaţă. Valoarea de piaţă este preţul cel mai probabil care se poate obţine în mod rezonabil pe piaţă, la data evaluării, în conformitate cu definiţia valorii de piaţă. Acesta este cel mai bun preţ care se poate obţine în mod rezonabil de către vânzător şi cel mai avantajos preţ care se poate obţine în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preţ estimat, majorat sau micşorat de clauze sau de situaţii speciale, cum ar fi o finanţare atipică, operaţiuni de vânzare şi de leaseback, compensări sau concesii speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum şi 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 preţ efectiv curent de vânzare. Este preţul dintr-o tranzacţie care întruneşte toate elementele conţinute în definiţia valorii de piaţă la data evaluării.
- **„la data evaluării"** cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece pieţele şi condiţiile de piaţă se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea şi circumstanţele pieţei, aşa cum sunt ele la data evaluării, şi nu cele aferente oricărei alte date.
- **„între un cumpărător hotărât"** se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu şi obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preţ. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziţionează în conformitate mai degrabă cu realităţile pieţei curente şi cu aşteptările pieţei curente decât cu cele ale unei pieţe imaginare sau ipotetice, a cărei existenţă nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preţ mai mare decât preţul cerut pe piaţă. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piaţă".
- **„şi un vânzător hotărât"** nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forţat să vândă la orice preţ, nici unul pregătit pentru a vinde la un preţ care este considerat a fi nerezonabil pe piaţă curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condiţiile pieţei, la cel mai bun preţ accesibil pe piaţă liberă, după un marketing adecvat, oricare ar putea fi acel preţ. Circumstanţele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste consideraţii, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.
- **„într-o tranzacţie nepărtinitoare"** se referă la o tranzacţie care are loc între părţi care nu au o relaţie deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă şi companiile sucursale sau între proprietar şi chiriaş, care ar putea face ca nivelul preţului să nu fie caracteristic pentru piaţă sau să fie majorat. Tranzacţia la valoarea de piaţă se presupune că are loc între părţi fără o legătură între ele, fiecare acţionând în mod independent.
- (g) **„după un marketing adecvat"** înseamnă că activul a fost expus pe piaţă în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preţ care se poate obţine în mod rezonabil, în conformitate cu definiţia valorii de piaţă. Metoda de valorificare prin vânzare este considerată a fi acea metodă prin care se obţine cel mai bun preţ pe piaţă la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piaţă nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcţie de tipul activului şi de condiţiile pieţei. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat un timp corespunzător pentru ca activul să fie adus în atenţia unui număr adecvat de participanţi de pe piaţă. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.
- **„în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent"** presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât şi vânzătorul hotărât sunt informaţi, de o manieră rezonabilă, despre natura şi caracteristicile activului, despre utilizările curente şi cele potenţiale ale acestuia, precum şi despre starea în care se află piaţă la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoştinţe în mod prudent, pentru a căuta preţul cel mai favorabil corespunzător poziţiei lor ocupate în tranzacţie. Prudenţa se apreciază prin referire la situaţia pieţei de la data evaluării şi neluând în considerare eventualele informaţii ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piaţă cu preţuri în scădere, la un preţ care este mai mic decât preţurile de piaţă anterioare. În astfel de cazuri, activele şi pentru alte schimburi de pe pieţele care înregistrează modificări ale preţurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acţiona în conformitate cu cele mai bune informaţii ale pieţei disponibile la data

evaluării.

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

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

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

1.7. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **martie 2026**, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator.

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

Evaluarea a fost realizată în data de 04.03 2026, la un curs valutar de 1 euro = 5,0981 lei din data de 04.03 2026, comunicat de BNR la data de 03.03 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 04.03 2026 de către ec. Grădinaru Nicoleta din partea S.C. EXPERTUS S.R.L. La data inspecției, bunurile imobile au fost identificate prin intermediul geoportalului ANCPI – eTerra, care a facilitat verificarea amplasamentului, a căilor de acces și a distanțelor față de cea mai apropiată localitate sau puncte importante de interes. Toate informațiile obținute au fost documentate și integrate într-o fișă de inspecție inserată prezentului raport de evaluare.

1.9. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Informații primite de la client:

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

- ✓ Cerere din partea concesionarului nr. 7022 din 26.02 2026 pentru **TERPEA ATTILA-DANIEL**;
- ✓ Extrasul de carte funciară nr. 72443 Apahida;
- ✓ Act adițional nr. 1 din 08.01 2008 la Contractul de concesiune nr. 17014 din 23.12 2003;
- ✓ Contract de concesiune nr. 17014 din 23.12 2003;
- ✓ Proces – Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 158/35438 din 08.10 2025;
- ✓ Certificat de atestare a edificării construcției nr. 205/35438 din 08.10 2025;

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

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



2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea amplasamentului



Date despre amplasament	
PROPRIETAR AMPLASAMENT	**COMUNA APAHIDA**
Adresă:	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 250, jud. Cluj
C.F. /Act de proprietate	C.F. 72443
Suprafață	994 mp
Categoria de folosință / prevedere P.U.G.	Curți construcții
Formă terenului	Dreptunghiular
Raportul laturilor: 1/2; 1/3; 1/4; 1/5	1/3
Frontul stradal	22,57 ml
Construcții pe teren	Da, dar nu face obiectul prezentului raport de evaluare
Proprietar pe construcție	**TERPEA ATTILA-DANIEL**
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	04.03 2026

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

2.2.1. Dreptul de proprietate

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

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

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

ANCPI

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

Nr. cerere	889
Ziua	04
Luna	01
Anul	2024

Cod verificare
100162929753

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 72443 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	72443	994	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit; Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
100052 / 06/05/2022		
Act Administrativ nr. 92, din 28/04/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; Act Administrativ nr. 295, din 09/03/2022 emis de COMUNA APAHIDA; Act Administrativ nr. 60742, din 17/03/2022 emis de OCPI CLUJ;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 72443 a imobilului cu numarul cadastral 72443 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 64268 inscris in cartea funciara 64268;	A1
Act Administrativ nr. 123, din 25/10/2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNI APAHIDA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATElege și dezmembrare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA APAHIDA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 64268/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 177977 din 13/10/2017; pozitie transcrisa din CF 63417/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 79115 din 10/05/2017; pozitie transcrisa din CF 55638/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 135372 din 10/12/2012;	
B4	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 64268/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 177977 din 13/10/2017; pozitie transcrisa din CF 63417/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 79115 din 10/05/2017; pozitie transcrisa din CF 55638/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 135372 din 10/12/2012;	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

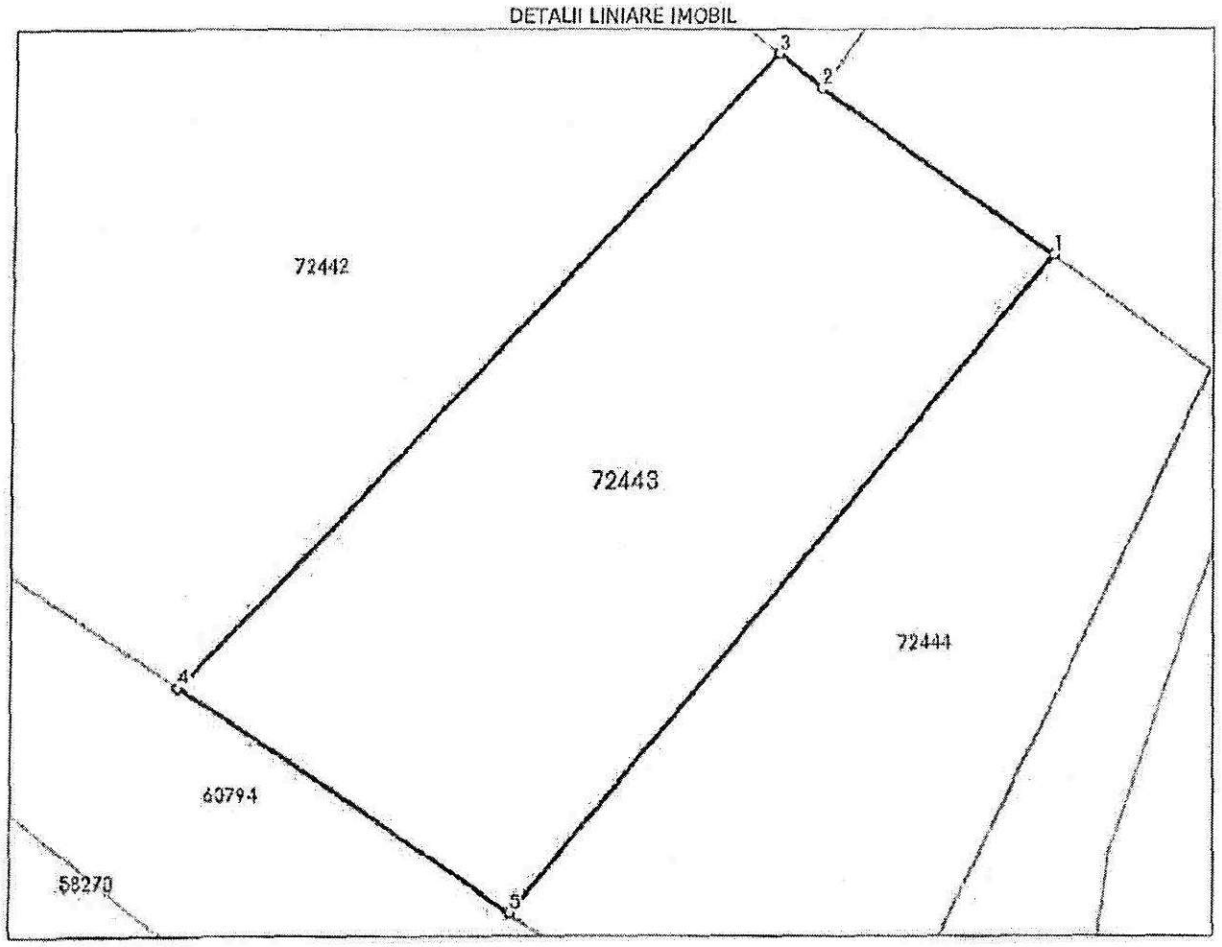
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
72443	994	Teren neimprejmuit; Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	pasune	NU	994	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	16.209
2	3	3.103
3	4	48.608
4	5	22.565
5	1	47.631

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

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.

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 [illegible] dorinței de stabilitate juridică și investiționale, dar și prin tendința generală de transformare a dreptului de folosință (superficie/concesiune) în drept de proprietate.

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

4.1. Analiza celei mai bune utilizări – CMBU

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

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

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

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

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

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

4.2. Analiza CMBU a terenului considerat liber sau construit

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

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

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



1. Permisibila legal.

Conform destinației înscrisă în CF terenul este construibil

2. Posibila Fizic

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

3. Fezabila financiar

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

4. Maxim productivă

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

	Rezidențial	Nerezidențial turistic	Agricol
Permisa legal	Da	Da	Nu
Posibila Fizic	Da	Da	Nu
Fezabila financiar	Nu	Da	Nu
Maxim productivă	Nu	Da	Nu

Având în vedere scopul evaluării CMBU este utilizarea actuală.

5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

5.1. Evaluarea terenurilor

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

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

Metoda comparației directe

Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este metoda cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă preturile și informațiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și diferențieri. Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare (motivația), condițiile pieței (data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Elementele de comparație care diferă, de la caz la caz, sunt: caracteristicile fizice, adică suprafața și forma, lungimea și fațada, topografia, localizarea și vederea.

Metoda extracției

Extracția este o variantă a metodei alocării în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Concluzia asupra valorii obținută prin aplicarea acestei metode nu este, în general, convingătoare, deoarece încrederea în metoda extracției depinde de precizia estimării valorilor construcțiilor aferente proprietății, de precizia cu care se estimează deprecierea funcțională și cea rezultată din cauze externe, care se adaugă celei fizice.

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

Metoda alocării

Terenurile libere din localitățile urbane cu o dezvoltare imobiliară intensă, pot fi atât de rare, încât valoare lor să nu poată fi estimată prin comparație directă. În mod similar, vânzările de terenuri libere din mediile rurale îndepărtate pot fi foarte rare și, ca urmare, datele comparabile pot să nu fie adecvate.

Metoda alocării (cunoscută și ca metoda proporției) se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Când proprietatea imobiliară subiect include construcții relativ noi, rezultatului acestui raport i se atribuie, în general, mai multă siguranță. În cazul proprietăților cu construcții mai vechi, raportul dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este mai mare.

Metoda alocării nu conduce la indicații decisive privind valoarea terenului subiect, dar poate fi utilizată în stabilirea valorii acestuia când numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient, însă există informații despre proprietăți imobiliare construite.

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

Metoda reziduală a terenului

Poate fi utilizată în estimarea terenului atunci când nu sunt disponibile date privind parcele similare de teren liber. Această metodă se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției care se referă la echilibrul dintre cei patru factori de producție pământul, capitalul, munca și coordonarea (abilitatea) socială, 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 DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 12964
Valabil 2024
Specializarea: EI, EPI, EBN
ANEVAR

- 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.

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

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. 72443 sunt prezentate mai jos:

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 250, jud. Cluj	Loc. Câmpenești, str. Merilor	Loc. Câmpenești, zona 1 Mai, str. Castanilor	Loc. Câmpenești
Suprafață	994 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	04.03 2026	nov..25	ian..26	sept..25

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

Elemente specifice proprietății				
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 250, jud. Cluj	Loc. Câmpenești, str. Merilor	Loc. Câmpenești, zona 1 Mai, str. Castanilor	Loc. Câmpenești
Caracteristici fizice				
Suprafața	994 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	04.03 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. 250, jud. Cluj	S-au aplicat ajustări, negative comparabilei 2 pentru localizare.
Caracteristici fizice		
Suprafața	994 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 124,90 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.

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

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 teren am aplicat abordarea prin piaţă, în urma căreia am obţinut următoarele valori:

Concesionar: **TERPEA ATTILA-DANIEL**

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. 72443, situat în UAT Apahida, sat Câmpeneşti, str. Salcâmilor, nr. 250, jud. Cluj	994 mp	24,50	124,90	24.400	124.200
	TOTAL	***994 mp***	-	-	***24.400 €***	***124.200 lei***

Criteriile de analiză a rezultatelor:

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

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

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

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

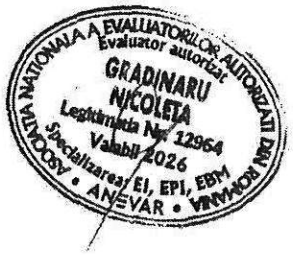
În urma analizării, valorilor obţinute în prezentul raport de evaluare prin prisma celor prezentate în subcapitolul precedent şi în capitolul referitor la analiza pieţei imobiliare, dar şi în criteriilor de analiză, a rezultatelor în opinia evaluatorului, **valoarea de piaţă estimată a proprietăţi imobiliare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

Concesionar: **TERPEA ATTILA-DANIEL**

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. 72443, situat în UAT Apahida, sat Câmpeneşti, str. Salcâmilor, nr. 250, jud. Cluj	994 mp	24,50	124,90	24.400	124.200
	TOTAL	***994 mp***	-	-	***24.400 €***	***124.200 lei***

NOTĂ:

- Valoarea de piaţă estimată în prezentul raport de evaluare nu conţine T.V.A.;
- Valoarea de piaţă a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele şi ipotezele speciale din prezentul raport;



ANEXE

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

Cerere din partea concesionarului nr. 7022 din 26.02 2026 pentru **TERPEA ATTILA-DANIEL;**
Extrasul de carte funciară nr. 72443 Apahida;
Act adițional nr. 1 din 08.01 2008 la Contractul de concesiune nr. 17014 din 23.12 2003;
Contract de concesiune nr. 17014 din 23.12 2003;
Proces – Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 158/35438 din 08.10 2025;
Certificat de atestare a edificării construcției nr. 205/35438 din 08.10 2025;

- Fotografii;
- Ortofotoplanșe;

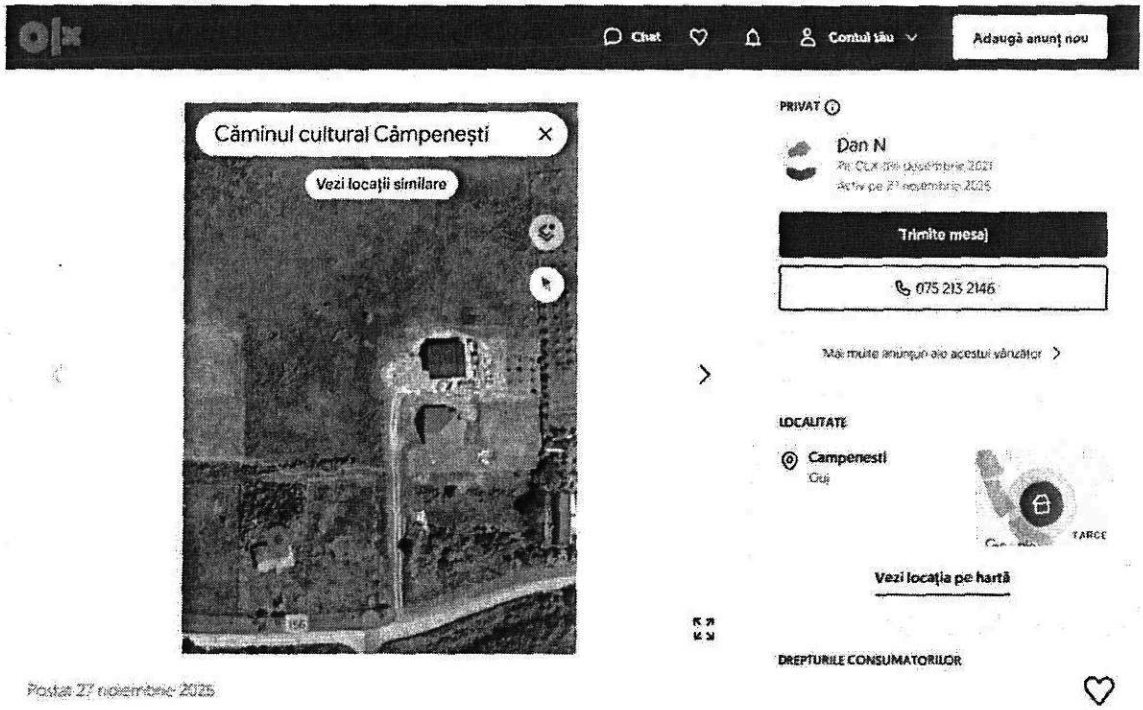
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 12964
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Metoda comparației directe UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Salcâmilor, nr. 250, jud. Cluj - teren intravilan - C.F. 72443 Apahida

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafață	994 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	**04.03 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. 250, 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	**994 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*** ***124,90 lei/mp***
Valoarea de piață totală				***24.400,00 €*** ***124.200,00 lei***



Comparabila 1



Postat 27 noiembrie 2025

Vând teren intravilan Câmpenești Apahida jud. Cluj

30 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

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

Asigurare pentru casa ta

DESCRIERE

Vând 3 parcele de teren intravilan in sat Câmpenești, comuna Apahida, str. Merilor, nr. 72 (in 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: 1342 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



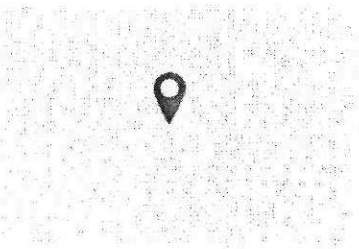
Descriere

Parcele de teren in Campenesti

Vand parcele de teren in Campenesti cu C.F. 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 anunțurile (3)

Taskuri (0)

Calendar (0)

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

Nr. cerere	889
Ziua	04
Luna	01
Anul	2024

Cod verificare
100162929753

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 72443 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	72443	994	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit; Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
100052 / 06/05/2022		
Act Administrativ nr. 92, din 28/04/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA; Act Administrativ nr. 295, din 09/03/2022 emis de COMUNA APAHIDA; Act Administrativ nr. 60742, din 17/03/2022 emis de OCPI CLUJ;		
B1	Se înfiinteaza cartea funciara 72443 a imobilului cu numarul cadastral 72443 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 64268 inscris in cartea funciara 64268;	A1
Act Administrativ nr. 123, din 25/10/2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNI APAHIDA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATElege şi dezmembrare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA APAHIDA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 64268/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 177977 din 13/10/2017; pozitie transcrisa din CF 63417/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 79115 din 10/05/2017; pozitie transcrisa din CF 55638/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 135372 din 10/12/2012;	
B4	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 64268/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 177977 din 13/10/2017; pozitie transcrisa din CF 63417/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 79115 din 10/05/2017; pozitie transcrisa din CF 55638/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 135372 din 10/12/2012;	

C. Partea III. SARCINI .

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

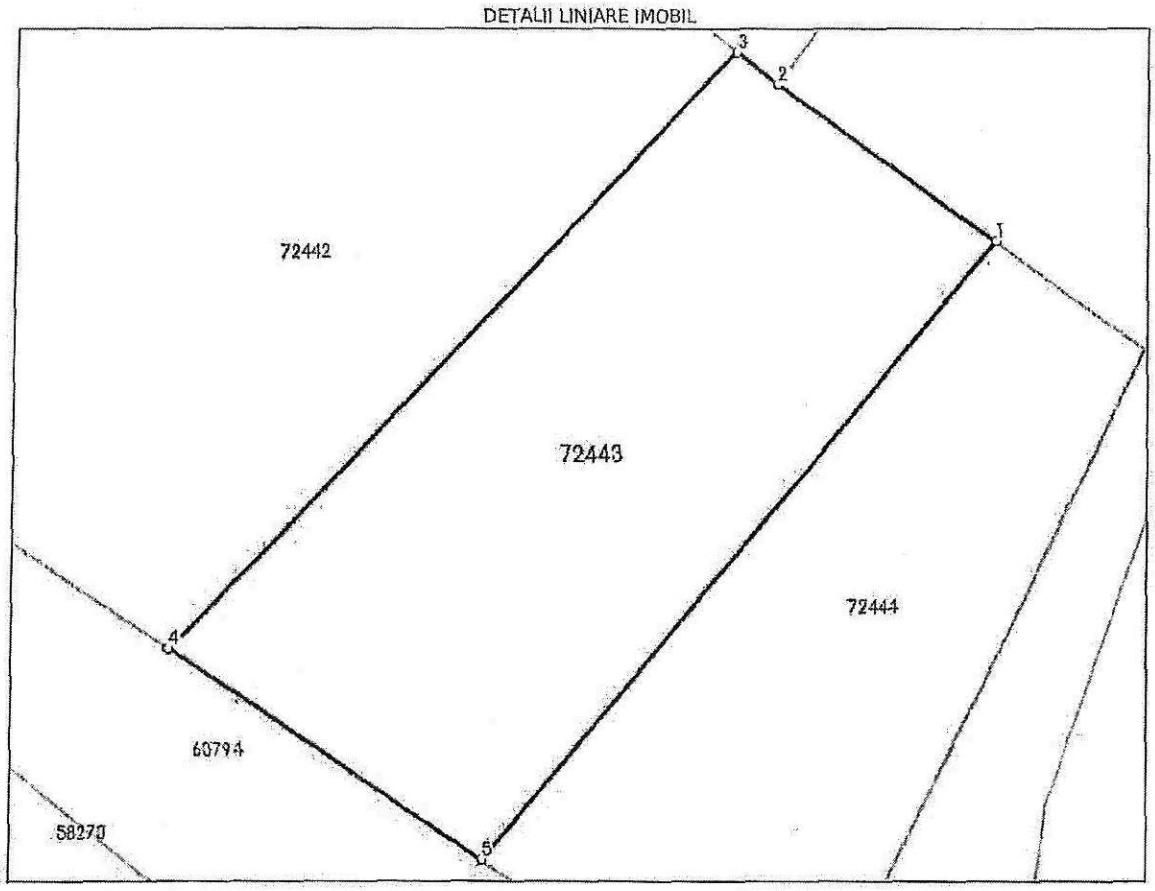
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
72443	994	Teren neimprejmuit; Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	pasune	NU	994	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	16.209
2	3	3.103
3	4	48.608
4	5	22.565
5	1	47.631

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

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

Data și ora generării,
04/01/2024, 15:58

ACT ADITIONAL
Nr.1 din 08.ianuarie.2008
LA
CONTRACTUL DE CONCESIUNE
NR. 17014 DIN 23.12.2003

ART.1
Incheiat intre

Consiliul Local al comunei Apahida , cu sediul in comuna Apahida,strada Libertatii, nr. 122, reprezentată prin IONEL FĂRCAŞ, având funcţia de PRIMAR , în calitate de **concedent,pe de o parte**

Şi

D-na/dl. **TERPEA ATTILA-DANIEL** domiciliat in localitatea DEJ str. AUREL VLAICU Nr. 1 Bl. - Sc. - Ap. -, Judetul Cluj, posesor al cartii de identitate seria KX nr. 172130 eliberat de Politia Cluj , CNP..1720123123131. **in calitate de concesionar, pe de alta parte**

In baza cererii 93/04.01.2008
si a procesului verbal de predare a
amplasamentului nr. 2 din 08.01.2008

s-a incheiat prezentul act aditional la Contractul de Concesiune nr. 17014/23.12.2003 , PARCELA 134 , locul numit COADA LACULUI .

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

Obiectul contractului de concesiune este o suprafata de **994 mp** teren situat in Comuna APAHIDA, satul CAMPENESTI, str. _____, nr. FN, jud. Cluj, in locul numit COADA LACULUI, lotul nr. 134, conform planului de situatie anexat, pentru construirea ____CASE _____, in conformitate cu obiectivele concedentului si in conditiile Legii 50/1991.

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

Redeventa este de 3,50 lei/mp, respectiv 3479 lei , adica 972 EURO la cursul BNR din ziua incheierii Actului aditional la Contractul de concesiune 17014/23.12.2003, platita anual, in maxim 25 de ani, conform caietului de sarcini. Suma se plateste in lei, la cursul BNR din ziua platii.

ART.4

Celelalte dispozitii contractuale raman neschimbate.

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

CONCEDENT,
PRIMAR,
Ionel Farcas

CONCESIONAR,

SECRETAR,
Jr. Alexandru David

CONTABIL SEF,
Ec. Corina Olguta Genis

CONSILIER PRINCIPAL,
Ec. Tatiana Simona Pop

AVIZAT OFICIU JURIDIC,
Jr. Raluca Paglesan

Astăzi,
- 15.03.2004 -
Am primit un exemplar

(1,33)

ROMÂNIA, JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA
STR.LIBERTĂȚII, NR.98
TEL./FAX – 231777, 231797, 231322
NR. 4.0151 21.12.2003.

CONTRACT DE CONCESIUNE

I.PĂRȚI CONTRACTANTE

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

Și

TERPEA DANIEL domiciliat în DEJ, str. AUREL VLAICU nr. 1, jud. CLUJ, carte de identitate seria KX nr. 172130, eliberat de POL. DEJ la data de 11.12.2001, în calitate de concesionar, pe de altă parte

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

II.OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.1.(1) Obiectul contractului de concesiune este o suprafață de 801 mp teren situat în comuna Apahida, satul CÂMPENEȘTI, str. , f.n., în locul numit COADA LACULUI, conform planului de situație anexat, pentru construirea de casă, în conformitate cu obiectivele concedentului și în condițiile Legii nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr.50/1991.

III.TERMENUL

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

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

IV.PREȚUL CONCESIUNII (REDEVENȚA)

Art.3.(1) Prețul concesiunii este de 35.000 lei/mp, respectiv 28.035.000 lei, adică 850 $ la cursul B.N.R. din ziua încheierii procesului-verbal de adjudecare, plătită anual/semestrial/trimestrial/lunar, în maxim 25 ani, conform caietului de sarcini. Suma se plătește în lei, la cursul BNR din ziua plății, până la 30 iunie a fiecărui an pentru plata semestrială, trimestrial se face până la data de 15 a ultimei luni din trimestru, iar plata lunară până în ultima zi din luna respectivă.

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 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.

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, decât cu aprobarea concedentului.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența.

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

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

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

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

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

(10) Vânzarea construcției realizate de către concesionar se poate face după 10 ani de la data încheierii contractului de concesiune, noul proprietar va putea prelua concesiunea numai în cazul în care redevența a fost achitată integral pentru toată perioada 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.

VII.ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

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

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

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

d)În cazul nerespectării 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 preiau cu plată de concedent, după evaluare.

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

VIII.CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU

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

IX.RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

X. 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, între ele.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 exemplare.

Concedent,
Primar,
Ionel Fărcaş

ROMÂNIA JUD. ARAD PRIMĂRIA COM. ZĂDĂRENI

Concesionar,

Secretar,
Ioan Hîrbea

Contabil şef,
Ec. Alexandru Moldovan

Referent,
Simona Pop

Jurist,
Luminita Terpea

ROMANIA, JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
Str. LIBERTATII Nr. 122
Tel. 0264-231777
Nr. **205/35438** din **08.10.2025**

CERTIFICAT DE ATESTARE
A EDIFICĂRII CONSTRUCTIEI

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

TERPEA ATTILA DANIEL CNP 1720123123131, confirmam ca pe terenul intravilan in suprafața de **994 mp**, cu categoria de folosință **"curti constructii"**, situat conform PUG comuna Apahida, aprobat prin **HCL Nr. 193 din 27.10.2022** in comuna Apahida, **localitatea CAMPENESTI, str. SALCAMILOR, nr. 250,** teren înscris în **C.F. 72443 – Apahida, nr. cad. 72443,** există o casa de vacanta, proprietatea lui **TERPEA ATTILA DANIEL CNP 1720123123131,** edificata în anul **2025.**

Edificarea construcției s-a efectuat conform **Autorizației de construire nr. 199 din 06.06.2024,** există încheiat proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor **nr. 158/35438 din 08.10.2025.**

Construcția C1 are următoarea descriere:

- destinația:	**CASA DE VACANTA**
- număr unități individuale	**1**
- număr locuri de parcare	**2**
- regimul de înălțime	**P**
- suprafață construită la sol	**Sc = 19,55 mp;**
- suprafață construită desfășurată	**Sd = 19,55 mp;**

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

PRIMAR,
RAMONA-CRISTINA BEDOE

ARHITECT SEF
Arh. Dan-Gabriel Șopterean

COMUNA APAHIDA 6 JUD. CLUJ, COM. APAHIDA

Întocmit 2 ex:
ing. Mariana Mirela Muntean

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

APROB: ADMITEREA / RESPINGEREA

INVESTITOR: TERPEA ATTILA DANIEL

PROCES - VERBAL DE RECEPȚIE

la terminarea lucrărilor

Nr. 158/2514.38 **din** 02.10.2025

privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției CASA DE VACANȚA ÎMPREJMUIRE TEREN ÎMPREJMUIRE EXTERIOARE

, lucrări executate în cadrul contractului nr. , din , încheiat între

TERPEA ATTILA DANIEL

Și REGIE PROPRIE

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

- adresa administrativă: CAMPENI - STR. MĂCĂIȚILOR NR. 250 (Jud. Alba)
- număr cadastral/număr topografic: 72433
- număr carte funciară: 72433

2. Lucrările au fost executate în baza Autorizației de construire nr. 199 **, eliberată de**

COMUNA ARIEȘENI

la data de 06.06.2025 **, cu valabilitate până la data:**

3. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea de la data: 02.10.2025 ,

până la data: 08.10.2025 , fiind formată din:

1. Președinte(nume și prenume): TERPEA ATTILA DANIEL

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

2. ING. MARIANA MUREȘAN MUNTEAN - PRIMĂRIA ARIEȘENI

3. CHIRA TIBOR

4. ILAVOAIA IENER

5.

6.

7.

ROMANIA - I.S.C.
KOLOZSVÁRI ANDREI
DIRIGINTE DE ȘANTIER
AUT. NR. 00029519
DOMENII/SUBDOMENII: 2.2

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

1. executant:

2. proiectant:

5. Secretariatul a fost asigurat de Kolozsvári Andrei

, diriginte de șantier autorizat în domeniul/domeniile: 2.2

, autorizație nr. 00029519

6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:

6.1. Capacități fizice realizate:

NU CONFORM

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, refaceri de lucrări și altele:

6.5. Valoarea finală a lucrărilor executate este de [lei, cu şi fără TVA]: 8738,85

6.6. Perioada de garanţie: 24 LUNI

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

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

admiterea recepţiei la terminarea lucrărilor;

respingerea recepţiei la terminarea lucrărilor;

8. Comisia de recepţie motivează decizia luată prin:

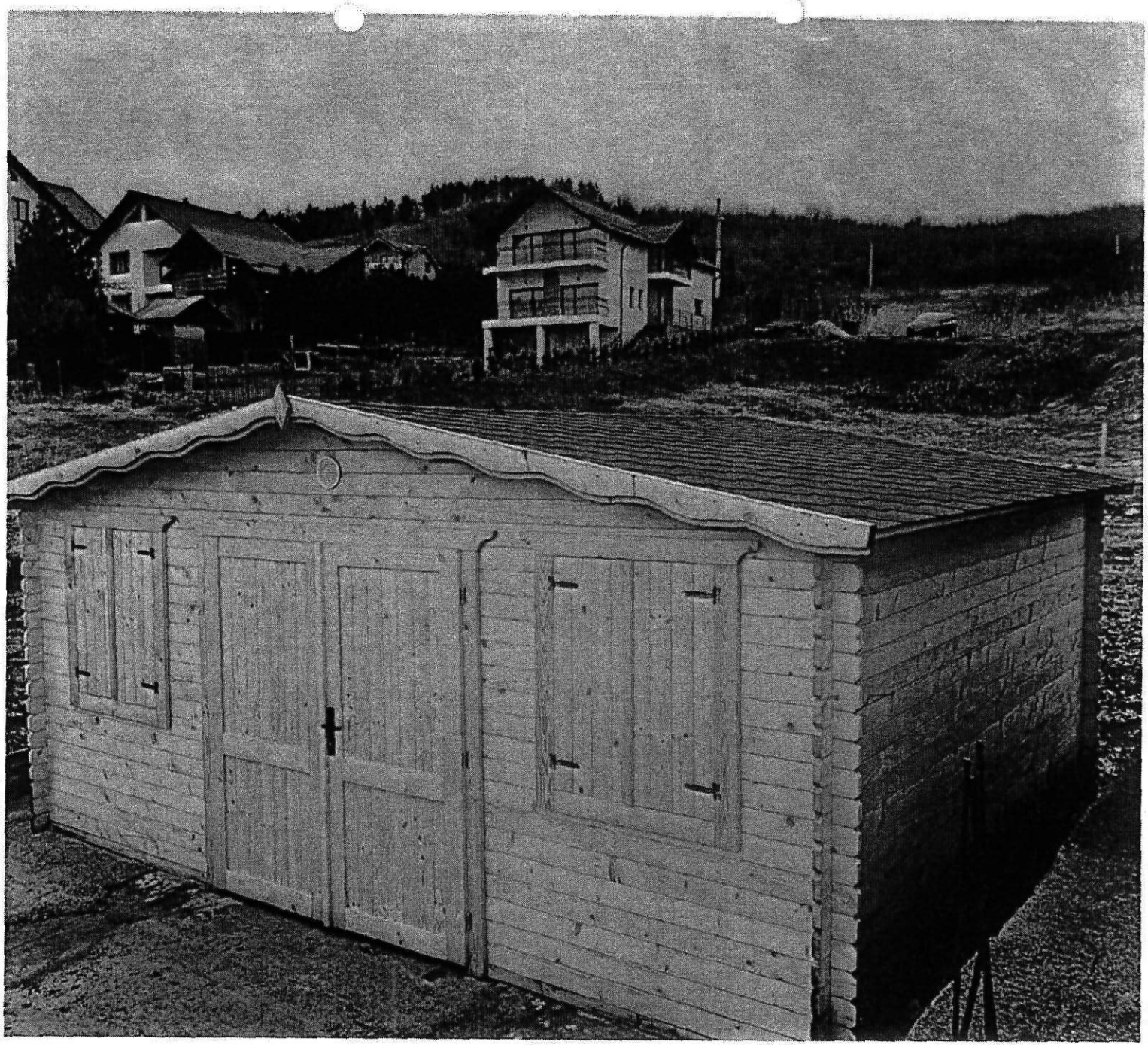
9. Comisia de recepţie recomandă luarea următoarelor măsuri:

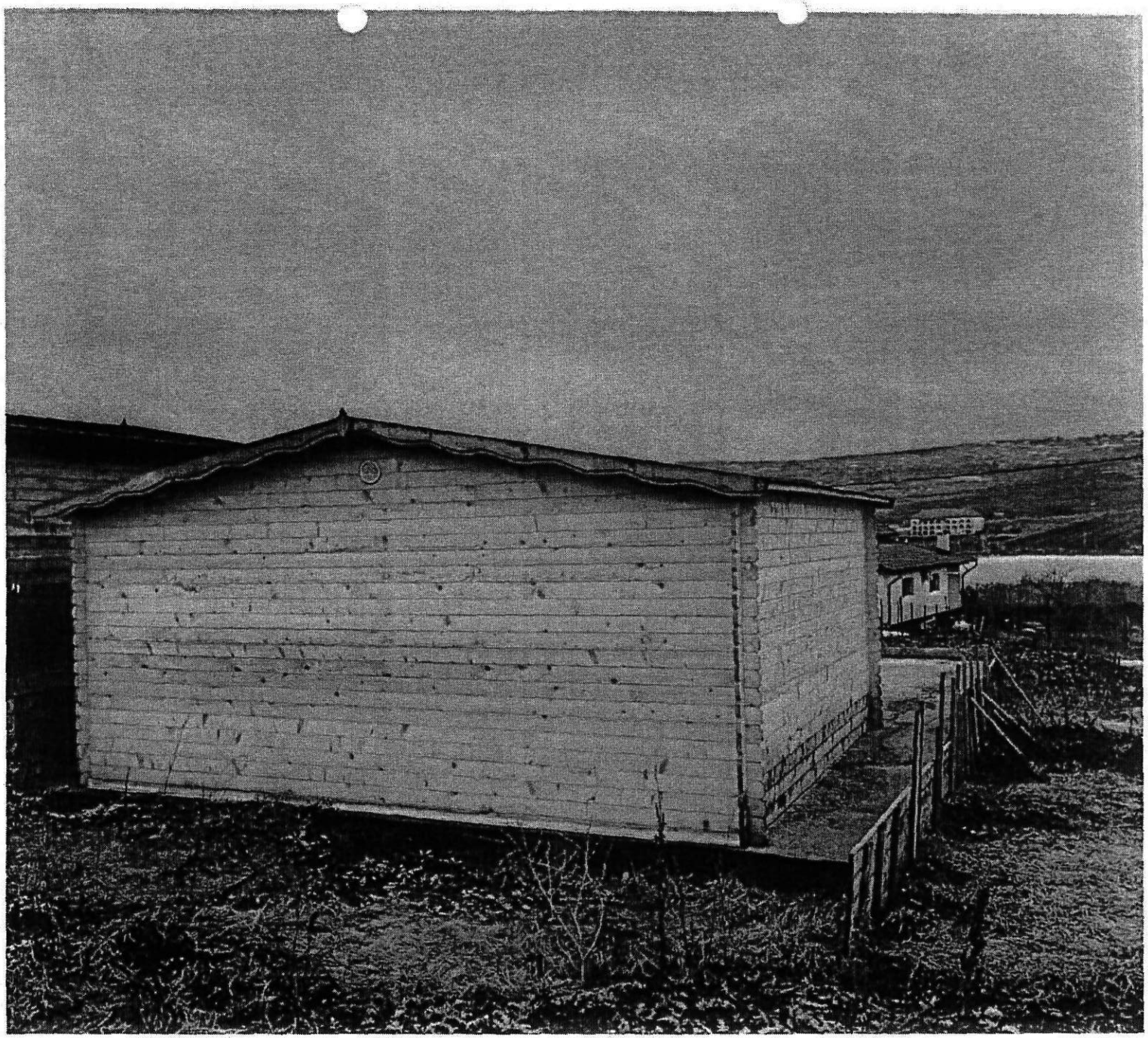
10. Prezentul proces - verbal, conţinând 2 **file şi** ..... **anexe numerotate, cu un total de** 3 **file, a fost încheiat astăzi** 02.10.2025, **în** 2 **exemplare.**

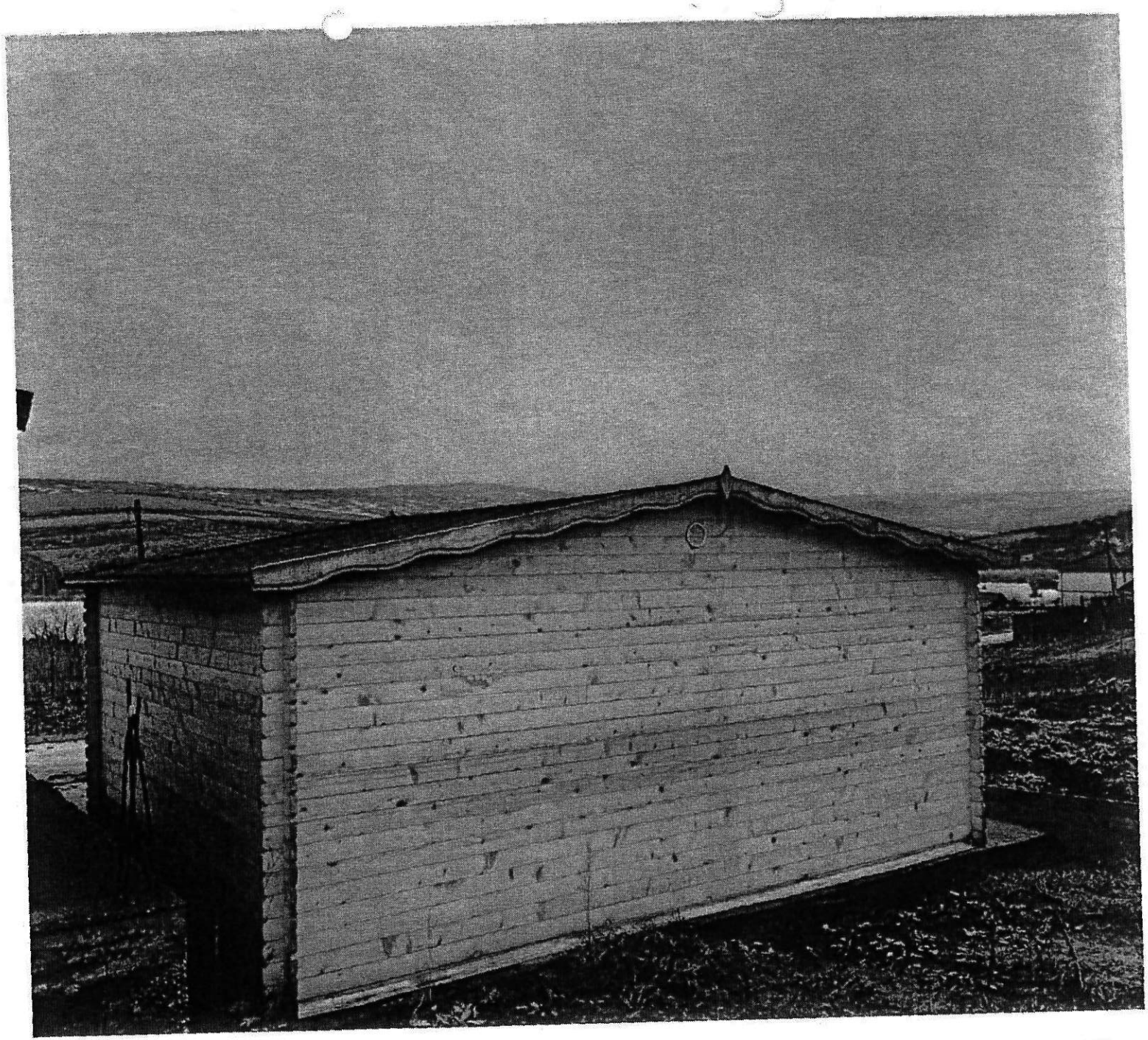
11. Alte menţiuni

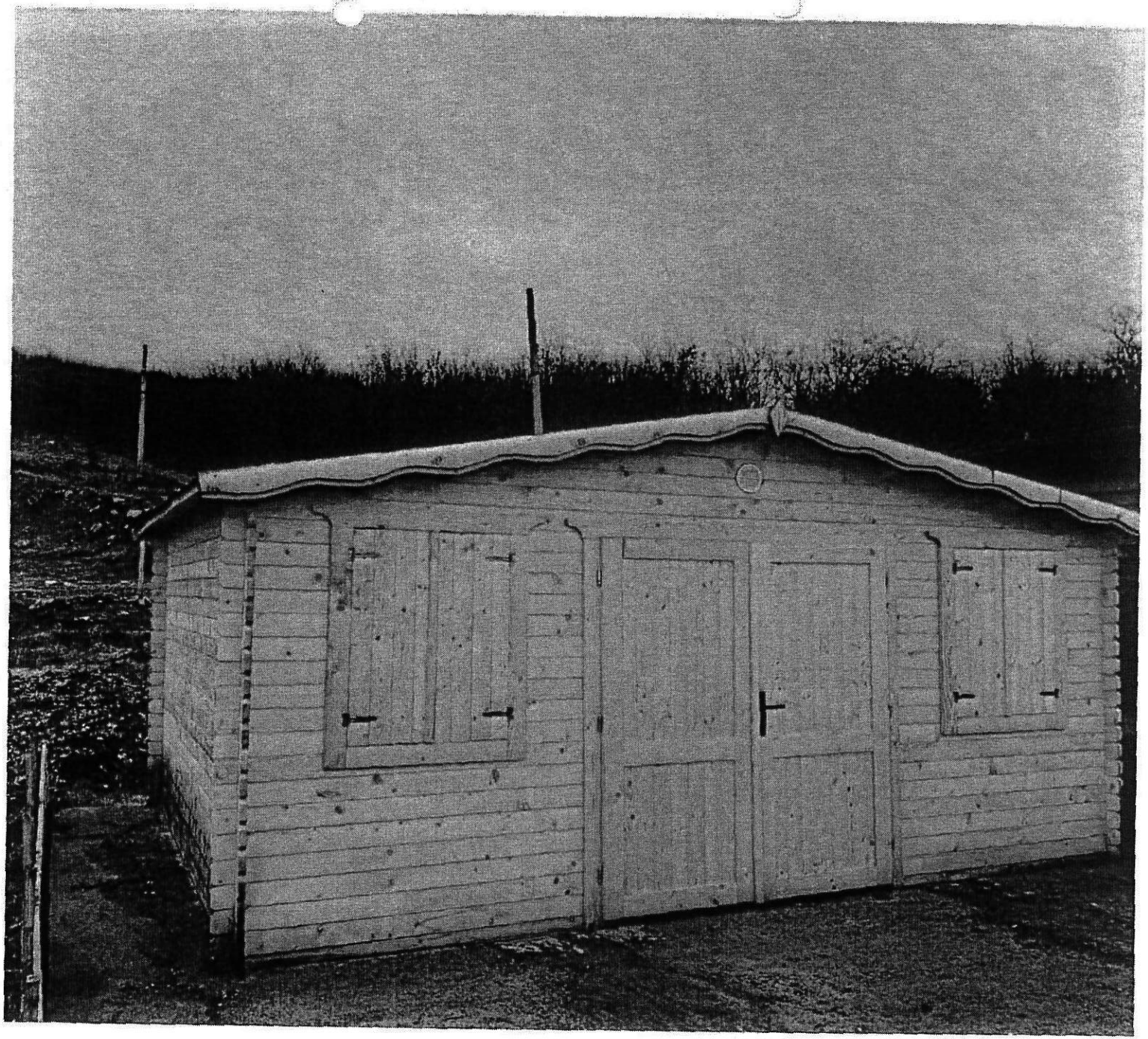
Comisia de recepţie	*(semnătura)*
1. Preşedinte: TELEA ATILA SANDA	
Membri:	
2. ING. MARIANA NIREA HUNTEAN	
3. CIARA MIHAI	
4. NAVOREA IOVER	
5.	
6.	
7.	
Alţi participanţi: Proiectant:	
Executant:	

ROMÂNIA - I.S.C.
KOLOZSVARI ANDREI
DIRIGINTE DE SANTIER
AUT. NR. CD259619
DOMICILIU/DOMICILIU:
[illegible]









JUDEȚUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
ÎNREGISTRAT LA NR. 2002
ZIUA ..... LUNA ..... ANUL .....

26. FEB. 2026

CĂTRE,

Primăria comunei Apahida

Subsemnatul TERTEA ATTILA DANIEL domiciliat în SOMCUTUL MIC str....., nr. 148, ap....., jud. CLUJ, avand CI seria....., nr....., prin prezenta **solicit aprobarea cumpărării terenului concesionat** în baza contractului de concesiune nr. 17074/22.12.2003

Anexez: - copie CI,

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

Nr. telefon 0726931800

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: 26.02.2026

Semnătura: Tertea Attila Daniel

ROMANIA, JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
Str. LIBERTATII Nr. 122
Tel. 0264-231777, Fax. 0264-231475
Nr. 7028 din 26.02.2026

COMANDA NR. 13
LA CONTRACTUL NR. 13925 DIN 23.04.2025
Evaluare terenuri Legea 15/2003 si terenuri concesionate

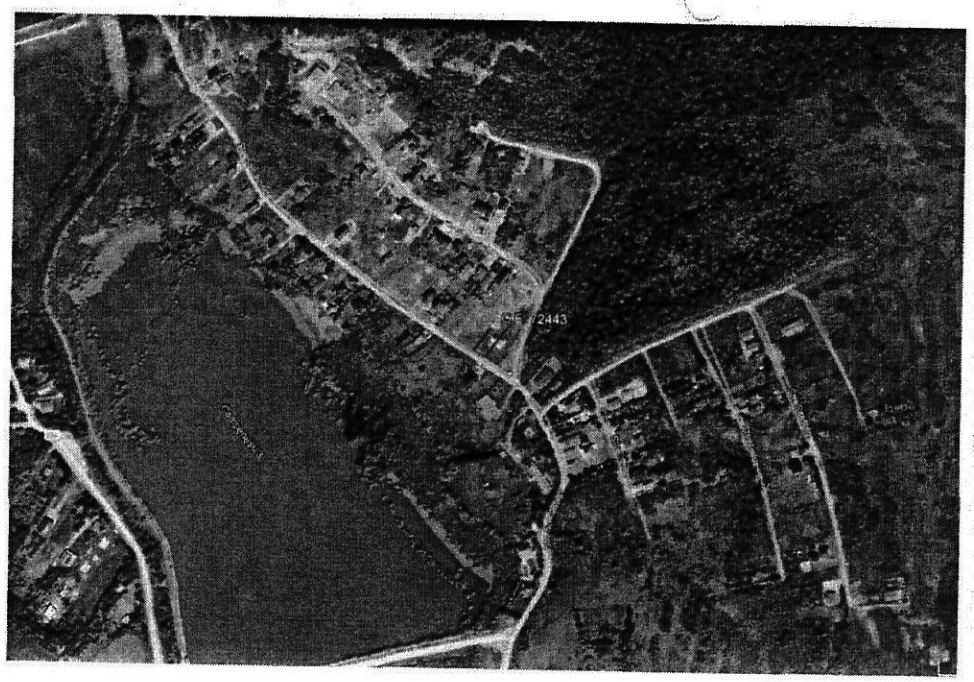
I. TERENURI CONCESIONATE				
NR. CRT	NR. INREGISTARRE	NUME/ PRENUME	UM	CANTITATE
1	7022/26.02.2026	TERPEA ATTILA DANIEL	BUC	1

Intocmit,
Ing. Mariana Mirela Muntean

ROMANIA JUD. CLUJ COM. APAHIDA COMUNA APAHIDA 6






CIF 2443


CIF 72443
Carpenest
Carpenest
Carpenest


CIF 72443


CIF 72443