ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI APAHIDA

H O T Ă R Â R E
Nr. 53/26.03.2026
privind însușirea raportului de evaluare și aprobarea vânzării terenului atribuit în folosință gratuită în baza Legii nr. 15/2003, 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: proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare și aprobarea vânzării terenurilor atribuite în folosință gratuită în baza Legii nr. 15/2003, aflate în domeniul privat al comunei Apahida, proiect elaborat din inițiativa doamnei primar Belce Ramona Cristina, cererile nr. 3951/03.02.2026 și nr. 3952/03.02.2026, raportul de evaluare a terenurilor nr. 31/24.02.2026 întocmit de evaluator EXPERTUS SRL, prin ing. Grădinaru Nicolae și înregistrat la Primăria Comunei Apahida sub nr. 6692/24.02.2026, referatul de aprobare al primarului nr. 8512/09.03.2026, valoarea imobilelor din inventarul domeniului privat al comunei Apahida și raportul de specialitate nr. 8513/09.03.2026 al Compartimentului de Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru,

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

- 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. 8 din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală;

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 a terenurilor nr. 31/24.02.2026 întocmit de evaluator EXPERTUS SRL, prin ing. Grădinaru Nicolae, înregistrat la Primăria Comunei Apahida sub nr. 6692/24.02.2026, care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului.

Art. 2. Se aprobă vânzarea terenurilor atribuite în folosință gratuită în baza Legii nr. 15/2003, terenuri aparținând domeniului privat al Comunei Apahida, conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Prețul de vânzare al terenurilor este cel stabilit în raportul de evaluare prevăzut la art. 1. Beneficiarii au obligația de a achita prețul terenurilor în termen de 6 luni de la data comunicării prezentei hotărâri.

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

Art. 5. Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului Județului Cluj, Primarului Comunei Apahida, Serviciului Economic, Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru, beneficiarilor și se aduce la cunoștință publică prin publicarea 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.53/26.03.2026
privind însușirea raportului de evaluare și aprobarea vânzării terenului atribuit în folosință gratuită în baza Legii nr. 15/2003, aflat în domeniul privat al comunei Apahida

Nr. Crt.	Nume si prenume	Proces-verbal predare amplasament	Descriere teren	Pret Euro/mp Cf evaluare	Valoare totala in lei cf evaluare	Valoare de inventar in lei	Valoare de vânzare in lei
1	APAHIDEAN ANDREI	Nr. 58 din 05.11.2018 si 18 din 22.06.2021	Teren in suprafata de 500 mp, situat in loc. Apahida, zona Borom, str. Daliei, nr. 1A, inscris in CF nr. 71176, nr. cadastral 71176 Apahida	26,70	68.000	19.290	68.000
2	VENTEL OVIDIU MIHAI	Nr. 59 din 05.11.2018	Teren in suprafata de 300 mp, situat in loc. Apahida, zona Borom, str. Daliei, nr. 1, inscris in CF nr. 69382, nr. cadastral 69382 Apahida	26,70	40.800	40.350	40.800

Președinte de ședință
Cserei Paul Tiberiu

ROMÂNIA JUDEȚUL CLUJ, COMUNA APAHIDA CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează
Secretar General
c.j. Bucur Anca Florina

Anexă HCL Nr. 53 / 26.02.2026

Membru corporativ

ANEVAR

AUTORIZATIA 0303

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

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

imab

SR EN ISO 9001:2015

JUDEȚUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
ÎNREGISTRAT LA NR. 6692
ZIUA 24 LUNA 02 ANUL 2026

RAPORT DE EVALUARE

Estimarea valorii de piață pentru teren intravilan, categoria de folosință curți construcții în suprafață de 300 mp, înscris în C.F. 69382, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1, jud. Cluj; teren intravilan, categoria de folosință curți construcții în suprafață de 500 mp, înscris în C.F. 71176, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1A, jud. Cluj;

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

Proprietar: COMUNA APAHIDA

Beneficiari Legea 15/2003: VENTEL OVIDIU – MIHAI și APAHIDEAN ANDREI

TIMIȘOARA
Februarie 2026

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE nr. 31/24.02 2026

1. Utilizator desemnat: PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA
2. Proprietar teren: COMUNA APAHIDA
3. Beneficiar Legea 15/2003: VENTEL OVIDIU – MIHAI și APAHIDEAN ANDREI
4. Tip imobil: Teren din domeniul privat al primăriei comunei Apahida
5. Nr. comandă: 12/18.02 2026
6. Tipul valorii: **valoare de piață**
7. Scopul evaluării: *Estimarea valorii de piață a terenului în vederea vânzării, conform Legii 15/2003.*
8. Dreptul de proprietate evaluat: **dreptul absolut de proprietate**
9. Data inspecției: 24.02 2026
10. Data evaluării: 24.02 2026
11. Cursul BNR, din data de 24.02 2026, este: 1 EURO = 5,0968 lei, comunicat în 23.02 2026;

Categoria bunului: **Teren intravilan** Localizare: **UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1, jud. Cluj** Act de proprietate: **C.F. 69382** Categoria de folosință: **Curți construcții** Suprafața terenului: **300 mp** Forma terenului: **Dreptunghiular** Raportul laturilor: **1/3** Acces: **Drum pietruit** Front stradal: **14,95 ml** Utilități: **Electricitate și apă** Construcție pe teren: **Da, nu face obiectul prezentului raport de evaluare**	
Categoria bunului: **Teren intravilan** Localizare: **UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1A, jud. Cluj** Act de proprietate: **C.F. 71176** Categoria de folosință: **Curți construcții** Suprafața terenului: **500 mp** Forma terenului: **Dreptunghiular** Raportul laturilor: **1/3** Acces: **Drum pietruit** Front stradal: **16,63 ml** Utilități: **Electricitate și apă** Construcție pe teren: **Da, nu face obiectul prezentului raport de evaluare**	

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

Beneficiari Legea 15/2003: **VENTEL OVIDIU – MIHAI**

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. 69382, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1, jud. Cluj	300 mp	26,70	136,08	8.000	40.800
	TOTAL	***300 mp***	-		***8.000 €***	***40.800 lei***

Beneficiari Legea 15/2003: **APAHIDEAN ANDREI**

Nr. crt.	*Denumire bun imobil*	*Suprafață (mp)*	*Euro / mp*	*Lei / mp*	*Valoare de piață estimată totală (euro)*	*Valoare de piață estimată totală (lei)*

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
GRĂDINARU NICOLETA
Legitimație nr. 12964
Valabil 2026
ANEVAR

1	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, înscris în C.F. 71176, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1A, jud. Cluj	500 mp	26.70	136,08	13.400	68.000
	TOTAL	***500 mp***	-	-	***13.400 €***	***68.000 lei***

NOTĂ:

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

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

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

Declarația de conformitate

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

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

Certificare

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

1. Afirmațiile declarate de noi și cuprinse în prezentul raport, sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o în luna **februarie 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

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

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

1. TERMENI DE REFERINTA

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

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

S.C. EXPERTUS S.R.L., este membru corporativ ANEVAR, înscrisă în Tabloul membrilor corporativi cu Certificatul nr. 0303/01.01.2026. 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 terenului în vederea vânzării de către **Primăria comunei Apahida** din județul Cluj în calitate de ***proprietar***, către **VENTEL OVIDIU – MIHAI și APAHIDEAN ANDREI** în calitate ***beneficiari ai Legii 15/2003***.

1.4. Identificarea bunului supus evaluării

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

- ✓ **Teren intravilan**, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 300 mp, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1, jud. Cluj. Accesul la teren se face pe un drum pietruit și beneficiază de un front stradal de 14,95 ml.

Conform extrasului de carte funciara nr. 69382 Apahida, terenul aparține Comunei Apahida, se notează intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept lege în seria rangului cu încheierea nr. 81592/18.10 2007, respectiv nr. 81583/18.10 2007, dezmembrare, lotizare, dobândit prin lege, cota actuală 1/1, conform act administrativ nr. 110 din 13.10 2009. Beneficiarul prezentului teren este domnul **VENTEL OVIDIU – MIHAI**, *conform Proces - Verbal de atribuire și predare a amplasamentului nr. 59 din 05.11 2018.*

- ✓ **Teren intravilan**, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 500 mp, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1A, jud. Cluj. Accesul la teren se face pe un drum pietruit și beneficiază de un front stradal de 16,63 ml.

Conform extrasului de carte funciara nr. 71176 Apahida, terenul aparține Comunei Apahida, se notează intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept lege în seria rangului cu încheierea nr. 81592/18.10 2007, respectiv nr. 81583/18.10 2007, domeniul privat, dobândit prin lege, cota actuală 1/1, conform act administrativ nr. 110 din 13.10 2009. Beneficiarul prezentului teren este domnul **APAHIDEAN ANDREI**, *conform Proces - Verbal de atribuire și predare a amplasamentului nr. 18 din 22.06 2021 și nr. 58 din 05.11 2018.*

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 = 5,0968 lei din data de 24.02 2026, comunicat de BNR la data de 23.02

2026.

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

1.6. Tipul valorii

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

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

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

- **„suma estimată"** se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț care se poate obține în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de leaseback, compensări sau concesii speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibil doar unui proprietar sau cumpărător specific.
- **„un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)"** se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.
- **„la data evaluării"** cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.
- **„între un cumpărător hotărât"** se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piață".
- **„și un vânzător hotărât"** nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piață curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piață liberă, după un marketing adecvat, oricare ar putea fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.
- **„într-o tranzacție nepărtinitoare"** se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.
- (g) **„după un marketing adecvat"** înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de valorificare prin vânzare este considerată a fi acea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piață la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat un timp corespunzător pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.
- **„în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent"** presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre

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

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

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

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

1.7. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **februarie 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 24.02 2026, la un curs valutar de 1 euro = 5,0968 lei din data de 24.02 2026, comunicat de BNR la data de 23.02 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 24.02 2026 de către ec. Grădinaru Nicoleta din partea S.C. EXPERTUS S.R.L. La data inspecției, bunul imobil a fost identificat prin intermediul geoportalului ANCPI – eTerra, care a facilitat verificarea amplasamentului, a căilor de acces și a distanțelor față de cea mai apropiată localitate sau puncte importante de interes. Toate informațiile obținute au fost documentate și integrate într-o fișă de inspecție inserată prezentului raport de evaluare.

1.9. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Informații primite de la client:

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

- ✓ Cerere de cumpărare a terenului nr. 3952/03.02 2026 pentru **VENTEL OVIDIU – MIHAI**;
- ✓ Proces - Verbal de atribuire și predare a amplasamentului nr. 59 din 05.11 2018;
- ✓ Certificat de atestare a edificării construcției nr. 261/46267 din 30.12 2025;
- ✓ Proces - Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 199/46267 din 30.12 2025;
- ✓ Autorizație de construcție nr. 172 din 10.05 2021;
- ✓ Extrasul de carte funciară nr. 69382 Apahida;
- ✓ Plan de aplasament;

- ✓ Cerere de cumpărare a terenului nr. 3951/03.02 2026 pentru **APAHIDEAN ANDREI**;
- ✓ Proces - Verbal de atribuire și predare a amplasamentului nr. 18 din 22.06 2021;
- ✓ Proces - Verbal de atribuire și predare a amplasamentului nr. 58 din 05.11 2018;
- ✓ Certificat de atestare a edificării construcției nr. 262/46266 din 30.12 2025;
- ✓ Proces - Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 200/46266 din 30.12 2025;
- ✓ Autorizație de construcție nr. 171 din 10.05 2021;
- ✓ Extrasul de carte funciară nr. 71176 Apahida;
- ✓ Plan de aplasament;



Informații colectate de evaluator:

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

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

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

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

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

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

Alte informații consultate:

- ➢ Date privind 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

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

1.12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

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

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

1.13. Metode de evaluare

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

Abordările principale în *evaluare* sunt:

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

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

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

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

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

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

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

la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR:

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

1.15. Descrierea raportului

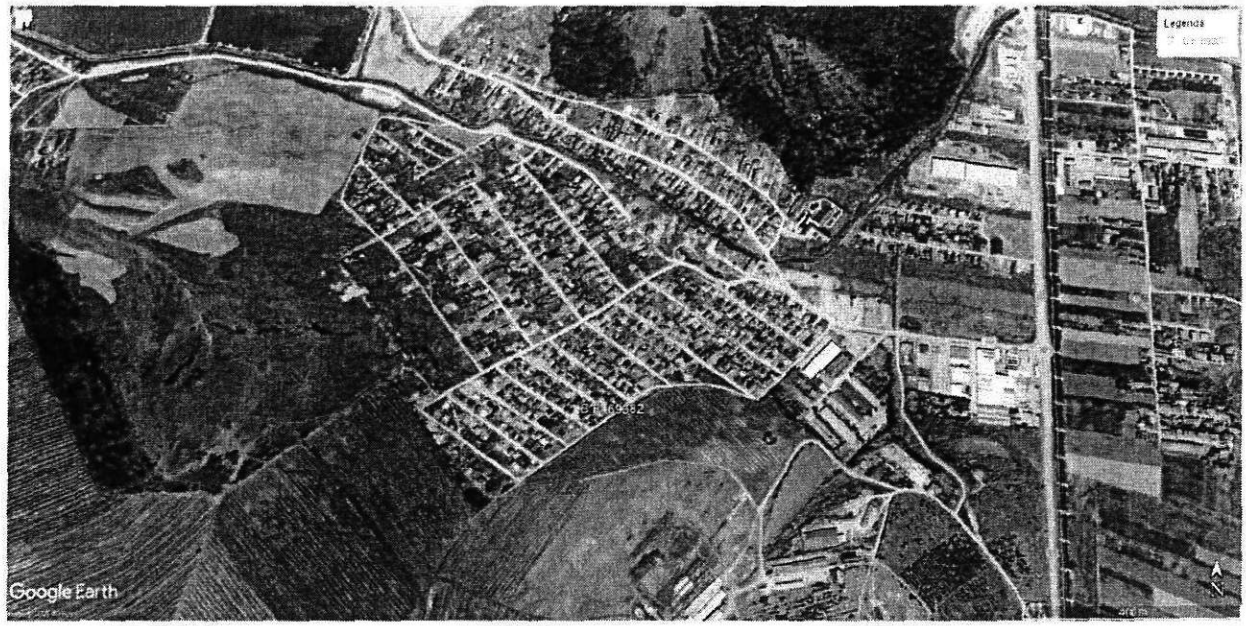
Raportul se va transmite în format letric în 2 (două) exemplare, pentru client/utilizatorul desemnat.

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

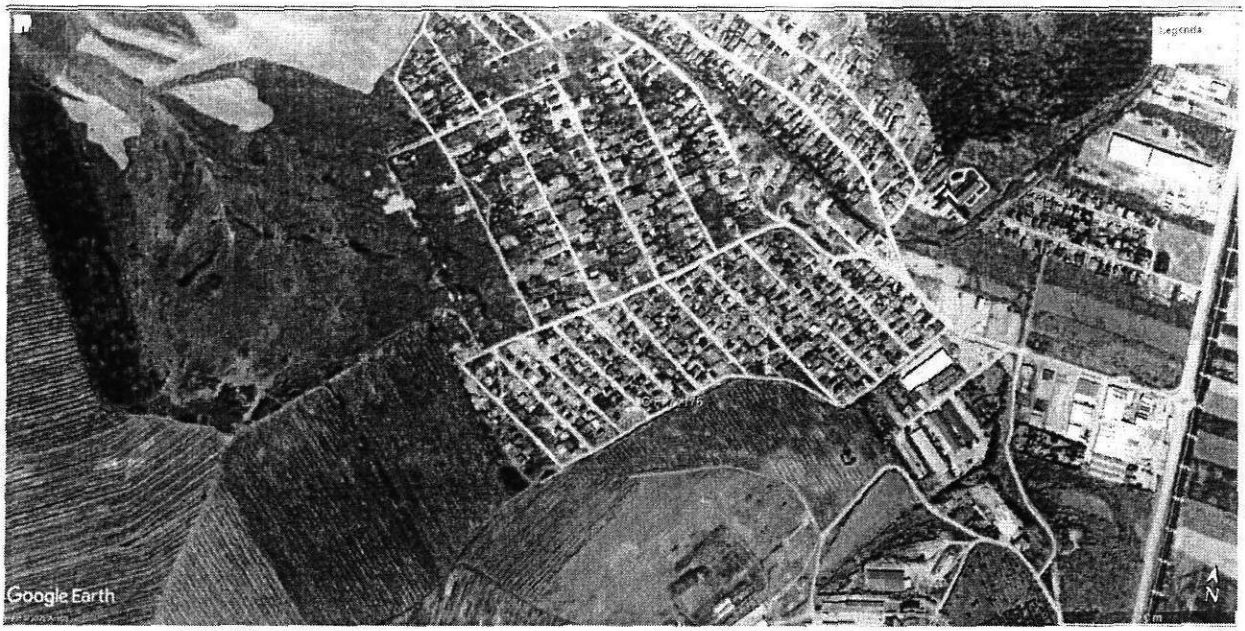


2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea amplasamentului



Date despre amplasament	
PROPRIETAR AMPLASAMENT	**COMUNA APAHIDA**
Adresă:	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1, jud. Cluj
C.F. /Act de proprietate	C.F. 69382
Suprafață	300 mp
Categoria de folosință / prevedere P.U.G.	Curți construcții
Formă terenului	Dreptunghiular
Raportul laturilor: 1/2; 1/3; 1/4; 1/5	1/3
Frontul stradal	14,95 ml
Construcții pe teren	Da, dar nu face obiectul prezentului raport de evaluare
Proprietar pe construcție	**VENTEL OVIDIU – MIHAI**
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	24.02 2026



Date despre amplasament	
PROPRIETAR AMPLASAMENT	**COMUNA APAHIDA**
Adresă:	UAT Apahida, sat Câmpeneşti, str. Daliei, nr. 1A, jud. Cluj
C.F. /Act de proprietate	C.F. 71176
Suprafaţă	500 mp
Categoria de folosinţă / prevedere P.U.G.	Curţi construcţii
Formă terenului	Dreptunghiular
Raportul laturilor: 1/2; 1/3; 1/4; 1/5	1/3
Frontul stradal	16,63 ml
Construcţii pe teren	Da, dar nu face obiectul prezentului raport de evaluare
Proprietar pe construcţie	**APAHIDEAN ANDREI**
Privelişti: parc, stradă, cimitir, zona industrială, zonă rezidenţială	Zonă rezidenţială
POT %; CUT	-
Arii ale proprietăţii (mp) Ac. Clădire ____, Adc. Clădire ____, Arie teren __	-
Topografie teren: plat, în panta, abrupt;	Specific zonei
Poziţia faţă de centru localităţii:(central, median, periferic)	Periferic
Poluare: teren poluat, aer poluat, poluare sonoră, altele	Nu
Dotări amplasament: apă. Canalizare, gaze, termoficare, electricitate, telefonie	Utilităţile zonei
Asfalt	Nu
Obturări imagine faţadă: copaci, panouri publicitare, alte clădiri, altele	Nu
Drum de acces	Drum pietruit
Litigii/sarcini	Nu este cazul
Observaţii	Categoria de folosinţă din C.F. este modificată prin P.U.G., astfel am considerat că terenul este intravilan, categoria de folosinţă curţi construcţii
Data inspecţiei	24.02 2026

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

Nr. cerere 20611
Ziua 02
Luna 02
Anul 2026
Cod verificare
100200035307

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69382 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str Dallei, Nr. 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	69382	300	Teren neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
32802 / 12/02/2021		
Act Administrativ nr. 28, din 28/01/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 69382 a imobilului cu numarul cadastral 69382 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 68667 inscris in cartea funciara 68667;	A1
Act Administrativ nr. 110, din 13/10/2009 emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept lege în seria rangului cu încheierea nr 81592/18.10.2007 respectiv 81583/18.10.2007, dezmembrare, lotizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **COMUNA APAHIDA**, domeniul privat *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 68667/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 114412 din 04/06/2020; pozitie transcrisa din CF 68033/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 225421 din 19/11/2019; pozitie transcrisa din CF 67484/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 167896 din 04/09/2019; pozitie transcrisa din CF 66496/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 56105 din 26/03/2019; pozitie transcrisa din CF 65691/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 203021 din 05/11/2018; pozitie transcrisa din CF 65174/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 84816 din 11/05/2018; pozitie transcrisa din CF 64526/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 226323 din 29/12/2017; pozitie transcrisa din CF 64370/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 189979 din 31/10/2017; pozitie transcrisa din CF 64017/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 150439 din 03/09/2017; pozitie transcrisa din CF 63450/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 83536 din 16/05/2017; pozitie transcrisa din CF 63228/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 50266 din 24/03/2017; pozitie transcrisa din CF 62561/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 18911 din 08/02/2017; pozitie transcrisa din CF 61197/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 198442 din 02/12/2015;*	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

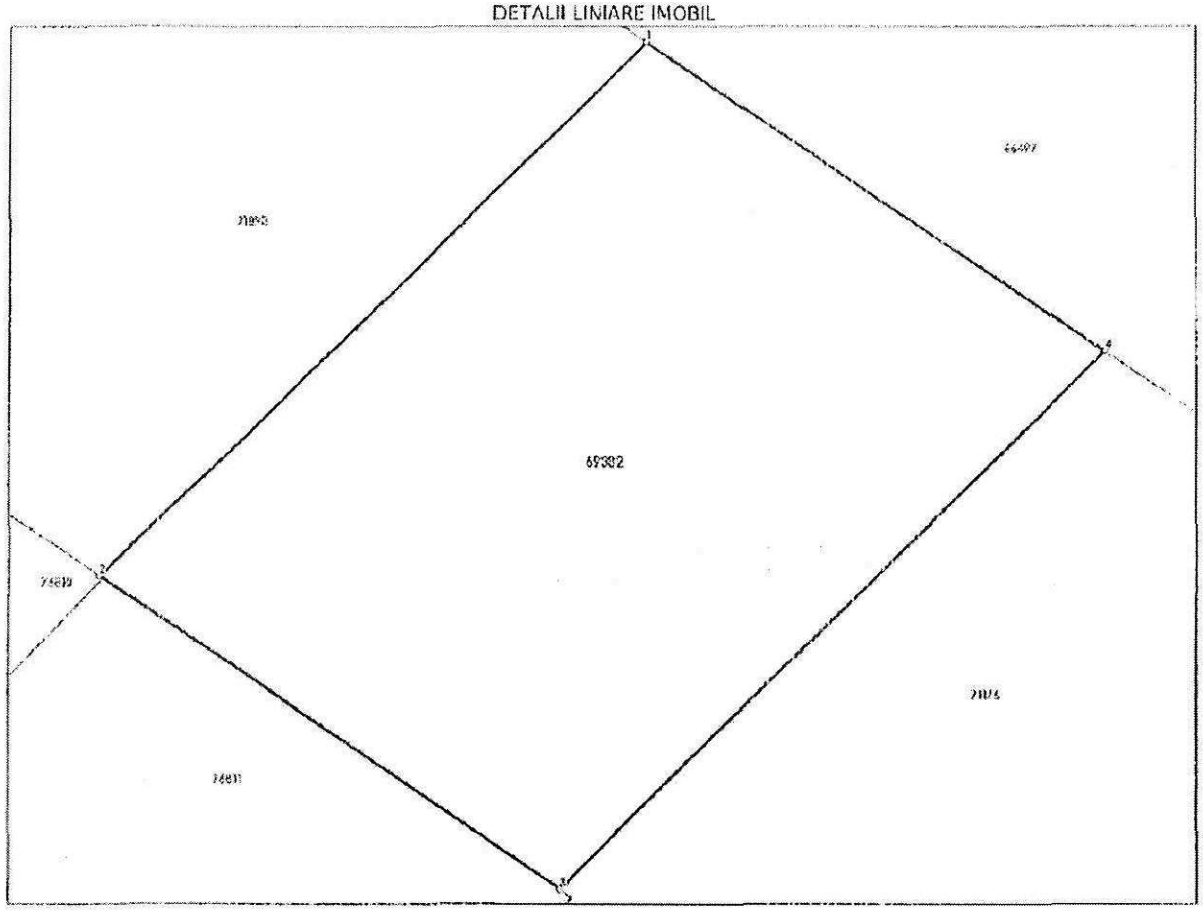
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
69382	300	Teren neîmprejmuit.

* 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	DA	300	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	20.486
2	3	14.99
3	4	20.638
4	1	14.95

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

Nr. cerere	20612
Ziua	02
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare
100200035616

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 71176 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str Daliei, Nr. 1A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	71176	500	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
243485 / 09/11/2021		
Act Administrativ nr. 240, din 28/10/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 71176 a imobilului cu numarul cadastral 71176 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 70299 inscris in cartea funciara 70299;	A1
Act Administrativ nr. 110, din 13/10/2009 emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept lege in seria rangului cu incheierea nr 81592/18.10.2007 respectiv 81583/18.10.2007, domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **COMUNA APAHIDA** *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 70299/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 126851 din 08/06/2021; pozitie transcrisa din CF 69379/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 32802 din 12/02/2021; pozitie transcrisa din CF 68667/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 114412 din 04/06/2020; pozitie transcrisa din CF 68033/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 225421 din 19/11/2019; pozitie transcrisa din CF 67484/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 167896 din 04/09/2019; pozitie transcrisa din CF 66496/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 56105 din 26/03/2019; pozitie transcrisa din CF 65691/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 203021 din 05/11/2018; pozitie transcrisa din CF 65174/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 84816 din 11/05/2018; pozitie transcrisa din CF 64526/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 226323 din 29/12/2017; pozitie transcrisa din CF 64370/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 189979 din 31/10/2017; pozitie transcrisa din CF 64017/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 150439 din 01/09/2017; pozitie transcrisa din CF 63450/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 83536 din 16/05/2017; pozitie transcrisa din CF 63223/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 50266 din 24/03/2017; pozitie transcrisa din CF 62561/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 18911 din 08/02/2017; pozitie transcrisa din CF 61197/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 198442 din 02/12/2015;*	A1
215573 / 03/10/2025		
Act Administrativ nr. adeverinţa nr. 255/32612, din 26/09/2025 emis de COMUNA APAHIDA;		
B7	se notează actualizarea informaţiilor tehnice în sensul schimbării destinaţiei imobilului din extravilan în intravilan şi a adresei administrative, respectiv, Str. Daliei nr. 1A	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

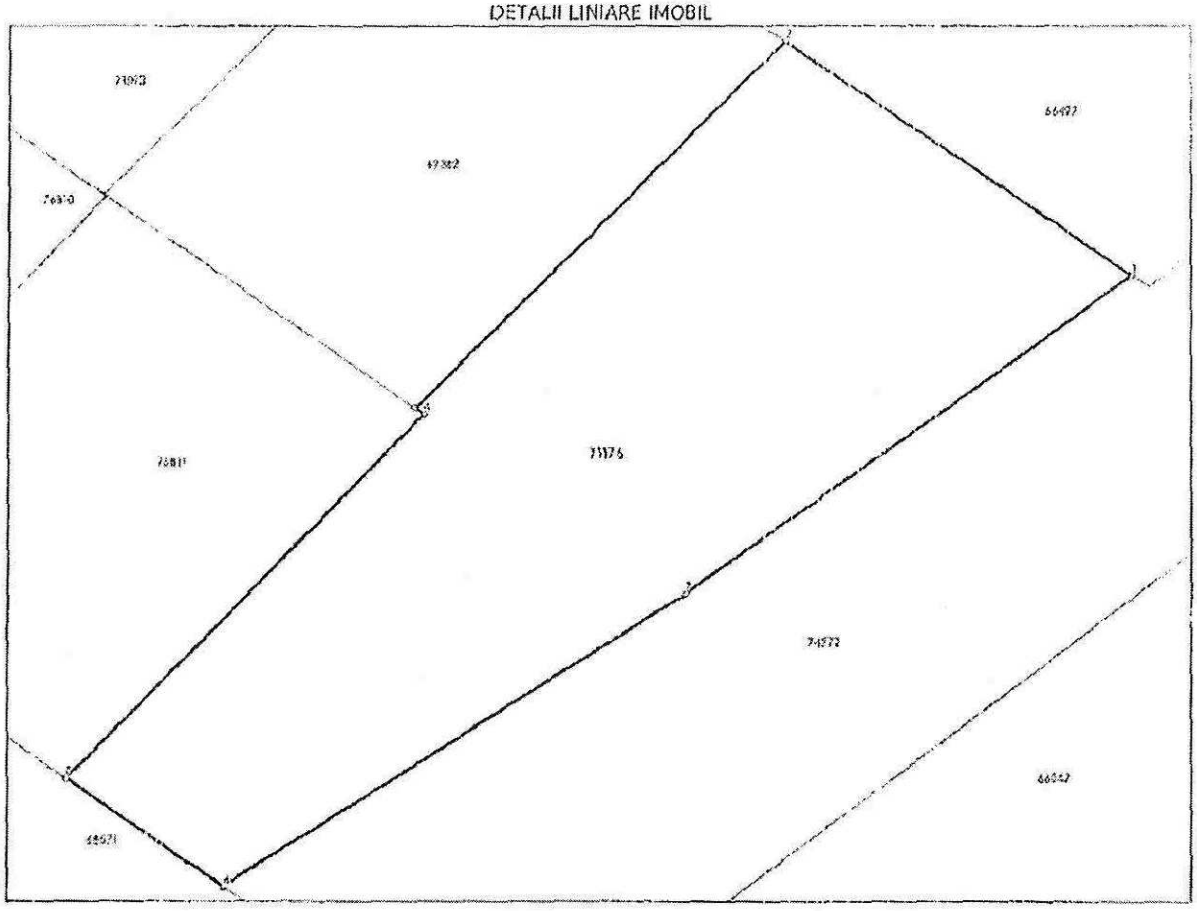
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
71176	500	Teren neimprejmuit.

* 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	DA	500	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	16.633
2	3	20.638
3	4	0.399
4	5	20.15
5	6	7.538
6	7	21.757

Carte Funciară Nr. 71176 Comuna/Oraş/Municipiu: Apahida

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
7	1	21.852

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt raportate în [illegible]

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

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

3.2. Analiza cererii

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

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

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

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

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

În urma analizei de piață am putut observă că proprietățile similare se tranzacționează la un preț cuprins între 30,00 €/mp și 37,50 €/mp.

3.3. Analiza ofertei

Oferta de terenuri disponibile pentru vânzare în localitatea Apahida este relativ limitată, în special în ceea ce privește terenurile situate în intravilan, cu acces facil și reglementări urbanistice clare. Caracteristicile pieței ofertei includ:

- ✓ Majoritatea terenurilor aflate în proprietatea privată sunt deja valorificate pentru construcții sau sunt oferite la prețuri ridicate, reflectând apropierea de Cluj-Napoca.
- ✓ Terenurile aflate în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale (UAT Apahida) sunt puse în circulație prin proceduri administrative: concesiune sau vânzare directă, în condițiile legii.
- ✓ Oferta efectivă este limitată de PUZ-uri sau PUG-uri în curs de actualizare, ceea ce restrânge temporar disponibilitatea unor parcele pentru vânzare imediată.

În concluzie, piața terenurilor din Apahida se caracterizează printr-un raport favorabil vânzătorilor (cererea depășește oferta), în special pentru loturile care beneficiază de infrastructură și reglementări urbanistice clare. Solicitarea de cumpărare din partea concesionarului este justificată prin prisma contextului pieței, dorinței de stabilitate juridică și investiționale, dar și prin tendința generală de transformare a dreptului de folosință (superficie/concesiune) în drept de proprietate.

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

4.1. Analiza celei mai bune utilizări – CMBU

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

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

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

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

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

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

4.2. Analiza CMBU a terenului considerat liber sau construit

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

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

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



1. Permisibila legal.

Conform destinației înscrisă în CF terenul este construibil.

2. Posibila Fizic

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

3. Fezabila financiar

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

4. Maxim productivă

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

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

Având în vedere scopul evaluării CMBU este utilizarea actuală.

5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

5.1. Evaluarea terenurilor

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

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

Metoda comparației directe

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

Metoda extracției

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

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

Metoda alocării

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

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

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

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

Metoda reziduală a terenului

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

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

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

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

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

Valoarea construcţiei aferente terenului se estimează în ipoteza că aceasta este nouă (nedepreciată fizic şi funcţional) şi reprezintă cea mai bună utilizare a proprietăţii. Pentru aplicarea metodei reziduale, evaluatorul determină mai întâi care construcţie (cea existent sau una ipotetică) reprezintă cea mai bună utilizare a amplasamentului. Apoi, estimează venitul net din exploatare anual generat de proprietate, pe baza chiriilor de pe piaţă şi a cheltuielilor de exploatare, la data evaluării. În continuare, evaluatorul calculează ce parte din venituri se poate atribui construcţiei şi scade această valoare din venitul net din exploatare generat de proprietate. Ceea ce rămâne este venitul rezidual atribuibil terenului care, capitalizat cu o rată de capitalizare extrasă de pe piaţă, va conduce la valoarea estimată a terenului.

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

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

Metoda capitalizării rentei funciare

Renta funciară poate fi capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată pentru a estima valoarea de piaţă a amplasamentului. Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare şi ocupare a terenului în conformitate cu condiţiile de închiriere/arendare a terenului. Aceasta corespunde valorii câştigului proprietarului de teren şi dreptului de folosinţă.

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

Pentru estimarea valorii terenului sunt necesar două elemente de bază:

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

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

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

Metoda analizei parcelării şi dezvoltării

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

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

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

Încrederea faţă de această metodă este determinată de precizia estimării randamentului, a ratei de absorbţie, preţurilor de vânzare, costurilor indirecte şi pentru servicii.

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

5.1.1. Estimarea valorii terenului prin metoda comparației directe

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

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

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

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

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

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

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

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

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

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

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

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

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

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

Proprietățile comparabile utilizate în analiză, pentru terenul intravilan înscris în C.F. 69382 sunt prezentate mai jos:

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1, jud. Cluj	Loc. Câmpenești, str. Merilor	Loc. Apahida, str. Brătianu	Loc. Câmpenești
Suprafață	300 mp	1.305 mp	2.800 mp	1.600 mp
Preț vânzare (€/mp)		30,00 euro/mp	37,50 euro/mp	37,49 euro/mp
Elemente specifice tranzacționării				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Restricții legale	Legea 15/2003	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiții de finanțare	Normale	Independent	Independent	Independent
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiții de piață	24.02 2026	nov..25	feb..26	dec..25

Elemente specifice proprietății				
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1, jud. Cluj	Loc. Câmpenești, str. Merilor	Loc. Apahida, str. Brătianu	Loc. Câmpenești
Caracteristici fizice				
Suprafața	300 mp	1.305 mp	2.800 mp	1.600 mp
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Similar	Similar	Similar
Amenajări exterioare (străzi)	Drum pietruit	Similar	Similar	Similar
Topografie /Relief	Specific zonei	Similar	Similar	Similar
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Similar	Similar	Similar
Deschidere (front stradal)	14,95 ml	30,00 ml	19,00 ml	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	Legea 15/2003	S-au aplicat ajustări negative tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea evaluată se află sub incidența prevederilor Legii nr. 15/2003, potrivit cărora terenurile proprietate publică sau privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi cumpărate doar de către titularul dreptului de proprietate asupra construcției edificate pe acestea. Această restricție limitează în mod semnificativ posibilitatea de vânzare liberă pe piață, afectând negativ lichiditatea activului și reducând atractivitatea investițională.
Condiții de finanțare	Normale	Condițiile de finanțare sunt normale, nu se impun ajustări.
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu se impun ajustări.
Condiții de piață	24.02 2026	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 1 pentru condițiile de piață.
Elemente specifice proprietății		
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1, jud. Cluj	S-au aplicat ajustări, negative comparabilelor 2 și 3, iar comparabilei 1 i s-au aplicat ajustări pozitive pentru localizare.
Caracteristici fizice		
Suprafața	300 mp	S-au aplicat ajustări, pozitive tuturor comparabilelor pentru suprafață.
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Amenajări exterioare (străzi)	Drum pietruit	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Topografie /Relief	Specific zonei	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Deschidere (front stradal)	14,95 ml	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Teren liber/construit	Liber	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul

Ajustarea totală brută cea mai mică este la **comparabila 3**, astfel că valoarea ajustată rezultată la această comparabilă este valoarea de piață pentru acest imobil, **respectiv de 26,70 euro/mp, respectiv 136,08 lei/mp.**

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

Proprietățile comparabile utilizate în analiză, pentru terenul intravilan înscris în C.F. 71176 sunt prezentate mai jos:

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1A, jud. Cluj	Loc. Câmpenești, str. Merilor	Loc. Apahida, str. Brătianu	Loc. Câmpenești
Suprafață	500 mp	1.305 mp	2.800 mp	1.600 mp
Preț vânzare (€/mp)		30,00 euro/mp	37,50 euro/mp	37,49 euro/mp
Elemente specifice tranzacționării				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Restricții legale	Legea 15/2003	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul

Condiţii de finanţare	Normale	Independent	Independent	Independent
Condiţii de vânzare	Nepărtinitoare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiţii de piaţă	24.02 2026	nov..25	feb..26	dec..25
Elemente specifice proprietăţii				
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpeneşti, str. Daliei, nr. 1A, jud. Cluj	Loc. Câmpeneşti, str. Merilor	Loc. Apahida, str. Brătianu	Loc. Câmpeneşti
Caracteristici fizice				
Suprafaţa	500 mp	1.305 mp	2.800 mp	1.600 mp
Destinaţia (utilizarea terenului)	Curţi construcţii	Similar	Similar	Similar
Amenajări exterioare (străzi)	Drum pietruit	Similar	Similar	Similar
Topografie /Relief	Specific zonei	Similar	Similar	Similar
Utilităţi disponibile	Utilităţile zonei	Similar	Similar	Similar
Deschidere (front stradal)	16,63 ml	30,00 ml	19,00 ml	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	Legea 15/2003	S-au aplicat ajustări negative tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea evaluată se află sub incidenţa prevederilor Legii nr. 15/2003, potrivit cărora terenurile proprietate publică sau privată a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale pot fi cumpărate doar de către titularul dreptului de proprietate asupra construcţiei edificate pe acestea. Această restricţie limitează în mod semnificativ posibilitatea de vânzare liberă pe piaţă, afectând negativ lichiditatea activului şi reducând atractivitatea investiţională.
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	24.02 2026	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 1 pentru condiţiile de piaţă.
Elemente specifice proprietăţii		
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpeneşti, str. Daliei, nr. 1A, jud. Cluj	S-au aplicat ajustări, negative comparabilelor 2 şi 3, iar comparabilei 1 i s-au aplicat ajustări pozitive pentru localizare.
Caracteristici fizice		
Suprafaţa	500 mp	S-au aplicat ajustări, pozitive tuturor comparabilelor pentru suprafaţă.
Destinaţia (utilizarea terenului)	Curţi construcţii	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Amenajări exterioare (străzi)	Drum pietruit	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
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)	16,63 ml	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Teren liber/construit	Liber	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul

Ajustarea totală brută cea mai mică este la **comparabila 3**, astfel că valoarea ajustată rezultată la această comparabilă este valoarea de piaţă pentru acest imobil, **respectiv de 26,70 euro/mp, respectiv 136,08 lei/mp.**

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

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Beneficiari Legea 15/2003: **VENTEL OVIDIU – MIHAI**

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. 69382, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1, jud. Cluj	300 mp	26,70	136,08	8.000	40.800
	TOTAL	*300 mp*	-	-	*8.000 €*	*40.800 lei*

Beneficiari Legea 15/2003: **APAHIDEAN ANDREI**

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. 71176, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1A, jud. Cluj	500 mp	26,70	136,08	13.400	68.000
	TOTAL	*500 mp*	-	-	*13.400 €*	*68.000 lei*

Criteriile de analiză a rezultatelor:

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

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

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

Cantitatea informațiilor: Adecvarea și precizia influentează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații.

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

Beneficiari Legea 15/2003: **VENTEL OVIDIU – MIHAI**

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. 69382, situat în UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1, jud. Cluj	300 mp	26,70	136,08	8.000	40.800
	TOTAL	*300 mp*	-	-	*8.000 €*	*40.800 lei*

Beneficiari Legea 15/2003: **APAHIDEAN ANDREI**

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. 71176, situat în UAT	500 mp	26,70	136,08	13.400	68.000

	Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1A, jud. Cluj					
	TOTAL	***500 mp***	-	-	***13.400 €***	***68.000 lei***

NOTA:

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

ANEXE

- Abordarea prin piață pentru estimarea valorii terenului;
- Comparabile pentru estimarea terenului;
- Cerere de cumpărare a terenului nr. 3952/03.02 2026 pentru **VENTEL OVIDIU – MIHAI**;
- Proces - Verbal de atribuire și predare a amplasamentului nr. 59 din 05.11 2018;
- Certificat de atestare a edificării construcției nr. 261/46267 din 30.12 2025;
- Proces - Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 199/46267 din 30.12 2025;
- Autorizație de construcție nr. 172 din 10.05 2021;
- Extrasul de carte funciară nr. 69382 Apahida;
- Plan de aplasament;

- Cerere de cumpărare a terenului nr. 3951/03.02 2026 pentru **APAHIDEAN ANDREI**;
- Proces - Verbal de atribuire și predare a amplasamentului nr. 18 din 22.06 2021;
- Proces - Verbal de atribuire și predare a amplasamentului nr. 58 din 05.11 2018;
- Certificat de atestare a edificării construcției nr. 262/46266 din 30.12 2025;
- Proces - Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 200/46266 din 30.12 2025;
- Autorizație de construcție nr. 171 din 10.05 2021;
- Extrasul de carte funciară nr. 71176 Apahida;
- Plan de aplasament;
- Fotografii;
- Ortofotoplanșe;

Metoda comparației directe UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1, jud. Cluj - teren intravilan - C.F. 69382 Apahida

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafață	300 mp	1.305 mp	2.800 mp	1.600 mp
Preț ofertă (€/mp)		30,00 euro/mp	37,50 euro/mp	37,49 euro/mp
Marja de negociere €		1 €	2 €	3 €
Marja de negociere %		5%	5%	7%
Preț vânzare (€/mp)		28,65 €	35,44 €	34,69 €
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 €	35,44 €	34,69 €
Restricții legale	Legea 15/2003	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Valoarea ajustării %		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustării €		-5,59	-7,26	-7,11
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări negative tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea evaluată se află sub incidența prevederilor Legii nr. 15/2003, potrivit cărora terenurile proprietate publică sau privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi cumpărate doar de către titularul dreptului de proprietate asupra construcției edificate pe acestea. Această restricție limitează în mod semnificativ posibilitatea de vânzare liberă pe piață, afectând negativ lichiditatea activului și reducând atractivitatea investițională.*		
Preț ajustat (€)		23,06 €	28,18 €	27,58 €
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 €	28,18 €	27,58 €
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 €	28,18 €	27,58 €
Condiții de piață	24.02 2026	nov.-25	feb.-26	dec.-25
Valoarea ajustării %		2%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,57	0,00	0,00
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 1 pentru condițiile de piață.*		
Preț ajustat (€)		23,64 €	28,18 €	27,58 €
Elemente specifice proprietății				
Localizare	UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Daliei, nr. 1, jud. Cluj	Loc. Câmpenești, str. Merilor	Loc. Apahida, str. Brătianu	Loc. Câmpenești
Valoarea ajustării %		7%	-10%	-7%
Valoarea ajustării €		1,65	-2,90	-2,07
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, negative comparabilelor 2 și 3, iar comparabilei 1 i s-au aplicat ajustări pozitive pentru localizare.*		
Preț ajustat (€)		25,29 €	25,28 €	25,51 €
Caracteristici fizice				
Suprafața	300 mp	1.305 mp	2.800 mp	1.600 mp
Valoarea ajustării %		5%	6%	5%
Valoarea ajustării €		1,39	1,39	1,15
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, pozitive tuturor comparabilelor pentru suprafață.*		
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Similar	Similar	Similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Amenajări exterioare (străzi)	Drum pietruit	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*		
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)	14,95 ml	30,00 ml	19,00 ml	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		**3,04 €**	**-1,51 €**	**-0,92 €**
Preț ajustat (€)		**26,70 €**	**26,70 €**	**26,70 €**
Ajustare totală netă absolută €		*-1,97*	*-8,77*	*-8,02*
Ajustare totală netă absolută %		*-6,87%*	*-24,76%*	*-23,14%*
Ajustare totală brută absolută €		*9,20*	*11,55*	*10,32*
Ajustare totală brută absolută %		*32,13%*	*32,60%*	*29,76%*
Număr ajustări		*4,00*	*3,00*	*3,00*
Total ajustare brută cea mai mică - comparabila 3				
Valoarea de piață estimată pe mp				***26,70 euro/mp*** ***136,08 lei/mp***
Valoarea de piață totală				***8.000,00 €*** ***40.800,00 lei***

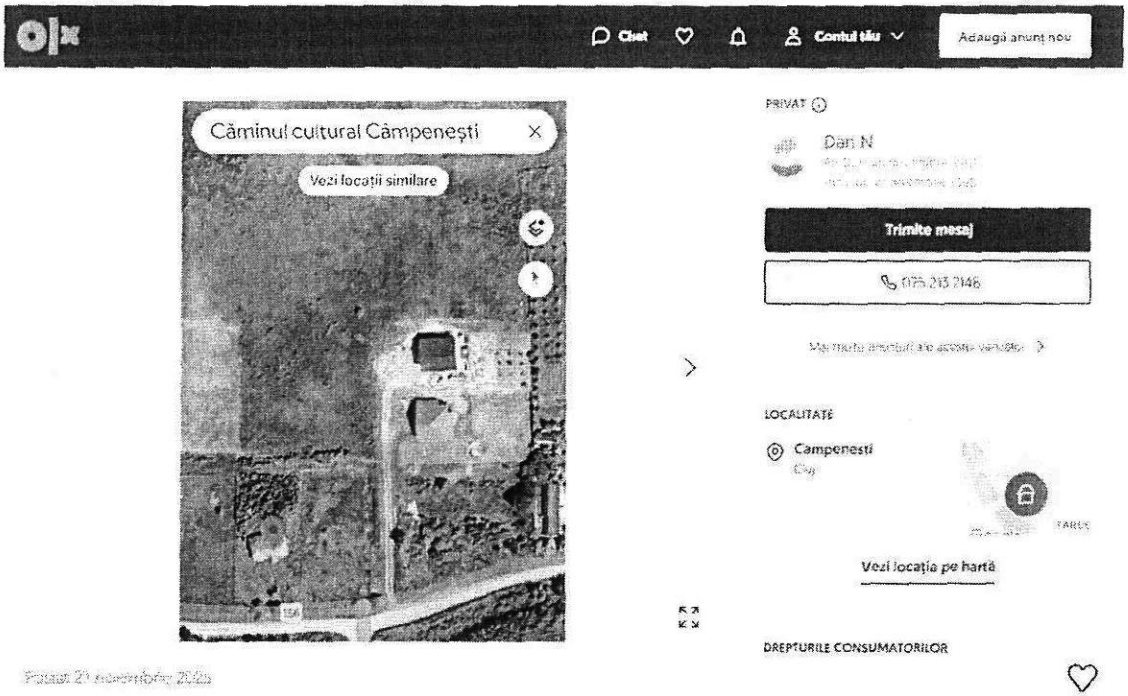
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRĂDINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 12964
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Metoda comparației directe | UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Dalici, nr. 1A, jud. Cluj - teren intravilan - C.F. 71176 Apahida

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafață	500 mp	1.305 mp	2.800 mp	1.600 mp
Preț ofertă (€/mp)		30,00 euro/mp	37,50 euro/mp	37,49 euro/mp
Marja de negociere €		1 €	2 €	3 €
Marja de negociere %		5%	5%	7%
Preț vânzare (€/mp)		28,65 €	35,44 €	34,69 €
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 €	35,44 €	34,69 €
Restricții legale	**Legea 15/2003**	**Nu este cazul**	**Nu este cazul**	**Nu este cazul**
Valoarea ajustării %		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustării €		-5,59	-7,26	-7,11
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări negative tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea evaluată se află sub incidența prevederilor Legii nr. 15/2003, potrivit cărora terenurile proprietate publică sau privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi cumpărate doar de către titularul dreptului de proprietate asupra construcției edificate pe acestea. Această restricție limitează în mod semnificativ posibilitatea de vânzare liberă pe piață, afectând negativ lichiditatea activului și reducând atractivitatea investițională.*		
Preț ajustat (€)		23,06 €	28,18 €	27,58 €
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 €	28,18 €	27,58 €
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 €	28,18 €	27,58 €
Condiții de piață	**24.02 2026**	**nov.-25**	**feb.-26**	**dec.-25**
Valoarea ajustării %		2%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,57	0,00	0,00
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 1 pentru condițiile de piață.*		
Preț ajustat (€)		23,64 €	28,18 €	27,58 €
Elemente specifice proprietății				
Localizare	**UAT Apahida, sat Câmpenești, str. Dalici, nr. 1A, jud. Cluj**	**Loc. Câmpenești, str. Merilor**	**Loc. Apahida, str. Brătianu**	**Loc. Câmpenești**
Valoarea ajustării %		7%	-10%	-7%
Valoarea ajustării €		1,65	-2,90	-2,07
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, negative comparabilelor 2 și 3, iar comparabilei 1 i s-au aplicat ajustări pozitive pentru localizare.*		
Preț ajustat (€)		25,29 €	25,28 €	25,51 €
Caracteristici fizice				
Suprafața	**500 mp**	**1.305 mp**	**2.800 mp**	**1.600 mp**
Valoarea ajustării %		5%	6%	5%
Valoarea ajustării €		1,39	1,39	1,15
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, pozitive tuturor comparabilelor pentru suprafață.*		
Destinația (utilizarea terenului)	**Curți construcții**	**Similar**	**Similar**	**Similar**
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Amenajări exterioare (străzi)	**Drum pietruit**	**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*		
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)	**16,63ml**	**30,00 ml**	**19,00 ml**	**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		**3,04 €**	**-1,51 €**	**-0,92 €**
Preț ajustat (€)		**26,70 €**	**26,70 €**	**26,70 €**
Ajustare totală netă absolută €		*-1,97*	*-8,77*	*-8,02*
Ajustare totală netă absolută %		*-6,87%*	*-24,76%*	*-23,14%*
Ajustare totală brută absolută €		*9,20*	*11,55*	*10,32*
Ajustare totală brută absolută %		*32,13%*	*32,60%*	*29,76%*
Număr ajustări		*4,00*	*3,00*	*3,00*
Total ajustare brută cea mai mică - comparabila 3				
Valoarea de piață estimată pe mp				***26,70 euro/mp*** ***136,08 lei/mp***
Valoarea de piață totală				***13.400,00 €*** ***68.000,00 lei***

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

Comparabila 1



Postat 21 noiembrie 2020

Vând teren intravilan Câmpenești Apahida jud. Cluj

30 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

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

Asigurare pentru casa ta

DESCRIERE

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

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

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

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

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

Parcela 3 are 391 mp si front la strada de 22,64 metri. Pt aceasta parcela pretul este de 60 euro/metru patrat si 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: 2854600029 Vizualizări: 130 Raportează

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

Comparabila 1



Descriere teren

Va prezentam spre vanzare un teren intravilan pentru construcții situat pe strada Gheorghe din Apahida

Terenul are suprafața de 2839 mp, front de 16 ml si adancime de 168 m cu o usoara panta pentru asigura o privelste deosebita

Destinatia terenului conform PUG Apahida este UTR L05 zona de locuințe si funcțiuni complementare

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

Terenul dispune de toate utilitățile

Pentru mai multe detalii sau programarea unei vizionări va invitam sa ne contactați

Citește mai puțin

Electricitate Apa Gaz Canalizare

Detalii teren

Utilități

Amenajare străzi	Alte caracteristici
Asfaltate Iluminat stradal	Parcelabil La șosea
Mijloace de transport în comun	Acces auto

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

Comparabila 3



Descriere teren

Detalii teren

Intravilan

Utilități

Utilități	Amenajare străzi

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-campenesti-1600mp-272793524

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

Nr. cerere	20611
Ziua	02
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare
100200035307

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69382 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str Dalliei, Nr. 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	69382	300	Teren neîmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
32802 / 12/02/2021		
Act Administrativ nr. 28, din 28/01/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 69382 a imobilului cu numarul cadastral 69382 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 68667 inscris in cartea funciara 68667;	A1
Act Administrativ nr. 110, din 13/10/2009 emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept lege în seria rangului cu încheierea nr 81592/18.10.2007 respectiv 81583/18. 10.2007, dezmembrare, lotizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA APAHIDA**, domeniul privat	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 68667/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 114412 din 04/06/2020; pozitie transcrisa din CF 68033/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 225421 din 19/11/2019; pozitie transcrisa din CF 67484/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 167896 din 04/09/2019; pozitie transcrisa din CF 66496/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 56105 din 26/03/2019; pozitie transcrisa din CF 65691/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 203021 din 05/11/2018; pozitie transcrisa din CF 65174/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 84816 din 11/05/2018; pozitie transcrisa din CF 64526/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 226323 din 29/12/2017; pozitie transcrisa din CF 64370/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 189979 din 31/10/2017; pozitie transcrisa din CF 64017/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 150439 din 01/09/2017; pozitie transcrisa din CF 63450/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 83536 din 16/05/2017; pozitie transcrisa din CF 63228/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 50266 din 24/03/2017; pozitie transcrisa din CF 62561/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 18911 din 08/02/2017; pozitie transcrisa din CF 61197/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 198442 din 02/12/2015;	

C. Partea III. SARCINI .

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

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro Exemplar generat [illegible]

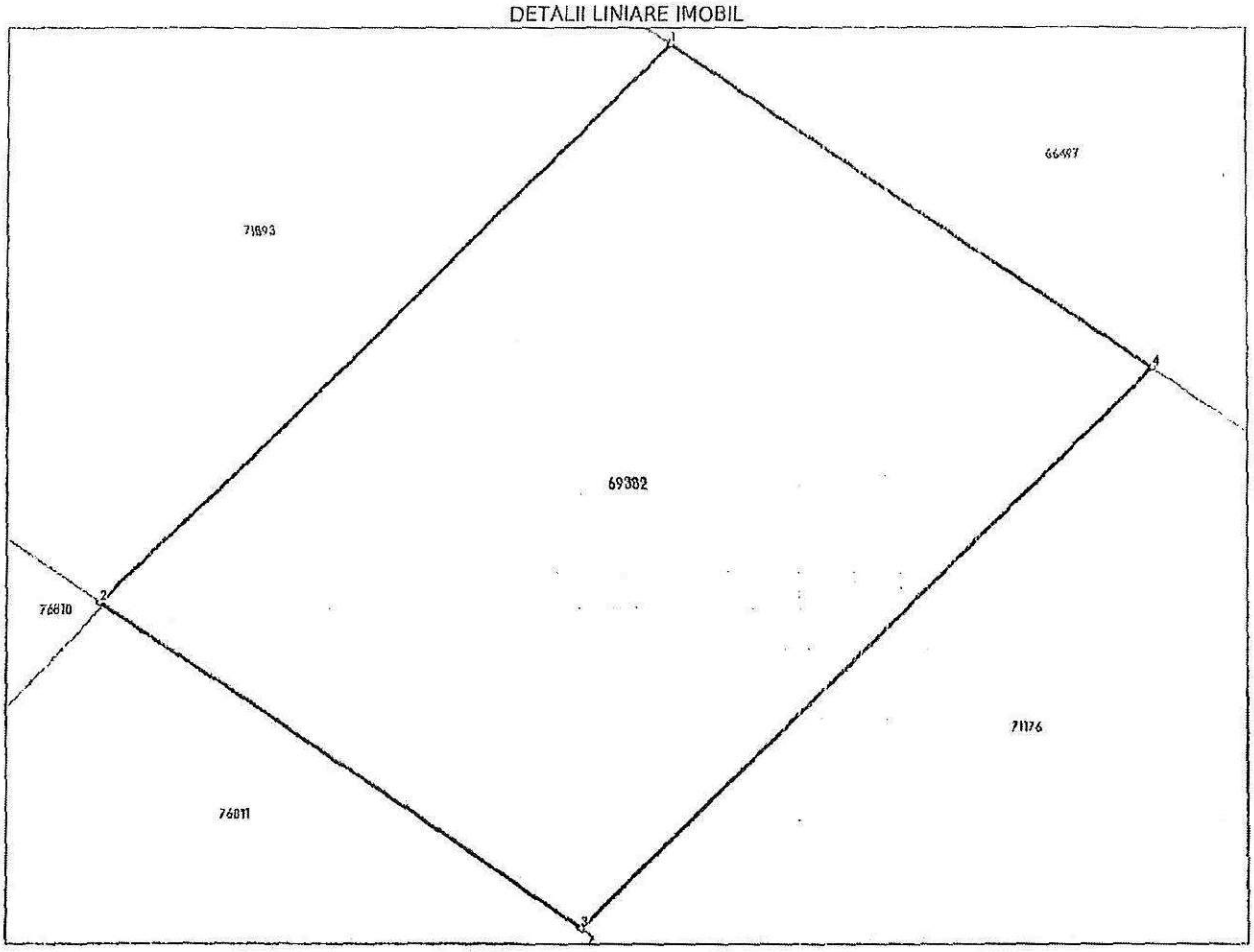
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
69382	300	Teren neîmprejmuit.

* 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	DA	300	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	20.486
2	3	14.99
3	4	20.638
4	1	14.95

**** 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,
02/02/2026, 15:37

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

Consiliul Local APAHIDA, jud. Cluj
nr.___59__din___05.11.2018_____

PROCES – VERBAL
de atribuire şi predare a amplasamentului
încheiat azi __05.11.2018____

Primarul comunei Apahida, în baza aprobării dată de Consiliul Local Apahida prin H.C.L. nr. 4/2007___ am procedat la atribuirea în folosinţă gratuită a terenului pe durata existenţei locuinţei proprietate personală, către **__VENTEL OVIDIU MIHAI, CNP 1851128124931_**, domiciliat în localitatea **APAHIDA com. APAHIDA_**, judeţul Cluj, **str.REPUBLICII nr.11/8** posesor B.I. (C.I.) seria _CJ_ nr. __133706__,_, beneficiar al prevederilor Legii 15/2003 conform dosar nr. _1031/17.02.2007_____, pentru suprafaţa de ___**300 mp**___ teren situat în localitatea ____APAHIDA com. APAHIDA____, după cum urmează:

A. SUPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN:

Nr. Crt.	Categoria de folosinţă	Tarla	Parcela	Suprafaţa mp	Vecinătăţi				Denumirea locală	Observaţii
					Nord	Est	Sud	Vest		
–	**CC**	**23**	**213**	300 mp	DRUM	P.213A	P.214	P.212	**BOROM**	

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

PRIMAR FATI GRIGORE

SECRETAR Jr. DAVID ALEXANDRU

CONSILIER URBANISM COSMA COSMIN

BENEFICIAR
Am primit un exemplar Azi 11.02.2020

APROB ADMITEREA/RESPINGEREA
INVESTITOR

ANEXA NR.2
la regulament

PROCES-VERBAL
DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR
*Nr. 199/4826+/30.12.2024

Privind executia lucrărilor de constructii aferente investitiei "Construire casa familiala P+E, imprejmuire, bazin vidanjabil prefabricat etans", lucrări executate în cadrul contractului : regie proprie

Beneficiar : VENTEL OVIDIU MIHAI CNP: 1851128124931

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

- adresa administrativa : sat CAMPENESTI, str. DALIEI, nr. 1, com. APAHIDA, JUD. CLUJ
- număr cadastral/număr topografic : CAD : 69382
- număr carte funciară.: CF : 69382

2. Lucrările au fost executate în baza **Autorizației de construire nr.** 172/10.05.2021, eliberată de PRIMARIA COMUNEI APAHIDA cu valabilitate până la data: 07.06.2023.

3. Comisia de receptie si-a desfăsurat activitatea de la data: _____2025 până la data: _____2025, fiind formată din:

Presedinte: *(nume si prenume)* VENTEL OVIDIU MIHAI
Membri:
(nume si prenume, autoritatea publică care i-a desemnat)
Cosmin-Ioan Cosma – PRIMARIA COMUNEI APAHIDA
_____
_____
_____
_____

4. Au mai fost prezenti: *(nume si prenume, calitatea, semnătura)*

CORINA MOLDOVAN – ARHITECTA
_____ _____

5. Secretariatul a fost asigurat de ing. ANCAU RADU MIHAI - diriginte de santier autorizat în domeniul/domeniile 2.2;, autorizatie nr. 00030184/2017.
6. Constatările comisiei de receptie la terminarea lucrărilor:
6.1. Capacități fizice realizate 100 %
6.2. Nu au fost remediate aspectele consemnate în Procesul-verbal de suspendare a procesului de receptie la terminarea lucrărilor, inclusiv cele rezultate în urma expertizelor tehnice, ridicărilor topografice, încercărilor suplimentare, probelor, măsurătorilor și altor teste solicitate, în termenul de remediere, cuprinse în lista din Anexa nr. 1 la prezentul proces – verbal; - NU ESTE CAZUL.

ROMANIA, JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
Str. LIBERTATII Nr. 122
Tel. 0264-231777
Nr. **261/46267** din **30.12.2025**

CERTIFICAT DE ATESTARE
A EDIFICĂRII CONSTRUCTIEI

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

VENTEL OVIDIU MIHAI CNP 1851128124931, confirmam ca pe terenul intravilan in suprafața de **300 mp**, cu categoria de folosință **"curti constructii"**, situat conform PUG comuna Apahida, aprobat prin **HCL Nr. 193 din 27.10.2022** in comuna Apahida, **localitatea APAHIDA, str. DALIEI, nr. 1,BOROM L.15/2003, parcela nr.213**, teren atribuit in folosinta gratuita conform Legii nr.15/2003, există o CASA FAMILIALA P+E, proprietatea d-lui **VENTEL OVIDIU MIHAI CNP 1851128124931,** edificata în anul **2025.**

Edificarea construcției s-a efectuat conform **Autorizației de construire nr. 172 din 10.05.2021,** există încheiat proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor **nr. 199/46267 din 30.12.2025.**

Construcția C1 are următoarea descriere:

- destinația:	**CASA FAMILIALA P+E**
- număr unități individuale	**1**
- număr locuri de parcare	**2**
- regimul de înălțime	**P+E**
- suprafață construită la sol	**Sc = 86,40mp;**
- suprafață construită desfășurată	**Sd = 158,40mp;**

Prezentul certificat este valabil însoțit de Certificatul de performanta energetica nr. **246908_3.11.2025_Craciunas_Maria_Magdalena_UA_01158_448_CPE.**

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

PRIMAR,
RAMONA-CRISTINA BELCE

ROMÂNIA COMUNA APAHIDA 6 JUD. CLUJ, COM. APAHIDA

ȘEF-SERVICIU URBANISM
Arh. Dan-Gabriel Șopterean

Întocmit 2 ex: Cosmin Ioan Cosma

ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
COMUNA APAHIDA

Nr 14005 din 10/05/2021

AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE
Nr 172 din 10/05/2021

Ca urmare cererii adresate de **VENTEL OVIDIU MIHAI CNP 1851128124931** cu **domiciliu** în judeţul **CLUJ, Comuna APAHIDA**, satul **APAHIDA**, sectorul -, cod poştal -, strada **REPUBLICII**, nr. **11**, bl. **L11**, sc. -, et. -, ap. **1**, telefon/fax **0742819163**, e-mail -, înregistrată la nr. **14005** din **21/04/2021**

În conformitate cu prevederile **Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii**, cu modificările şi completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE **CONSTRUIRE** pentru:

CASA FAMILIALA P+E, IMPREJMUIRE, BAZIN VIDANJABIL PREFABRICAT ETANS

Caracteristici: casa de locuit cu parter si etaj, cu fundatii continue si izolate din beton simplu, elevatii si rinzi de fundatii din beton armat, pereti din zidarie portanta rigidizati cu samburi si centuri din beton armat, stalpi din beton armat si din lemn, planseu din beton armat peste parter si din lemn peste etaj, acoperis sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla beton. Categoria de importanta "D". Ac= 86,40 mp; Ad= 158,40 mp; Au= 122,25 mp; Alocuibila= 60,75 mp/4 camere.

Functiuni parter: living, loc de luat masa, bucatarie, baie, hol, spatiu tehnic, terasa acoperita, terasa intrare.

Functiuni etaj: 2 dormitoare, dormitor master, hol, debara, baie, terasa.

-pe imobilul - teren construcţii - situat în judeţul **CLUJ, Comuna Apahida**, satul **Campenesti, Cod postal 407037**, strada **DALIEI** , nr. **1**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -.

Carte funciară

Fişa bunului imobil -

sau nr. cadastral

- lucrări în valoare de **96.000,00** lei

- în baza Documentaţiei tehnice - D.T. pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.+D.T.O.E.), respectiv de desfiinţare a construcţiilor (D.T.A.D.+D.T.O.E.) nr.*) **82** din **2020, CASA FAMILIALA P+E, IMPREJMUIRE, BAZIN VIDANJABIL PREFABRICAT ETANS** [denumirea/titlul documentaţiei] elaborată de **SC PROJECT FIVE CONSULTING SRL** cu sediul în judeţul **CLUJ, Municipiul GHERLA**, sectorul/satul - cod poştal - strada **BRAZILOR**, nr. **2**, bl. -, sc. -, et. -, ap. **3, respectiv de CORINA ILEANA MOLDOVAN** , înscris în Tabloul Naţional al Arhitecţilor cu nr. **5437**, în conformitate cu prevederile Legii nr.184/2001 privind organizarea şi exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidenţa Filialei teritoriale **TRANSILVANIA** a Ordinului Arhitecţilor din România.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A) Documentaţia tehnică – D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D.) – vizată spre neschimbare – împreună cu toate avizele şi acordurile obţinute, precum şi actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului, face parte integrantă din prezenta autorizaţie.

Nerespectarea întocmai a documentaţiei - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor şi acordurilor obţinute) constituie infracţiune sau contravenţie, după caz, în temeiul prevederilor art.24 alin.(1), respectiv art.26 alin.(1) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată.

C) Durata de execuţie a lucrărilor este de 24 **luni** calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunţată în prealabil), situaţie în care perioada de valabilitate a autorizaţiei se extinde pe întreaga durată de execuţie a lucrărilor autorizate.

D) Termenul de valabilitate al autorizaţiei este de 12 **luni** de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuţie autorizate.

PRIMAR
GRIGORE EATI

SECRETAR GENERAL
Jr. ALEXANDRU DAVID

L.S.

ROMÂNIA COMUNA APAHIDA JUD. CLUJ, COM. APAHIDA 6

Întocmit de
MARIANA MUNTEAN

pentru ARHITECT ŞEF****)
Ing. IULIU MIRZA

Taxa de autorizare în valoare de **480,00** lei, a fost achitată conform **chitanţei** nr. **7004345** din **21/04/2021.**

Prezenta autorizaţie a fost transmisă solicitantului **direct** la data de _____ însoţită de 1 (UNU) exemplar(e) din documentaţia tehnică, împreună cu avizele şi acordurile obţinute, vizate spre neschimbare.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare.

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE

de la data de 10.05.2023 până la data de 10.05.2025

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR
GRIGORE EATI

SECRETAR GENERAL
Jr. ALEXANDRU DAVID

ROMÂNIA COMUNA APAHIDA JUD. CLUJ, COM. APAHIDA 6

L.S.

Întocmit de
MARIANA MIRELA MUNTEAN

pentru ARHITECT ŞEF****)
Ing. IULIU MIRZA

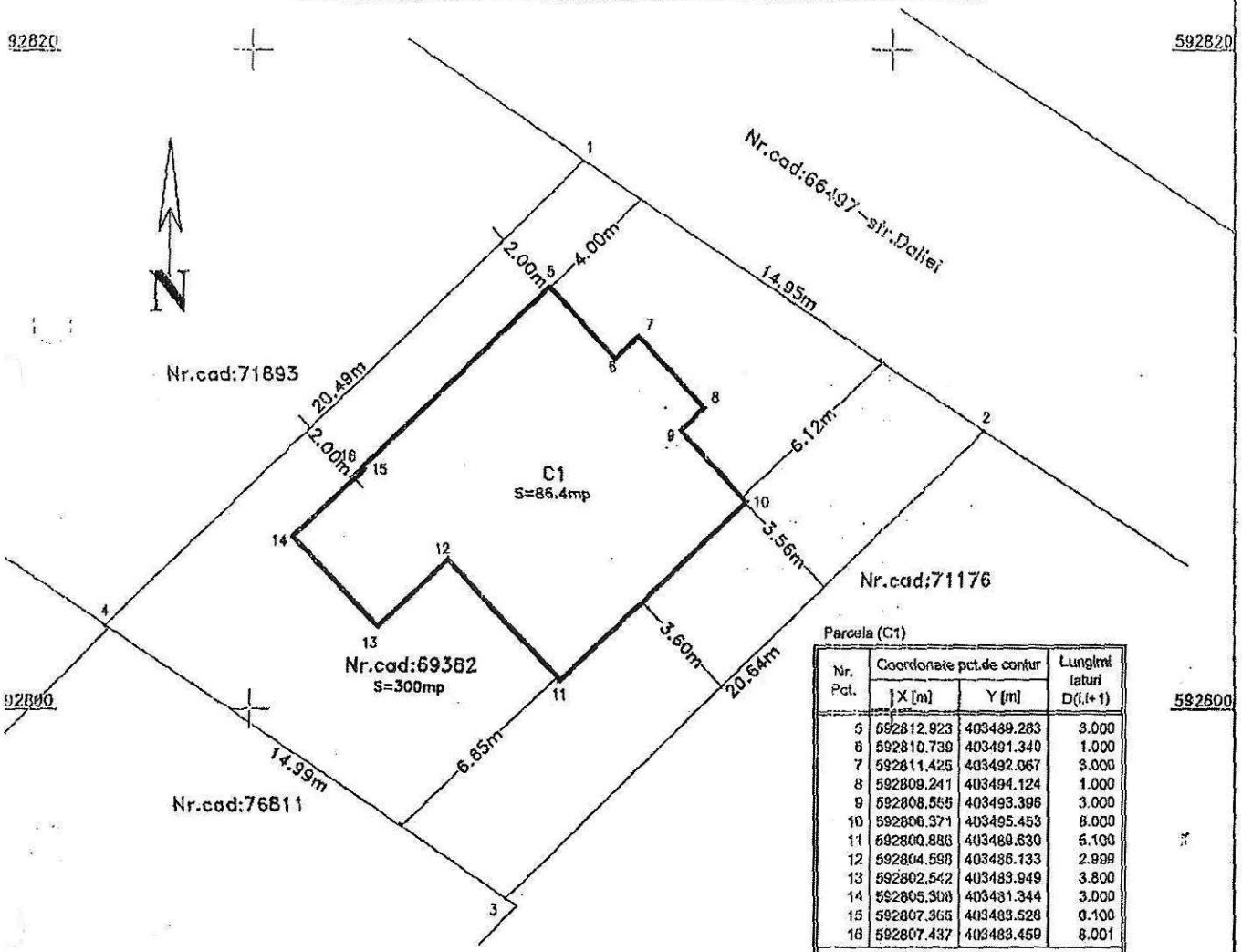
Data prelungirii valabilităţii: 30.05.2023
Achitat taxa de ____ lei, conform ____ nr. ____ din ____

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI

intravilan

scara 1:200

Nr. cadastral: 69382	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	300mp	loc.Apahida, str.Dalliei, nr.1
Nr. C.F.: 69382 Apahida		UAT: Apahida, jud.Cluj



Parcela (C1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
5	592812.923	403489.283	3.000
6	592810.739	403491.340	1.000
7	592811.425	403492.067	3.000
8	592809.241	403494.124	1.000
9	592808.555	403493.396	3.000
10	592806.371	403495.453	8.000
11	592800.886	403489.630	5.100
12	592804.598	403486.133	2.999
13	592802.542	403483.949	3.800
14	592805.308	403481.344	3.000
15	592807.365	403483.528	0.100
16	592807.437	403483.459	8.001
S(C1)=86.40mp P=42.000m			

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1Cc	Curti,constructii	300	Teren imprejmuit cu gard de beton cu metal pe laturile de Nord si Est si plasa pe latura de Sud;
Total		300	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata constr. la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	86.4	CASA FAMILIALA, cu regim de inaltime P+E, edificata in anul..... Suprafata construita la sol=86.4mp; Suprafata construita desfasurata=158.4mp
Total		86.4	

Suprafata totala masurata a imobilului=300mp

Suprafata din act=300mp

Executant: Moldovan Ovidiu Bogdan
aut. seria C.J nr. 184
Semnatura si stampila

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Data: Octombrie 2016

INSPECTOR:
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa:

Stampila BCPI:

Data:

JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
INREGISTRAT LA NR. 3952
ZIUA ... LUNA ... ANUL

CATRE,

Primaria comunei Apahida

03. FEB. 2026

Subsemnatul, **Ventel Ovidiu-Mihai** cu domicililu in com. Apahida, jud.Cluj, str.Republicii nr.11, bl.L11, ap.8, CNP 1851128124931, in calitate de beneficiar al terenului situat in **Apahida, str.Daliei, nr.1**,in suprafata de 300 mp atribuit in folosinta gratuita conform legii 15/2003, in vederea construirii unei locuinte.

Va rog sa-mi aprobati **cumpararea terenului** mentionat ,conform art.8 din Legea 15/2003.

Mentionez ca **am realizat locuinta** si anexez cereri urmatoarele documente:

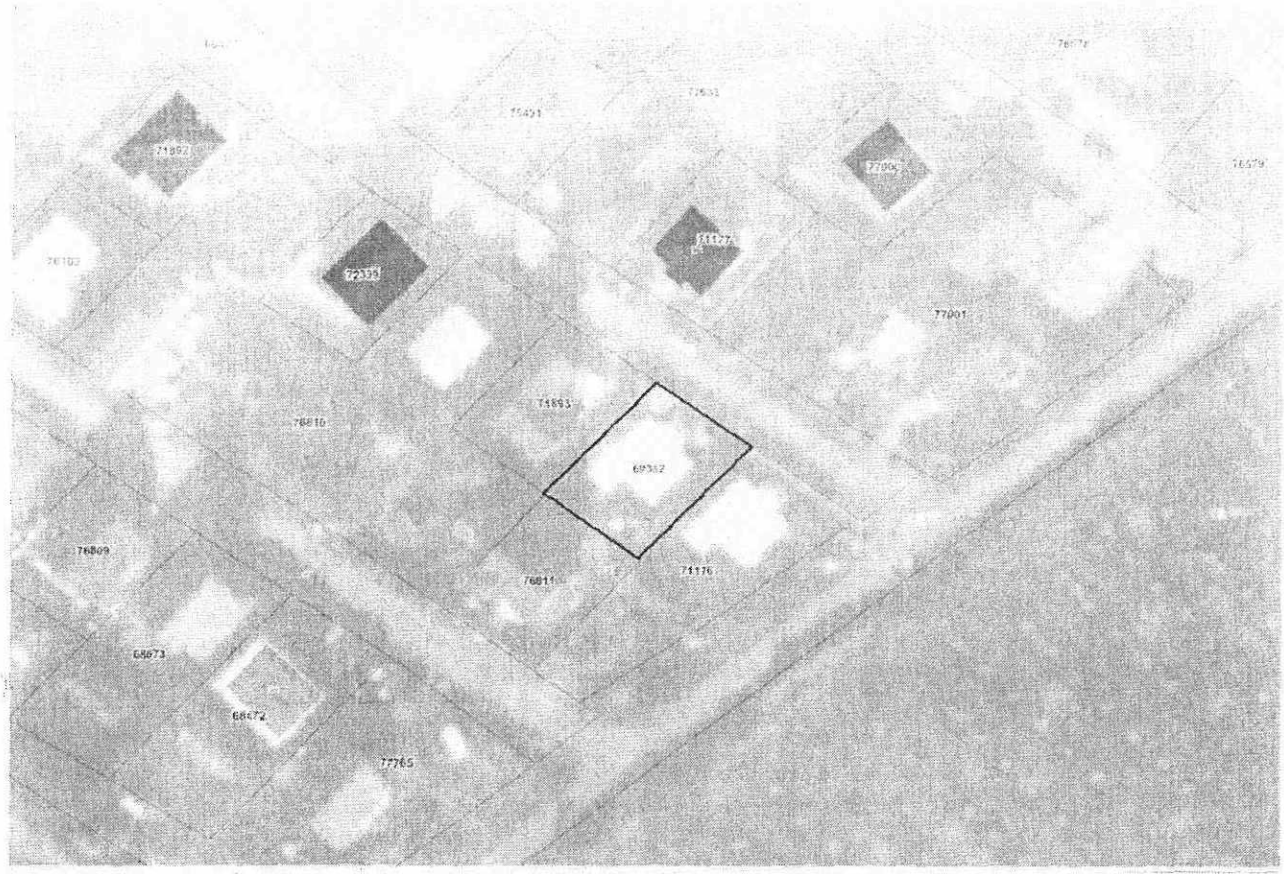
-Extras de carte funciara
-Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor
-Certificat de atestare a edificarii constructiei
-Proces verbal de atribuire si predare a amplasamentului
-Autorizatie de construire
-Copie carte de identitate

Va multumesc anticipat !

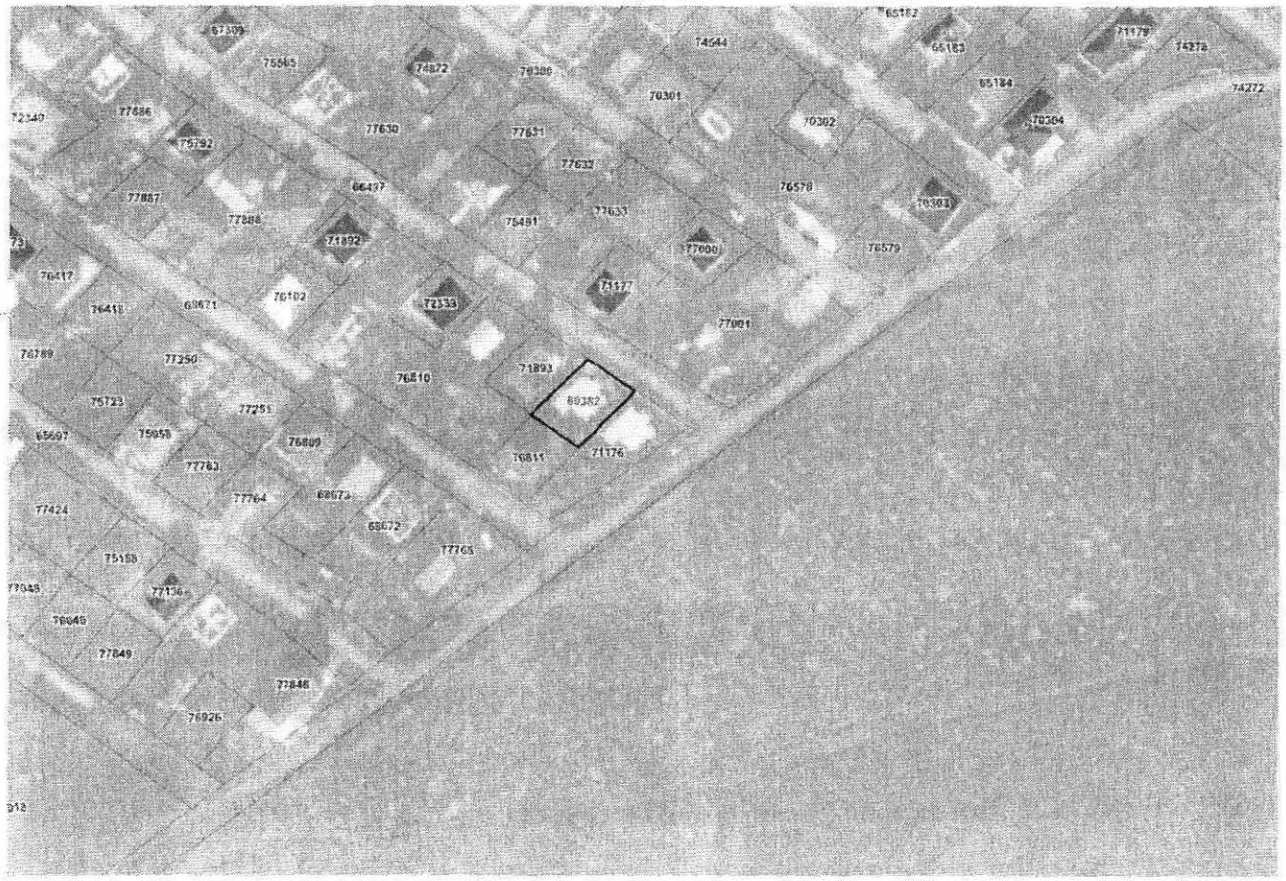
0742-819163

Data:03.02.2026

Semnatura:

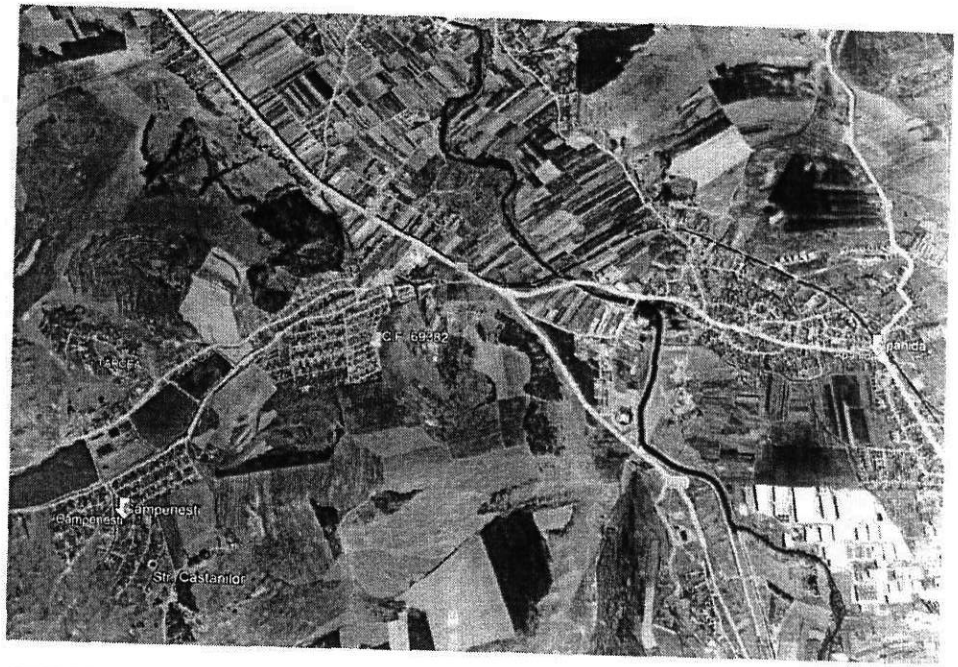


Extrait de carte topographique
Extrait du grand cadastre

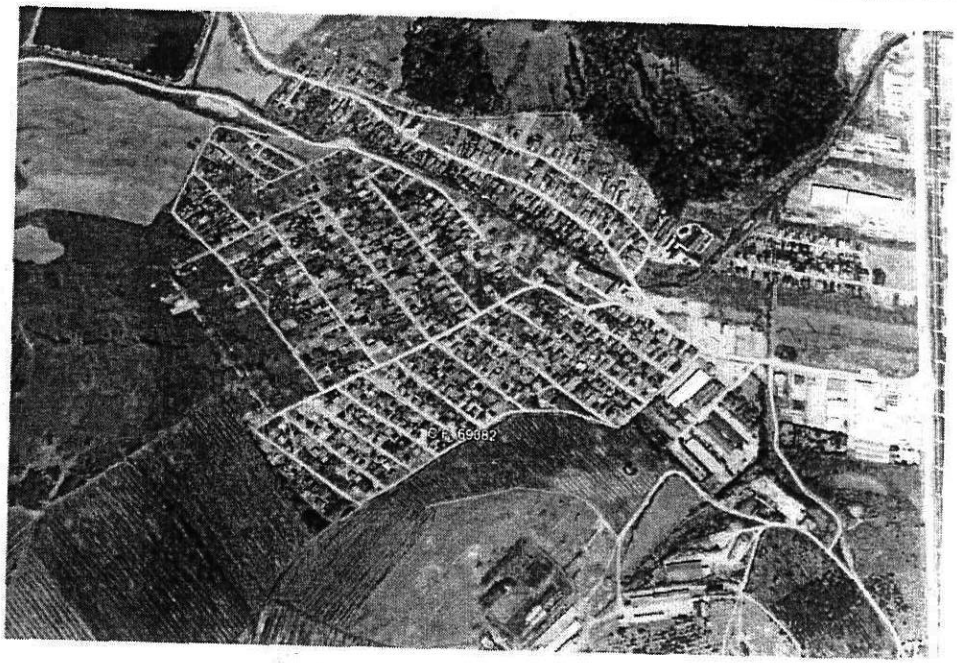


Extrait de carte topographique
Extrait du grand cadastre

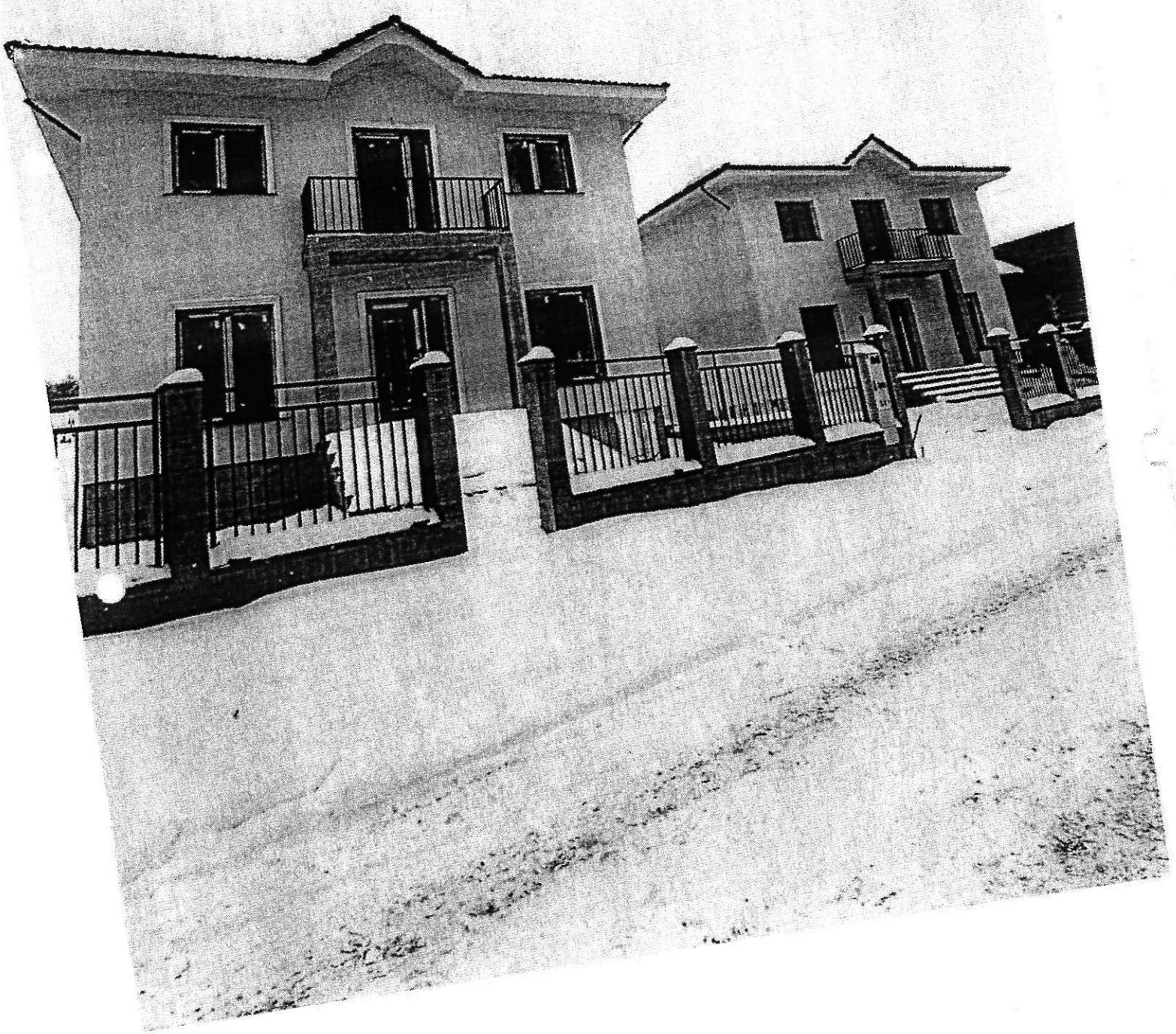


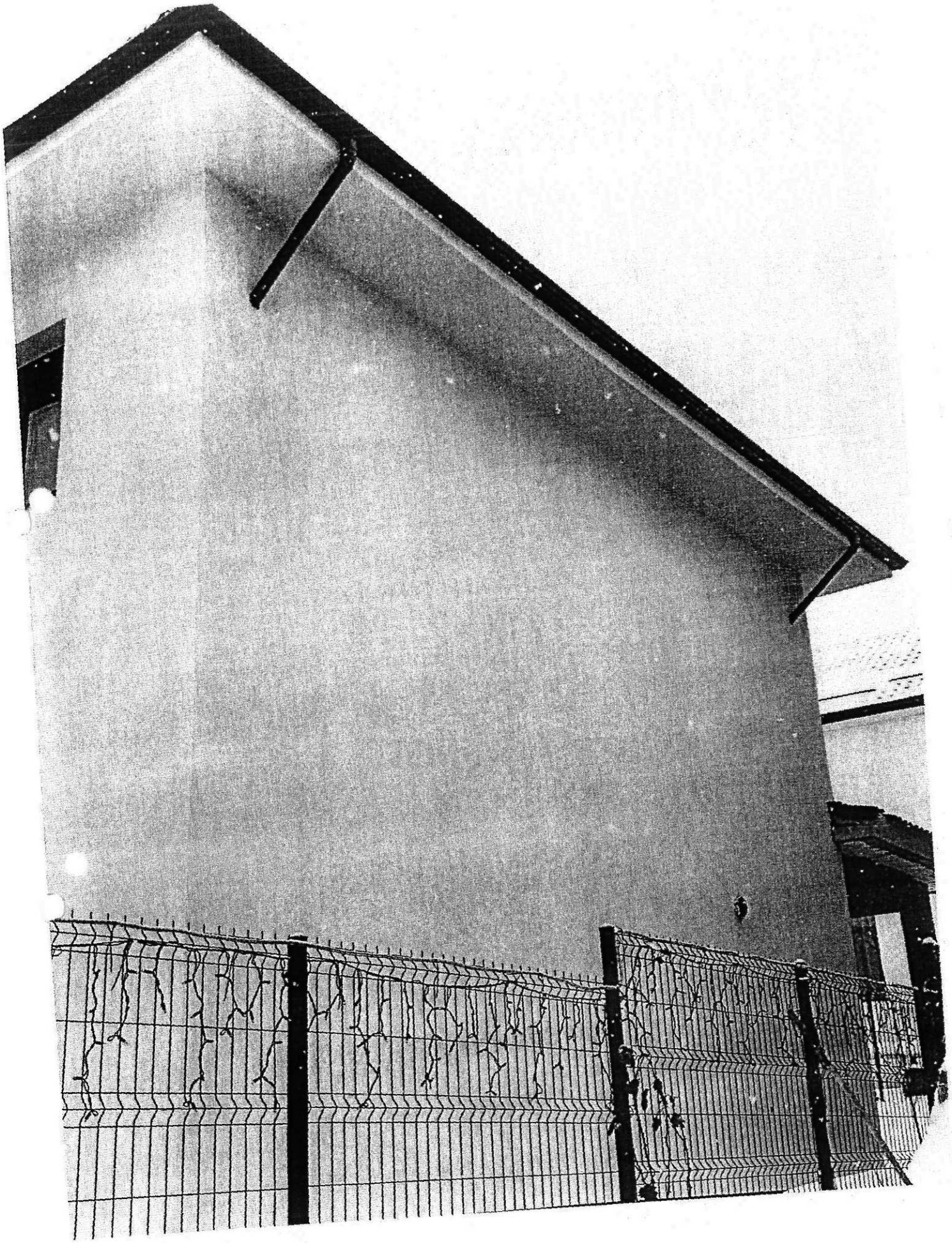

CF 69082
Campenești
Str. Castanilor

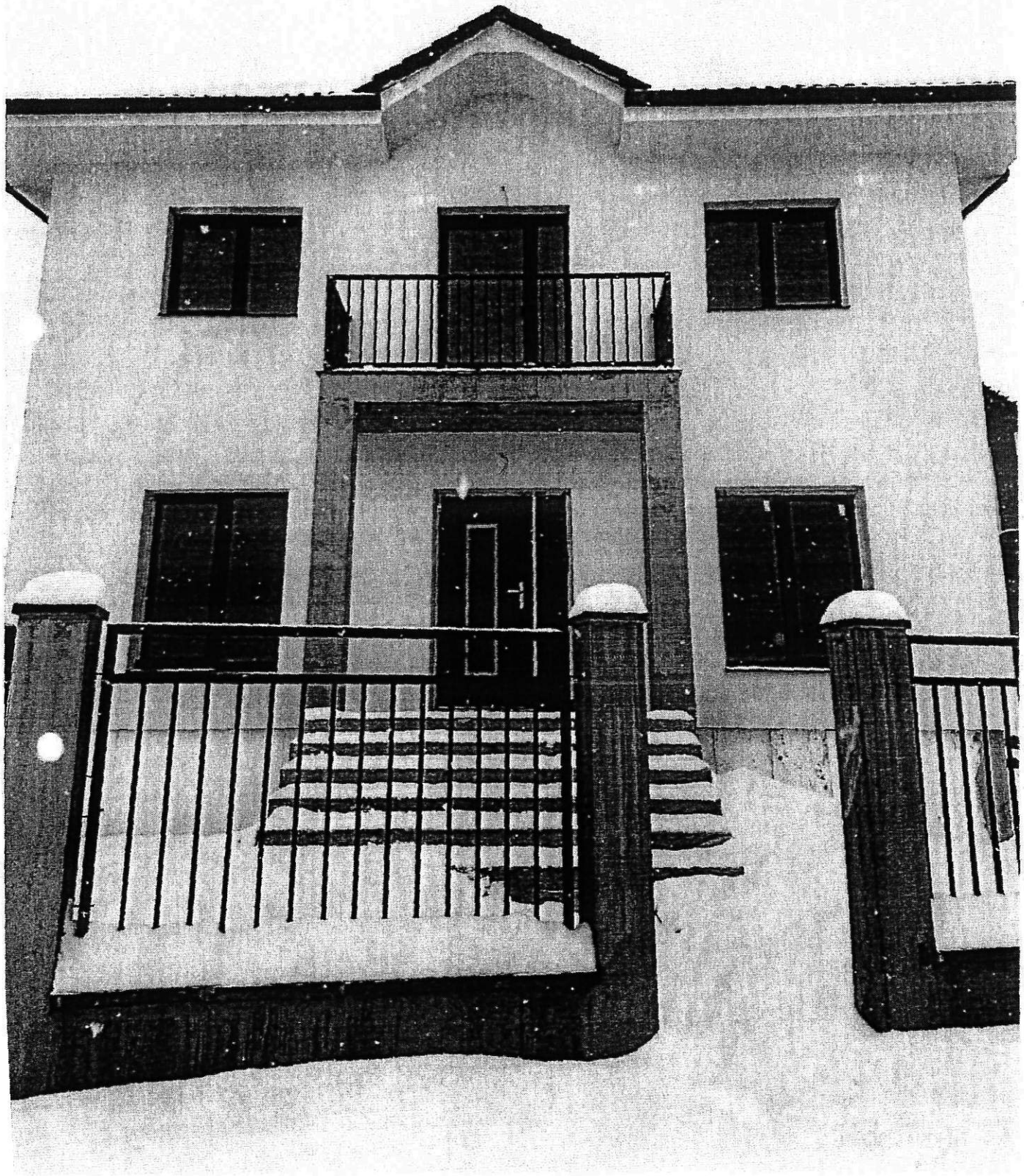


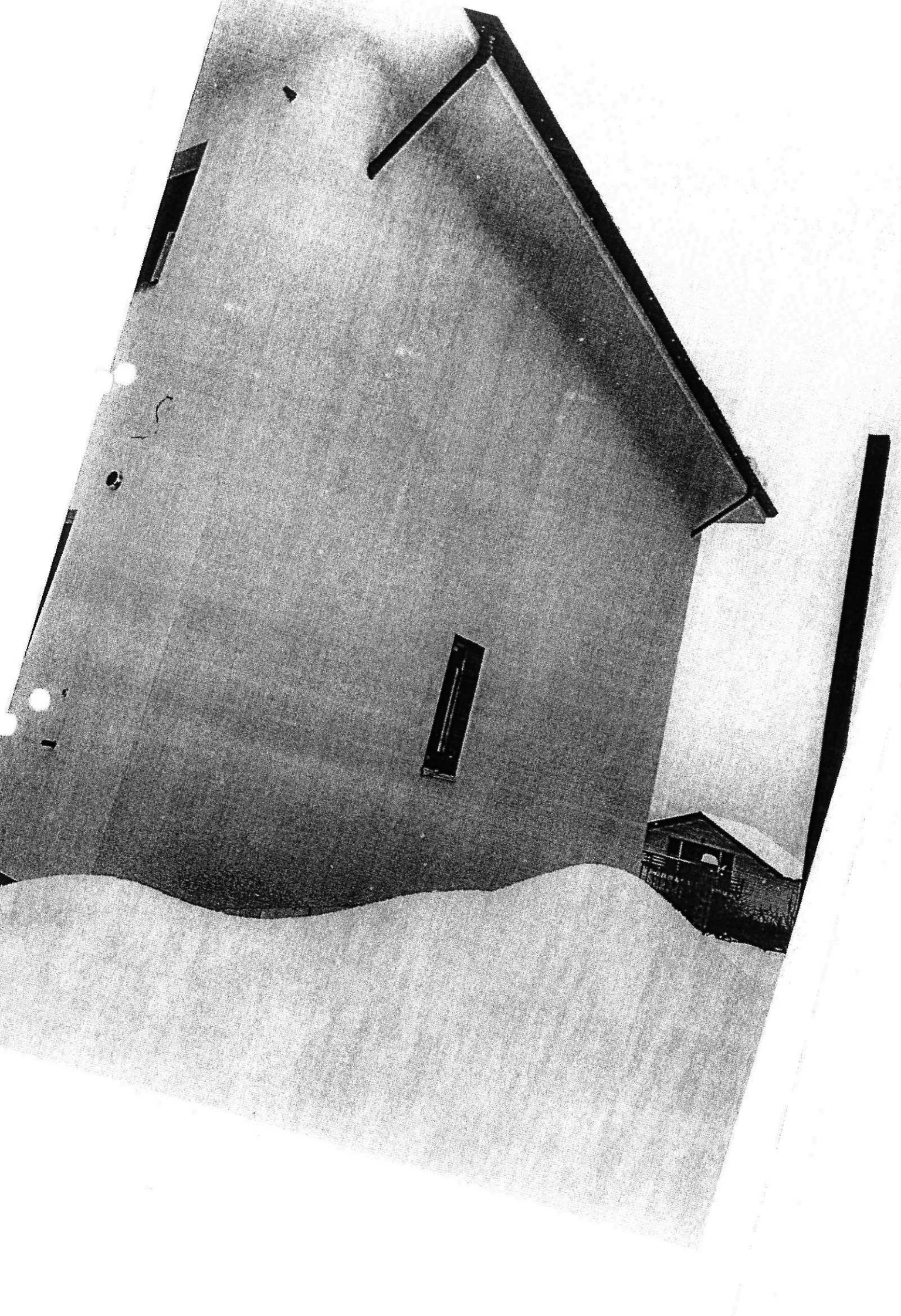

CF 69082

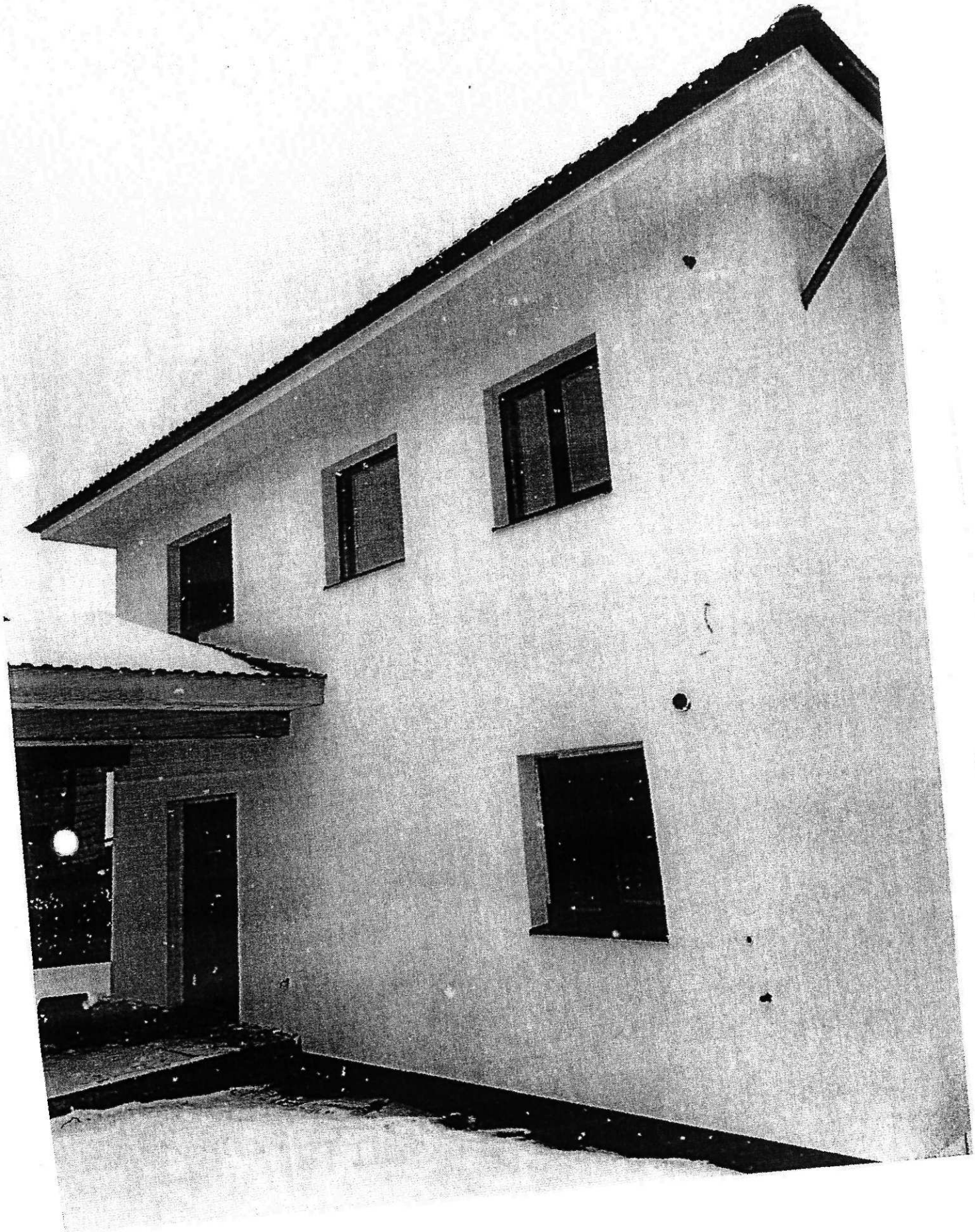












Nr. cerere	20612
Ziua	02
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare
100200035616

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 71176 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Apahida, Str Dalliei, Nr. 1A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	71176	500	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
243485 / 09/11/2021		
Act Administrativ nr. 240, din 28/10/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI APAHIDA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 71176 a imobilului cu numarul cadastral 71176 / UAT Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 70299 inscris in cartea funciara 70299;	A1
Act Administrativ nr. 110, din 13/10/2009 emis de CONSILIUL LOCAL APAHIDA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept lege în seria rangului cu încheierea nr 81592/18.10.2007 respectiv 81583/18. 10.2007, domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA APAHIDA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 70299/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 126851 din 08/06/2021; pozitie transcrisa din CF 69379/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 32802 din 12/02/2021; pozitie transcrisa din CF 68667/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 114412 din 04/06/2020; pozitie transcrisa din CF 68033/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 225421 din 19/11/2019; pozitie transcrisa din CF 67484/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 167896 din 04/09/2019; pozitie transcrisa din CF 66496/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 56105 din 26/03/2019; pozitie transcrisa din CF 65691/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 203021 din 05/11/2018; pozitie transcrisa din CF 65174/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 84816 din 11/05/2018; pozitie transcrisa din CF 64526/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 226323 din 29/12/2017; pozitie transcrisa din CF 64370/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 189979 din 31/10/2017; pozitie transcrisa din CF 64017/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 150439 din 01/09/2017; pozitie transcrisa din CF 63450/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 83536 din 16/05/2017; pozitie transcrisa din CF 63228/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 50266 din 24/03/2017; pozitie transcrisa din CF 62561/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 18911 din 08/02/2017; pozitie transcrisa din CF 61197/Apahida, inscrisa prin incheierea nr. 198442 din 02/12/2015;	
215573 / 03/10/2025		
Act Administrativ nr. adeverinţa nr. 255/32612, din 26/09/2025 emis de COMUNA APAHIDA;		
B7	se notează actualizarea informaţiilor tehnice în sensul schimbării destinaţiei imobilului din extravilan în intravilan şi a adresei administrative, respectiv, Str. Dalliei nr. 1A	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

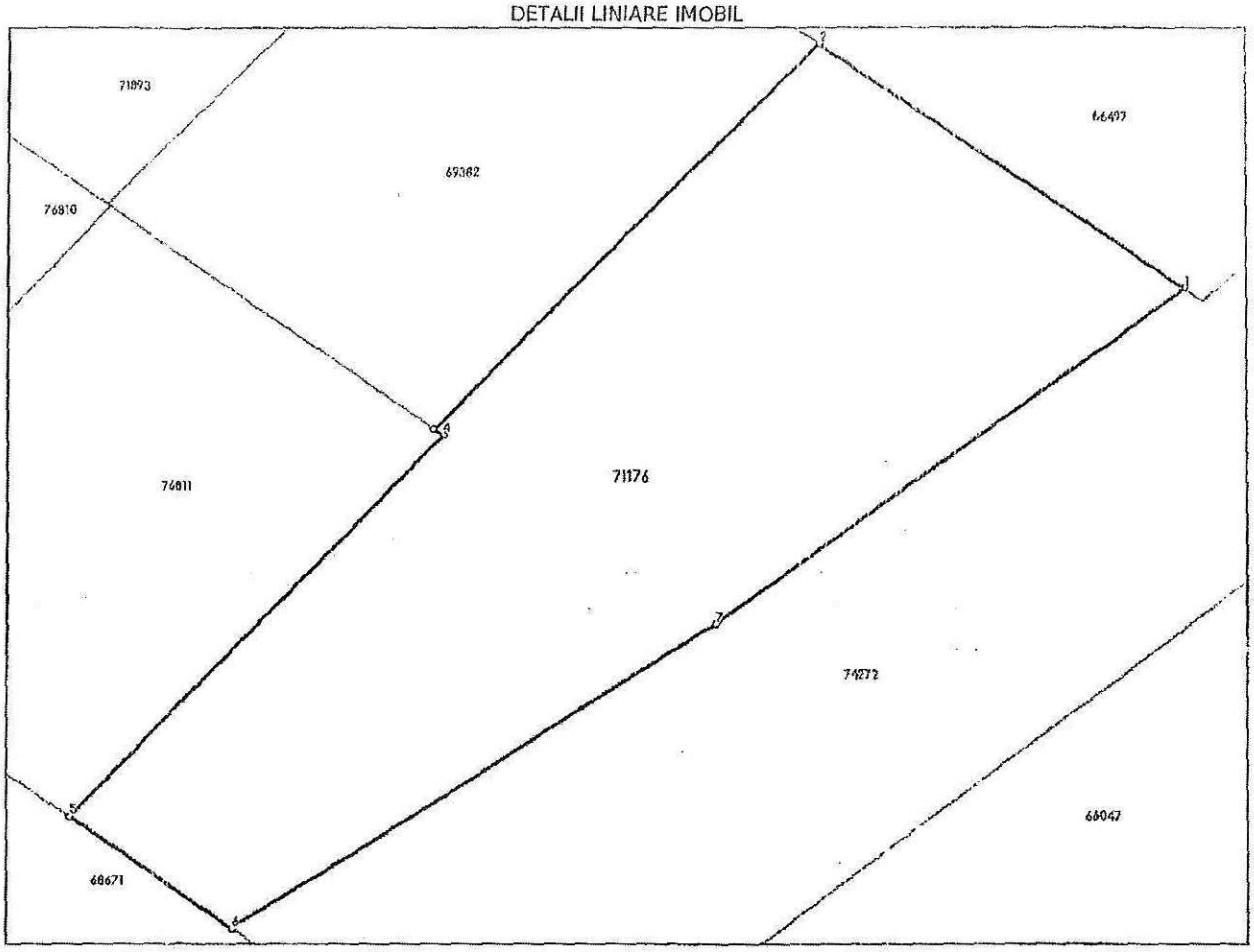
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
71176	500	Teren neîmprejmuit.

* 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	DA	500	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	16.633
2	3	20.638
3	4	0.399
4	5	20.15
5	6	7.538
6	7	21.757

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
7	1	21.852

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

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

Data și ora generării,
02/02/2026, 15:37

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

Consiliul Local APAHIDA, jud. Cluj
nr.___18__din___22.06.2021_____

PROCES – VERBAL
de atribuire şi predare a amplasamentului
încheiat azi __22.06.2021_____
-SUPLIMENTARE-

Primarul comunei Apahida, în baza aprobării dată de Consiliul Local Apahida prin H.C.L. nr. 115/27.05.2021 si 66/2006___ am procedat la atribuirea în folosinţă gratuită a terenului pe durata existenţei locuinţei proprietate personală, către

__**APAHIDEAN ANDREI, CNP 1871005125871**_, domiciliat în localitatea **APAHIDA com. APAHIDA**_, judeţul Cluj, **str.REPUBLICII nr.1/18** posesor B.I. (C.I.) seria _KX_ nr. __917112__,_, beneficiar al prevederilor Legii 15/2003 conform dosar nr. _7474/02.06.2006_____, pentru suprafaţa de ___**200 mp**___ teren situat în localitatea ____APAHIDA com. APAHIDA____, după cum urmează:

A. SUPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN:

Nr. Crt.	Categoria de folosinţă	Tarla	Parcela	Suprafaţa mp	Vecinătăţi				Denumirea locală	Observaţii
					Nord	Est	Sud	Vest		
–	**CC**	**23**	**213A**	200 mp	DRUM	DRUM	REZ.	P.213	**BOROM**	

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

PRIMAR FATI GRIGORE

SECRETAR GENERAL dr. DAVID ALEXANDRU

CONSILIER URBANISM COSMA COSMIN

BENEFICIAR

Consiliul Local APAHIDA, jud. Cluj
nr.___58__din___05.11.2018_____

PROCES – VERBAL
de atribuire şi predare a amplasamentului
încheiat azi __05.11.2018____

Primarul comunei Apahida, în baza aprobării dată de Consiliul Local Apahida prin H.C.L. nr. 66/2006___ am procedat la atribuirea în folosinţă gratuită a terenului pe durata existenţei locuinţei proprietate personală, către __**APAHIDEAN ANDREI, CNP 1871005125871**_, domiciliat în localitatea **APAHIDA com. APAHIDA**_, judeţul Cluj, **str.REPUBLICII nr.1/18** posesor B.I. (C.I.) seria _KX_ nr. __917112__,_, beneficiar al prevederilor Legii 15/2003 conform dosar nr. _7474/02.06.2006_____, pentru suprafaţa de ___**300 mp**___ teren situat în localitatea ____APAHIDA com. APAHIDA____, după cum urmează:

A. SUPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN:

Nr. Crt.	Categoria de folosinţă	Tarla	Parcela	Suprafaţa mp	Vecinătăţi				Denumirea locală	Observaţii
					Nord	Est	Sud	Vest		
_	**CC**	**23**	**213A**	300 mp	DRUM	DRUM	REZ.	P.213	**BOROM**	

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

PRIMAR FATI GRIGORE

SECRETAR Jr. DAVID ALEXANDRU

CONSILIER URBANISM COSMA COSMIN

BENEFICIAR
Am primit act
18.07.2020

APROB ADMITEREA/RESPINGEREA
INVESTITOR

ANEXA NR.2
la regulament

PROCES-VERBAL
DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR
*Nr. 200/16206 / 30.12.2025

Privind executia lucrărilor de constructii aferente investitiei "Construire casa familiala P+E, imprejmuire, bazin vidanjabil prefabricat etans", lucrări executate în cadrul contractului : regie proprie

Beneficiar : APAHIDEAN ANDREI CNP: 1871005125871

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

- adresa administrativa : sat CAMPENESTI, str. DALIEI, nr. 1A, com. APAHIDA, JUD. CLUJ
- număr cadastral/număr topografic : CAD : 71176
- număr carte funciară.: CF : 71176

2. Lucrările au fost executate în baza **Autorizației de construire nr. 171/10.05.2021**, eliberată de PRIMARIA COMUNEI APAHIDA cu valabilitate până la data: 06.09.2023.

3. Comisia de receptie si-a desfăsurat activitatea de la data: _____2025 până la data: _____2025, fiind formată din:

Presedinte: *(nume si prenume)* APAHIDEAN ANDREI
Membri:
(nume si prenume, autoritatea publică care l-a desemnat)
Cosmin-Ioan Cosma – PRIMARIA COMUNEI APAHIDA
_____
_____
_____
_____

4. Au mai fost prezenti: *(nume si prenume, calitatea, semnătura)*

CORINA MOLDOVAN – ARHITECTA
_____ _____

5. Secretariatul a fost asigurat de ing. ANCAU RADU MIHAI - diriginte de santier autorizat în domeniul/domeniile 2.2;, autorizatie nr. 00030184/2017.

6. Constatările comisiei de receptie la terminarea lucrărilor:

6.1. Capacităţi fizice realizate 100 %

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

ROMANIA, JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
Str. LIBERTATII Nr. 122
Tel. 0264-231777
Nr. **262/46266** din **30.12.2025**

CERTIFICAT DE ATESTARE
A EDIFICĂRII CONSTRUCTIEI

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

APAHIDEAN ANDREI, CNP 1871005125871, confirmam ca pe terenul intravilan in suprafaţa de **500 mp**, cu categoria de folosinţă **"curti constructii"**, situat conform PUG comuna Apahida, aprobat prin **HCL Nr. 193 din 27.10.2022** in comuna Apahida, **localitatea APAHIDA, str. DALIEI, nr. 1 A, BOROM L.15/2003, parcela nr.213A,** teren atribuit in folosinta gratuita conform Legii nr.15/2003, există o CASA FAMILIALA P+E, proprietatea d-lui **APAHIDEAN ANDREI, CNP 1871005125871,** edificata în anul **2025.**

Edificarea construcţiei s-a efectuat conform **Autorizaţiei de construire nr. 171 din 10.05.2021,** există încheiat proces verbal de recepţie la terminarea lucrărilor **nr. 200/46266 din 30.12.2025**

Construcţia C1 are următoarea descriere:

- destinaţia:	**CASA FAMILIALA P+E**
- număr unităţi individuale	**1**
- număr locuri de parcare	**2**
- regimul de înălţime	**P+E**
- suprafaţă construită la sol	**Sc = 86,40mp;**
- suprafaţă construită desfăşurată	**Sd = 158,40mp;**

Prezentul certificat este valabil însoţit de Certificatul de performanta energetica nr. **246928_3.11.2025_Craciunas_Maria_Magdalena_UA_01158_449_CPE.**

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcţiilor în cartea funciară, în condiţiile art. 37 alin (1) din Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7 / 1996, republicată.

PRIMAR,
RAMONA-CRISTINA BELCE

ŞEF-SERVICIU URBANISM
Arh. Dan-Gabriel Şopterean

ROMÂNIA JUD. CLUJ COM. APAHIDA COMUNA APAHIDA

Întocmit 2 ex: Cosmin Ioan Cosma

ROMANIA
JUDEŢUL CLUJ
COMUNA APAHIDA

Nr 14004 din 10/05/2021

AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE
Nr 171 din 10/05/2021

Ca urmare cererii adresate de **APAHIDEAN ANDREI CNP 1871005125871** cu **domiciliu** în judeţul **CLUJ, Comuna APAHIDA**, satul **APAHIDA**, sectorul -, cod poştal -, strada **REPUBLICII**, nr. **1**, bl. **L1**, sc. -, et. -, ap. **18**, telefon/fax **0742819163**, e-mail -, înregistrată la nr. **14004** din **21/04/2021**

În conformitate cu prevederile **Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii**, cu modificările şi completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE **CONSTRUIRE** pentru:

CASA FAMILIALA P+E, IMPREJMUIRE, BAZIN VIDANJABIL PREFABRICAT ETANS

Caracteristici: casa de locuit cu parter si etaj, cu fundatii continue si izolate din beton simplu, elevatii si centuri de fundatii din beton armat, pereti din zidarie portanta rigidizati cu samburi si centuri din beton armat, stalpi din beton armat si din lemn, planseu din beton armat peste parter si din lemn peste etaj, acoperis sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla beton. Categoria de importanta "D". Ac= 86,40 mp; Ad= 158,40 mp; Au= 122,25 mp; A locuibila= 60,75 mp/4 camere.

Functiuni parter: living, loc de luat masa, bucatarie, baie, hol, spatiu tehnic, terasa acoperita, terasa intrare.

Functiuni etaj: 2 dormitoare, dormitor master, hol, debara, baie, terasa.

-pe imobilul - teren construcţii - situat în judeţul **CLUJ, Comuna Apahida**, satul **Campenesti, Cod postal 407037**, strada **DALIEI** , nr. **1A**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -.

Carte funciară

Fişa bunului imobil -

sau nr. cadastral

- lucrări în valoare de **96.000,00** lei

- în baza Documentaţiei tehnice - D.T. pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.+D.T.O.E.), respectiv de desfiinţare a construcţiilor (D.T.A.D.+D.T.O.E.) nr.*6) **81** din **2020, CASA FAMILIALA P+E, IMPREJMUIRE, BAZIN VIDANJABIL PREFABRICAT ETANS** [denumirea/titlul documentaţiei] elaborată de **SC PROJECT FIVE CONSULTING SRL** cu sediul în judeţul **CLUJ, Municipiul GHERLA**, sectorul/satul - cod poştal - strada **BRAZILOR**, nr. **2**, bl. -, sc. -, et. -, ap. **3, respectiv de CORINA ILEANA MOLDOVAN** , înscris în Tabloul Naţional al Arhitecţilor cu nr. **5437**, în conformitate cu prevederile Legii nr.184/2001 privind organizarea şi exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidenţa Filialei teritoriale **TRANSILVANIA** a Ordinului Arhitecţilor din România.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A) Documentaţia tehnică – D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D.) – vizată spre neschimbare – împreună cu toate avizele şi acordurile obţinute, precum şi actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului, face parte integrantă din prezenta autorizaţie.

Nerespectarea întocmai a documentaţiei - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor şi acordurilor obţinute) constituie infracţiune sau contravenţie, după caz, în temeiul prevederilor art.24 alin.(1), respectiv art.26 alin.(1) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată.

C) Durata de execuţie a lucrărilor este de 24 **luni** calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunţată în prealabil), situaţie în care perioada de valabilitate a autorizaţiei se extinde pe întreaga durată de execuţie a lucrărilor autorizate.

D) Termenul de valabilitate al autorizaţiei este de **12 luni** de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuţie autorizate.

PRIMAR
GRIGORE FATI

SECRETAR GENERAL
Jr. ALEXANDRU DAVID

L.S.

Întocmit de
MARIANA MUNTEAN

pentru ARHITECT ŞEF****)
Ing. IULIU MIRZA

Taxa de autorizare în valoare de **480,00** lei, a fost achitată conform **chitanţei** nr. **7004343** din **21/04/2021.**

Prezenta autorizaţie a fost transmisă solicitantului **direct** la data de _____ însoţită de **1 (UNU)** exemplar(e) din documentaţia tehnică, împreună cu avizele şi acordurile obţinute, vizate spre neschimbare.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare.

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE

de la data de 10.05.2023 până la data de 10.05.2025

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR
GRIGORE FATI

SECRETAR GENERAL
Jr. ALEXANDRU DAVID

L.S.

Întocmit de
MARIANA MIRELA MUNTEAN

pentru ARHITECT ŞEF****)
Ing. IULIU MIRZA

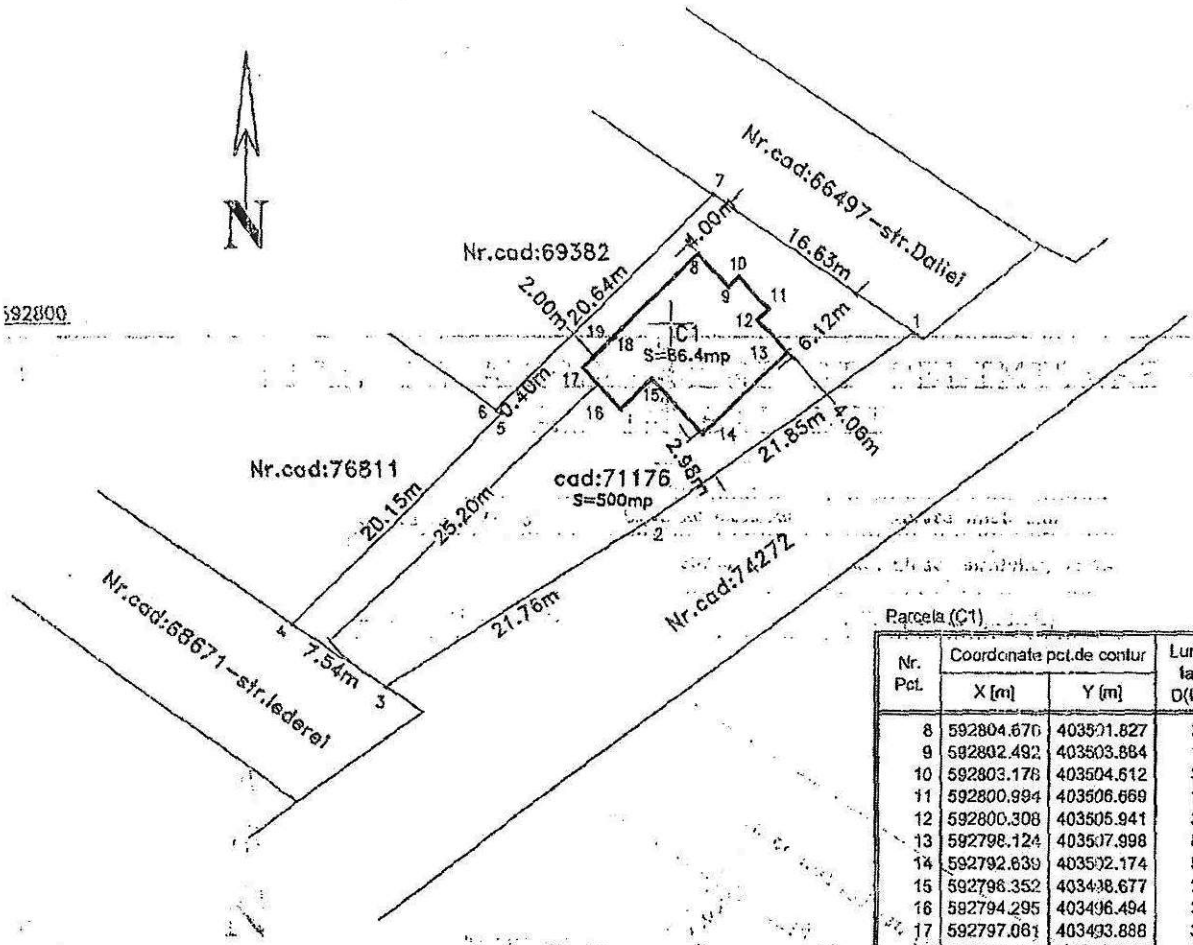
Data prelungirii valabilităţii: 30.03.2023
Achitat taxa de _____ lei, conform _____ nr. _____ din _____

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI

intravilan

scara 1:500

Nr. cadastral: 71176	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	500mp	loc.Apahida, str.Daliei, nr.1A
Nr. C.F.: 71176 Apahida		UAT: Apahida, Jud.Cluj



Parcela (C1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
8	592804.676	403501.827	3.000
9	592802.492	403503.884	1.000
10	592803.178	403504.612	3.000
11	592800.994	403506.669	1.000
12	592800.308	403505.941	3.000
13	592798.124	403507.998	8.000
14	592792.639	403502.174	5.101
15	592796.352	403498.677	2.999
16	592794.295	403496.494	3.800
17	592797.061	403493.888	3.000
18	592799.116	403496.072	0.100
19	592799.190	403496.003	8.001
S(C1)=86.40mp P=42.002m			

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1Cc	Curti,constructii	500	Teren imprejmuit cu gard de beton cu metal pe latura de Nord;
Total		500	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata constr. la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	86.4	CASA FAMILIALA, cu regim de inaltime P+E, edificata in anul..... Suprafata construita la sol=86.4mp; Suprafata construita desfasurata=158.4mp;
Total		86.4	

Suprafata totala masurata a imobilului=500mp

Suprafata din act=500mp

Executant: Moldovan Ovidiu Bogdan
aut. seria CJ nr. 184

Semnatura si stampila

Confirm executarea masuratorilor in teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Data: Octombrie 2025

INSPECTOR:
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa:

Stampila OCPI:

JUDEȚUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
ÎNREGISTRAT LA NR. 2035
ZIUA ... LUNA ... ANUL
03 FEB. 2026

CATRE,

Primaria comunei Apahida

Subsemnatul, **Apahidean Andrei** cu domicililu in com. Apahida, jud.Cluj, str.Republicii nr.1, bl.L4, ap.11, CNP1871005125871, in calitate de beneficiar al terenului situat in **Apahida**, str.**Daliei**, nr.**1A**,in suprafata de 500mp atribuit in folosinta gratuita conform legii 15/2003, in vederea construirii unei locuinte.

Va rog sa-mi aprobati **cumpararea terenului** mentionat ,conform art.8 din Legea 15/2003.

Mentionez ca **am realizat locuinta** si anexez cereri urmatoarele documente:

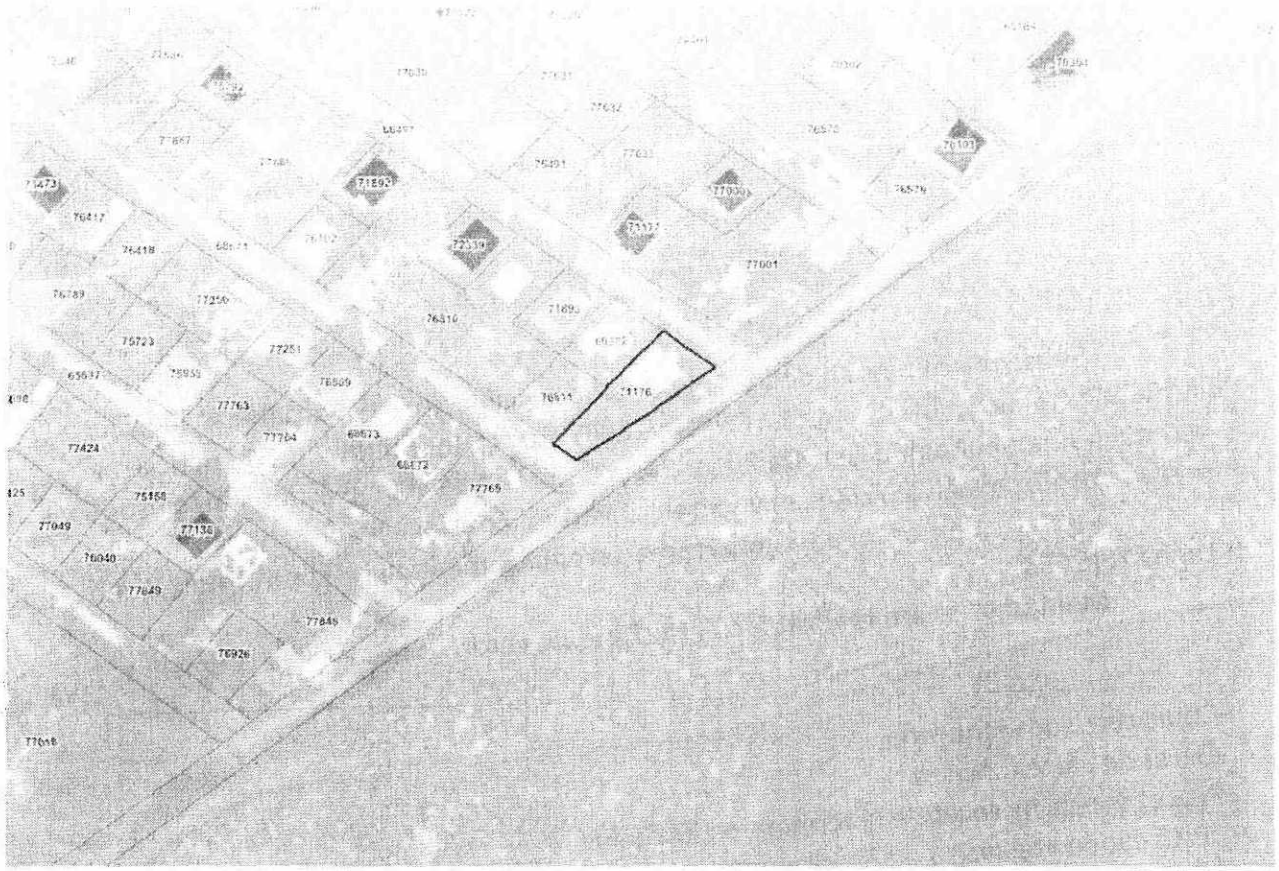
-Copie carte de identitate
-Extras de carte funciara
-Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor
-Certificat de atestare a edificarii constructiei
-Proces verbal de atribuire si predare a amplasamentului
-Autorizatie de construire
-Plan de amplasament

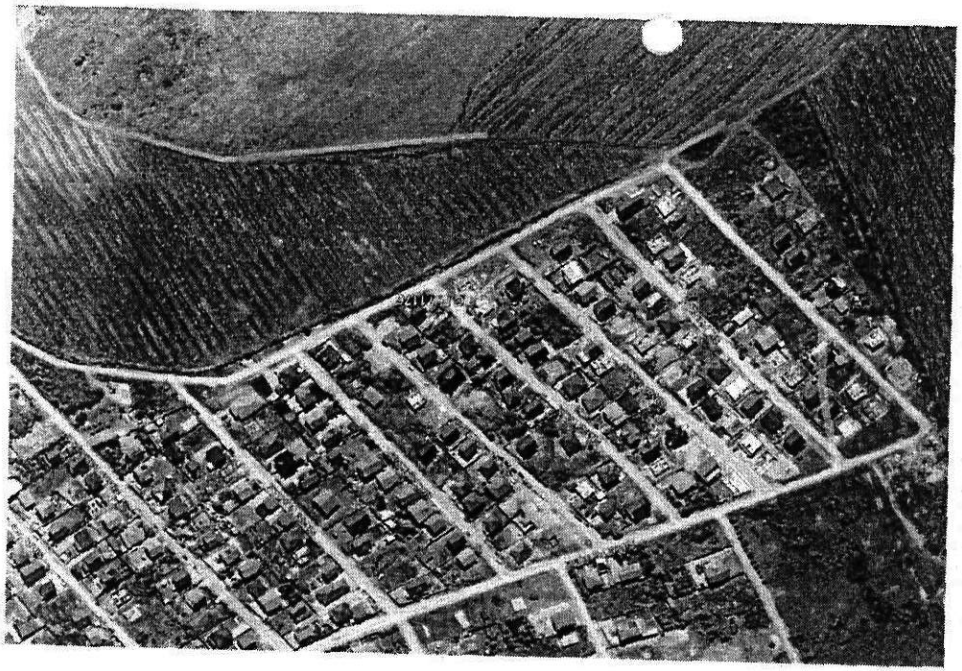
Va multumesc anticipat !

0743-641452

Data:03.02.2026

Semnatura:


71892
77001
76579
77339
77177
77001
71893
76810
69382
73176
76811
69673
69672
77765



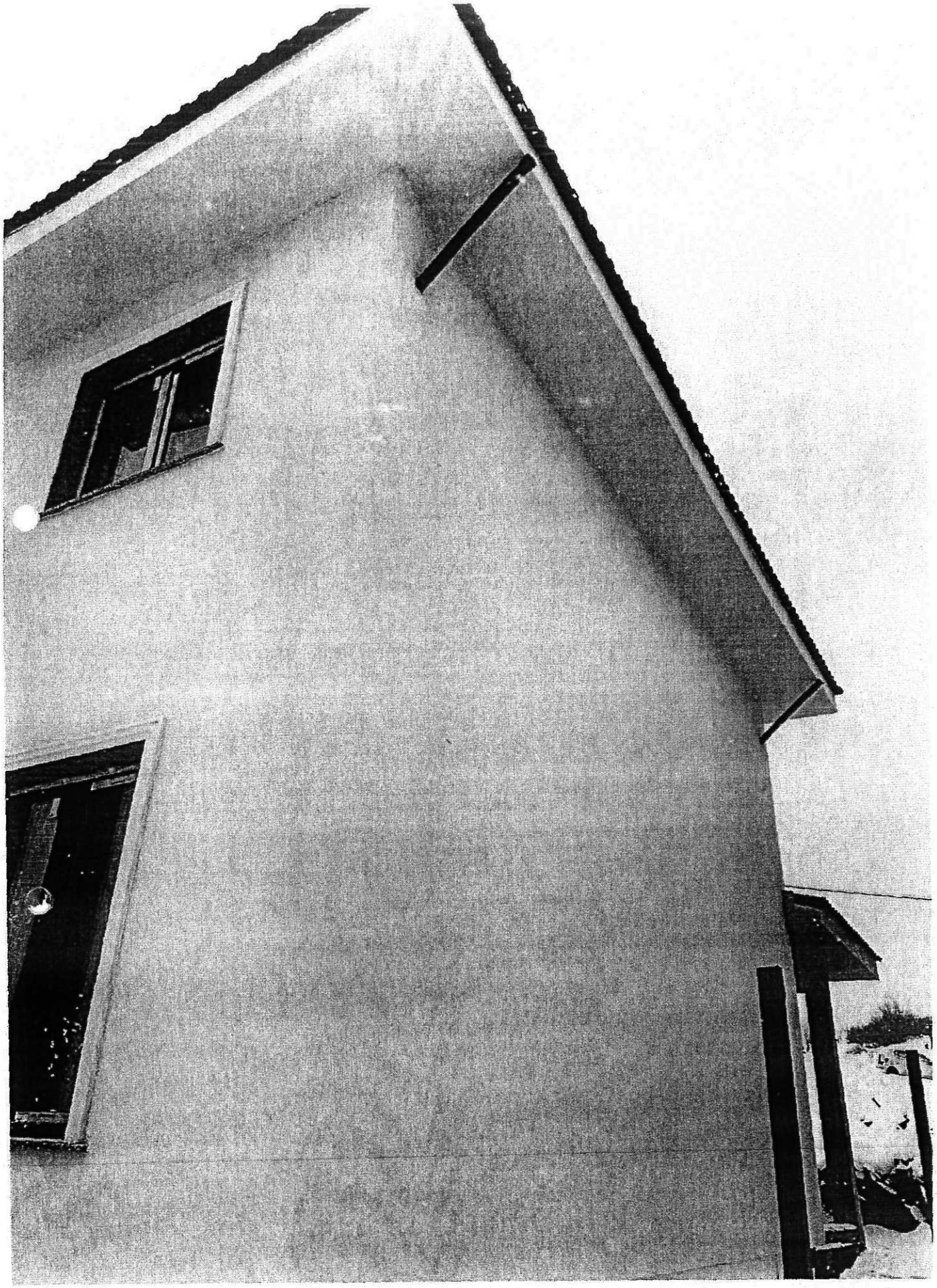












ROMANIA. JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
Str. LIBERTATII Nr. 122
Tel. 0264-231777, Fax. 0264-231475
Nr. 5892 din 18.02.2026

COMANDA NR. 12

LA CONTRACTUL NR. 13925 DIN 23.04.2025

Evaluare terenuri Legea 15/2003 si terenuri concesionate

I. TERENURI LEGEA 15/2003				
NR. CRT	NR. INREGISTARRE	NUME/ PRENUME	UM	CANTITATE
1	3951/03.02.2026	APAHIDEAN ANDREI	BUC	1
2	3952/03.02.2026	VENTEL OVIDIU MIHAI	BUC	1

Intocmit,
Ing. Mariana Mirela Muntean

ROMÂNIA COMUNA APAHIDA 6 JUD. CLUJ, COM. APAHIDA