

HOTĂRÂRE

Nr. 143/30.07.2026

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 30.07.2026.

Analizând: *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*, proiect elaborat din inițiativa doamnei primar Belce Ramona Cristina, cererea nr. 21978/15.06.2026, raportul de evaluare a terenului nr. 203/21.07.2026 întocmit de evaluator EXPERTUS SRL, prin ing. Grădinaru Nicolae și înregistrat la Primăria Comunei Apahida sub nr.26818/21.07.2026, referatul de aprobare al primarului nr. 27090/23.07.2026 și raportul de specialitate nr. 27091/23.07.2026 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,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se însușește raportul de evaluare întocmit de EXPERTUS S.R.L., prin evaluator autorizat ing. Grădinaru Nicolae, înregistrat la Primăria Comunei Apahida sub nr. 26818/21.07.2026, privind terenul identificat în anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului.

Art. 2. Se aprobă vânzarea terenului atribuit în folosință gratuită în baza Legii nr. 15/2003, în favoarea numitului Colcer Dănuț Vasile, teren aparținând domeniului privat al Comunei Apahida, identificat în anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Prețul de vânzare al terenului este cel prevăzut în raportul de evaluare întocmit de EXPERTUS S.R.L., prin evaluator autorizat ing. Grădinaru Nicolae, înregistrat la Primăria Comunei Apahida sub nr. 26818/21.07.2026, aparținând domeniului privat al comunei Apahida. Beneficiarul are obligația de a achita prețul terenului în termen de 6 luni de la data comunicării prezentei hotărâri.

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

Compartimentul Juridic din cadrul Primăriei Comunei Apahida.

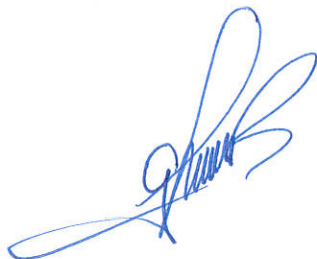
Art. 5. Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului Județului Cluj, Primarului Comunei Apahida, Serviciului Economic, Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru, Compartimentul Juridic, beneficiarilor și se aduce la cunoștință publică prin publicarea în Monitorul Oficial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

Consilieri în funcție: 17

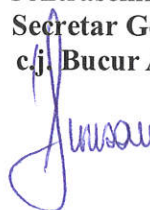
Consilieri prezenți: 13

Voturi exprimate: 13 voturi „pentru”

Președinte de ședință
Mateș Gabriel-Marcel



Contrasemnează
Secretar General
c.j. Bucur Anca Florina



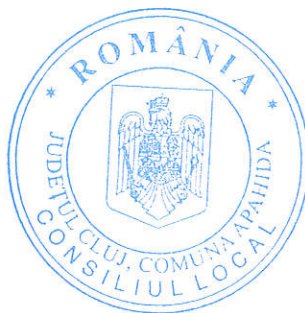
ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI APAHIDA

ANEXA 1 LA HCL nr.143/30.07.2026

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	Valoarea de vânzare în lei
1	COLCER DANUT VASILE	Nr.65 din 8.02.2007 si 14 din 15.07.2026	Teren în suprafața de 500 mp, situat în loc. Sânnicoara, str. Elicei, nr. 17, înscris în CF nr. 62234, nr. cadastral 62234 -Apahida	41	107.500	44.635	107.500

Președinte de ședință
Mateș Gabriel-Marcel



Contrasemnează
Secretar General
c.j. Bucur Anca Florina

Membre corporativ

ANEVAR

AUTORIZATIA 0303

Aurea HCL an 15/2008/26
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



Nr. Certificat: 3375
ISO 14001:2015



RAPORT DE EVALUARE

*Estimarea valorii de piață pentru
teren intravilan, categoria de
folosință curți construcții în
suprafață de 500 mp, înscris în C.F.
62234, situat în UAT Apahida, sat
Sînnicoară, str. Elicei, nr. 17, jud.
Cluj*

Beneficiar și utilizator desemnat: PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA

Proprietar: COMUNA APAHIDA

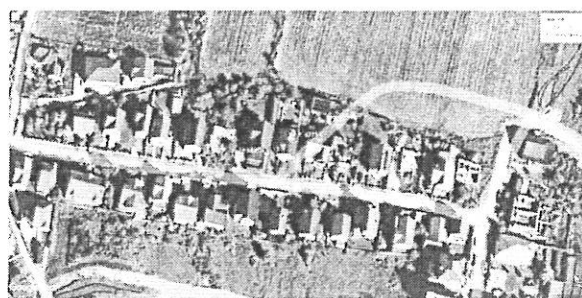
Beneficiar Legea 15/2003: COLCER DĂNUȚ VASILE

TIMIȘOARA
Iulie 2026

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE nr. 203/21.07.2026

1. Utilizator desemnat: PRIMĂRIE COM. SÎNNICHOARĂ
2. Proprietar teren: COMPLEX APAHIDA
3. Beneficiar Legea 15/2003: COLCER DĂNUȚ VASILE
4. Tip imobil: Teren din domeniul privat al primăriei comunei Apahida
5. Nr. comandă: 18/16.07.2026
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: 21.07.2026
10. Data evaluării: 21.07.2026
11. Cursul BNR, din data de 21.07.2026, este: 1 EURO = 5,2421 lei, comunicat în 20.07.2026;

Categoria bunului: Teren intravilan
Localizare: UAT Apahida, sat Sînnicoară, str. Elicei, nr. 17, jud. Cluj
Act de proprietate: C.F. 62234
Categoria de folosință: Curți construcții
Suprafața terenului: 500 mp
Forma terenului: Dreptunghiular
Raportul laturilor: 1/3
Acces: Drum asfaltat
Front stradal: 14,79 ml
Utilități: Utilitățile zonei
Construcție pe teren: Da, nu face obiectul prezentului raport de evaluare



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

Beneficiar Legea 15/2003: COLCER DĂNUȚ VASILE

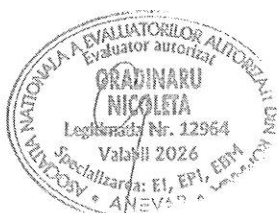
Nr. crt.	Denumire bun imobil	Suprafață (mp)	Euro / mp	Lei / mp	Valoare de piață estimată totală (euro)	Valoare de piață estimată totală (lei)
1	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, înscris în C.F. 62234, situat în UAT Apahida, sat Sînnicoară, str. Elicei, nr. 17, jud. Cluj	500 mp	41,00	214,93	20.500	107.500
	TOTAL	500 mp	-	-	20.500 €	107.500 lei

NOTĂ:

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

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

Ec. Grădinaru Nicoleta,
Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare,
bunuri mobile și întreprinderi
Expert tehnic judiciar, specializarea evaluarea
bunuri imobile nr. 17617062025, seria: 45749250816052025
Expert tehnic judiciar, specializarea evaluarea
de întreprinderi nr. 8213052024, seria: 20021222225042024



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

Declaram 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 **iulie 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://notl.anevar.ro/pagini/tabloul-asociației>).
9. Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de comercializare a unor bunuri similare cu cel care face obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar la data întocmirii raportului, precum și de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției.

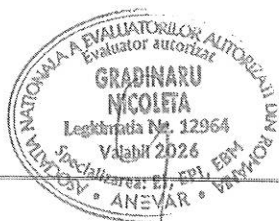
Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate.

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

Ing. Grădinaru Nicolae,

Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Membru ANEVAR, legitimația nr. 12963



Ec. Grădinaru Nicoleta,
Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare,
bunuri mobile și întreprinderi
Expert tehnic judiciar, specializarea evaluarea
bunuri imobile nr. 17617062025, seria: 45749250816052025
Expert tehnic judiciar, specializarea evaluarea
de întreprinderi nr. 8213052024, seria: 2002122225042024

1. TERMENI DE REFERINȚĂ

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 COLCER DĂNUȚ VASILE în calitate de *beneficiar al 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 500 mp, situat în UAT Apahida, sat Sînnicoară, str. Elicei, nr. 17, jud. Cluj. Accesul la teren se face pe un drum asfaltat și beneficiază de un front stradal de 14,79 ml.

Conform extrasului de carte funciara nr. 62234 Apahida, terenul aparține Comunei Apahida (domeniul privat), se notează intabulare, drept de proprietate lege și lotizare, dobândit prin Lege, cotă actuală 1/1, conform Actului notarial – Act de lotizare nr. 2373 din 08.08.2016, autentificat de Furdul Horia Augustin, imobilul rezultând din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 61825, înscris în Cartea Funciara nr. 61825 Apahida. Beneficiar prezentului teren este domnul COLCER DĂNUȚ VASILE.

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 = 5,2421 lei din data de 21.07.2026, comunicat de BNR la data de 20.07.2026.

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 concesiile 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 aceea 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 și fără constrângere”** 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 iulie 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 21.07 2026, la un curs valutar de 1 euro = 5,2421 lei din data de 21.07 2026, comunicat de BNR la data de 20.07 2026.

Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare reprezintă valoarea care nu include TVA.

1.8. Data inspecției

Inspecția a fost realizată în data de 21.07 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 ANCP – 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. 21978/15.06 2026 pentru COLCER DĂNUȚ VASILE;
- ✓ Extrasul de Carte Funciară nr. 62234 Apahida;
- ✓ Plan de amplasament și delimitare;
- ✓ Hotărârea nr. 194/28.11 2012 emisă de Consiliul Local al Comunei Apahida;
- ✓ Proces - Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 219/31157 din 09.11 2017;
- ✓ Proces - Verbal de atribuire și predare a amplasamentului nr. 65 din 08.02 2007;
- ✓ Carte de identitate;

Informații colectate de evaluator:

- ✓ Informații despre vecinătatea proprietăților evaluate, despre zonă și localizare;
- ✓ Date privind piața 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 cunoscători/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:

- Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR);
- 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 invalidată.
- 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 actuală 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 să 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 (înscris 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.

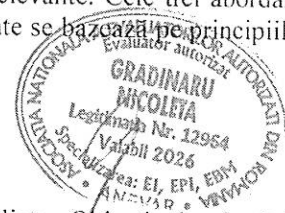
Fiecare dintre aceste abordări include metode de aplicare diferite și detaliate. Obiectivul selectării abordărilor și metodelor aplicate la *evaluarea* unui *activ* este acela de a găsi metoda cea mai adecvată pentru circumstanțele date. Nu există nicio metodă care să fie adecvată tuturor situațiilor 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.

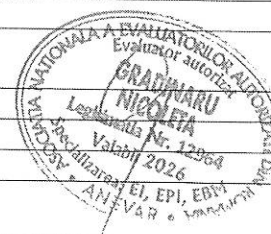


2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea amplasamentului



Date despre amplasament	
PROPRIETAR AMPLASAMENT	COMUNA APAHIDA
Adresă:	UAT Apahida, sat Sinnicoară, str. Elicei, nr. 17, jud. Cluj
C.F. /Act de proprietate	C.F. 62234
Suprafață	500 mp
Categoria de folosință / prevedere P.U.G.	Curți construcții
Formă terenului	Dreptunghiular
Raportul laturilor: 1/2; 1/3; 1/4; 1/5	1/3
Frontul stradal	Da
Construcții pe teren	Da, dar nu face obiectul prezentului raport de evaluare
Proprietar pe construcție	COLCER DĂNUȚ VASILE
Privești: parc, stradă, cimitir, zona industrială, zonă rezidențială	Zonă rezidențială
POT %; CUT	-
Arii ale proprietății (mp) Ac. Clădire ____, Ade. 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 asfaltat
Litigii/sarcini	Nu este cazul
Observații	Categoria de folosință din C.F. este modificată prin P.U.G., astfel am considerat că terenul este intravilan, categoria de folosință curți construcții
Data inspecției	21.07.2026



2.2.1. Dreptul de proprietate

Imobilul este înscris în Cartea Funciară nr. 62234 Apahida, având numărul cadastral 62234, și reprezintă un teren extravilan situat în județul Cluj, UAT Apahida, cu o suprafață de 500 mp. Conform informațiilor din Partea I a extrasului de carte funciară și anexei la aceasta, terenul are categoria de folosință pășune, este situat în extravilan și este neîmprejmuit, suprafața fiind determinată în sistemul de proiecție Stereo 70.

În Partea a II-a – Proprietari și acte, se menționează că actuala carte funciară a fost înființată prin încheierea nr. 136378/09.08.2016, în baza Actului notarial – Act de lotizare nr. 2373 din 08.08.2016, autentificat de Furdul Horia Augustin, imobilul rezultând din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 61825, înscris în Cartea Funciară nr. 61825 Apahida. Dreptul de proprietate este intabulat în favoarea Comunei Apahida – domeniul privat, în cotă de 1/1, fiind dobândit prin lege și lotizare, în baza Actului Administrativ nr. 233 din 27.09.2013, emis de Consiliul Apahida, precum și a actelor administrative emise de BCPI Cluj și OCPI Cluj, menționate în extras. Totodată, se precizează că această poziție este transcrisă din CF nr. 61825 Apahida, prin încheierea nr. 100508 din 06.06.2016.

În Partea a III-a – Sarcini este menționat în mod expres că **nu sunt înscrise sarcini**, astfel încât imobilul figurează liber de ipotecă, privilegii, sechestre sau alte sarcini reale la data emiterii extrasului de carte funciară.

În concluzie, extrasul de carte funciară evidențiază un teren extravilan, categoria de folosință pășune, cu suprafața de 500 mp, situat în UAT Apahida, județul Cluj, aflat în proprietatea Comunei Apahida – domeniul privat, dobândit prin lege și lotizare, rezultat din dezmembrarea imobilului înscris anterior în CF nr. 61825 Apahida, fără sarcini înscrise asupra imobilului.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62234 Apahida

Nr. cerere	94312
Zua	27
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare
100207450345

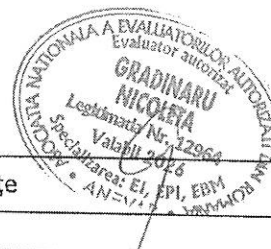


TEREN Extravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62234	500	



B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
136378 / 09/08/2016	
Act Notarial nr. act de lotizare nr. 2373, din 08/08/2016 emis de FURDUI HORIA AUGUSTIN;	
B1	Se înființează cartea funciară 62234 a imobilului cu numărul cadastral 62234/Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 61825 înscris în cartea funciară 61825;
Act Administrativ nr. 233, din 27/09/2013 emis de CONSILIUL APAHIDA (act administrativ nr. 114350/17-09-2013 emis de BCPI CLUJ; act administrativ nr. 110038/06-09-2013 emis de OCPI CLUJ);	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE lege și lotizare, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1
1) COMUNA APAHIDA, domeniul privat	
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 61825/Apahida, înscrisă prin încheierea nr. 100508 din 06/06/2016;	

C. Partea III. SARCINI

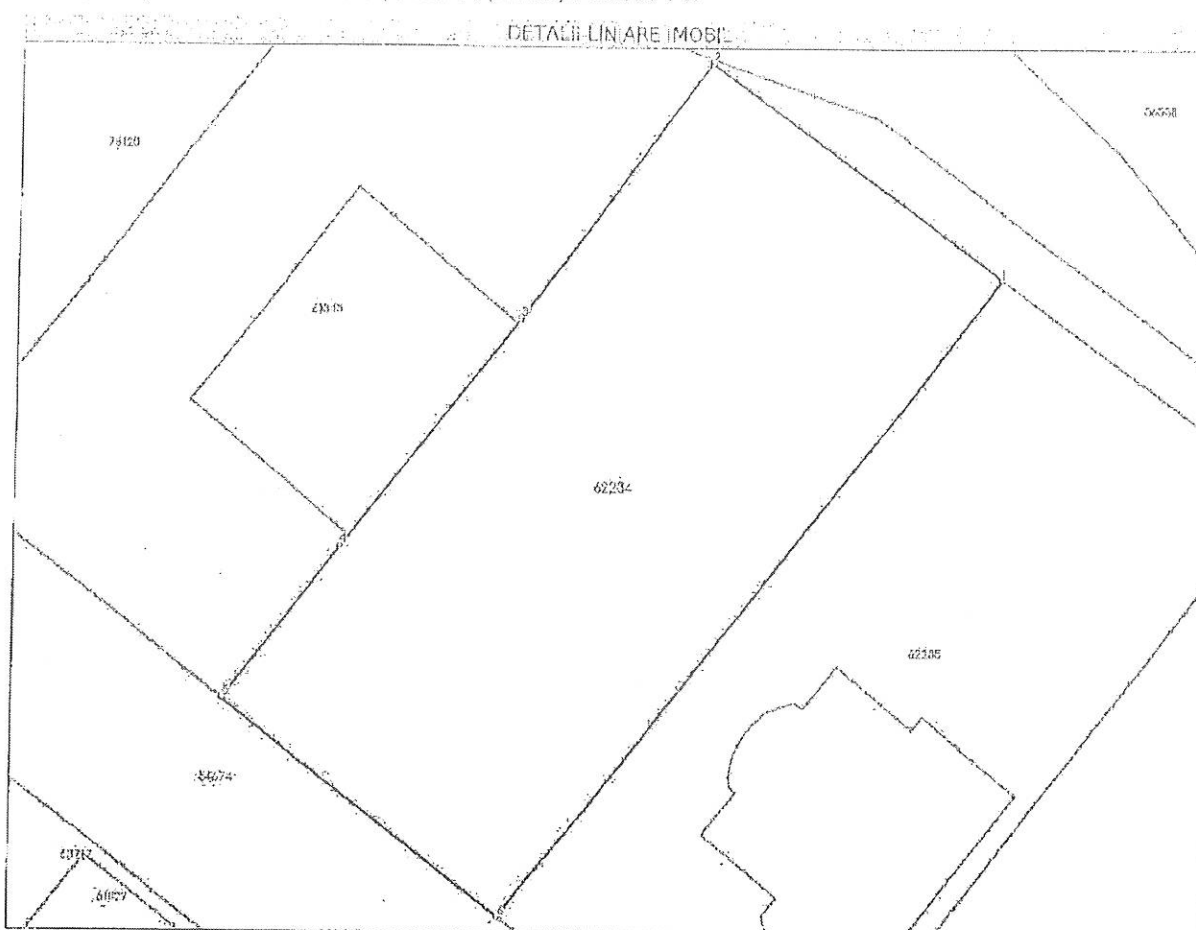
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
62234	500	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

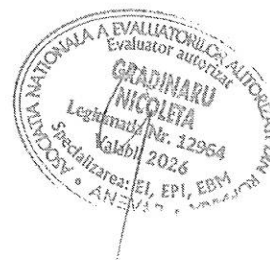
Nr. Crt	Categorie folosinta	Intra vi/an	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	pasune	NU	500	-	-	-	Teren neimprejmuit

Date referitoare la constructii

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	15.255
2	3	13.163
3	4	12.031
4	5	8.015
5	6	14.794
6	1	33.789



2.2. Date despre zona, oras vecinatati

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 Câmpenești. 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.

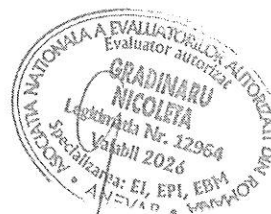
Comuna Apahida beneficiază de o infrastructură rutieră și feroviară bine dezvoltată. Este traversată de drumul național DN16, care leagă Cluj-Napoca de Reghin, și de calea ferată Cluj-Napoca – Dej. De asemenea, Aeroportul Internațional „Avram Iancu” Cluj se află în apropiere, facilitând conexiunile aeriene.

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 defini 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. Piața 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 (DNIC / 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.
- Solicitățile 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 observa că proprietățile similare se tranzacționează la un preț cuprins între 48,00 €/mp și 66,67 €/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 investițională, 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

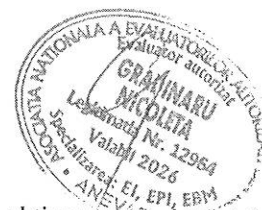
Terenul poate fi închiriat/concesionat, producând o chirie, sau poate fi construit și valorificat ceea ce duce la un potențial câștig.

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 valoarea lor să nu poată fi estimată prin comparație directă. În mod similar, vânzările de terenuri libere din mediile rurale îndepărtate pot fi foarte rare și, ca urmare, datele comparabile pot să nu fie adecvate.

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

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

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

Metoda reziduală a terenului

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

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

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

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

Metoda reziduală poate fi utilizată în cazul în care vânzările de proprietăți comparabile lipsesc, ca verificare a rezultatelor obținute prin aplicarea metodei comparației directe sau în verificarea fezabilității financiare și a utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament.

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

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

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

Metoda capitalizării rentei funciare

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

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

Pentru estimarea valorii terenului sunt necesare două elemente de bază:

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

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

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

Metoda analizei parcelării și dezvoltării

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

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

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

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

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

5.1.1. Estimarea valorii terenului prin metoda comparației directe

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

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

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

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

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

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

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

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

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

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

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

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

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

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

Proprietățile comparabile utilizate în analiză, pentru terenul intravilan înscris în C.F. 62234 sunt prezentate mai jos:

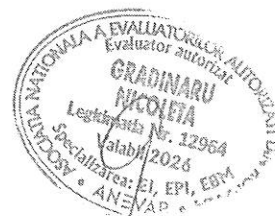
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Localizare	UAT Apahida, sat Sinnicoară, str. Elicei, nr. 17, jud. Cluj	Loc. Cămpenești, str. Prunului	Loc. Apahida	Loc. Apahida (zona Molitura)
Suprafață	500 mp	600 mp	1.400 mp	1.095 mp
Preț vânzare (€/mp)		66,67 euro/mp	48,00 euro/mp	55,00 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	21.07.2026	apr..26	iun..26	iun..26

Elemente specifice proprietății				
Localizare	UAT Apahida, sat Sinnicoară, str. Elicei, nr. 17, jud. Cluj	Loc. Cămpenești, str. Prunului	Loc. Apahida	Loc. Apahida (zona Molitura)
Caracteristici fizice				
Suprafața	500 mp	600 mp	1.400 mp	1.095 mp
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Similar	Similar	Similar
Amenajări exterioare (străzi)	Asfalt	Drum pietruit	Similar	Similar
Topografie /Relief	Specific zonei	Similar	Similar	Drum pietruit
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Similar	Similar	Similar
Deschidere (front stradal)	14,79 ml	Similar	Similar	Similar
Teren liber/construit	Considerat 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 comparabile 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 căreia 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	21.07.2026	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Elemente specifice proprietății		
Localizare	UAT Apahida, sat Sinnicoară, str. Elicei, nr. 17, jud. Cluj	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 2 și 3 pentru localizare.
Caracteristici fizice		
Suprafața	500 mp	S-au aplicat ajustări negative comparabilei 1 pentru suprafață.
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Amenajări exterioare (străzi)	Asfalt	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 3 pentru amenajarea stradală.
Topografie /Relief	Specific zonei	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Deschidere (front stradal)	14,79 ml	S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 2 pentru frontul stradal.
Teren liber/construit	Considerat liber	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul

Ajustarea totală brută cea mai mică este la **comparabila 3**, astfel că valoarea ajustată rezultată la această comparabilă este valoarea de piață pentru acest imobil, **respectiv de 41,00 euro/mp echivalentul a 214,93 lei/mp.**

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



6. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Beneficiar Legea 15/2003: COLCER DĂNUȚ VASILE

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. 62234, situat în UAT Apahida, sat Sinnicoară, str. Elicei, nr. 17, jud. Cluj	500 mp	41,00	214,93	20.500	107.500
	TOTAL	500 mp	-	-	20.500 €	107.500 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 referă 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 influențează 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.

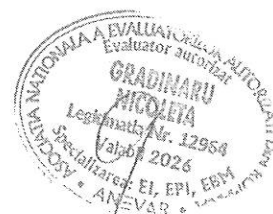
În urma analizării, valorilor obținute în prezentul raport de evaluare prin prisma celor prezentate în subcapitolul precedent și în capitolul referitor la analiza pieței imobiliare, dar și în criteriilor de analiză, a rezultatelor în opinia evaluatorului, **valoarea de piață estimată a proprietăți imobiliare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

Beneficiar Legea 15/2003: COLCER DĂNUȚ VASILE

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. 62234, situat în UAT Apahida, sat Sinnicoară, str. Elicei, nr. 17, jud. Cluj	500 mp	41,00	214,93	20.500	107.500
	TOTAL	500 mp	-	-	20.500 €	107.500 lei

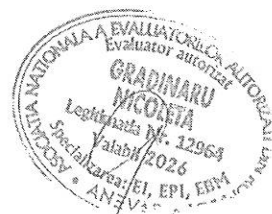
NOTA:

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



ANEXE

- Abordarea prin piață pentru estimarea valorii terenului;
- Comparabile pentru estimarea terenului;
- Cerere de cumpărare a terenului nr. 21978/15.06 2026 pentru COLCER DĂNUȚ VASILE;
- Extrasul de Carte Funciară nr. 62234 Apahida;
- Plan de amplasament și delimitare;
- Hotărârea nr. 194/28.11 2012 emisă de Consiliul Local al Comunei Apahida;
- Proces - Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 219/31157 din 09.11 2017;
- Proces - Verbal de atribuire și predare a amplasamentului nr. 65 din 08.02 2007;
- Carte de identitate;
- Fotografii;
- Ortofotoplanșe;

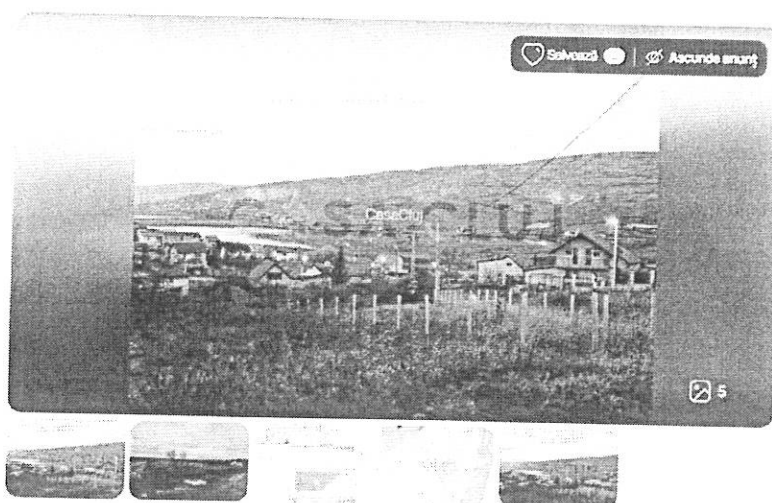


Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafață	500 mp	600 mp	1.400 mp	1.095 mp
Preț ofertă (€/mp)		66,67 euro/mp	48,00 euro/mp	55,00 euro/mp
Marja de negociere €		10 €	2 €	6 €
Marja de negociere %		15%	5%	10%
Preț vânzare (€/mp)		56,34 €	45,84 €	49,23 €
Elemente specifice 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 (€)		56,34 €	45,84 €	49,23 €
Restricții legale	Legea 15/2003	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Valoarea ajustării %		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustării €		-11,54	-8,94	-10,09
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări negative tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea evaluată se află sub incidența prevederilor Legii nr. 15/2003, potrivit cărora terenurile de proprietate publică sau privată a statului sau a unităților administrative-teritoriale pot fi cumpărate doar de către titularul dreptului de proprietate asupra construcției edificate pe acestea. Această restricție limitează în mod semnificativ posibilitatea de vânzare liberă pe piață, afectând negativ lichiditatea activului și reducând atractivitatea investițională.		
Preț ajustat (€)		44,79 €	36,90 €	39,14 €
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 (€)		44,79 €	36,90 €	39,14 €
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 (€)		44,79 €	36,90 €	39,14 €
Condiții de piață	21.07.2026	apr.-26	iun.-26	iun.-26
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Preț ajustat (€)		44,79 €	36,90 €	39,14 €
Elemente specifice proprietății				
Localizare	UAT Apahida, sat Sînnicoară, str. Elicei, nr. 17, jud. Cluj	Loc. Cîmpenești, str. Prunului	Loc. Apahida	Loc. Apahida (zona Molitura)
Valoarea ajustării %		0%	3%	3%
Valoarea ajustării €		0,00	0,92	1,37
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 2 și 3 pentru localizare.		
Preț ajustat (€)		44,79 €	37,82 €	40,51 €
Caracteristici fizice				
Suprafață	500 mp	600 mp	1.400 mp	1.095 mp
Valoarea ajustării %		-10%	0%	0%
Valoarea ajustării €		-4,70	0,00	0,00
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări negative comparabilei 1 pentru suprafață.		
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Similar	Similar	Similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul		
Amenajări exterioare (străzi)	Asfalt	Drum pietruit	Similar	Drum pietruit
Valoarea ajustării %		2%	0%	2%
Valoarea ajustării €		0,67	0,00	0,61
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilelor 1 și 3 pentru amenajarea străzii.		
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 stradat)	14,79 ml	Similar	13,00 ml	22,80 ml
Valoarea ajustării %		0%	7%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	2,83	0,00
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustări, pozitive comparabilei 2 pentru frontul stradat.		
Teren liber/construit	Considerat 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		-4,03 €	3,76 €	1,97 €
Preț ajustat (€)		41,00 €	41,00 €	41,00 €
Ajustare totală netă absolută €		-15,57	-5,18	-8,11
Ajustare totală netă absolută %		-27,64%	-11,31%	-16,48%
Ajustare totală brută absolută €		16,21	12,69	12,06
Ajustare totală brută absolută %		30,02%	27,69%	24,50%
Număr ajustări		3,00	3,00	3,00
Total ajustare brută cea mai mică - comparabila 3				
Valoarea de piață estimată pe mp				41,00 euro/mp 214,93 lei/mp
Valoarea de piață totală				20.500,00 € 107.500,00 lei

Comparabila 1

Teren cu autorizatie casa individuala. 600mp teren, Campenesti !

39.999 €



Descrivere teren

Imobiliare.ro este un serviciu de intermediere în vânzare și închiriere de proprietăți imobiliare, care este disponibilă în mod gratuit pentru clienții noștri. Pentru a utiliza serviciul nostru, vă rugăm să citiți cu atenție termenii și condițiile de utilizare a serviciului nostru, care sunt disponibile în secțiunea "Termeni și Condiții" a site-ului nostru.

[Detalii teren](#) [Amplasament](#) [Fotografii](#) [Descriere](#)

Detalii teren

Tipul terenului	De vânzare prin agent	De vânzare prin agent	De vânzare prin agent
Suprafața terenului	500 m ²	500 m ²	500 m ²
Tipul terenului	Cash sau Credit	Cash sau Credit	Cash sau Credit

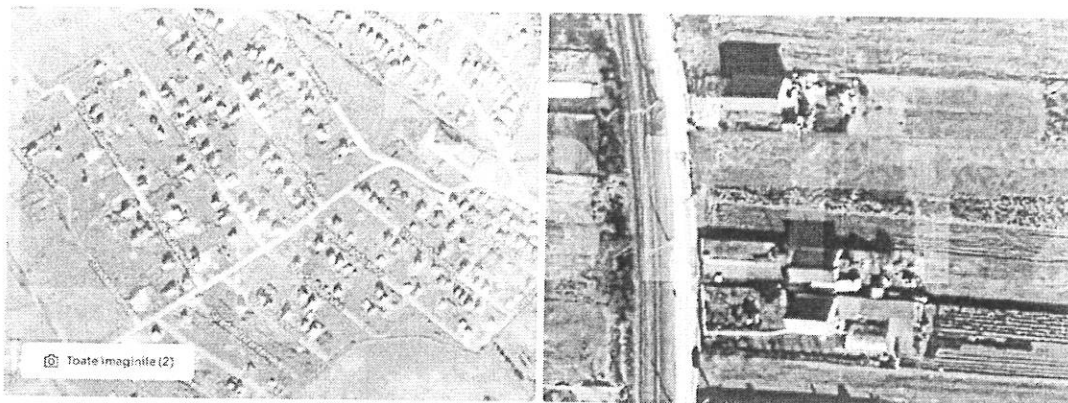
Utilități

Destinație	Amenajare străzi
Rezidențial	Asfaltat
Alte caracteristici	Comision
Teren în zona de dezvoltare	Standard

Disponibilitate proprietate:

Imediat

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-campenesti-600mp-271748001>



Teren intravilan, în Apahida

67 200 € 48 €/m²

[Apahida, Apahida, Cluj](#)



BLITZ Romania

BLITZ

☎ 0264 333 777

Nume:

Nume:

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1400 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Card:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Blitz va ofera spre vânzare un teren intravilan în Apahida, zona de case, suprafața totală de 1400 mp. Frontul la drum public asfaltat este de circa 13 m. Utilități precum apă, canalizare, curent și gaz sunt la front.

Cod ofertă / ID BLITZ: P3861

ID: 6564110

ID intern: P3861

Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-in-apahida-IDzUm2?session_long_olx=19d24e82217xad0bf4b8&session_olx=19e96ca2d31xd75f7e1f

storia

De vânzare

De închiriat

Amplasari + servicii de van

Compartii

Adauga cartiera

Contul meu

Adauga anunt



Toate imaginile (1)

Terenuri Apahida intravilan

60 225 €55 €/m²

Apahida, Apahida, Cluj

Record Imobiliare

0742 833 860

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1095 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	rurala
Dimensiuni:	27 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agentie

Descriere

Disponibile terenuri de vanzare in Apahida, Floresti, Chinteni, Dezmir, Muntele Rece (Maguri Racatau), Feleacu in sat si zona Wonderland.

1.Teren intravilan situat in Loc. Apahida (zona Molitura).

Acces la drum asfaltat si la utilitati.

Suprafata 1095 mp, intravilan, intabulat cu CF, front fata 22,8 m, dimensiune parcela (22,8x43 m).

Pret de vanzare 55 euro/mp, (total 60.225 euro) * nu se aplica tva.

2.Teren intravilan suprafata 1200 mp Dezmir zona Planoarelor.

Teren intravilan in scris in CF avand suprafata utila de 1200 mp situat in Dezmir zona PLANOARELOR.

POT 35%

CUT 0.7%

UTR Lp4

regim de inaltime S(D)+P+I+M.

Front fata 22,23 m si front spate 23,54 m.

Certificat de urbanism prin care se poate construi o locuinta semicolectiva cu 2 unitati locative.

Pret de vanzare 130.000 euro.

3.Teren intravilan 3800 mp Chinteni

Teren intravilan in suprafata de 3353 mp+447 mp, total 3800 mp situat in Loc. Chinteni; carte funciara.

Pret de vanzare 135.000 euro.

Se intermediaza vanzarea prin Agentia Record Imobiliare comision 2%*nu se aplica tva.

4.Teren intravilan 1828 mp,front 47 m Luna ,Floresti

Teren de vanzare in Luna, Floresti.

Suprafata totala 1828 mp, pe teren se afla si o cladire cu regim inaltime S+P spatiu comercial avand o suprafata construita la sol 183 mp, suprafata construita desfasurata 206 mp, an de constructie 1973.

Front la strada 46,93 m. Pret 495.000 euro.

Se intermediaza vanzarea prin Agentia Record Imobiliare comision 2%*nu se aplica tva.

5.Teren intravilan 1800 mp, apa, canal, curent CF la zi, Sat Sutu Ciurila

Teren intabulat cu carte funciara, categoria intravilan, situat in Sat Şutu Zona centrala in sat, Comuna Ciurila la aprox.19 km/aprox.26 min cu masina fata de Benzinaria OMV Calea Turzii.

Suprafata terenului este de 1800 mp, front la strada asfaltata 12,84 m iar spate 13,54 m, utilitati: apa si canalizare de la retea, electricitate, acces din drumul asfaltat.

Se intermediaza vanzarea prin Agentia Record Imobiliare comision 2%, nu se aplica tva.

11.Teren de vanzare situat in Floresti, strada Dumitru Mocanu.
Suprafata de 1600 mp, *intravilan*, suprafata plana, acces la drum asfaltat si la utilitati la limita parcelei; zona permite constructie P+2.

Pret 360.000 euro.
Se intermediaza prin Agentia Record Imobiliare 2%.

6.Teren intravilan 2368 mp Sat Vechea,Com.Chinteni,16 km de Auchan Iris

Teren in suprafata totala de 2368 mp compus din 2 parcele inscrise in CF (846 mp+1522 mp, total 2368 mp).Front 18 m, acces neamenajat ,utilitati aprox.50 m, statie autobuz aprox.300m;certificat de urbanism. Suprafata plana ,impregnat si intretinut; 16 km de Auchan Iris B-dul Munchi. Pret de vanzare 27 euro/mp.

Se intermediaza vanzarea prin Agentia Record Imobiliare comision 2%, nu se aplica tva.

7.Teren 15841 mp,pret 8 €/mp Muntele Rece com. Maguri Racatau.

Teren in suprafata totala de 15841 mp inscris in cartea funciara, partial *intravilan*, *extravilan* si padure.

Pret 8 €/mp daca se cumpara intreaga suprafata.

Se poate parcela in suprafete de 5000 mp la pret 12€/mp.

Comision intermediere 2%, nu se aplica tva.

8.Teren intravilan situat in Floresti, strada Dumitru Mocanu.

Suprafata de 1600 mp, *intravilan*, suprafata plana, acces la drum asfaltat si la utilitati la limita parcelei; zona permite constructie P+2.

Pret 360.000 euro.

Se intermediaza prin Agentia Record Imobiliare 2%.

9.Teren de vanzare situat in Sat. Feleacu, drumul care merge spre Wonderland, categoria din extrasul de carte funciara: *extravilan* 2900 mp , terenul are front la strada asfaltata, front 19 m. Pret de vanzare 110 euro/mp.

10.Teren de vanzare in Sat.Feleacu, categoria din extrasul de carte funciara: *intravilan*, suprafata totala 2504 mp (2 terenuri care sunt alaturate si care pot fi alipite) fiecare de cate 1252 mp pretabil pentru constructii noi. Pret de vanzare 125 euro/mp.

Se intermediaza prin Agentia Record Imobiliare comision 2%.

Mai puțin 

ID: 9693447

Raportează 

https://www.storia.ro/ro/oferta/terenuri-apahida-intravilane-IDEFW?session_long_olx=19d24e82217xad0bf4b8&session_olx=19e96ca2d31xd75f7e1f



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 62234 Apahida

Nr. cerere	94312
Ziua	27
Luna	04
Anul	2026
Cod verificare	100207450345



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62234	500	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
136378 / 09/08/2016		
Act Notarial nr. act de lotizare nr.2373, din 08/08/2016 emis de FURDUI HORIA AUGUSTIN;		
B1	Se înființează cartea funciara 62234 a imobilului cu numărul cadastral 62234/Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 61825 înscris în cartea funciara 61825;	A1
Act Administrativ nr. 233, din 27/09/2013 emis de CONSILIUL APAHIDA (act administrativ nr. 114350/17-09-2013 emis de BCPI CLUJ; act administrativ nr. 110038/06-09-2013 emis de OCPI CLUJ;);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE lege și lotizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA APAHIDA, domeniu privat	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61825/Apahida, înscrisa prin încheierea nr. 100508 din 06/06/2016;		

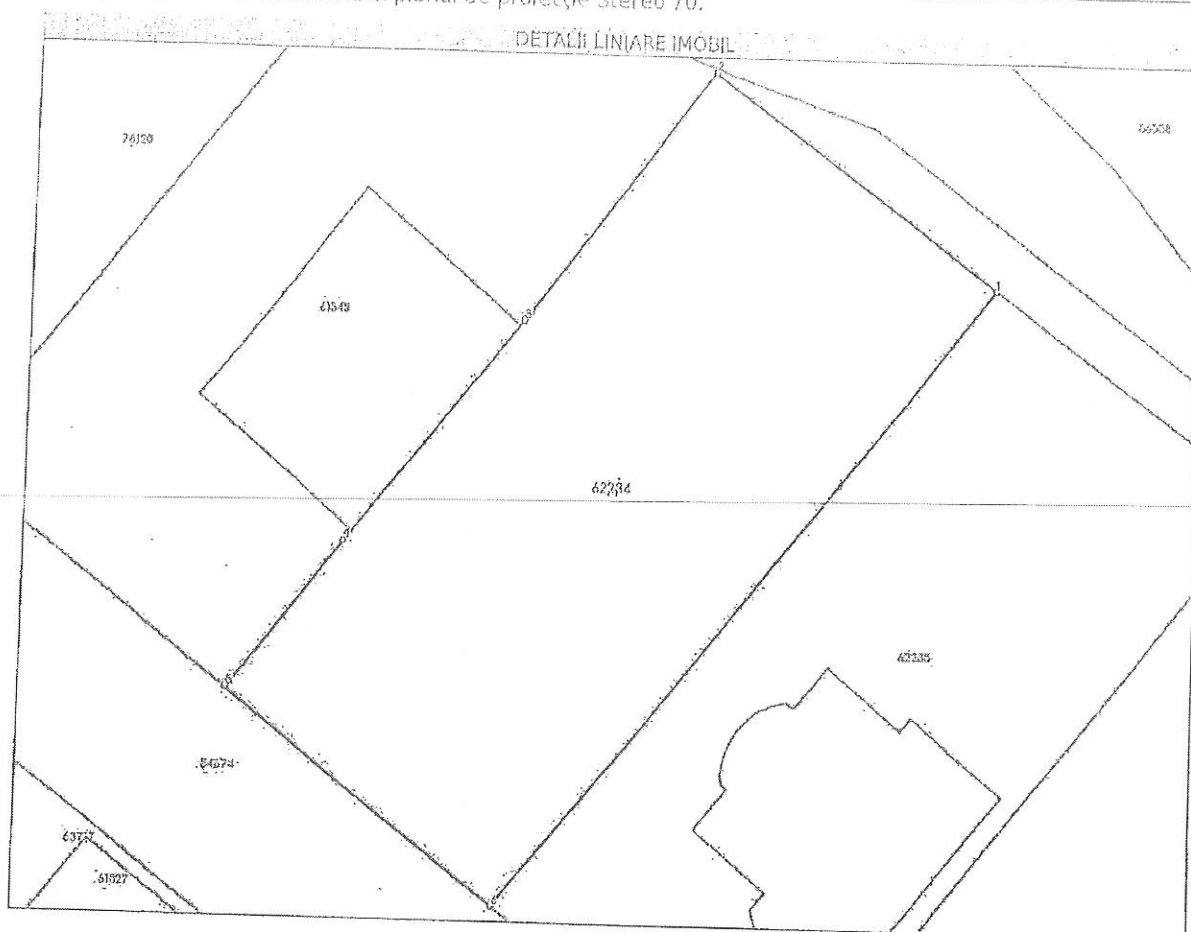
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62234	500	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

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

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.255
2	3	13.163
3	4	12.031
4	5	8.015
5	6	14.794
6	1	33.789

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereografică 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,
27/04/2026, 09:29

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>

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Introducere
scara 1:500

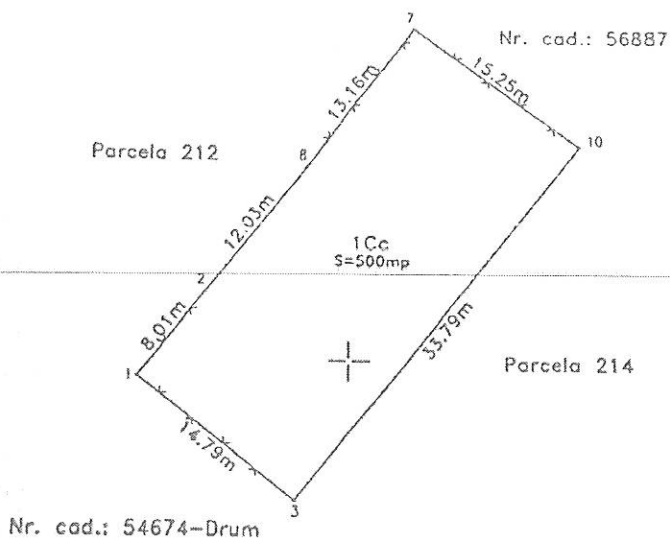
Nr. C.F.:	Suprafata masurata 500mp	Adresa imobilului com. Apahida, sat. Sannicodara, str. Elicei, Parcela 213
Nr. cadastral:		UAT: Apahida

587950

587950

587900

587900



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
213	Pasune	500	
Total		500	Teren imprejmuit partial cu gard de plosa

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatie	Suprafata constr. la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului=500mp
Suprafata din abl=500mp

587850

587

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

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



Inspector:

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

Semnatura si parafa:

Stampila BCPI:

Data: Octombrie 2015

Data: