ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI APAHIDA

H O T Ă R Â R E
Nr.178 din 24.09.2026

privind însușirea Raportului de evaluare nr. 224/17.08.2026, întocmit de S.C. EXPERTUS S.R.L., pentru terenul intravilan concesionat, aflat în domeniul privat al comunei Apahida, situat în loc. Corpadea, str. Tineretului, nr. 21, înscris în C.F. nr. 55620 Apahida, precum și aprobarea vânzării acestuia către concesionarul Ștef Ioan

Consiliul Local al comunei Apahida, județul Cluj, întrunit în ședință ordinară din data de **24.09.2026,**
Analizând: *proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare nr. 224/17.08.2026 și aprobarea vânzării terenului concesionat către Ștef Ioan, proiect elaborat din inițiativa doamnei primar Belce Ramona-Cristina;*
Având în vedere cererea nr. 28219 din 03.08.2026, prin care Ștef Ioan, domiciliat în sat Corpadea, com. Apahida, str. Tineretului, nr. 21, solicită aprobarea cumpărării terenului concesionat în baza Contractului de concesiune nr. 4589/19.04.2005;
Având în vedere Contractul de concesiune nr. 4589/19.04.2005, având ca obiect terenul în suprafață de 800 mp, situat în comuna Apahida, satul Corpadea, str. Tineretului, nr. 21, înscris în C.F. nr. 55620 Apahida, nr. cadastral 55620, proprietate privată a comunei Apahida, concesionat în vederea construirii unei locuințe, precum și Certificatul de atestare a edificării construcției nr. 150/27093 din 07.08.2025, din care rezultă că pe teren este edificată o casă familială mansardată, proprietatea lui Ștef Ioan, cu respectarea Autorizației de construire nr. 442 din 07.12.2023 și a Procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 117/27093 din 07.08.2025;
Având în vedere Raportul de evaluare nr. 224/17.08.2026, întocmit de S.C. EXPERTUS S.R.L., prin evaluator autorizat ANEVAR ing. Grădinaru Nicolae, prin care s-a estimat valoarea de piață a terenului.
Văzând avizele comisiei pentru agricultură, amenajarea teritoriului și urbanism, ale comisiei pentru activități economico-financiare și ale comisiei juridice;
În baza prevederilor:

- art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României, republicată;
- art. 3 și art. 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- art. 7 alin. (2), art. 859 alin. (2), art. 1650 și art. 1657 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 354, art. 355, art. 363 alin. (6) și art. 364 alin. (1) și (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Luând în considerare dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului 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 Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare nr. 224/17.08.2026, întocmit de S.C. EXPERTUS S.R.L., prin evaluator autorizat ANEVAR ing. Grădinaru Nicolae, prin care s-a estimat valoarea de piață a terenului intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 800 mp, situat în UAT Apahida, sat Corpadea, str. Tineretului, nr. 21, județul Cluj, înscris în C.F. nr. 55620 Apahida, nr. cadastral 55620, proprietate privată a comunei Apahida, teren concesionat către Ștef Ioan în baza Contractului de concesiune nr. 4589/19.04.2005, raport ce constituie Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre și face parte integrantă din aceasta. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii valorii de piață revine exclusiv evaluatorului autorizat.

Art. 2. Se aprobă vânzarea în favoarea lui Ștef Ioan, în calitate de constructor de bună-credință și concesionar, a terenului identificat a prețul de vânzare stabilit potrivit Anexei nr. 1.

Art. 3. Ștef Ioan are obligația de a achita integral prețul de vânzare prevăzut la art. 2, în termen de cel mult 6 luni de la data comunicării prezentei hotărâri, sub sancțiunea încetării de drept a valabilității aprobării vânzării, în cazul neachitării prețului în termenul stabilit.

Art. 4. La data achitării integrale a prețului de vânzare, se va proceda la încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, moment de la care contractul de concesiune nr. 4589/19.04.2005 își încetează valabilitatea, urmând a se solicita radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune.

Art. 5. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul comunei Apahida, Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Cadastru și Agricultură, Serviciul Economic și Compartimentul Juridic din cadrul Primăriei comunei Apahida.

Art. 6. Prezenta hotărâre se comunică: Instituției Prefectului – Județul Cluj, Primarului comunei Apahida, Serviciului Economic, Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Cadastru și Agricultură, Compartimentului Juridic, domnului Ștef Ioan, și se aduce la cunoștință publică prin publicare în Monitorul Oficial Local al comunei Apahida și pe pagina de internet www.primaria-apahida.ro.

Consilieri în funcție: 17
Consilieri prezenți: 17
Voturi exprimate: 17 voturi „pentru”.

Președinte de ședință
Rodilă Maria-Teodora



Contrasemnează
Secretar General
c.j. Bucur Anca Florina

ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI APAHIDA

ANEXA 1 LA HCL nr.178/24.09.2026

privind însușirea Raportului de evaluare nr. 224/17.08.2026, întocmit de S.C. EXPERTUS S.R.L., pentru terenul intravilan concesionat, aflat în domeniul privat al comunei Apahida, situat în loc. Corpadea, str. Tineretului, nr. 21, înscris în C.F. nr. 55620 Apahida, precum și aprobarea vânzării acestuia către concesionarul Ștef Ioan

Nr. crt.	Nume și prenume	Contract concesiune	Descriere teren	Preț Euro/mp cf. evaluare	Valoare totală în lei cf. evaluare	Valoare de inventar în lei	Valoarea de vânzare în lei
1	**ȘTEF IOAN**	nr. 4589 din 19.04.2005	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 800 mp, situat în loc. Corpadea, str. Tineretului, nr. 21, comuna Apahida, jud. Cluj, înscris în C.F. nr. 55620 Apahida, nr. cadastral 55620	29,50	123.700	47.296,0	**123.700**

Președinte de ședință
Rodilă Maria-Teodora

Contrasemnează
Secretar General
c.j. Bucur Anca Florina

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

Anexă HCL Nr. 178 24.09.26

RAPORT DE EVALUARE

Estimarea valorii de piață pentru teren intravilan, categoria de folosință curți construcții în suprafață de 800 mp, înscris în C.F. 55620, situat în UAT Apahida, loc. Corpadea, str. Tineretului, nr. 21, jud. Cluj

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

Proprietar: ***COMUNA APAHIDA***

Concesionar: ***ȘTEF IOAN***

TIMIȘOARA
August 2026

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE nr. 224/17.08 2026

1. Utilizator desemnat: **PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA**
2. Proprietar teren: **COMUNA APAHIDA**
3. Concesionar: **ȘTEF IOAN;**
4. Tip imobil: **Teren din domeniul privat al primăriei comunei Apahida**
5. Nr. comandă: **19/14.08 2026;**
6. Tipul valorii: **valoare de piață**
7. Scopul evaluării: *Estimarea valorii de piață a terenului concesionat în vederea vânzării de către concedent*
8. Dreptul de proprietate evaluat: **dreptul absolut de proprietate**
9. Data inspecției: **17.08 2026**
10. Data evaluării: **17.08 2026**
11. Cursul BNR, din data de 17.08 2026, este: 1 EURO = 5,2436 lei, comunicat în 14.08 2026;

Categoria bunului: **Teren intravilan**
Localizare: **UAT Apahida, loc. Corpadea, str. Tineretului, nr. 21, jud. Cluj**
Act de proprietate: **C.F. 55620**
Categoria de folosință: **Curți construcții**
Suprafața terenului: **800 mp**
Forma terenului: **Dreptunghiular**
Raportul laturilor: **1/3**
Acces: **Drum asfaltat**
Front stradal: **19,79 ml**
Utilități: **Curent, apă și gaz**
Construcție pe teren: **Da, nu face obiectul prezentului raport de evaluare**



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

Concesionar: **ȘTEF IOAN**

Nr. crt.	*Denumire bun imobil*	*Suprafață (mp)*	*Euro / mp*	*Lei / mp*	*Valoare de piață estimată totală (euro)*	*Valoare de piață estimată totală (lei)*
1	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, înscris în C.F. 55620, situat în UAT Apahida, loc. Corpadea, str. Tineretului, nr. 21, jud. Cluj	800 mp	29,50	154,69	23.600	123.700
	TOTAL	***800 mp***	-	-	***23.600 €***	***123.700 lei***

NOTĂ:

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

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

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

Ec. Grădinaru Nicoleta,
Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare, bunuri mobile și întreprinderi
Expert tehnic judiciar, specializarea evaluarea bunuri imobile nr. 17617062025, seria: 4574925081605 2025
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 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 **august 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
Evaluator autorizat
GRĂDINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 12964
Valabil 2026
Specializarea: EI, EP1, EBM

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

1. TERMENI DE REFERINTA

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

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

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

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

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

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

1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

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

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

1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a terenurilor în vederea vânzării de către **Primăria comunei Apahida** din județul Cluj în calitate de ***concedent,*** către P.F. **ȘTEF IOAN** în calitate ***concesionar***.

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 800 mp, situat în UAT Apahida, loc. Corpadea, str. Tineretului, nr. 21, jud. Cluj. Accesul la teren se face pe un drum asfaltat și beneficiază de front stradal: 19,79 ml.

Conform extrasului de carte funciara nr. 55620 Apahida, terenul aparține Comunei Apahida, se notează intabulare, drept de proprietate - lege, dobândit prin Lege, cotă actuală 1/1, conform Act Administrativ nr. 205, din 28.11 2012 emis de Consiliul Local al Comunei Apahida. Concesionarul prezentului teren este domnul **ȘTEF IOAN**, *conform Contract de concesiune nr. 4589 din 19.04 2005.*

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 = 5,2436 lei din data de 17.08 2026, comunicat de BNR la data de 14.08 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 pieţele 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 și vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață disponibile la data evaluării.

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

- „**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 **august 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 17.08 2026, la un curs valutar de 1 euro = 5,2436 lei din data de 17.08 2026, comunicat de BNR la data de 14.08 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 17.08 2026 de către ec. Grădinaru Nicoleta din partea S.C. EXPERTUS S.R.L. La data inspecției, bunurile imobile au fost identificate prin intermediul mijloacelor proprii a evaluatorului, care au facilitat verificarea amplasamentului, a căilor de acces și a distanțelor față de cea mai apropiată localitate sau puncte importante de interes. Toate informațiile obținute au fost documentate și integrate într-o fișă de inspecție inserată prezentului raport de evaluare.

1.9. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Informații primite de la client:

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

- Cerere din partea concesionarului nr. 28219 din 03.08 2026 pentru **ȘTEF IOAN**;
- Extrasul de carte funciară nr. 55620 Apahida;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Contractul de concesiune nr. 4589 din 19.04 2005;
- Proces Verbal de recepție la termen a lucrărilor nr. 117/27093 din 07.08 2025;
- Certificat de atestare a edificării construcției nr. 150/07093 din 07.08 2025;

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

Informații colectate de evaluator:

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

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

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

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

c) Legislația în domeniu:
- Ordonanța Guvernului nr. 20/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- Codul administrativ actualizat;

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

Surse bibliografice:
- Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR);
- Ordonanța Guvernului nr. 20/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2025;
- Codul fiscal
- Reviste și publicații de specialitate;
- Extrase din comunicatele Comisiei Naționale de Statistică;
- Alte documente și materiale puse la dispoziție de biblioteca ANEVAR;
- Arhiva și biblioteca personală a evaluatorului.



1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

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

Ipoteze semnificative

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

interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Ipoteze speciale semnificative

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

1.12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

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

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

1.13. Metode de evaluare

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

Abordările principale în *evaluare* sunt:

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

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

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

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

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

Prin prezenta, confirmăm că analizele, opiniile și concluziile exprimate în prezentul Raport au fost realizate în concordanță cu reglementările standardele lor adoptate de Conferința Națională a

Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România în 2025 (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR - ANEVAR 2025), cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport:

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

la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR:

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

1.15. Descrierea raportului

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

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

1.16. Drepturi patrimoniale

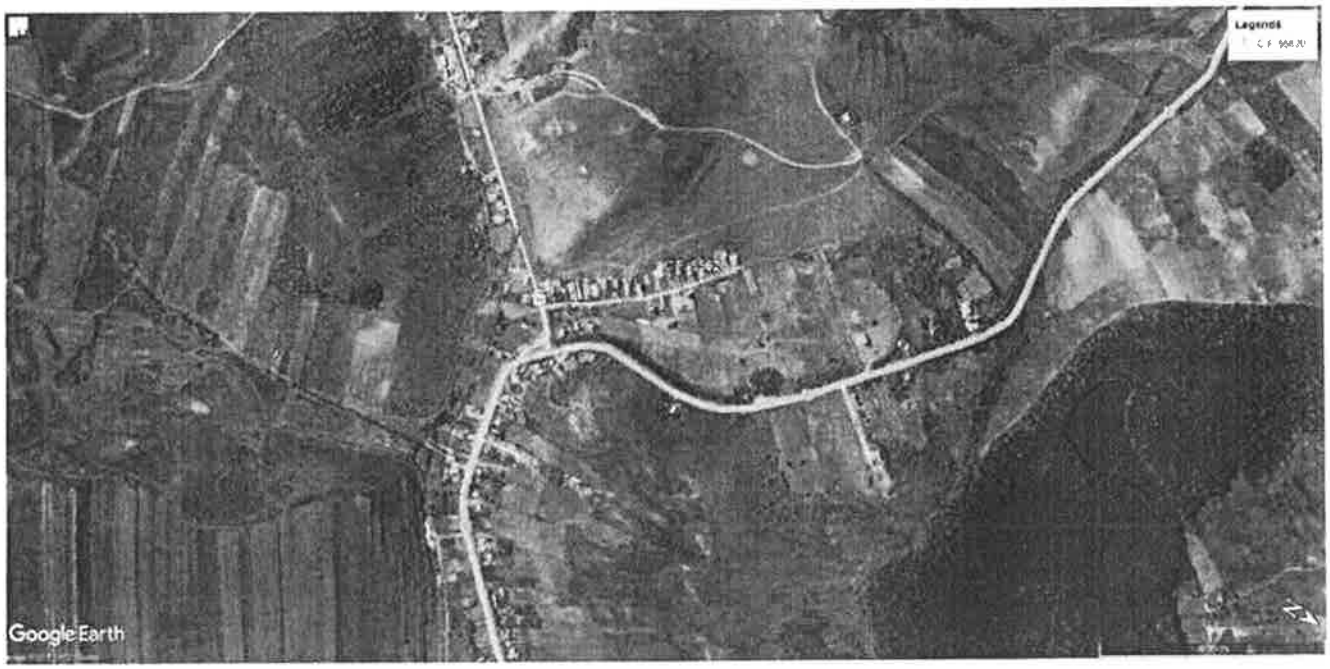
Concesionarul deține dreptul de posesie asupra terenul concesionat, dreptul de a-l folosi în scopul stabilit în contract precum și dreptul de a beneficia de foloase materiale din utilizarea terenului. Obiectul concesiunii nu poate fi subconcesionat, în tot sau în parte, unei alte persoane. Concesionarul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

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

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

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea amplasamentului



Date despre amplasament	
PROPRIETAR AMPLASAMENT	**COMUNA APAHIDA**
Adresă:	UAT Apahida, loc. Corpadea, str. Tineretului, nr. 21, jud. Cluj
C.F. /Act de proprietate	C.F. 55620
Suprafață	800 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	19,79 ml
Construcții pe teren	Da, dar nu face obiectul prezentului raport de evaluare
Proprietar pe construcție	**ȘTEF IOAN**
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 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	17.08 2026

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

2.2.1. Dreptul de proprietate

Imobilul este înscris în **Cartea Funciară nr. 55620 Apahida** și este situat în **județul Cluj, UAT Apahida, localitatea Corpadea, str. Tineretului nr. 21**.

Conform **Părții I – Descrierea imobilului**, proprietatea este reprezentată de un **teren intravilan**, identificat prin **nr. cadastral 55620**, în suprafață totală de **800 mp**. Terenul este menționat în mod expres ca fiind **neîmprejmuit**.

Din datele tehnice cuprinse în **Anexa nr. 1 la Partea I** rezultă că întreaga suprafață de **800 mp** este situată în intravilan și are categoria de folosință **pășune**. Pentru teren nu sunt indicate tarla, parcelă sau număr topografic și **nu sunt evidențiate construcții înscrise în această carte funciară**.

În **Partea a II-a – Proprietari și acte**, prin încheierea nr. **134577 din 06.12.2012**, în baza **Actului administrativ nr. 205 din 28.11.2012**, emis de **Consiliul Local al Comunei Apahida**, precum și a actului administrativ nr. **62195/13-06-2012**, emis de **OCPI Cluj**, a fost înființată **CF nr. 55620 Apahida**, ca urmare a dezmembrării imobilului cu nr. cadastral **54877**, înscris în CF nr. 54877.

În aceeași carte funciară este intabulat dreptul de **proprietate**, dobândit prin **lege**, asupra cotei de **1/1**, în favoarea **COMUNEI APAHIDA, CIF 4485243**, imobilul aparținând **domeniului privat al comunei**. Prin urmare, **Comuna Apahida este proprietarul tabular al întregului imobil**.

În **Partea a III-a – Sarcini**, extrasul menționează expres **„NU SUNT"**, astfel că, potrivit documentului analizat, **nu sunt înscrise dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție sau alte sarcini asupra imobilului**.

În concluzie, **CF nr. 55620 Apahida** evidențiază un **teren intravilan neîmprejmuit, în suprafață de 800 mp**, situat în **localitatea Corpadea, str. Tineretului nr. 21, comuna Apahida, județul Cluj**, având categoria de folosință **pășune** și fără construcții evidențiate în cartea funciară. Imobilul a rezultat din dezmembrarea fostului imobil cu nr. cadastral **54877**, iar dreptul de proprietate asupra întregii suprafețe este înscris în favoarea **Comunei Apahida**, ca bun aparținând **domeniului privat. Imobilul este liber de sarcini conform extrasului de carte funciară prezentat.**

ANCPI

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

Nr. cerere	121208
Ziua	04
Luna	06
Anul	2025
Cod verificare	100180052758

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55620 Apahida

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 12964
Valabil 2026

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Corpadea, Str Tineretului, Nr. 21

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55620	800	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
134577 / 06/12/2012		
Act Administrativ nr. 205, din 28/11/2012 emis de CONS LOCAL AL COM APAHIDA (act administrativ nr. 62195/13-06-2012 emis de OCPI CLUJ;);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 55620 a imobilului cu numarul cadastral 55620/Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 54877 inscris in cartea funciara 54877;	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA APAHIDA**, CIF:4485243, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI .

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

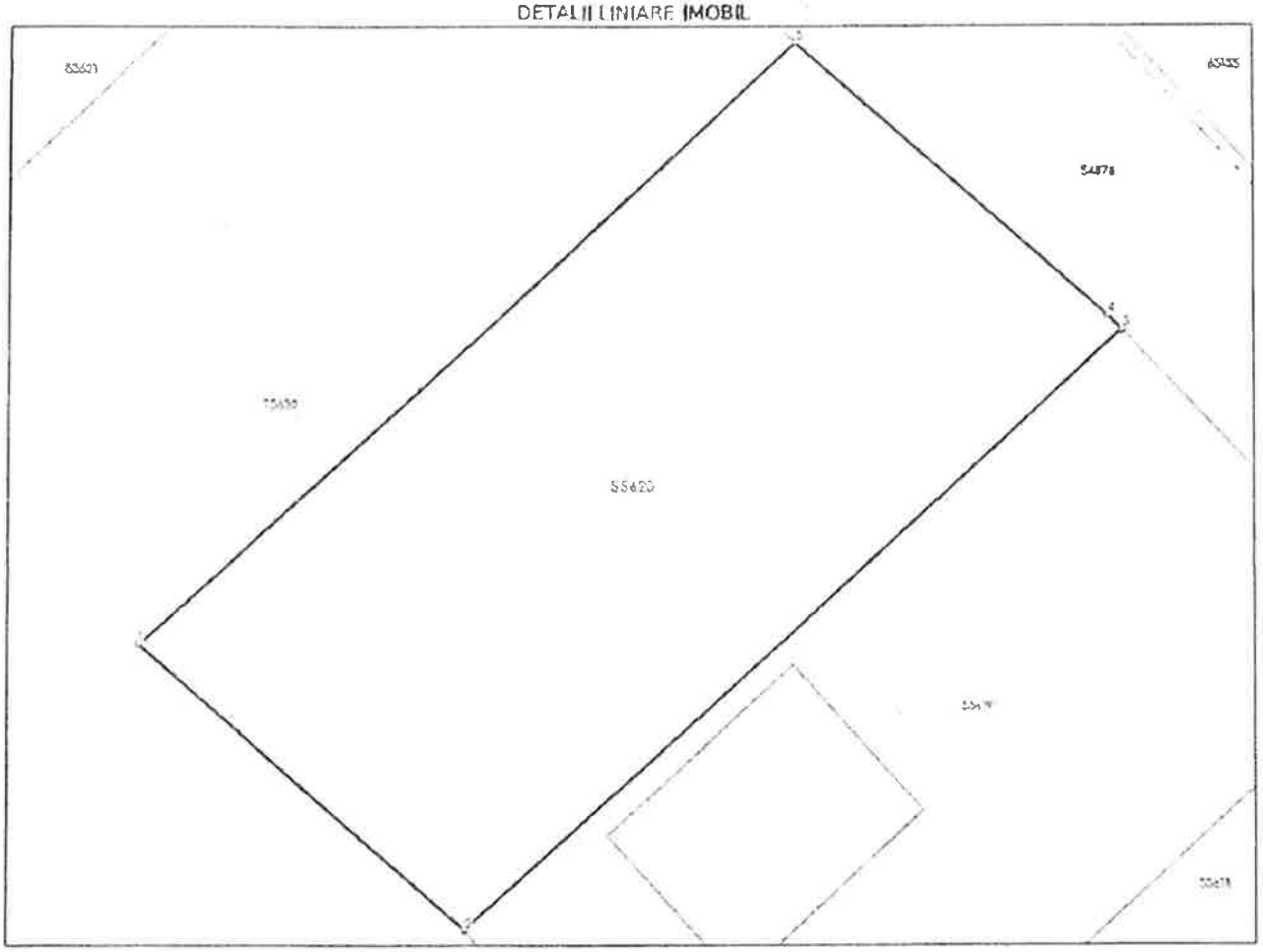
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
55620	800	Teren neimprejmuit

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vlan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	pasune	DA	800	-	-	-	

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ~ (m)
1	2	19.895
2	3	40.762
3	4	0.861
4	5	18.931
5	1	40.515

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLETA
Legitimație Nr. 12964
Valabil 2026
Specializarea: EI, EP1, EBM

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.

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

3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

3.1. Definirea pieței

Piață imobiliară se poate definii ca fiind interacțiunea dintre persoanele fizice sau (juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piață imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile, interacțiunile dintre vânzător și cumpărător și are caracteristici diferite de cele ale pieței eficiente (este foarte sensibilă la situația forței de muncă, stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

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

3.2. Analiza cererii

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

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

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

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

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

În urma analizei de piață am putut observă că proprietățile similare din localitatea Apahida se tranzacționează la un preț cuprins între 35,00 €/mp, respectiv 40,00 €/mp.

3.3. Analiza ofertei

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

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

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

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

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 PROPRIETĂTII

5.1. Evaluarea terenurilor

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

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



Metoda comparației directe

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

Metoda extracției

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

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

Metoda alocării

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

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

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

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

Metoda reziduală a terenului

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

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

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

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

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

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

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

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

Metoda capitalizării rentei funciare

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

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

Pentru estimarea valorii terenului sunt necesar două elemente de bază:
- profitul agricol, partea din profit ce corespunde pământului, respectiv „renta"/"arenda";
- dobânda normală (curentă) la capitalul împrumutat.

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

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

Metoda analizei parcelării și dezvoltării

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

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

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

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

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

5.1.1. Estimarea valorii terenului prin metoda comparației directe

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

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

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

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

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

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

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

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

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

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

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

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

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

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

Proprietățile comparabile utilizate în analiză, pentru terenul intravilan înscris în C.F. 55620 sunt prezentate mai jos:

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Localizare	CAT Apahida, loc. Corpadea, str. Tineretului, nr. 21, jud. Cluj	Com. Apahida, sat Corpadea	Com. Apahida, sat Corpadea	Com. Apahida, sat Corpadea
Suprafață	800 mp	2.900 mp	1.000 mp	1.078 mp
Preț vânzare (€/mp)		35,00 euro/mp	40,00 euro/mp	40,00 euro/mp
Elemente specifice tranzacționării				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Restricții legale	Concesiune	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

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

Condiții de piață	17.08 2026	ian..26	aug..26	aug..26
Elemente specifice proprietății				
Localizare	UAT Apahida, loc. Corpadea, str. Tineretului, nr. 21, jud. Cluj	Com. Apahida, sat Corpadea	Com. Apahida, sat Corpadea	Com. Apahida, sat Corpadea
Caracteristici fizice				
Suprafața	800 mp	2.900 mp	1.000 mp	1.078 mp
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Similar	Similar	Similar
Amenajări exterioare (străzi)	Drum asfaltat	Drum pietruit	Similar	Drum pietruit
Topografie /Relief	Specific zonei	Similar	Similar	Similar
Utilități disponibile	Electricitate, apă și gaz	Similar	Similar	În zonă
Deschidere (front stradal)	19,79 ml	26,00 ml	Da	Da
Teren liber/construit	Liber	Similar	Similar	Similar

Elemente de comparație	Subiect	Justificarea ajustărilor aplicate
Identificare	Teren intravilan	Ofertele selectate pentru comparație, sunt toate aceeași categorie de folosință cu bunul supus evaluării.
Tip comparabilă		Cele 3 comparabilele utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt oferte. Astfel, acestea au fost ajustate negativ, deoarece în urma discuțiilor telefonice sau din citirea anunțului, reiese faptul că ofertanții sunt dispuși să negocieze.
Elemente specifice tranzacționării		
Drepturi de proprietate	Deplin	Dreptul de proprietate este deplin, nu sunt necesare ajustări pentru comparabile.
Restricții legale	Concesiune	S-au aplicat ajustări, negative tuturor comparabilelor întrucât concesionarul plătește o taxă în baza unui contract semnat cu concedentul, astfel limitează semnificativ dreptul de dispoziție al titularului.
Condiții de finanțare	Normale	Condițiile de finanțare sunt normale, nu se impun ajustări.
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu se impun ajustări.
Condiții de piață	17.08 2026	S-au aplicat ajustări pozitive comparabilei 1 pentru condițiile de piață.
Elemente specifice proprietății		
Localizare	UAT Apahida, loc. Corpadea, str. Tineretului, nr. 21, jud. Cluj	S-au aplicat ajustări, negative comparabilei 3 pentru localizare.
Caracteristici fizice		
Suprafața	800 mp	S-au aplicat ajustări tuturor comparabilelor pentru suprafață.
Destinația (utilizarea terenului)	Curți construcții	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Amenajări exterioare (străzi)	Drum asfaltat	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	Electricitate, apă și gaz	S-au aplicat ajustări pozitive comparabilei 3 pentru utilități.
Deschidere (front stradal)	19,79 ml	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul
Teren liber/construit	Liber	Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul

Ajustarea totală brută cea mai mică este la **comparabila 2**, astfel că valoarea ajustată rezultată la această comparabilă este valoarea de piață pentru acest imobil, **respectiv de 29,50 euro/mp, echivalentul a 154,69 lei/mp**.

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

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

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

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:

Concesionar: **ȘTEF IOAN**

Nr. crt.	*Denumire bun imobil*	*Suprafață (mp)*	*Euro / mp*	*Lei / mp*	*Valoare de piață estimată totală (euro)*	*Valoare de piață estimată totală (lei)*
1	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, înscris în C.F. 55620, situat în UAT Apahida, loc. Corpadea, str. Tineretului, nr. 21, jud. Cluj	800 mp	29,50	154,69	23.600	123.700
	TOTAL	*800 mp*	-	-	*23.600 €*	*123.700 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 proprietăților imobiliare este prezentată mai jos:**

Concesionar: **ȘTEF IOAN**

Nr. crt.	*Denumire bun imobil*	*Suprafață (mp)*	*Euro / mp*	*Lei / mp*	*Valoare de piață estimată totală (euro)*	*Valoare de piață estimată totală (lei)*
1	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, înscris în C.F. 55620, situat în UAT Apahida, loc. Corpadea, str. Tineretului, nr. 21, jud. Cluj	800 mp	29,50	154,69	23.600	123.700
	TOTAL	*800 mp*	-	-	*23.600 €*	*123.700 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;

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

ANEXE

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

- Cerere din partea concesionarului nr. 28219 din 03.08 2026 pentru **ȘTEF IOAN**;
- Extrasul de carte funciară nr. 55620 Apahida;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Contractul de concesiune nr. 4589 din 19.04 2005;
- Proces Verbal de recepție la termen a lucrărilor nr. 117/27093 din 07.08 2025;
- Certificat de atestare a edificării construcției nr. 150/07093 din 07.08 2025;

- Fotografii;
- Ortofotoplanșe;

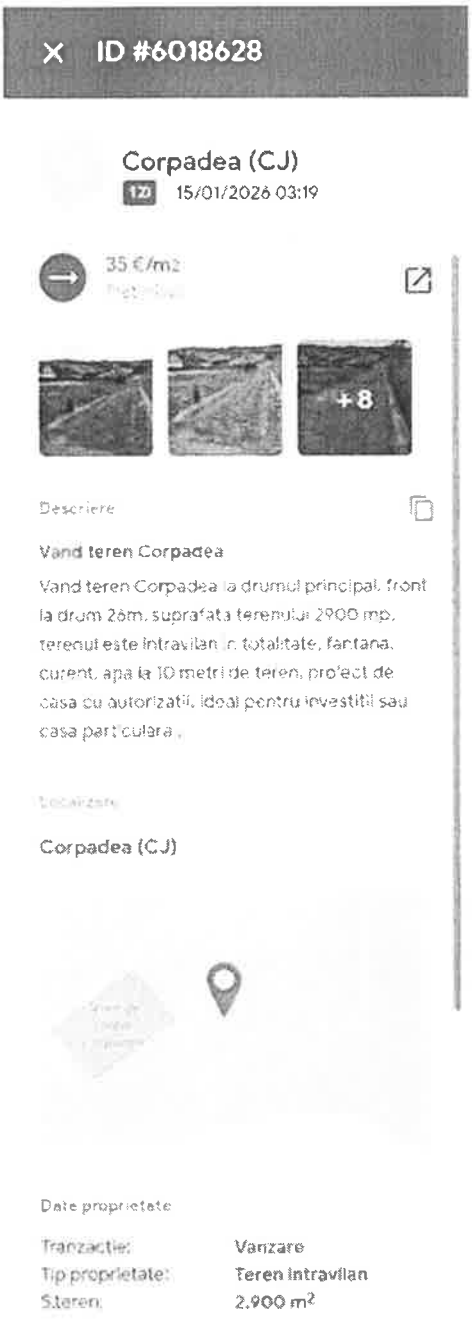
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLETA
Legitimația Nr. 12964
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM

Metoda comparației directe UAT Apahida, loc. Corpadea, str. Tineretului, nr. 21, jud. Cluj - teren intravilan - C.F. 55620 Apahida

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafață	800 mp	2.900 mp	1.000 mp	1.078 mp
Preț ofertă (€/mp)		35,00 euro/mp	40,00 euro/mp	40,00 euro/mp
Marja de negociere €		2 €	2 €	2 €
Marja de negociere %		5%	5%	5%
Pret vânzare (€/mp)		33,43 €	37,80 €	37,80 €
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 (€)		33,43 €	37,80 €	37,80 €
Restricții legale	Concesiune	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Valoarea ajustării %		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustării €		-6,52	-7,75	-7,75
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, negative tuturor comparabilelor întrucât concesionarul plătește o taxă în baza unui contract semnat cu concedentul, astfel limitează semnificativ dreptul de dispoziție al titularului.*		
Preț ajustat (€)		26,91 €	30,06 €	30,06 €
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 (€)		26,91 €	30,06 €	30,06 €
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 (€)		26,91 €	30,06 €	30,06 €
Condiții de piață	17.08.2026	ian.-26	aug.-26	aug.-26
Valoarea ajustării %		2%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,54	0,00	0,00
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări pozitive comparabilei 1 pentru condițiile de piață.*		
Preț ajustat (€)		27,45 €	30,06 €	30,06 €
Elemente specifice proprietății				
Localizare	UAT Apahida, loc. Corpadea, str. Tineretului, nr. 21, jud. Cluj	Com. Apahida, sat Corpadea	Com. Apahida, sat Corpadea	Com. Apahida, sat Corpadea
Valoarea ajustării %		0%	0%	-5%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	-1,65
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări, negative comparabilei 3 pentru localizare.*		
Preț ajustat (€)		27,45 €	30,06 €	28,41 €
Caracteristici fizice				
Suprafața	800 mp	2.900 mp	1.000 mp	1.078 mp
Valoarea ajustării %		3%	-2%	-2%
Valoarea ajustării €		0,69	-0,60	-0,57
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări 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 asfaltat	Drum pietruit	Similar	Drum pietruit
Valoarea ajustării %		5%	0%	5%
Valoarea ajustării €		1,37	0,00	1,28
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări pozitive comparabilelor 1 și 3 pentru amenajarea străzilă.*		
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	Electricitate, apă și gaz	Similar	Similar	În zonă
Valoarea ajustării %		0%	0%	2%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,43
Justificare ajustare		*S-au aplicat ajustări pozitive comparabilei 3 pentru utilități.*		
Deschidere (front stradal)	19,79 ml	26,00 ml	Da	Da
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Teren liber/construit	Liber	Similar	Similar	Similar
Valoarea ajustării %		0%	0%	0%
Valoarea ajustării €		0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		*Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul*		
Ajustare netă-elementele specifice proprietății		2,06 €	-0,60 €	-0,51 €
Preț ajustat (€)		29,50 €	29,50 €	29,50 €
Ajustare totală netă absolută €		*-3,92*	*-8,35*	*-8,26*
Ajustare totală netă absolută %		*-11,75%*	*-22,08%*	*-21,85%*
Ajustare totală brută absolută €		*9,11*	*8,35*	*11,62*
Ajustare totală brută absolută %		*27,27%*	*22,08%*	*30,87%*
Număr ajustări		*4,00*	*2,00*	*5,00*
Total ajustare brută cea mai mică - comparabila 2				
Valoarea de piață estimată pe mp				***29,50 euro/mp*** ***154,69 lei/mp***
Valoarea de piață totală				***23.600,00 €*** *123.700,00 lei*

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

Comparabila 1



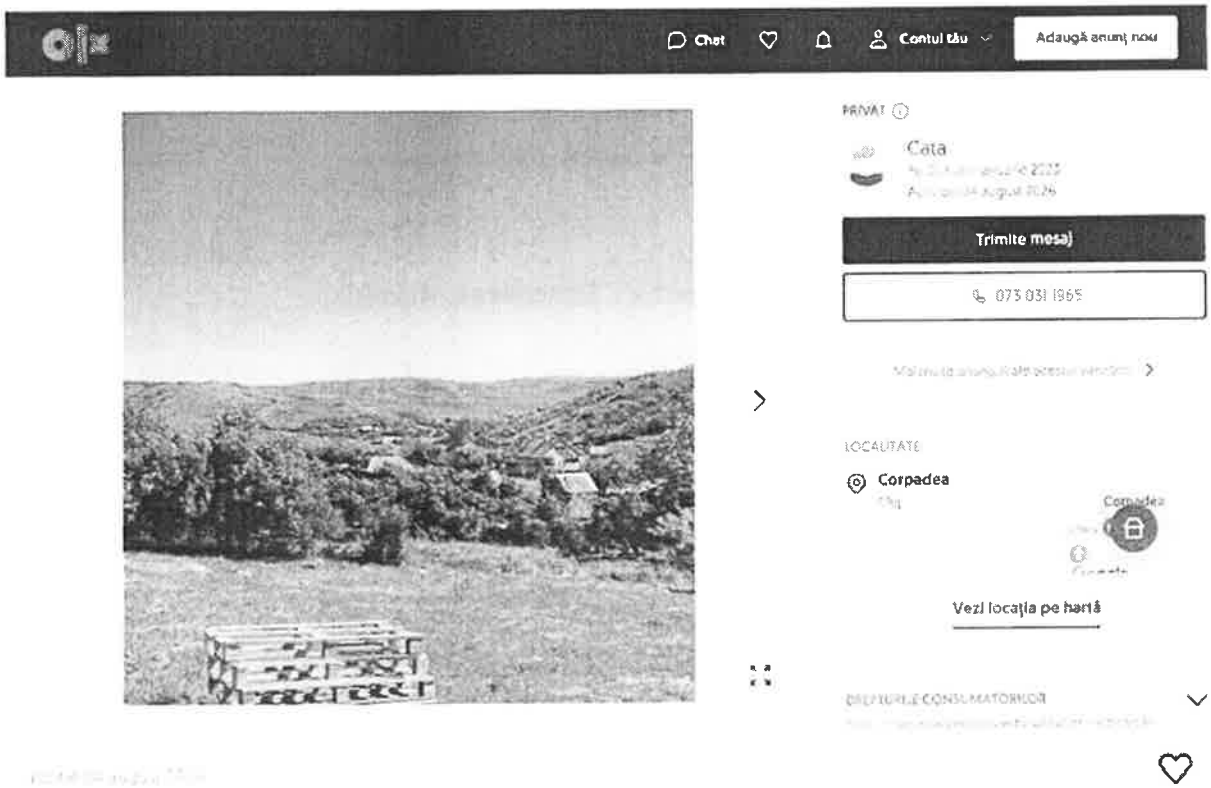


Comparabila 2



https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-situat-in-sat-corpadea-com-apahida-IDjLDAB.html?search_reason=search%7Corganic

Comparabila 3



Teren în corpadea cu AC

40 €

Vrei finanțare?

Calculează rata

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 1078 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan 1078mp cu autorizație de construcție casa pe un singur nivel .
-2 dormitoare- o baie- living cu bucătărie open space -dresing- camera tehnică -garaj și terasă .
Utilități in apropiere (apa , gaz , curent si internet .
Terenul se află în Corpadea si este la distanta de 15 km de la aeroport și 20 de km din piață Marasti .Prețul de 40 euro mp .Pentru detalii sau vizionare vă rog să mă contactați .

ID: 302397731

Raportează

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-in-corpadea-cu-ac-IDksPsL.html?search_reason=search%7Corganic

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

Nr. cerere	121208
Ziua	04
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190053253

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55620 Apahida

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Apahida, Loc. Corpadea, Str Tineretului, Nr. 21

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	55620	800	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
134577 / 06/12/2012		
Act Administrativ nr. 205, din 28/11/2012 emis de CONS LOCAL AL COM APAHIDA (act administrativ nr. 62195/13-06-2012 emis de OCPI CLUJ;);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 55620 a imobilului cu numarul cadastral 55620/Apahida, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 54877 inscris in cartea funciara 54877;	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA APAHIDA**, CIF:4485243, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI .

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

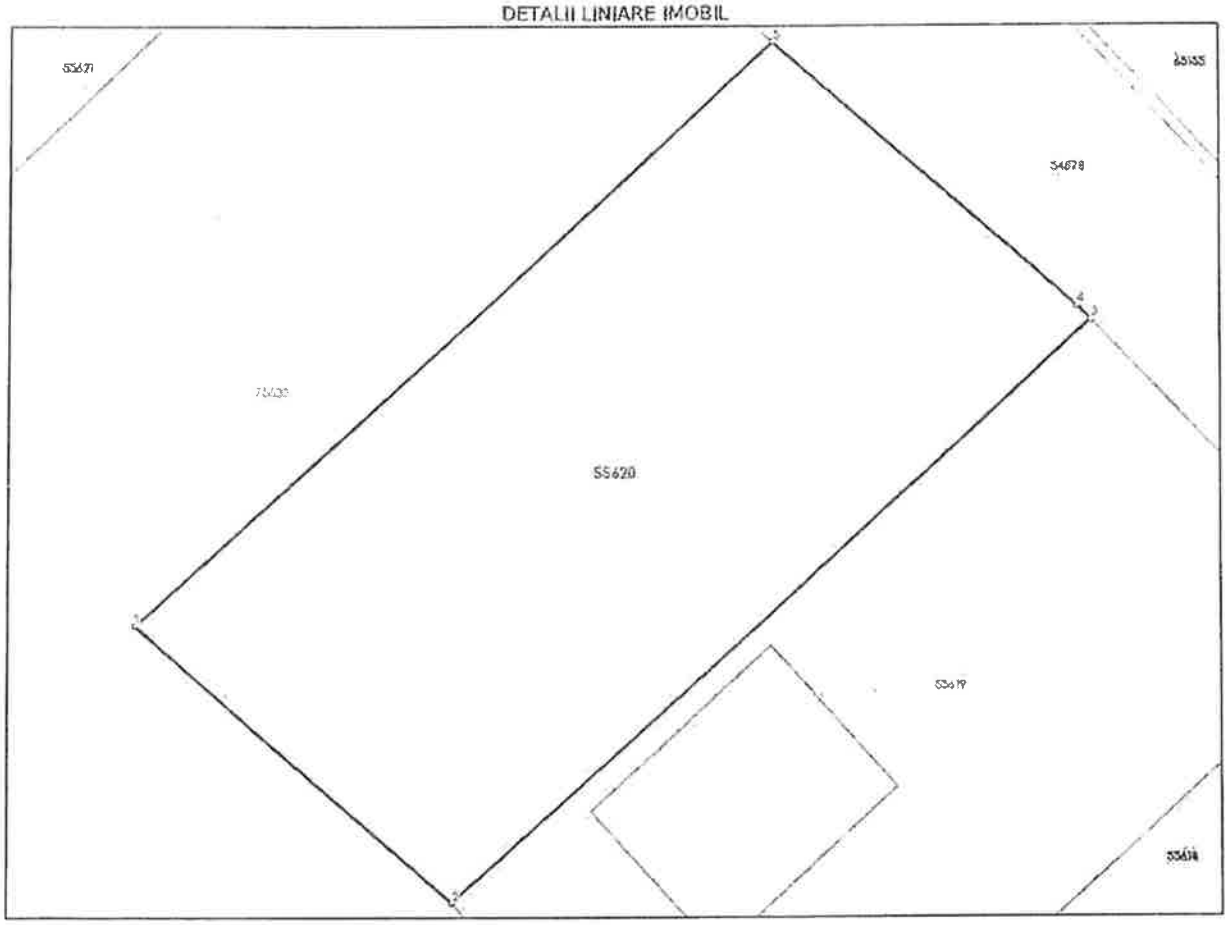
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
55620	800	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	800	-	-	-	

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	19.895
2	3	40.762
3	4	0.861
4	5	18.931
5	1	40.515

**** 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.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluţionării, 12-06-2025 Data eliberării, __/__/____	Asistent Registrator, IOANA CRISTINA POPA *(parafa şi semnătura)*	Referent, *(parafa şi semnătura)*

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

1001900053253

ANCPI

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

Dosarul nr. 121208 / 04-06-2025

INCHEIERE Nr. 121208

Registrator: RAMONA ELENA MIHAI
Asistent: IOANA CRISTINA POPA

Asupra cererii introduse de COMUNA APAHIDA privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.151/16587/29-05-2025 emis de COMUNA APAHIDA;
-Inscris Sub Semnatura Privata nr.DOCUMENTATIE/03-06-2025 emis de PFA MOLDOVAN OVIDIU BOGDAN;
-Inscris Sub Semnatura Privata nr.PAD/03-06-2025 emis de PFA MOLDOVAN OVIDIU BOGDAN;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 263
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 55620, inscris in cartea funciara 55620 UAT Apahida avand proprietarii: COMUNA APAHIDA in cota de 1/1 de sub B.6;
- Se notează recepția documentației tehnice privind evidențierea destinației imobilului ca fiind intravilan și actualizarea adresei administrative asupra A.1 sub B.7 din cartea funciara 55620 UAT Apahida;

Prezenta se va comunica părţilor:
COMUNA APAHIDA
MOLDOVAN OVIDIU-BOGDAN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Cluj-Napoca, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
12-06-2025	RAMONA ELENA MIHAI	IOANA CRISTINA POPA

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28^1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*

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

Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare

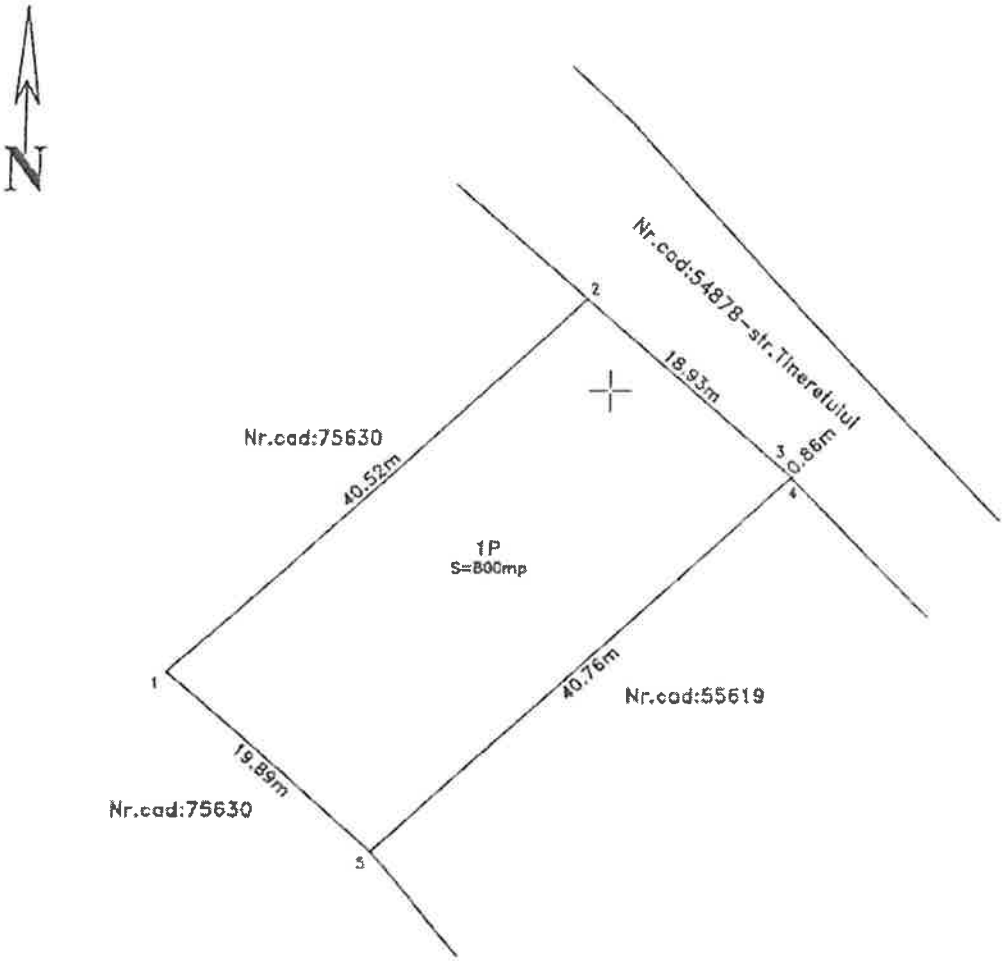
411450 411500

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI

intravilan

scara 1:500

Nr. cadastral: 55620	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	800mp	loc.Corpadea, str.Tineretului, nr.21
Nr.C.F.: 55620 Apahida		UAT: Apahida, jud.Cluj



590200 590200

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1P	Pasune	800	Teren neimprejmuit;
Total		800	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata constr. la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului=800mp
Suprafata din act=800mp

Executant: Moldovan Ovidiu Bogdan Semnatura si stampila
avt. seria CJ nr. 184
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Data: Iunie 2025

MOLDOVAN OVIDIU-BOGDAN
2025.06.03 14:25
Sunt autorul acestui document
Digitally signed by MOLDOVAN OVIDIU-BOGDAN
DCFI: BC, CJ, 184

INSPECTOR
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa Stampila OCPI
Ovidiu Oltean
Digitally signed by Ovidiu Oltean
Date: 2025.06.04 12:33:07 +03'00'
Data:

411450 411500

ROMÂNIA, JUDEŢUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI APAHIDA
STR.LIBERTĂŢII, NR.98
TEL./FAX – 231777, 231797, 231322
NR.4[illegible]/[illegible]

CONTRACT DE CONCESIUNE

I.PĂRŢI CONTRACTANTE

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

şi

D-na./dl STEF IOAN domiciliat în SAT BERCHIESU COM. FRATA str. - nr 7 Bl. - Sc - ap - jud. CLUJ carte de identitate(pasaport-*BI) seria KX nr. 314166 eliberat de Politia CLUJ la data de 24.11.2003 in calitate de concesionar, pe de altă parte,

La data de 19.04.2005 la sediul concedentului din Apahida, str.Libertăţii, nr.122, jud.Cluj, cod 407035, în temeiul Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, modificată şi completată, a Legii nr.219/1998 privind regimul concesiunilor, a HG nr.216/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.219/1998, a HCL nr.27/25.10.2001 si a HCL 32/16.08.2004 a Consiliului Local al comunei Apahida, de aprobare a concesionării, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II.OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.1. Obiectul contractului de concesiune este o suprafaţă de 800 mp teren situat în Comuna APAHIDA, satul CORPADEA, str._____, nr. FN, jud.Cluj, în locul numit - lotul nr. 11 conform planului de situaţie anexat, pentru construirea _____CASE___, în conformitate cu obiectivele concedentului şi în condiţiile Legii nr.50/1991.

III.TERMENUL

Art.2. Durata concesiunii este de 49 de ani , cu posibilitatea de prelungire,pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata iniţială (pe durata existenţei construcţiilor), începând cu data încheierii contractului de concesiune şi a încheirii procesului-verbal de predare a amplasamentului sau până la transformarea contractului de concesiune în contract de vânzare – cumpărare, în cazul în care situaţia juridică a proprietăţii asupra terenului o va permite, după plata integrală a preţului terenului concesionat.

IV.PREŢUL CONCESIUNII (REDEVENŢA)

Art.3. Redevenţa este de 125.000 lei/mp, respectiv 100.000.000 lei, 10000 RON, adica 2765 EURO la cursul B.N.R. din ziua încheierii contractului de concesiune plătită lunar/anual/integral, în maxim 25 ani, conform caietului de sarcini. Suma se plăteşte în lei, la cursul BNR din ziua plăţii, până la 30 ale lunii pentru luna în curs, iar pentru plata anuală , înainte de expirarea termenului de 1 an de la plata anterioară.

V.PLATA REDEVENȚEI

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

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

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

VI.DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile concesionarului

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

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

Drepturile concedentului

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

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

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

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

Obligațiile concesionarului

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

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

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

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

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

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

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

(8) Concesionarul este obligat să respecte condiţiile impuse, privind materialele de construcţie, condiţiile de siguranţă în exploatare, protecţia mediului, condiţii privind folosirea şi conservarea patrimoniului.

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

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

(11) În cazul în care concesionarul sesizează existenţa sau posibilitatea existenţei unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea exploatării obiectivului, va notifica de îndată acest fapt concedentului în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuităţii activităţii.

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

Obligaţiile concedentului

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

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

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

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

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

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

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

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

e)La dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri.

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

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

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

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

a)-bunuri de retur-teren concesionat.

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

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

IX.CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA RESPONSABILITĂŢILE DE MEDIU

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

X.RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

XI. LITIGII

Art.12.(1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competenţa instanţei judecătoreşti de drept comun.

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

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

ROMÂNIA PRIMAR C.S. JUD. CLUJ * COM. APAHIDA

Concedent,
Primar,
Ionel Fărcaş

Concesionar,
STEF IOAN

Secretar,
Ing. Ioan Hîrbea

Contabil şef,
Ec. Alexandru Moldovan

Întocmit,
Tatiana Simona Pop

Jurist,
Raluca Paglesan

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

APROB: ADMITEREA / RESPINGEREA

INVESTITOR:

PROCES - VERBAL DE RECEPȚIE

la terminarea lucrărilor

Nr. 117/24093 **din** 04.08.2025

privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției ÎMPREJMUIRE CASĂ FAMILIALĂ

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

ȘTEF IOAN

Și PERSOANE FIZICE

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

- adresa administrativă: CORNĂȚEL STR. INDEPENDENȚEI NR. 21 (jud. Alba)
- număr cadastral/număr topografic: 55620
- număr carte funciară: 55620

2. Lucrările au fost executate în baza Autorizației de construire nr. 552 , eliberată de

COMUNA ROȘIA

la data de 07.12.2023 , cu valabilitate până la **data:**

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

până la data: , fiind formată din:

1. Președinte(nume și prenume): ȘTEF IOAN

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

2. COSNA COSNIN IOAN

3. CHIRA TIHA

4. SLĂNOACĂ SEVER

5.

6.

7.

ROMÂNIA I.S.C.
KOLOZSVÁRI ANDREI
DIRIGINTE DE SANTIER
AUT. NR. 00029519
DOMENII/SUBDOMENII:

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

1. executant:

2. proiectant:

5. Secretariatul a fost asigurat de Kolozsvári Andrei

, diriginte de șantier autorizat în domeniul/domeniile: 2.2.

, autorizație nr. 00029519

6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:

6.1. Capacități fizice realizate:

ÎN CONFORMITATE

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

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

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

6.5. Valoarea finală a lucrărilor executate este de [lei, cu și fără TVA]: 1294

6.6. Perioada de garanție: 24 LUNI

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

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

☑ admiterea recepției la terminarea lucrărilor;

☐ respingerea recepției la terminarea lucrărilor;

8. Comisia de recepție motivează decizia luată prin:

9. Comisia de recepție recomandă luarea următoarelor măsuri:

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

11. Alte mențiuni

Comisia de recepție	*(semnătura)*
1. Președinte: ȘTEF IOAN	
Membri:	
2. COSNA COSNIN IOAN	
3. CHIRA AIHA	
4. ILANOACA REVER	
5.	
6.	
7.	
Alți participanți: Proiectant:	
Executant:	

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

ROMANIA, JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
Str. LIBERTATII Nr. 122
Tel. 0264-231777
Nr. **150/27093** din **07.08.2025**

CERTIFICAT DE ATESTARE
A EDIFICĂRII CONSTRUCTIEI

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

STEF IOAN, CNP 1681003120012, confirmam ca pe terenul intravilan in suprafața de **800 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 CORPADEA, str. TINERETULUI,** nr. 21, teren concesionat, **Contract de concesiune nr. 4589/19.04.2005, teren inscris in CF nr. 55620, nr. CAD 55620- proprietate Comun Apahida,** există o **CASA FAMILIALA MANSARDATA, proprietatea d-lui**

STEF IOAN, CNP 1681003120012, edificata în anul **2025**.

Edificarea construcției s-a efectuat conform **Autorizației de construire nr.442 din 07.12.2023,** există încheiat proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor **nr. 117 / 27093 din 07.08.2025.**

Construcția C1 are următoarea descriere:

- destinația:	**MANSARDARE CASA FAMILIALA**
- număr unități individuale	**1**
- număr locuri de parcare	**1**
- regimul de înălțime	**D+P+M**
- suprafață construită la sol	**Sc = 113,80 mp;**
- suprafață construită desfășurată	**Sd = 329,80 mp (din care 106,20 mp mansardare)**

Prezentul certificat este valabil însoțit de Certificatul de performanta energetica nr. **AE I Ci POP M.MIHAI-ROBERT SSA 2246 OO1413 – 08.05.2025.**

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

P. ȘEF-SERVICIU URBANISM
Arh. Dan-Gabriel Șopterean

Întocmit 2 ex:
Cosmin Ioan Cosma

JUDEȚUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
ÎNREGISTRAT CU NR. 28219
ZIUA LUNA ANUL

CĂTRE,

Primăria comunei Apahida

03. AUG. 2026

Subsemnatul ȘTEF IOAN domiciliat în CORPADEA-APAHIDA, str. TINERETULUI, nr. 21, ap. -, jud. Cluj, avand CI seria CJ, nr. 371263, prin prezenta **solicit aprobarea cumpărării terenului concesionat** în baza contractului de concesiune nr. 5283/19.04/2005

Anexez: - copie CI,

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

Nr. telefon 0743013972 - 0743013972

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

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

Data: 03.08.2026

Semnătura:

ROMANIA, JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
Str. LIBERTATII Nr. 122
Tel. 0264-231777, Fax. 0264-231475
Nr. **151 / 16587** din **29.05.2025**

C a t r e
BOCEAN ANDREI-EMANUEL pt. COMUNA APAHIDA
Loc. Apahida, str. Libertății, Nr. 122, com. Apahida, jud. Cluj

Ca urmare a cererii Dv. înregistrată la Primăria comunei Apahida sub numărul de mai sus, vă comunicăm că imobilul teren în suprafață de **800 mp,** cu categoria de folosință **„pășune",** înscris in **C.F. 55620 - Apahida, nr. cad. 55620, conform Planului Urbanistic General al comunei Apahida aprobat prin HCL Nr. 193/27.10.2022,** este situat **în intravilanul localității CORPADEA, str. TINERETULUI, Nr. 21,** comuna Apahida, județul Cluj.

PRIMAR
RAMONA-CRISTINA BELCE

Scutit taxa Nomenclator stradal.
P. ARHITECT-ŞEF
Arh. Dan-Gabriel Şopterean


ROUMANIE
ROMANIA
CARTE D'IDENTITE
CARTE DE IDENTITATE
IDENTITY CARD
SERIA CJ Nr 371869
CNP 1681003120012
61L31
Nume/Nom/Last name
STEF
Prenume/Prenom/First name
IOAN
Cetățenie/Nationalitate/Nationality
Română / ROU
Sex/Sexe/Sex
M
Loc naștere/Lieu de naissance
Jud.CJ Com.Frata
Domiciliu/Adresse/Address
Jud.CJ Sat.Corpadea (Com.Apahida)
Str.Tineretului nr.21
Emisă de/Délivrée par/Issued by
SPCJEP CLUJ
Valabilitate/Validité/Validity
02.10.18-03.10.2028
225
CJ
IDROUSTEF<<IOAN<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<
CJ371869<3ROU6810030M2810032412001277

ROMANIA, JUDETUL CLUJ
COMUNA APAHIDA
Str. LIBERTATII Nr. 122
Tel. 0264-231777, Fax. 0264-231475
Nr. 29770 din 14.08.2026

COMANDA NR. 19
LA CONTRACTUL NR. 13925 DIN 23.04.2025
Evaluare terenuri Legea 15/2003 si terenuri concesionate

I. TERENURI CONCESIONATE				
NR. CRT	NR. INREGISTARRE	NUME/ PRENUME	UM	CANTITATE
1	28219/03.08.2026	STEF IOAN	BUC	1

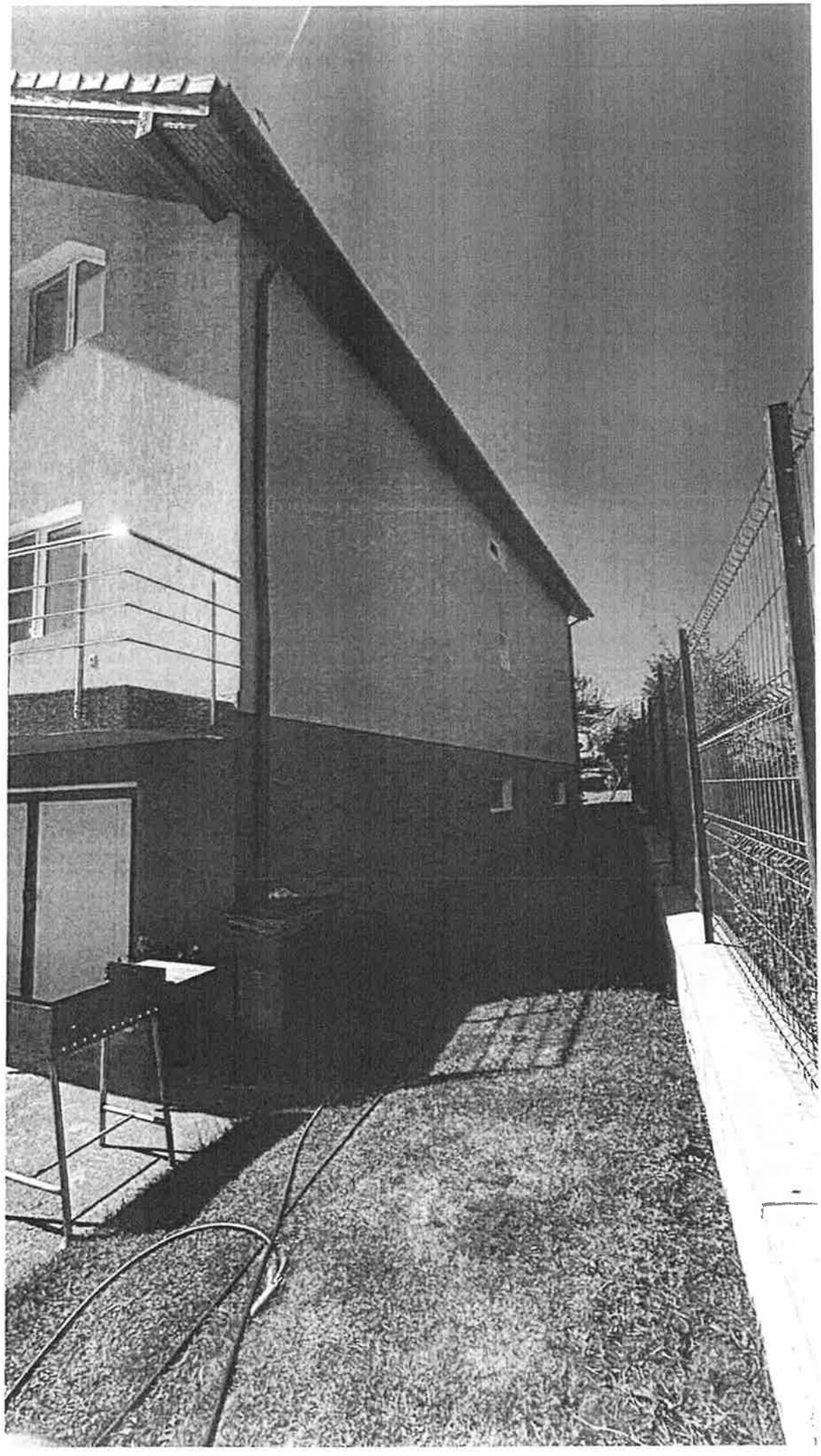
Intocmit,
Ing. Mariana Mirela Muntean

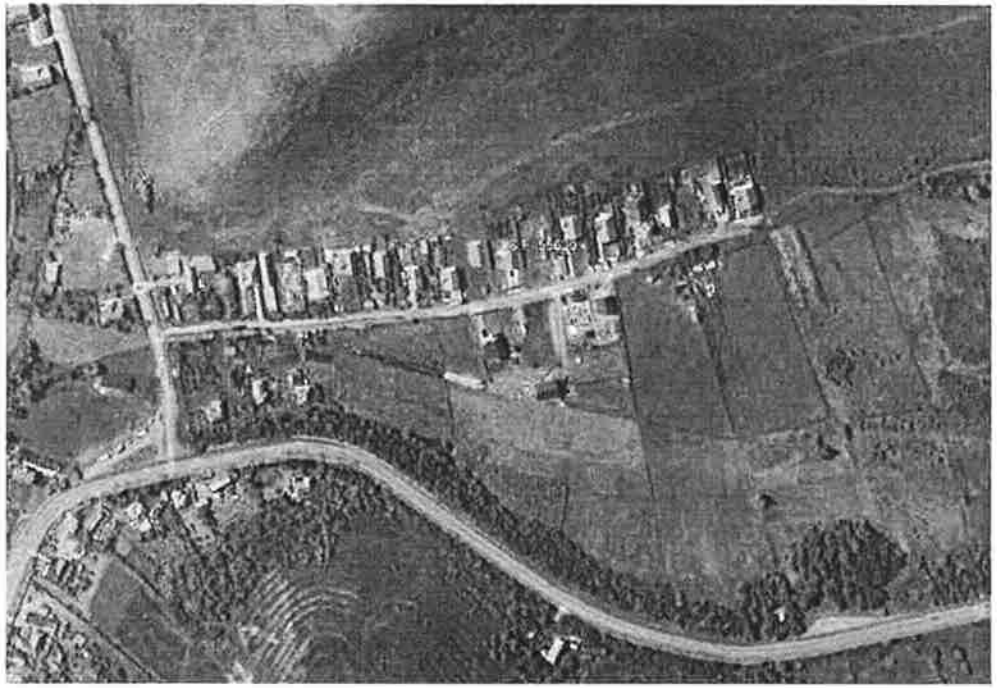
ROMÂNIA COMUNA APAHIDA 6 JUD. CLUJ, COM. APAHIDA












55620



