

# RAPORT DE EVALUARE



## PROPRIETĂȚI IMOBILIARE TIP ”TEREN INTRAVILAN / EXTRAVILAN”

**Adresa** TERENURI INTRAVILANE / EXTRAVILANE STR.JUPITER,SATURN,VENUS,URANUS ,  
COMUNA BACIU , JUDET CLUJ

**Solicitant** PRIMĂRIA COMUNEI BACIU

**Destinatar** PRIMĂRIA COMUNEI BACIU

**MARTIE 2026**

Stimate Domnule Primar,

Conform contractului încheiat, răspundem solicitării dumneavoastră și vă informăm că am inspectat și evaluat proprietățile imobiliare reprezentată de parcelele de teren intravilan, situate în comuna Baci, județul Cluj.

Scopul evaluării este de a estima valoarea de despăgubire a proprietăților imobiliare, în conformitate cu legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesare realizării unor obiective de interes local pe raza UAT Baci.

Analizând nivelul informațiilor, calitatea și credibilitatea acestora, după aplicarea metodelor de estimare a valorii juste, în opinia evaluatorului, valoarea totală de despăgubire a proprietăților imobiliare constituite din parcele de teren intravilan la data de 05.03.2026 este de:

UN MILION TREIZECI SI OPT MII TREI SUTE TREIZECI SI OPT RON

**1.038.338 RON (203.847 EUR)**

Evaluarea a fost realizată în data de 05.03.2026 data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valoarea estimată de către evaluator.

Evaluatorul declară prin prezenta că nu are interese ascunse față de proprietatea evaluată sau față de solicitantul lucrării.

Cu stimă,

**EXPERT EVALUATOR  
MEMBRU TITULAR ANEVAR – EPI,EI  
DIPL.ING.,DIPL.EC. CĂINAP HOREA  
LEGITIMATIE 11147**



## CUPRINS

### 1. INTRODUCERE

|                                          |   |
|------------------------------------------|---|
| 1.1 Sinteza raportului de evaluare ..... | 5 |
| 1.2 Certificare .....                    | 6 |

### 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

|                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.1.1 Identificarea evaluatorului .....                                       | 7  |
| 2.1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați ..... | 7  |
| 2.1.3 Scopul evaluării.....                                                   | 7  |
| 2.1.4 Moneda evaluării .....                                                  | 8  |
| 2.1.5 Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării .....        | 8  |
| 2.1.6 Tipul valorii .....                                                     | 16 |
| 2.1.7 Data evaluării. Data inspecției. Data raportului .....                  | 16 |
| 2.1.8 Natura și sursa informațiilor utilizate de evaluator .....              | 17 |
| 2.2. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative .....            | 18 |
| 2.2.1 Ipoteze semnificative .....                                             | 18 |
| 2.2.2 Ipoteze speciale semnificative .....                                    | 19 |
| 2.2.3 Tipul raportului .....                                                  | 20 |
| 2.2.4 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....                   | 21 |
| 2.2.5 Declarația conformității evaluării cu SEV .....                         | 21 |

### 3. PREZENTAREA DATELOR

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| 3.1 Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare..... | 23 |
| 3.2 Descrierea amplasamentului și terenului .....        | 23 |

#### **4 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

4.1 Descrierea pieței specifice ..... 25

#### **5 ABORDAREA IN EVALUARE**

5.1 Abordarea in evaluare si rationament ..... 25

**6. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIILOR ASUPRA VALORII.....27**

#### **7. ANEXE**

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Sinteza raportului de evaluare

**TIP RAPORT:** Raport evaluare valoarea justă – valoare de despăgubire

**OBIECTUL EVALUĂRII:** este reprezentat de proprietățile imobiliare detaliate in tabelul de mai jos :

| NR.CF |       |       |       |       |       | SUPRAFATA<br>TOTALA TEREN | SUPRAFATA<br>TOTALA DE<br>EXPROPRIAT |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------------------|--------------------------------------|
|       |       |       |       |       |       | (mp)                      | (mp)                                 |
| 50088 | 50347 | 52030 | 60337 | 64298 | 66174 | 96,797.7                  | 23,791.9                             |
| 50303 | 50348 | 52253 | 60338 | 65030 | 66300 |                           |                                      |
| 50337 | 50349 | 52681 | 60339 | 65031 | 66516 |                           |                                      |
| 50338 | 50350 | 53574 | 60340 | 65036 | 67178 |                           |                                      |
| 50339 | 50351 | 54285 | 60341 | 65037 | 68775 |                           |                                      |
| 50340 | 50448 | 54675 | 60342 | 65038 | 68776 |                           |                                      |
| 50341 | 50772 | 54931 | 60343 | 65083 | 68778 |                           |                                      |
| 50342 | 50987 | 59948 | 61063 | 65524 | 68779 |                           |                                      |
| 50343 | 51073 | 59970 | 61120 | 65791 | N/A   |                           |                                      |
| 50344 | 52014 | 60334 | 61128 | 65928 |       |                           |                                      |
| 50345 | 52015 | 60335 | 62311 | 65929 |       |                           |                                      |
| 50346 | 52017 | 60336 | 62316 | 65988 |       |                           |                                      |

\*CF-urilor indicate mai sus reprezintă doar cele aferente primei etape.

**ADRESA PROPRIETATE:** Comuna Baci, judet Cluj

Solicitantul raportului de evaluare a pus la dispozitie tabelul cu datele solicitate.

**SOLICITANT:** PRIMĂRIA COMUNEI BACIU

**DESTINATAR:** PRIMĂRIA COMUNEI BACIU

**EVALUATOR:** DIPL.ING.CĂINAP HOREA, LEG.11147

**DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT** – Absolut

## 1.2 Certificare

- Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificăm că afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport de evaluare sunt adevărate si corecte.
- De asemenea, certificăm că analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele luate în considerare si conditiile limitative specific si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- În plus, certificăm că nu avem niciun interes continu sau de perspectivă în legătură cu clientul si/sau proprietarul proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influență legată de părțile implicate.
- Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influențată de aparitia unui eveniment ulterior.
- Analizele si opiniile noastre au fost dezvoltate pe baza prevederilor Standardelor Internationale de Evaluare si a metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR.
- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris si prealabil al executantului) si verificat, în conformitate cu normele ANEVAR.
- La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul este membru ANEVAR, îndeplinește cerintele programului de pregătire profesională continua al ANEVAR si are competenta necesară întocmirii acestui raport de evaluare.
- Evaluatorul dispune de asigurare de răspundere profesională încheiată la Alianz Țiriac Asigurări S.A ( valabilă pe anul 2026 ).

**EXPERT EVALUATOR  
MEMBRU TITULAR ANEVAR – EPI ,EBM, EI  
DIPL.ING.,DIPL.EC. CĂINAP HOREA  
LEGITIMATIE 11147**



## **2. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII**

### **2.1.1 Identificarea evaluatorului**

Acest raport a fost intocmit de catre:

Nume: Cainap

Prenume: Horea

Numar legitimație: 11147

Competența: Evaluarea Proprietății Imobiliare, Evaluarea Intreprinderii, Evaluare Bunuri Mobile – EPI, EI , EBM

La data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR

### **2.1.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati**

**Client: PRIMĂRIA COMUNEI BACIU**

**Date Contact:**

**Adresa:** Aleea Nufărului nr.1, BACIU, CP:407055 , judet Cluj

**Tel:** 0264-260314

**Utilizator desemnat: PRIMĂRIA COMUNEI BACIU**

### **2.1.3 Scopul Evaluarii**

Prezentul raport de evaluare este intocmit la cererea clientului , in scopul estimarii despagubirilor pentru exproprierea unei suprafete de 23.791,9 mp de teren intravilan in vederea realizarii obiectivului “**Modernizare Strazi in Comuna Baciu-str.Jupiter, str.Saturn, str.Uranus, str.Venus, amenajare parcare, spatii verzi, colectare ape pluviale- faza PUZ, DTAC, PT+DDE+CS (relocare utilitati apa, gaz, canal, alimentare cu energie electrica si retele de transport si distributie energie electrica, internet, telefon, fibra optica)**” , jud. Cluj .

În consecinta, valorile estimate in acest Raport de Evaluare vor fi utilizate pentru stabilirea cuantumului despăgubirilor ce vor fi acordate proprietarilor actuali al terenurilor expropriate.

#### 2.1.4 Moneda evaluarii

Conform uzantelor, opinia finala a evaluarii este prezentata in EUR si RON.  
Cursul BNR de schimb valutar utilizat este cel de la data de 05.03.2026 este:

| Valuta | Valoare RON |
|--------|-------------|
| 1€     | 5,0937      |
| 1\$    | 4,3883      |

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita cash si integral in ipoteza unei tranzactii fara a lua in calcul conditii de plata deosebite.

#### 2.1.5 Identificarea proprietatii imobiliare subiect/Drepturi de proprietate

Conform precizarilor solicitantului raportului si a documentatiei avute la dispozitie avem:

| Numere Carte Funciara ocupate de Investitie si propuse la expropriere |                 |                |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr.Crt.                                                               | Denumire strada | Carte funciara |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                       |                 | CF             | S parcela | Proprietar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1                                                                     | DN1F/Jupiter dr | 50088          | 231.0     | CRAZNIC ADRIAN-GAVRILA si CRAZNIC GABRIELA-ANCA, REPEDE IOAN-RADU, GAUREAN MARIETA, RACISAN FANEL si RACISAN LUCRETIA, HADAREAN MIRCEA-IOAN si HADAREAN CARMEN-LOREDANA, SMO CZER ALINA-IOANA si SMO CZER RAUL FRANCISC, IUHAS LOREDANA MARIA, BOIA NASTASIA si BOIA CONSTANTIN, BOT MARIUS si BOT GYONGYI-ILDIKO, ANDREICA KAROLA, BILC CRISTINA, GOGA MONICA, |

|    |                                         |       |       |                                                                             |
|----|-----------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------------------------------------------------|
|    |                                         |       |       | CHIOREAN SEPTIMIU-RADU, PANAIT SEPTIMIU-DAN-STEFAN si PANAIT EUGENIA-NELICA |
| 2  | Jupiter stg parcare<br>acces la blocuri | 50303 | 915.0 | MATEI STELIAN SIMION, MURESAN SERGIU-IOAN si MURESAN HAJNAL                 |
| 3  | Jupiter stg parcare<br>acces la blocuri | 50337 | 13.0  | CATINEAN CRISTIAN, ANDRASI GABRIELA                                         |
| 4  | Jupiter stg parcare<br>acces la blocuri | 50338 | 13.0  | BORBELY IOSIF                                                               |
| 5  | Jupiter stg parcare<br>acces la blocuri | 50339 | 13.0  | SUCIU IONEL si SUCIU MELINA-MAGDALENA                                       |
| 6  | Jupiter stg parcare<br>acces la blocuri | 50340 | 13.0  | MANASSES RADU-FLORIN                                                        |
| 7  | Jupiter stg parcare<br>acces la blocuri | 50341 | 13.0  | FILIP CAMELIA-IOANA si FILIP MIHAEL SORIN                                   |
| 8  | Jupiter stg parcare<br>acces la blocuri | 50342 | 13.0  | GIVAN MIRCEA-ANDREI si GIVAN IULIA-MONICA                                   |
| 9  | Jupiter stg parcare<br>acces la blocuri | 50343 | 13.0  | TALOS SORIN-CORNEL, TALOS IULIA-MARIA                                       |
| 10 | Jupiter stg parcare<br>acces la blocuri | 50344 | 13.0  | MEDESAN ANDREI si MEDESAN SABINA IOANA                                      |
| 11 | Jupiter stg parcare<br>acces la blocuri | 50345 | 13.0  | TRIF CRISTIAN-OVIDIU si TRIF LILIANA-DIANA                                  |

|    |                                         |       |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|-----------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12 | Jupiter stg parcare<br>acces la blocuri | 50346 | 13.0  | DIMENY IBOLYA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 13 | Jupiter stg parcare<br>acces la blocuri | 50347 | 13.0  | OLTEAN ADINA-TEODORA si OLTEAN<br>REMUS-VIRGIL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 14 | Jupiter stg parcare<br>acces la blocuri | 50348 | 13.0  | PATKA SANDOR-KRISZTIAN si PATKA<br>BRIGITTE NOEMI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 15 | Jupiter stg parcare<br>acces la blocuri | 50349 | 13.0  | MATEI STELIAN SIMION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 16 | Jupiter stg parcare<br>acces la blocuri | 50350 | 13.0  | MATEI STELIAN SIMION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 17 | Jupiter stg drum<br>acces blocuri stg   | 50351 | 331.0 | MATEI STELIAN SIMION, TURCU ADRIAN,<br>GAVREA ELENA-CONSTANTINA, CRISAN<br>ADRIAN, MICLEA AUREL-FLORIN, MÎRZA<br>GABRIEL-HORATIU, MÎRZA LIDIA, SAJGO<br>ARPAD, SAJGO TUNDE MARTA, DÂNCAN<br>FLORINEL-GHEORGHE, DÂNCAN LIVIA-<br>VIORICA, POPA IOAN-RADU-GELU, POPA<br>MIRELA-ILEANA, FARCĂU VLAD, DÂRJAN<br>MONICA-CRISTINA, MUDURE CRISTIAN<br>DACIAN, MUDURE DELIA, VILT DAN-<br>COSMIN, VILT ILINCA-TAMARA, TRIF<br>CRISTIAN-OVIDIU, TRIF LILIANA-DIANA,<br>OLTEAN REMUS-VIRGIL, OLTEAN ADINA-<br>TEODORA, MESEȘAN ANCA-LAVINIA,<br>MURESAN SERGIU-IOAN, MURESAN<br>HAJNAL, GÎVAN MIRCEA-ANDREI, GÎVAN<br>IULIA-MONICA, KALLO ANTON, KALLO<br>GIZELLA, POP DAVID-EMIL, POP IONELA-<br>LOREDANA, STAN SERBAN, STAN CARMEN |

|    |                         |       |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|-------------------------|-------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 18 | Jupiter dr              | 50448 | 584.0  | CACIULA LAURENTIU MARIN, CACIULA RADU NICOLAE, COZMA MILIA, MOLDOVAN VALENTINA, MOLDOVAN GHEORGHE CLAUDIU, MALACARNE LIRACRINA, CSUDOR BARBARA, BEZEA TUDOR DALLIS, BEZEA-TUDOR ANCUTA MARIA, DABUCEAN SIMINIC, DABUCEAN MIRELA, PAPP MARGARETA, BALOGH-OBERNAUER ATTIL-ANDREI, BALOGH OBERNAUER RAZSA ERZSEBET, SZEKRENYES ATTILA, SZEKRENYES ANNAMARIA, REVNIC FLORE, REVNIC GAROFITA, BUDAI BALAZS, BUDAI MONIKA, FERENCZI ZSOLT, BIRO ZOLTAN, LORINCZI KRISZTINA, SIMON SANDOR, VARI EVA, VARI ALEXANDRU, ABU SARA TIMEA, ZANOAGA TEODOR-DANIEL, POSTA STEFAN, POSTA CRISTINA-ANA, ENARU MARIUS, ENARU RALUCA-ADINA, KIRALY ATTILA, KIRALY MONICA, BUJOR MAGDALENA-ROZALIA, BUJOR BENEDICT-ADRIAN, LĂSCONI VICTOR-HORATIU, IANUS LIDIA, GERGELY IDA-MARIA, GERGELY PIROSKA-ROZSIKA, LAZAR-PERSECĂ IONUT-ADRIAN, LAZAR PERSECA GHEORGHE, LAZAR PERSECA IOANA, BOBOIU VIOREL, BOBOIU MARIA, RUZ CANADILLAS DIEGO, RUZ CANADILLAS JULIA |
| 19 | Uranus dr acces blocuri | 50772 | 964.0  | BADIU NICOLAE IULIAN, BADIU GABRIELA MARIA, CRAZNIC ADRIAN GAVRILA, CRAZNIC GABRIELA ANCA, CĂCIULĂ RADU CONSTANTIN, IELCIU CLAUDIA-MAGDALENA, LUCA VASILE, BERETEAN IOANA-RALUCA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 20 | Uranus dr               | 50987 | 1638.0 | CACIULA RADU CONSTANTIN, CRAZNIC ADRIAN GAVRILA si CRAZNIC ANCA GABRIELA, REPEDE IOAN RADU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|    |                                     |       |        |                                                                                                                                                               |
|----|-------------------------------------|-------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 21 | Str venus dupa neptun pe partea stg | 51073 | 5800.0 | POP VASILE, ROBU TICU                                                                                                                                         |
| 22 | Uranus stg                          | 52014 | 317.0  | CACIULA RADU CONSTANTIN                                                                                                                                       |
| 23 | Jupiter Uranus dr                   | 52015 | 626.0  | CACIULA RADU CONSTANTIN, ZANOAGA TEODOR-DANIEL                                                                                                                |
| 24 | Uranus dr                           | 52017 | 569.0  | CACIULA RADU CONSTANTIN, FARMACIUC ION SI FARMACIUC LILIANA-NELICA                                                                                            |
| 25 | Pe stg str Cometei                  | 52030 | 2900.0 | TATAR I NICU IOSIF                                                                                                                                            |
| 26 | Strada Drop on Drop Off             | 52253 | 5741.0 | POP MIRCEA-OVIDIU, POP ROXANA-MARIA                                                                                                                           |
| 27 | Pe stg str Cometei                  | 52681 | 4692.0 | INFINITY LANDS SRL                                                                                                                                            |
| 28 | Str venus dupa neptun pe partea stg | 53574 | 2200.0 | BUZDUGAN ANA, CORUJAN IOAN, CORUJAN ANDREI-ATTILA, GALOS ILEANA                                                                                               |
| 29 | Jupiter stg                         | 54285 | 338.0  | MATEI NICU, ILIES RAMONA SI ARIANA, CIOBAN MARCEL SI EMILIA, KOVACS ISTVAN SI ADEL-EVELIN, TOADER CATALIN, SIMU TONI, GROZA ION SI MARCELA, CIUPEIU SEBASTIAN |
| 30 | Strada Drop on Drop Off             | 54675 | 2900.0 | BIO GREEN HOUSE SRL                                                                                                                                           |
| 31 | Strada venus largire pe dr          | 54931 | 2900.0 | VARGA DAVID si VARGA CLAUDIA                                                                                                                                  |
| 32 | Strada Uranus dr triunghi           | 59948 | 6700.0 | RISO RD CONSTRUCT SRL, GOLD GEBAUDE SRL, WHITE HOME IMOBILIARE SRL                                                                                            |
| 33 | Str venus dupa neptun pe partea dr  | 59970 | 1700.0 | TUROS JUDITH-MARIA                                                                                                                                            |

|    |                                                           |       |        |                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|-----------------------------------------------------------|-------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 34 | Jupiter stg parcare<br>acces la blocuri                   | 60334 | 77.0   | PANORAMA DELUXE RESIDENCE SRL,<br>FELECAN SORINA-LIANA, FLOREA<br>SEPTIMIU-DANIEL si FLOREA SORINA,<br>TABIRTA VADIM si ZOTEA ADRIANA,<br>BARA ATTILA, BARA MELANIA-MARINA,<br>PANAIT SEPTIMIU-DAN-STEFAN si PANAIT<br>EUGENIA-NELICA |
| 35 | Jupiter stg                                               | 60335 | 10.0   | CSEREY ZSUZSANNA-GYONGYI si CSEREY<br>TIBOR                                                                                                                                                                                           |
| 36 | Jupiter stg                                               | 60336 | 11.0   | CSEREY ZSUZSANNA-GYONGYI si CSEREY<br>TIBOR                                                                                                                                                                                           |
| 37 | Jupiter stg                                               | 60337 | 10.0   | CSEREY ZSUZSANNA-GYONGYI si CSEREY<br>TIBOR                                                                                                                                                                                           |
| 38 | Jupiter stg parcare<br>acces la blocuri                   | 60338 | 13.0   | FLOREA SEPTIMIU-DANIEL si FLOREA<br>SORINA                                                                                                                                                                                            |
| 39 | Jupiter stg parcare<br>acces la blocuri                   | 60339 | 17.0   | BARA ATTILA, BARA MELANIA-MARINA                                                                                                                                                                                                      |
| 40 | Jupiter stg                                               | 60340 | 21.0   | TABIRTA VADIM si ZOTEA ADRIANA                                                                                                                                                                                                        |
| 41 | Jupiter stg                                               | 60341 | 12.0   | FELECAN SORINA-LIANA                                                                                                                                                                                                                  |
| 42 | Jupiter stg                                               | 60342 | 12.0   | PANAIT SEPTIMIU-DAN-STEFAN si PANAIT<br>EUGENIA-NELICA                                                                                                                                                                                |
| 43 | Jupiter                                                   | 60343 | 169.0  | CACIULA RADU CONSTANTIN                                                                                                                                                                                                               |
| 44 | Str Venus dupa<br>Neptun pe partea<br>stg, si str Cometei | 61063 | 4300.0 | INFINITY LANDS SRL                                                                                                                                                                                                                    |
| 45 | Int Uranus cu<br>Lunii                                    | 61120 | 51.0   | SOCIETATEA VERTONI CASE SRL                                                                                                                                                                                                           |
| 46 | Strada Uranus dr<br>triunghi                              | 61128 | 2900.0 | COCIS IOAN                                                                                                                                                                                                                            |
| 47 | Str venus dupa<br>neptun                                  | 62311 | 3100.0 | BOANCA CRISTIAN-RADU, BIO GREEN<br>HOUSE SRL                                                                                                                                                                                          |
| 48 | Strada Drop on<br>Drop Off                                | 62316 | 3100.0 | SOCIETATEA BIOGREEN HOUSE SRL                                                                                                                                                                                                         |
| 49 | CF strada venus<br>pe dr pe capat                         | 64298 | 2386.0 | OANA VLAD-STEFAN, OANA LAURA-<br>SABINA                                                                                                                                                                                               |

|    |                                    |       |        |                                                                                                                 |
|----|------------------------------------|-------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 50 | Jupiter stg                        | 65030 | 111.0  | IMC PROPERTIES SRL                                                                                              |
| 51 | Jupiter stg                        | 65031 | 460.0  | IMC PROPERTIES SRL                                                                                              |
| 52 | Jupiter stg                        | 65036 | 10.0   | IMC PROPERTIES SRL                                                                                              |
| 53 | Jupiter stg                        | 65037 | 11.0   | IMC PROPERTIES SRL                                                                                              |
| 54 | Jupiter stg                        | 65038 | 41.0   | LASCONI VICTOR-HORATIU,IMC PROPERTIES SRL                                                                       |
| 55 | Str venus dupa neptun pe partea dr | 65083 | 1400.0 | INFINITY DEVELOPMENT SRL                                                                                        |
| 56 | Strada Uranus dr triunghi          | 65524 | 1590.0 | BIO GREEN HOUSE SRL                                                                                             |
| 57 | Jupiter stg                        | 65791 | 11.0   | IMC PROPERTIES SRL                                                                                              |
| 58 | Jupiter stg                        | 65928 | 14.0   | IMC PROPERTIES SRL                                                                                              |
| 59 | Jupiter stg                        | 65929 | 9.0    | IMC PROPERTIES SRL                                                                                              |
| 60 | Strada Drop on Drop Off            | 65988 | 3100.0 | SOCIETATEA BIO GREEN HOUSE SRL                                                                                  |
| 61 | Strada Drop on Drop Off            | 66174 | 1400.0 | BOANCĂ ANA-MARIA, BOANCĂ CRISTIAN-RADU                                                                          |
| 62 | Acces la blocuri                   | 66300 | 1647.0 | BADIU NICOLAE IULIAN si BADIU GABRIELA MARIA, CRAZNIC ADRIAN GAVRILA si CRAZNIC GABRIELA ANCA, REPEDE IOAN RADU |
| 63 | Str Saturn dr sub triunghi         | 66516 | 4321.0 | SOCIETATEA INDOIMOB, INTEGRATED MOBILE COMMUNICATIONS SRL, CACIULA RADU CONSTANTIN, ARMEAN ANA MARIA            |

|              |                              |       |                |                                                                                                                      |
|--------------|------------------------------|-------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 64           | Strada Uranus dr<br>triunghi | 67178 | 2900.0         | OLARU SILVIA, COSMA AMALIA, TICLEA<br>GHEORGHE, SZEP IOAN, BUCUR LILIANA,<br>SZEP ANDREI                             |
| 65           | Teren PUZ si<br>cresa 1      | 68775 | 6216.6         | OANA VLAD-STEFAN, OANA LAURA-<br>SABINA, BIO GREEN HOUSE SRL                                                         |
| 66           | Teren PUZ si<br>cresa 2      | 68776 | 3098.2         | OANA VLAD-STEFAN, OANA LAURA-<br>SABINA, BIO GREEN HOUSE SRL                                                         |
| 67           | Teren PUZ si<br>cresa 3      | 68778 | 831.7          | OANA VLAD-STEFAN, OANA LAURA-<br>SABINA, BIO GREEN HOUSE SRL                                                         |
| 68           | Teren PUZ si<br>cresa 4      | 68779 | 5145.3         | OANA VLAD-STEFAN, OANA LAURA-<br>SABINA, BIO GREEN HOUSE SRL                                                         |
| 69           | TEREN<br>NEIDENTIFICAT       | --    | 6063.8         | Est de CF NR 52253, Vest de CF<br>nr.65083,66141,53195,66467,54522,53687,54085,<br>Sud de CF 62038, Nord de CF 55095 |
| <b>TOTAL</b> |                              |       | <b>96797.7</b> |                                                                                                                      |

### 2.1.6 Tipul valorii

În conformitate cu scopul evaluării și intenția de utilizare a lucrării, evaluatorul va estima **valoarea de despăgubire – valoarea justă** a terenului în conformitate cu Legea nr.255/2010, privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesare realizării următorului obiectiv:

“Modernizare Strazi în Comuna Baciș-Str.Jupiter, Str.Saturn, Str.Uranus, Str.Venus, amenajare parcuri, spații verzi, colectare ape pluviale- faza PUZ, DTAC, PT+DDE+CS (relocare utilități apă, gaz, canal, alimentare cu energie electrică și rețele de transport și distribuție energie electrică, internet, telefon, fibră optică)”.

Definiția valorii juste SEV este: ” Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Valoarea justă este un concept mai larg decât valoarea de piață, deși în multe cazuri prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață. În unele situații estimarea valorii juste va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea valorii de piață cum ar fi orice element al valorii speciale rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

### 2.1.7 Data evaluării.Data inspecției.Data raportului

La baza efectuării evaluării au stat informații privind prețurile corespunzătoare perioadei MARTIE 2026, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

#### DATA:

✓ **INSPECȚIEI:** 05.03.2026

✓ **EVALUĂRII:** 05.03.2026

✓ **RAPORTULUI:** 05.03.2026

### **2.1.8 Natura si sursa informatiilor utilizate de evaluator**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de către solicitant si reprezentantii acestuia, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

**Informatiile** utilizate au fost:

- Situatia juridică a proprietății imobiliare: CF-uri, tabel sintetic cu date privitoare la CF, suprafata de expropriat, plan de situatie, etc.
- Informatii privind piata imobiliară (oferte, tranzactii, etc)
- Alte informatii existente in bibliografia de specialitate.

Sursele de informatii au fost:

- Reprezentantii proprietarului care pentru informatiile legate de proprietatea imobiliară evaluată este responsabil exclusiv pentru veridicitatea datelor.
- Standarde de Evaluare a Bunurilor – editia 2025
- Studiul de Piata – Fond Imobiliar Judetul Cluj 2026
- Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica. Necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local

## 2.2 IPOTEZE SEMNIFICATIVE SI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

### 2.2.1 Ipoteze semnificative

- **Date de bază** - informațiile și documentele avute la dispoziție au fost prezentate fără a întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- **Juridică** - aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport
- **Dimensiuni și măsurători** - evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor – a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.  
Evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații și nu își asumă nici o responsabilitate în această privință;
- **Urbanism** - se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- **Structura** - nu e cazul;
- **Mediu** - din informațiile deținute de către evaluator, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.  
Nu a fost inspectat subsolul, respectiv nu am fost informat că ar fi afectat de rețele sau alte limitări de dezvoltare a terenului;
- **Alocarea** - orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; 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.*
- **Alte ipoteze:**
  - Proprietățile au fost evaluate și considerate ca fiind libere de sarcini;
  - A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.
  - În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate sunt valabile la data de referință a raportului de evaluare și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile pieței specifice nu suferă modificări

semnificative care să afecteze opiniile și estimările făcute, altfel acestea trebuind să fie actualizate de către evaluator.

- opiniile evaluatorului referitoare la proprietatea imobiliară evaluată, estimările, ipotezele și ipotezele speciale avute în vedere la alegerea metodelor (abordărilor) de evaluare trebuie interpretate în contextul economic general (la data evaluării), stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport de evaluare
- **Valoarea este o predicție**
- **Valoarea este subiectivă**
- **Evaluarea este o opinie asupra unei valori**

### 2.2.2 Ipoteze speciale semnificative

Ipotezele speciale sunt utilizate pentru a descrie efectul unor schimbări posibile asupra valorii unui activ. Acestea sunt desemnate ca fiind speciale, pentru a sublinia utilizatorului evaluării, faptul că o concluzie asupra valorii este condiționată de o schimbare în situațiile curente sau că acestea reflectă un punct de vedere care nu ar fi luat în considerare de participarea de pe piață.

**In cazul de fata se consider următoarele ipoteze special semnificative:**

- A. Se calculeaza valoarea loturilor de teren pe baza Studiului de Piata – Fond Imobiliar Judetul Cluj al Camerei Notarilor Publici .**
- B. Unele terenuri intravilane au fost considerate construibile, chiar daca categoria de folosinta a lor era de teren agricol, la solicitarea expresa a reprezentantilor Primariei Baci.**
- C. Imobilul de la pozitia 69 din tabelul de la capitolul ANEXE - CALCUL VALOARE JUSTA CONFORM LEGII 255/2010 este un teren neidentificat cadastral, fără extras de Carte Funciară, în suprafață totală măsurată de 6.063,80 mp, din care suprafața afectată de expropriere este de 1.932,65 mp, ce face parte dintr-un lot mai mare de terenuri afectate de lucrarea de utilitate publică, delimitat astfel:**
  - *Est – CF nr. 52253;*
  - *Vest – CF nr. 65083, 66141, 53195, 66467, 54522, 53687, 54085;*
  - *Sud – CF nr. 62038;*
  - *Nord – CF nr. 55095.*

**În lipsa documentelor de proprietate și a extrasului de Carte Funciară, prezentul raport a fost elaborat pe baza următoarelor ipoteze speciale:**

1. Se presupune că terenul există fizic în configurația, suprafața și amplasamentul indicate în **documentația tehnico-cadastrală pusă la dispoziția evaluatorului de către Primăria Comunei Baci, în calitate de expropriator**, fără ca evaluatorul să procedeze la măsurători sau verificări suplimentare în teren.

2. Suprafețele de 6.063,80 mp (totală) și 1.932,65 mp (expropriată), precum și delimitarea prin vecinătățile menționate, **sunt furnizate integral de către Primăria Comunei Baci**, evaluatorul neputând nicio responsabilitate pentru acuratețea, corectitudinea sau conformitatea acestor date cu situația reală din teren.
3. Se presupune existența unui drept de proprietate valabil, liber de sarcini, urmând ca dovedirea calității de proprietar și acordarea despăgubirii să se realizeze în condițiile art. 5 alin. (4), art. 8 și art. 22 din Legea nr. 255/2010, **prin grija și pe răspunderea exclusivă a Primăriei Comunei Baci**.
4. Se presupune că terenul are aceeași încadrare urbanistică (intravilan/extravilan) și aceleași caracteristici tehnico-economice ca terenurile învecinate cu situație cadastrală clarificată, fiind evaluat prin asimilare cu acestea.
5. Identificarea imobilului, individualizarea tehnico-cadastrală și stabilirea persoanelor îndreptățite la despăgubire se realizează de către expropriator, în condițiile Legii nr. 255/2010, pe baza documentației cadastrale și a înscrisurilor puse la dispoziție evaluatorului. **Prezenta evaluare are la bază datele tehnice și juridice comunicate de Primăria Comunei Baci și documentele disponibile la data raportului, fără a substitui verificările și operațiunile specifice procedurii de expropriere privind clarificarea situației juridice a imobilului.** În măsura în care ulterior apar diferențe relevante între datele utilizate în evaluare și situația tehnică sau juridică definitiv individualizată în procedura de expropriere, concluziile de valoare vor fi reanalizate în mod corespunzător.
6. În cazul în care, ulterior, se constată diferențe între datele asumate și situația reală, valoarea despăgubirii poate fi recalculată proporțional, fără ca evaluatorul să poarte răspunderea pentru aceste neconcordanțe

### 2.2.3 Tipul raportului

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din GEV 630-Evaluare Bunurilor Imobile, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Raportul cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor, informațiilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la Standarde.

Principalele capitolele ale acestui raport de evaluare sunt:

- o Introducere
- o Termenii de referință ai evaluării
- o Prezentarea datelor
- o Analiza pieței imobiliare
- o Analiza celei mai bune utilizări
- o Evaluarea proprietății subiect
- o Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
- o Anexe

#### **2.2.4 Restricții utilizare, difuzare sau publicare**

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau orice altă referire la acesta:

- nu poate fi utilizat de către altă persoană care nu a fost identificată ca utilizator;
- nu poate fi utilizat în alt scop;
- nu poate fi utilizat la altă dată;
- nu poate fi utilizat pentru alt bun, chiar identic;
- nu poate fi modificat;
- nu poate fi utilizat de către un alt evaluator;
- nu poate fi publicat;
- nu poate fi 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 la care s-a făcut referire anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț, a unei copii a acestui raport, nu implică dreptul de publicare a acestuia.

#### **2.2.5 Declararea conformității evaluării cu SEV**

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu cerințele din standardele adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România 2025.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele expuse mai jos:

- CADRU LEGAL:
  - Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică
- STANDARDE GENERALE:
  - SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
  - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
  - SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
  - SEV 103 Raportare (IVS 103)
  - SEV 104 Tipuri ale valorii
  - SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- STANDARDE PENTRU ACTIVE -Bunuri imobile:

- SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GHIDURI METODOLOGICE DE EVALUARE:
  - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- GLOSAR

Nici clauzele contractuale sau instrucțiunile evaluării, nici alte fapte sau considerații nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.

### 3. PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

**Baciu** (în maghiară *Kisbács*, germană *Botschendorf*) este o comună în județul Cluj, Transilvania, România, formată din satele Baciu (reședința), Corușu, Mera, Popești, Rădaia, Săliștea Nouă și Suceagu.

Din punct de vedere etnografic, comuna face parte din Țara Călatei (în maghiară *Kalotaszeg*).

Comuna Baciu este situată în zona Dealurilor Clujului, pe stânga râului Nadăș, în imediata apropiere a municipiului Cluj-Napoca, din a cărei zonă metropolitană se preconizează a face parte.

Altitudinea medie: 357 m.

Comuna se întinde pe o suprafață de 76 km<sup>2</sup>, având în 2011 o populație de 10.065 de locuitori. Este compusă din satul Baciu, reședință de comună și satele Corușu, Mera, Popești, Rădaia, Săliștea Nouă și Suceagu.

În imediata apropiere se află Pădurea Hoia, cunoscută pentru o serie de legende urbane asociate unor pretinse fenomene paranormale care au avut loc în zonă.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Baciu se ridică la 13.922 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 10.317 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (58,64%), cu minorități de maghiari (22,42%) și romi (3,12%), iar pentru 15,52% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (50,19%), cu minorități de reformati (16,15%), romano-catolici (6,09%), penticostali (2,18%), greco-catolici (2,12%) și bapțiști (1,44%), iar pentru 17,3% nu se cunoaște apartenența confesională.

#### 3.2 Descrierea terenului si amplasamentului

Amplasamentul strazilor este identificat prin mai multe carti funciare puse la dispozitie de beneficiar si se desfasoara pe o suprafata de  $S = 23.791,9$  mp.

In prezent strazile se prezinta astfel:

##### **Strada Jupiter**

- are strat de uzura invecitat, parte carosabila cu latime variabila 5,00-5,50 m,
- trotuar pe o parte,
- sunt parcare pe partea stg si dr – terenuri care vor fi expropriate
- nu are canalizare pluvială
- sistem de iluminat invecitat, semnalizare rutiera precara;

##### **Strada Saturn**

- are strat de uzura invecitat, parte carosabila cu latime variabila 5,00-5,50 m
- nu are trotuar
- sunt parcare pe partea stg si dr – terenuri care vor fi expropriate
- canalizare pluviala,

- camine pentru canalizare menajera,
- sistem de iluminat inechit,
- semnalizare rutiera precara;

### **Strada Uranus**

- are strat de uzura inechit , parte carosabila cu latime variabila 5,00-5,50 m,
- trotuar pe o parte, piste de biciclisti pe partea stg,
- nu sunt parcuri,
- canalizare pluviala,
- camine pentru canalizare menajera,
- sistem de iluminat inechit,
- semnalizare rutiera precara;

### **Strada Venus**

- are strat de uzura inechit pe o parte din lungimea ei
- pe o parte strada este din pamant pe alocuri si impietruire, parte carosabila cu latime variabila 3,50-5,50 m,
- trotuar are pe o parte- stg- in zona blocurilor de locuit apoi : nu exista,
- piste de biciclisti pe partea stg- in zona blocurilor de locuit,
- nu sunt parcuri,
- canalizare pluviala,
- camine pentru canalizare menajera,
- sistem de iluminat inechit,
- semnalizare rutiera precara;

Accesul in zona se face din DN1F prin strada Jupiter, apoi dreapta pe strada Saturn (modernizata pana la intersectie cu strada Uranus), Strada Uranus- modernizata pana la CF 66550 si apoi strada Venus.

#### 4. DESCRIEREA PIETEI SPECIFICE PROPRIETATII EVALUATE

Considerând scopul raportului de evaluare : stabilirea valorii de despăgubire si tinând cont de reglementările legale specific procesului de expropriere, aspecte prezentate explicit in Legea 255/2010, **evaluarea nu se va baza pe date si informatii de piata specific proprietatii de evaluat.**

#### 5. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENT

In vederea stabilirii valorii de despăgubire a terenului se va utiliza metodologia descrisă in Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local:

- Capitolul III art.11, alin.8 prevede ca ”raportul de evaluare se intocmeste avându-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art.77<sup>1</sup> alin.(5) din Legea nr.571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completările ulterioare.
- Metodologia recomandata in Standardele de Evaluare a Bunurilor – 2025 publicate de ANEVAR in ceea ce priveste forma si structura raportului de evaluare, termeni de referinta , prezentarea proprietatilor de evaluat si a concluziilor acestuia.
- Calculul terenului expropriat a fost realizat pe baza ”Studiului de Piata – Fond Imobiliar Judetul Cluj 2026. Valorile unitare au fost preluate din tabelul de la pagina 18 din studiu.
- Calculul efectiv trebuie sa tină cont de pct.3 – NOTE/PRECIZĂRI (ultimul aliniat) : ” valoarea pentru o proprietate imobiliară de tip „teren intravilan” pe care nu pot fi edificate/construite clădiri – situație atestată/indicată pe baza documentelor eliberate de autoritatea de urbanism sau înscrisă explicit în documentele aferente dreptului de proprietate (spre exemplu: drum, drum de acces, alee, spațiu verde etc.) – se va determina astfel: valoare teren intravilan (aferent locației în speță, din coloana ”...până la 1.000 mp”) x 0,05 (respectiv, 5% din valoarea terenului intravilan din coloana ”...până la 1.000 mp”, aferent locației / zonei imobiliare în speță).”

#### Metodologie calcul:

Pentru teren intravilan construibil

- Pentru  $S < 1000$  mp                      Valoare teren =  $150 \times S$  teren
- Pentru  $1000 < S < 2500$  mp Valoare teren =  $1000 \times 150 + (S - 1000) \times 140$
- Pentru  $2500 < S$                       Valoare teren =  $1000 \times 150 + 1500 \times 140 + (S - 2500) \times 100$

Daca terenurile intravilane nu sunt construibile, valorile de mai sus se inmultesc cu 0,05  
 Terenurile sunt neconstruibile dacă :

- a. Au alta categorie de folosinta decât curti-construcții

- b. Sunt terenuri extravilane
- c. Daca au forma neregulata astfel incat nu pot avea o geometrie care sa respecte Regulamentul Local de Urbanism (suprafata minima, adancime minima, front la strada minim).
- d. Anumite reglementări in Planul Urbanistic General nu permit constructiile pe teren

**Încadrarea terenurilor ca fiind construibile , respectiv neconstruibile datorită formei sau dimensiunilor sunt justificate si de documentatia din capitolul ANEXE.**

**Unele terenuri intravilane care aveau categoria de folosinta – teren agricol au fost considerate construibile la solicitarea reprezentantilor Primariei Baciui, acestea fiind incluse in viitorul PUZ.**

#### **Pentru terenurile extravilane**

Terenuri cu categoria de folosinta - Valoare teren =  $4,15 \times S$  teren

Terenuri cu categoria de folosinta – altele Valoare teren =  $2 \times S$  teren

Referitor la regimul intravilan/extravilan, doresc să precizez că am delimitat clar în procesul de evaluare cele două planuri: cel juridic și cel urbanistic.

În acest sens, am optat pentru menținerea regimului juridic înscris în extrasele de Carte Funciară la data evaluării ca fiind **starea de fapt relevantă pentru stabilirea valorii de despăgubire.**

Această alegere se bazează pe faptul că deși documentația de urbanism aferentă investiției (Certificatul de Urbanism) operează cu amplasamentul ca fiind situat în intravilan în scopul realizării obiectivului de utilitate publică, în evidențele de publicitate imobiliară imobilele figurează încă potrivit statutului lor actual.

Prin urmare, **evaluarea reflectă valoarea bunurilor așa cum se regăsesc ele în patrimoniul proprietarilor la momentul exproprierii**, conform actelor de proprietate furnizate.

Astfel evaluatorul nu ignoră regimul urbanistic al investiției, ci distinge între **destinația viitoare** (intravilan prin proiect) și **statutul juridic actual** (cel consemnat în CF), acesta din urmă fiind cel care primează în stabilirea justei despăgubiri la data raportului.

**Tabelul centralizator prezentat în Anexă reprezintă instrumentul de corespondență utilizat în procesul de evaluare. Acesta a fost întocmit integral pe baza datelor tehnice actualizate furnizate de către Beneficiar (Primăria Comunei Baciui), reprezentând baza de calcul pentru fiecare poziție evaluată în conformitate cu identificatorii de coridor.**

**Tabelul cu calculele si rezultatele pentru fiecare CF in parte este prezentat in capitolul ANEXE**

## 6. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIILOR ASUPRA VALORII

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea justă – valoare de despăgubire (rotunjită) estimată pentru proprietatea în discuție este:

**PROPRIETĂȚI IMOBILIARE TIP ”TEREN INTRAVILAN / EXTRAVILAN”**

**BENEFICIAR: PRIMĂRIA COMUNEI BACIU**

**S total de expropriat = 23.791,9 mp**

**UN MILION TREIZECI SI OPT MII TREI SUTE TREIZECI SI OPT RON**

**1.038.338 RON (203.847 EUR)**

Valoarea a fost estimată conform metodologiei cerute de Legea 255/2010 și a Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025 – valoarea despăgubirilor pentru terenurile intravilane / extravilane.

**EXPERT EVALUATOR  
MEMBRU TITULAR ANEVAR – EPI,EI  
DIPL.ING.,DIPL.EC. CĂINAP HOREA  
LEGITIMATIE 11147**



## ANEXE

## 1. POZE PROPRIETATE





## 2. CALCUL VALOARE JUSTA CONFORM LEGII 255/2010

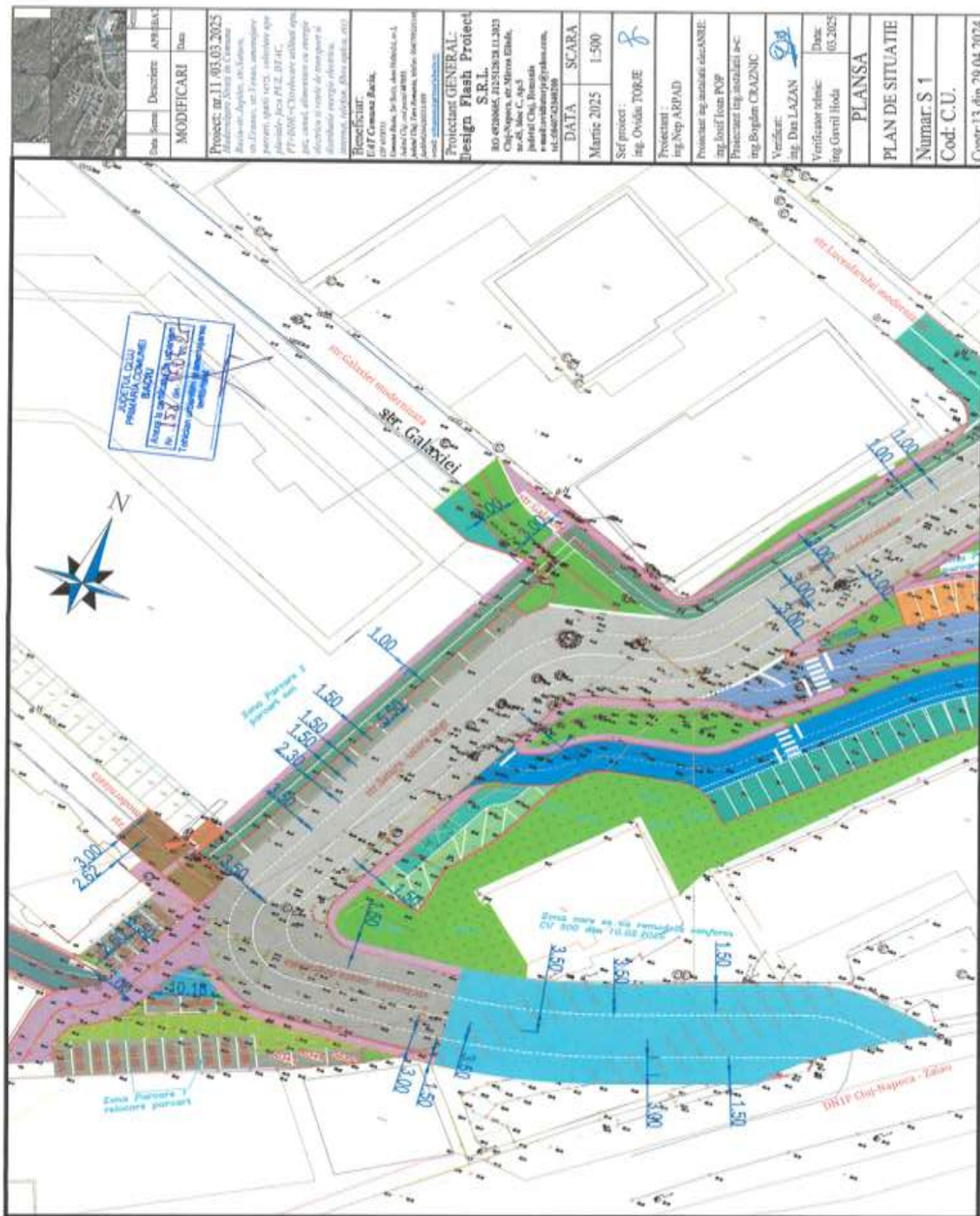
| Numere Carte Funciara cuprinse de Inregistrari si propuneri la expropriere |                                     |       |           |            |       |       |       |                                   |           |                                                  |                          |                       |            |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------|-----------|------------|-------|-------|-------|-----------------------------------|-----------|--------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr. Cr.                                                                    | Descrierea strada                   | CF    | S percată | S de expro | V1    | V2    | V3    | Valoare brută teren de expropriat | Tip teren | Coficiat de conform CNP CJ pct 3 - Nota preterti | Către facies             |                       |            |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                            |                                     |       |           |            |       |       |       |                                   |           |                                                  | Intervenție teren arabil | Categorie folie teren | Proprietar |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1                                                                          | DNP Jgaler de                       | 50088 | 231.0     | 142.0      | 89.0  | 150.0 | 140.0 | 100.0                             | 21300.0   | reconstabil                                      | 0.05                     | 1065.0                | interven   | arabil      | CRIZNIC ADRIAN GAVELAN CRIZNIC GABRIELA ANCA REPETE IOAN RADU GAUREAN MARIEA RACISAN FANEL RACISAN LORETTA HADAREAN MIRCEA IOAN HADAREAN CARMEN LOREDANA SUDCER ALINA IOANA SI SUDCER PAUL FRANCISC IULIAS LOREDANA MARIA BOIA NASTASA BOIA CONSTANTIN BOTNARUS BOTGYONGHILDIKO ANDREICA KAROLA BILC CRISTINA GOGAMONICA CHOREAN SEPTIMIU RADU PANAIT SEPTIMIU DAN STEFAN PANAIT EUGENIA NELICA                                                                                                                                                                                                                 |
| 2                                                                          | Jgaler segnaparant acces la blocuri | 50303 | 915.0     | 418.0      | 497.0 | 150.0 | 140.0 | 100.0                             | 62700.0   | reconstabil                                      | 0.05                     | 3135.0                | interven   | curti-comer | MATEI STELIAN SIMON MURESAN SERGIU IOAN H MURESAN HANAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3                                                                          | Jgaler segnaparant acces la blocuri | 50337 | 13.0      | 13.0       | 0.0   | 150.0 | 140.0 | 100.0                             | 1950.0    | reconstabil                                      | 0.05                     | 97.5                  | interven   | curti-comer | CATNEAN CRISTIAN ANDRASE GABRIELA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4                                                                          | Jgaler segnaparant acces la blocuri | 50338 | 13.0      | 13.0       | 0.0   | 150.0 | 140.0 | 100.0                             | 1950.0    | reconstabil                                      | 0.05                     | 97.5                  | interven   | curti-comer | BOREBELY JOSIF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 5                                                                          | Jgaler segnaparant acces la blocuri | 50339 | 13.0      | 13.0       | 0.0   | 150.0 | 140.0 | 100.0                             | 1950.0    | reconstabil                                      | 0.05                     | 97.5                  | interven   | curti-comer | SUCU IONEL SI SUCU MELINA MACDAMENA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 6                                                                          | Jgaler segnaparant acces la blocuri | 50340 | 13.0      | 13.0       | 0.0   | 150.0 | 140.0 | 100.0                             | 1950.0    | reconstabil                                      | 0.05                     | 97.5                  | interven   | curti-comer | MANASSSES RADU FLOREN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 7                                                                          | Jgaler segnaparant acces la blocuri | 50341 | 13.0      | 13.0       | 0.0   | 150.0 | 140.0 | 100.0                             | 1950.0    | reconstabil                                      | 0.05                     | 97.5                  | interven   | curti-comer | FLIP CAMELIA IOANA SI FILIP MIHAI SORIN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 8                                                                          | Jgaler segnaparant acces la blocuri | 50342 | 13.0      | 13.0       | 0.0   | 150.0 | 140.0 | 100.0                             | 1950.0    | reconstabil                                      | 0.05                     | 97.5                  | interven   | curti-comer | GIVAN MIRCEA ANDREI SI GIVAN IULIA MONICA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 9                                                                          | Jgaler segnaparant acces la blocuri | 50343 | 13.0      | 13.0       | 0.0   | 150.0 | 140.0 | 100.0                             | 1950.0    | reconstabil                                      | 0.05                     | 97.5                  | interven   | curti-comer | TALOS SORIN CORNEL TILOSTILIA MARIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 10                                                                         | Jgaler segnaparant acces la blocuri | 50344 | 13.0      | 13.0       | 0.0   | 150.0 | 140.0 | 100.0                             | 1950.0    | reconstabil                                      | 0.05                     | 97.5                  | interven   | curti-comer | MEDESAN ANDREI SI MEDESAN SABINA IOANA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 11                                                                         | Jgaler segnaparant acces la blocuri | 50345 | 13.0      | 13.0       | 0.0   | 150.0 | 140.0 | 100.0                             | 1950.0    | reconstabil                                      | 0.05                     | 97.5                  | interven   | curti-comer | TRIF CRISTIAN ONITU SI TRIF IULIANA DIANA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 12                                                                         | Jgaler segnaparant acces la blocuri | 50346 | 13.0      | 13.0       | 0.0   | 150.0 | 140.0 | 100.0                             | 1950.0    | reconstabil                                      | 0.05                     | 97.5                  | interven   | curti-comer | DIMENYI BOLYA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 13                                                                         | Jgaler segnaparant acces la blocuri | 50347 | 13.0      | 13.0       | 0.0   | 150.0 | 140.0 | 100.0                             | 1950.0    | reconstabil                                      | 0.05                     | 97.5                  | interven   | curti-comer | OLTEAN ADINA TEODORA SI OLTEAN REMUS VIRGEL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 14                                                                         | Jgaler segnaparant acces la blocuri | 50348 | 13.0      | 13.0       | 0.0   | 150.0 | 140.0 | 100.0                             | 1950.0    | reconstabil                                      | 0.05                     | 97.5                  | interven   | curti-comer | PAITKA SANDOR KRISZTIAN SI PAITKA BRIGITTE NOEMI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 15                                                                         | Jgaler segnaparant acces la blocuri | 50349 | 13.0      | 13.0       | 0.0   | 150.0 | 140.0 | 100.0                             | 1950.0    | reconstabil                                      | 0.05                     | 97.5                  | interven   | curti-comer | MATEI STELIAN SIMON                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 16                                                                         | Jgaler segnaparant acces la blocuri | 50350 | 13.0      | 13.0       | 0.0   | 150.0 | 140.0 | 100.0                             | 1950.0    | reconstabil                                      | 0.05                     | 97.5                  | interven   | curti-comer | MATEI STELIAN SIMON                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 17                                                                         | Jgaler segnaparant acces la blocuri | 50351 | 331.0     | 195.0      | 138.0 | 150.0 | 140.0 | 100.0                             | 28950.0   | reconstabil                                      | 0.05                     | 1447.5                | interven   | drum        | MATEI STELIAN SIMON TURCU ADRIAN GAVREA ELENA CONSTANTINA CRISAN ADRIAN MICEA AUREL FLOREN MIRZA GABRIEL HORATIU MEZEA LILIA SAGO ARPAD SAIGO TUNDE MARTA DANCAN FLOREN GHEORGHE DANCAN LIVIA VIORICA POPA IOAN RADU GELU POPA MIHAILIANA PARCAU VLAD DARJAN MONICA CRISTINA MIORE CRISTIAN DACIAN ANDREI DELIA VILTOIAN COSMIN VILTOILICA TAMARA TRIF CRISTIAN ONITU TRIF IULIANA DIANA OLTEAN REMUS VIRGEL OLTEAN TEODORA MEDESAN ANCA LADISLA MURESAN SERGIU IOAN MURESAN HANAL GIVAN MIRCEA ANDREI GIVAN IULIA MONICA KALLO ANTON KALLO GIZELLA POP DAVID ENIL POP IOVELIA LOREDANA STAN SERBAN STAN CARMEN |

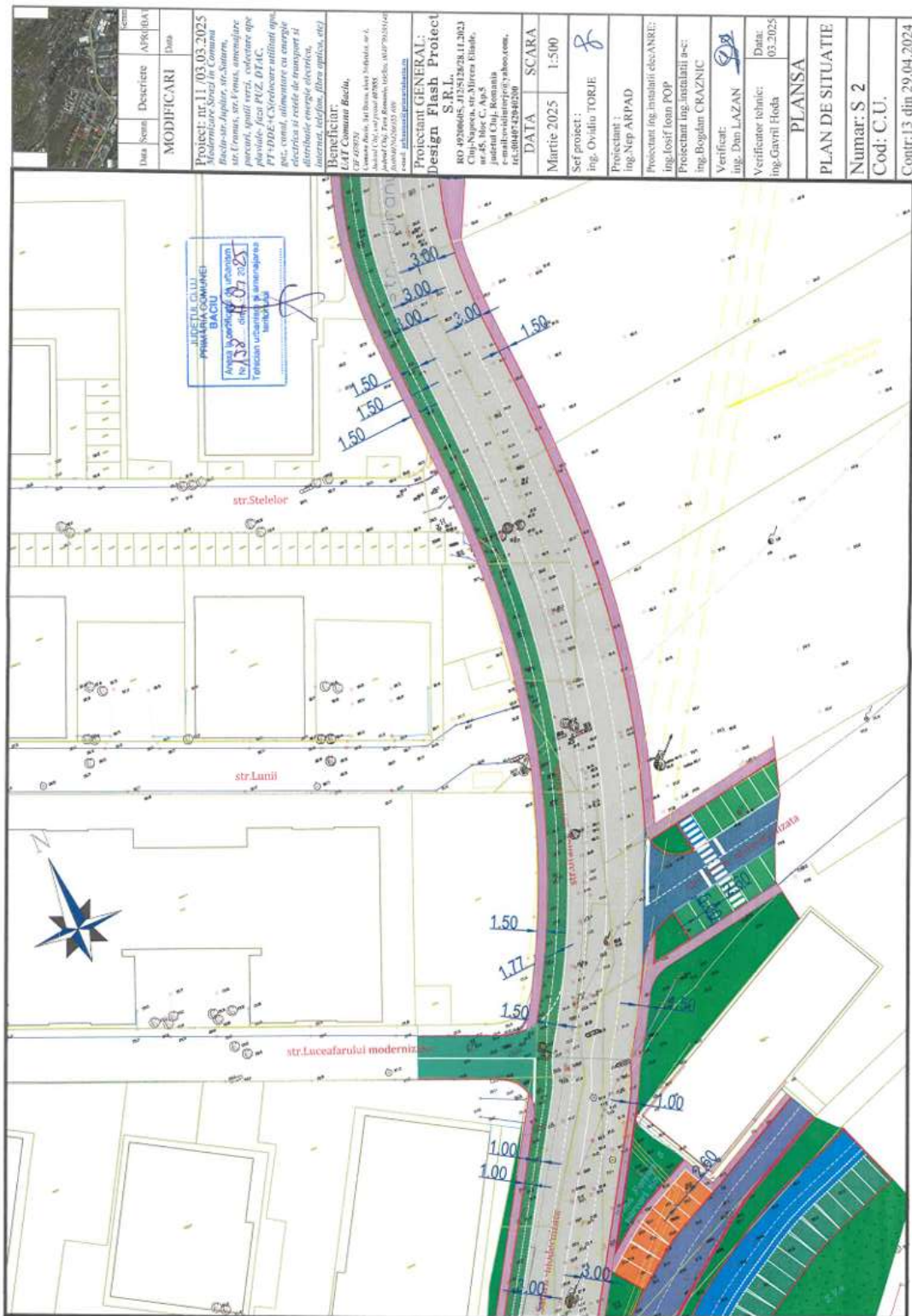
|    |                                 |        |        |        |        |       |       |       |          |             |      |          |          |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|---------------------------------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|----------|-------------|------|----------|----------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 18 | Împiet de                       | 5044\$ | 584.0  | 45.0   | 539.0  | 150.0 | 140.0 | 100.0 | 6750.0   | reconstabil | 0.05 | 337.5    | înterzic | finan     | CACIULA LAURENTIU MARIU, CACIULA RADU NICOLAE, COZMA MILIA, MOLDOVAN VALENTINA, MOLDOVAN GHEORGHE CLAUDIU, MALACARNE LIRA-CENIA, CSIDOR BARBARA, BEZEA TUDOR DALIU, BEZEA-TUDOR ANICUTA MARIA, DABUCEAN SINDUC DABUCEAN MIRELA, PAP MARGARETA BALOGH OBERNAUER ATIL-ANDREI BALOGH OBERNAUER RAZSA ERZSEBET, SZEKRENTES ATTILA, SZEKRENTES ANNAMARIA, RANZA FLORE, REVNIC GAROFITA, BUDAI BALAZS, BUDAI MONIKA, FERENCZ ZSOLT, HERO ZOLTAN, LORINCZ KRISTINA, SIMON SANDOR, VARI EVA, VARI ALEXANDRU, ABU SARA TIMBA, ZANOAGA TEODOR-DANIEL, POSTA STEFAN, POSTA CRISTINA-ANA, ENARIU MARIUS ENARIU RAULUCA-ADINA, KIRALY ATTILA, KIRALY MONICA, BIJOR MAGDALENA-ROZALIA, BIJOR BENEDICT-ADRIAN, LASCONI VICTOR-HORATIU, IANUS LIDIA, GERGELY IDA-MARIA, GERGELY PROSKA-ROZSIKA, LAZAR PERSECA IONUT-ADRIAN, LAZAR PERSECA GHEORGHE, LAZAR PERSECA IOANA, BOBOTI VIOREL, BOBOTI MARIA, RIZ CANADILLAS DIEGO, RIZ CANADILLAS JULIA |
| 19 | Urmas de acc es blocuri         | 50772  | 964.0  | 209.0  | 755.0  | 150.0 | 140.0 | 100.0 | 31350.0  | constabil   | 1.00 | 31350.0  | înterzic | anab      | BAIU NICOLAE IULIAN,BAIU GABRIELA MARIA, CRAZNIC ADRIAN GAVRILA,CRAZNIC GABRIELA ANCA, CACIULA RADU CONSTANTIN, IEL CIU CLAUDIA-MAGDALENA, LUCA VASILE, BERETEAN IOANA-RAIUCIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 20 | Urmas de                        | 50987  | 1638.0 | 987.0  | 651.0  | 150.0 | 140.0 | 100.0 | 148050.0 | constabil   | 1.00 | 148050.0 | înterzic | anab      | CACIULA RADU CONSTANTIN, CRAZNIC ADRIAN GAVRILA si CRAZNIC ANCA GABRIELA, REPEDE IOAN RADU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 21 | Se venia dupa sepan pe          | 51073  | 5800.0 | 1758.0 | 4642.0 | 4.2   |       |       | 7295.7   | reconstabil | 1.00 | 7295.7   | excrv    | anab      | POP VASILE, ROBU TICU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 22 | Urmas sig                       | 52014  | 317.0  | 317.0  | 0.0    | 150.0 | 140.0 | 100.0 | 47550.0  | reconstabil | 0.05 | 2377.5   | înterzic | curt-cone | CACIULA RADU CONSTANTIN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 23 | Împiet Urmas de                 | 52015  | 656.0  | 409.0  | 217.0  | 150.0 | 140.0 | 100.0 | 61350.0  | reconstabil | 0.05 | 3067.5   | înterzic | curt-cone | CACIULA RADU CONSTANTIN, ZANOAGA TEODOR-DANIEL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 24 | Urmas de                        | 52017  | 569.0  | 569.0  | 0.0    | 150.0 | 140.0 | 100.0 | 85350.0  | reconstabil | 0.05 | 4267.5   | înterzic | curt-cone | CACIULA RADU CONSTANTIN, FARMACIUC ION SI FARMACIUC LILIANA-NELICA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 25 | Pe sig ar Comae i               | 52030  | 2900.0 | 64.0   | 2836.0 | 150.0 |       |       | 9600.0   | reconstabil | 0.05 | 480.0    | înterzic | anab      | TATARINICU IOSIF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 26 | Sinda Drop on Drop Of           | 52253  | 5741.0 | 581.0  | 5160.0 | 4.2   |       |       | 2411.2   | reconstabil | 1.00 | 2411.2   | excrv    | anab      | POP MIRCEA-OVIDIU, POP ROXANA-MARIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 27 | Pe sig ar Comae i               | 52681  | 4692.0 | 119.0  | 4573.0 | 150.0 |       |       | 17850.0  | reconstabil | 0.05 | 892.5    | înterzic | anab      | INFINITY LANDS SRL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 28 | Se venia dupa sepan pe          | 53574  | 2200.0 | 985.0  | 1215.0 | 4.2   |       |       | 4087.8   | reconstabil | 1.00 | 4087.8   | excrv    | finan     | BUZUGAN ANA, CORUIAN IOAN, CORUIAN ANDREI-ATTILA, GALOS ILEANA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 29 | Împiet sig                      | 54285  | 338.0  | 232.0  | 106.0  | 150.0 | 140.0 | 100.0 | 34800.0  | reconstabil | 0.05 | 1740.0   | înterzic | decom     | MATE NICULES RAMONA SI ARIANA GIOBAN MARCEL SI EMILIA KOVACS ISTVAN SI ADEL-EVELIN TOADER CATALIN, SIMU TONI, GHOZA ION SI MARCELA, CIUPEU SEBASTIAN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 30 | Sinda Drop on Drop Of           | 54675  | 2900.0 | 273.0  | 2627.0 | 4.2   |       |       | 1133.0   | reconstabil | 1.00 | 1133.0   | excrv    | anab      | EO GREEN HOUSE SRL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 31 | Sinda venia laiga pe de         | 54931  | 2900.0 | 2162.0 | 738.0  | 150.0 | 140.0 | 100.0 | 312680.0 | constabil   | 1.00 | 312680.0 | înterzic | anab      | VARGA DAVID si VARGA CLAUDIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 32 | Sinda Urmas de starghi          | 59948  | 6700.0 | 432.0  | 6268.0 | 150.0 | 140.0 | 100.0 | 64800.0  | constabil   | 1.00 | 64800.0  | înterzic | anab      | RUSO RD CONSTRUCT SRL, GOLD GBEAUDE SRL, WHITE HOME IMOBILIARE SRL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 33 | Se venia dupa sepan pe          | 59970  | 1700.0 | 344.0  | 1356.0 | 4.2   |       |       | 1427.6   | reconstabil | 1.00 | 1427.6   | excrv    | anab      | TUROS JUDITH-MARIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 34 | Împiet sig sepan acc es blocuri | 60334  | 77.0   | 77.0   | 0.0    | 150.0 | 140.0 | 100.0 | 11550.0  | reconstabil | 0.05 | 577.5    | înterzic | anab      | PANORAMA DELUXE RESIDENCE SRL, PELECAN SORINA-LIANA, FLOREA SEPTIM-DANIEL si FLOREA SORINA, TABRITA VADIM si ZOIEA ADRIANA, BARA ATTILA, BARA MELANIA-MARINA, PANAIT SEPTIM-DAN-STEFA si PANAIT EUGENIA-NELICA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 35 | Împiet sig                      | 60335  | 10.0   | 10.0   | 0.0    | 150.0 | 140.0 | 100.0 | 1500.0   | reconstabil | 0.05 | 75.0     | înterzic | anab      | CSEREY SZUSZSANA-GYONGYI si CSEREY TIBOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 36 | Împiet sig                      | 60336  | 11.0   | 11.0   | 0.0    | 150.0 | 140.0 | 100.0 | 1650.0   | reconstabil | 0.05 | 82.5     | înterzic | anab      | CSEREY SZUSZSANA-GYONGYI si CSEREY TIBOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

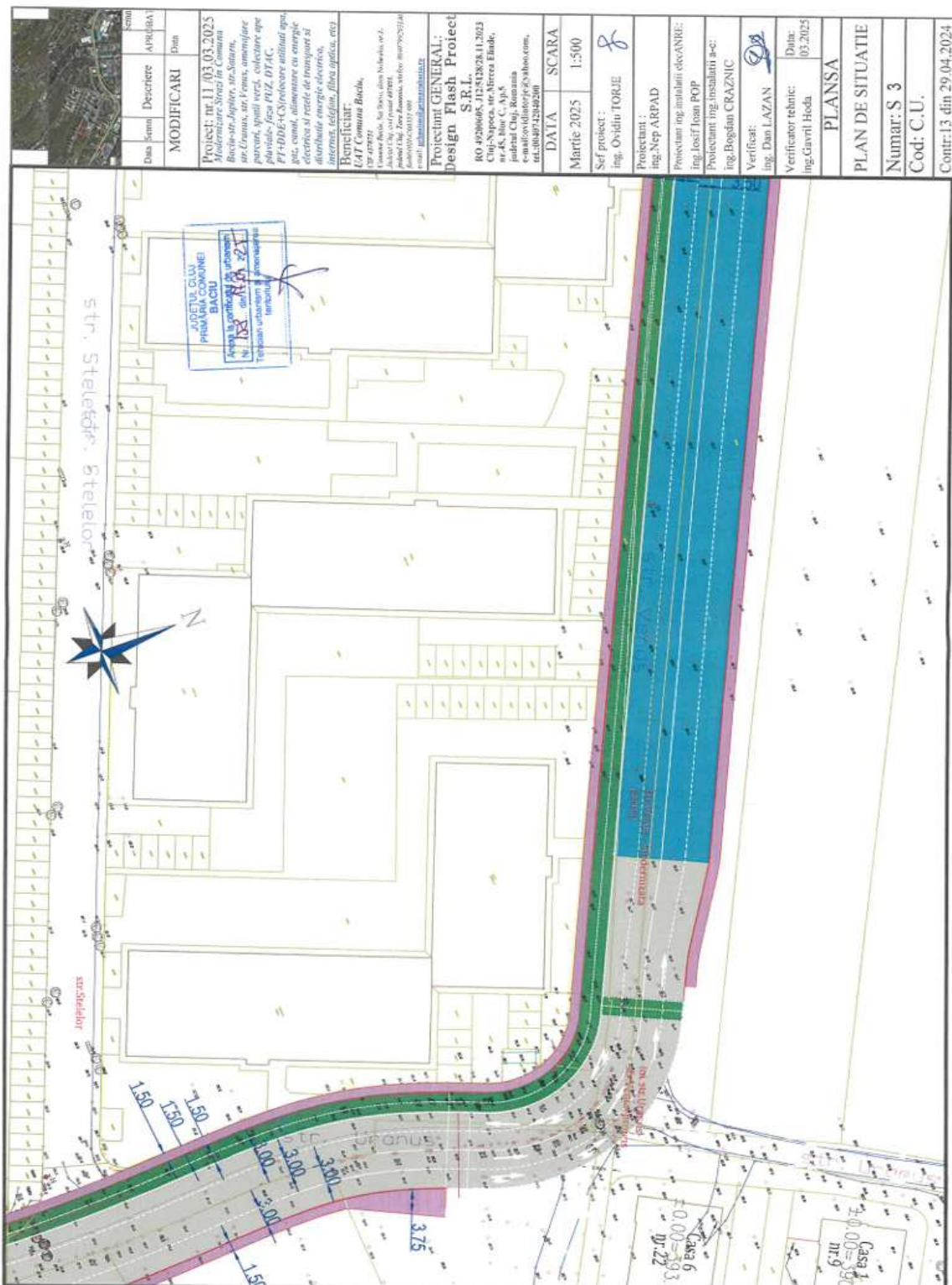
|    |                                                     |       |        |        |        |       |       |       |          |               |      |          |            |         |                                                     |
|----|-----------------------------------------------------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|----------|---------------|------|----------|------------|---------|-----------------------------------------------------|
| 37 | Jupiter sig                                         | 60337 | 10.0   | 10.0   | 0.0    | 150.0 | 140.0 | 100.0 | 1500.0   | reconstruibil | 0.05 | 75.0     | intravilan | arabil  | CSEREY ZSUZSANNA-GYONGYI si CSEREY TIBOR            |
| 38 | Jupiter sig parcare acces la blocuri                | 60338 | 13.0   | 13.0   | 0.0    | 150.0 | 140.0 | 100.0 | 1950.0   | reconstruibil | 0.05 | 97.5     | intravilan | arabil  | FLOREA SEPTIMIU-DANIEL si FLOREA SORINA             |
| 39 | Jupiter sig parcare acces la blocuri                | 60339 | 17.0   | 17.0   | 0.0    | 150.0 | 140.0 | 100.0 | 2550.0   | reconstruibil | 0.05 | 127.5    | intravilan | arabil  | BARA ATTILA, BARA MELANIA-MARINA                    |
| 40 | Jupiter sig                                         | 60340 | 21.0   | 21.0   | 0.0    | 150.0 | 140.0 | 100.0 | 3150.0   | reconstruibil | 0.05 | 157.5    | intravilan | arabil  | TABIRTA VADIM si ZO TEA ADRIANA                     |
| 41 | Jupiter sig                                         | 60341 | 12.0   | 12.0   | 0.0    | 150.0 | 140.0 | 100.0 | 1800.0   | reconstruibil | 0.05 | 90.0     | intravilan | arabil  | FELECAN SORIN A-LIANA                               |
| 42 | Jupiter sig                                         | 60342 | 12.0   | 12.0   | 0.0    | 150.0 | 140.0 | 100.0 | 1800.0   | reconstruibil | 0.05 | 90.0     | intravilan | arabil  | PANAIT SEPTIMIU-DAN-STEFAN si PANAIT EUGENIA-NELICA |
| 43 | Jupiter                                             | 60343 | 169.0  | 169.0  | 0.0    | 150.0 | 140.0 | 100.0 | 25350.0  | reconstruibil | 0.05 | 1267.5   | intravilan | arabil  | CACIULA RADU CONSTANTIN                             |
| 44 | Str Venus dupa Neptun pe partea sig. si str Cometei | 61063 | 4300.0 | 1681.0 | 2619.0 | 150.0 | 140.0 | 100.0 | 245340.0 | construibil   | 1.00 | 245340.0 | intravilan | arabil  | INFINITY LANDS SRL                                  |
| 45 | Int Uranus cu Lunii                                 | 61120 | 51.0   | 51.0   | 0.0    | 150.0 | 140.0 | 100.0 | 7650.0   | reconstruibil | 0.05 | 382.5    | intravilan | arabil  | SOCIETATEA VERTONI CASE SRL                         |
| 46 | Strada Uranus de triunghi                           | 61128 | 2900.0 | 264.0  | 2636.0 | 150.0 | 140.0 | 100.0 | 39600.0  | construibil   | 1.00 | 39600.0  | intravilan | arabil  | COCIS IOAN                                          |
| 47 | Str venus dupa neptun                               | 62311 | 3100.0 | 2805.0 | 295.0  | 4.2   |       |       | 11640.8  | reconstruibil | 1.00 | 11640.8  | extravilan | arabil  | BOANCA CRISTIAN-RADU, BIO GREEN HOUSE SRL           |
| 48 | Strada Drop on Drop Off                             | 62316 | 3100.0 | 387.0  | 2713.0 | 4.2   |       |       | 1606.1   | reconstruibil | 1.00 | 1606.1   | extravilan | arabil  | SOCIETATEA BIOGREEN HOUSE SRL                       |
| 49 | CF strada venus pe dr pe capet                      | 64298 | 2386.0 | 94.0   | 2292.0 | 2.0   |       |       | 188.0    | reconstruibil | 1.00 | 188.0    | extravilan | finanta | OANA VLAD-STEFAN, OANA LAURA-SABINA                 |
| 50 | Jupiter sig                                         | 65030 | 111.0  | 40.0   | 71.0   | 150.0 | 140.0 | 100.0 | 6000.0   | reconstruibil | 0.05 | 300.0    | intravilan | arabil  | IMC PROPERTIES SRL                                  |
| 51 | Jupiter sig                                         | 65031 | 460.0  | 207.0  | 253.0  | 150.0 | 140.0 | 100.0 | 31050.0  | reconstruibil | 0.05 | 1552.5   | intravilan | arabil  | IMC PROPERTIES SRL                                  |
| 52 | Jupiter sig                                         | 65036 | 10.0   | 10.0   | 0.0    | 150.0 | 140.0 | 100.0 | 1500.0   | reconstruibil | 0.05 | 75.0     | intravilan | arabil  | IMC PROPERTIES SRL                                  |
| 53 | Jupiter sig                                         | 65037 | 11.0   | 11.0   | 0.0    | 150.0 | 140.0 | 100.0 | 1650.0   | reconstruibil | 0.05 | 82.5     | intravilan | arabil  | IMC PROPERTIES SRL                                  |
| 54 | Jupiter sig                                         | 65038 | 41.0   | 41.0   | 0.0    | 150.0 | 140.0 | 100.0 | 6150.0   | reconstruibil | 0.05 | 307.5    | intravilan | arabil  | LASCONI VICTOR-HORATIU,IMC PROPERTIES SRL           |
| 55 | Str venus dupa neptun pe partea dr                  | 65083 | 1400.0 | 942.0  | 458.0  | 4.2   |       |       | 3903.3   | reconstruibil | 1.00 | 3903.3   | extravilan | arabil  | INFINITY DEVELOPMENT SRL                            |
| 56 | Strada Uranus de triunghi                           | 65524 | 1590.0 | 395.0  | 1195.0 | 150.0 | 140.0 | 100.0 | 59250.0  | construibil   | 1.00 | 59250.0  | intravilan | arabil  | BIO GREEN HOUSE SRL                                 |
| 57 | Jupiter sig                                         | 65791 | 11.0   | 11.0   | 0.0    | 150.0 | 140.0 | 100.0 | 1650.0   | reconstruibil | 0.05 | 82.5     | intravilan | arabil  | IMC PROPERTIES SRL                                  |
| 58 | Jupiter sig                                         | 65928 | 14.0   | 14.0   | 0.0    | 150.0 | 140.0 | 100.0 | 2100.0   | reconstruibil | 0.05 | 105.0    | intravilan | arabil  | IMC PROPERTIES SRL                                  |
| 59 | Jupiter sig                                         | 65929 | 9.0    | 9.0    | 0.0    | 150.0 | 140.0 | 100.0 | 1350.0   | reconstruibil | 0.05 | 67.5     | intravilan | arabil  | IMC PROPERTIES SRL                                  |
| 60 | Strada Drop on Drop Off                             | 65988 | 3100.0 | 323.0  | 2777.0 | 4.2   |       |       | 1340.5   | reconstruibil | 1.00 | 1340.5   | extravilan | arabil  | SOCIETATEA BIO GREEN HOUSE SRL                      |

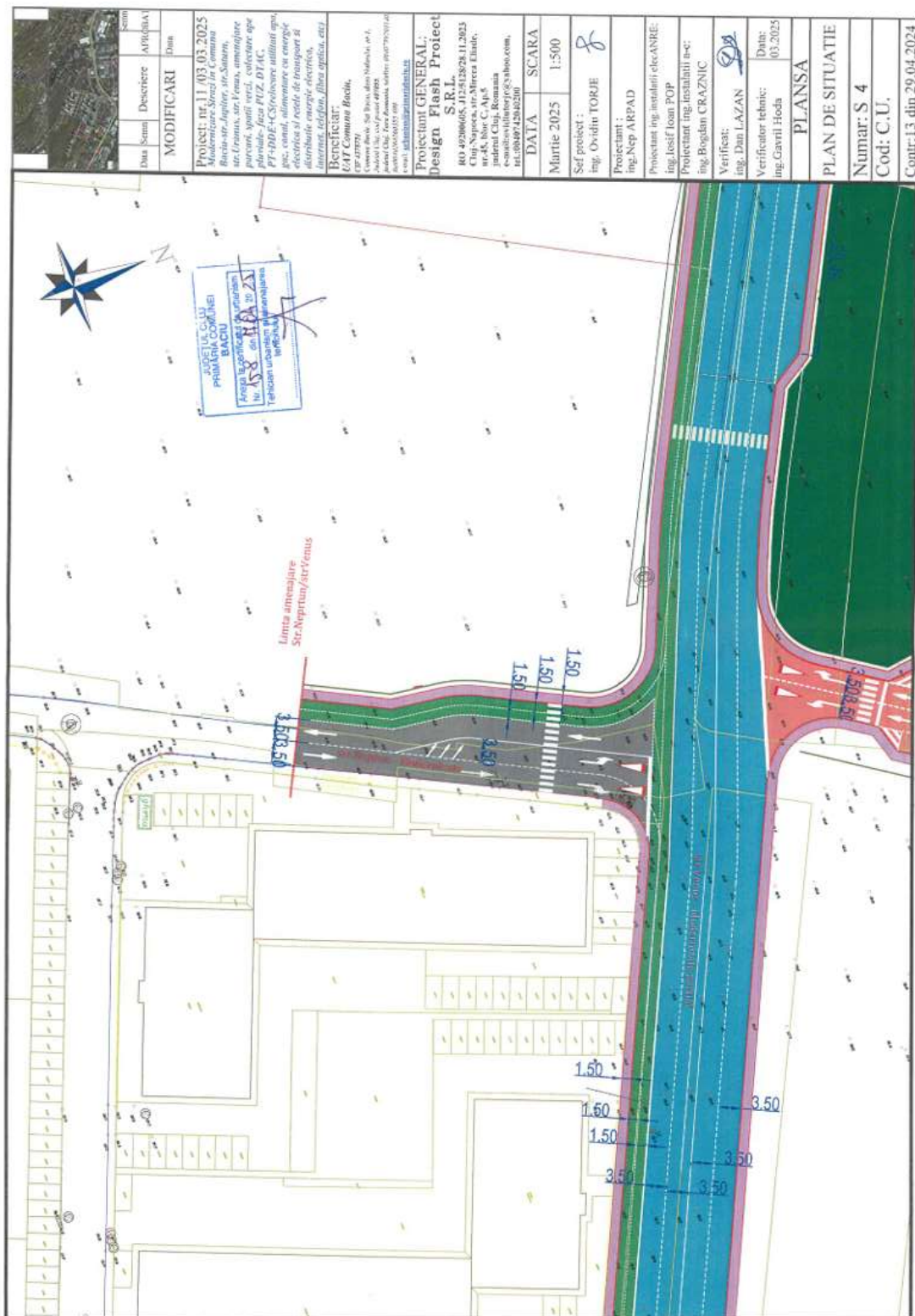
[illegible]

### 3. PLAN DE SITUATIE





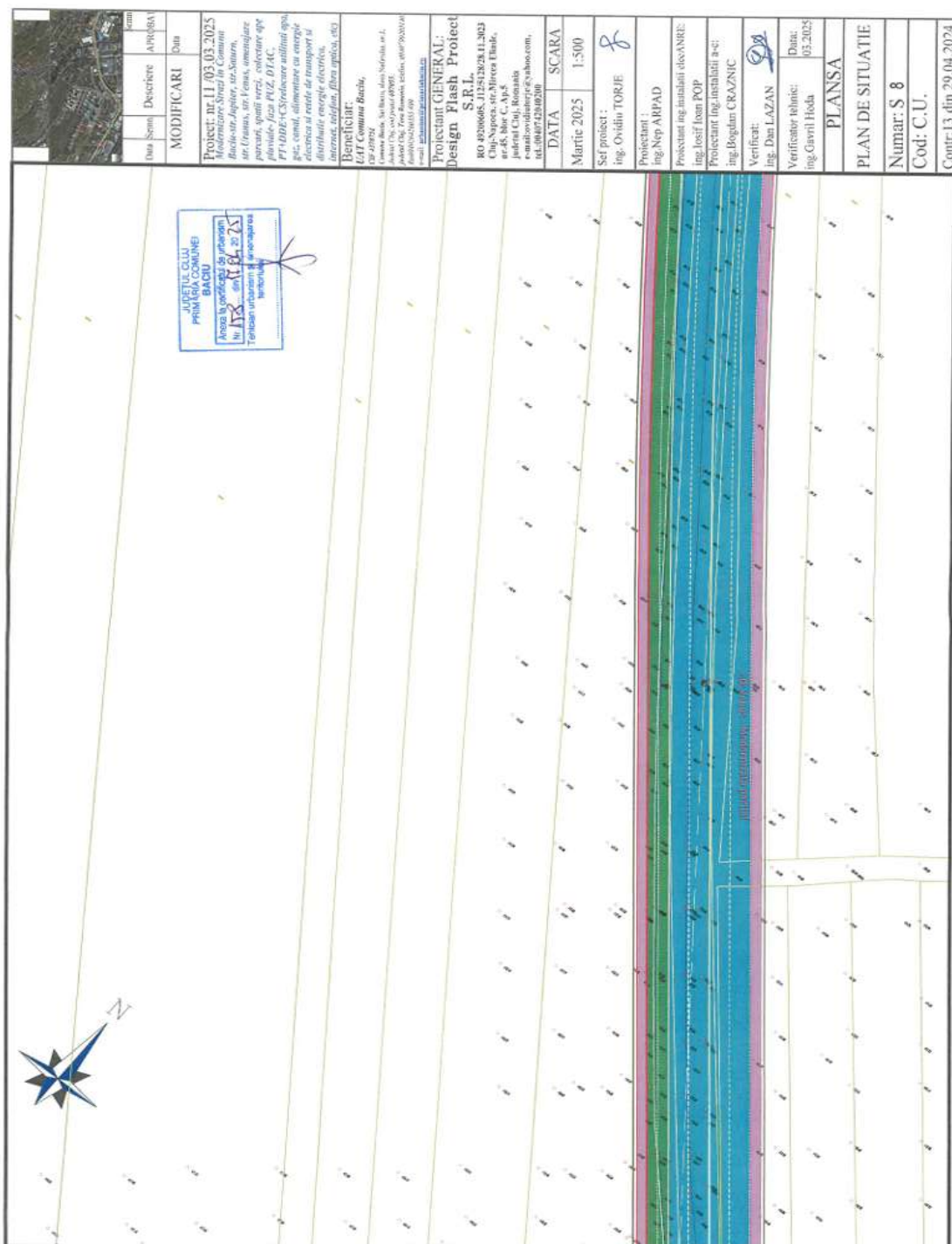
















#### 4. TABEL – FOND IMOBILIAR JUDET CLUJ 2026 – PG.18

| Nr. CIRCUMSCRIPTIE<br>DIF. ALOCATIE | LOCALITATE<br>(ZIUA MOBILAR) | Valori  |         |         |         |         |         |         |         |         |         | Procentaj |         |         |         | Pondere |
|-------------------------------------|------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|---------|---------|---------|
|                                     |                              | Valori  |         |         |         |         | Valori  |         |         |         |         | Procentaj |         |         |         | Pondere |
|                                     |                              | Valori  | Valori  | Valori  | Valori  | Valori  | Valori  | Valori  | Valori  | Valori  | Valori  | Valori    | Valori  | Valori  | Valori  |         |
| Nr. lot                             | Nr. lot                      | Nr. lot | Nr. lot | Nr. lot | Nr. lot | Nr. lot | Nr. lot | Nr. lot | Nr. lot | Nr. lot | Nr. lot | Nr. lot   | Nr. lot | Nr. lot | Nr. lot | Nr. lot |
|                                     |                              |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |           |         |         |         |         |
| 1                                   | CLUJ-APCA                    | 5.300   | 5.400   | 4.700   | 150     | 140     | 110     | 40      | 650     | 3.400   | 1.600   | 500       | 520     | 160     | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 4.300   | 4.100   | 3.500   | 110     | 90      | 60      | 30      | 550     | 2.500   | 1.200   | 670       | 250     | 160     | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 5.300   | 5.300   | 5.300   | 200     | 220     | 210     | 70      | 850     | 3.300   | 1.600   | 550       | 175     | 5,25    | 4,15    | 4,15    |
|                                     |                              | 4.700   | 4.100   | 3.300   | 170     | 150     | 130     | 60      | 550     | 2.200   | 2.500   | 820       | 400     | 160     | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 950     | 950     | 950     | 80      | 70      | 40      | 20      | 250     | 500     | 1.100   | 520       | 210     | 160     | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 740     | 740     | 740     | 70      | 60      | 30      | 20      | 200     | 400     | 850     | 520       | 150     | 130     | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 840     | 840     | 840     | 30      | 20      | 10      | 5       | 250     | 300     | 650     | 210       | 130     | 110     | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 530     | 530     | 530     | 20      | 10      | 5       | 5       | 200     | 200     | 650     | 210       | 80      | 90      | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 950     | 950     | 950     | 70      | 60      | 30      | 10      | 250     | 500     | 1.100   | 520       | 210     | 160     | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 740     | 740     | 740     | 60      | 40      | 20      | 10      | 200     | 700     | 850     | 520       | 150     | 110     | 5,25    | 4,15    |
| 2                                   | BIL                          | 1.650   | 1.650   | 950     | 70      | 40      | 30      | 10      | 250     | 500     | 350     | 310       | 210     | 160     | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 740     | 740     | 740     | 40      | 20      | 20      | 10      | 200     | 500     | 250     | 210       | 150     | 130     | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 740     | 740     | 740     | 40      | 20      | 20      | 10      | 200     | 300     | 250     | 210       | 150     | 130     | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 840     | 840     | 840     | 30      | 20      | 10      | 5       | 250     | 300     | 650     | 210       | 130     | 110     | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 530     | 530     | 530     | 20      | 10      | 5       | 5       | 200     | 200     | 650     | 210       | 80      | 90      | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 950     | 950     | 950     | 70      | 60      | 30      | 10      | 250     | 500     | 1.100   | 520       | 210     | 160     | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 740     | 740     | 740     | 60      | 40      | 20      | 10      | 200     | 700     | 850     | 520       | 150     | 110     | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 1.650   | 1.650   | 950     | 70      | 40      | 30      | 10      | 250     | 500     | 350     | 310       | 210     | 160     | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 740     | 740     | 740     | 40      | 20      | 20      | 10      | 200     | 500     | 250     | 210       | 150     | 130     | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 840     | 840     | 840     | 30      | 20      | 10      | 5       | 250     | 300     | 650     | 210       | 130     | 110     | 5,25    | 4,15    |
| 3                                   | GHEBIA                       | 5.300   | 5.300   | 5.300   | 20      | 10      | 5       | 5       | 200     | 200     | 650     | 210       | 80      | 90      | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 4.300   | 4.300   | 3.300   | 110     | 90      | 60      | 30      | 550     | 2.500   | 1.200   | 620       | 210     | 160     | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 1.650   | 950     | 950     | 70      | 70      | 40      | 20      | 250     | 500     | 1.100   | 520       | 210     | 160     | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 740     | 740     | 740     | 40      | 40      | 30      | 20      | 200     | 400     | 650     | 520       | 150     | 130     | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 740     | 740     | 740     | 40      | 40      | 30      | 20      | 200     | 400     | 650     | 520       | 150     | 130     | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 840     | 840     | 840     | 30      | 20      | 10      | 5       | 250     | 300     | 650     | 210       | 130     | 110     | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 530     | 530     | 530     | 20      | 10      | 5       | 5       | 200     | 200     | 650     | 210       | 80      | 90      | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 950     | 950     | 950     | 70      | 70      | 40      | 20      | 250     | 500     | 1.100   | 520       | 210     | 160     | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 740     | 740     | 740     | 40      | 40      | 30      | 20      | 200     | 400     | 650     | 520       | 150     | 130     | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 740     | 740     | 740     | 40      | 40      | 30      | 20      | 200     | 400     | 650     | 520       | 150     | 130     | 5,25    | 4,15    |
| 4                                   | HESIN                        | 3.900   | 2.900   | 2.900   | 30      | 20      | 10      | 5       | 250     | 300     | 650     | 210       | 130     | 90      | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 2.900   | 2.200   | 2.000   | 20      | 10      | 10      | 5       | 200     | 200     | 650     | 150       | 80      | 60      | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 2.600   | 2.200   | 2.000   | 20      | 10      | 10      | 5       | 200     | 200     | 650     | 150       | 80      | 60      | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 1.650   | 950     | 950     | 30      | 20      | 10      | 5       | 150     | 500     | 650     | 210       | 130     | 90      | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 740     | 740     | 740     | 20      | 10      | 10      | 5       | 90      | 400     | 650     | 150       | 80      | 60      | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 4.300   | 4.300   | 4.300   | 140     | 110     | 80      | 30      | 150     | 1.500   | 1.200   | 570       | 130     | 90      | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 3.700   | 3.600   | 3.200   | 70      | 70      | 30      | 13      | 90      | 1.000   | 650     | 520       | 130     | 80      | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 1.650   | 950     | 950     | 30      | 20      | 20      | 7       | 400     | 500     | 650     | 520       | 210     | 210     | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 740     | 740     | 740     | 10      | 10      | 10      | 5       | 300     | 400     | 650     | 520       | 210     | 110     | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 840     | 840     | 840     | 30      | 10      | 10      | 5       | 150     | 500     | 650     | 210       | 130     | 90      | 5,25    | 4,15    |
| 5                                   | TUNEA                        | 530     | 530     | 530     | 20      | 10      | 10      | 5       | 150     | 400     | 650     | 150       | 80      | 60      | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 950     | 950     | 950     | 30      | 20      | 20      | 7       | 400     | 500     | 650     | 520       | 210     | 210     | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 740     | 740     | 740     | 30      | 20      | 10      | 5       | 300     | 500     | 650     | 100       | 130     | 90      | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 950     | 950     | 950     | 150     | 150     | 140     | 60      | 400     | 900     | 650     | 100       | 130     | 90      | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 740     | 740     | 740     | 130     | 120     | 110     | 40      | 300     | 500     | 650     | 100       | 130     | 90      | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 740     | 740     | 740     | 130     | 120     | 110     | 40      | 300     | 500     | 650     | 100       | 130     | 90      | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 740     | 740     | 740     | 130     | 120     | 110     | 40      | 300     | 500     | 650     | 100       | 130     | 90      | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 740     | 740     | 740     | 130     | 120     | 110     | 40      | 300     | 500     | 650     | 100       | 130     | 90      | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 740     | 740     | 740     | 130     | 120     | 110     | 40      | 300     | 500     | 650     | 100       | 130     | 90      | 5,25    | 4,15    |
|                                     |                              | 740     | 740     | 740     | 130     | 120     | 110     | 40      | 300     | 500     | 650     | 100       | 130     | 90      | 5,25    | 4,15    |