



MUNICIPIUL ZALĂU CONSILIUL LOCAL

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)/260/610550 Fax: (40)/260/661869
<http://www.zalausj.ro> e-mail: primaria@zalausj.ro

HOTĂRÂREA NR. 324 din 30 octombrie 2025

Privind aprobarea achiziționării de către Municipiul Zalău, în domeniul public, a imobilului teren în suprafață de 722 mp identificat în Cartea Funciară nr. 77792 Zalău, nr. cadastral 77792, necesar amplasării conductei de aducțiune de apă Cluj-Sălaj: tronson Cluj – Zalău

Consiliul Local al Municipiului Zalău,

Având în vedere :

-Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Zalău nr. 81935 din 16.10.2025 și Raportul de specialitate comun al Direcției patrimoniu, al Direcției administrație publică și al Direcției economice nr. 81939 din 16.10.2025;

-Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Zalău;

-Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr.25 din 08 februarie 2017 privind punerea la dispoziția „Proiectului regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din județele Cluj și Sălaj, în perioada 2014-2020” a terenului pentru construcția/extinderea/reabilitarea noilor investiții aferente acestuia;

-Acordul de parteneriat aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr.44 din 16 februarie 2023, încheiat cu Asociația Regională pentru Dezvoltarea Infrastructurii din Bazinul Hidrografic Someș-Tisa în scopul depunerii și implementării proiectului "Extinderea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare în Municipiul Zalău, Județul Sălaj”;

-Adresa înregistrată la Primăria Municipiului Zalău cu nr.42674 din 28.05.2024, prin care executantul lucrărilor la conducta de aducțiune, S.C Dimar S.R.L., solicită sprijin în vederea rezolvării situației juridice a terenului în suprafață de 722 mp, înscris în C.F nr. 77792 Zalău, nr. cadastral 77792 necesar amplasării *conduței de aducțiune DN600 Cluj-Zalău*;

-Acordurile de înstrăinare a imobilului teren, din partea proprietarilor, având nr. 76187/26.09.2025 și nr. 76188/26.09.2025;

-Certificatul de urbanism nr. 1002/22.10.2025 emis pentru înstrăinarea imobilului teren înscris în C.F nr.77792 Zalău, nr. cadastral 77792.

Văzând concluziile Raportului de evaluare nr. 294/15.09.2025, întocmit de către societatea Albev Global EPI S.R.L, prin evaluator autorizat ANEVAR;

În conformitate cu prevederile art.863 lit. d și art.1650 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, precum și în conformitate cu prevederile art.29 lit.a din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice.

În baza prevederilor art.129 alin.(1), art.139 alin.(2), art.196 alin.(1) lit. a, art.286 alin.(4), art.287 lit. b și Anexa 4 pct.4 din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ.

HOTĂRÂȘTE

Art.1. Însușirea Raportului de evaluare, întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, pentru imobilul teren identificat în Cartea Funciară nr.77792 Zalău, nr. cadastral 77792, în suprafață de **722 mp**, situat în intravilanul municipiului Zalău, conform căruia valoarea terenului este **91.100 lei (fără TVA)**, raport de evaluare ce constituie **Anexa 1** la prezenta hotărâre.

Art.2. Achiziționarea în domeniul public, de către Municipiul Zalău, în domeniul public, a imobilului teren identificat în Cartea Funciară nr. 77792 Zalău, nr.cadastral 77792, în suprafață de 722 mp, teren intravilan având categoria *fâneată*, necesar amplasării conductei de aducțiune de apă Cluj-Sălaj: tronson Cluj – Zalău, de la proprietarii tabulari, doamna Bikfalvi Judit-Elisabeta și de la doamna Bikfalvi Judit-Marta.

Art.3. Se desemnează reprezentatii Consiliului Local al Municipiului Zalău în Comisia de negociere a prețului de cumpărare a imobilului identificat la art. 1, astfel:

- | | |
|-------------------------|------------------------------|
| 1. FORT CĂLIN- CRISTIAN | consilier local, presedinte. |
| 2. FAZAKAS NICOLAE | consilier local, membru |
| 3. BĂGĂREAN MONICA | consilier local, membru |
| 4. JUNCU ANDREEA- IOANA | consilier local, membru |
| 5. TAKÁCS ZOLTÁN | consilier local, membru. |

Secretariatul tehnic al comisiei de negociere va fi asigurat de către Direcția Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Zalău.

Art.4. Rezultatul negocierii privind prețul de achiziție se va supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Zalău.

Sumele necesare dobândirii terenului în domeniul public al Municipiului Zalău sunt prevăzute în lista de investiții la Cap. 70.02 Cap.C, punctul 16.

Art.5. Se mandatează Primarul municipiului Zalău ca la rândul său, prin împuternicire, să desemneze consilierul juridic delegat să semneze în numele și pe seama Municipiului Zalău contractul de vânzare-cumpărare, în formă autentică, în condițiile aprobate prin prezenta hotărâre.

Art.6. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția economică, Direcția patrimoniu, Direcția administrație publică.

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului – județul Sălaj;
- Primarul municipiului Zalău;
- Direcția administrație publică;
- Direcția patrimoniu, Direcția economică, Direcția tehnică;

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Călin-Cristian Fort



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR GENERAL:

Marina-Bianca Fazacaș



Nr. Inregistrare: 294/ 15.09.2025

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DE TIP TEREN

teren intravilan

situat în localitatea Zalău, județul Salaj, FN,

St TEREN= 722 mp teren intravilan, CF nr. 77792 Zalău, nr. cad. 77792



SCOPUL EVALUARII

INFORMARE

DATA EVALUARII

15.09.2025

PROPRIETAR

BIKFALVI JUDIT-ELISABETA

BIKFALVI JUDIT-MARTA

DESTINATAR

MUNICIPIUL ZALĂU

CLIENT

MUNICIPIUL ZALĂU

Anexa nr 1 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr 324 din 30.10.2025





1 PARTEA ÎNȚĂI – INTRODUCERE

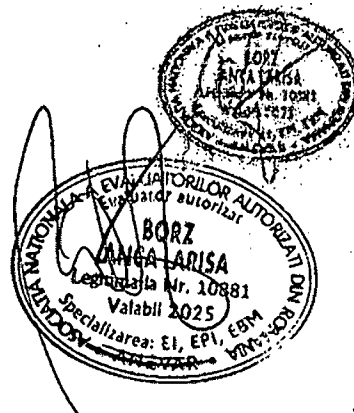
1.1 SINTEZA EVALUĂRII

Numele clientului		MUNICIPIUL ZALĂU	
Data evaluarii		15.09.2025	
Tipul proprietatii		Teren intravilan - in suprafata de 722 mp, inscris in CF nr. 77792 Zalău, nr. cad. 77792	
Adresa proprietatii		Localitatea Zalau, judetul Salaj, FN	
Proprietar(i)		BIKFALVI JUDIT-ELISABETA BIKFALVI JUDIT-MARTA	
Numar Carte Funciara		77792 Zalău	
Numar cadastral		Cad. 77792 - teren in suprafata de 722 mp	
Utilizarea actuala a imobilului		Teren liber intravilan, având categoria de folosință fâneță.	
Cea mai buna utilizare		Industrial	
Ocupanti:		Proprietar: ☒ Chirias: ☐ Libera ☐	
Suprafată (mp)	Teren	Teren intravilan - in suprafata de 722 mp, inscris in CF nr. 77792 Zalau, nr. cad. 77792	
Descrierea zonei si a amplasamentului (Se vor urmări eventuale mențiuni referitoare la posibile contaminări existente în zona. De ex. amplasarea în vecinătatea gropilor de gunoier, a instalațiilor industriale poluante (betoniere, balastiere, etc.) sau în zone cu poluare recunoscută și declarată în mod oficial)		Zona periferica a localitatii Zalau, zona Dealul Morii. Tipul zonei este preponderent industrial. Accesul la teren se face pe drum neamenajat.	
In cazul in care exista cladiri in curs de executie: - gradul de finalizare a constructiei. - valoarea costurilor de finalizare a constructiei		-	
Descriere teren		Deschidere la strada	-
Accesul catre proprietate: Sa existe specificatii clare cu privire la accesul pe proprietate; Eventualele date referitoare la limitari ale		Tip drum de acces	☐ Public. ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute



dreptului de acces pe proprietate sau existenta drepturilor speciale acordate sa fie clar mentionate;	☒ Nu are acces reglementat ☐ Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanța fata de utilitati.	Tip rețele / instalatii	Fără
	Electrice	Nu
	Alimentare cu apa	Nu
	Alimentare cu gaze	Nu
	Canalizare	Nu
Abateri de la cartea funciara:	Nu este cazul.	
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	☐ DA ☒ NU Costul de demolare al acestora este de RON EUR	
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	---	
Mentiuni importante:	---	
Concluzie privind imobilul evaluat Se va avea in vedere daca cladirea este inclusa in lista constructiilor ce prezinta risc major la actiuni de natura seismica; daca cladirea face parte din lista monumentelor istorice sau a cladirilor de patrimoniu - liste elaborate de autoritatile centrale si/sau locale competente.		
Abordari in evaluare:	Abordarea prin PIAȚĂ	
VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATA	RON	EUR
	91.100	18.000
- valoare unitara teren	126,33 Ron/mp	25 Euro/mp
- curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	5,0632 lei	
- valoarea nu include TVA		

Cu stima,
 evaluator autorizat
 Anca Larisa Borz





CUPRINS

1	PARTEA ÎNȚĂI – INTRODUCERE	2
1.1	SINTEZA EVALUĂRII	2
	CUPRINS	4
1.2	CERTIFICAREA EVALUATORULUI	6
2	PARTEA A DOUA – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
2.1	IDENTIFICAREA EVALUATORULUI	7
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	7
2.3	SCOPUL EVALUĂRII	7
2.4	IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	9
2.5	TIPUL VALORII	12
2.6	DATA EVALUĂRII	12
2.7	MODALITĂȚI DE PLATĂ. MONEDA VALORII DEFINITE	12
2.8	DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII	13
2.9	2.9 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA	14
2.10	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	15
2.12	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICITATE	17
2.13	DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	18
3	PARTEA A TREIA – PREZENTAREA DATELOR	19
3.1	DATE DESPRE ARIA DE PLATĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE	19
3.2	DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	23
3.4	ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT	28
3.5	DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE	28
4	PARTEA A PATRA – ANALIZA PIETEI	29
4.1	DATE GENERALE	29
4.2	DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	34
4.3	ANALIZA CERERII	34
4.4	ANALIZA OFERTEI	35
4.5	ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI	37
5	PARTEA A CINCEA – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	38
5.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER	38
6	PARTEA A ȘASEA – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	40
6.1	ESTIMAREA VALORII TERENULUI	40
6.2	Metodologie specifică de evaluare	42



7	PARTEA A SAPTEA – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	46
7.1	ANALIZA REZULTATELOR.....	46
7.2	CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	46



1.2 CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- o afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- o analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional și neinfluențate de părțile implicate (client/Utilizator);
- o evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de activele sau de părțile implicate;
- o tariful perceput pentru realizarea prezentului raport nu este influențat de rezultatele evaluării sau de declararea unor concluzii impuse de părțile implicate;
- o analizele și opiniile evaluatorului au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2025;
- o evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- o evaluatorul are competența necesară întocmirii raportului de evaluare și are îndeplinit programul de pregătire continuă;
- o proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului;
- o în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.
- o evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională

Prezentul raport de evaluare respectă Standardele de evaluare a bunurilor 2025, poate fi expertizat la cerere de către utilizatori, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului, și verificat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2025.



2 PARTEA A DOUA – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

Societatea: ALBEV GLOBAL EPI SRL

Zalău, str. George Cosbuc, nr. 14B, ap. 53 jud. Sălaj

Anca_larisa.borz@yahoo.com

Evaluator: ANCA LARISA BORZ EPI, EI, EBM

Evaluator proprietăți imobiliare, bunuri mobile, întreprinderi

Legitimație: 10881

Tel: 0745.233.676

2.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Utilizator: MUNICIPIUL ZALĂU

Client: MUNICIPIUL ZALĂU

2.3 SCOPUL EVALUĂRII

În conformitate cu Condițiile contractului de prestări servicii încheiat cu clientul, am evaluat dreptul de proprietate asupra proprietății mai sus menționată, la data de 15.09.2025. Evaluarea va fi utilizată în vederea informării asupra valorii de piață.

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă numai la data evaluării și precizăm că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.

Valoarea estimată este valoarea de piață așa cum aceasta este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2025

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

Conferința Națională a adoptat, prin hotărârea nr. 2/9 aprilie 2025, Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, obligatorii pentru activitatea de evaluare - în vigoare la data de 1 iulie 2025, formate din



STANDARDELE DE EVALUARE SEV:

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

GHIDURILE DE EVALUARE GEV, COMPUSE DIN:

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

LA CARE SE ADAUGĂ, FĂCÂND PARTE INTEGRANTĂ DIN SEV:

- Glosar
- Abrevieri
- Cod de etică a profesiei de evaluator autorizat
- NOTĂ: Aceste standarde de evaluare sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare. Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, intră în vigoare la data de 1 iulie 2025 și sunt aprobate prin Hotărârea Conferinței Naționale nr. 2/2025, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 333 din 25 aprilie 2025.
- Hotărârea Conferinței Naționale a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România nr. 4/2021 pentru aprobarea standardelor de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.1198 din 17 decembrie 2021, se abrogă la data de 1 iulie 2025.

Conform prevederilor contractuale și instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Angajamentul este limitat după cum urmează:

- Nu am desfășurat investigații oficiale în legătură cu drepturile de proprietate asupra proprietății, ci ne vom baza pe informațiile furnizate de client.
- Nu am desfășurat investigații oficiale la Autoritățile Locale de Urbanism cu privire la situația urbanistică a proprietății, ci ne vom baza pe informațiile furnizate de client.
- Nu am desfășurat investigații oficiale la Autoritățile Locale de Mediu cu privire la situația proprietății în ceea ce privește mediul.
- Nu am desfășurat investigații oficiale cu privire la corectitudinea vreunei informații sau document pus la dispoziție de către Client, și vom presupune că toate acestea sunt corecte și valide, și dacă acestea se dovedesc a fi false, evaluarea va fi revizuită.



2.4 IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PRORIETATE EVALUATE

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor puse la dispoziție de către utilizator, împreună cu un reprezentant al proprietarului. Presupunem că informațiile furnizate sunt complete, corecte și adevărate, neasumându-ne nicio responsabilitate în privința aceasta.

Destinația terenului conform documentelor prezentate – TEREN INTRAVILAN, categoria de folosință fâneată, în suprafață totală de 722 mp: înscris în CF nr. 77792 Zalau, nr. cad. 77792, amplasat în Localitatea Zalau, f.n., zona Dealul Morii, județul Salaj.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalau

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 77792 Zalau

Nr. cerere	39412
Ziua	06
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare:
1001927726039



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan.

Adresa: Jud. Salaj, UAT Zalau, Loc. Zalau

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	77792	722	Teren intravilan nelmprejmuit

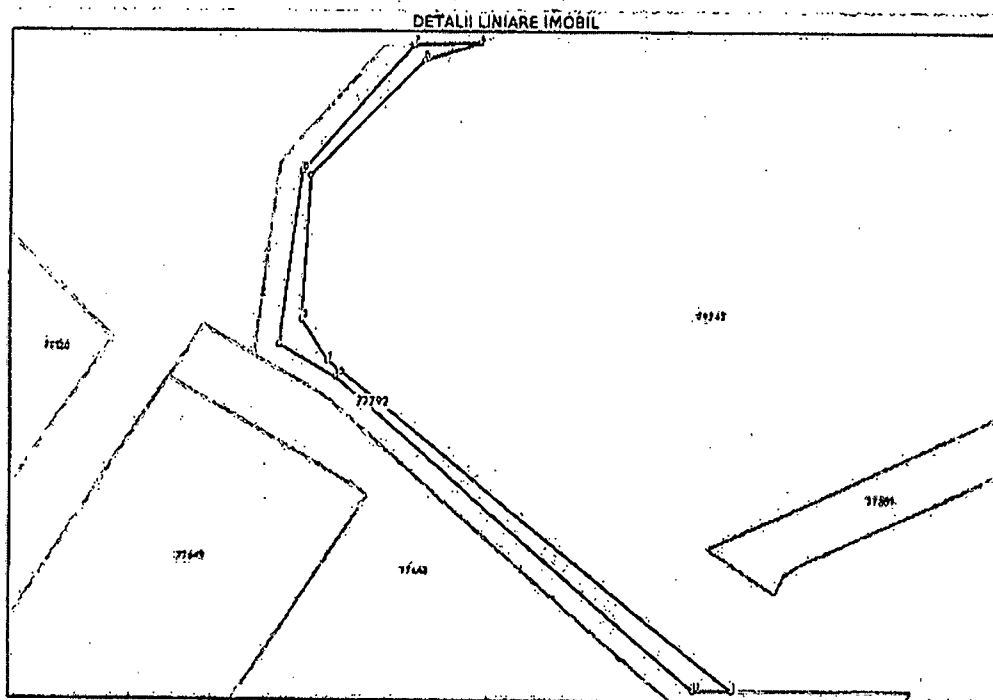


Carte Funciară Nr. 77792 Comuna/Oraș/Municipiul Zalău
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp) ^a	Observații / Referințe
77792	722	Teren intravilan nelmprejmuit

^a Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr. Ct	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tabla	Pârcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	722	-	-	-	-

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
1	2	117.507
2	3	11.283
3	4	33.978
4	5	37.007
5	6	13.036
6	7	14.591

Carte Funciară Nr. 77792 Comuna/Oraș/Municipiul Zalău

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
7	8	38.808
8	9	40.847
9	10	14.498
10	11	107.596
11	1	8.325

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



A fost supus evaluării dreptul deplin de proprietate asupra proprietății descrise mai sus aparținând doamnelor BIKFALVI JUDIT-ELISABETA și BIKFALVI JUDIT-MARTA, drept de PROPRIETATE, dobândit prin moștenire, în baza actelor notariale: Certificat de moștenitor, cu încheierea 4608/2004, Act de parcelare nr. 373/27.03.2025 autentificat de notarul public Majer Gabriela, Act de parcelare nr. 410/19.03.2024 autentificat de notarul public Majer Gabriela, Act de dezmembrare nr. 5086/2007, Referat de admitere nr. 24102/15.05.2024.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierți privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
16424 / 28/03/2025	
Act Notarial nr. act de parcelare nr.373, din 27/03/2025 emis de NP Majer Gabriela;	
B1 Se înființează cartea funciara 77792 a imobilului cu numărul cadastral 77792 / UAT Zalău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 77508 înscris în cartea funciara 77508;	A1
Act Notarial nr. act de parcelare nr. 410, din 19/03/2024 emis de NP Majer Gabriela;	
B2 Se înființează cartea funciara 77508 a imobilului cu numărul cadastral 77508 / UAT Zalău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 76802 înscris în cartea funciara 76802;	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 77508/Zalău, înscrisa prin încheierea nr. 14634 din 20/03/2024;	
Act Dezmembrare nr. 5086/2007;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE prin moștenire cu încheiere 4608/2004, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/4	A1
1) BIKFALVI JUDIT-ELISABETA	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 77508/Zalău, înscrisa prin încheierea nr. 14634 din 20/03/2024; pozitie transcrisa din CF 76802/Zalău, înscrisa prin încheierea nr. 48893 din 02/10/2023; pozitie transcrisa din CF 71566/Zalău, înscrisa prin încheierea nr. 10943 din 20/03/2020; pozitie transcrisa din CF 70694/Zalău, înscrisa prin încheierea nr. 36443 din 09/09/2019; pozitie transcrisa din CF 70542/Zalău, înscrisa prin încheierea nr. 29793 din 29/07/2019; pozitie transcrisa din CF 68807/Zalău, înscrisa prin încheierea nr. 48159 din 14/12/2018; pozitie transcrisa din CF 67198/Zalău, înscrisa prin încheierea nr. 39571 din 12/12/2016; pozitie transcrisa din CF 66745/Zalău, înscrisa prin încheierea nr. 25268 din 04/08/2016;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE prin moștenire cu încheiere 4608/2004, dobândit prin Succesiune, cota actuală 3/4	A1
1) BIKFALVI JUDIT-MARTA	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 77508/Zalău, înscrisa prin încheierea nr. 14634 din 20/03/2024; pozitie transcrisa din CF 76802/Zalău, înscrisa prin încheierea nr. 48893 din 02/10/2023; pozitie transcrisa din CF 71566/Zalău, înscrisa prin încheierea nr. 10943 din 20/03/2020; pozitie transcrisa din CF 70694/Zalău, înscrisa prin încheierea nr. 36443 din 09/09/2019; pozitie transcrisa din CF 70542/Zalău, înscrisa prin încheierea nr. 29793 din 29/07/2019; pozitie transcrisa din CF 68807/Zalău, înscrisa prin încheierea nr. 48159 din 14/12/2018; pozitie transcrisa din CF 67198/Zalău, înscrisa prin încheierea nr. 39571 din 12/12/2016; pozitie transcrisa din CF 66745/Zalău, înscrisa prin încheierea nr. 25268 din 04/08/2016;	
Act Administrativ nr. REFERAT DE ADMITERE NR 24102, din 15/05/2024 emis de OCPI SALAJ-SERV CADASTRU;	
B5 Se notează recepția propunerii de dezlipire a imobilului de sub A.1,	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 77508/Zalău, înscrisa prin încheierea nr. 26447 din 27/03/2024;	

C. Partea III. SARCINI

Sarcini înscrise în Cartea Funciara:

Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul de carte funciara, din care s-au extras datele prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform extrasului de carte funciara prezentat, proprietatea imobiliară fiind grevată de urmatoarele sarcini:

C. Partea III. SARCINI

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



A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini.

Evaluarea se bazează pe ipoteza că nu există sarcini sau litigii de orice natura legate de proprietatea care face obiectul prezentei evaluări și ca dreptul de proprietate poate fi transferat în mod liber și negrevat.

Presupunem de asemenea ca proprietatea este detinută în proprietate absolută, este liberă de restricții de folosire sau ocupare și de orice alte restricții care îi pot afecta valoarea.

Terenul a fost identificat în urma inspecției cu un reprezentant / angajat al municipiului Zalău și a fost identificat și conform portalului electronic ANCPI, pe baza numărului cadastral vechi.

Prin prisma identificării/identității scriptic-faptic a se vedea și capitolul „Descrierea imobilului”.

2.5 TIPUL VALORII

Ținând cont de scopul evaluării, s-a apelat la estimarea unei valori de piață așa cum este ea definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2025: SEV 102 - Tipuri ale valorii:

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

Conceptul de „valoare de piață” presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Pe piața specifică a subiectului există suficiente informații pentru a defini o „valoare de piață”, în înțelesul mai sus definit.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.

2.6 DATA EVALUARII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare perioadei septembrie 2025, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în data de 15.09.2025, iar data raportului este 15.09.2025.

2.7 MODALITATI DE PLATA. MONEDA VALORII DEFINITE

Piața specifică se raportează (uzual, ca tranzacții, oferte și închirieri, date de intrare în calcule, limbaj curent participanți pe piață) în monedă EURO, aceasta fiind urmărită și în metodologiile aplicate de noi.



Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral la data tranzacției fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EURO. Având în vedere că anumite metode conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este de 5,0632 lei pentru un EURO. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

2.8 DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII

Inspecția proprietății a fost efectuată de către evaluator autorizat ANEVAR – Anca Larisa Borz în prezența proprietarului, la data de 15.09.2025. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale clădirii, terenului sau amplasamentelor învecinate.

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

Analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ Utilizator

- documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri și schițe, altele etc.

Analiza datelor preluate cu ocazia inspecției

- identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.

Analiza pieței specifice

- analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare etc.)
- analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.

Pentru edificarea sa primară, evaluatorul a considerat că finanțatorul, unic Utilizator, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția sa toate documentele necesare/solicitate precum și informații necerute de acesta, dar deținute de bancă, informații cu influență asupra riscurilor, a dependenței și a altor aspecte de influență asupra vandabilității bunurilor supuse evaluării.



2.9 NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA

Informatiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
- Schițele și suprafețele proprietății;
- Istoricul amplasamentului și utilizarea actuală;
- Informații privind piața imobiliară locală (prețul de tranzacție, chirii etc.)
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Documente avute la dispoziție

- Documente juridice:
 - ✓ Extras CF nr. 77792 Zalău eliberat de BCPI Zalău la data de 06.08.2025 cu nr. 39412;
 - ✓ Referat de admitere nr. 24102/15.05.2024;
- Planuri și schițe construcții
 - ✓ Plan de amplasament și delimitare imobil
 - ✓ Extras de plan cadastral
- Alte documente: - nu s-au pus la dispoziția evaluatorului
 - ✓ Certificat de moștenitor cu încheierea 4608/2004,
 - ✓ Act de parcelare nr. 373/27.03.2025 autentificat de notarul public Majer Gabriela,
 - ✓ Act de parcelare nr. 410/19.03.2024 autentificat de notarul public Majer Gabriela,
 - ✓ Act de dezmembrare nr. 5086/2007,

Documente/Informații preluate din terțe surse:

- proprietarul pentru situația juridică, documente, planuri, schițe.
- Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
- După caz: Tranzacții (contracte de vânzare-cumpărare cunoscute) care, pentru confidențialitate, sunt păstrate în arhiva evaluatorului, dar dacă au fost invocate, la solicitarea Utilizatorului vor fi prezentate și acestuia, care își va asuma și el confidențialitatea necesară;
- presa de specialitate și consultanți care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe site-urile : www.olx.ro, storia.ro, www.lajumate.ro, www.homezz.ro, www.imobiliare.ro, etc.
- <http://www.insse.ro/cms/ro/content/buletine-statistice>
- Date statistice ale Institutului National de Statistica



2.10 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

- o Am facut anumite presupuneri cu privire la faptele, conditiile sau situatiile care afecteaza subiectul pe care nu le-am verificat ca parte din procesul de evaluare, ci pe care le-am tratat ca „presupunere considerata reala”. In cazul in care oricare dintre aceste premise se dovedeste a fi incorecta, atunci evaluare va fi revizuita
- o Am facut presupunerea ca proprietatea este buna si vandabila si este libera de drepturi de prioritate sau sarcini, intelegeri restrictive, dispute sau cheltuieli cu titlu oneros sau neobisnuite. De asemenea, am presupus ca proprietatea nu este ipotecata, nu este grevata de datorii sau de alte sarcini.
- o Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- o Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/Utilizator și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- o Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- o Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / Utilizator la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- o Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a facut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- o Evaluatorul a estimat valoarea terenului la cea mai buna utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. 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
- o Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- o Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări altele decât cele care sunt prin



execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.

- o Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- o Se presupune că toate autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- o Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- o Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- o Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- o Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- o Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- o Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- o Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/Utilizator. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- o Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- o Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere și nu își asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- o Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;



- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.
- Având în vedere scopul declarat al evaluării, prezentul raport a fost întocmit în ipoteza neexistenței niciunei diferențe între situația juridică de la data evaluării și documentele furnizate, beneficiarul și clientul fiind singurul responsabil pentru corectitudinea acestora.

IPOTEZE SPECIALE

Nu este cazul.

2.11 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICITATE

Continutul acestui Raport de Evaluare si al Anexelor este **confidențial** pentru partea căreia îi sunt adresate pentru scopul specific la care se refera acestea si pentru uzul exclusiv de catre aceasta parte. In consecinta si conform practicii actuale, nu ne asumam nicio raspundere fata de nicio alta parte in ceea ce priveste intregul continut sau orice parte a continutului acestora. Acest Raport de evaluare, sau orice parte a acestuia, poate fi reprodus sau mentionat in orice document, circulara sau declaratie, sau continutul sau, sau orice parte a acestuia, poate fi divulgat verbal sau prin alte metode unui tert, numai dupa obtinerea aprobarii prelabile scrise a evaluatorului in ceea ce priveste forma si contextul publicarii sau divulgarii respective.



2.12 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV

Declarăm că prezentul raport a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardele de evaluare a bunurilor 2025**, cu **normele și cu metodologia de lucru recomandate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România**, și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentantului solicitantului.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Raport întocmit de:

Anca Larisa Borz

Evaluator autorizat EPI, EBM, EI, 10881

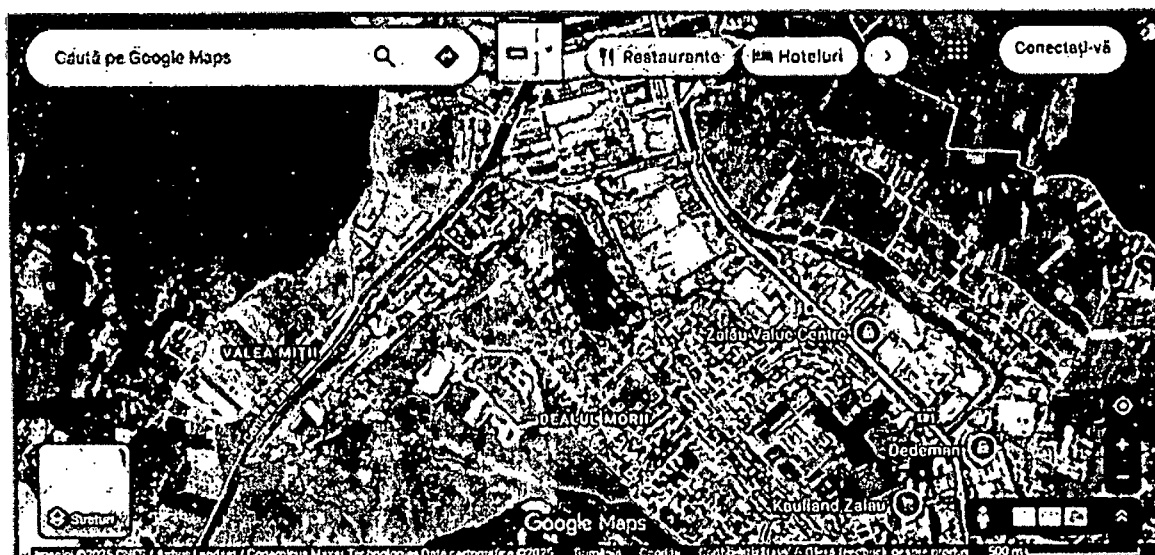
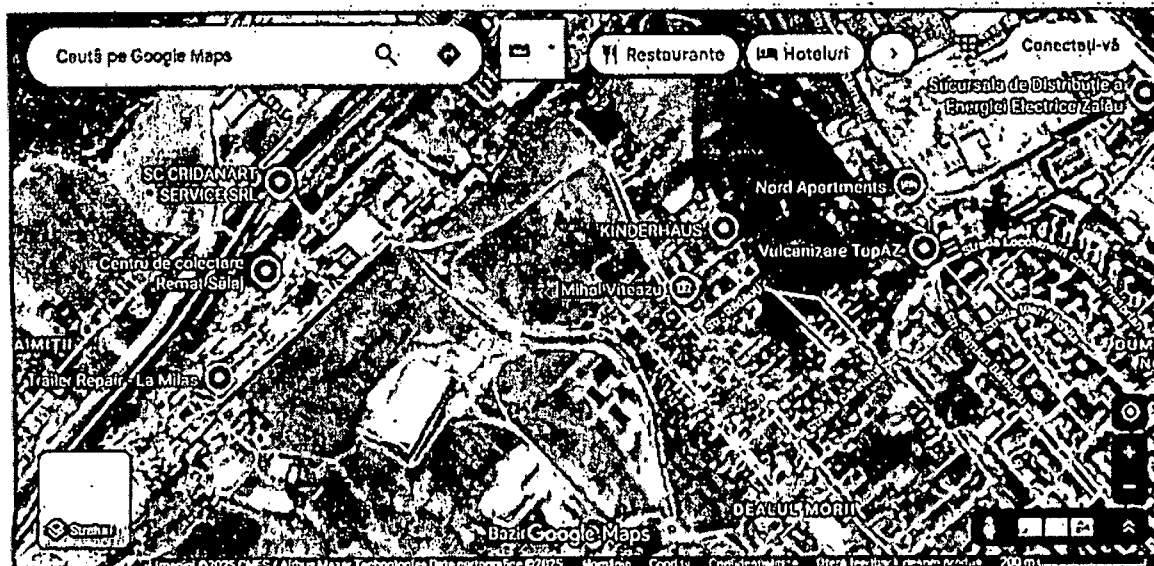




3 PARTEA A TREIA – PREZENTAREA DATELOR

3.1 Date despre aria de piata, oras, vecinătăți și localizare

Proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare, sunt situata in zona periferică a localității Zalău, zona Dealul Morii.



Municipiul Zalău, reședința județului Salaj, este situat în zona centrală a județului, în bazinul hidrografic al râului Zalău, la contactul depresiunii cu același nume și Culmea Mesesului. Cu o suprafață totală de 90,09 km², teritoriul administrativ al municipiului include și localitatea Stana, așezare situată la sud-est de Meses, în bazinul hidrografic al Agrijului.



Cu evoluții fluctuante de-a lungul timpului, populația municipiului Zalău număra la ultimul recensământ 62927 locuitori. Din punct de vedere etnic, conform datelor de la recensământul populației din anul 2002, populația avea următoarea structură: 80,9% romani, 17,5% maghiari, 1,4% romei, 0,03% slovaci, 0,07% germani, 0,097% alții.

Municipiul Zalău, reședința județului Sălaj, este împărțit în mai multe cartiere care constituie unități teritoriale componente, fiecare cu specificul său urbanistic, istoric și funcțional.

Municipiul Zalău este împărțit în 22 de cartiere, dintre care 11 au fost construite după 1990. Iată principalele cartiere ale Zalăului:

Cartiere și zone rezidențiale

1. **Centru** – zona administrativă și comercială a orașului, cu instituții publice, magazine și piața centrală.
2. **Dumbrava Nord** – cartier dens, blocuri comuniste, școli, magazine; recent modernizat în curți interioare și infrastructură
3. **Dumbrava Sud** – continuarea spre est, cu cartier de blocuri și apropiere de Spitalul Județean.
4. **Brădet** – cartier rezidențial la sud-est, în apropiere de pădure; recent au fost amenajate locuri de parcare și spații verzi
5. **Stadion (Porolissum)** – în jurul stadionului și Sălii Sporturilor, zonă cu facilități sportive și instituții de învățământ.
6. **Păcii** – zonă urbană de blocuri, cu acces bun în oraș.
7. **Meseș** – poalele Munților Meseș, cartier liniștit cu case individuale.
8. **Ortelec** – fost sat integrat, cu caracter rural, extins în zona „Grădina Onului”
9. **Stâna** – integrat în Zalău și transformat în cartier „Berindei”, cu străzi cu tematică arborică
10. **Valea Miții** – fost sat NV, semi-rural, cu dezvoltări moderne.
11. **Moigrad-Porolissum** – integrat administrativ, zonă satelit cu identitate istorică (romano-arheologică).
12. **Dealul Morii** – extindere rezidențială post-1990, case și blocuri ANL, străzi cu nume de orașe
13. **Grădina Dochiei / Grădina Poporului** – zonă blocuri moderne, străzi cu nume de scriitori
14. **Zona 22 Decembrie 1989 (fosta livezilor)** – cartier de case, străzi cu nume de oameni de cultură și religie
15. **Extinderi la poalele Meseșului** – străzi precum Pescarilor, Freziilor, Pastorilor, Primăverii etc.
16. **Coada Lacului** – zonă de case luxoase lângă rezervoare și pădure

Dezvoltări și infrastructură

- Se lucrează la **strada Războieni**, o arteră nouă importantă care leagă Centura de zona Dealul Morii și Dumbrava, facilitând accesul rapid între cartiere
- Proiecte de modernizare în sectoarele **Brădet** și **Dumbrava Nord**: curți asfaltate, trotuare adaptate, parcuri și vegetație reorganizată



Delimitarea cartierelor

- **Dumbrava Nord/Sud, Brădet, Dealu Morii, grădini și Meseș** sunt cartiere cu dezvoltări post-1990, împărțite adesea geografic (nord-sud, est-vest).
- **Ortelec, Stâna și Valea Miții** sunt foste sate integrate, tratate ca cartiere urbane cu statut semi-rural.

Județul Sălaj este așezat în partea de Nord-Vest a României și se suprapune pe cea mai mare parte a zonei de legătură dintre Carpații Orientali și Munții Apuseni, cunoscută sub denumirea de Platforma Someșană. Ca suprafață județul Salaj se întinde pe 3864,4 km², ceea ce reprezintă 1,6% din suprafața țării.

Județul Sălaj se învecinează la nord cu Satu Mare și Maramureș, la vest și sud-vest cu Bihor iar spre sud, sud-est și est cu județul Cluj.

Județul Sălaj are în componență un municipiu, trei orașe și 57 de comune. Municipiul Zalău este reședință de județ și celelalte orașe sunt Șimleu Silvaniei, Jibou și Cehu Silvaniei.

Pe teritoriul județului Sălaj trăiesc un număr de 256 856 locuitori, pe o suprafață de 386 438 ha, ceea ce înseamnă o densitate a populației de 66,5 locuitori/kmp, plasând județul Sălaj pe penultimul loc în regiunea de Nord-Vest.

Distanțe:

Pe sosea Zalău se afla la o distanță de 15 km, 100 km de Cluj-Napoca (DN 1 / E 81), la 125 km de Baia Mare (DN 1 H și DN 1 C), la 130 km de Satu Mare (DN 1 F/ E 81 și DN 19) și la 135 km de Oradea (DN 1 H, DN 1)



Zalău (România)

Poziția geografică

Coordonate: Coordonate: 47°11'28"N 23°3'26"E

Artere principale de circulație

Arterele principale de circulație ce traversează orașul sau sunt în apropiere.

- Auto: str. Iașului, str. Bistriței
- Magistrale metrou: nu
- Feroviar: da, gara Zalău
- Naval: nu
- Principalele mijloace de transport sunt asigurate de căile rutiere și feroviare.



Caracterul edilitar al zonei

Proprietatea se afla intr-o zona cu trafic auto intens, in zona periferica, la soseua E81 a localitatii Zalau.

Utilitati edilitare pe proprietate

- Retea urbana/ruala de energie electrica: - fără
- Retea urbana/ruala de apa: - fără
- Retea urbana/ruala de gaze: - fără
- Retea urbana/ruala de canalizare: - fără
- Retea urbana/ruala de telefonie fixa si mobila: fără

Vecinătatea imediată

Proprietatea este situată într-o zonă mixta rezidențială și industrială, spre Valea Miții. In apropiere exista constructii industriale in se care desfasoara diferite activități de productie si depozitare.

Transport/Cai de comunicatii

Accesul la proprietate se realizează pe drum neamenajat

Planurile de situație sunt incluse în Anexa A. Planul de situatie este furnizat exclusiv pentru identificare. Daca este necesara verificarea acuratetii sale, aceasta trebuie facuta de specialisti.



3.1 DESCRIEREA TERENULUI SI A SITUATIEI JURIDICE

Tip de proprietate: teren intravilan

Suprafața: proprietatea de evaluat este formată dintr-o parcelă de teren intravilan în suprafață de 722 mp,

Proprietari: BIKFALVI JUDIT-ELISABETA și BIKFALVI JUDIT-MARTA, împreună cu cota actuală 1/1.

Adresa: Localitatea Zalău, f.n., Dealul Morii, județul Salaj

Carte Funciara: CF 77792 Zalău

Nr. cadastral: 77792 - teren

Calea principală de acces: accesul la teren se face pe drum neamenajat

Forma: neregulată – conform plan amplasament

Dimensiuni / deschidere:

Inclinație / panta: pantă lină;

Limitele proprietatii: terenuri libere și construite

Utilitati: fără

Împrejmuire: terenul nu este împrejmuit

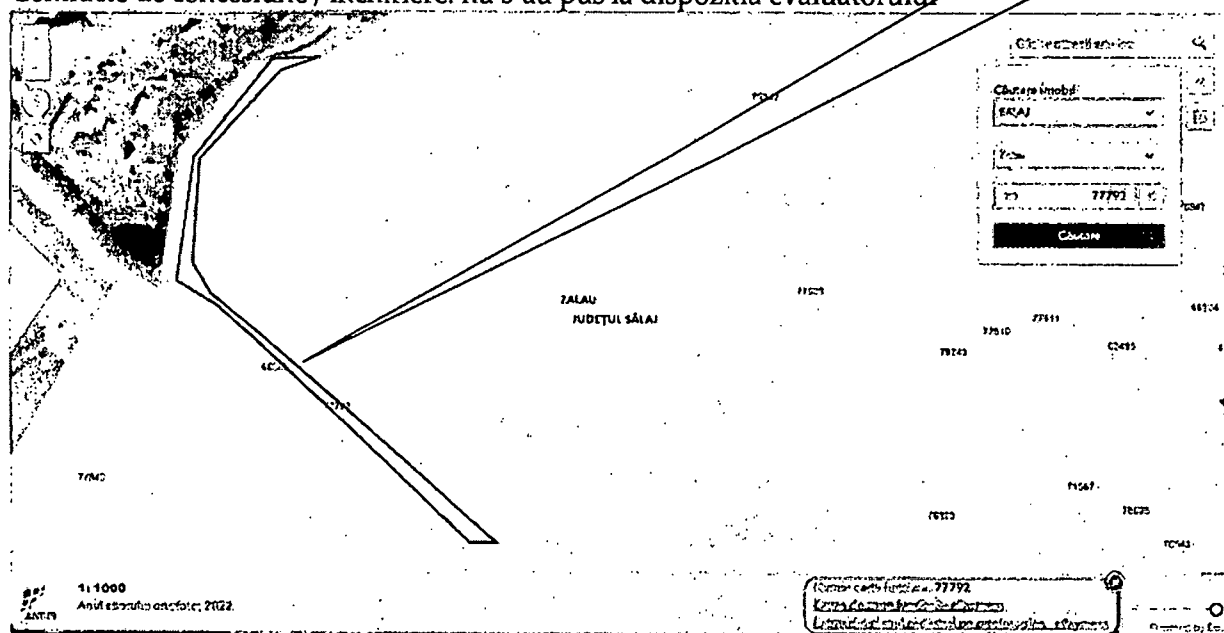
Vecinatatile imediate ale proprietatii sunt:

- Nord – proprietate privată
- Est – Bikfalvi Judit
- Vest – proprietate privată
- Sud - nr. cad. 68806

Destinație: zonă industrială

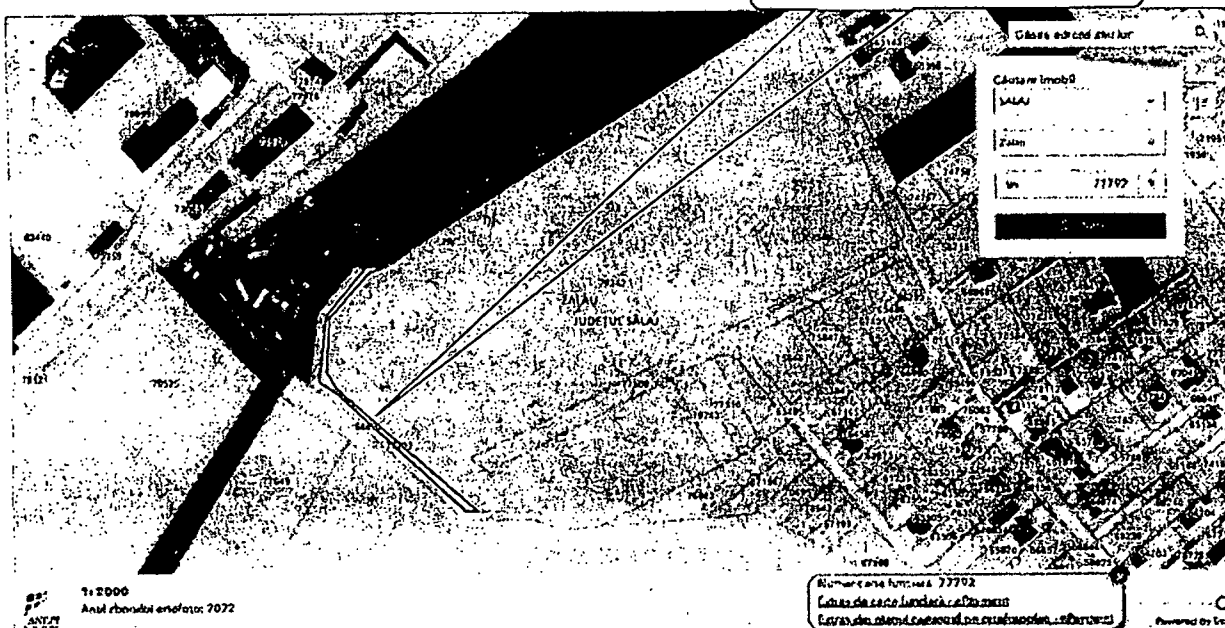
Situația terenului: neutilizat

Contracte de concesiune / închiriere: nu s-au pus la dispoziția evaluatorului

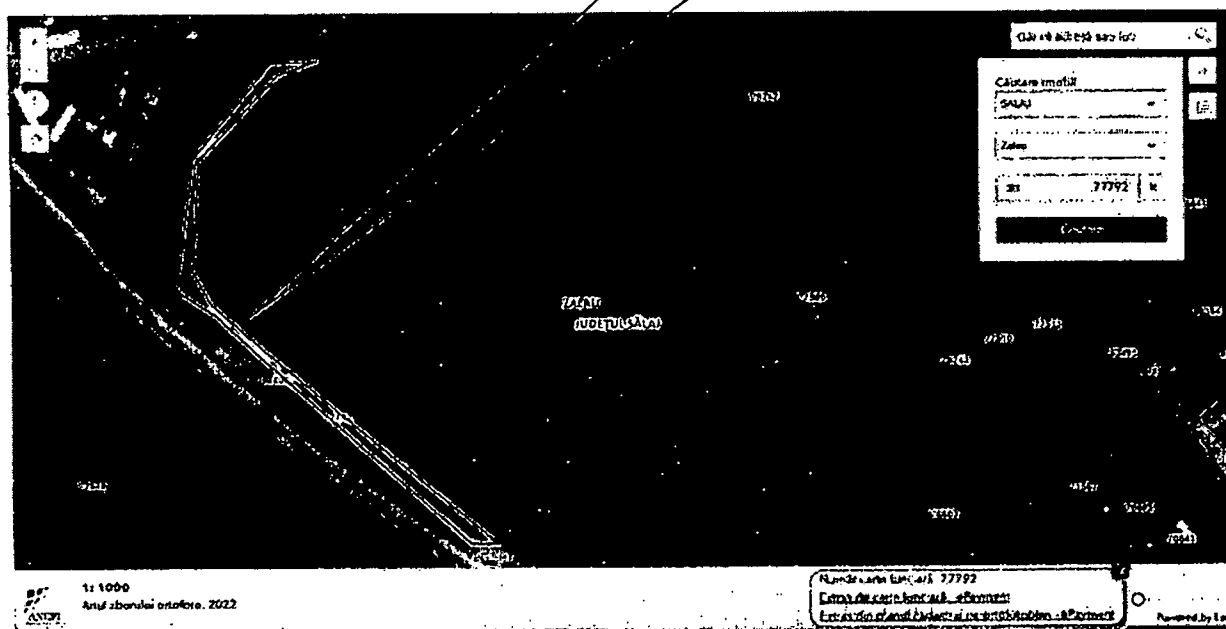




Proprietatea de evaluat

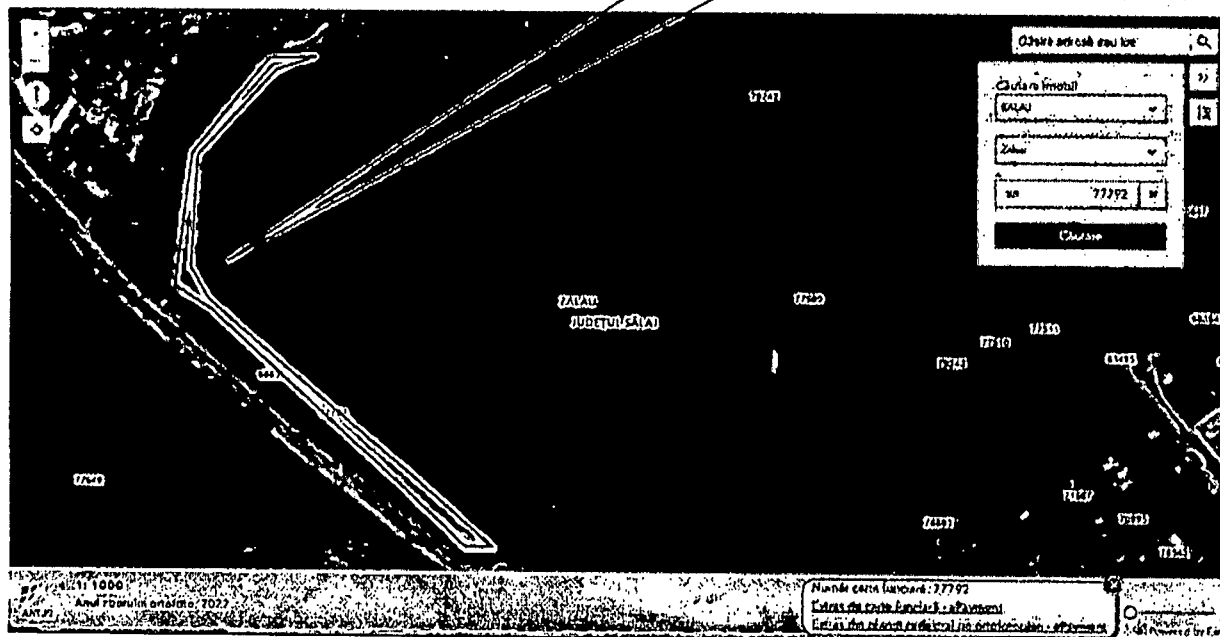


Proprietatea de evaluat

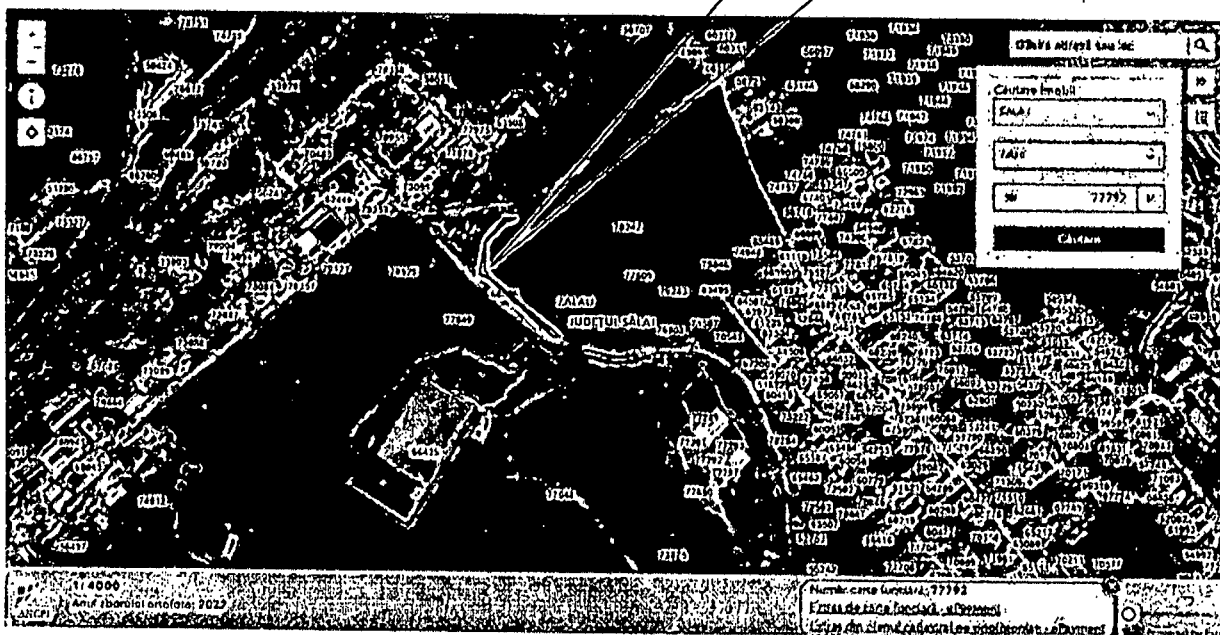




Proprietatea de evaluat



Proprietatea de evaluat





Anexa 10

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scură 1: 2000

Proprietatea de evaluat

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
77792	722 mp.	Zalau, Intravilan, Jud. Sălaj
Căruța funciara nr.		Unitatea Administrativ teritorială (UAT)
		ZALAU

6794 75 400 108

24 01 016

39480

A. DATE REFERITIV LA TEREN			
Nr. parcela	Cat. folosinta	Suprafata (mp.)	Mentiiuni
1	F	722	Teren intravilan neimprejmuit
Total		722	

B. Date referitoare la constructii			
Cod funciara	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp.)	Mentiiuni
Total		0	

Suprafata totala masurata a imobilului S = 722 mp.

Executanti: PIA: S.C. JARCA TOPOPRES SRL
 Certificat autorizare: RO-B-I, Nr. 1838.
 PFA: JARCA I. TRAIAN,
 Certificat autorizare: RO-SI-F, Nr. 0158.

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
 corectitudinea înocării documentației cadastrale
 și corespondența acesteia cu realitatea din teren.
 Semnătura și stampila,
 VALABIL FARA STAMPILA.
 Data 16.04 2024

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date
 integrată și atribuirea numărului cadastral.

Semnătura și parafă **Roxana-Florica Sabau**

Semnătura digital de Roxana-Florica Sabau

Data: 24.02/2024
 Stampila BCPI

Semnătura digital de Roxana-Florica Sabau
 Data: 2024.05.24
 09:12:10 +03'00



3.2 ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

- ✓ Extras CF nr. 77792 Zalau eliberat de BCPI Zalau la data de 06.08.2025 cu nr. 39412;
- ✓ Plan de amplasament și delimitare imobil
- ✓ Extras de plan cadastral

3.3 DATE PRIVIND IMPOZITELE SI VALORILE DE IMPOZITARE

Nu a fost prezentat un certificat de atestare fiscală, în lipsa acestuia presupunem ca nu sunt restante, în ceea ce privește impozitele locale, care ar putea afecta valoarea de piață a proprietății.

Valorile de impozitare sunt cele specifice stabilite prin legislația în vigoare – conform Codul Fiscal și HCL a Loc. Zalau.



4 PARTEA A PATRA – ANALIZA PIETEI

4.1 DATE GENERALE

Analiza pietei constituie procesul de identificare și studiere a pietei unui anumit bun sau serviciu. Se realizează pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pietei pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului).

Elementele fizice de comparație includ:

- ✓ Mărimea și configurația amplasamentului,
- ✓ Influența colțului,
- ✓ Comasarea, teren în surplus și teren excedentar,
- ✓ Topografia,
- ✓ Utilitățile,
- ✓ Amenajările amplasamentului,
- ✓ Posibilitatea de acces,
- ✓ Restricții de mediu.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori este atins, în realitate existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent și în condiții de totală transparență.

Astfel, de multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare, sau nivelul ofertei, nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Piețele sunt puțin lichide și, de obicei, procesul de vânzare este îndelungat.

Este evident că piața de terenuri din România a trecut printr-o evoluție remarcabilă și complexă de-a lungul decadelor, reflectând transformările economice, politice și sociale ale țării. De la perioada postcomunistă, când terenurile agricole au fost restituite și piața s-a liberalizat, până în prezent, când se observă o diversificare a proiectelor imobiliare și o accentuare a preocupărilor legate de sustenabilitate, această evoluție este caracterizată de fluctuații semnificative și adaptare la schimbările de mediu.



Anii '90 au fost marcați de liberalizarea pieței și procesul de restituire a terenurilor agricole, generând o creștere a numărului de proprietari și stimulând tranzacțiile imobiliare. Liberalizarea pieței a permis investitorilor locali și străini să cumpere și să vândă terenuri, conducând la o creștere semnificativă a prețurilor, în special în sectoarele rezidențiale, comerciale și industriale.

Anii 2000 au adus un boom imobiliar, alimentat de cererea crescută pentru locuințe și investiții străine. Creșterea economică și urbanizarea au determinat dezvoltatorii să caute terenuri pentru a răspunde nevoilor populației în creștere. Cu toate acestea, criza economică globală din 2008 a avut un impact temporar, cu scăderi ale prețurilor terenurilor și amânarea unor proiecte.

În anii 2010, piața a intrat într-o perioadă de stabilizare și creștere moderată. Diversificarea proiectelor imobiliare și adaptarea la schimbările de cerere au devenit tot mai importante

În perioada 2011-2020, România a înregistrat o creștere de cinci ori a prețurilor de achiziție a terenurilor agricole, cifră care se ridică la cele mai mari din Uniunea Europeană, potrivit datelor Eurostat. Această tendință ascendentă continuă și în 2021, cu prețuri medii de arendă de aproximativ 200 de euro pentru un hectar de teren arabil în România.

Tendința de creștere a prețurilor arendei terenurilor agricole, observată în țara noastră și în alte state europene, a reflectat schimbările semnificative în agricultură și în economie în general. Cu resursele agricole devenind tot mai valoroase, cu cererea globală de alimente în continuă creștere, investitorii și fermierii s-au confruntat cu costuri mai ridicate pentru accesul la terenurile agricole. Astfel, date fiind perspectivele economice și agricole în continuă schimbare, este esențială monitorizarea continuă a tendințelor pieței terenurilor agricole în Europa și în România.

Pandemia de COVID-19 a avut, la rândul ei, un impact simțitor asupra pieței imobiliare locale, precum și la nivel global. În primele luni ale pandemiei, piața imobiliară a înregistrat o incertitudine crescută, iar mulți dezvoltatori au fost nevoiți să amâne sau să oprească temporar proiectele imobiliare. În ciuda incertitudinii din timpul pandemiei, prețurile locuințelor și ale terenurilor au continuat să crească treptat în România. Acest lucru a fost susținut de cererea crescută și de interesul investitorilor străini pentru piața imobiliară românească, dar și de faptul că investitorii și dezvoltatorii au adaptat proiectele la noile cerințe ale pieței.

Un aspect notabil este creșterea semnificativă a prețurilor terenurilor agricole în ultimul deceniu, reflectând schimbările în agricultură și cererea globală de alimente. România a înregistrat prețuri de achiziție a terenurilor agricole printre cele mai mari din Uniunea Europeană.

Situația actuală indică o piață activă, cu accent pe sustenabilitate în proiecte și interes sporit pentru terenuri destinate proiectelor comerciale și rezidențiale. Dezvoltatorii de retail sunt concentrați pe achiziționarea de terenuri pentru proiecte de mare anvergură, în timp ce sectorul rezidențial a înregistrat o încetinire a tranzacțiilor, influențată de ratele mai mari ale dobânzilor și creșterea costurilor de construcție.

Piața imobiliară din România a înregistrat maxime istorice în ultimii doi ani, însă 2025 se anunță un an provocator, pe fondul modificărilor fiscale și întârzierilor în implementarea reformelor pentru accesarea fondurilor europene, arată un raport al companiei de consultanță imobiliară Colliers. Potrivit acestuia, viitoarele modificări ale regimului fiscal pentru muncitorii din construcții, alături



de ajustările fiscale mai ample din România, ar putea crea dificultăți. Prețurile din construcții au reînceput să crească în acest an, totodată cheltuielile cu angajații continuă să crească, relevă raportul. Piața imobiliară din România a atins niveluri record în 2023 și 2024, susținut de o cerere privată puternică pentru anumite segmente imobiliare și de o creștere semnificativă a investițiilor publice, de la proiecte majore de infrastructură până la spitale, finanțate prin fonduri naționale și europene. Pe termen mediu, însă, viitoarele modificări ale regimului fiscal pentru muncitorii din construcții, alături de ajustările fiscale mai ample din România, ar putea crea dificultăți”, arată raportul de piață Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primele șase luni ale anului.

În ultimul an, s-a observat o diferență clară între terenurile urbanizate, în locații bune și foarte bune, și cele marcate de incertitudini privind autorizarea sau într-o locație neatractivă. Terenurile cu potențial bun continuă să atragă interes semnificativ, iar dacă dețin documentația urbanistică dorită de dezvoltatori, se vând la prețul cerut, fără nicio reducere.

Piața terenurilor intravilane va fi influențată de o serie de factori economici, politici și sectoriali, iar tendințele se vor distinge în funcție de locație, infrastructură și dezvoltarea sectorului industrial. Iată câțiva factori cheie care vor modela piața terenurilor intravilane în 2025:

Politicile fiscale și legislative

Taxe și impozite locale: Orice modificare a impozitelor pe proprietate, inclusiv pe terenuri, poate influența cererea.

Reglementări de urbanism: Modificările în Planurile Urbanistice Generale (PUG) și Planurile Urbanistice Zonale (PUZ) pot transforma un teren extravilan în intravilan sau invers, afectând semnificativ valoarea acestuia.

Legea urbanismului și codul construcțiilor: Eventuale actualizări legislative pot stimula sau bloca dezvoltările imobiliare.

Cererea din sectorul rezidențial și comercial

Cererea pentru locuințe: Continuarea deficitului de locuințe în orașele mari va menține interesul pentru terenuri intravilane.

Expansiunea comerțului și logisticii: Dezvoltatorii de spații comerciale sau logistice pot viza terenurile intravilane la marginea orașelor.

Migrarea populației către suburbii: Terenurile intravilane în comune periurbane vor deveni tot mai atractive.

Infrastructura și conectivitatea

Investițiile în infrastructură: Proiectele mari de transport (autostrăzi, metrou, trenuri metropolitane) cresc valoarea terenurilor din apropiere.

Proiectele de infrastructură: Investițiile în infrastructura rutieră, feroviară și aeroportuară vor juca un rol crucial în aprecierea terenurilor industriale. Terenurile din apropierea autostrăzilor (ex: A1, A2, A3) sau a centrelor logistice și aeroporturilor vor fi foarte căutate.

Zona de interconectare cu Uniunea Europeană: Terenurile din sudul și vestul țării, care sunt aproape de granițele cu Ungaria și Bulgaria, vor fi atractive pentru investitorii care vor să profite de accesul rapid la piețele europene.

Accesul la utilități: Terenurile deja racordate la rețele (apă, canal, gaze, electricitate, internet) sunt mai atractive.



Dobânzile bancare și accesul la finanțare

Dobânzile la credite: O dobândă mai mică face finanțarea terenurilor și construcțiilor mai accesibilă. Finanțarea dezvoltatorilor: Accesul facil la capital pentru dezvoltatori încurajează achiziția de terenuri pentru proiecte noi.

Factori economici și financiari

Dobânzile și finanțarea: Într-un context economic în care dobânzile rămân ridicate, accesul la finanțare pentru dezvoltatori și companii poate deveni mai costisitor. Acest lucru ar putea tempera ritmul de creștere a prețurilor terenurilor industriale, însă terenurile situate în locații cheie (de exemplu, în apropierea marilor centre economice sau noduri de transport) ar putea să rămână atractive și să înregistreze creșteri.

Inflația și costurile de construcție: Costurile de construcție pentru facilități industriale vor influența cererea de terenuri. Dacă inflația va persista, costurile de dezvoltare vor crește, iar companiile vor fi mai selecte în alegerea terenurilor, preferând locațiile care oferă facilități infrastructurale deja dezvoltate.

Schimbările demografice și stilul de viață

Creșterea lucrului de la distanță: Tot mai mulți cumpărători caută terenuri în zone mai liniștite, dar conectate la oraș.

Îmbătrânirea populației: Cererea pentru zone cu servicii medicale și facilități pentru seniori poate influența dezvoltarea anumitor zone.

Evoluția prețurilor și speculațiile

Terenuri ca activ de investiție: Într-un context inflaționist, terenurile pot fi considerate un activ de refugiu.

Speculațiile imobiliare: În anumite zone, prețurile pot fi împinse artificial, fără o justificare reală din piață.

Dezvoltarea și reglementările ecologice, sustenabilitatea

Reglementări de mediu: Zonele protejate sau cu restricții ecologice nu pot fi dezvoltate, influențând cererea în alte zone.

Tendința spre dezvoltare durabilă: Investitorii și autoritățile locale promovează tot mai mult proiecte ecologice, inclusiv zone verzi sau smart cities.

Industria verde și sustenabilitatea: În Uniunea Europeană, reglementările privind reducerea emisiilor de carbon și protecția mediului devin din ce în ce mai stricte. În acest sens, terenurile industriale care permit construirea de unități ecologice (de exemplu, fabrici care respectă norme de eficiență energetică și reducere a impactului asupra mediului) vor câștiga teren pe măsură ce investițiile în industrii sustenabile devin mai prevalente.

Parcurile industriale ecologice: Investițiile în parcuri industriale verzi, care oferă facilități de reciclare, gestionare a deșeurilor, soluții de energie regenerabilă și reducerea emisiilor, vor atrage interesul mai multor investitori. Aceste parcuri vor deveni mai populare în rândul companiilor ce își doresc o imagine ecologică.

Proiectele de revitalizare urbană și reconversie industrială

Revitalizarea zonelor industriale abandonate: În multe orașe din România, există zone industriale care au fost abandonate sau nu mai sunt utilizate în scopuri industriale. Aceste terenuri pot fi



reabilitate și transformate în parcuri industriale moderne sau centre logistice, ceea ce va influența piața de terenuri intravilane industriale.

Reconversia terenurilor pentru alte tipuri de utilizare: În anumite cazuri, terenurile industriale situate în zonele centrale ale orașelor pot fi reconvertite pentru dezvoltarea de proiecte rezidențiale sau comerciale, ceea ce poate determina o scădere a ofertei de terenuri industriale în anumite locații.

Contextul geopolitic și macroeconomic

Inflația și stabilitatea economică: Un context economic instabil poate frâna investițiile în terenuri.

Fluxul de capital străin: Interesul investitorilor străini pentru piața imobiliară locală poate stimula cererea.

Concluzii

În 2025, piața terenurilor intravilane din România va fi caracterizată de o cerere crescută în zonele apropiate de marile orașe și de infrastructura majoră.

✓ *Piața rămâne activă, dar mai selectivă*

Deși interesul pentru terenuri intravilane continuă să existe, cumpărătorii sunt mai atenți la localizare, acces la utilități și reglementări urbanistice. Cererea se concentrează tot mai mult în zone cu infrastructură bună și potențial de dezvoltare real, în detrimentul achizițiilor speculative.

✓ *Zonele periurbane câștigă teren*

Municipiile mari (București, Cluj, Timișoara, Iași, Brașov) au înregistrat o expansiune spre periferii, iar terenurile intravilane din comunele limitrofe devin tot mai căutate, mai ales în contextul lucrului de la distanță. Aceste zone oferă prețuri mai accesibile și un mediu de locuire mai liniștit.

✓ *Prețurile s-au stabilizat, cu creșteri punctuale*

După ani de creștere accentuată, în 2025 se observă o stabilizare a prețurilor, cu excepția unor zone "fierbinți" unde cererea depășește oferta (de exemplu, nordul Bucureștiului sau Florești – Cluj). În zonele mai puțin dezvoltate, terenurile rămân accesibile, dar cu potențial de creștere pe termen mediu.

✓ *Reglementările urbanistice influențează decisiv valoarea terenurilor*

Terenurile cu PUZ aprobat, coeficienți favorabili (POT/CUT) și acces la drumuri publice sunt mult mai valoroase decât cele fără documentație clară. Investitorii preferă terenuri cu claritate juridică și urbanistică.

✓ *Interes tot mai mare pentru dezvoltări durabile*

Există un trend ascendent în direcția dezvoltărilor verzi și eficiente energetic, ceea ce influențează și alegerea terenurilor – cele din zone nepoluate, cu posibilitate de integrare în ansambluri rezidențiale durabile, sunt preferate de dezvoltatori.

✓ *Obstacole majore: birocrăția și incertitudinea legislativă*

Chiar și în 2025, birocrăția pentru autorizare și schimbările frecvente în legislația urbanismului rămân o frână pentru investitori. Mulți dezvoltatori aleg să cumpere doar terenuri "pregătite" pentru construcție, evitând riscurile juridice.

✓ *Terenul – activ de investiție pe termen lung*



Pentru mulți români, terenul rămâne o formă tradițională de investiție. Cu toate acestea, investitorii devin mai educați și mai pragmatici, alegând locații cu potențial real de creștere și evitând achizițiile "emoționale" sau speculative.

Concluzie generală:

Piața terenurilor intravilane cu destinație rezidențială în România în 2025 este una maturizată, marcată de selecție riguroasă, orientare spre calitate și predictibilitate, dar și de o atenție sporită la factorii urbanistici și economici locali. Adaptarea la schimbările de mediu și diversificarea proiectelor sunt esențiale pentru a beneficia de potențialul continuu de creștere al acestei piețe

4.2 DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice imobilului evaluat, s-au luat în calcul următorii factori:

1. Tipul proprietatii analizate: o parcelă de teren intravilan
2. Caracteristicile proprietatii: teren amplasat în zonă preponderent industrială
3. Aria pieței definite din punct de vedere geografic: zonă urbană
4. Proprietati similare/comparabile având o atractivitate medie, aflându-se în zone periferice iar aria analizată este reprezentată de proprietățile imobiliare – terenuri intravilane libere situate în zone similare ale localității Zalău.

Proprietatea subiect fiind o parcelă de teren intravilan, piața specifică proprietății este cea a proprietăților de tip similar, terenuri intravilane situate în localitatea Zalău.

4.3 ANALIZA CERERII

Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp, în condițiile în care factorii de tipul: populație, venit, preturi viitoare și preferințe ale consumatorilor rămân constante.

În cazul proprietatii analizate, luând în considerare tipul de piață, analiza cererii are la bază cererea manifestată de către societăți pentru acest tip de proprietate.

Cererea este preponderent orientată către vânzare; este relativ stabilă, la nivel și acoperită de oferta existentă. Cererea pentru închirieri este redusă având în vedere ofertele de vânzare ale acestor tipuri de proprietăți.

Cererea de terenuri intravilane se referă la terenuri situate în interiorul sau în apropierea orașelor, destinate dezvoltării unor proiecte care combină diferite activități industriale și comerciale. Aceste terenuri sunt din ce în ce mai căutate în contextul urbanizării și al necesității de a crea zone de



dezvoltare economică integrată, care să sprijine atât activitățile economice, cât și dezvoltarea infrastructurii necesare unui mediu urban funcțional.

Terenurile intravilane mixte sunt zone care permit atât activități comerciale (de exemplu, birouri, centre comerciale, depozite de distribuție), cât și activități industriale (producție, depozitare, servicii de logistică, etc.), într-un spațiu urbanizat. Aceste terenuri sunt situate în interiorul orașelor sau într-o zonă de tranziție dintre zonele comerciale și cele industriale.

Tendențe și cerere

Creșterea cererii pentru zone de logistică și depozitare: În contextul comerțului online și al economiei globale interconectate, cererea pentru terenuri care permit activități industriale de tip logistică, distribuție și depozitare este în continuă creștere. Aceste terenuri intravilane mixte pot oferi o soluție integrată, care să sprijine atât comerțul, cât și industria.

Dezvoltarea industriilor curate și sustenabile: Tot mai multe industrii se orientează spre soluții ecologice, iar terenurile mixte permit integrarea unor tehnologii de producție curată, care să minimizeze impactul negativ asupra mediului urban.

Proiecte de dezvoltare integrată: În multe orașe mari, autoritățile locale preferă să promoveze proiecte de dezvoltare integrată, în care zonele comerciale și industriale se susțin reciproc, creând o rețea de afaceri și locuri de muncă care contribuie la dezvoltarea economică a orașului.

În concluzie, cererea pentru terenuri intravilane este în creștere bazată pe tendința de dezvoltare a zonelor urbane, iar dezvoltarea acestor proiecte necesită o planificare atentă, luând în considerare reglementările urbanistice, cerințele de infrastructură și potențialele conflicte între funcțiunile diferite. De asemenea, este important ca autoritățile locale să sprijine astfel de dezvoltări prin politici adecvate și să asigure o integrare armonioasă între diferitele funcțiuni.

4.4 ANALIZA OFERTEI

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Ofertele de terenuri intravilane se referă la terenuri situate în interiorul unei localități, care sunt deja incluse în perimetrul urban al unei localități și beneficiază de infrastructura urbană specifică (drumuri, apă, canalizare, electricitate etc.). Aceste terenuri sunt destinate diverselor activități, inclusiv construcții rezidențiale, comerciale sau industriale, în funcție de regimul urbanistic al zonei respective.

În general, în municipiul Zalău terenurile intravilane pot fi destinate diferitelor tipuri de dezvoltări: rezidențiale, comerciale, mixte (rezidențial-comercial), dar și industrial în anumite zone ale orașului sau ale comunei. Iată câteva informații generale despre piața terenurilor din Zalău.

Localizarea și zonele de interes din Zalău

Centrul orașului: Zona centrală beneficiază de infrastructură completă și de accesibilitate bună la transportul public, magazine, școli, instituții publice. Prețurile terenurilor intravilane în această zonă sunt, de regulă, mai mari datorită cererii ridicate.



Zona de sud și vest a Zalăului: În ultimele decenii, în aceste zone s-au înregistrat dezvoltări semnificative, atât rezidențiale, cât și comerciale. Prețurile terenurilor pot fi mai mici decât în centrul orașului, dar dezvoltarea infrastructurii poate aduce plusvaloare acestei zone pe termen mediu și lung.

Zona de nord a Zalăului: Este o zonă mai liniștită, iar terenurile din apropierea pădurii sau a altor zone verzi pot atrage dezvoltatori care vor să construiască locuințe de lux sau complexe rezidențiale mai mari.

Zonarea industrială (zonele de la periferie): Zalăul oferă și terenuri intravilane destinate acestui tip de activitate respectiv dezvoltarea unor proiecte industriale, de depozite sau hale, în special în zona de periferie, unde accesul la drumuri naționale și autostrăzi este mai facil.

Prețurile terenurilor în Zalău și Sălaj

Prețurile terenurilor intravilane din Zalău pot varia semnificativ în funcție de mai mulți factori: locație, suprafață, regimul urbanistic, și infrastructura disponibilă. În general, prețul mediu al terenurilor intravilane poate fi estimat între 30-70 euro/mp în zonele mai periferice, iar în zonele centrale sau în apropierea infrastructurii importante (drumuri principale, centre comerciale, zone de birouri) prețurile pot ajunge la 80-150 euro/mp.

În județul Sălaj, în localitățile mai mici și în zonele rurale din apropierea Zalăului, prețurile pot fi semnificativ mai mici, de la 5-20 euro/mp, dar aceste terenuri nu sunt întotdeauna dotate cu infrastructura necesară pentru dezvoltări complexe.

Infrastructura și accesibilitatea

Infrastructura rutieră: Zalău este bine conectat prin drumuri naționale și județene la alte orașe din județul Sălaj și din județele vecine. Există un acces relativ ușor către orașe importante din Transilvania, precum Cluj-Napoca (la aproximativ 100 km distanță). Acest lucru este important dacă vrei să dezvoltarea unui proiect comercial sau industrial.

Transportul public: Rețeaua de transport public din Zalău este destul de bine dezvoltată, iar acest lucru poate influența atractivitatea terenurilor din zonele mai periferice pentru dezvoltarea unor proiecte rezidențiale.

Utilitățile: Majoritatea terenurilor intravilane din Zalău beneficiază de rețele de apă, canalizare, gaze și electricitate. Totuși, în cazul unor terenuri mai periferice, este important să verifici disponibilitatea utilităților și costurile de racordare.

Tipuri de terenuri disponibile și regimul de urbanism

În funcție de destinația proiectului dorit (rezidențial, comercial, industrial, mixt), terenurile intravilane din Zalău pot avea diferite regimuri de urbanism.

Zonarea în Planul Urbanistic General (PUG): Zalău are diferite zone desemnate pentru activități rezidențiale, comerciale și industriale. Unele terenuri pot fi destinate în exclusivitate construcțiilor de locuințe, altele pot permite atât locuințe cât și activități comerciale. Dacă se dorește să construiască un centru comercial sau o unitate de producție, va trebui să te asiguri că terenul respectiv permite acest tip de activități.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și indicele de ocupare a terenului (CUP): Aceste reglementări stabilesc cât de mult din teren poate fi ocupat de construcții și ce înălțime pot avea



acestea. De exemplu, în zonele rezidențiale centrale, construcțiile sunt de obicei restricționate în înălțime și densitate, în timp ce în zonele comerciale sau industriale pot fi permise clădiri mai mari.

Oportunități de dezvoltare în Zalău și Sălaj

Zalău și județul Sălaj sunt zone în continuă dezvoltare, iar terenurile intravilane pot reprezenta o oportunitate bună de investiție. Printre principalele motive pentru care Zalău poate fi o destinație atractivă pentru investiții imobiliare sunt:

Dezvoltarea infrastructurii: În ultimii ani, Zalău a beneficiat de investiții în infrastructura rutieră și de transport, ceea ce face orașul mai accesibil și mai atractiv pentru dezvoltatori.

Potențialul economic al regiunii: Zalău este un important centru regional de afaceri și comerț în județul Sălaj, iar acest lucru atrage dezvoltări comerciale și industriale.

Proximitatea față de Cluj-Napoca: Apropierea de Cluj-Napoca, un oraș cu o economie în creștere rapidă și un sector imobiliar puternic, face din Zalău o locație atractivă pentru cei care vor să investească în dezvoltări rezidențiale pentru muncitorii sau familiile care lucrează în Cluj.

Cum găsești oferte de terenuri intravilane în Zalău

Pentru a consulta ofertele de terenuri intravilane din Zalău sunt disponibile următoarele surse:

Site-uri de anunțuri imobiliare: Platforme precum Imobiliare.ro, Stora.ro, OLX.ro, Publi24.ro oferă o gamă largă de oferte de terenuri.

Agenții imobiliare locale și oficialitățile locale: primăria Zalău sau alte autorități locale pentru a afla despre planurile de dezvoltare urbanistică și despre eventuale terenuri publice disponibile pentru vânzare.

Concluzie

Piața terenurilor intravilane din Zalău poate oferi oportunități bune de investiție, dar este important să analizezi fiecare ofertă în funcție de tipul de dezvoltare dorit, preț, reglementări urbanistice și infrastructura disponibilă.

În cazul proprietății evaluate, oferta de proprietăți comparabile și asimilabile este scăzută. Intervalul prețurilor regăsit pe piață este de 25 -95 euro/mp, în funcție de suprafață, localizare, infrastructură și utilitățile disponibile.

4.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI

Echilibrul pieței este determinat de raportul dintre cerere și ofertă. În comparație cu pietele de bunuri, de valori imobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare încă sunt considerate inefficiente. Această caracteristică este acuzată de mai mulți factori cum ar fi oferta relativ inelastică și localizarea fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid ca răspuns la schimbările de pe piață.

În acest moment, piața este în relativ echilibru - Teoretic, oferta și cererea de proprietăți imobiliare se îndreaptă către un echilibru pe o perioadă lungă de timp. Totuși, acest punct de echilibru este rar atins. Chiar și atunci când pare evidentă existența unui surplus de bunuri oferite spre vânzare, proiectele aflate în construcție la momentul respectiv trebuie să se finalizeze. O cantitate mai mare va continua să se adauge surplusului existent, cauzând un dezechilibru și mai mare. O scădere a cererii poate, de asemenea, apărea în perioada construirii unor noi unități imobiliare, mărind și mai mult surplusul.



5 PARTEA A CINCEA – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare.

Definiție CMBU conform Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025 – “Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

1. **Permisa legal** – evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. Trebuie să fie analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.
2. **Posibilă fizic** – dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastruri naturale (cutremure, inundații). Se iau în considerare capacitatea și disponibilitatea utilitatilor publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic).
3. **Fezabilă financiar** – utilizările care au îndeplinit criteriile permise legal și posibilă fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.
4. **Maxim productivă** – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru aceea utilizare.

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

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

5.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale. Având în vedere specificul proprietății studiate Cea mai bună utilizare a terenului este în ipoteza terenului construit.



a. Testul permisibilității legale

În acest caz trebuie să se determine care utilizări sunt permise legal. Restricțiile private de zonare, normele de construire, reglementările de utilizare, precum și reglementările asupra mediului înconjurător. Trebuie să se țină cont dacă există o probabilitate rezonabilă ca documentațiile de urbanism să se modifice pentru ca cea mai bună utilizare a proprietății să se realizeze. Investigând probabilitatea rezonabilă a modificării documentațiilor de urbanism, evaluatorul trebuie să țină seama de tendințele din aria pieței, de planul de dezvoltare al comunității.

Deoarece terenul a fost dezmembrat din altă parcelă mai mare pentru a facilita construirea și extinderea rețelei de apă potabilă, considerăm că cea mai bună utilizare este cea de utilitate publică.



6 PARTEA A SASEA – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Există o abordare ce poate fi folosită pentru a estima valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare de tip teren liber: abordarea prin comparații cu tehnicile descrise mai jos.

Mai jos sunt prezentate explicații privind această abordare.

6.1 ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt:

1. *Anticiparea* se referă la faptul că valoarea este creată de perspectiva unor beneficii obținabile în viitor.
2. *Oferta și cererea* pentru amplasamentele cu anumite localizări tind spre echilibru. Dacă oferta scade, iar cererea rămâne stabilă sau crește, cresc și prețurile. În mod contrar, prețurile scad în situația în care crește oferta de amplasamente pentru o anumită utilizare și cererea rămâne stabilă sau descrește.
3. *Principiul substituției*, care spune că un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un amplasament decât pentru un altul similar sau identic, se aplică în evaluarea terenului și arată că cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare.
4. *Principiul echilibrului* este, de asemenea, aplicabil în evaluarea terenului. Atunci când diferitele elemente ale unui anumit mix economic sunt în stare de echilibru, valoarea este susținută.

Tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), prin venit și prin cost.

Acestea sunt:

- **Comparația directă**
- **Tehnici alternative:**
 - *Extracția*
 - *Alocarea*
- **Tehnicile capitalizării venitului:**
 - *Capitalizarea directă: Tehnica reziduală a terenului*
 - *Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare*
 - *Actualizarea: Analiza fluxului de numerar actualizat/ Analiza parcelării și dezvoltării*

Tehnica *comparației directe* pentru evaluarea terenului implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile. Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu proprietatea evaluată, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.

Când comparația directă nu este posibilă, pot fi aplicate cu precauție următoarele metode:



Extracția (prin scădere) este o altă tehnică de comparație indirectă (uneori denumită și *abstracție*). Prin această metodă se estimează valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor, prin costul lor minus deprecierea, care se scade apoi din prețul total al proprietăților comparabile. Rezultatul rezidual este o indicație a valorii posibile a terenului.

Alocarea este o tehnică indirectă de comparație, care utilizează o proporție/rată între valoarea terenului și valoarea proprietății construite sau alte relații între componentele proprietății. Rezultatul constă într-o rată/proporție de repartizare a prețului de piață total între teren și amenajările terenului și construcții, pentru scopuri comparative.

Tehnica reziduală a terenului pentru evaluarea terenului aplică, de asemenea, informațiile privind venitul și cheltuielile ca elemente de analiză. Se face analiza financiară a venitului net care poate fi obținut printr-o utilizare generatoare de venit, apoi, din venitul net total al proprietății se deduce venitul cerut pentru remunerarea construcțiilor. Venitul rămas este considerat ca fiind venitul rezidual al terenului și este capitalizat într-o indicație de valoare. Metoda este limitată la proprietățile generatoare de venit și este mai des aplicată în cazul proprietăților noi, pentru care sunt necesare mai puține ipoteze.

Terenul poate fi evaluat și prin *capitalizarea rentei funciare (chiriei)*. Dacă terenul este capabil să genereze în mod independent rentă funciară (sau chirie), această rentă poate fi capitalizată într-o indicație de *valoare de piață* atunci când există suficiente informații de piață. Totuși, trebuie acordată atenție în folosirea termenilor și condițiilor speciale ale rentei funciare, care pot să nu fie reprezentative pe anumite piețe. În plus, deoarece rentele funciare au fost stabilite cu mai mulți ani înaintea datei evaluării, rentele respective ar putea să nu fie cele curente, iar ratele de capitalizare curente pot fi dificil de obținut.

Tehnica parcelării și dezvoltării poate fi și ea aplicată în evaluarea terenului. Acest proces presupune proiectarea unei parcelări a unui teren într-o serie de loturi, calcularea veniturilor și cheltuielilor asociate parcelării și construirii pe aceste parcele și actualizarea venitului net rezultat, obținându-se astfel o indicație de valoare. Această tehnică poate fi susținută în unele situații, dar presupune un număr prea mare de ipoteze care pot face dificilă asocierea cu definiția *valorii de piață*. Se recomandă atenție sporită în stabilirea ipotezelor fundamentate, pe care evaluatorul trebuie să le prezinte în întregime.

Având în vedere faptul că există o piață activă pentru terenuri comparabile cu cel al proprietății evaluate, și au fost identificate mai multe oferte comparabile s-a evaluat terenul prin tehnica comparațiilor directe.

În anexe sunt descrise și prezentate comparabilele utilizate, cuprinzând amplasament, dimensiuni, formă, etc, iar în continuare este prezentată.



6.2 METODOLOGIE SPECIFICĂ DE EVALUARE

ABORDAREA PRIN COMPARAȚIA VÂNZĂRILOR se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care s-au vandut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotație sau oferte de preț, luând în considerare elementele de comparație. Sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea respectivă dacă ar fi oferită pe piață.

Pentru realizarea abordării s-a utilizat analiza pe perechi de date. Informațiile privind vanzarile comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Elementele de comparație includ: sursa informației, suprafața, data vanzării/ofertei, localizare, utilități, destinație, cu construcție sau nu, intravilan/extravilan, etc.

Studiind piața imobiliară s-au selectat cateva valori de oferte pentru imobile similare, în aceeași zonă, aparute în publicațiile imobiliare cele mai răspândite/internet, afișe stradale.

Având în vedere faptul că există o piață activă pentru terenuri comparabile cu cel al proprietății evaluate, și au fost identificate mai multe tranzacții comparabile s-a evaluat terenul prin **tehnica comparațiilor directe**. În anexe sunt descrise și prezentate comparabilele utilizate, cuprinzând amplasament, dimensiuni, formă, etc.

În grila datelor de piață au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare al fiecărei proprietăți similare comparabile.

Grila de comparații:

Nr.crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Deputat de proprietate transmisă:	deplin	similare	similare	similare
2	Restricții legale	conform zonei	similare	similare	similare
3	Cheltuieli necesare după comparare	fașa	similare	similare	similare
4	Condiții de finanțare	la piață	similare	similare	similare
5	Condiții de vânzare	independente	similare	similare	similare
6	Condițiile pietei	15.09.2025	similare	similare	similare
7	Localizare:	periferia /zona Dealul Morii	periferia / zona Dealul Morii	periferia /zona Dealul Morii	periferia / centrul Zăluu
8	Caracteristici fizice	în pantă lina	în pantă lina	în pantă lina	în pantă lina
9	Suprafața (mp):	722	687	4.200	6.300
10	Forma, raport front / adâncime:	regulată	regulată	regulată	regulată
11	Front etendat: - ml		0	0	0
12	Topografie:	în pantă lina	în pantă lina	în pantă lina	în pantă lina
13	Utilități (energie electrică, apă, și canalizare, gaze naturale)	fără utilități	în apropiere	fără utilități	fără utilități
14	Zonare:	industrială	rezidențială	industrială	industrială
15	Cea mai bună utilizare:	agricol / fașeș	mixte	agricol / fașeș	industrială
	Preț total (EURO)		37.700	147.000	233.100
	Preț / mp (EURO)		54,88	35,0	37,0



Anexa nr. 1					
Evaluare teren - Grile comparatia vanzarilor					
Data evaluarii	15.09.2025				
RON/EUR la data evaluarii	5,0632				
	UM	Subiect de evaluat	C1	C2	C3
Suprafata teren	mp	722	687	4.200	6.300
Pret de oferta/vanzare	EUR		37.700	147.000	233.100
Pret de oferta/vanzare unitar	EUR/mp		54,9	35,0	37,0
Tip oferta / vanzare			oferta	oferta	oferta
Ajustare	%		-15%	-10%	-10%
Valoare ajustare	EUR/mp		-8,2	-3,5	-3,7
Pret corectat dupa tip oferta/vanz	EUR/mp		47	32	33
Elemente de comparatie					
Drepturi de proprietate transmise		integral	integral	Integral	Integral
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Pret corectat	EUR/mp		47	32	33
Conditii de finantare		plata cash	plata cash	plata cash	plata cash
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Pret corectat	EUR/mp		47	32	33
Conditii de vanzare		normale	normale	normale	normale
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Pret corectat	EUR/mp		47	32	33
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu	nu	nu	nu
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Pret corectat	EUR/mp		47	32	33
Conditii ale pietei (data evaluarii)		15.09.2025	15.09.2025	15.09.2025	15.09.2025
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Pret corectat	EUR/mp		47	31,5	33
Localizare		periferica /zona Dealul Morii	periferica / zona Dealul Morii	periferica /zona Dealul Morii	periferica / centru Zalău
Ajustare	%		-25%	-25%	-25%
Valoare ajustare	EUR/mp		-12	-8	-8
Pret corectat	EUR/mp		35	24	25
Suprafata	mp	722	687	4.200	6.300
Ajustare	%		-0,1%	10,4%	17%
Valoare ajustare	EUR/mp		0,0	2,5	4,2
Pret corectat	EUR/mp		34,9	26	29
Utilitati		fară utilități	in apropiere	fară utilități	fară utilități
Ajustare	%		-14%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		-5	0,0	0



Pret corectat	EUR/mp		30	26	29
Caracteristici fizice		in panta lina	in panta lina	in panta lina	in panta lina
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Front		722,0	687	4.200	6.300
	Raport laturi	0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0,0	0,0	0,0
Acces		drum neamenajat	drum pietruit	drum pietruit	drum asfaltat/ sosea de centura
Ajustare	%		-5%	-5%	-15%
Valoare ajustare	EUR/mp		-1	-1	-4
Grad de ocupare		teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Dezvoltari potientiale		industrială	rezidentială	industrială	industrială
Ajustare	%		-10%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		-3	0	0
Servitute de trecere		nu	nu	nu	nu
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0,0	0,0	0,0
Ajustare totala neta	EUR/mp		-21,2	-6,5	-8,4
Ajustare totala neta	% din pret boza		-45%	-21%	-25%
Ajustare totala bruta	EUR/mp		21,19	11,51	16,77
Ajustare totala bruta	% din pret boza		45,4%	36,5%	50%
Pret unitar ajustat	EUR/mp		25,5	25,0	24,9
Comparabila selectata		C2	TRUE	TRUE	TRUE
Valoare unitara	EUR/mp	25,0			
Valoare piata	EUR	18.000			
Valoare piata	RON	91.100			

În concluzie a fost selectată comparabila cu ajustările brute cele mai mici, comparabila C2, rezultând valoarea unitară a terenului de:

25 euro/mp respectiv 18.000 euro echivalent 91.100 lei.

Explicarea ajustarilor

Tip oferta / vanzare

- o S-au aplicat ajustari de -15%, -10% si -10% pentru comparabilele C1, C2 si C3, ajustari efectuate in urma discutiilor telefonice cu proprietarii care reflecta marja de negociere pentru acest tip de proprietate;

Drepturile de proprietate transmise

- o Cu ocazia vanzarii, toate drepturile de proprietate se transmit integral. Nu s-au realizat ajustari;



Conditii de finantare

- o Estimarea valorii se face la data evaluării, în condițiile plății integrale. Nu s-au realizat ajustări;

Conditii de vanzare

- o Vânzarea se efectuează liber, în urma unui marketing adecvat, nici cumpărătorul nu este obligat să cumpere, și nici vânzătorul nu este forțat să vândă. Nu s-au realizat ajustări;

Cheltuieli necesare imediat după cumpărare

- o Nu s-au realizat ajustări deoarece nu se considera necesar să se efectueze cheltuieli imediat după cumpărare;

Conditii de piata (data evaluării)

- o Comparabilele sunt expuse pe piața liberă care nu a înregistrat modificări esențiale. În intervalul de timp în care s-a realizat estimarea valorii. Toate ofertele sunt valabile la data realizării evaluării;

Localizare

- o S-au aplicat ajustări de -25% comparabilelor C1, C2 și C3, deoarece sunt situate în zone cotate mai superior de către piață (diferențele de valori între zone sunt recunoscute de către piață)

Suprafata teren

- o S-au aplicat ajustări de procente de $(+/-)0,3\%$, comparabilelor C1 și C2 și C3 pentru diferențele de suprafață, deoarece suprafețele de teren mai mari implică cheltuieli financiare mai mari, iar suprafețele de teren mai mici implică cheltuieli financiare mai mici.

Utilitati

- o S-au aplicat ajustări de -14% pentru comparabila C1 deoarece beneficiază toate utilitățile în apropiere. (cca. 1 eur/m, care reprezintă costul estimativ al traseelor pentru a fi aduse pe amplasament)
- o Nu s-au aplicat ajustări comparabilelor C2 și C3, deoarece nu beneficiază de utilități.

Caracteristici fizice

- o Nu s-au aplicat ajustări comparabilelor C1, C2 și C3; similaritate între comparabile și subiect.

Front

- o Nu s-a ținut cont de această caracteristică (deoarece terenul de evaluat a fost dezmembrat conform proiectului pt aducțiunea de apă)

Acces

- o S-au aplicat ajustări de -5% comparabilei C1 și comparabilei C2, deoarece accesul este din drum pietruit, comparativ cu proprietatea de evaluat la care accesul este din drum neamenajat.
- o S-au aplicat ajustări de -15% comparabilei C3, deoarece accesul este din soseaua de centură asfaltată, cota superior.

Grad de ocupare

- o Nu s-au aplicat ajustări;

Dezvoltari potientiale

- o S-au aplicat ajustări de -10% comparabilei C1 deoarece potențialul de dezvoltare al proprietăților este rezidențial cota mai superior de către piață.
- o Nu s-au aplicat ajustări comparabilelor C2 și C3. similaritate între comparabile și subiect.

Comparabila selectata

- o Comparabila cu ajustarea procentuala bruta cea mai mica este comparabila C2.



7 PARTEA A SAPTEA – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1 ANALIZA REZULTATELOR

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

În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori :

Abordarea prin piață: 18.000 euro echivalent 91.100 lei

Adecvarea unei abordări cu utilizarea propusă a evaluării. Având în vedere scopul evaluării dar și tipul imobilului cea mai pretabilă abordare este prin comparații, având în vedere numărul relativ mare de tranzacții cu proprietăți comparabile și faptul că în lipsa autorizației de construire tehnicile reziduale nu au putut fi aplicate.

Precizia – se apreciază acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabilă analizată. Din analiza de piață, acuratețea informațiilor privind vânzările este mai precisă decât în cazul închirierilor care sunt relativ puține pe piața imobiliară specifică.

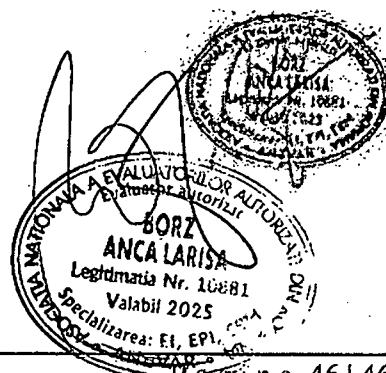
Cantitatea informațiilor. Informațiile privind vânzările sunt mai numeroase astfel încât pot fi selectate comparabile apropiate din punct de vedere al amplasamentului, utilizării și caracteristicilor fizice, cu proprietatea subiect.

7.2 CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Având în vedere 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, valoarea estimată pentru proprietățile imobiliare în discuție va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma abordării prin **PIAȚĂ**.

Astfel:

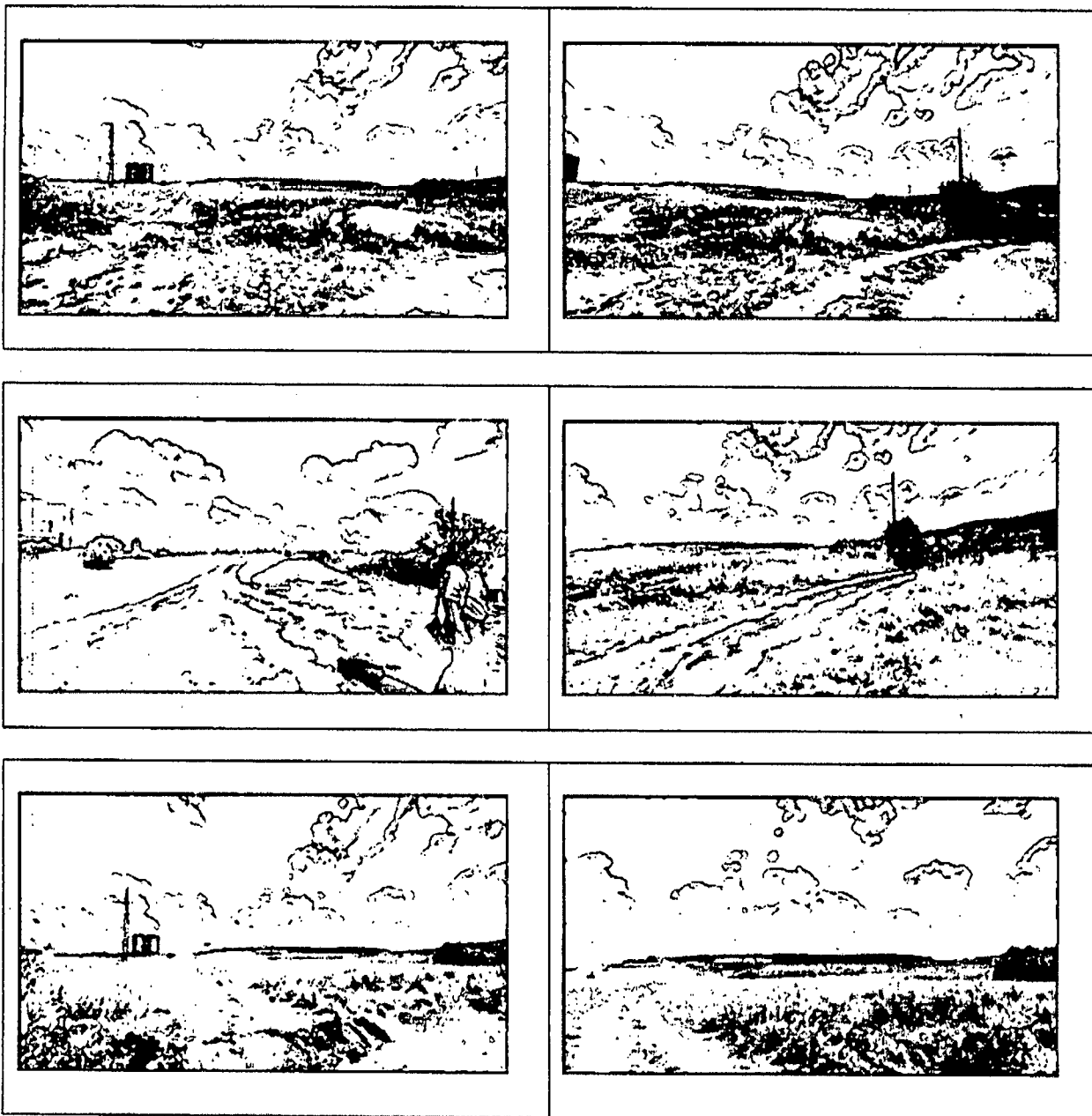
Valoare de piață = 18.000 euro echivalent 91.100 lei

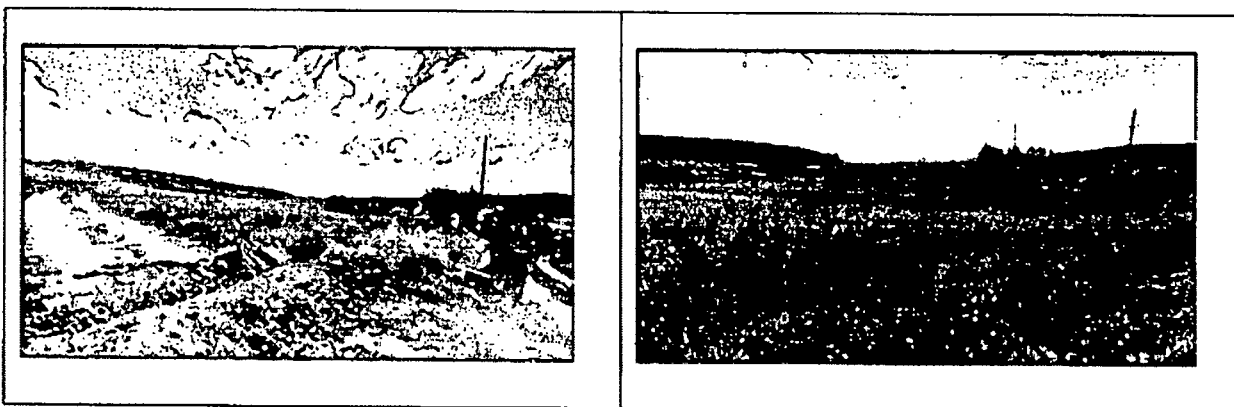
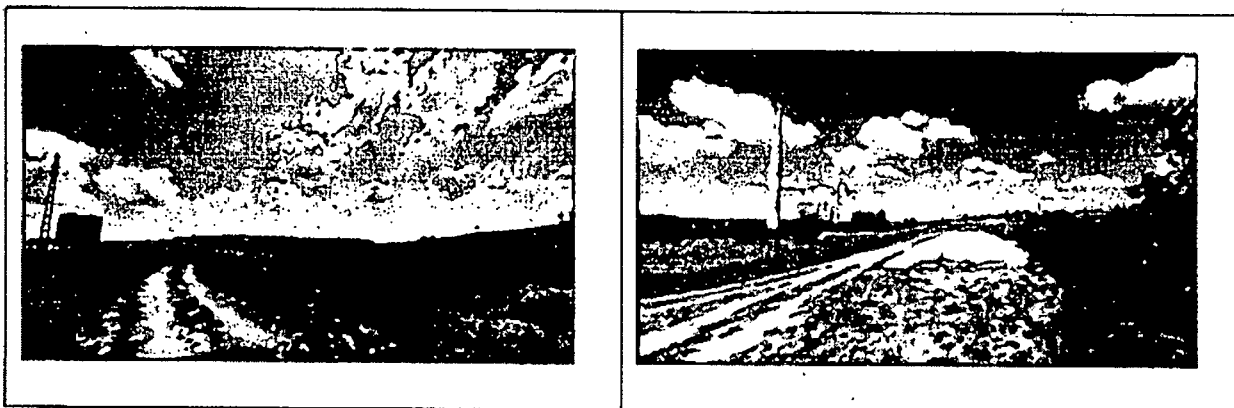
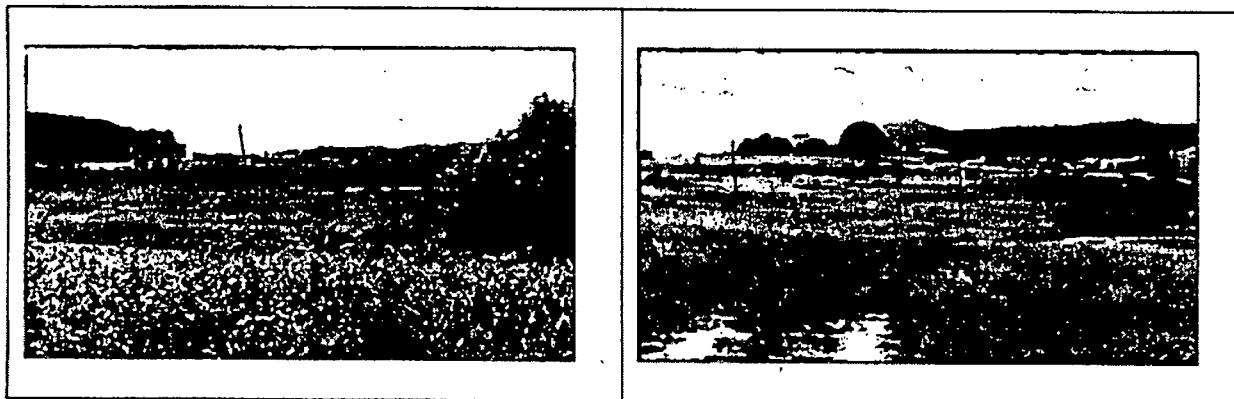


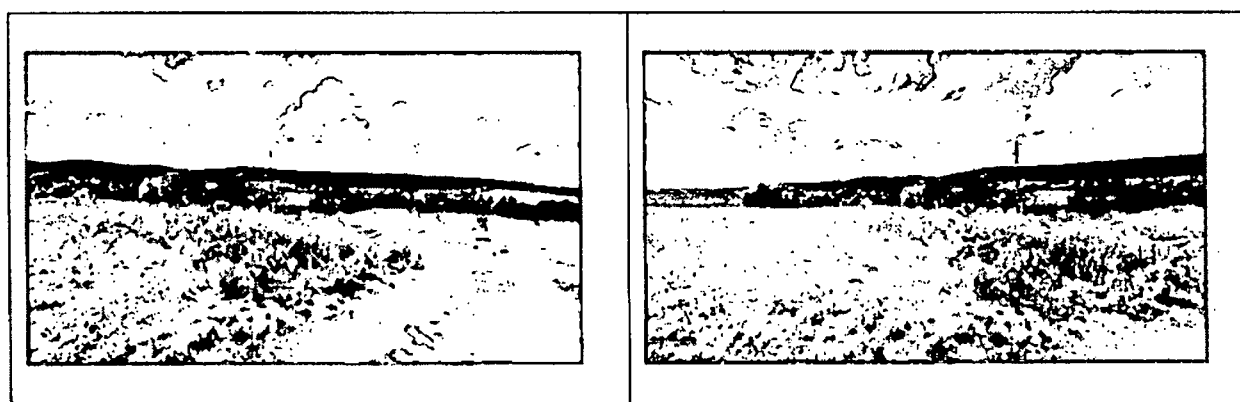
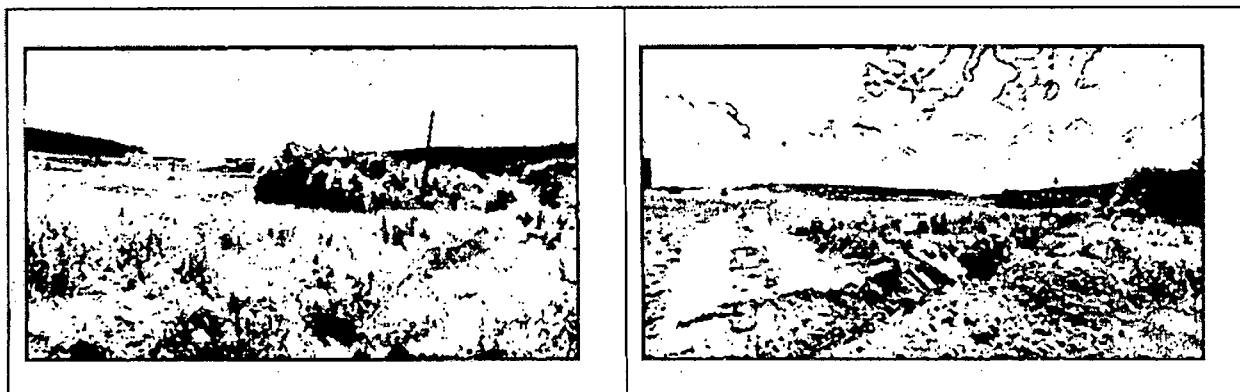


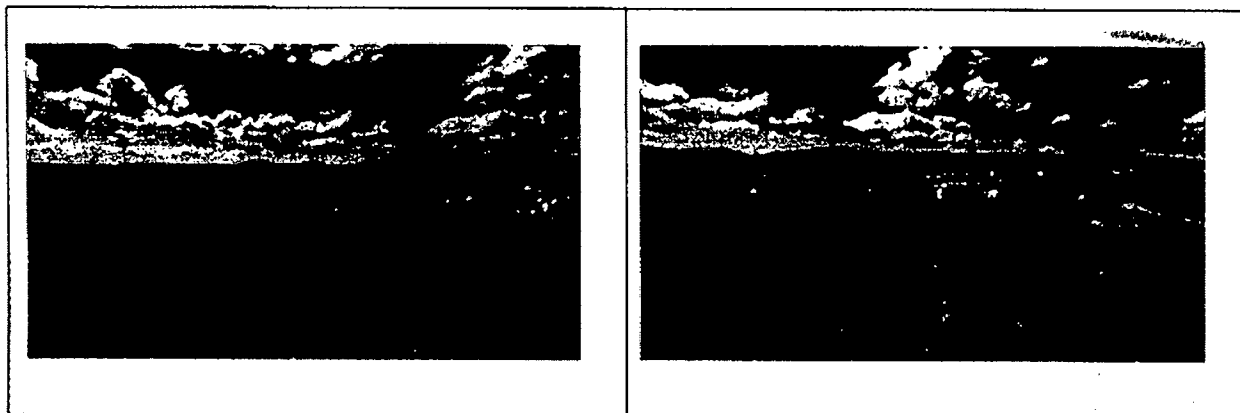
Anexa 8

Fotografii





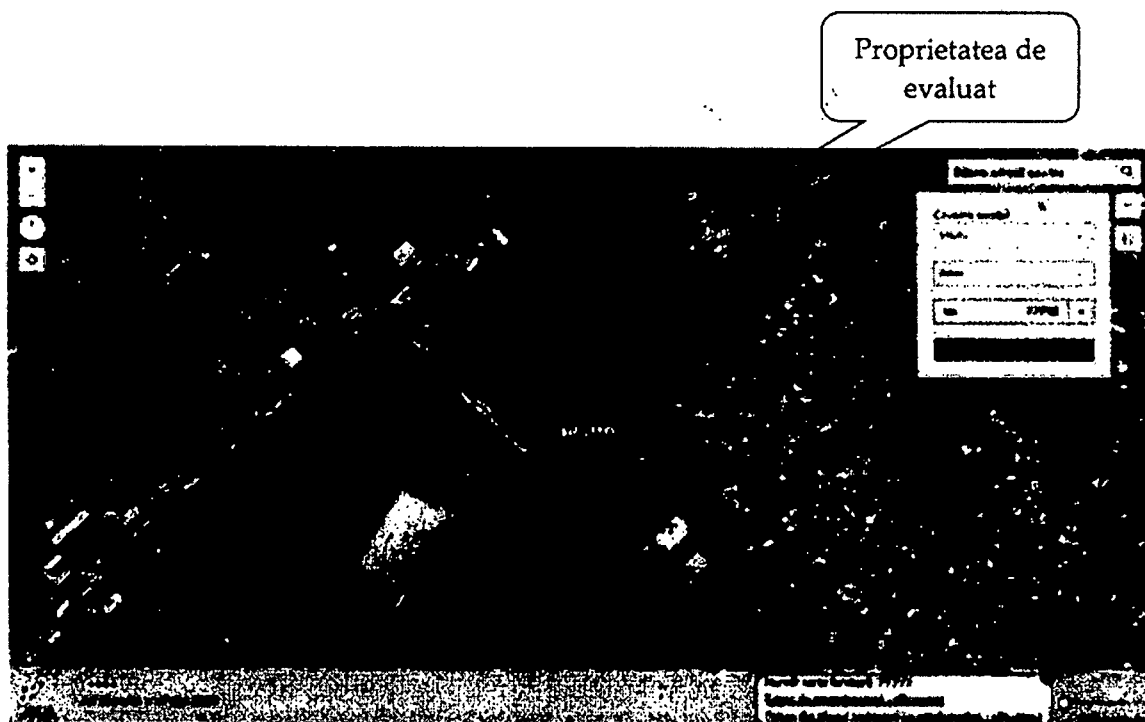
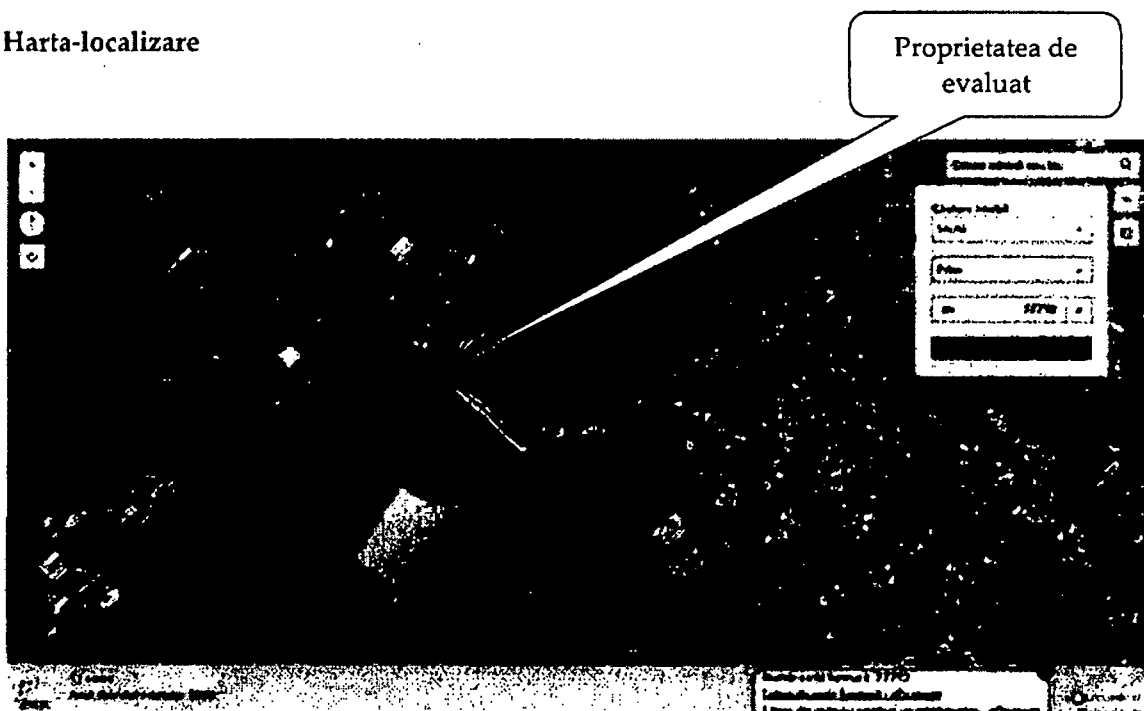


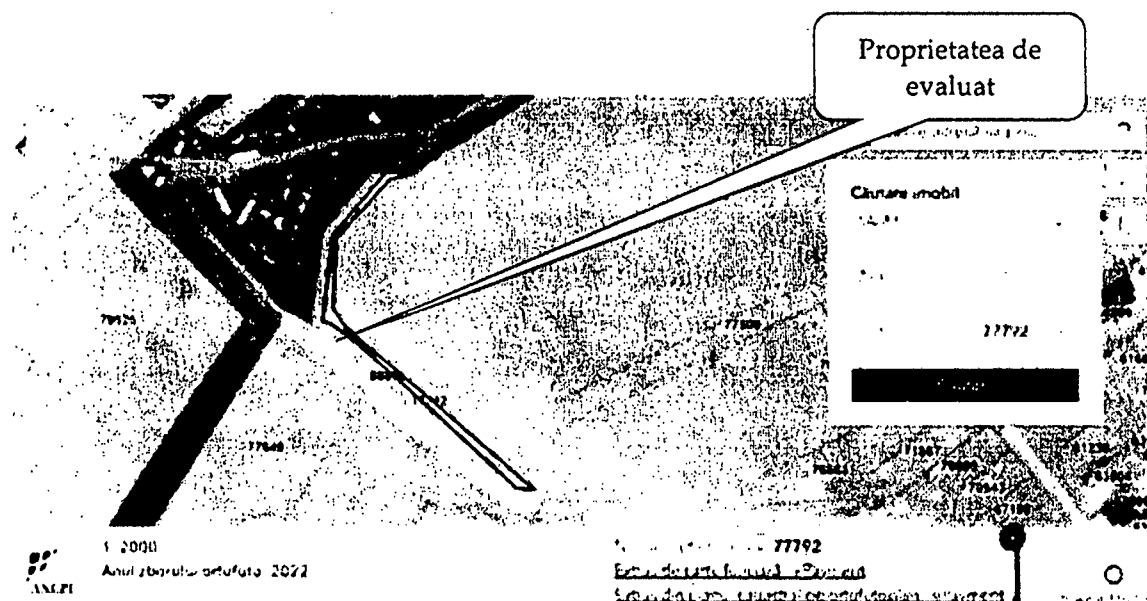
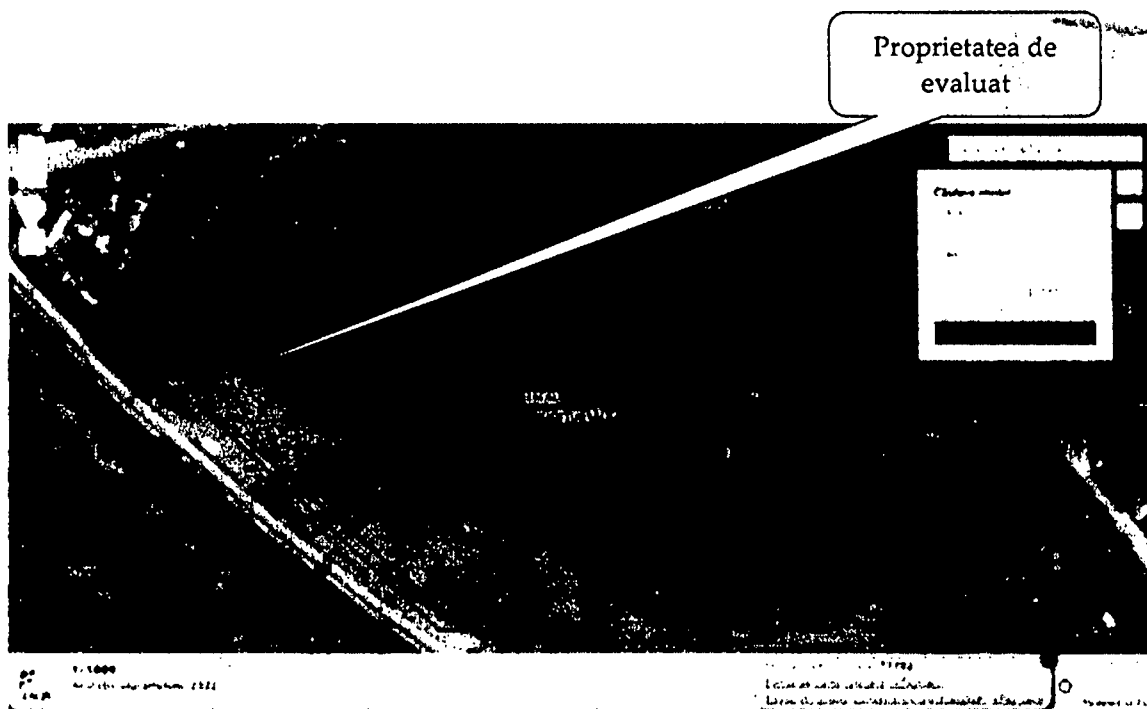




Anexa nr. 8.2

Harta-localizare

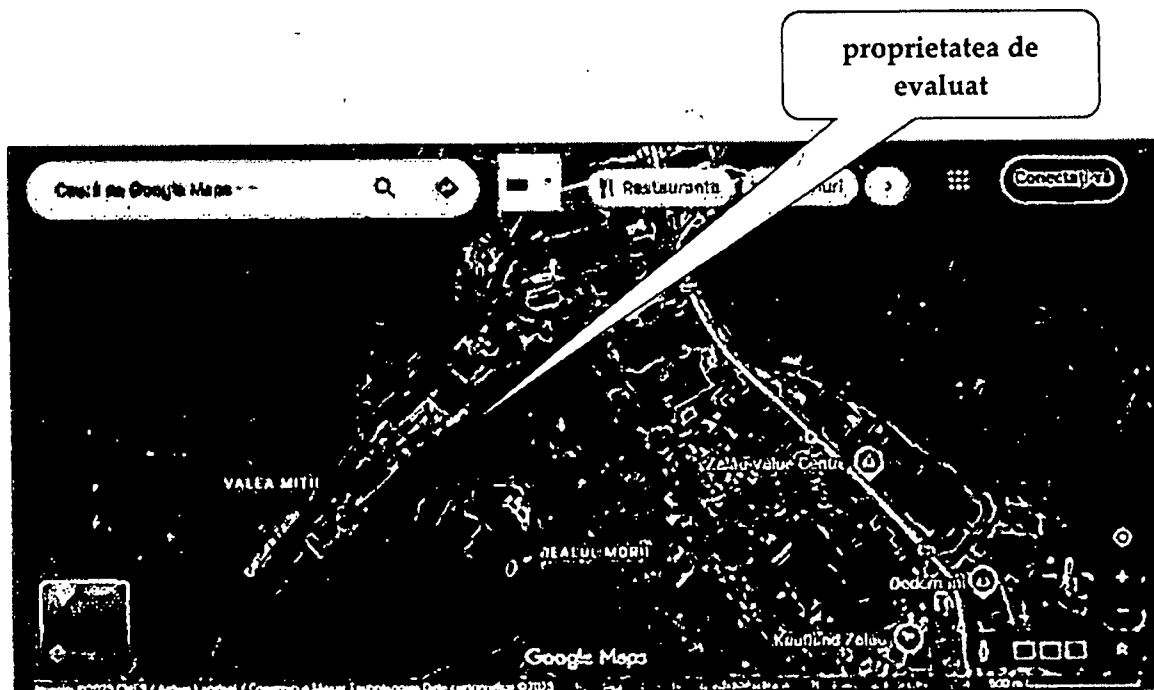
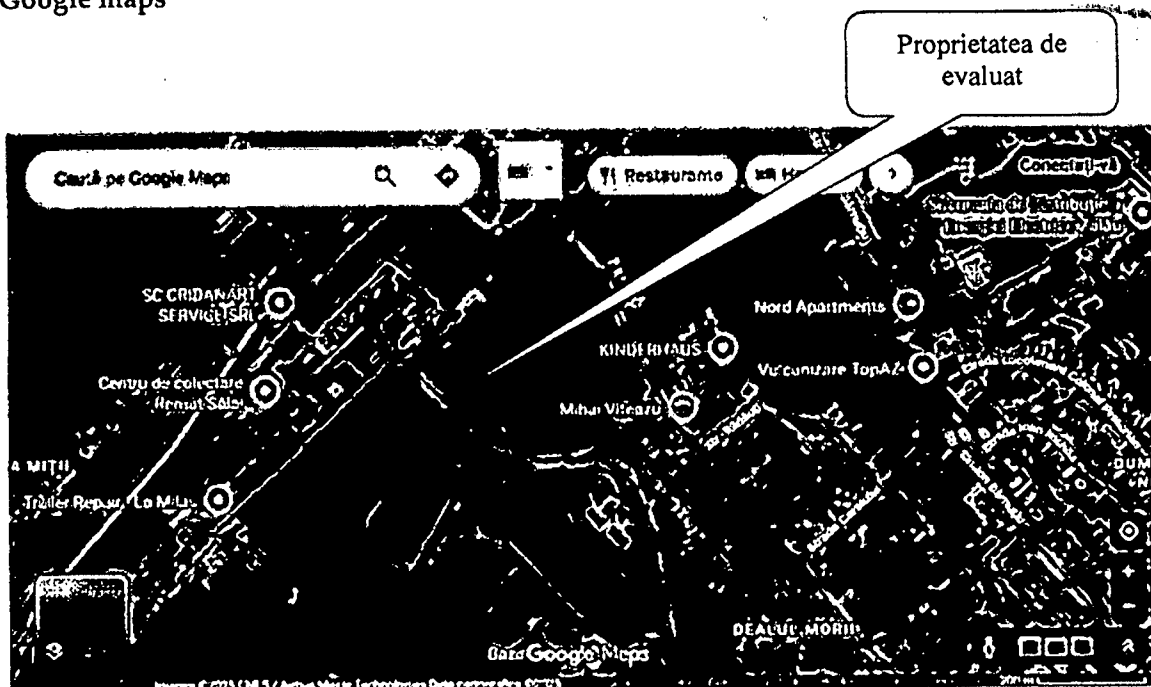




<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Google maps



Anexa nr. 9. ANALIZA DE PIATĂ. OFERTE TERENURI

storia

De vânzare ▾

De închiriat ▾

Ansambluri rezidențiale ▾

Companii ▾

Index Cartiere



Adaugă anunț

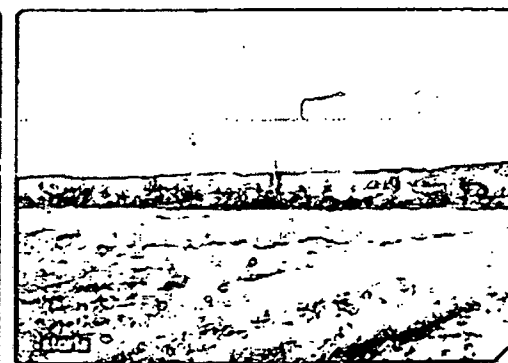
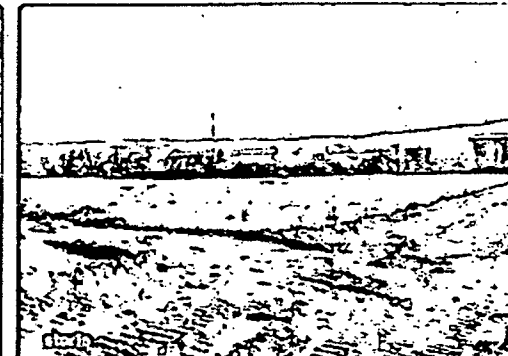
Ciprian Gabriel >

< Înapoi

comparabila nr. 1

Distribuie

Salvează



Teren intravilan 744 mp respectiv 687 mp D-va Nord (Dealu Morii)

Gregorovici Rareș Alexandru

Ciprian Gabriel

0744 977 507

37 700 €

55 €/m²

 Dealul Morii, Zalau, Salaj

Publicitate

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	687 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	nu
Tip acces:	nepavat
Imprejurimi:	camp deschis
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren intravilan 744 mp respectiv 687 mp cartier D-va Nord, cu acces din mai

anca

anca_larisa.borz@yahoo.com

+40 745233676

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Trimite mesajul

Publicitate

multe străzi întabulate pe primăria Zalău.

-PUZ(plan urbanistic zonal) nou din anul 2020

UTILIZĂRI ADMISE: locuinte individuale; locuinte semi-colective, cu acces distinct (nu din spatiu comun); functiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spatii pentru spectacole, expozitii, etc.), de cult, de invatamant (invatamant de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societati, companii, firme, asociații care asigura o largă gama de servicii - (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc; căi de acces, parcaje; spatii plantate; locuri de joacă pentru copii; comert alimentar, comert nealimentar cu marfuri de folosină zilnică.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: Se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta s nu fie o falsă mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de 45 grade; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel.

Se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia s nu genereze transporturi grele, »ă nu fie poluante si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

Se permite schimbarea destinatiei cuintelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzând activitti pentru servicii specializate si practica profesional privata cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultant, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare, etc.) cu conditia ca acestea s-si asigure in incinta proprie, in afara spatiului public parcajele necesare pentru angajati si pentru clienti. Functiunile existente care contravin prevederilor prezentului RLU se mentin, iar disfunctionalităfile create astfel (ce fin de aspectul exterior al unor astfel de cladiri)se vor rezolva cu ocazia unor interventii solicitate ulterior, in conformitate cu prevederile prezentului RLU, pentru aceste zone).

-certificat de urbanism

Publicitate

Publicitate

- front stradal 16 metri
- curent, canalizare și apă la maxim 70 metri de teren.
- drum de 10 metri din care 1.5 metri trotuare pentru fiecare parte.
- din teren nu trebuie cedat pentru drum.
- panoramă deosebită
- întabulat în noile coordonate Stereo 70

Preț: 4250 Euro

Relații la telefon [Contactează](#) Contactează Rareș.

Mai puțin ^

ID: 4794694

 Raportează

 Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 1.05.2025

Data

Modificare

Preț

Contactează

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾

Cartiere

Contul meu

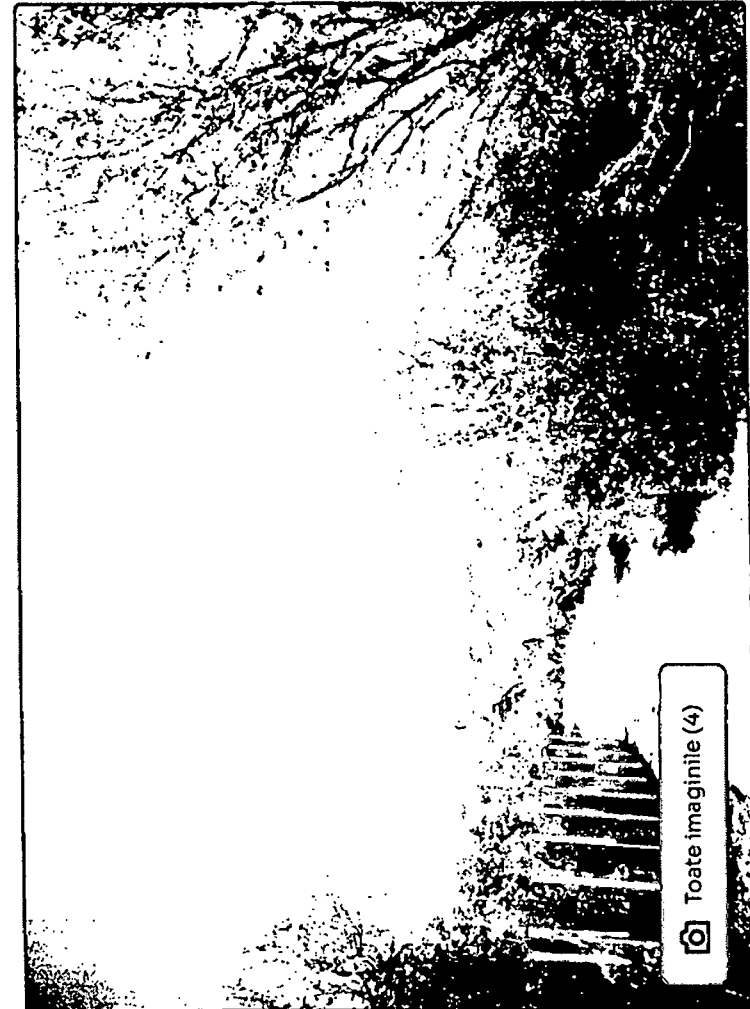
Adaugă anunț

IMPERIA DEALINGS >

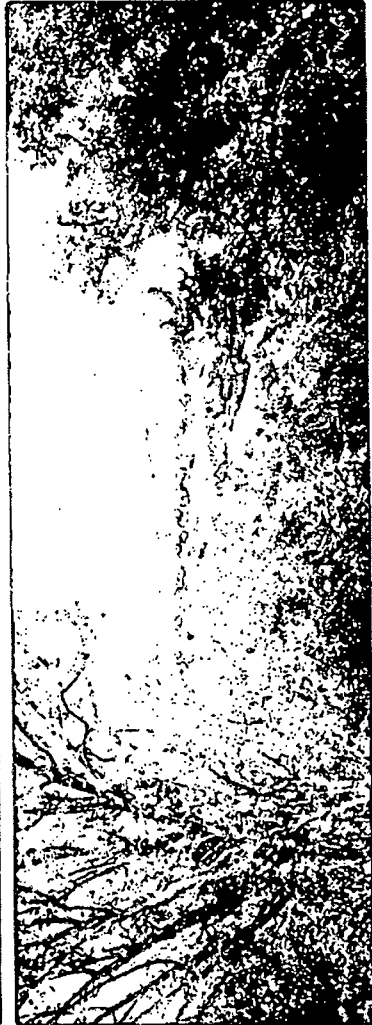
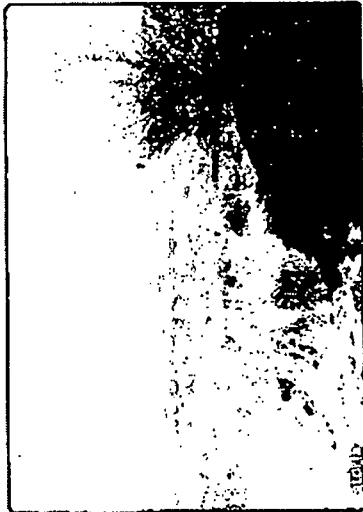
< Înapoi

Distribuie Salvează

comparabila nr. 2



Toate imaginile (4)



Teren intravilan, 42 ari, Str. 22 Dec.

3 500 € 1 €/m²

IMPERIA

IMPERIA DEALINGS

Afișează numărul

 Pacii, Zalau, Salaj

Trimite mesajul

Teren de vânzare

Programează o vizionare

Suprafață utilă:	4200 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Publicitate

Publicitate

Descriere

Imperia Dealings ofera la vanzare teren intravilan, in suprafata de 42 ari, in Liv. SCPP, cu acces de pe Str. 22 Dec.

Terenul are front la 2 drumuri, este intabulat si se vinde integral.

Zona frumoasa, in dezvoltare! Ideal pentru investitie!

Pret: 3.500 EURO/ar (negociabil)

ID: 9052447

 Raportează

 Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 8.09.2025

Data

Modificare

Preț

Publicitate



vizualizări



salvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Ce anume cauți?

comparabila nr. 3

Căutare

late

1/1

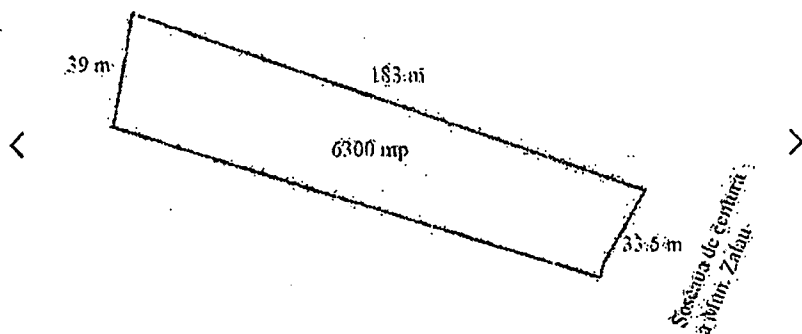
Chat

1/1
[anunturi-
salvate/search/]Contul
tău

(https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]
[url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Foferta%2Fteren-
soseaua-de-centura-IDjKzk4.html&ref[0]
[action]=redirector&ref[0][method]=index)

Adaugă anunț

< Înapoi Pagina principală [1] / Imobiliare / Imobiliare [1] / Terenuri / Imobiliare / Terenuri [1] / Terenuri - Sălaj / Imobiliare / Terenuri / Sălaj - Județ [1] / Terenuri - Zalău / Imobiliare / Terenuri / Zalău [1]



FIRMA ⓘ

**AS INVEST IMOBILIARE**

Pe OLX din aprilie 2024

Activ pe 01 septembrie 2025

[/oferte/user/12pnkh/]

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Oops! A apărut o eroare

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[/oferte/user/12pnkh/]

LOCALITATE

Zalău
Sălaj

Vezi locația pe hartă

Postat 27 august 2025

Teren soseaua de centura**3 700 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Firma

Suprafata utila: 6 337 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESPRE COMPANIE

Nume firmă: AS INVEST IMOBILIARE S.R.L.

CUI: 49805364

Număr de telefon: 0745486884

Arată mai multe ✓

DESCRIERE

De vânzare teren intravilan – Șoseaua de Centură, Municipiul Zalău
Suprafață: 6.300 mp
Deschidere la stradă: 33.5 metri
Acces direct din centură
Ideal pentru: dezvoltări comerciale, industriale sau rezidențiale
Preț: 3.700 euro/ar, negociabil

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.
În calitate de consumator, toate achizițiile pe

Arată mai multe ✓

Publicitate

ID: 291849256

Vizualizări: 95

Reportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



AS INVEST IMOBILIARE

Pe OLX din aprilie 2024

Activ pe 01 septembrie 2025

[/oferte/user/12pnkh/]

Trimite mesaj



xxx xxx xxx

Arată

Publicitate

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

[Vezi tot \[/oferte/user/12pnkh/\]](#)

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

Contul meu

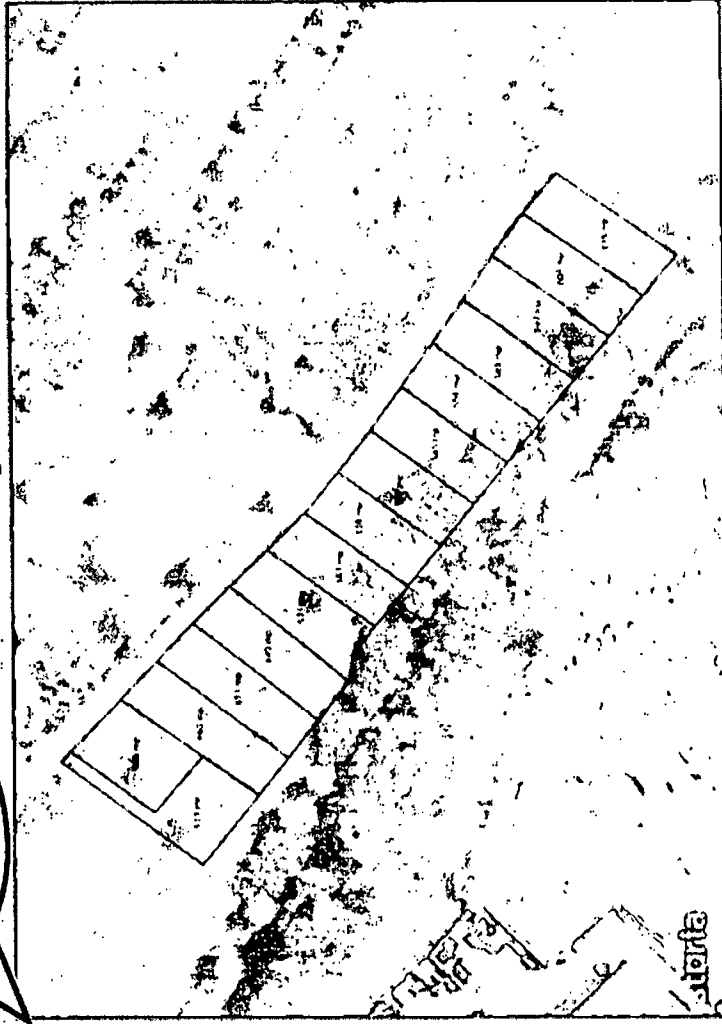
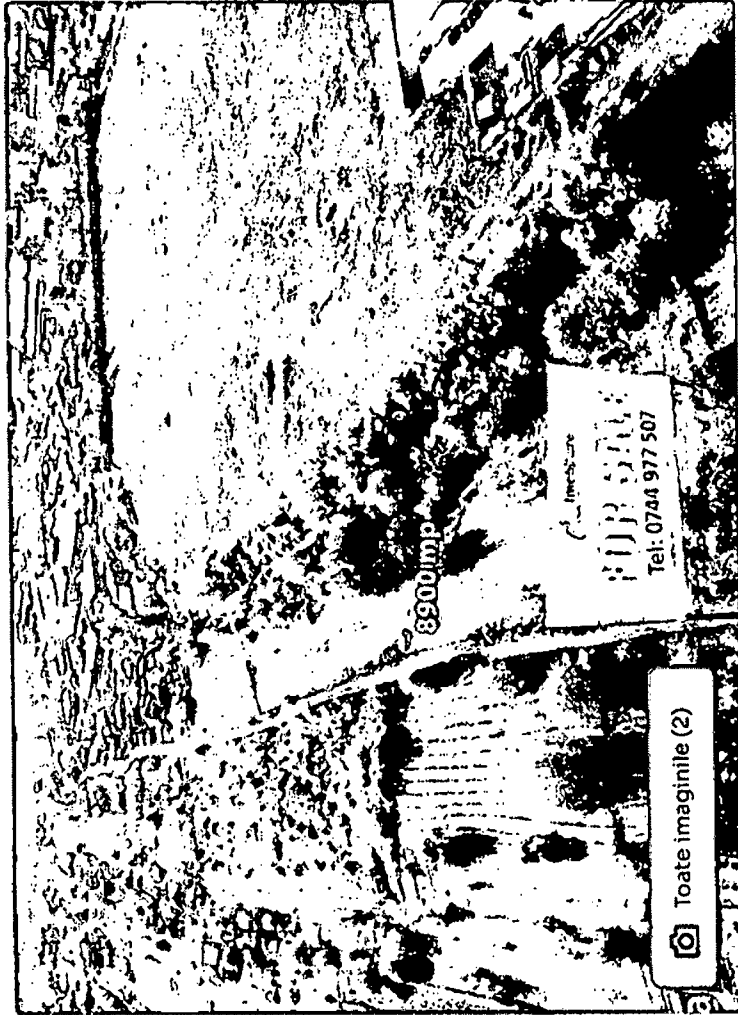
Adaugă anunț

Ciprian Gabriel >

< Înapoi

Distribuie Salvează

comparabila nr. 4



Teren intravilan 608 in spate la Noul Mall ideal pentru construit

30 400 € 50 €/m²

Rareș Alexandru

Ciprian Gabriel

0744 977 507

 Strada Fabricii, Zalau, Salaj

Trimite mesajul

Teren de vânzare

Programează o vizionare

Suprafață utilă:	608 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	15x40 m
Gard:	nu
Tip acces:	nepavat
Imprejurimi:	câmp deschis
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz
Tip vânzător:	agenție

Publicitate

Publicitate

Descriere

teren de vanzare - 8.900 mp parceleabi in 13-16 loturi cu suprarețe
începând de la 537 mp la 660 mp.

Prețul afișat este pentru o parcelă în suprafață de 608 mp cu front la drum de
15 metri.

Mai mult 

ID: 9633312

 Raportează

 Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 27.08.2025

Data

Modificare

Preț

Publicitate

27.08.2025

608 mp

608 mp

27.08.2025

608 mp

608 mp



vizualizări



salvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

storia

De vânzare ▾

De închiriat ▾

Ansambluri rezidențiale ▾

Co

tiere

 Contul meu

Adaugă anunț

Ciprian Gabriel >

< Înapoi

 Distribuie

 Salvează



 Toate imaginile (1)

Teren intravilan 1800 mp cu front 23 metri Str. Romană

90 000 € 50 €/m²

Gregorovici Rareș Alexandru

Ciprian Gabriel

 0744 977 507

 Strada Romana, Sarmas, Zalau, Salaj

Trimite mesajul

Teren de vânzare

Programează o vizionare

Suprafață utilă:	1800 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	nepavat
Imprejurimi:	☒ padure ☒ câmp deschis
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz
Tip vânzător:	agenție

Publicitate

Publicitate

Descriere

Teren intravilan în suprafață de 1800 mp strada Română.

Utilități: apă, gaz, curent, drum pietruit.

-front stradal 23 metri

Mai mult 

ID: 7861252

 Raportează

 Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 9.09.2025

Publicitate

Data

Modificare

Preț

15.09.2025

15.09.2025

15.09.2025

15.09.2025

15.09.2025

15.09.2025

15.09.2025

15.09.2025

15.09.2025



vizualizări



salvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare

comparabila nr. 6

Chat

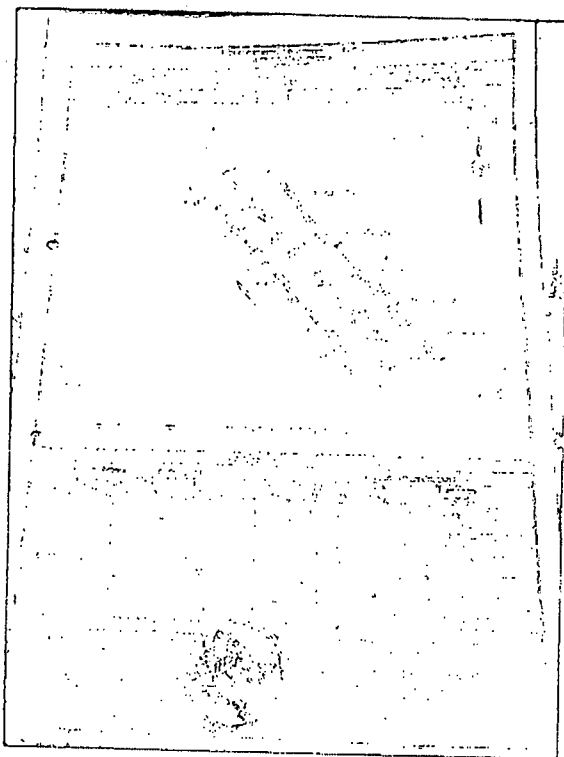
[anunturi-
salvate/search/]Contul
tău

[https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]
[url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fvand-
urgent-teren-intravilan-parcelat-livada-scpp-zalau-
IDj3mPE.html&ref[0][action]=redirector&ref[0]
[method]=index]

Adaugă anunț

< Înapoi

Pagina principală (/) / Imobiliare (/imobiliare/) / Terenuri (/imobiliare/terenuri/) / Terenuri - Salaj (/imobiliare/terenuri/salaj-judet/) / Terenuri - Zalau (/imobiliare/terenuri/zalau/)



PRIVAT ⓘ



Paula

Pe OLX din Iunie 2012

Activ pe 13 Iulie 2025

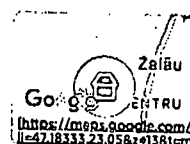
[oferte/user/4rHo/]

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[oferte/user/4rHo/]

LOCALITATE

Zalau
Salaj

Vezi locația pe hartă

Postat 20 august 2025

Vand urgent teren intravilan parcelat - Livada SCPP Zalau

3 000 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

Persoana fizica

Suprafata utila: 6 700 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Publicitate

Locația terenului:

Dropped pin

<https://goo.gl/maps/oC2i58cX1869QEUI7>

Terenul este intravilan neîmprejmuit, format din 5 parcele și un drum de servitute cu o lățime de 7m.

În partea de jos și de sus a parcelelor este drum de circulație

Preț 3000 euro/ ar

Publicitate

Persoană contact:

Valerica

07*****14

ID: 281553138

Vizualizări: 2701

 Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Paula

Pe OLX din Iunie 2012

Activ pe 13 Iulie 2025

[/oferte/user/4rHo/](#)

Trimite mesaj

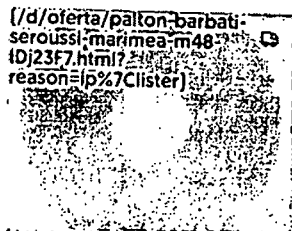


xxx xxx xxx

Arata

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

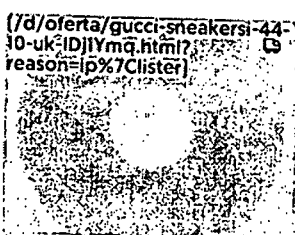
[Vezi tot /oferte/user/4rHo/](#)



[/d/oferta/palton-barbati-seroussi-marimea-m48-10j23f7.html?reason={ip%7Clist}](#)

[/d/oferta/palton-barbati-seroussi-marimea-m48-10j23f7.html?reason={ip%7Clist}](#) 440 lei

Cluj-Napoca
09 septembrie 2025



[/d/oferta/gucci-sneakers-44-10-uk-IDjYmq.html?reason={ip%7Clist}](#)

[/d/oferta/gucci-sneakers-44-10-uk-IDjYmq.html?reason={ip%7Clist}](#)

Cluj-Napoca
09 septembrie 2025

Anunțuri similare

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-urgent-teren-intravilan-parcelat-livada-scpp-zalau-IDj3mPE.html>

Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare

Zato

comparabila nr. 7

< Inapoi

Pagina principala (/) / Imobiliare (/imobiliare/) / Terenuri (/imobiliare/terenuri/) / Terenuri - Zalau (/imobiliare/terenuri/zalau/)

Chat

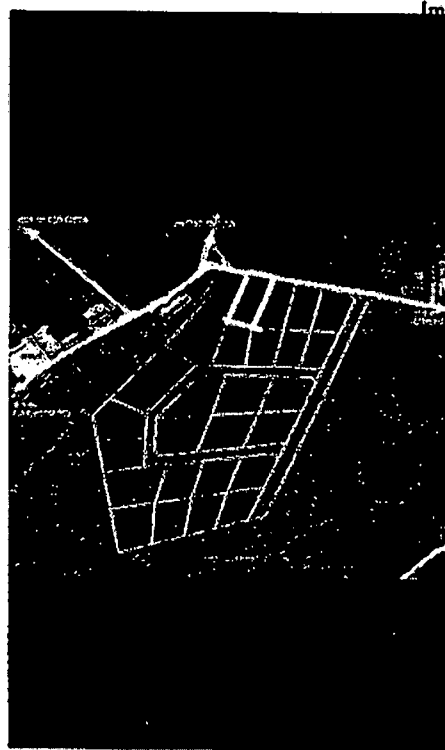
/anunturi-salvate/search/()



Contul tău

[url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Foferta%2Fvand-10-ari-teren-intavilan-in-livada-scpp-4200-ar-IDiFs8E.html&ref[0][action]=redirector&ref[0][method]=index

Adaugă anunț



PRIVAT ⓘ



Cristi

Pe OLX din februarie 2013

Activ pe 12 septembrie 2025

[/oferte/user/95s8/]

Trimite mesaj

☎ 074 579 5267 (tel:0745795267)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[/oferte/user/95s8/]

LOCALITATE

Zalau
Salaj

Vezi locația pe hartă

Postat 23 august 2025

Vand 10 ari, teren intavilan in livada SCPP 4200€/ar

4 300 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe ▾

Persoana fizica Suprafata utila: 1 000 m² Extravilan / Intravilan: Intravilan

Publicitate

Publicitate

DESCRIERE

Vand teren intravilan in livada SCPP 4200€/ar la drum principal.
Pret usor negociabil, se poate vinde si mai mult de 10 ari.

Intabulat in stereo 70, acte in regula.

Accesul pe drum pietruit, aproape de oras si centura

ID: 275855462

Vizualizări: 1349

 Reportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Trimite mesaj

**Cristi**

Pe OLX din februarie 2013

Activ pe 12 septembrie 2025

[[oferte/user/95s8/](#)]

074 579 5267 (tel:0745795267)

Anunțuri similare

[[/d/oferta/vand-urgent-teren-intravilan-parcelat-livada-scpp-zalau-IDj3mPE.html?](#)
reason=ip%7Ccool_rec_platform]

[[/d/oferta/vand-teren-intravilan-livada-scpp-zalau-3700-euro-ar-zone-cu-case-IDjJOL3.html?](#)
reason=ip%7Ccool_rec_platform]

[[/d/oferta/teren-intravilan-25-ari-livada-scpp-zalau-IDioxdc.html?](#)
reason=ip%7Ccool_rec_platform]

[[/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDgoITg.html?](#)
reason=ip%7Ccool_rec_platform]

[[/d/oferta/teren-crasnei-IDjIH3C.html?](#)
reason=ip%7Ccool_rec_platform]

[[/d/oferta/vand-urgent-teren-intravilan-parcelat-livada-scpp-zalau-IDj3mPE.html?](#)
reason=ip%7Ccool_rec_platform]

Zalau
20 august 2025 6 700 m²

[[/d/oferta/vand-teren-intravilan-livada-scpp-zalau-3700-euro-ar-zone-cu-case-IDjJOL3.html?](#)
reason=ip%7Ccool_rec_platform]

Zalau
19 august 2025 1 142 m²

[[/d/oferta/teren-intravilan-25-ari-livada-scpp-zalau-IDioxdc.html?](#)
reason=ip%7Ccool_rec_platform]

3 200 €

Zalau
01 septembrie 2025 2 500 m²

[[/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDgoITg.html?](#)
reason=ip%7Ccool_rec_platform]

Zalau
22 august 2025 700 m²

[[/d/oferta/teren-crasnei-IDjIH3C.html?](#)
reason=ip%7Ccool_rec_platform]

Zalau
22 august 2025 900 m²

Publicitate

storia

De vanzare ▾

De inchiriat ▾

Ansambluri rezidentiale

comparabila nr. 8

Contul meu

Adauga anunt

↳ Inapoi

Distribuie

Salveaza

Toate imaginile (0)

Schita

Teren de vanzare in oras - acces asfaltat

66 500 € 95 €/m²

Livia

Anunt proprietar

☎ 0770 920 076

Pacii, Zalau, Salaj

Trimite mesajul

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	700 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz ☒ telefon ☒ canalizare
Tip vânzător:	privat

Publicitate

Publicitate

Descriere

Teren de vânzare suprafața plană situat în oraș cu acces asfaltat. Are o

teren de vanzare suprafata plana situat in oraș, cu acces asfaltat, are o suprafață ideală pentru construcții. Utilitățile disponibile includ electricitate, apă, gaz, telefon și canalizare.

Zona Dealu Mori între case.

Locația este excelentă, aproape de multe facilități.

Nu rata oportunitatea de a investi în acest teren! Contactează-ne pentru mai multe detalii.

Mai puțin ^

ID: 9455322

Raportează

Publicitate

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 1.09.2025

Data

Modificare

Preț

1.09.2025

1.09.2025

1.09.2025

1.09.2025

1.09.2025

1.09.2025

1.09.2025

1.09.2025

1.09.2025



vizualizări



salvări



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalău

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 77792 Zalău

Nr. cerere	39412
Ziua	06
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100192726039



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Salaj, UAT Zalău, Loc. Zalău

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	77792	722	Teren intravilan neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16424 / 28/03/2025		
Act Notarial nr. act de parcelare nr.373, din 27/03/2025 emis de NP Majer Gabriela;		
B1	Se înființează cartea funciară 77792 a imobilului cu numărul cadastral 77792 / UAT Zalău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 77508 înscris în cartea funciară 77508;	A1
Act Notarial nr. act de parcelare nr. 410, din 19/03/2024 emis de NP Majer Gabriela;		
B2	Se înființează cartea funciară 77508 a imobilului cu numărul cadastral 77508 / UAT Zalău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 76802 înscris în cartea funciară 76802;	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 77508/Zalău, Inscrisa prin Incheierea nr. 14634 din 20/03/2024;		
Act Dezmembrare nr. 5086/2007;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin mostenire cu incheiere 4608/2004, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4	A1
1) BIKFALVI JUDIT-ELISABETA		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 77508/Zalău, Inscrisa prin Incheierea nr. 14634 din 20/03/2024; pozitie transcrisa din CF 76802/Zalău, Inscrisa prin Incheierea nr. 48893 din 02/10/2023; pozitie transcrisa din CF 71566/Zalău, Inscrisa prin Incheierea nr. 10943 din 20/03/2020; pozitie transcrisa din CF 70694/Zalău, Inscrisa prin Incheierea nr. 36443 din 09/09/2019; pozitie transcrisa din CF 70542/Zalău, Inscrisa prin Incheierea nr. 29793 din 29/07/2019; pozitie transcrisa din CF 68807/Zalău, Inscrisa prin Incheierea nr. 48159 din 14/12/2018; pozitie transcrisa din CF 67198/Zalău, Inscrisa prin Incheierea nr. 39571 din 12/12/2016; pozitie transcrisa din CF 66745/Zalău, Inscrisa prin Incheierea nr. 25268 din 04/08/2016;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin mostenire cu incheiere 4608/2004, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/4	A1
1) BIKFALVI JUDIT-MARTA		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 77508/Zalău, Inscrisa prin Incheierea nr. 14634 din 20/03/2024; pozitie transcrisa din CF 76802/Zalău, Inscrisa prin Incheierea nr. 48893 din 02/10/2023; pozitie transcrisa din CF 71566/Zalău, Inscrisa prin Incheierea nr. 10943 din 20/03/2020; pozitie transcrisa din CF 70694/Zalău, Inscrisa prin Incheierea nr. 36443 din 09/09/2019; pozitie transcrisa din CF 70542/Zalău, Inscrisa prin Incheierea nr. 29793 din 29/07/2019; pozitie transcrisa din CF 68807/Zalău, Inscrisa prin Incheierea nr. 48159 din 14/12/2018; pozitie transcrisa din CF 67198/Zalău, Inscrisa prin Incheierea nr. 39571 din 12/12/2016; pozitie transcrisa din CF 66745/Zalău, Inscrisa prin Incheierea nr. 25268 din 04/08/2016;		
Act Administrativ nr. REFERAT DE ADMITERE NR 24102, din 15/05/2024 emis de OCPI SALAJ-SERV CADASTRU;		
B5	Se notează recepția propunerii de dezlipire a imobilului de sub A.1.	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 77508/Zalău, Inscrisa prin Incheierea nr. 26447 din 27/05/2024;		

C. Partea III. SARCINI

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

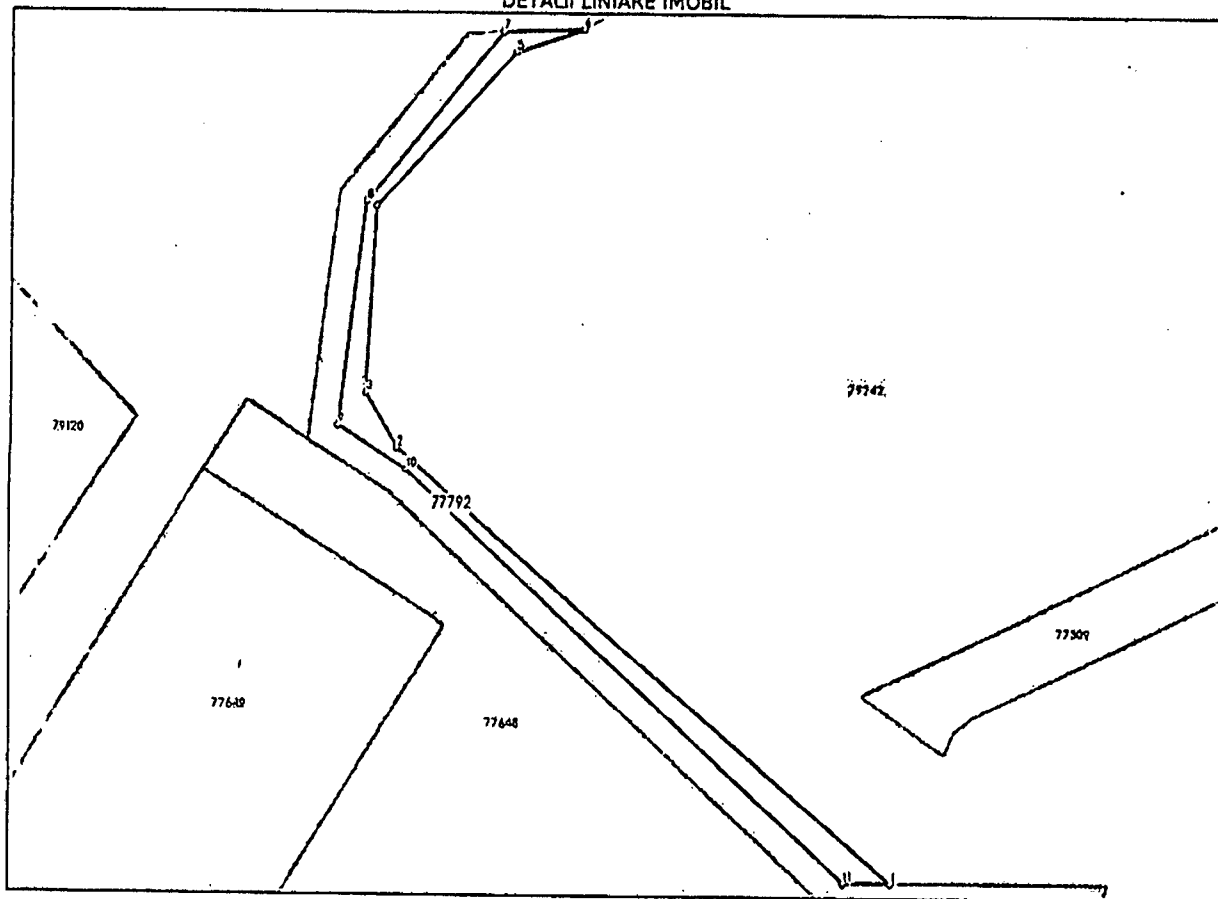
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
77792	722	Teren intravilan neîmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	722	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	117.507
2	3	11.263
3	4	33.978
4	5	37.007
5	6	13.036
6	7	14.581

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	38.808
8	9	40.847
9	10	14.498
10	11	107.596
11	1	8.325

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

06/08/2025, 09:05

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

A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Cat. folosinta	Suprafata (mp.)	Mentiiuni
1	F	722	Teren intravilan acimprejmuit
Total		722	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp.)	Mentiiuni
Total		0	
Suprafata totala masurata a imobilului S = 722 mp.			

Executant: PJA: S.C. JARCA TOPOPRES SRL Certificat autorizare: RO-B-J, Nr. 1838. PFA: JARCA I. TRAIAN, Certificat autorizare: RO-SJ-F, Nr. 0158. Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren. Semnat și stampila. VALABIL FARA STAMPILA. Data 16.04.2024.	Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral. Semnătura și parafa Data 24.10.2024 Stampila BCPI
---	---

Roxana-Florica Sabau

Semnat digital de Roxana-Florica Sabau

Data: 2024.05.24

09:12:10 +03'00'

1	350948.144	635577.339
2	351204.967	635738.049
3	351266.750	635589.807
4	351178.033	635546.410
5	351145.244	635530.895
6	350997.893	635458.772
7	351012.446	635448.277
8	351014.084	635452.203
9	351017.209	635454.866
10	351138.520	635514.220
11	351167.569	635459.559
12	351078.191	635415.635
13	351055.464	635413.933
14	351039.771	635419.510
15	351041.897	635425.492
16	351003.263	635425.494
17	350914.371	635502.365
18	350908.706	635512.099
19	350910.674	635546.020
20	350935.779	635573.209
1	350948.144	635577.339

S = 58105 mp.

16	351003.246	635425.494
21	350994.921	635425.495
22	350915.967	635498.592
23	350903.677	635506.282
24	350908.951	635546.787
25	350933.563	635576.792
1	350948.144	635577.339
20	350935.779	635573.209
19	350910.674	635546.020
18	350908.706	635512.099
17	350914.371	635502.365
16	351003.246	635425.494

S = 722 mp.

Data întocmirii 29.02.2024.

Semnătura și ștampila:

PJA: S.C. Jarca Topopres SRL, RO-B-J. NR. 1838
 PFA: Jarca Traian, RO-SJ-F. NR. 0158
 Valabil fără ștampilă,



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalău
Adresa: ZALAU, Str. CORNELIU COPOSU, nr. 31A, Cp: 450018, TEL: 0260-613394

Nr. cerere	24102
Ziua	15
Lună	05
Anul	2024

REFERAT DE ADMITERE
(Dezmembrare imobil)

Domnul/Doamnei BIKFALVI IUDIT-ELISABETA
Domiciliul Loc. Zalău, Str 22 Decembrie 1918, Nr. 16, Jud. Salaj

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 24102 din data 15-05-2024, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Zalău, Jud. Salaj, UAT Zalău având numărul cadastral 77508 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) 77791 situat în Loc. Zalău, Jud. Salaj, UAT Zalău având suprafața măsurată 58105 mp;
- 2) 77792 situat în Loc. Zalău, Jud. Salaj, UAT Zalău având suprafața măsurată 722 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SALAJ la data: 24-05-2024.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
ROXANA-FLORICA SABĂU

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	faneata	DA	58.827			
	TOTAL:		58.827			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment L (m)
1	2	38.808
2	3	40.847
3	4	14.498
4	5	107.596
5	6	46.976
6	7	6.348
7	8	16.655
8	9	22.791
9	10	99.588
10	11	61.9
11	12	135.053
12	13	4.106
13	14	4.254
14	15	17.943
15	16	164.055
16	17	36.274
17	18	98.762
18	19	160.602
19	20	302.961
20	1	14.591

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	24102	15.05.2024	24.05.2024	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 24102 înregistrată la data de 15.05.2024, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	77791	58105	Loc. Zalau, Jud. Salaj
2	77792	722	Loc. Zalau, Jud. Salaj

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SALAJ la data: 24-05-2024

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

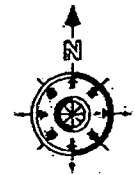
Consilier/Inspector de specialitate,

ROXANA-FLORICA SABĂU

Amc, 12

Nr. cadastral	Suprafata constructa a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
77508	58827 mp	Zakus, intravilan, jud. Salaj

Cantec funciara or.	Unitatea Administrativ teritoriala (UAT)
77508	ZALAU



Propunerea de deslipire a bledului
se realizeaza pe la Hozant marces
neutre conditia furisat de Comandant de gres
de la Hozant marces

Situația actuală (măsură de deșelapălipire)				Situația viitoare (după deșelapălipire)			
Nr. usd.	Suprafața (mp.)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafața (mp.) măsurată	Categ. de folos.	Descrierea imobilului
77508	58827	F	Teren în arabil în împrejurimii	77791	58105	F	Teren în arabil în împrejurimii LOTUL I
				77792	722	F	Teren în arabil în împrejurimii LOTUL II
Total							

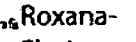
Existență: PJA: S.C. JARCA TOPOPREȘ SRL
Certificat autorizație: RO-B-F, Nr. 1838,
PPA: JARCA I TRAIAN,
Certificat autorizație: RO-S-F, Nr. 0158.

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea înlocuirii documentației cadastrale
și corespondența acesteia cu realitatea din teren.
Semnatura și ștampila:
VALABIL FĂRĂ ȘTAMPILA.
Data 16.04.2024.

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date
integrată și atribuirea numărului cadastral.

Semnatura și ștampila



**Roxana-
Florica
Sabau**

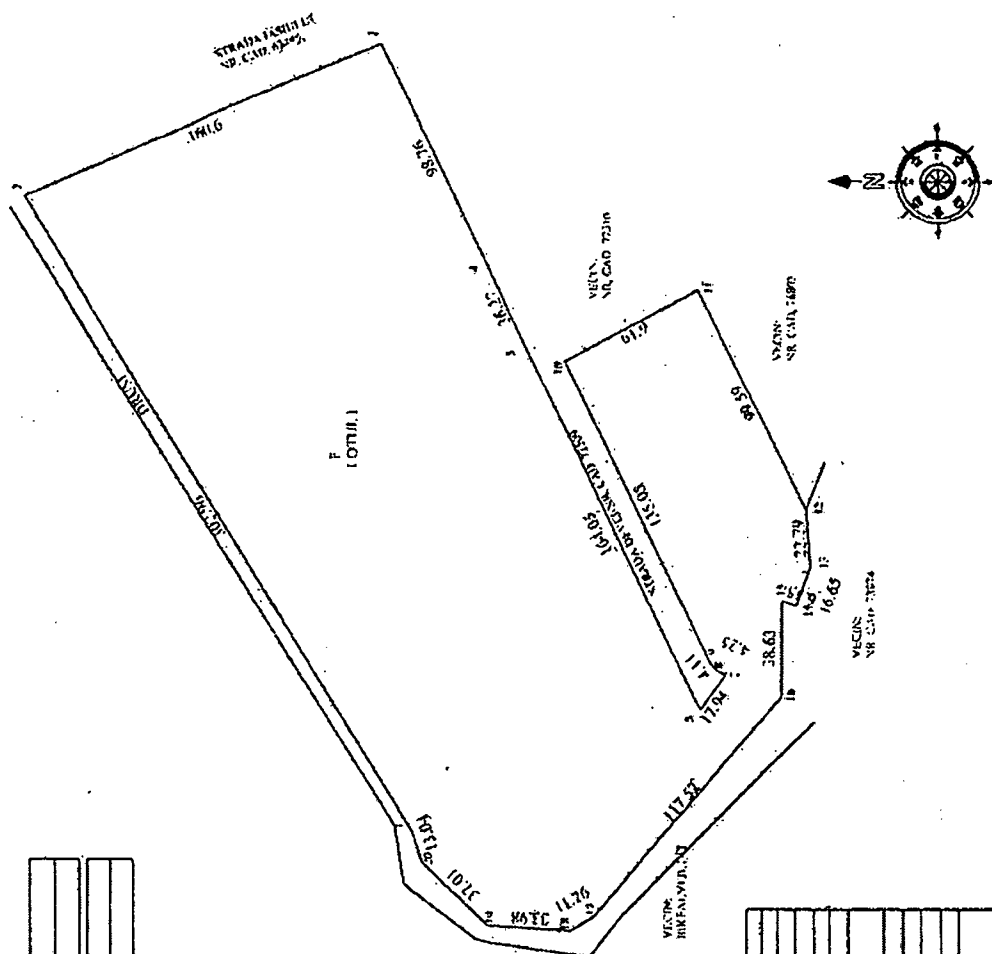
Ștampila BCP

Semnătură digitală de
Roxana-Florica
Sabau
Data: 2024.05.24
09:11:24 +03'00'

24102/2024

一、

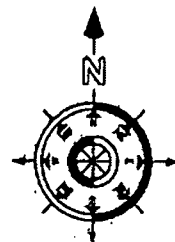
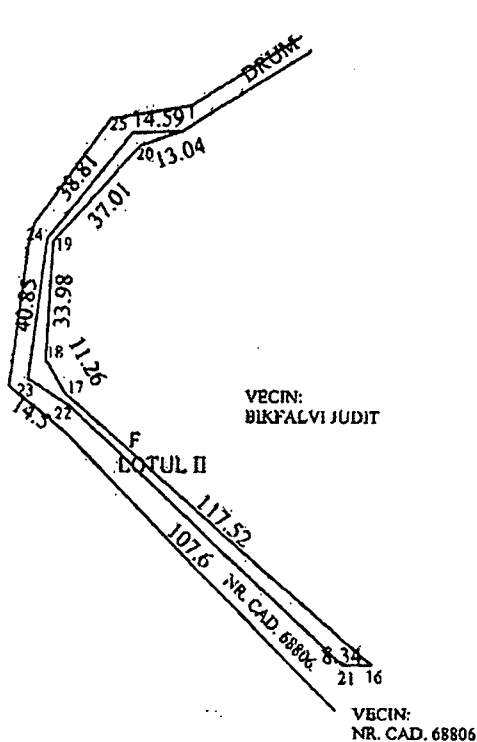
Nr. cadastral	Suprafata constructiei imobiliare (mp.)	Adresa Imobilului
77793	38.05 mp	Zalau, Intrebarilor, Jud. Salaj
Cantina functionara nr.		
		Unitatea Administrativ-teritoriala (UAT)
		ZALAU

[illegible]

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1: 2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
77792	722 mp.	Zalau, intravilan, jud. Salaj
Cartea funciara nr.	Unitatea Administrativ teritoriala (UAT)	
	ZALAU	



A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Cnt. folosinta	Suprafata (mp.)	Mentiiuni
1	F	722	Teren intravilan neimprejmuit
Total		722	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp.)	Mentiiuni
Total		0	

Suprafata totala masurata a imobilului S = 722 mp.

Executant: PJA: S.C. JARCA TOPOPRES SRL Certificat autorizare: RO-B-J, Nr. 1838. PFA: JARCA I TRAIAN, Certificat autorizare: RO-SJ-F, Nr. 0158. Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren. Semnătura si stampila, VALABIL FARA STAMPILA. Data 16.04.2024.	Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată si atribuirea numărului cadastral. Semnătura si parafa Roxana-Florica Sabau Data: 24.10.2024 Stampila BCPI Semnat digital de Roxana-Florica Sabau Data: 2024.05.24 09:12:10 +03'00'
--	--

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETELOR

Nr.	Y(E)	X(N)	Distanța
Teren			

1	350948.144	635577.339	
2	351204.967	635738.049	302.96
3	351266.750	635589.807	160.6
4	351178.033	635546.410	98.76
5	351145.244	635530.895	36.27
6	350997.893	635458.772	164.05
7	351012.446	635448.277	17.94
8	351014.084	635452.203	4.25
9	351017.209	635454.866	4.11
10	351138.520	635514.220	135.05
11	351167.569	635459.559	61.9
12	351078.191	635415.635	99.59
13	351055.464	635413.933	22.79
14	351039.771	635419.510	16.65
15	351041.897	635425.492	6.35
16	351003.263	635425.494	38.63
17	350914.371	635502.365	117.52
18	350908.706	635512.099	11.26
19	350910.674	635546.020	33.98
20	350935.779	635573.209	37.01
1	350948.144	635577.339	13.04

S = 58105 mp.

16	351003.246	635425.494	
21	350994.921	635425.495	8.34
22	350915.967	635498.592	107.6
23	350903.677	635506.282	14.5
24	350908.951	635546.787	40.85
25	350933.563	635576.792	38.81
1	350948.144	635577.339	14.59
20	350935.779	635573.209	13.04
19	350910.674	635546.020	37.01
18	350908.706	635512.099	33.98
17	350914.371	635502.365	11.26
16	351003.246	635425.494	117.52

S = 722 mp.

Executant: PJA: S.C. JARCA TOPOPRES SRL
 Certificat autorizare: RO-B-J, Nr. 1838.
 PFA: JARCA I. TRAIAN,
 Certificat autorizare: RO-SJ-F, Nr. 0158.

VALABIL FĂRĂ ȘTAMPILĂ.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalau

ZALAU, Str CORNELIU COPOSU, nr. 31A, Cp: 450018, TEL: 0260-613394

Nr.cerere	24102
Ziua	15
Luna	05
Anul	2024

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 77508 / UAT Zalau

TEREN Intravilan

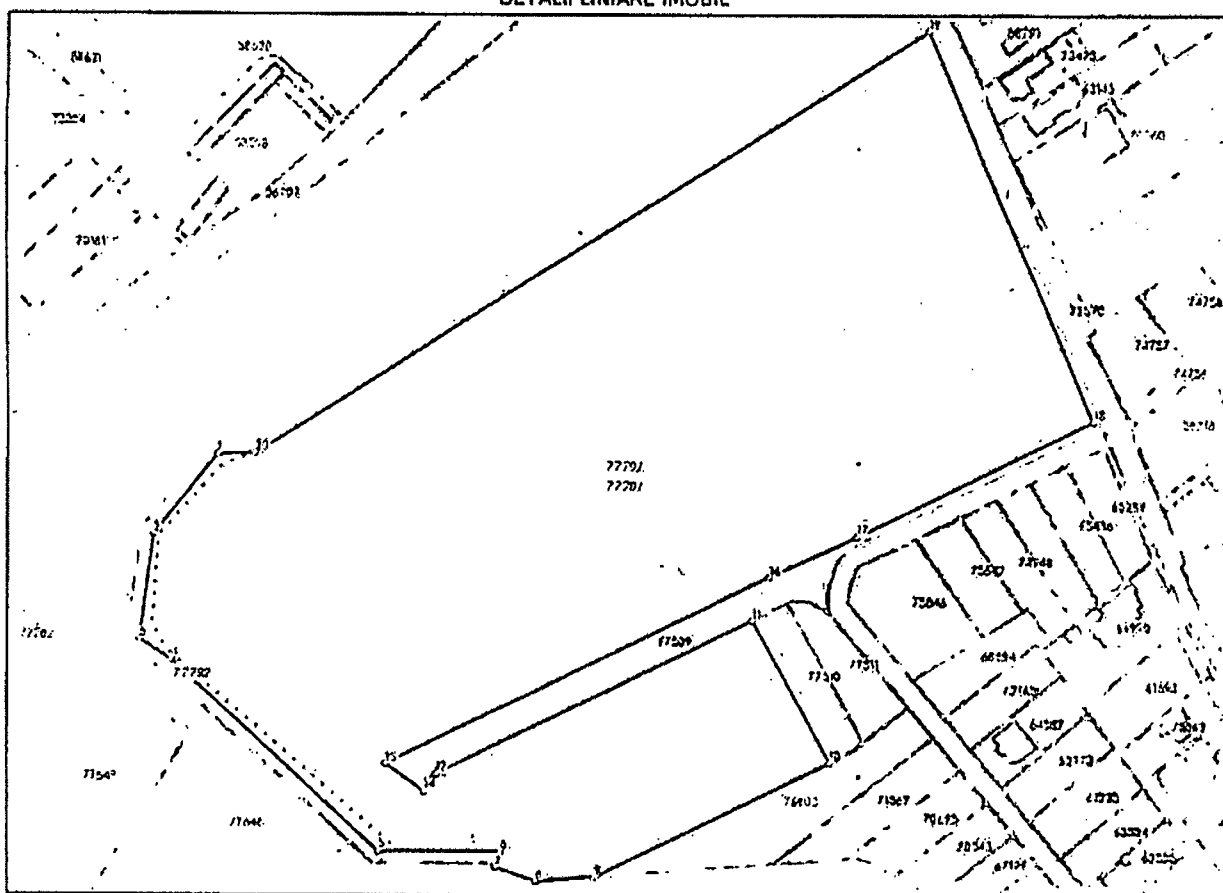
Adresa: Loc. Zalau, Jud. Salaj

Comuna/Oraș/Municipiu: Zalau

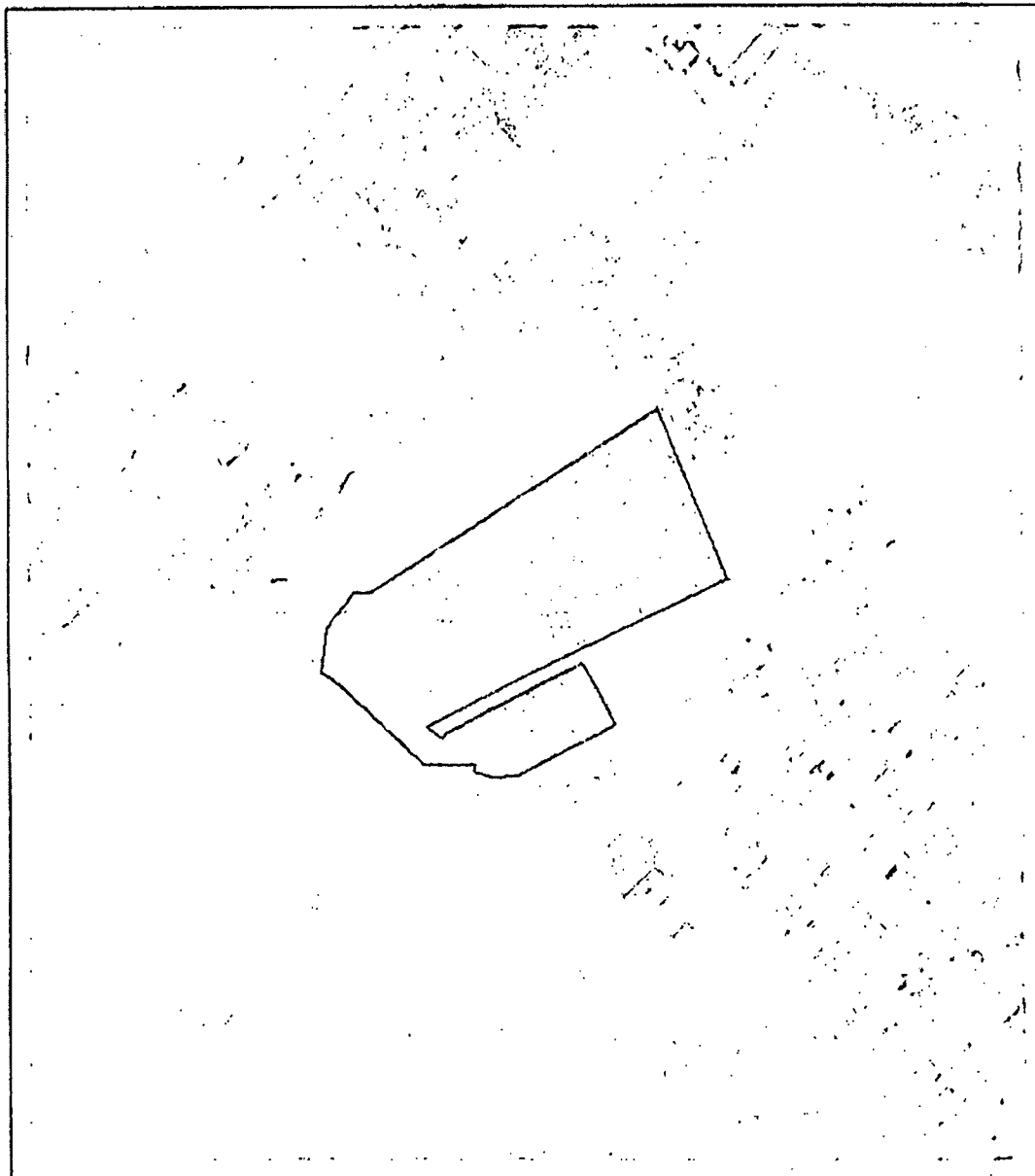
Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
77508	58827	Teren intravilan neîmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Incadrare în zonă
scara 1:5000



Anexa nr 1 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr 324 din 30.10.2025