



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. 183

din 25 iunie 2026

privind aprobarea efectuării demersurilor necesare extinderii Cimitirului Municipal Zalău, respectiv achiziționarea de către Municipiul Zalău, în domeniul privat, a unor terenuri situate limitrof Cimitirului Municipal, identificate prin Planul Urbanistic Zonal pentru extinderea cimitirului ortodox din municipiul Zalău cu modificare U.T.R. din S. V, cu funcțiunea de zonă de gospodărire comunală – cimitir (G.C.)

Consiliul Local al Municipiului Zalău,

Având în vedere :

-Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Zalău nr. 49924 din 19.06.2026 și Raportul de specialitate comun al Direcției patrimoniu, al Direcției administrație publică și al Direcției economice nr. 49934 din 19.06.2026;

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

-Adresa S.C. Citadin Zalău S.R.L nr.207 din 11.01.2023 prin care solicită adoptarea măsurilor necesare pentru extinderea cimitirului municipal întrucât mai sunt disponibile 80 de locuri duble pentru amenajare morminte;

-Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr.248 din 26.09.2024, privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru extinderea cimitirului ortodox din municipiul Zalău cu modificare U.T.R. din S. V. (zonă de protecție) în zonă de locuire”;

Văzând concluziile Raportului de evaluare nr.325/07.04.2026 înregistrat la Primăria Municipiului Zalău sub nr.32858/22.04.2026, întocmit de Albev Global EPI S.R.L. prin evaluator autorizat ANEVAR;

Văzând dispozițiile art.5 alin.(2), art.7 și art.10 alin.(2) din Legea nr.102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare.

În conformitate cu prevederile art.557 alin.(1) 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.1 alin.(2), art.129 alin.(1), art.139 alin.(2), art.196 alin.(1) lit. a, art.354, art.355 din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Însușirea Raportului de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, pentru imobilele terenuri identificate prin *Planul Urbanistic Zonal pentru extinderea cimitirului ortodox din municipiul Zalău cu modificare U.T.R. din S. V. (zonă de protecție) în zonă de locuire*, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr.248 din 26.09.2024, cu funcțiunea de zonă de gospodărire comunală – cimitir (G.C.), imobilele fiind necesare extinderii Cimitirului Municipal Zalău, conform căruia valoarea terenului este de **175,82 lei /mp (fără TVA)**, raport de evaluare ce constituie **Anexa 1** la prezenta hotărâre.

Art.2. Aprobarea efectuării demersurilor în vederea achiziționării de către Municipiul Zalău, în domeniul privat, a unor terenuri **în suprafață totală de 15430 mp**, necesare extinderii Cimitirului Municipal Zalău, având funcțiunea de zonă de gospodărire comunală – cimitir (G.C.) conform Planului Urbanistic Zonal pentru extinderea cimitirului ortodox din municipiul Zalău cu modificare U.T.R. din S.V (zonă de protecție) în zonă de locuire aprobat prin HCL nr. 248 din 26.09.2024, identificate astfel:

a) imobil cu nr. Cadastral 79004 în suprafață de 1040 mp provenit din dezmembrarea terenului înscris în Cartea Funciară nr. 68443 Zalău, conf. Referat de admitere OCPI nr. 8290/2025, de la proprietarul tabular, dl. Marchiș Augustin și dna. Marchiș Lucia;

b) imobil cu nr. Cadastral 79008 în suprafață de 1313 mp provenit din dezmembrarea terenului înscris în Cartea Funciară nr. 58061 Zalău, conf. Referat de admitere OCPI nr. 8381/2025, de la proprietarul tabular, dl. Crișan Tilică;

c) imobil cu nr. Cadastral 80338 în suprafață de 1993 mp provenit din dezmembrarea terenului înscris în Cartea Funciară nr. 59609 Zalău, conf. Referat de admitere OCPI nr. 7712/2026, de la proprietarul tabular, dl. Prodan George - Liviu;

d) imobil identificat în Cartea Funciară nr. 77155 cu nr. Cadastral 77155 în suprafață de 500 mp, de la proprietarii tabulari, Blaga Gheorghe, Blaga Cornel, Pop Maria, Blaga Florica, Blaga Florin, Pașca Maria Monica, Mureșan Rodica;

f) imobil cu nr. Cadastral 79006 în suprafață de 1455 mp provenit din dezmembrarea terenului înscris în Cartea Funciară nr. 59028 Zalău, conf. Referat de admitere OCPI nr. 8383/2025, de la proprietarii tabulari Macarie Nicolae și Macarie Maria;

g) imobil cu nr. Cadastral 79698 în suprafață de 2306 mp provenit din dezmembrarea terenului înscris în Cartea Funciară nr. 58980 Zalău, conf. Referat de admitere OCPI nr. 44259/2025, de la proprietarii tabulari Oprea Vasile Costel și Oprea Adriana Mirela;

h) imobil cu nr. Cadastral 79076 în suprafață de 197 mp provenit din dezmembrarea terenului înscris în Cartea Funciară nr. 75624 Zalău, conf. Referat de admitere OCPI nr. 11693/2025, de la proprietarii tabulari Stanciu Lucian Florin și Stanciu Ancuța Nicoleta;

i) imobil cu nr. Cadastral 78996 în suprafață de 6626 mp provenit din dezmembrarea terenului înscris în Cartea Funciară nr. 68734 Zalău, conf. Referat de admitere OCPI nr. 8290/2025, de la proprietarii tabulari Szabo Istvan și Probst Ildiko;

Art.3. Se desemnează reprezentanții Consiliului Local al Municipiului Zalău în Comisia de negociere a prețului de cumpărare a imobilelor identificate la art. 2, astfel:

1. FORT CĂLIN-CRISTIAN - consilier local, președinte,
2. FAZAKAS NICOLAE - consilier local, membru,
3. BĂGĂREAN MONICA - consilier local, membru,
4. JUNCU ANDREEA-IOANA consilier local, membru,
5. TAKACS ZOLTAN consilier local, membru.

Secretariatul tehnic al comisiei de negociere va fi asigurat de 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, dată la care vor fi identificate și resursele financiare necesare achiziției, precum și condițiile, modalitatea și termenele de plată.

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.

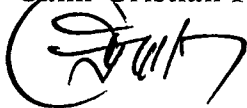
Art.6. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția economică, Direcția patrimoniu, Direcția administrație publică.

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică cu:

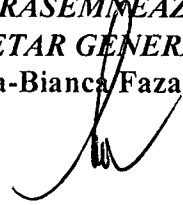
- Instituția Prefectului – județul Sălaj;
- Primarul municipiului Zalău;
- Direcția administrație publică;
- Direcția patrimoniu, Direcția economică, Direcția tehnică;

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Călin-Cristian Fort



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL:
Marina-Bianca Fazacaș



Anexa nr 1 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr 183 din 25-06-2026

Nr. Inregistrare: 325 / 07.04.2026

ANEXA
1

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE DE TIP "TERENURI INTRAVILANE"

situate in localitatea Zalău, FN, judetul Salaj,
pentru - EXTINDEREA CIMITIRULUI MUNICIPAL -
Suprafata totală terenuri = 15.430 mp

SCOPUL EVALUARII

INFORMARE; VALOARE DE PIATA

DATA EVALUARII

07.04.2026

PROPRIETARI

PROPRIETARI MULTIPLI,
conform Cf -uri anexate

DESTINATAR

MUNICIPIUL ZALĂU, CIF: 4291786

CLIENT

MUNICIPIUL ZALĂU, CIF: 4291786



1 PARTEA ÎNȚĂI – INTRODUCERE

1.1 SINTEZA EVALUĂRII

Numele clientului	MUNICIPIUL ZALĂU, CIF: 4291786
Data evaluării	07.04.2026
Tipul proprietatilor	8 loturi de teren intravilan, in suprafata totală de 15.430 mp propuse pentru - extinderea cimitirului municipal. Suprafete terenuri: - 6.626 mp teren intravilan - 1.455 mp teren intravilan - 2.306 mp teren intravilan - 1.993 mp teren intravilan - 500 mp teren intravilan - 1.313 mp teren intravilan - 1.040 mp teren intravilan - 197 mp teren intravilan - Conform referatului de admitere (dezmembrare imobil) emis de ANCPI cerere nr. 8290/17.02.2025 imobilul de 6.626 mp a fost dezmembrat din CF 68734 Zalău și i-a fost atribuit nr. cad. nou 78996. - Conform referatului de admitere (dezmembrare imobil) emis de ANCPI cerere nr. 8383/18.02.2025 imobilul de 1.455 mp a fost dezmembrat din CF 59028 Zalău și i-a fost atribuit nr. cad. nou 79006. - Conform referatului de admitere (dezmembrare imobil) emis de ANCPI cerere nr. 44259/01.09.2025 imobilul de 2306 mp a fost dezmembrat din CF 58980 Zalău și i-a fost atribuit nr. cad. nou 79698. - Conform referatului de admitere (dezmembrare imobil) emis de ANCPI cerere nr. 7712/09.02.2026 imobilul de 1.993 mp a fost dezmembrat din CF 59609 Zalău și i-a fost atribuit nr. cad. nou 80338. - Imobilul de 500 mp intabulat în CF 77155 Zalău având nr. cad. 77155 se expropriează în întregime. - Conform referatului de admitere (dezmembrare imobil) emis de ANCPI cerere nr. 8381/18.02.2025 imobilul de 1.313 mp a fost dezmembrat din CF 58061 Zalău și i-a fost atribuit nr. cad. nou 79008. - Conform referatului de admitere (dezmembrare imobil) emis de ANCPI cerere nr. 8378/18.02.2025 imobilul de 1.040 mp a fost



	dezmembrat din CF 68443 Zalău și i-a fost atribuit nr. cad. nou 79004. - Conform referatului de admitere (dezmembrare imobil) emis de ANCPI cerere nr. 11693/05.03.2025 imobilul de 197 mp a fost dezmembrat din CF 75624 Zalău și i-a fost atribuit nr. cad. nou 79076. Hotărârea nr.248/26.09.2024 a Consiliului local al municipiului Zalău; Certificatul de înregistrare fiscală a Municipiului Zalău, CIF 4291786; Adresa nr. 70168/09.09.2025 emisă de Primarul municipiului Zalău; Certificat de urbanism nr.852/22.08.2023 eliberat de Primarul municipiului Zalău; Certificat de urbanism nr.173/26.02.2025 eliberat de Primarul municipiului Zalău; Memoriu tehnic întocmit de S.C. PROIECT M EVOSTRUCT SRL; Plan de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de Sofron Mihai Sebastian; Plan de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de Bogdan Vlad Cătălin; Plan de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de Breje Alin Adrian; Extrase de plan cadastral pentru cele 8 imobile; Extras de carte funciară 68734 Zalău din data de 17.10.2025, cerere ANCPI nr. 54378; Extras de carte funciară 59028 Zalău din data de 17.10.2025, cerere ANCPI nr. 54379; Extras de carte funciară 58980 Zalău din data de 17.10.2025, cerere ANCPI nr. 54383; Extras de carte funciară 59609 Zalău din data de 09.02.2026, cerere ANCPI nr. 7693; Extras de carte funciară 77155 Zalău din data de 17.10.2025, cerere ANCPI nr. 54394; Extras de carte funciară 58061 Zalău din data de 17.10.2025, cerere ANCPI nr. 54397; Extras de carte funciară 68443 Zalău din data de 17.10.2025, cerere ANCPI nr. 54415; Extras de carte funciară 75624 Zalău din data de 17.10.2025, cerere ANCPI nr. 54401.
Adresa proprietatilor	Localitatea Zalău, str. Crângului, FN, Jud. Salaj. (Imobilele au fost identificate in baza numarului cadastral si a planului de situatie)



Nr.crt.	Proprietari	CF din care se dezmembrează	Nr. cadastral vechi	Nr. cadastral nou	Suprafata din CF vechi / mp	Suprafată teren propusă pt extinderea cimitirului / mp
1.	Szabo Istvan	68734 Zalău	cad: 68734	cad. 78996	17048	6626
	Probst Ildiko					
2.	Macarie Nicolae	59028 Zalău	cad: 59028	cad. 79006	1700	1455
	Macarie Maria					
3.	Oprea Vasile Costel	58980 Zalău	cad: 58980	cad. 79698	7027	2306
	Oprea Adriana Mirela					
4.	Prodan Gheorghe Liviu	59609 Zalău	cad: 59609	cad. 59609	6472	1993
5.	Blaga Gheorghe	77155 Zalău	cad: 77155	cad. 77155	500	500
	Blaga Cornel					
	Pop Maria					
	Blaga Florica					
	Blaga Florin					
	Pașca Maria Monica					
	Mureșan Rodica					
6.	Crîșan Țiliță	58061 Zalău	cad: 58061	cad. 79008	2000	1313
7.	Marchiș Augustin	68443 Zalău	cad: 68443	cad. 79004	1589	1040
	Marchiș Lucia					
8.	Stanciu Lucian Florin	75624 Zalău	cad: 75624	cad. 79076	1822	197
	Stanciu Ancuța Nicoleta					
TOTAL						15.430

Utilizarea actuala a imobilelor.		Terenurile identificate cu nr cad nou: 78996, 79006, 79698, 59609, 77155, 79008, 79004, 79076 sunt terenuri intravilane fara constructii având categoria de folosință curți construcții, livada, arabil, fâneață, vie, neproductiv.		
Ocupanti:		Proprietar: ☐	Chirias: ☐	Libera ☒
Suprafete (mp)	Teren	St: 15.430 mp intravilan		
Descrierea zonei si a amplasamentului Se vor urmări eventuale mentiuni referitoare la posibile contaminari existente în zona. De ex. amplasarea în vecinatatea gropilor de gunoi, a instalatiilor industriale		Parcele de teren propuse pentru extinderea cimitirului municipal sunt situate pe strada Crângului, FN, în proximitatea cimitirului.		

poluante (betoniere, balastiere, etc.) sau in zone cu poluare recunoscuta si declarata in mod oficial;



Terenul in suprafata de 6.626 mp teren intravilan, având nr. cad. 78996 dezmembrat din CF 68734, in PAD identificat ca si lot 2 și este localizat lângă cimitirul municipal Zalău.

Terenul in suprafata de 1.455 mp teren intravilan, având nr. cad. 79006 dezmembrat din CF 59028, in PAD identificat ca si lot 1 și este localizat lângă cimitirul municipal Zalău.

Terenul in suprafata de 2.306 mp teren intravilan, având nr. cad. 79698 dezmembrat din CF 58980, in PAD identificat ca si lot 2 și este localizat lângă cimitirul municipal Zalău.

Terenul in suprafata de 1.993 mp teren intravilan, având nr. cad. 80338 dezmembrat din CF 59609, in PAD identificat ca si lot 2 și este localizat lângă cimitirul municipal Zalău.

Terenul in suprafata de 500 mp teren intravilan, având nr. cad. 77155 din CF 77155 este localizat lângă cimitirul municipal Zalău.

Terenul in suprafata de 1.313 mp teren intravilan, având nr. cad. 79008 dezmembrat din CF 58061, in PAD identificat ca si lot 1 și este localizat lângă cimitirul municipal Zalău.

Terenul in suprafata de 1.040 mp teren intravilan, având nr. cad. 79004 dezmembrat din CF 68443, in PAD identificat ca si lot 1 și este localizat lângă cimitirul municipal Zalău.

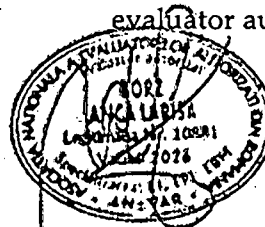
Terenul in suprafata de 197 mp teren intravilan, având nr. cad. 79076 dezmembrat din CF 75624, in PAD identificat ca si lot 2 și este localizat lângă cimitirul municipal Zalău.



Descriere teren	Deschidere la strada	(Conform Planurilor de amplasament și delimitare imobile din propunerile de dezmembrare)
Accesul catre proprietate: Sa existe specificatii clare cu privire la accesul pe proprietate; Eventualele date referitoare la limitari ale dreptului de acces pe proprietate sau existenta drepturilor speciale acordate sa fie clar mentionate;	Tip drum de acces	☐ Public. ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☒ Nu au acces reglementat ☐ Altele
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanța fata de utilitati.	Tip rețele / instalatii	Distanța
	Electrice	☐ în zonă există rețea de energie electrică
	Alimentare cu apa	☐ În zonă există rețea de canalizare la limita proprietății.
	Alimentare cu gaze	☐ - În zonă există rețea de canalizare la limita proprietății.
Canalizare	☐ În zonă există rețea de canalizare la limita proprietății.	
Abateri de la cartile funciare:	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 / abitație, folosinta, servitute)	- nu sunt.	

Abordari in evaluare:	Abordarea prin PLAȚĂ	
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA (valoarea nu include TVA)	2.712.902,60 RON	532.327,88 EUR
Valoare unitară / mp	175,82 lei/mp	34,50 euro/mp
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	5,0963 lei	

Cu stima,
 evaluator autorizat ANEVAR
 Anca Larisa Borz





Nr.crt.	Proprietari	CF din care se dezmembrează	Nr. cadastral vechi	Nr. cadastral nou	Suprafata din CF vechi / mp	Suprafată teren propusă pt extinderea cimitirului / mp
1.	Szabo Istvan	68734 Zalău	cad: 68734	cad. 78996	17048	6626
	Probst Ildiko					
2.	Macarie Nicolae	59028 Zalău	cad: 59028	cad. 79006	1700	1455
	Macarie Maria					
3.	Oprea Vasile Costel	58980 Zalău	cad: 58980	cad. 79698	7027	2306
	Oprea Adriana Mirela					
4.	Prodan Gheorghe Liviu	59609 Zalău	cad: 59609	cad. 59609	6472	1993
5.	Blaga Gheorghe	77155 Zalău	cad: 77155	cad. 77155	500	500
	Blaga Cornel					
	Pop Maria					
	Blaga Florica					
	Blaga Florin					
	Pașca Maria Monica					
	Mureșan Rodica					
6.	Crîșan Țilică	58061 Zalău	cad: 58061	cad. 79008	2000	1313
7.	Marchiș Augustin	68443 Zalău	cad: 68443	cad. 79004	1589	1040
	Marchiș Lucia					
8.	Stanciu Lucian Florin	75624 Zalău	cad: 75624	cad. 79076	1822	197
	Stanciu Ancuța Nicoleta					
TOTAL						15.430

evaluator ANEVAR EPI EI EBM
Anca Larisa Borz



SC ALBEV GLOBAL EPI SRL





1.2 CUPRINS

1	PARTEA ÎNȚĂI – INTRODUCERE	2
1.1	SINTEZA EVALUĂRII	2
1.2	CUPRINS	8
1.3	CERTIFICAREA EVALUATORULUI	10
2	PARTEA A DOUA – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	11
2.1	IDENTIFICAREA EVALUATORULUI	11
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	11
2.3	SCOPUL EVALUĂRII	11
2.4	IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	12
2.5	TIPUL VALORII	38
2.6	DATA EVALUĂRII	38
2.7	MODALITĂȚI DE PLATĂ. MONEDA VALORII DEFINITE	38
2.8	DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII	38
2.9	2.9 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA	39
2.10	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	41
2.11	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICITATE	43
2.12	DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	43
3	PARTEA A TREIA – PREZENTAREA DATELOR	44
3.1	DATE DESPRE ARIA DE PIATĂ, ORAS, VECINATĂȚI ȘI LOCALIZARE	44
3.2	DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	47
3.3	DESCRIEREA LOTURILOR DE TEREN	48
3.4	ISTORICUL PROPRIETĂȚILOR SUBIECT	65
3.5	DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE	65
4	PARTEA A PATRA – ANALIZA PIETEI	66
4.1	DATE GENERALE	66
4.2	DEFINIȚIA PIETEI SPECIFICE	70
4.3	ANALIZA CERERII	70
4.4	ANALIZA OFERTEI	71
1	– 5 €/MP	73
4.5	ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI	73
5	PARTEA A CINCEA – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	74
5.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER	74
6	PARTEA A ȘASEA – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	75



6.1	ESTIMAREA VALORII TERENULUI.....	75
6.2	METODOLOGIE SPECIFICĂ DE EVALUARE.....	77
7	PARTEA A SAPTEA – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	81
7.1	ANALIZA REZULTATELOR.....	81
7.2	CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	81



1.3 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 respecta 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

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

Anca_larisa.borz@yahoo.com, tel: 0745.233.676

Evaluator: ANCA LARISA BORZ EPI, EI, EBM

Evaluator proprietăți imobiliare, bunuri mobile, întreprinderi

Legitimatie: 10881

2.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Client: MUNICIPIUL ZALĂU

Utilizator: 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 07.04.2026. Evaluarea va fi utilizată *în vederea informării asupra valorii de piață a terenurilor în scopul demarării procedurii de a extindere a cimitirului municipal cu destinația propusă de utilitate publică.*

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 si instructiunilor evaluarii, nu a fost necesara 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 PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietățile au fost identificate în baza documentelor puse la dispoziție de către client. Presupunem că informațiile furnizate sunt complete, corecte și adevărate, neasumându-ne nicio responsabilitate în privința acestora.

Destinația terenurilor conform documentelor prezentate – terenuri intravilane, au categoria de curți construcții, livada, arabil, fânează, vie, neproductiv, pretabile pentru extinderea cimitirului municipal Zalău, în suprafață totală de 15.430 mp, amplasate în localitatea **Zalău**, FN, Jud. Salaj. Imobilele sunt 8 loturi de teren intravilan compuse din:

- 6.626 mp teren intravilan
- 1.455 mp teren intravilan
- 2.306 mp teren intravilan
- 1.993 mp teren intravilan
- 500 mp teren intravilan
- 1.313 mp teren intravilan
- 1.040 mp teren intravilan
- 197 mp teren intravilan



Conform referatului de admitere (dezmembrare imobil) emis de ANCPI cerere nr. 8290/17.02.2025 imobilul de 6.626 mp a fost dezmembrat din CF 68734 Zalău și i-a fost atribuit nr. cad. nou 78996.
Conform referatului de admitere (dezmembrare imobil) emis de ANCPI cerere nr. 8383/18.02.2025 imobilul de 1.455 mp a fost dezmembrat din CF 59028 Zalău și i-a fost atribuit nr. cad. nou 79006.
Conform referatului de admitere (dezmembrare imobil) emis de ANCPI cerere nr. 44259/01.09.2025 imobilul de 2.306 mp a fost dezmembrat din CF 58980 Zalău și i-a fost atribuit nr. cad. nou 79698.
Conform referatului de admitere (dezmembrare imobil) emis de ANCPI cerere nr. 7712/09.02.2026 imobilul de 1.993 mp a fost dezmembrat din CF 59609 Zalău și i-a fost atribuit nr. cad. nou 80338.
Imobilul de 500 mp intabulat în CF 77155 Zalău având nr. cad. 77155 se expropriază în întregime.
Conform referatului de admitere (dezmembrare imobil) emis de ANCPI cerere nr. 8381/18.02.2025 imobilul de 1.313 mp a fost dezmembrat din CF 58061 Zalău și i-a fost atribuit nr. cad. nou 79008.
Conform referatului de admitere (dezmembrare imobil) emis de ANCPI cerere nr. 8378/18.02.2025 imobilul de 1.040 mp a fost dezmembrat din CF 68443 Zalău și i-a fost atribuit nr. cad. nou 79004.
Conform referatului de admitere (dezmembrare imobil) emis de ANCPI cerere nr. 11693/05.03.2025 imobilul de 197 mp a fost dezmembrat din CF 75624 Zalău și i-a fost atribuit nr. cad. nou 79076.

Extras de carte funciară 68734 Zalău din data de 17.10.2025, cerere ANCPI nr. 54378;
Extras de carte funciară 59028 Zalău din data de 17.10.2025, cerere ANCPI nr. 54379;
Extras de carte funciară 58980 Zalău din data de 17.10.2025, cerere ANCPI nr. 54383;
Extras de carte funciară 59609 Zalău din data de 09.02.2026, cerere ANCPI nr. 7693;
Extras de carte funciară 77155 Zalău din data de 17.10.2025, cerere ANCPI nr. 54394;
Extras de carte funciară 58061 Zalău din data de 17.10.2025, cerere ANCPI nr. 54397;
Extras de carte funciară 68443 Zalău din data de 17.10.2025, cerere ANCPI nr. 54415;
Extras de carte funciară 75624 Zalău din data de 17.10.2025, cerere ANCPI nr. 54401.



- 1) Teren intravilan în suprafață de 6.626 mp, având nr. cad. 78996 dezmembrat din CF 68734
Proprietari: Szabo Istvan și Probst Ildiko

Referat de admitere, cerere nr. 8290 / 17-02-2025



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	8290
Ziua	17
Lună	02
Anul	2025

REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare Imobil)

Domnului/Doamnei SZABÓ ISTVÁN
Domiciliul Loc. Miercurea Cluc, Str Székely Mózes, Nr. 5, Jud. Harghita

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 8290 din data 17-02-2025, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Zalău, Jud. Salaj, UAT Zalău având numărul cadastral 68734 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) 78995 situat în Loc. Zalău, Jud. Salaj, UAT Zalău având suprafața măsurată 10422 mp;
- 2) 78996 situat în Loc. Zalău, Jud. Salaj, UAT Zalău având suprafața măsurată 6626 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SALAJ la data: 26-02-2025.

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.

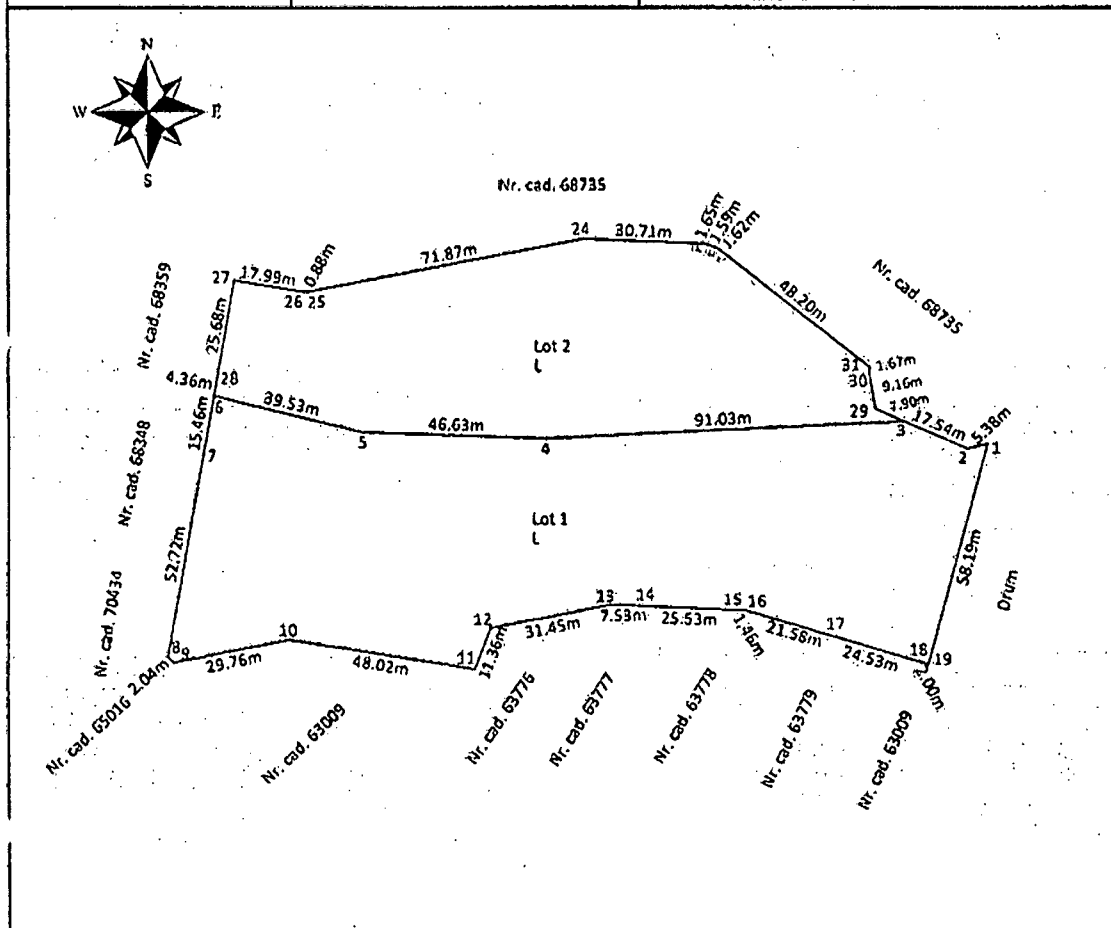
Inspector
SERGIU-BOGDAN POP



Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire

Scara 1:1500

Nr. cadastrel 68734	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	17048	Loc. Zalău, Jud. Sălaj
Cartea Funciun nr. 68734		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		ZĂLAU - intravilan



Situația actuală (înainte de dezlipire)				Situația viitoare (după dezlipire)				
Nr. C/F cad.	Suprafață (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului	Nr. Lot	Nr. cadastrel	Suprafață (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului
68734	17048	Agricultură	Teren agricol, nelucrat	Lot 1	78995	10422	1. (Urbane)	Teren intravilan, nelucrat
				Lot 2	78996	6626	4. (Industria)	Teren intravilan, nelucrat
Total	17048					17048		
Proiectant: PIA Bogdan Vlad Catalin Autorizație de proiectare: RO-SJ-F Nr. 0121 Conform executării măsurătorilor la teren, corectitudinea înscrisurilor documentelor cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren. Semnătura și ștampila Data: 2025.02.17				BOGDAN VLAD CATALIN Categorie B, Seria RO-SJ-F Nr. 0121 2025.02.17 1338:59 +02'00' Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și ștampila Data: Ștampila BCPI 8290/2025				



- 2) Teren intravilan în suprafață de 1.455 mp, având nr. cad. 79006 dezmembrat din CF 59028
Proprietari: Macarie Nicolae și Macarie Maria

Referat de admitere, cerere nr. 8383 / 18-02-2025



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:	8383
Ziua	18
Luna	02
Anul	2025

REFERAT DE ADMITERE
(Dezmembrare Imobil)

Domnului/Doamnei MACARIE NICOLAE
Domiciliul Jd. Salaj, UAT Zalău, Loc. Zalău, Str CRINGULUI, Nr. 30C

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 8383 din data 18-02-2025, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Zalău, Jd. Salaj, UAT Zalău având numărul cadastral 59028 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) 79006 situat în Loc. Zalău, Jd. Salaj, UAT Zalău având suprafața măsurată 1455 mp;
- 2) 79007 situat în Loc. Zalău, Jd. Salaj, UAT Zalău având suprafața măsurată 245 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SALAJ la data: 27-02-2025.

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.

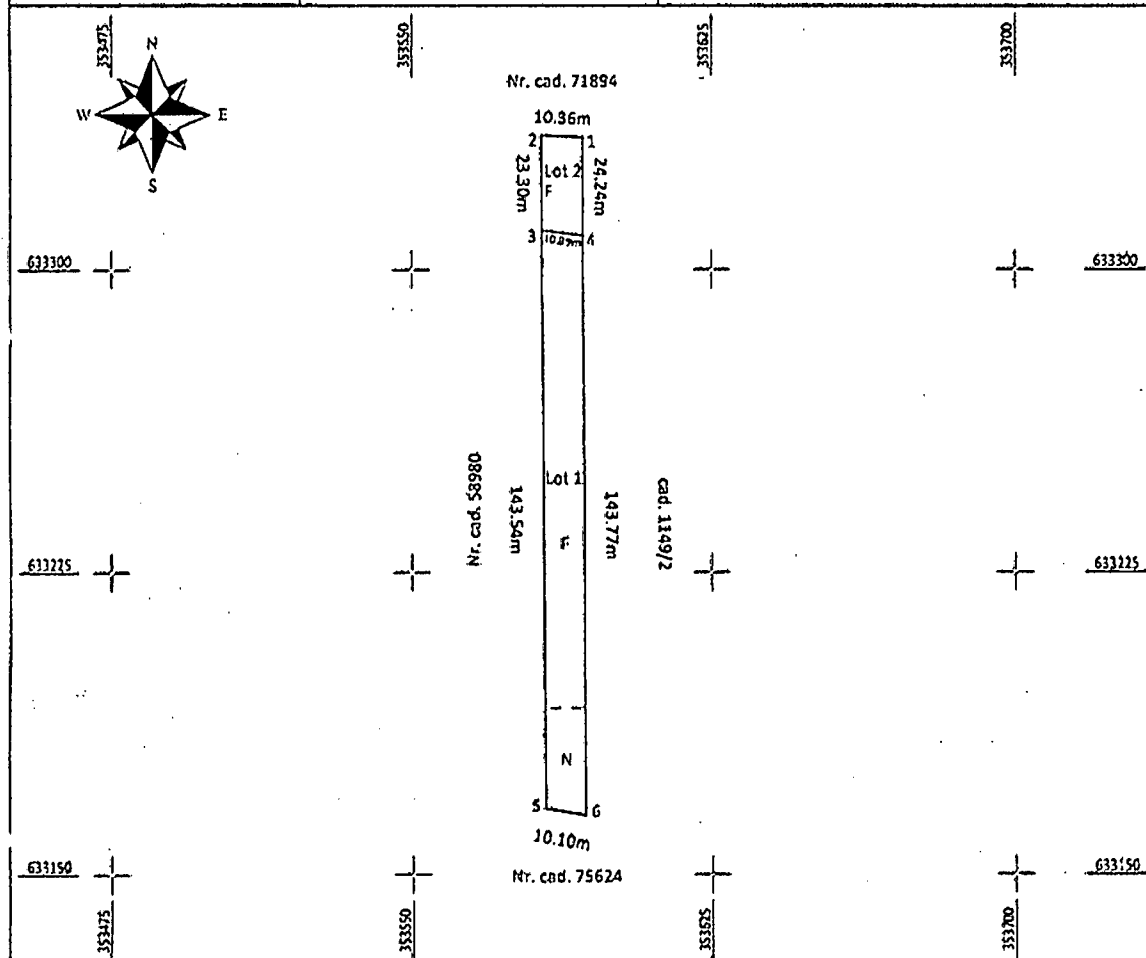
Inspector
ROXANA-FLORICA SABĂU



Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire

Scara 1:1500

Nr. cadastral 59028	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	1700	Loc. Zălfu, Jud. Salaj
Cartea Funciara nr. 59028		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		ZALĂU - intravilan



Situația actuală (înainte de dezlipire)				Situația viitoare (după dezlipire)				
Nr. CF/ cad.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului	Nr. Lot	Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului
59028	1700	1440 mp-Făteșă 260 mp-Neprodativ	Teren intravilan, neînregistrat	Lot 1	79006	1455	1195 mp-Făteșă 260 mp-Neprodativ	Teren intravilan, neînregistrat
				Lot 2	79007	245	0 (Făteșă)	Teren intravilan, neînregistrat
Total	1700					1700		

Executant: PFA Bogdan Vlad-Catalin
Autorizația seria RO-SJ-F nr. 0121

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea înregistrării documentației cadastrale
și corespundența acesteia cu realitatea din teren.

Semnătura și ștampila
Data: februarie 2025

BOGDAN VLAD-CATALIN
Categorie 8, Seria
RO-SJ-F Nr. 0121
2025.02.17
13:53:48 +02'00'

Inspector

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

Semnătură și parafă
Data: 8.383/2025

Ștampila DCPI

Roxan
a-
Florica
Sabau

Digitally
signed by
Roxana-
Florica Sabau
Date:
2025.02.27
10:32:30
+02'00'



- 3) Teren intravilan în suprafață de 4.721 mp, având nr. cad. 79697 dezmembrat din CF 58980
Proprietari: Oprea Vasile Costel și Oprea Adriana Mirela

Referat de admitere, cerere nr. 44259 / 01-09-2025



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalău
Adresa: ZALAU, Str CORNEIU COPOSU, nr. 31A, Cp: 450018, TEL: 0260-618394

Nr. cerere	44259
Ziua	01
Luna	09
Anul	2025

REFERAT DE ADMITERE
(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei OPREA VASILE COSTEL
Domiciliul Jud. Salaj, UAT Zalău, Loc. Zalău, Str POROLISSUM, Nr. 57

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 44259 din data 01-09-2025, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Zalău, Str CRÎNGULUI, Jud. Salaj, UAT Zalău având numărul cadastral 58980 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) 79697 situat în Loc. Zalău, Str CRÎNGULUI, Jud. Salaj, UAT Zalău având suprafața măsurată 4721 mp;
- 2) 79698 situat în Loc. Zalău, Str CRÎNGULUI, Jud. Salaj, UAT Zalău având suprafața măsurată 2306 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SALAJ la data: 04-09-2025.

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.

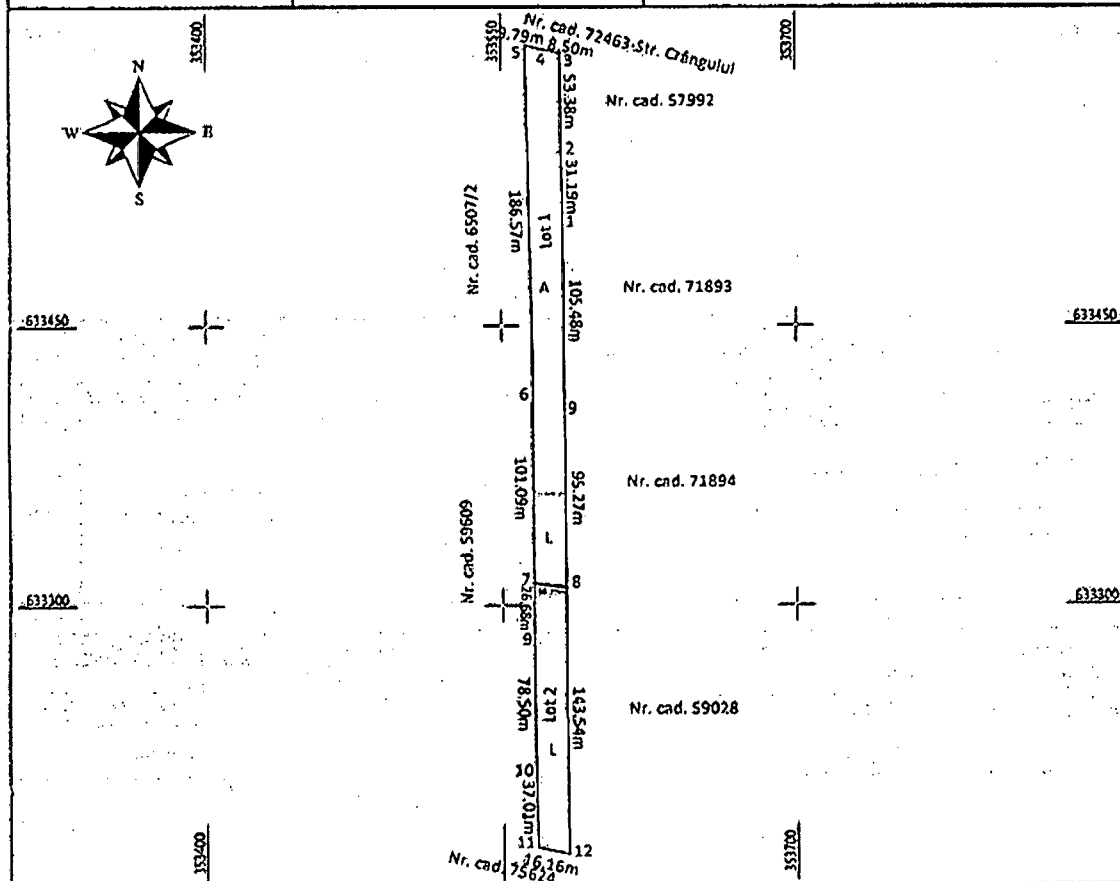
Inspector
ADRIAN HORINCAR



Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire

Scara 1:3000

Nr. cadastral 58980	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	7027	Mun. Zalău, Str. Crângului, Jud. Sălaj
Carta funciara nr. 58980		Unitatea Administrativă Teritorială (UAT)
		Zalău - intravilan



Situația actuală (Înainte de dezlipire)				Situația viitoare (după dezlipire)				
Nr. CF/ cad.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului	Nr. Lot	Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului
58980	7027	3935 mp - A (Arabil) 3091 mp - L (Vedet)	Teren intravilan, neproductiv	Lot 1	79697	4721	3935 mp - A (Arabil) 756 mp - L (Vedet)	Teren intravilan, parțial împrejmuțat cu gard de scărma
				Lot 2	79698	2306	L (Arabil)	Teren intravilan, neproductiv
Total	7027					7027		

Introducerea în baza de date a terenului
autorizată prin RO-SI-F Nr. 0121

Confirm executarea măsurătorilor la teren
concordanță înscrisurilor documentelor cadastrale
și corespundența acestora cu realitatea din teren

Semnătură și stampilă
Data: Iulie 2025



BOGDAN VLAD-CATALIN
Categorie B, Seria
RO-SI-F Nr. 0121
2025.09.01
09:40:59 +03'00'

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date
întregim și atribuirea numărului cadastral
Semnătura și parafă
Data

Stampila BCPI

44259/2025

Stampila BCPI

Stampila BCPI



- 4) Teren intravilan în suprafață de 1.993 mp, având nr. cad. 80338 dezmembrat din CF 59609
Proprietari: Prodan Gh. Liviu

Referat de admitere, cerere nr. 7712 / 09-02-2026



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalău
Adresa: Localitate: Zalău, Adresa: Piața Iuliu Maniu, nr. 2, Cod postal: 450016,
Tel: 02600613394

Nr. cerere	7712
Ziua	09
Luna	02
Anul	2026

REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

Domnul/Doaamnei PRODAN GEORGE - LIVIU
Domiciliul Jud. Salaj, UAT Zalău, Loc. Zalău, Str CRÂNGULUI, Nr. 24

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 7712 din data 09-02-2026, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Zalău, Str CRÂNGULUI, Nr. 24, Jud. Salaj, UAT Zalău având numărul cadastral 59609 a fost dezmembrat în imobilele:

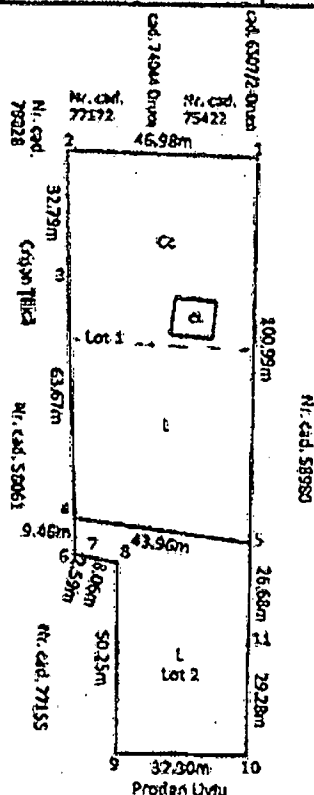
- 1) 80337 situat în Loc. Zalău, Str CRÂNGULUI, Nr. 24, Jud. Salaj, UAT Zalău având suprafața măsurată 4479 mp;
- 2) 80338 situat în Loc. Zalău, Str CRÂNGULUI, Nr. 24, Jud. Salaj, UAT Zalău având suprafața măsurată 1993 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SALAJ la data: 18-02-2026.

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
Claudiu-Alin Ionescu

Scanned with CamScanner



P a g i n a 21 | 85

- [illegible]

A.Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	V	300	Teren intravilan
Total		300	Teren intravilan acoperit parțial în locul numit „LA ZOO”, înscrisul înregistrat în planșă cadastrală teren foștiștură ceru din carea tipul pământului parcelar

[illegible]

Suprafata totala masurata a imobilului = 500 mp.
Suprafata din act = 500 mp.

Confirmă executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.

Executant:
AL TOP NORD-VEST
Sols RO-B-J, Nr. 2838
BREJE ALIN ADRIAN
Sols RO-S-J, Nr. 0135

BREJE
ALIN-
ADRIAN

Signature
Scanned digitalized
BREJE ALIN-
ADRIAN
Alpha: OCM 8.51
0135
Osta 7023.11.08

Inspector

Confirm Introducere în circulație în baza: **Colminat Digital de**
 al autorilor menționați în lista de: **Blanca-Maria**

Seminar Maria
Ember

Dr. ~~xxxxxx~~ ~~xxxxxx~~
Sumathi BCPJ

Blanca-Maria
Ember
Data: 2023.11.20
15:55:59 +0200



- 6) Teren intravilan în suprafață de 1.313 mp, având nr. cad. 79008 dezmembrat din CF 58061
Proprietari: Crișan Țilică

Referat de admitere, cerere nr. 8381 / 18-02-2025



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	8381
Ziua	18
Luna	02
Anul	2025

REFERAT DE ADMITERE
(Dezmembrare Imobil)

Domnului/Doamnei CRISAN TILICA
Domiciliul Jud. Salaj, UAT Zalău, Loc. Zalău, Str ANDREI ȘAGUNA, Nr. 69

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 8381 din data 18-02-2025, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Zalău, Jud. Salaj, UAT Zalău având numărul cadastral 58061 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) 79008 situat în Loc. Zalău, Jud. Salaj, UAT Zalău având suprafața măsurată 1313 mp;
- 2) 79009 situat în Loc. Zalău, Jud. Salaj, UAT Zalău având suprafața măsurată 687 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SALAJ la data: 27-02-2025.

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
SERGIU-BOGDAN POP

Scam 1:1500

P a g i n a 24 | 85



- 7) Teren intravilan în suprafață de 1.040 mp, având nr. cad. 79004 dezmembrat din CF 68443
Proprietari: Marchiș Augustin și Marchiș Lucia

Referat de admitere, cerere nr. 8378 / 18-02-2025



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

Nr. cerere	8378
Ziua	18
Luna	02
Anul	2025

REFERAT DE ADMITERE
(Dezmembrare Imobil)

Domnului/Doamnei MARCHIȘ LUCIA
Domiciliul Jud. Salaj, UAT Zalău, Loc. Zalău, Str Dumbravita, Nr. 9, Bl. D12, Sc. A, Ap. 2

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 8378 din data 18-02-2025, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Zalău, Jud. Salaj, UAT Zalău având numărul cadastral 68443 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) 79004 situat în Loc. Zalău, Jud. Salaj, UAT Zalău având suprafața măsurată 1040 mp;
- 2) 79005 situat în Loc. Zalău, Jud. Salaj, UAT Zalău având suprafața măsurată 549 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SALAJ la data: 27-02-2025.

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.

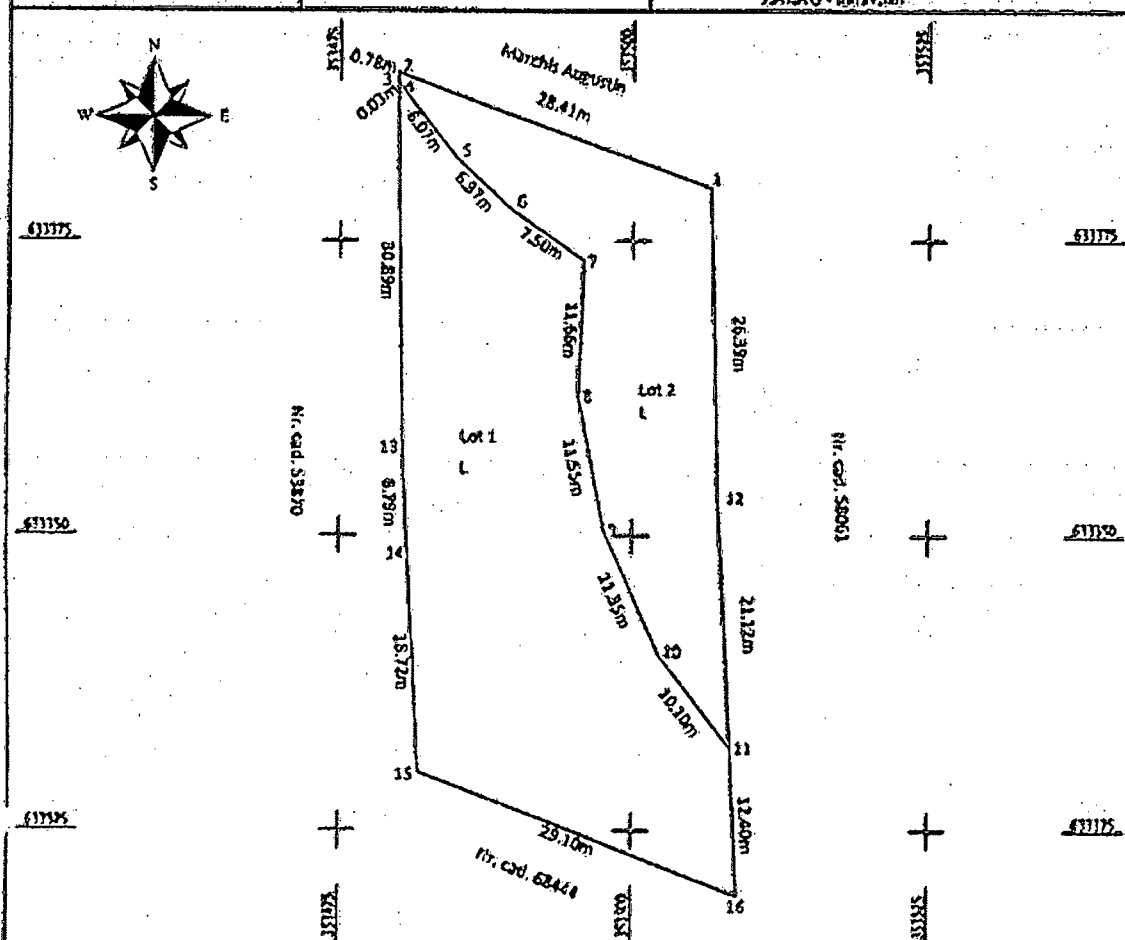
Inspector
ROXANA-FLORICA SABĂU



Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire

Scara 1:500

Nr. cadastral 68443	Suprafața măsurată (imobilului) (mp)	Adresa imobilului
	1589	Loc. Zărla, Jud. Sălaj
Cartea funciară nr. 02423		Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT)
		ZALĂU - România



Situația actuală (înainte de dezlipire)				Situația viitoare (după dezlipire)				
Nr. CF/ cad.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului	Nr. Lot	Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului
68443	1589	1.1.1.1	Teren agricol, parțial împărțit în două părți de teren.	Lot 1	78004	1040	1.1.1.1	Teren agricol, parțial împărțit în două părți de teren.
				Lot 2	78005	549	1.1.1.1	Teren agricol, parțial împărțit în două părți de teren.
Total	1589					1589		

Inspector: Bogdan Vlad-Catalin
Catalin
Categorie 8, Seria
RO-SJ-F Nr. 0121
2025.02.17
14:57:59 402100

Inspector: Roxana Florica Sabau
Roxana
Categorie 8, Seria
RO-SJ-F Nr. 0121
2025.02.17
10:24:57
402100



- 8) Teren intravilan în suprafață de 197 mp, având nr. cad. 79076 dezmembrat din CF 75624
Proprietari: Stanciu Lucian Florin și Stanciu Ancuța Nicoleta

Referat de admitere, cerere nr. 11693 / 05-03-2025



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	11693
Ziua	05
Luna	03
Anul	2025

REFERAT DE ADMITERE
(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei STANCIU LUCIAN FLORIN
Domiciliul Jud. Salaj, UAT Zalău, Loc. Zalău, Str Rândunicii, Nr. 17

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 11693 din data 05-03-2025, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Zalău, Jud. Salaj, UAT Zalău având numărul cadastral 75624 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) 79075 situat în Loc. Zalău, Jud. Salaj, UAT Zalău având suprafața măsurată 1608 mp;
- 2) 79076 situat în Loc. Zalău, Jud. Salaj, UAT Zalău având suprafața măsurată 197 mp;
- 3) 79077 situat în Loc. Zalău, Jud. Salaj, UAT Zalău având suprafața măsurată 17 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SALAJ la data: 14-03-2025.

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.

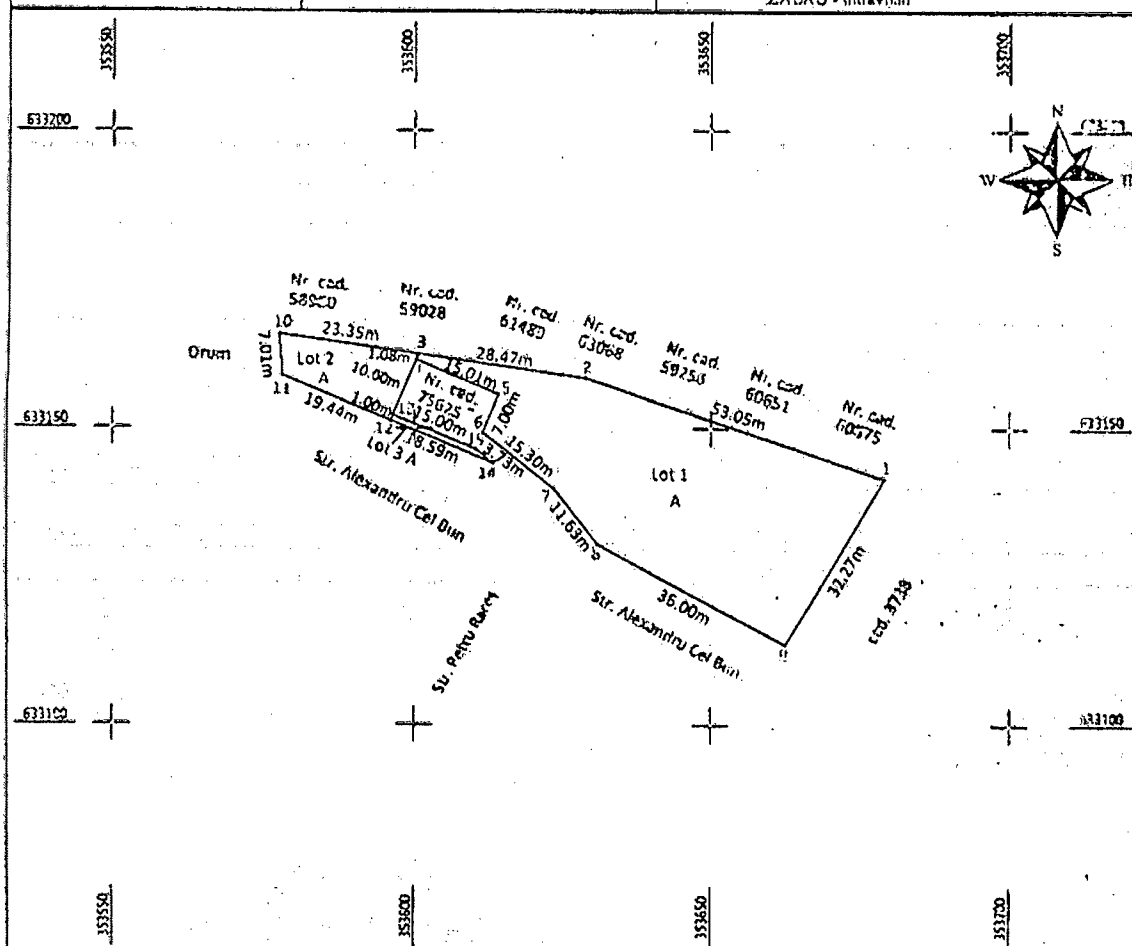
Inspector
SERGIU-BOGDAN POP



Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire

Scara 1:1000

Nr. cadastral 75624	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	1822	Loc. Zalău, Jud. Sălaj
Cartea Funciara nr. 75624		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		ZALĂU - intravilan



Situația actuală (înainte de dezlipire)				Situația viitoare (după dezlipire)				
Nr. CF/ cad.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului	Nr. Lot	Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului
75624	1822	Arați	Teren agricol, neirrigat.	Lot 1	79075	1608	Arați	Teren agricol, neirrigat.
				Lot 2	79076	197	Arați	Teren agricol, neirrigat.
				Lot 3	79077	17	Arați	Teren agricol, neirrigat.
Total	1822					1822		
Executan: PFA Hovlan Vlad-Catalin Administrator: RO-SJ-F Nr. 0121 Confirm executarea măsurătorilor în teren, corectitudinea înlocuirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren. Semnatura și ștampila Data: 16.03.2024				BOGDAN VLAD-CATALIN Categoria 8, Seria RO-SJ-F Nr. 0121 2025.03.05 09:02:03 +02:00				
				Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnatura și parafă Data: _____ Ștampila BCPI				
				11693/2025				



A fost supus evaluării dreptul deplin de proprietate asupra proprietății descrise mai sus aparținând mai multor proprietari:



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 68734 Zalău

Nr. cerere	54378
Ziua	17
Lună	10
Anul	2025

Cod verificare

100195959215



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	68734	17.048	Teren nelmprejmuit:

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25667 / 05/07/2018		
Act Notarial nr. Act de dezmembrare nr. 642, din 03/07/2018 emis de notar public Lupas Anamaria Lucia;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 68734 a imobilului cu numarul cadastral 68734/Zalău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 68430 inscris in cartea funciara 68430;	A1
Act Notarial nr. Certificat de mostenitor nr. 69, din 16/04/2018 emis de NP Szabo Jolan;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/8 1) SZABO ISTVAN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 68430/Zalău, inscrisa prin incheierea nr. 15246 din 19/04/2018;	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/8 1) PROBST ILDIKO OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 68430/Zalău, inscrisa prin incheierea nr. 15246 din 19/04/2018;	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8 1) SZABO ISTVAN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 68430/Zalău, inscrisa prin incheierea nr. 15246 din 19/04/2018;	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8 1) PROBST ILDIKO OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 68430/Zalău, inscrisa prin incheierea nr. 15246 din 19/04/2018;	A1
8291 / 17/02/2025		
Act Administrativ nr. 8290, din 26/02/2025 emis de OCPI SALAJ;		
B7	Se noteaza receptia propunerii de dezlipire, solicitata prin cererea cu nr.8290/17.02.2025.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59028 Zalău

Nr. cerere	54379
Ziua	17
Luna	10
Anul	2025



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 1280/N
Nr. cadastral vechi: 1149/1

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59028	1.700	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
26309 / 12/08/2020		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 2457, din 11/08/2020 emis de NP GRECAN Flavia Monica;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) MACARIE NICOLAE, și soția 2) MACARIE MARIA	A1
8384 / 18/02/2025		
Act Administrativ nr. 8383, din 27/02/2025 emis de OCPI SALAJ;		
B6	Se notează recepția propunerii de dezlipire, solicitată prin cererea cu nr. 8383/18.02.2025.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 58980 Zalău

Nr. cerere	54383
Ziua	17
Luna	10
Anul	2025

Cod verificare

100195959281



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: jud. Salaj, UAT Zalău, Loc. Zalău, Str CRINGULUI

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58980	Din acte: 6.900 Masurata: 7.027	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10457 / 07/05/2012		
Act Notarial nr. contract de donație autentificat cu nr. 779, din 04/05/2012 emis de NP Majer Gabriela;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin donație, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) OPREA VASILE- COSTEL, si sotia 2) OPREA ADRIANA - MIRELA	A1
44260 / 01/09/2025		
Act Administrativ nr. 44259, din 04/09/2025 emis de OCPI SALAJ;		
B5	Se noteaza receptia propunerii de dezilpire, solicitata prin cererea cu nr.44259/01.09.2025.	A1

C. Partea III. SARCINI

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59609 Zalău

Nr. cerere	7693
Ziua	09
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 6490/N
Nr. cadastral vechi: 6507/3

Adresa: Jud. Salaj, UAT Zalău, Loc. Zalău, Str CRÂNGULUI, Nr. 24

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	59609	6.472	parțial împrejmuit cu gard de beton și plasă de sârmă pe latura de nord, parțial pe latura de est, vest; limită convențională pe latura de sud, parțial pe latura de est, vest

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
22050 / 04/08/2008		
Încheiere Cf nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE drept transcris din CF.6257/N prin cumpărare act nr.2428/2002, înch.nr.3124/2002, prin cumpărare act nr.3379/2002, înch.nr.4257/2002, prin cumpărare act nr.4219/2002 și nr.238/2002, înch.nr.8619/2002, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 2) PRODAN GEORGE - LIVIU OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6490/N)	A1
78796 / 08/12/2025		
Act Administrativ nr. 78795, din 17/12/2025 emis de OCPI SALAJ;		
B7	Se notează respingerea receptiei propunerii de dezilpire, solicitata prin cererea cu nr.78795/08.12.2025.	A1
7693 / 09/02/2026		
Act Administrativ nr. autorizație de construire nr 312, din 22/07/2002 emis de Mun. Zalău;		
B8	se notează existența autorizației de construire nr 312/21756 din 22 iulie 2002 pentru executarea lucrărilor de construire CASA UNIFAMILIALA D+P SI BAZIN DE VIDANJARE	A1
Act Administrativ nr. autorizație de construire nr 150, din 09/02/2026 emis de PFA Bogdan Vlad-Catalin;		
B9	se notează existența autorizației de construire nr 150 din 21 aprilie 2003 pentru MODIFICARE SOLUTIE LA CASA UNIFAMILIALA	A1
C. Partea III. SARCINI		
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 77155 Zalău

Nr. cerere	54394
Ziua	17
Luna	10
Anul	2025

Cod verificare

100195961397



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	77155	500	Teren intravilan neîmprejmuit în locul numit „LA TOG”. Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parțelar

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
32834 / 21/06/2024		
Hotărâre Judecătorească nr. 2063, din 19/04/2005 emis de JUDECĂTORIA ZALAU; Act Notarial nr. declarație autentificată cu nr.604, din 20/06/2024 emis de NP TOLAN ANAMARIA-MĂDĂLINA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin moștenire, dobândit prin Hotărâre Judecătorească, cota actuală 1/4 1) BLAGA GHEORGHE	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin moștenire, dobândit prin Hotărâre Judecătorească, cota actuală 1/4 1) BLAGA CORNEL	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin moștenire, dobândit prin Hotărâre Judecătorească, cota actuală 1/4 1) POP MARIA	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin moștenire, dobândit prin Hotărâre Judecătorească, cota actuală 1/4 1) BLAGA FLORICA 2) BLAGA FLORIN 3) PAȘCA MARIA MONICA 4) MUREȘAN RODICA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 58061 Zalău

Nr. cerere	54397
Ziua	17
Luna	10
Anul	2025

Cod verificare
1001959/1827



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 8005

Nr. topografic: 1463/a/1, 1463/b

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58061	2.000	Teren nelmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19940 / 10/08/2011		
Act Notarial nr. act de partaj voluntar nr.955, din 09/08/2011 emis de BNP Lupas Anamaria Lucia;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CRIȘAN TIUCA	A1
8382 / 18/02/2025		
Act Administrativ nr. 8381, din 27/02/2025 emis de OCPI SALAJ;		
B4	Se noteaza receptia propunerii de dezlipire, solicitata prin cererea cu nr.8381/18.02.2025.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 68443 Zalău

Nr. carte	54415
Ziua	17
Luna	10
Anul	2025

Cod verificare
100195963589



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	68443	1.589	Teren Intravilan, parțial împrejmuit cu gard din sarma.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
7026 / 21/02/2018		
Act Notarial nr. act de dezmembrare nr. 139, din 19/02/2018 emis de NP Lupas Anamaria Lucia;		
B1	Se înființează cartea funciară 68443 a imobilului cu numărul cadastral 68443/Zalău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 59409 înscris în cartea funciară 59409;	A1
Contract De Vanzare-Cumpărare nr. 1647/2008;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumpărare, dobândit prin Conventie, cota actuală 1/1 1) MARCHIS AUGUSTIN, și soția 2) MARCHIS LUCIA OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 59409/Zalău, înscrisă prin încheierea nr. 25214 din 04/09/2008; (provenita din conversia CF 6502/N)	A1
8379 / 18/02/2025		
Act Administrativ nr. 8378, din 27/02/2025 emis de OCPI SALAJ;		
B4	Se notează recepția propunerii de dezlipire, solicitată prin cererea cu nr. 8378/18.02.2025.	A1

C. Partea III. SARCINI

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 75624 Zalău

Nr. cerere	54401
Ziua	17
Luna	10
Anul	2025



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Cr.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	75624	1.822	Teren nelmprejmult;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
48364 / 18/10/2022		
Act Notarial nr. act de dezlipire (dezmembrare) autentificat cu nr.2014, din 17/10/2022 emis de NP Buran Ioan Dumitru;		
B1	Se înființează cartea funciara 75624 a imobilului cu numărul cadastral 75624 / UAT Zalău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 63465 înscris în cartea funciara 63465;	A1
Act nr. 3807/2008;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) STANCIU LUCIAN FLORIN, și soția 2) STANCIU ANCUȚA NICOLEȚA OBSERVAȚII: pozitiile transcrise din CF 63465/Zalău, înscrise prin încheierea nr. 12957 din 07/05/2008; (provenita din conversia CF 84/N)	A1
11694 / 05/03/2025		
Act Administrativ nr. 11693, din 14/03/2025 emis de OCPI SALAJ;		
B4	Se notează receptia propunerii de dezlipire, solicitata prin cererea cu nr.11693/05.03.2025.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Sarcini înscrise în Cartea Funciară:

Evaluatorul a avut la dispoziție extrasele de carte funciară de mai jos.

Conform referatului de admitere (dezmembrare imobil) emis de ANCPI cerere nr. 8290/17.02.2025 imobilul de 6.626 mp a fost dezmembrat din CF 68734 Zalău și i-a fost atribuit nr. cad. nou 78996.
Conform referatului de admitere (dezmembrare imobil) emis de ANCPI cerere nr. 8383/18.02.2025 imobilul de 1.455 mp a fost dezmembrat din CF 59028 Zalău și i-a fost atribuit nr. cad. nou 79006.
Conform referatului de admitere (dezmembrare imobil) emis de ANCPI cerere nr. 44259/01.09.2025 imobilul de 2.306 mp a fost dezmembrat din CF 58980 Zalău și i-a fost atribuit nr. cad. nou 79698.
Conform referatului de admitere (dezmembrare imobil) emis de ANCPI cerere nr. 7712/09.02.2026 imobilul de 2.110 mp a fost dezmembrat din CF 59609 Zalău și i-a fost atribuit nr. cad. nou 80338.
Imobilul de 500 mp intabulat în CF 77155 Zalău având nr. cad. 77155 se expropriează în întregime.
Conform referatului de admitere (dezmembrare imobil) emis de ANCPI cerere nr. 8381/18.02.2025 imobilul de 1.313 mp a fost dezmembrat din CF 58061 Zalău și i-a fost atribuit nr. cad. nou 79008.
Conform referatului de admitere (dezmembrare imobil) emis de ANCPI cerere nr. 8378/18.02.2025 imobilul de 1.040 mp a fost dezmembrat din CF 68443 Zalău și i-a fost atribuit nr. cad. nou 79004.
Conform referatului de admitere (dezmembrare imobil) emis de ANCPI cerere nr. 11693/05.03.2025 imobilul de 197 mp a fost dezmembrat din CF 75624 Zalău și i-a fost atribuit nr. cad. nou 79076.

Extras de carte funciară 68734 Zalău din data de 17.10.2025, cerere ANCPI nr. 54378;
Extras de carte funciară 59028 Zalău din data de 17.10.2025, cerere ANCPI nr. 54379;
Extras de carte funciară 58980 Zalău din data de 17.10.2025, cerere ANCPI nr. 54383;
Extras de carte funciară 59609 Zalău din data de 09.02.2026, cerere ANCPI nr. 7693;
Extras de carte funciară 77155 Zalău din data de 17.10.2025, cerere ANCPI nr. 54394;
Extras de carte funciară 58061 Zalău din data de 17.10.2025, cerere ANCPI nr. 54397;
Extras de carte funciară 68443 Zalău din data de 17.10.2025, cerere ANCPI nr. 54415;
Extras de carte funciară 75624 Zalău din data de 17.10.2025, cerere ANCPI nr. 54401.

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 proprietățile care fac obiectele prezentei evaluări și ca dreptul de proprietate poate fi transferat în mod liber și negrevat.

Presupunem de asemenea ca proprietățile sunt detinute în proprietate absolută, sunt libere de restricții de folosire sau ocupare și de orice alte restricții care îi pot afecta valoarea.

Terenurile au fost identificate în urma inspecției cu un reprezentant / angajat al municipiului Zalău și a fost identificat pe baza Planului de amplasament și delimitare

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 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 **noiembrie 2025**, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în data de **07.04.2026**, iar data raportului este **07.04.2026**.

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 **5,0963 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 NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

Inspekția proprietății a fost efectuată de către evaluator autorizat ANEVAR – Anca Larisa Borz în prezența reprezentantului proprietarului, la data de **07.04.2026**. 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 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 influența 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

Informațiile 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:

- ✓ Conform referatului de admitere (dezmembrare imobil) emis de ANCPI cerere nr. 8290/17.02.2025 imobilul de 6.626 mp a fost dezmembrat din CF 68734 Zalău și i-a fost atribuit nr. cad. nou 78996.
- ✓ Conform referatului de admitere (dezmembrare imobil) emis de ANCPI cerere nr. 8383/18.02.2025 imobilul de 1.455 mp a fost dezmembrat din CF 59028 Zalău și i-a fost atribuit nr. cad. nou 79006.
- ✓ Conform referatului de admitere (dezmembrare imobil) emis de ANCPI cerere nr. 44259/01.09.2025 imobilul de 4.721 mp a fost dezmembrat din CF 58980 Zalău și i-a fost atribuit nr. cad. nou 79697.
- ✓ Conform referatului de admitere (dezmembrare imobil) emis de ANCPI cerere nr. 7712/09.02.2026 imobilul de 2.110 mp a fost dezmembrat din CF 59609 Zalău și i-a fost atribuit nr. cad. nou 80338.
- ✓ Imobilul de 500 mp intabulat în CF 77155 Zalău având nr. cad. 77155 se expropriează în întregime.
- ✓ Conform referatului de admitere (dezmembrare imobil) emis de ANCPI cerere nr. 8381/18.02.2025 imobilul de 1.313 mp a fost dezmembrat din CF 58061 Zalău și i-a fost atribuit nr. cad. nou 79008.

- ✓ Conform referatului de admitere (dezmembrare imobil) emis de ANCPI cerere nr. 8378/18.02.2025 imobilul de 1.040 mp a fost dezmembrat din CF 68443 Zalău și i-a fost atribuit nr. cad. nou 79004.
 - ✓ Conform referatului de admitere (dezmembrare imobil) emis de ANCPI cerere nr. 11693/05.03.2025 imobilul de 197 mp a fost dezmembrat din CF 75624 Zalău și i-a fost atribuit nr. cad. nou 79076.
 - ✓ Hotărârea nr.248/26.09.2024 a Consiliului local al municipiului Zalău;
 - ✓ Certificatul de înregistrare fiscală a Municipiului Zalău, CIF 4291786;
 - ✓ Adresa nr. 70168/09.09.2025 emisă de Primarul municipiului Zalău;
 - ✓ Certificat de urbanism nr.852/22.08.2023 eliberat de Primarul municipiului Zalău;
 - ✓ Certificat de urbanism nr.173/26.02.2025 eliberat de Primarul municipiului Zalău;
 - ✓ Memoriu tehnic întocmit de S.C. PROIECT M EVOSTRUCT SRL;
 - ✓ Plan de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de Sofron Mihai Sebastian;
 - ✓ Plan de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de Bogdan Vlad Cătălin;
 - ✓ Plan de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de Breje Alin Adrian;
 - ✓ Extrase de plan cadastral pentru cele 8 imobile;
 - ✓ Extras de carte funciară 68734 Zalău din data de 17.10.2025, cerere ANCPI nr. 54378;
 - ✓ Extras de carte funciară 59028 Zalău din data de 17.10.2025, cerere ANCPI nr. 54379;
 - ✓ Extras de carte funciară 58980 Zalău din data de 17.10.2025, cerere ANCPI nr. 54383;
 - ✓ Extras de carte funciară 59609 Zalău din data de 09.02.2026, cerere ANCPI nr. 7693;
 - ✓ Extras de carte funciară 77155 Zalău din data de 17.10.2025, cerere ANCPI nr. 54394;
 - ✓ Extras de carte funciară 58061 Zalău din data de 17.10.2025, cerere ANCPI nr. 54397;
 - ✓ Extras de carte funciară 68443 Zalău din data de 17.10.2025, cerere ANCPI nr. 54415;
 - ✓ Extras de carte funciară 75624 Zalău din data de 17.10.2025, cerere ANCPI nr. 54401.
- o Planuri și schițe construcții
 - ✓ Planuri de amplasament si delimitare
 - ✓ Plan de situatie
 - o Alte documente

Documente/Informații preluate din terțe surse:

- o proprietarul pentru situația juridică, documente, planuri, schițe.
- o Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
- o 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;
- o presa de specialitate și consultanți care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- o informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- o informații existente pe site-urile : www.olx.ro, [storia.ro](http://www.storia.ro), www.lajumate.ro, www.homezz.ro, www.imobiliare.ro, etc.
- o <http://www.insse.ro/cms/ro/content/buletine-statistice>
- o 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 subiectele 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 proprietățile sunt bune si vandabile si sunt libere de drepturi de prioritate sau sarcini, intelegeri restrictive, dispute sau cheltuieli cu titlu oneros sau neobisnuite. De asemenea, am presupus ca proprietățile nu sunt ipotecate, nu sunt grevate 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 aratate 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). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăților 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 proprietăților.
- 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 proprietățile ar fi traversate de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acestora 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 terenurilor 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 proprietățile 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 proprietăților 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 proprietăților, 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 Prezența 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;
- o 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.
- o Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- o Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;

- o 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;
- o Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- o 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 către aceasta parte. În consecință si conform practicii actuale, nu ne asumăm nicio raspundere fata de nicio alta parte în ceea ce privește întregul continut sau orice parte a continutului acestora. Acest Raport de evaluare, sau orice parte a acestuia, poate fi reprodus sau mentionat în orice document, circulara sau declaratie, sau continutul sau, sau orice parte a acestuia, poate fi divulgat verbal sau prin alte metode unui tert, numai după obținerea aprobării prealabile scrise a evaluatorului în ceea ce privește forma si contextul publicării sau divulgării respective.

2.12 DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII 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 unui reprezentant al solicitantului.

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

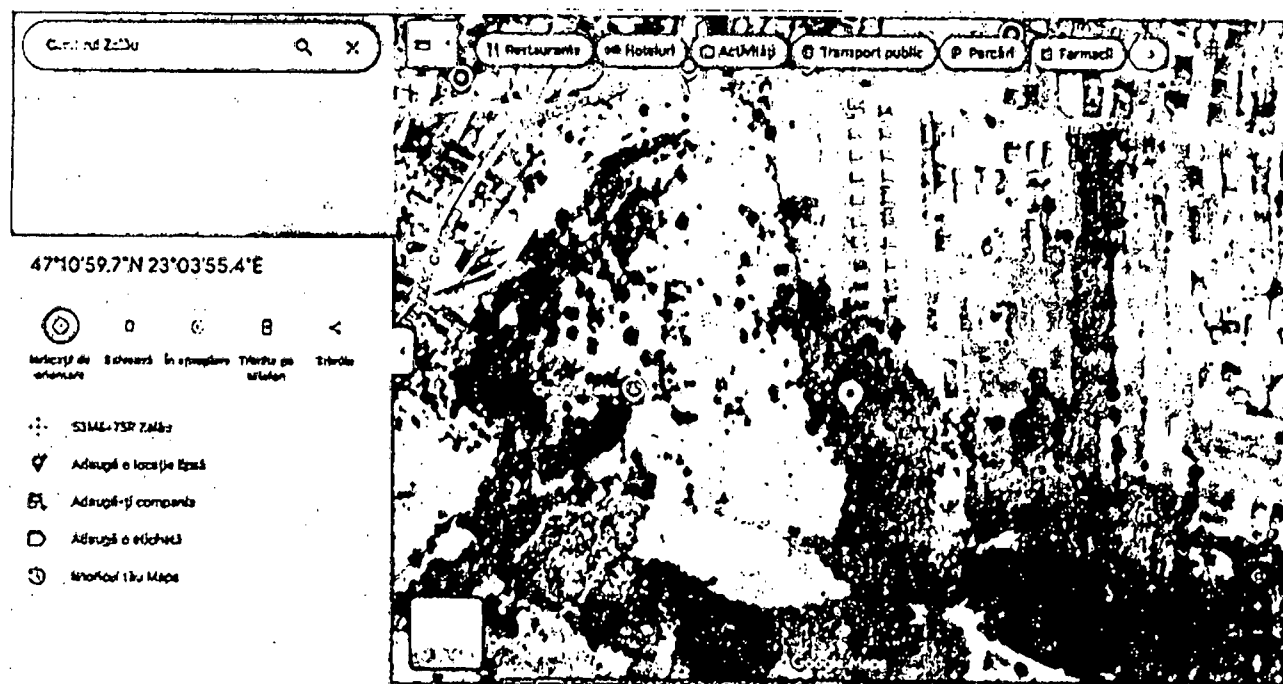
La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România și are competența necesară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

3 PARTEA A TREIA – PREZENTAREA DATELOR

3.1 DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE

Zona de amplasare

Proprietățile care fac subiectul prezentului raport de evaluare, sunt situate în localitatea Zalău județul Salaj, pe stada Crângului în proximitatea cimitirului municipal.



Municipiul Zalău, reședința județului Salaj, este situat în zona centrală a județului, în bazinul hidrografic al raului Zalău, la contactul depresiei 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 Agriului.

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% rromi, 0,03% slovaci, 0,07% germani, 0,097% alții.

Municipiul Zalău, reședința județului Salaj, 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. **Coda Lacului** – zonă de case luxoase lângă rezervoare și pădure

Dezvoltări și infrastructură

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

Delimitarea cartierelor

- **Dumbrava Nord/Sud, Brădet, Dealul 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 Sălaj 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, Iibou 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.

Populația localității, conform ultimului recensământ, se ridică la 1.617 locuitori.

Majoritatea locuitorilor sunt români (76,56%), cu o minoritate de romi (19,54%). Pentru 2,91% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.

Artere principale de circulație

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

- Auto: da
- Magistrale metrou: nu
- Feroviar: da
- Naval: nu
- Principalele mijloace de transport sunt asigurate de căile rutiere și feroviare.

Caracterul edilitar al zonei

Proprietățile de evaluat sunt situate în zona periferică a localității Zalău, pe stada Crângului în proximitatea cimitirului municipal, în zone cu spațiu verde.

Din punct de vedere edilitar în zonă există preponderent construcții rezidențiale de tip case familiale.

Utilități edilitare pe proprietăți

- Retea urbană de energie electrică: inexistentă
- Retea urbană de apă: inexistentă
- Retea urbană de gaze: inexistentă
- Retea urbană de canalizare: inexistentă
- Retea urbană de telefonie mobilă: existentă

Vecinătatea imediată

Cimitirul municipal

Transport/Cai de comunicații

Accesul la proprietate: - nu este relementat

Planurile de situație și de amplasament sunt incluse în Anexa nr. 6. Planurile de situație și amplasamente sunt furnizate exclusiv pentru identificare. Dacă este necesară verificarea acurateții sale, aceasta trebuie făcută de specialiști.

3.2 DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

- Identificarea proprietăților

Proprietățile de evaluat sunt formate din 8 loturi de teren intravilan, în suprafața totală de 17.845 mp în curs de intabulare conform referatelor de admitere (dezmembrare imobile) emise de ANCP, menționate mai sus, având proprietari multipli.

Imobilele vor fi dezmembrate vor avea numere cadastrale distincte

Nr. crt.	Proprietari	CF din care se dezmembră	Nr. cadastral vechi	Nr. cadastral nou	Suprafața din CF vechi / mp	Suprafața teren propusă pt. extinderea dim. terenului / mp	Valoare estimată ron / mp	Valoare estimată ron / parcelă		Observații	Suprafața rămasă proprietarilor actuali
1.	Suzbo Liviu Prutei Edilău	68734 Zăluu	cad: 68734	cad. 78996	17048	6626	175,82	1.184.933,3		există propunerea de dezmembrare / urmează a se dezmembra suprafața de 17.048 mp / dezm. depusă la OCPI	10422
2.	Măcarle Nicolae Măcarle Maria	59028 Zăluu	cad: 59028	cad. 79006	1700	1153	175,82	205.818,1		există propunerea de dezmembrare / urmează a se dezmembra suprafața de 1455 mp / dezm. depusă la OCPI	245
3.	Oprea Viorel Cornel Oprea Adriana Maria	58980 Zăluu	cad: 58980	cad. 79598	7077	2306	175,82	403.440,9		există propunerea de dezmembrare / urmează a se dezmembra suprafața de 2.306 mp / dezm. depusă la OCPI	4771
4.	Prodan George Liviu	59609 Zăluu	cad: 59609	cad. 59609	6472	1993	175,82	350.409,3		urmează a se dezmembra	4479
5.	Blaga George Blaga Cornel Pop Maria Blaga Florica Blaga Florin Pășcu Maria Monica Măreșan Rodica	77155 Zăluu	cad: 77155	cad. 77155	500	500	175,82	87.910,0		Intregă suprafață din CF	0
6.	Crișan Tiberiu	58061 Zăluu	cad: 58061	cad. 79008	2000	1313	175,82	230.651,66		există propunerea de dezmembrare / urmează a se dezmembra suprafața de 1313	687
7.	Măndră Augustin Măndră Lădu	68443 Zăluu	cad: 68443	cad. 79004	1569	1040	175,82	182.852,80		există propunerea de dezmembrare / urmează a se dezmembra suprafața de 1040 / dezm. depusă la OCPI	549
8.	Suzescu Lucian Florin Suzescu Anuța Nicoleta	75614 Zăluu	cad: 75614	cad. 79076	1822	197	175,82	34.636,54		există propunerea de dezmembrare / urmează a se dezmembra suprafața de 197 mp lot 2 / dezm. depusă la OCPI	1625
TOTAL					15.430			2.712.902,6 RON			22.728

3.3 DESCRIEREA LOTURILOR DE TEREN

Proprietățile de evaluat sunt formate din 8 loturi de teren intravilan în suprafața totală de 17.845 mp, situate în proximitatea cimitirului municipal Zalău, într-o zonă cu vegetație medie și înaltă.

1) Proprietar: Szabo Istvan și Probst Ildiko

Tip de proprietate: teren intravilan

Suprafața totală teren: 17.048 mp

Suprafața teren propusă pt dezmembrare / extindere cimitir: 6.626 mp

Extras CF nr: 68734 Zalău

Nr. cadastral nou: 78996

Calea principală de acces: - drum neamenajat

Tip de proprietate: teren intravilan liber de construcții, având categoria de folosință livadă

Forma și dimensiuni: - conform planului de amplasament și delimitare

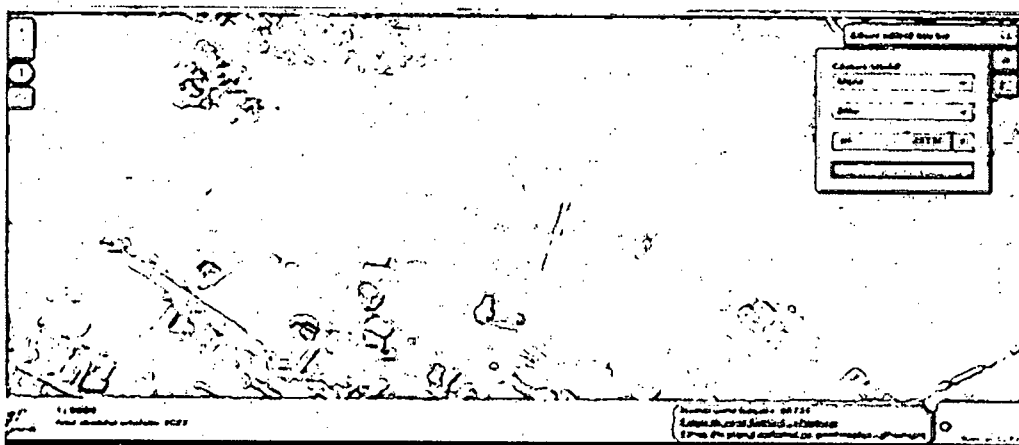
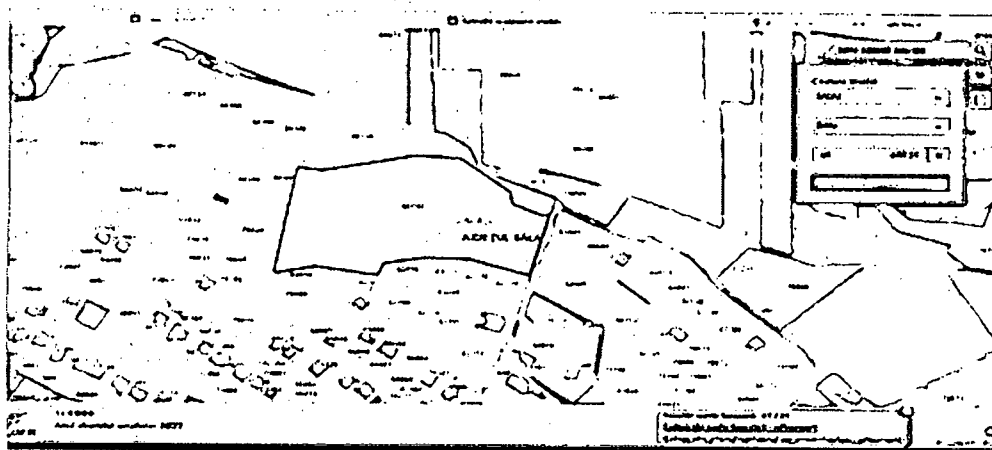
Inclinație / pantă: - în pantă;

Limitele proprietății: terenuri libere

Utilități: fără utilități

Împrejmuire: - fără împrejmuire

Destinație: extindere cimitir municipal Zalău



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

proprietatea de
evaluat

Plan de amplasament și delimitare a imobilului			Arhivă 10																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Scara 1:1500																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
Nr. cadastral	Suprafața terenului a imobilului (m ²)	Adresa imobilului																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
78996	6076	Loc. Păltica, Județ. Sălaj																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
Cartea Funciară nr.		Unitatea Administrativă Teritorială (UAT)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
		Păltica, județul Sălaj																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. punct</th> <th>Categorie de folosință</th> <th>Suprafață</th> <th>Observații</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td></td> <td>6676</td> <td>Teren agricol în proprietate privată</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>6</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>7</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>8</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>9</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>10</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>11</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>12</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>13</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>14</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>15</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>16</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>17</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>18</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>19</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>20</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>21</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>22</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>23</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>24</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>25</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>26</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>27</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>28</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>29</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>30</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>31</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>32</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>33</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>34</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>35</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>36</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>37</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>38</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>39</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>40</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>41</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>42</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>43</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>44</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>45</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>46</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>47</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>48</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>49</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>50</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>51</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>52</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>53</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>54</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>55</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>56</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>57</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>58</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>59</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>60</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>61</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>62</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>63</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>64</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>65</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>66</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>67</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>68</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>69</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>70</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>71</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>72</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>73</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>74</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>75</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>76</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>77</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>78</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>79</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>80</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>81</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>82</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>83</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>84</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>85</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>86</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>87</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>88</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>89</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>90</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>91</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>92</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>93</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>94</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>95</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>96</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>97</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>98</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>99</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>100</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Nr. punct	Categorie de folosință	Suprafață	Observații	1		6676	Teren agricol în proprietate privată	2				3				4				5				6				7				8				9				10				11				12				13				14				15				16				17				18				19				20				21				22				23				24				25				26				27				28				29				30				31				32				33				34				35				36				37				38				39				40				41				42				43				44				45				46				47				48				49				50				51				52				53				54				55				56				57				58				59				60				61				62				63				64				65				66				67				68				69				70				71				72				73				74				75				76				77				78				79				80				81				82				83				84				85				86				87				88				89				90				91				92				93				94				95				96				97				98				99				100			
Nr. punct	Categorie de folosință	Suprafață	Observații																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1		6676	Teren agricol în proprietate privată																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
2																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
3																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
4																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
5																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
6																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
7																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
8																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
9																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
10																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
11																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
12																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
13																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
14																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
15																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
16																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
17																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
18																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
19																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
20																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
21																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
22																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
23																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
24																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
25																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
26																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
27																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
28																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
29																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
30																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
31																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
32																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
33																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
34																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
35																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
36																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
37																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
38																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
39																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
40																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
41																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
42																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
43																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
44																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
45																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
46																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
47																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
48																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
49																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
50																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
51																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
52																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
53																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
54																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
55																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
56																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
57																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
58																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
59																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
60																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
61																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
62																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
63																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
64																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
65																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
66																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
67																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
68																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
69																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
70																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
71																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
72																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
73																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
74																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
75																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
76																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
77																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
78																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
79																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
80																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
81																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
82																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
83																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
84																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
85																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
86																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
87																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
88																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
89																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
90																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
91																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
92																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
93																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
94																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
95																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
96																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
97																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
98																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
99																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
100																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. punct</th> <th>Categorie de folosință</th> <th>Suprafață</th> <th>Observații</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td></td> <td>6676</td> <td>Teren agricol în proprietate privată</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>6</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>7</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>8</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>9</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>10</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>11</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>12</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>13</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>14</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>15</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>16</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>17</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>18</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>19</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>20</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>21</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>22</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>23</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>24</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>25</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>26</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>27</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>28</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>29</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>30</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>31</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>32</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>33</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>34</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>35</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>36</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>37</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>38</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>39</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>40</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>41</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>42</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>43</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>44</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>45</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>46</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>47</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>48</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>49</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>50</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>51</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>52</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>53</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>54</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>55</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>56</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>57</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>58</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>59</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>60</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>61</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>62</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>63</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>64</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>65</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>66</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>67</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>68</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>69</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>70</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>71</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>72</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>73</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>74</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>75</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>76</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>77</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>78</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>79</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>80</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>81</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>82</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>83</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>84</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>85</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>86</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>87</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>88</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>89</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>90</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>91</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>92</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>93</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>94</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>95</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>96</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>97</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>98</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>99</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>100</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Nr. punct	Categorie de folosință	Suprafață	Observații	1		6676	Teren agricol în proprietate privată	2				3				4				5				6				7				8				9				10				11				12				13				14				15				16				17				18				19				20				21				22				23				24				25				26				27				28				29				30				31				32				33				34				35				36				37				38				39				40				41				42				43				44				45				46				47				48				49				50				51				52				53				54				55				56				57				58				59				60				61				62				63				64				65				66				67				68				69				70				71				72				73				74				75				76				77				78				79				80				81				82				83				84				85				86				87				88				89				90				91				92				93				94				95				96				97				98				99				100			
Nr. punct	Categorie de folosință	Suprafață	Observații																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1		6676	Teren agricol în proprietate privată																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
2																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
3																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
4																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
5																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
6																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
7																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
8																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
9																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
10																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
11																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
12																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
13																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
14																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
15																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
16																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
17																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
18																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
19																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
20																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
21																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
22																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
23																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
24																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
25																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
26																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
27																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
28																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
29																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
30																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
31																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
32																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
33																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
34																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
35																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
36																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
37																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
38																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
39																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
40																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
41																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
42																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
43																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
44																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
45																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
46																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
47																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
48																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
49																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
50																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
51																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
52																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
53																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
54																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
55																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
56																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
57																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
58																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
59																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
60																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
61																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
62																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
63																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
64																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
65																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
66																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
67																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
68																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
69																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
70																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
71																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
72																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
73																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
74																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
75																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
76																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
77																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
78																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
79																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
80																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
81																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
82																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
83																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
84																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
85																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
86																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
87																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
88																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
89																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
90																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
91																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
92																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
93																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
94																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
95																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
96																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
97																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
98																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
99																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
100																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. punct</th> <th>Categorie de folosință</th> <th>Suprafață</th> <th>Observații</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td></td> <td>6676</td> <td>Teren agricol în proprietate privată</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>6</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>7</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>8</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>9</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>10</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>11</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>12</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>13</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>14</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>15</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>16</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>17</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>18</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>19</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>20</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>21</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>22</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>23</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>24</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>25</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>26</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>27</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>28</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>29</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>30</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>31</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>32</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>33</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>34</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>35</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>36</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>37</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>38</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>39</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>40</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>41</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>42</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>43</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>44</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>45</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>46</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>47</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>48</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>49</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>50</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>51</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>52</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>53</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>54</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>55</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>56</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>57</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>58</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>59</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>60</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>61</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>62</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>63</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>64</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>65</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>66</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>67</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>68</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>69</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>70</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>71</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>72</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>73</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>74</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>75</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>76</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>77</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>78</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>79</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>80</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>81</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>82</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>83</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>84</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>85</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>86</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>87</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>88</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>89</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>90</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>91</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>92</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>93</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>94</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>95</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>96</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>97</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>98</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>99</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>100</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Nr. punct	Categorie de folosință	Suprafață	Observații	1		6676	Teren agricol în proprietate privată	2				3				4				5				6				7				8				9				10				11				12				13				14				15				16				17				18				19				20				21				22				23				24				25				26				27				28				29				30				31				32				33				34				35				36				37				38				39				40				41				42				43				44				45				46				47				48				49				50				51				52				53				54				55				56				57				58				59				60				61				62				63				64				65				66				67				68				69				70				71				72				73				74				75				76				77				78				79				80				81				82				83				84				85				86				87				88				89				90				91				92				93				94				95				96				97				98				99				100			
Nr. punct	Categorie de folosință	Suprafață	Observații																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1		6676	Teren agricol în proprietate privată																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
2																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
3																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
4																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
5																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
6																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
7																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
8																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
9																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
10																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
11																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
12																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
13																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
14																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
15																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
16																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
17																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
18																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
19																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
20																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
21																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
22																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
23																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
24																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
25																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
26																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
27																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
28																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
29																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
30																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
31																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
32																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
33																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
34																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
35																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
36																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
37																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
38																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
39																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
40																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
41																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
42																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
43																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
44																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
45																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
46																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
47																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
48																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
49																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
50																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
51																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
52																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
53																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
54																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
55																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
56																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
57																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
58																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
59																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
60																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
61																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
62																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
63																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
64																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
65																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
66																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
67																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
68																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
69																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
70																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
71																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
72																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
73																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
74																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
75																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
76																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
77																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
78																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
79																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
80																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
81																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
82																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
83																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
84																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
85																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
86																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
87																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
88																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
89																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
90																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
91																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
92																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
93																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
94																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
95																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
96																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
97																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
98																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
99																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
100																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. punct</th> <th>Categorie de folosință</th> <th>Suprafață</th> <th>Observații</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td></td> <td>6676</td> <td>Teren agricol în proprietate privată</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>6</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>7</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>8</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>9</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>10</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>11</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>12</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>13</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>14</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>15</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>16</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>17</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>18</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>19</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>20</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>21</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>22</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>23</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>24</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>25</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>26</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>27</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>28</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>29</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>30</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>31</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>32</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>33</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>34</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>35</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>36</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>37</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>38</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>39</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>40</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>41</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>42</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>43</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>44</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>45</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>46</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>47</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>48</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>49</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>50</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>51</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>52</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>53</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>54</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>55</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>56</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>57</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>58</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>59</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>60</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>61</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>62</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>63</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>64</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>65</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>66</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>67</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>68</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>69</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>70</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>71</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>72</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>73</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>74</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>75</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>76</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>77</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>78</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>79</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>80</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>81</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>82</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>83</td> <td></td></tr></tbody></table>				Nr. punct	Categorie de folosință	Suprafață	Observații	1		6676	Teren agricol în proprietate privată	2				3				4				5				6				7				8				9				10				11				12				13				14				15				16				17				18				19				20				21				22				23				24				25				26				27				28				29				30				31				32				33				34				35				36				37				38				39				40				41				42				43				44				45				46				47				48				49				50				51				52				53				54				55				56				57				58				59				60				61				62				63				64				65				66				67				68				69				70				71				72				73				74				75				76				77				78				79				80				81				82				83																																																																							
Nr. punct	Categorie de folosință	Suprafață	Observații																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
1		6676	Teren agricol în proprietate privată																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
2																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
3																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
4																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
5																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
6																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
7																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
8																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
9																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
10																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
11																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
12																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
13																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
14																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
15																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
16																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
17																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
18																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
19																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
20																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
21																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
22																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
23																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
24																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
25																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
26																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
27																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
28																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
29																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
30																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
31																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
32																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
33																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
34																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
35																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
36																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
37																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
38																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
39																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
40																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
41																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
42																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
43																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
44																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
45																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
46																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
47																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
48																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
49																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
50																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
51																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
52																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
53																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
54																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
55																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
56																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
57																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
58																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
59																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
60																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
61																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
62																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
63																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
64																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
65																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
66																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
67																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
68																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
69																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
70																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
71																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
72																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
73																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
74																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
75																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
76																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
77																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
78																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
79																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
80																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
81																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
82																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
83																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							

2) Proprietar: Macarie Nicolae și Macarie Maria

Tip de proprietate: teren intravilan

Suprafata teren: 1.700 mp

Suprafata teren de expropriat: 1.455 mp

Extras CF nr: 59028 Zalau

Nr. cadastral nou: 79006

Calea principală de acces: - drum neamenajat

Tip de proprietate: teren intravilan liber de constructii, având categoria de folosință fâneață și neproductiv

Forma si dimensiuni: - conform planului de amplasament si delimitare

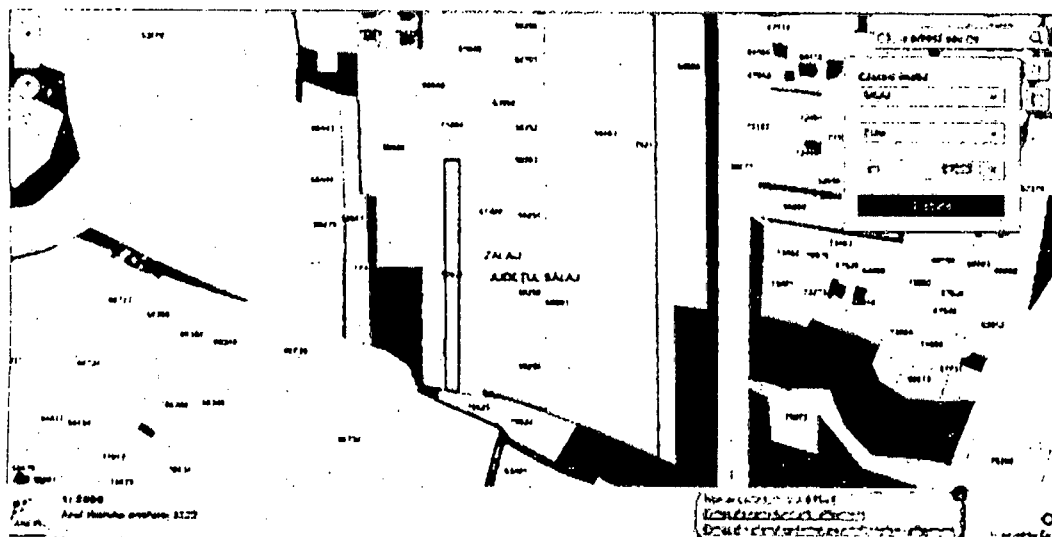
Inclinatie / panta: - in pantă;

Limitele proprietatii: terenuri libere

Utilitati: fără utilități

Împrejmuire: - fără împrejmuire

Destinație: extindere cimitir municipal Zalău



**proprietatea de
evaluat**

[illegible]

3) Proprietar: Oprea Vasile Costel și Oprea Adriana Mirela

Tip de proprietate: teren intravilan

Suprafata teren: 7.027 mp

Suprafata teren de expropriat: 2.306 mp

Extras CF nr: 58980 Zalau

Nr. cadastral nou: 79698

Calea principală de acces: acces nereglementat

Tip de proprietate: teren intravilan liber de constructii, având categoria de folosință arabil și livadă

Forma si dimensiuni : - conform planului de amplasament si delimitare

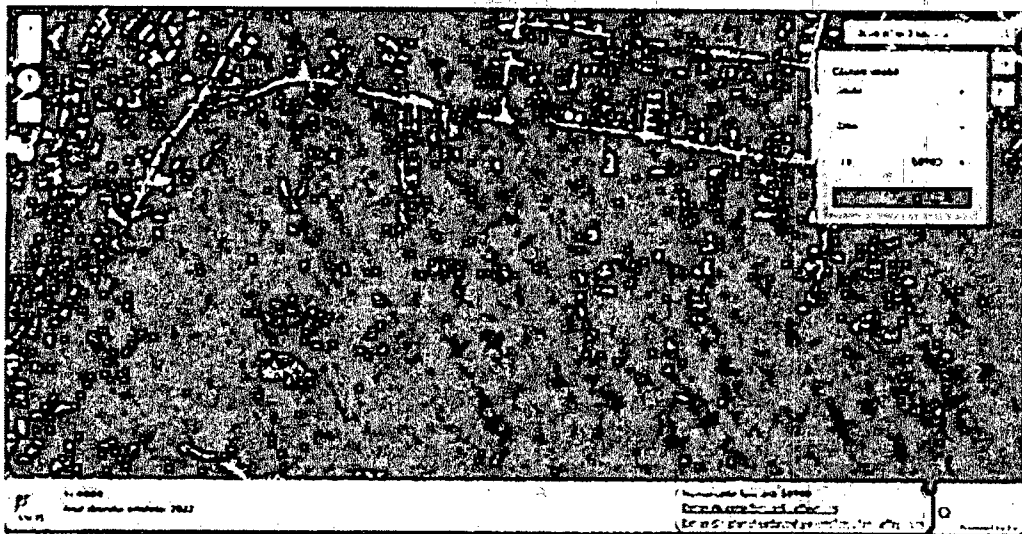
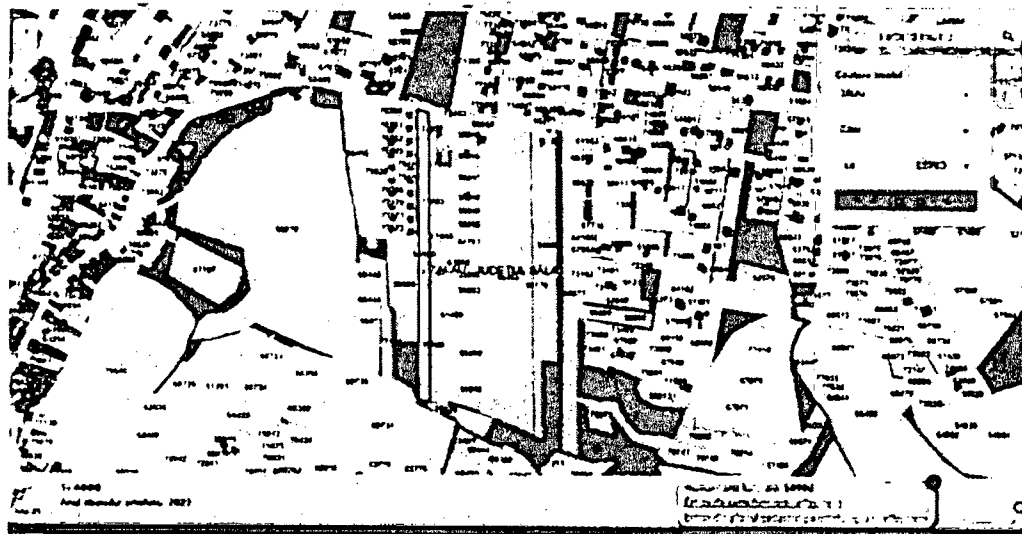
Inclinatie / panta:- in pantă;

Limitele proprietatii: terenuri libere și construite

Utilitati: fără utilități

Împrejmuire: - fără împrejmuire

Destinație: extindere cimitir municipal Zalău



**proprietatea de
evaluat**

Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire

Scara 1:3000

Nr. cadastral 58980	Suprafața măsurată a imobilului (tep)	Adresa imobilului
	7027	Marș, Zalău, Str. Crângului, Jud. Sălaj
Carta Mădăraș nr. 58955D		Unghiul Aci-nișului 3 etnografic (UA3)
		Zalău - Iordaniș

Situația actuală (față de dezlipire)				Situația viitoare (după dezlipire)			
Nr. Crt. cad.	Suprafața (m²)	Categoriile de terenuri	Descrierea imobilului	Nr. Lot	Nr. cadastral	Suprafața (tep)	Categoriile de folosință
58980	7027	3931 mp. A-1-10 3952 mp. 12-10	Teren agricol, neirigat	Lot 1	79697	4721	3931 mp. A-1-10 3952 mp. 12-10
				Lot 2	79698	2306	1.00 mp.
Total	7027					7027	

EDOGAN VLAD-CATALIN
Categorie B, Seria
RO-SAJ-F Nr. 0121
2023.09.03
0914059-10300

Comisia de autorizare a imobilului în baza cărții
integrale și a planului cadastral
Semnatura și pecetea
Data _____

44259/2025



proprietatea de
evaluat

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Anexa 18

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata terenului si imobilului (mp)	Adresa imobilului	
79698	2106	Mun. Zalau, Str. Crangului, Jud. Sălaj	
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ-Teritoriala (UAT)	
		Zalau - Intravilan	

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață	Mențiuni
1	1	2106	Teren intravilan, nelmprețuit.
Total			
		2106	

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața din document = 2106 mp

1. Emission: PFA Răduț-Vic Cătălin 2. Emission: PFA Răduț-Vic Cătălin Conținutul prezentei planșă este în conformitate cu documentația tehnică și este emisă în conformitate cu legislația în vigoare. Semnătură și pecete Data: 10/09/2025	BOGDAN VLAD CATALIN Categoria 8, Seria NO-SJ-FIR/0121 2025.09.01 09.4124403300	Insusitor Conținutul prezentei planșă este în conformitate cu documentația tehnică și este emisă în conformitate cu legislația în vigoare. Semnătură și pecete Data: 44259/2025
---	--	--

**4) Proprietar: Prodan Gheorghe Liviu**

Tip de proprietate: teren intravilan

Suprafata teren: 6.472 mp

Suprafata teren de expropriat: 1.993 mp

Extras CF nr: 59609 Zalau

Nr. cadastral nou: 80338

Calea principală de acces: acces nereglementat

Tip de proprietate: teren intravilan liber de constructii, având categoria de folosință curți construcții și livadă

Forma si dimensiuni : – conform planului de amplasament si delimitare

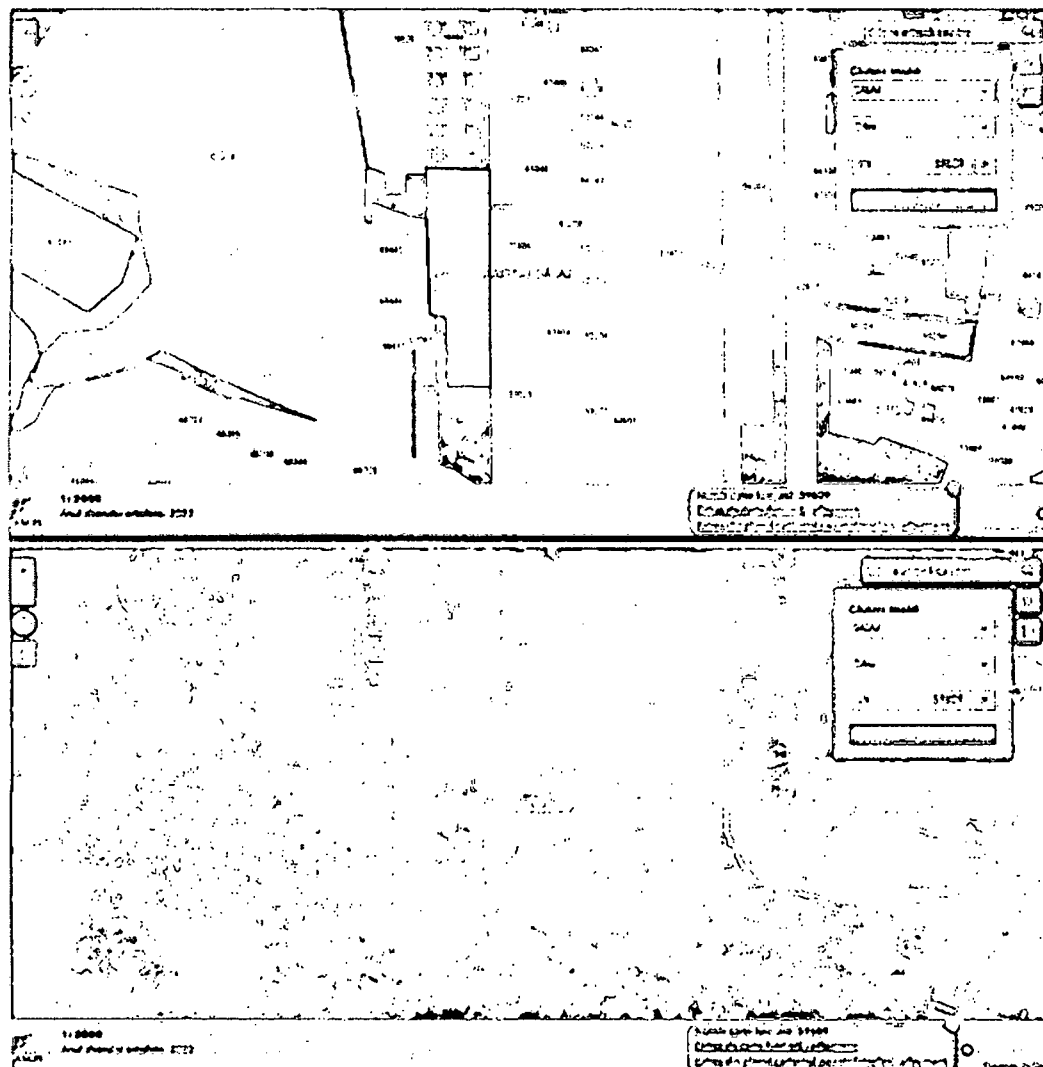
Inclinatie / panta:- in pantă;

Limitele proprietatii: terenuri libere și construite

Utilitati: fără utilități

Împrejmuire: - fără împrejmuire

Destinație: extindere cimitir municipal Zalău





Plan de amplasament si delimitare a imobilului

proprietatea de
evaluat

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
80338	1993	Loc. Zalau, Str. Crângului, Nr. 24, Jud. Sălaj
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativă Teritorială (UAT)
		Zalau - intravilan

Anexa 16

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață	Mențiuni
		1993	
Teren intravilan, neîmprejmuit.			
		1993	
Total			
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața din măsurători = 1993 mp

Verificat: PFA Florin, Vlad Căpăș

Atestare: 20.02.2018

Confirma executarea măsurătorilor la teren

corectitudinea înregistrării documentelor cadastrale

și corespundența acestora cu realitatea din teren

Semnătură și ștampilă

Data: decembrie/2013

BOGDAN VLAD-CATALIN

Categoria 8, Seta

RO-SHPIN, 0121

2026.02.18

143100-0200

Inspector

Confirma întocmirea imobilului în baza

de date integrate și arhivarea în

cadastru

Claudiu-Alin Ionescu

Semnătură și ștampilă

Data:



5) Proprietar: Blaga Gheorghe, Blaga Cornel, Pop Maria, Blaga Florica, Blaga Florin, Pașca Maria Monica și Mureșan Rodica

Tip de proprietate: teren intravilan

Suprafata teren: 500 mp

Suprafata teren de expropriat: 500 mp

Extras CF nr: 77155 Zalau

Nr. cadastral nou: 77155

Calea principală de acces: acces nereglementat

Tip de proprietate: teren intravilan liber de constructii, având categoria de folosință vie

Forma si dimensiuni : – conform planului de amplasament si delimitare

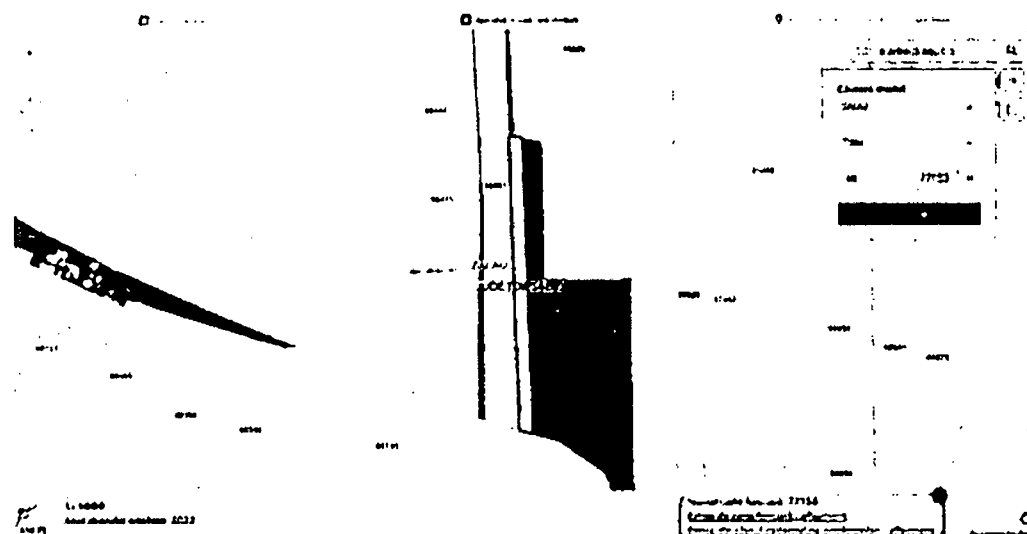
Inclinatie / panta:- in pantă

Limitele proprietatii: terenuri libere

Utilitati: fără utilități

Împrejmuire: - fără împrejmuire

Destinație: extindere cimitir municipal Zalău



proprietatea de
evaluat

P a g i n a 58 | 85

6) Proprietar: Crișan Țilică

Tip de proprietate: teren intravilan

Suprafata teren: 2.000 mp

Suprafata teren de expropriat: 1.313 mp

Extras CF nr: 58061 Zalau

Nr. cadastral nou: 79008

Calea principală de acces: acces nereglementat

Tip de proprietate: teren intravilan liber de constructii, având categoria de folosință fâneață, vie, neproductiv

Forma si dimensiuni : – conform planului de amplasament si delimitare

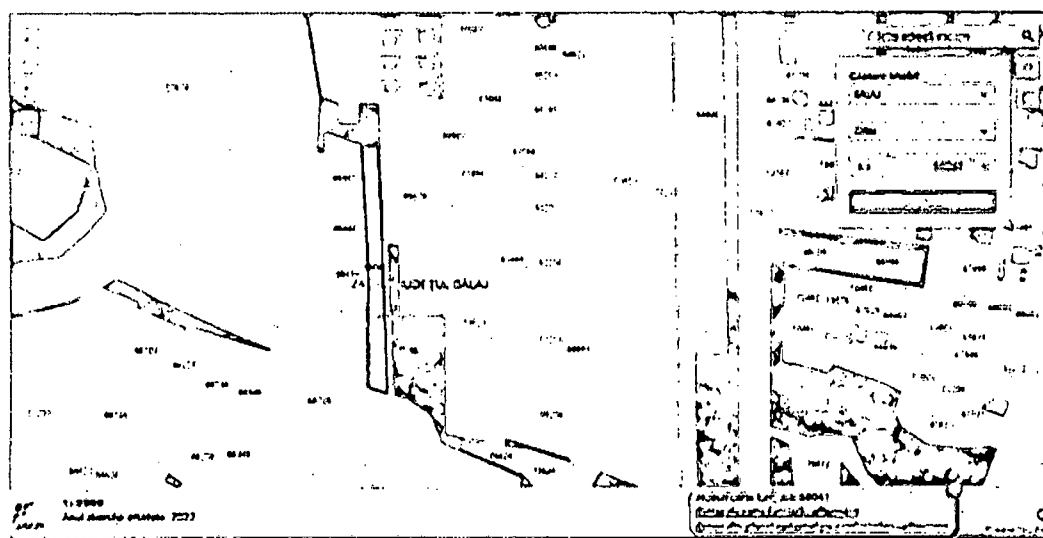
Inclinatie / panta:- in pantă;

Limitele proprietatii: terenuri libere

Utilitati: fără utilități

Împrejmuire: - fără împrejmuire

Destinație: extindere cimitir municipal Zalău



**proprietatea de
evaluat**

P a g i n a 60 | 85

7) Proprietar: Marchiş Augustin şi Marchiş Lucia

Tip de proprietate: teren intravilan

Suprafata teren: 1.589 mp

Suprafata teren de expropriat: 1.040 mp

Extras CF nr: 68443 Zalau

Nr. cadastral nou: 79004

Calea principală de acces: acces nereglementat

Tip de proprietate: teren intravilan liber de constructii, având categoria de folosință livadă

Forma si dimensiuni : – conform planului de amplasament si delimitare

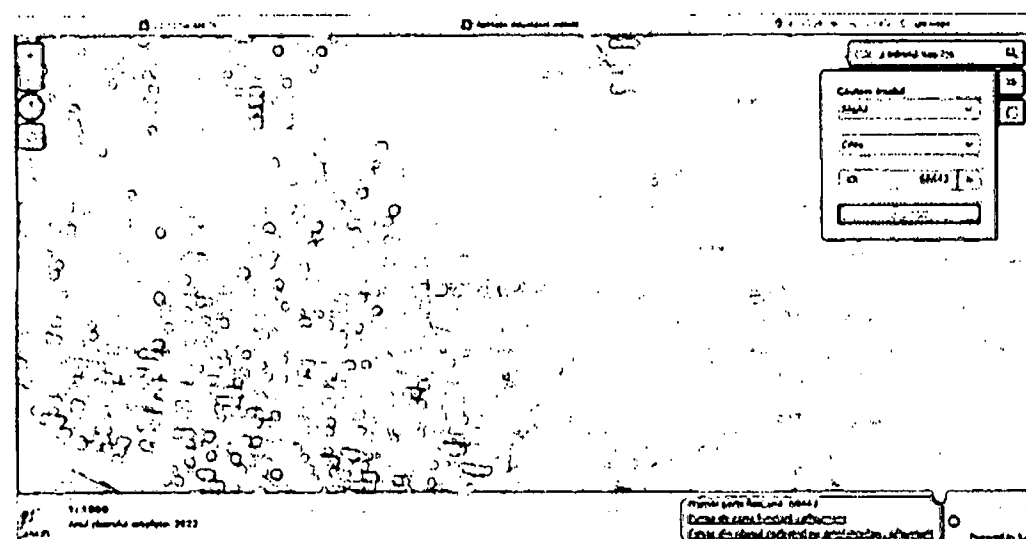
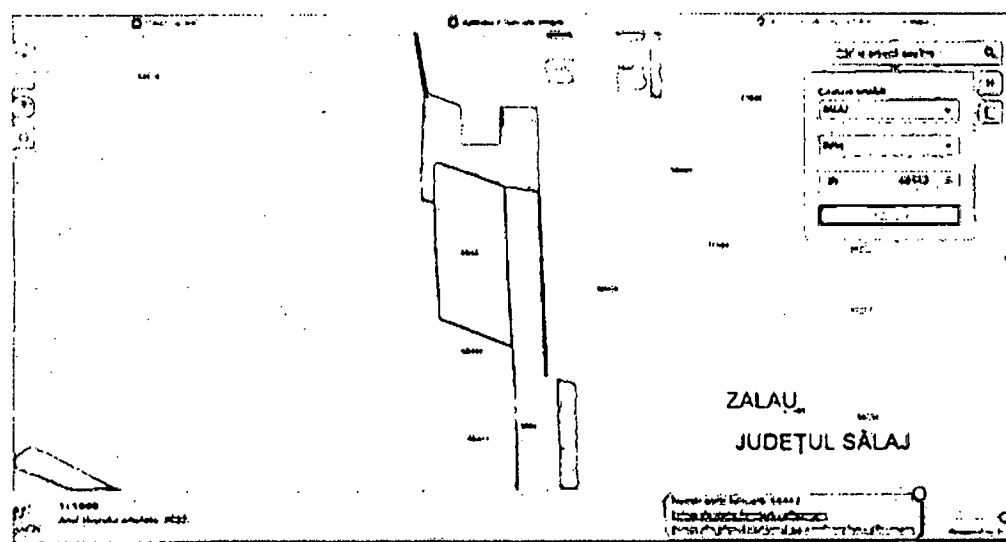
Inclinatie / panta:- in pantă

Limitele proprietatii: terenuri libere

Utilitati: fără utilități

Împrejmuire: - fără împrejmuire

Destinație: extindere cimitir municipal Zalău



**proprietatea de
evaluat**

Anexa 18

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastru	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
78004	1640	Loc. ZATU, Jude. Săbaj
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativă Teritorială (UAT)
		Zetia - Intravilan

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață	Mențiuni
1	11	1640	
Teren intravilan, parțial împrejmuit cu gard din plasa de sârmă între punctele 7 și 8.			

Cod	Denumirea	Suprafața construită (mp)	Mențiuni

Suprafața măsurată = 1640 mp

BOGDAN VLAD CATALIN

RO-SJ-F-Nr. 0121

1459.05.10200

1459.05.10200

1459.05.10200

Roxana Florica Sabau

RO-SJ-F-Nr. 0121

1459.05.10200

8) **Proprietar:** Stanciu Lucian Florin și Stanciu Ancuța Nicoleta

Tip de proprietate: teren intravilan

Suprafata teren: 1.822 mp

Suprafata teren de expropriat: 197 mp

Extras CF nr: 75624 Zalau

Nr. cadastral nou: 79076

Calea principală de acces: acces nereglementat

Tip de proprietate: teren intravilan liber de constructii, având categoria de folosință arabil

Forma si dimensiuni : – conform planului de amplasament si delimitare

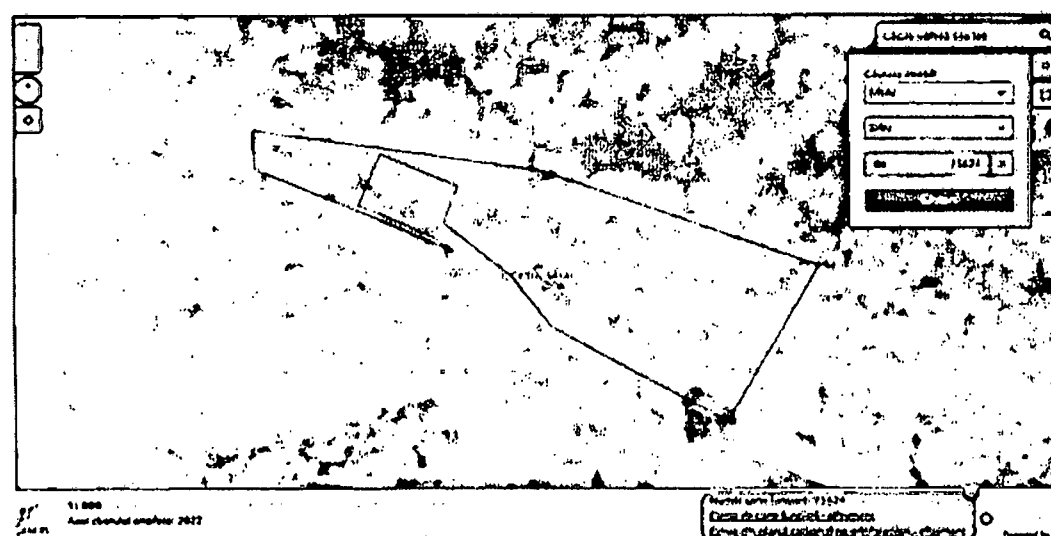
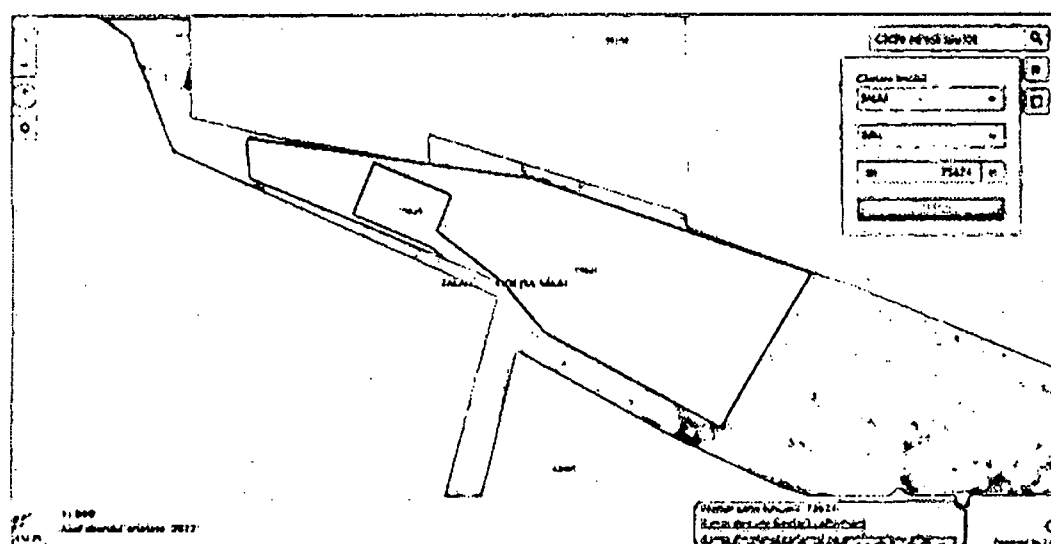
Inclinatie / panta:- in pantă

Limitele proprietatii: terenuri libere

Utilitati: fără utilități

Împrejmuire: - fără împrejmuire

Destinație: extindere cimitir municipal Zalău





Plan de amplasament si delimitare a imobilului

proprietatea de
evaluat

Plan de amplasament și delimitare a imobilului			Scara 1:250	
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului		
79076	197	Loc. Zalau, Jud. Satej		
Cartea Funcara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)		Zalau - Intravilan	
A. Date referitoare la teren				
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață	Memorand	
1	A	197	Teren intravilan, neîmprejmuit.	
B. Date referitoare la construcții				
Cod	Destinație	Suprafață construită la sol (mp)	Memorand	
Sup. etape de construcție = 197 mp				
Expert: PEALBEN VILAS Aprobare: SCALBEN VILAS Confirma că s-a efectuat măsurarea la teren, conform planului de măsurare și că datele sunt corecte și corespundente cu cele din planul de măsurare.		SOGDAN VLAD CATALIN Categoria A, Seria RD-54-F Nr. 0121 2023.03.05 09.03.17 + 0700	Inspector Confirma corectitudinea și corectitudinea datelor de date tehnice și tehnice în planul de măsurare.	C. Analiza și Evaluare Data: 2023.03.14 01.12.2023
Semnatura și ștampilă Data: Februarie 2023		Semnatura și ștampilă Data:	11693/2025	



- Inspecție

Proprietățile au fost inspectate în data de 07.04.2026 de evaluator autorizat ANEVAR – Anca Larisa Borz în prezența unui reprezentant al municipiului Zalău. Limitele proprietății au fost identificate în baza planurilor și indicațiilor reprezentanților clientului. Evaluarea se bazează pe ipoteza că această identificare a fost efectuată corect, iar dacă această ipoteză se dovedește a fi eronată evaluarea, aceasta trebuie revizuită.

Inspecția nu a avut ca și scop expertizarea, măsurarea proprietăților, sau alte operațiuni ce exced profesiei de evaluator, parte dintre ele expuse la ipoteze generale.

3.4 ISTORICUL PROPRIETĂȚILOR SUBIECT

- ✓ Nu s-au pus la dispoziția evaluatorului documentele.

3.5 DATE PRIVIND IMPOZITELE SI VALORILE DE IMPOZITARE

Nu au fost prezentate un certificate de atestare fiscală, în lipsa acestora presupunem ca nu sunt restante, în ceea ce privește impozitele locale, care ar putea afecta valoarea de piață a proprietăților.

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



4 PARTEA A PATRA – ANALIZA PIEȚEI

4.1 DATE GENERALE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței 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 pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și oferta 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 anul trecut a fost un an provocator, pe fondul modificărilor fiscale și întârzierilor în implementarea reformelor pentru accesarea fondurilor europene. Potrivit acestuia, modificările 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.

Investitorii locali rămân dominanți pe piața terenurilor, în special în sectorul rezidențial, unde majoritatea dezvoltatorilor sunt susținuți de capital autohton. Un alt trend important este creșterea tranzacțiilor de consolidare, unde dezvoltatorii cumpără terenuri adiacente proiectelor existente pentru a facilita extinderea viitoare.

Prețurile terenurilor au evoluat diferit în funcție de tipul proprietății. Terenurile cu documentație urbanistică aprobată și autorizații de construcție și-au menținut sau chiar și-au crescut valoarea. În schimb, anumite terenuri fără autorizații sau din zone mai puțin atractive au suferit scăderi de preț de până la 30 - 40% comparativ cu anii anteriori.

În perspectivă, România atrage în continuare investitori datorită potențialului său economic, ceea ce reflectă o încredere ridicată în piață.

Proprietarii de terenuri, cu resurse financiare solide, aleg să aștepte momentul optim pentru vânzare, iar investitorii, în special cei locali, rămân increzători în evoluția pieței pe termen mediu și lung.

Perspectivile de viitor sunt pozitive, cu o piață dinamică și variabile multiple care influențează evoluția segmentelor de retail și rezidențial. Investițiile în infrastructură, precum finalizarea autostrăzii de centură, sunt așteptate să aibă un impact major asupra pieței imobiliare.

În concluzie, piața terenurilor din România rămâne un sector interesant și dinamic în sectorul imobiliar, cu multiple oportunități pentru investitori și dezvoltatori. Adaptarea la schimbările de mediu și diversificarea proiectelor sunt esențiale pentru a beneficia de potențialul continuu de creștere al acestei piețe.

Piața terenurilor intravilane este influențată de o serie de factori economici, sociali, politici și tehnologici, iar tendințele se vor distinge în funcție de locație, infrastructură și dezvoltarea potențială. Principalii factori cheie care influențează:

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.

Infrastructura și conectivitatea

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

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.

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.

Presiunile ecologice și 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.

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

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 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 nepoluante, cu posibilitate de integrare în ansambluri rezidențiale durabile, sunt preferate de dezvoltatori.

✓ *Obstacole majore: birocrația și incertitudinea legislativă*

Birocrația 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 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 proprietății analizate: terenuri intravilane
2. Caracteristicile proprietăților: terenuri libere de construcții situate în proximitatea cimitirului municipal Zalău
3. Aria pieței definite din punct de vedere geografic: zonă urbană
4. Proprietăți 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.

Proprietățile subiecte sunt formate din terenuri intravilane, piața specifică proprietății este cea a proprietăților de tip similar, terenuri intravilane situate în localitatea Zalău.

4.3 ANALIZA CERERII

Cererea reflectă nevoile, dorințele, 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 manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp, în condițiile în care factorii de tipul: populație, venit, prețuri viitoare și preferințe ale consumatorilor rămân constante.

În cazul proprietății 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 rezidențiale, 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.

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 industriale.

Iată câteva informații generale despre piața terenurilor din Zalău și Sălaj

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 30-40 euro/mp în zonele mai periferice, 40-70



euro/mp în zonele mai mediane, iar în zonele centrale sau în apropierea infrastructurii importante (drumuri principale, centre comerciale, zone de birouri) prețurile pot ajunge la 100-150 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 și Sălaj, sunt disponibile următoarele surse: Site-uri de anunțuri imobiliare: Platforme precum Imobiliare.ro, Stora.ro, OLX.ro, sau 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.

Prețurile terenurilor în județul Sălaj (2025-2026), în Zalău și împrejurimi:

Terenuri în sate, zone rurale din județul Sălaj

Tip teren	Preț €/mp
intravilan sat	5 – 15 €/mp
intravilan sat aproape de oraș	10 – 25 €/mp
extravilan agricol	0,2 – 3 €/mp
extravilan bun (aproape de drum/utilități)	1 – 5 €/mp

Tip teren intravilan	Preț €/mp
Zalău – zone bune	50 – 90 €/mp
Zalău – medie	40 – 70 €/mp
Zalău – periferie	30 – 40 €/mp
lângă Zalău	15 – 40 €/mp
orașe mici Sălaj	10 – 35 €/mp
extravilan	0,5 – 5 €/mp

În cazul proprietăților evaluate, oferta de proprietăți comparabile și asimilabile este medie iar majoritatea ofertelor de terenuri sunt situate în zone periferice

Intervalul prețurilor regăsit pe piață este de 30 -70 euro/mp, în funcție de localizare, acces, utilități, suprafața și alte puncte de interes în zona.

Concluzie

Piața terenurilor intravilane din Zalău și Sălaj 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.

4.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI

Echilibrul pieței este determinat de raportul dintre cerere și oferta. În comparație cu piețele de bunuri, de valori imobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt considerate inefficiente. Aceasta 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, mărin 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 selectata 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 editia 2025 – “Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare, din optica participantilor de pe piata, este utilizarea posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar și din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii 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. Posibila fizic – dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații). Se iau în considerație capacitatea și disponibilitatea utilitatilor publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic).

3. Fezabila financiar – utilizările care au îndeplinit criteriile permise legal și posibile 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 aceea 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 sa se modifice pentru ca cea mai buna utilizare a proprietatii sa se realizeze. Investigand probabilitatea rezonabila a modificarii documentatiilor de urbanism, evaluatorul trebuie sa tina seama de tendintele din aria pietei, de planul de dezvoltare al comunitatii.

Deoarece terenurile au fost dezmembrate din alte parcele pentru a facilita extinderea cimitirului municipal, considerăm că cea mai bună utilizare este cea de utilitate publică.

6 PARTEA A SASEA – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Exista o abordare ce poate fi folosită pentru a estima valoarea de piata a unei proprietati imobiliare de tip terenuri libere: 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 vândut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotație sau oferte de pret, 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 vânzările comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Elementele de comparație includ: sursa informației, suprafața, data vânzării/ofertei, localizare, utilități, destinație, cu construcție sau nu, intravilan/extravilan, etc.

Studiind piața imobiliară s-au selectat câteva 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.

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

Abordarea prin piață: valoare terenuri 2.712.902,60 RON echivalent 532.327,88 €



Valori estimate pe parcele prin abordarea prin piață:

Nr. crt.	Proprietari	CF din care se dezmembrază	Nr. cadastral vechi	Nr. cadastral nou	Suprafata din CF vechi / mp	Suprafata teren propusa pt extinderea cimitirului / mp	Valoare estimata ron / mp	Valoare estimata ron / parcelă
1.	Szabo Istvan Probst Ildiko	68734 Zalău	cad: 68734	cad. 78996	17048	6626	175,82	1.164.983,3
2.	Macarie Nicolae Macarie Maria	59028 Zalău	cad: 59028	cad. 79006	1700	1455	175,82	255.818,1
3.	Opres Vasile Costel Opres Adriana Mirela	58980 Zalău	cad: 58980	cad. 79698	7027	2306	175,82	405.440,9
4.	Proden Gheorghe Liviu	59609 Zalău	cad: 59609	cad. 59609	6472	1993	175,82	350.409,3
5.	Blaga Gheorghe Blaga Cornel Pop Maria Blaga Florica Blaga Florin Pasca Maria Monica Muresan Rodica	77155 Zalău	cad: 77155	cad. 77155	500	500	175,82	87.910,0
6.	Crășan Tiliță	58061 Zalău	cad: 58061	cad. 79008	2000	1313	175,82	230.851,66
7.	Marchis Augustin Marchis Lucia	68443 Zalău	cad: 68443	cad. 79004	1589	1040	175,82	182.852,80
8.	Stancluc Lucian Florin Stancluc Anuța Nicoleta	75624 Zalău	cad: 75624	cad. 79076	1822	197	175,82	34.636,54
TOTAL						15.430		2.712.902,6 RON

Conform Anexei 1 din Studiul de Piata, Fond Imobiliar al judetului Salaj, nr NB 11334-4/27.11.2025 Decizia 231/16.12.2025 intocmit de SC NAPOCA BUSSINES SRL (zonarea mediului urban) proprietatile in cauza sunt situate in zona periferica fara utilitati in apropiere iar valoarea de circulatie pe mp la terenuri intravilane fara utilitati este de 20 lei /mp.

[illegible]

Nr.crt.	Proprietari	CF din care se dezmembrează	Nr. cadastral vechi	Nr. cadastral nou	Suprafata din CF vechi / mp	Suprafata teren propusă pt extinderea cimitirului / mp	pret ron / mp / teren intravilan fără utilități	Valoare estimată ron / parcelă
1.	Szabo Istvan Probst Ildiko	68734 Zalău	cad: 68734	cad. 78996	17048	6626	20	132.520,0
2.	Macarie Nicolae Macarie Maria	59028 Zalău	cad: 59028	cad. 79006	1700	1455	20	29.100,0
3.	Oprea Vasile Costel Oprea Adriana Mircea	58980 Zalău	cad: 58980	cad. 79698	7027	2306	20	46.120,0
4.	Prodan Gheorghe Liviu	59609 Zalău	cad: 59609	cad. 59609	6472	1993	20	39.860,0
5.	Blaga Gheorghe Blaga Cornel Pop Maria Blaga Florica Blaga Florin Pasca Maria Monica Muresan Rodica	77155 Zalău	cad: 77155	cad. 77155	500	500	20	10000
6.	Crișan Tiberiu	58061 Zalău	cad: 58061	cad. 79008	2000	1313	20	26260
7.	Marchig Augustin Marchig Lucie	68443 Zalău	cad: 68443	cad. 79004	1589	1040	20	20800
8.	Stanciu Lucian Florin Stanciu Ancuța Nicoleta	75624 Zalău	cad: 75624	cad. 79076	1822	197	20	3940
TOTAL						15430		308.600,0

P a g i n a 79 | 85

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63
0720.043.141 / 0730.011.935

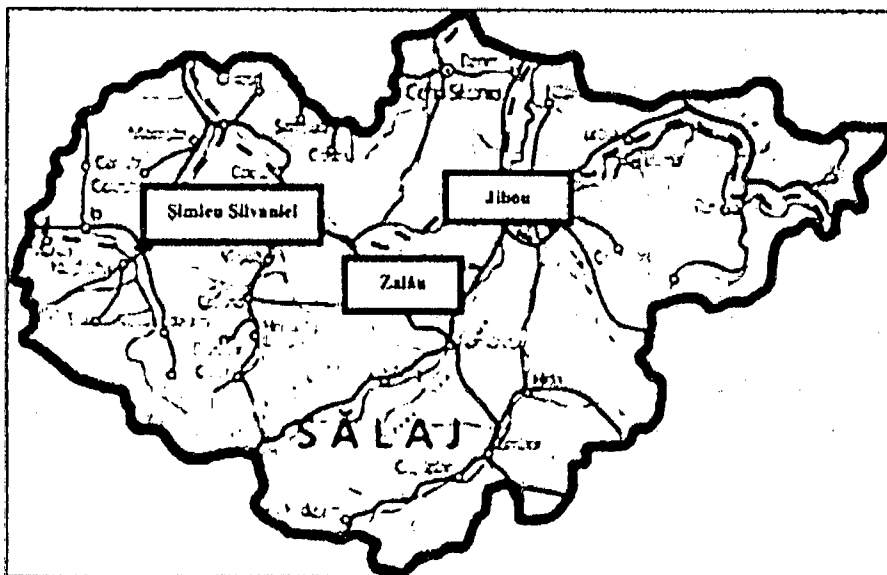
Servicii profesionale de evaluare și studii de piață

NB 11334-4/27.11.2025

Decizia 231/16.12.2025

STUDIU DE PIAȚĂ

FOND IMOBILIAR JUDEȚUL SĂLAJ



Beneficiar: CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ / JUD. SĂLAJ

Valabilitate: începând cu 01.01.2026

Studiul de piață cuprinde valori / prețuri minime recente de pe piața imobiliară a județului Sălaj și este destinat utilizării începând cu 01.01.2026 de către Notarii Publici, pentru stabilirea taxelor, la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județului Sălaj.

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 totalizate:

Abordarea prin piață: *valoare terenuri 2.712.902,60 RON echivalent 532.327,88 €*

Valoarea terenului conform Anexei 1 „Studiul de Piata Fond Imobiliar al județului Salaj,, este: 308.600 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 oferte cu proprietăți comparabile.

Precizia – se apreciază acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabilă analizată. Din analiza de piață, acuratețea informațiilor privind vânzările este cea mai precisă.

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.

Studiul de piață cuprinde valori / prețuri minime recente de pe piața imobiliară a județului Sălaj și este destinat utilizării începând cu 01.01.2026 de către Notarii Publici, pentru stabilirea taxelor, la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județului Sălaj.

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 în discuție va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma abordării prin **PIAȚĂ**.

Astfel:

Valoare de piață terenuri = 2.712.902,60 RON echivalent 532.327,88 €



Anexa nr. 1

Grila datelor					
Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	similare	similare	similare
2	Restricții legale	conform zonei	similare	similare	similare
3	Cheltuieli necesare după cumparare	fara	similare	similare	similare
4	Condiții de finantare	la piață	similare	similare	similare
5	Condiții de vânzare	independente	similare	similare	similare
6	Condițiile pieteii:	07-04-2026	similare	similare	similare
7	Localizare:	periferică / zonă cimitirului / cart. Sărmas	periferică / str. Crângului / în proximitate / cart. Sărmas	periferică / zona Sarmas pe strada Veronica de Salaj	mai periferică / zona Sarmas pe strada Veronica de Salaj
8	Caracteristici fizice				
9	Suprafața (mp):	15.430	5.500	3.000	1.400
10	Forma, raport front / adancime:	neregulată	regulată	regulată	regulată
11	Front stradal: - ml				
12	Topografie:	în pantă	în pantă	în pantă	în pantă
13	Utilități (energie electrică, apă, și canalizare, gaze natural)	fară utilități	apă, canalizare, energie electrică, gaz	fară utilități	energie electrică
14	Zonare:	urbană	urbană	urbană	urbană
15	Cea mai bună utilizare:	livadă	rezidențială	agricol	rezidențială
	Pret total (EURO)		330.000	114.000	56.000
	Pret / mp (EURO)		60,0	38,0	40,0



Evaluare teren - Grile comparatia vanzarilor					
Data evaluarii	07-04-2026				
RON/EUR la data evaluarii	5,0963				
Suprafata totala terenuri extindere / zona cimitirului, jud Salaj					
localitatea Zalău, jud Salaj					
	UM	Subiect de evaluat	C1	C2	C3
Suprafata teren	mp	15.430,0	4.700	3.000	1.400
Pret de oferta/vanzare	EUR		330.000	114.000	56.000
Pret de oferta/vanzare unitar	EUR/mp		60,0	38,0	40,0
Tip oferta / vanzare			oferta	oferta	oferta
Ajustare	%		-5%	-5%	-5%
Valoare ajustare	EUR/mp		-3,0	-1,9	-2,0
Pret corectat dupa tip oferta/vanz	EUR/mp		57	36	38
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		57	36	38
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		57	36	38
Conditii de vanzare		normale	normale	normale	normale
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Pret corectat	EUR/mp		57	36	38
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu	nu	nu	nu
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Pret corectat	EUR/mp		57	36	38
Conditii ale pietei (data evaluarii)		07-04-2026	07-04-2026	07-04-2026	07-04-2026
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Pret corectat	EUR/mp		57	36,1	38
Localizare		periferică / zona cimitirului / cart. Sărmas	periferică / str. Crângului / în proximitate / cart. Sărmas	periferică / zona Sărmas pe strada Veronica de Salaj	mai periferică / zona Sărmas pe strada Veronica de Salaj
Ajustare	%		-15%	0%	3%
Valoare ajustare	EUR/mp		-9	0,0	1,0
Pret corectat	EUR/mp		48	36	39
Suprafata	mp	15.430	4.700	3.000	1.400
Ajustare	%		0,0%	0,0%	0,0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0,0	0,0	0,0
Pret corectat	EUR/mp		48	36	39
Utilitati		fără utilități	apă, canalizare, energie electrică, gaz	fără utilități	energie electrică
Ajustare	%		-10%	0%	-3%
Valoare ajustare	EUR/mp		-5,0	0	-1,0



Pret corectat	EUR/mp		43	36	38
Caracteristici fizice		in pantă	in pantă	in pantă	in pantă
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Front		#REF!	4.700	3.000	1.400
	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		fară acces reglementat	drum asfaltat	drum pietruit	drum neamenajat
Ajustare	%		-10%	-5%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		-4	-2	0
Grad de ocupare		teren considerat liber	teren liber	teren liber	teren liber
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Dezvoltari potențiale		livadă	rezidențială	agricol	rezidențială
Ajustare	%		-10%	0%	-10%
Valoare ajustare	EUR/mp		-4	0	-4
Servituti / restricții	ml	nu	nu	nu	nu
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0,0	0,0	0,0
Ajustare totală netă	EUR/mp		-22,4	-1,6	-3,6
Ajustare totală netă	% din pret baza		-39%	-4%	-10%
Ajustare totală brută	EUR/mp		22,42	1,60	5,60
Ajustare totală brută	% din pret baza		39,3%	4,4%	15%
Pret unitar ajustat	EUR/mp		34,58	34,50	34,38
Comparabila selectată		C2	TRUE	TRUE	TRUE
Valoare unitară	EUR/mp	34,50 €			
Valoare unitară	RON/mp	175,82 RON			
Valoare piață	EUR	532.328 €			
Valoare piață	RON	2.712.903 RON			
				1%	
Impreună		- €			
Valoare totală estimată Eur		532.327,88 €			
Valoare totală estimată Ron		2.712.902,60 RON			

În concluzie a fost selectată comparabila cu ajustările brute cele mai mici, comparabila C2, rezultând valoarea unitară a terenului de: 34,5 euro/mp respectiv 175,82 lei/mp

Valoare totală: 532.328,88 euro, echivalent 2.712.903,60 lei pentru toate parcelele



Explicarea ajustărilor

Tip oferta / vanzare

- o S-au aplicat ajustari de -5% , -5%, -5%, pentru comparabilele C1, C2 si C3 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 evaluarii, in conditiile platii integrale. Nu s-au realizat ajustari;

Conditii de vanzare

- o Vanzarea se efectueza liber, in urma unui marketing adecvat, nici cumparatorul nu este obligat sa cumpere, si nici vanzatorul nu este fortat sa vanda. Nu s-au realizat ajustari;

Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare

- o Nu s-au realizat ajustari deoarece nu se considera necesar sa se efectueze cheltuieli imediat dupa cumparare;

Conditii de piata (data evaluarii)

- o Comparabilele sunt expuse pe piata libera a caselor, care nu a inregistrat modificari esentiale. in intervalul de timp in care s-a realizat estimarea valorii. Toate ofertele sunt valabile la data realizarii evaluarii;

Localizare

- o S-au efectuat ajustari de -15% comparabilei C1 deoarece este situată in zonă cotate mai superior de catre piata. (diferentele de pret sunt recunoscute de catre piata);
- o Nu s-au aplicat ajustari comparabilei C2 deoarece este situată in zonă cotate similar de către piată.
- o S-au efectuat ajustari de 3% comparabilei C3 deoarece este situată in zonă cotate mai inferior de catre piata. (diferentele de pret sunt recunoscute de catre piata);

Suprafata teren

- o S-au aplicat ajustari de procentuale de (+/-) 0,1%, comparabilelor C1 si C2 si C3 pentru diferentele de suprafata, deoarece suprafetele de teren mai mari implica cheltuieli financiare mai mari, iar suprafetele de teren mai mici implica cheltuieli financiare mai mici.

Utilitati

- o S-au aplicat ajustari de -10% pentru comparabila C1 si -3% pentru comparabila C3, deoarece beneficiaza de utilitatipe amplasament (respectiv cca. 1 eur /m/ utilitate care reprezinta un cost estimativ al traseelor cu utilitati pentru a fi aduse pe amplasament)
- o Nu s-au aplicat ajustari comparabilei C2, deoarece nu beneficiaza de utilitatile pe amplasament.

Caracteristici fizice

- o Similaritate intre comparabile si subiecte nu s-au facut ajustari.

Acces

- o S-au aplicat ajustari de -10% pt comparabila C1, -5% pt comparabila C2 deoarece beneficiază de acces din drum asfaltat si drum pietruit.
- o Nu s-au aplicat ajustari pt comparabila C3, acces similar

Grad de ocupare

- o Nu s-au aplicat ajustari;

Dezvoltari potentiale

- o S-au aplicat ajustari de -10% comparabilelor C1 si C3, deoarece dezvoltările potențiale sunt rezidențiale
- o Nu s-au aplicat ajustari comparabila C2 deoarece comparabila este teren agricol, faneată similar cu proprietățile evaluate

Comparabila selectata

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

Anexa nr 1 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr 183 din 25.06.2026