



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 | <p>8 loturi de teren intravilan, in suprafata totală de 15.430 mp propuse pentru - extinderea cimitirului municipal.</p> <p>Suprafete terenuri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <ul style="list-style-type: none"> - Conform referatului de admitere (dezmembreare 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 (dezmembreare 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 (dezmembreare 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 (dezmembreare 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 (dezmembreare 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 (dezmembreare imobil) emis de ANCPI cerere nr. 8378/18.02.2025 imobilul de 1.040 mp a fost |



| | |
|-----------------------|---|
| | <p>dezmembrat din CF 68443 Zalău și i-a fost atribuit nr. cad. nou 79004.</p> <p>- 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.</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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.</p> |
| 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 Comel | | | | | |
| | 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 |

| | | | |
|--|---|-----------------------------------|--|
| 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: <input type="checkbox"/> | Chirias: <input type="checkbox"/> | Libera <input checked="" type="checkbox"/> |
| Suprafete (mp) | Teren | St: 15.430 mp intravilan | |
| Descrierea zonei si a amplasamentului Se vor urmari eventuale mentiuni referitoare la posibile contaminari existente in zona. De ex. amplasarea in vecinatatea gropilor de gunoi, a instalatiilor industriale | Parcele de teren propuse pentru extinderea cimitirului municipal sunt situate pe strada Crângului, FN, in 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.

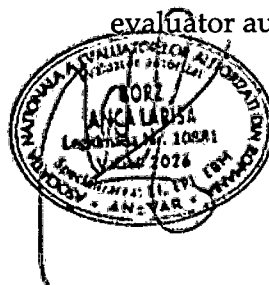
Terenul in suprafata de 197 mp teren intravilan, având nr. cad. 79076 dezmembrat din CF 75624, in PAD identificat ca si lot 2 și este localizat lângă cimitirul municipal Zalău.



| | | | |
|--|---|---|--|
| 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 | <input type="checkbox"/> Public. <input type="checkbox"/> Privat (cota indiviza din drumul de acces) <input type="checkbox"/> Servitute <input checked="" type="checkbox"/> Nu au acces reglementat <input type="checkbox"/> Altele | |
| Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanța fata de utilitati. | Tip rețele / instalatii | Distanța | |
| | Electrice | <input type="checkbox"/> | în zona există rețea de energie electrică |
| | Alimentare cu apa | <input type="checkbox"/> | În zonă există rețea de canalizare la limita proprietății. |
| | Alimentare cu gaze | <input type="checkbox"/> | - În zonă există rețea de canalizare la limita proprietății. |
| Canalizare | <input type="checkbox"/> | 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 | <input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU Costul de demolare al acestora este de RON EUR | | |
| Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitate, folosinta, servitute) | - nu sunt. | | |

| Abordari in evaluare: | Abordarea prin PIAȚĂ | |
|---|-------------------------|-----------------------|
| 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 | Suprafata teren propusa 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 | | | | | |
| | Paşca Maria Monica | | | | | |
| | Mureşan Rodica | | | | | |
| 6. | Crişan Ţilică | 58061 Zalău | cad: 58061 | cad. 79008 | 2000 | 1313 |
| 7. | Marchiş Augustin | 68443 Zalău | cad: 68443 | cad. 79004 | 1589 | 1040 |
| | Marchiş Lucia | | | | | |
| 8. | Stanciu Lucian Florin | 75624 Zalău | cad: 75624 | cad. 79076 | 1822 | 197 |
| | Stanciu Ancuţa Nicoleta | | | | | |
| TOTAL | | | | | | 15.430 |

evaluador ANEVAR EPI EI EBM
Anca Larisa Borz



SC ALBEV GLOBAL EPI SRL





1.2 CUPRINS

| | | |
|------|--|----|
| 1 | PARTEA INTÂI – 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 PLATA. 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, ORAȘ, VECINĂȚI 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 | DEFINIREA 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:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- 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);
- 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;
- tariful perceput pentru realizarea prezentului raport nu este influențat de rezultatele evaluării sau de declararea unor concluzii impuse de părțile implicate;
- analizele și opiniile evaluatorului au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2025;
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- evaluatorul are competența necesară întocmirii raportului de evaluare și are îndeplinit programul de pregătire continuă;
- proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului;
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.
- evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională

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



2 PARTEA A DOUA – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

Societatea: ALBEV GLOBAL EPI SRL

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 EVALUARII

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 *in vederea informării asupra valorii de piață a terenurilor in scopul demarării procedurii de a extindere a cimitirului municipal cu destinatia 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 editia 2025

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile 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 aceasta.

Destinația terenurilor conform documentelor prezentate – terenuri intravilane, au categoria de curți construcții, livada, arabil, fâneță, 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 |
| Luna | 02 |
| Anul | 2025 |

REFERAT DE ADMITERE
(Dezmembrare Imobil)

Domnului/Doamnei SZABÓ ISTVÁN
Domiciliul Loc. Miercurea Ciuc, 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.

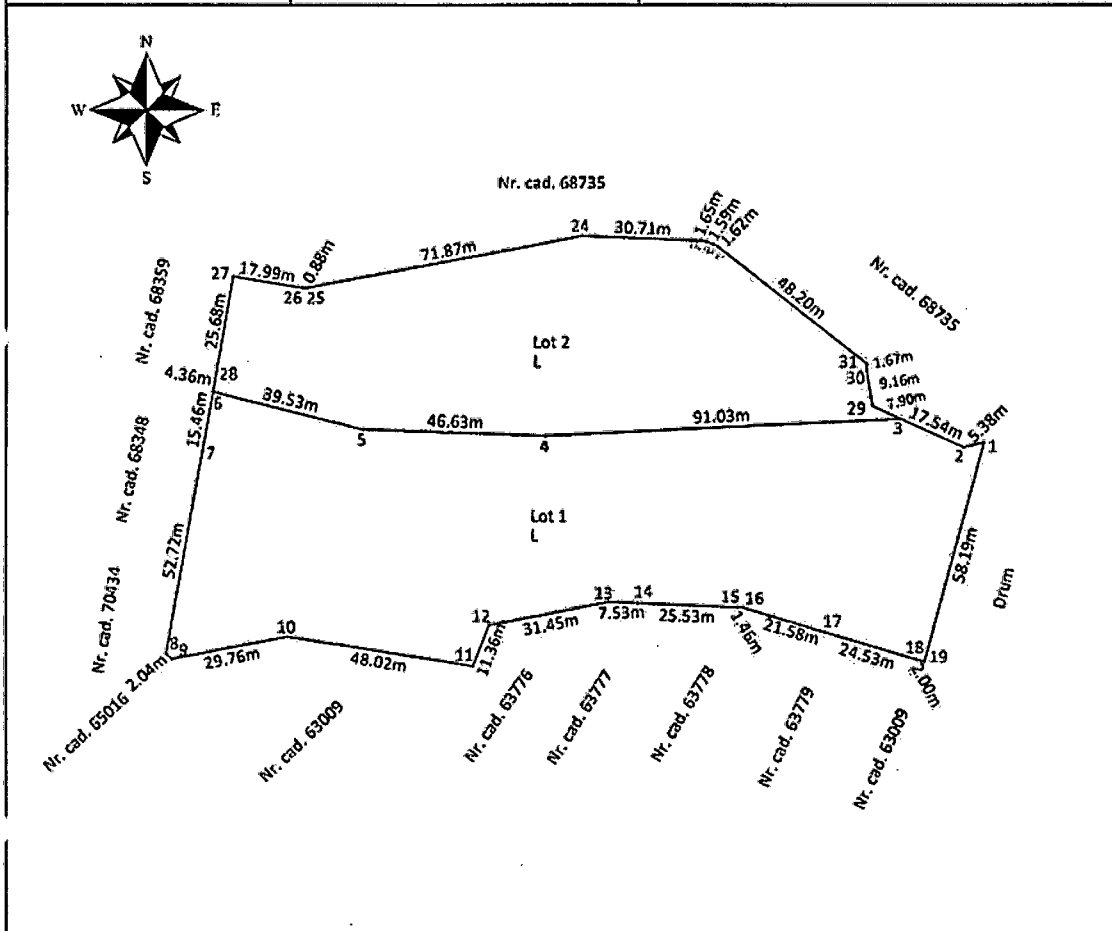
Inspector
SERGIU-BOGDAN POP



Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire

Scara 1:1500

| | | |
|---------------------------|--------------------------------------|--|
| Nr. cadastral 68734 | Suprafața măsurată a imobilului (mp) | Adresa imobilului |
| | 17048 | Loc. Zalău, Jud. Salaj |
| Cartea Funciara nr. 68734 | | Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) |
| | | ZALĂU - intravilan |



| Situatia actuală (înainte de dezlipire) | | | | Situatia viitoare (după dezlipire) | | | | |
|--|----------------|------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------|----------------|------------------------|---------------------------------|
| Nr. CFV cad. | Suprafața (mp) | Categoria de folosință | Descrierea imobilului | Nr. Lot | Nr. cadastral | Suprafața (mp) | Categoria de folosință | Descrierea imobilului |
| 68734 | 17048 | L. adă | Teren intravilan, nelimpregnat | Lot 1 | 78995 | 10422 | L. (livadă) | Teren intravilan, nelimpregnat. |
| | | | | Lot 2 | 78996 | 6626 | L. (livadă) | Teren intravilan, nelimpregnat. |
| TOTAL | 17048 | | | | | 17048 | | |

| | | | | |
|---|--|---|--|--|
| <p>Executant PFA Bogdan Vlad-Catalin Autorizația seria RO-SJ-F nr. 0121</p> <p>Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.</p> <p style="text-align: right;">Semnătura și parafa Data: Februarie 2025</p> | | <p>BOGDAN VLAD-CATALIN Categoria B, Seria RO-SJ-F Nr. 0121 2025.02.17 13:38:59 +02'00'</p> | <p style="text-align: center;">Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral</p> <p style="text-align: center;">Semnătura și parafa Data</p> <p>Stampila BCPI</p> | <p style="font-size: small;">Digitally signed by Sergiu Bogdan Pop Date: 2025.02.16 08:19:29 +02'00'</p> <p style="font-size: large; font-weight: bold;">8290/2025</p> |
|---|--|---|--|--|



- 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 Jud. 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, Jud. Salaj, UAT Zalău având numărul cadastral 59028 a fost dezmembrat în imobilele:

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

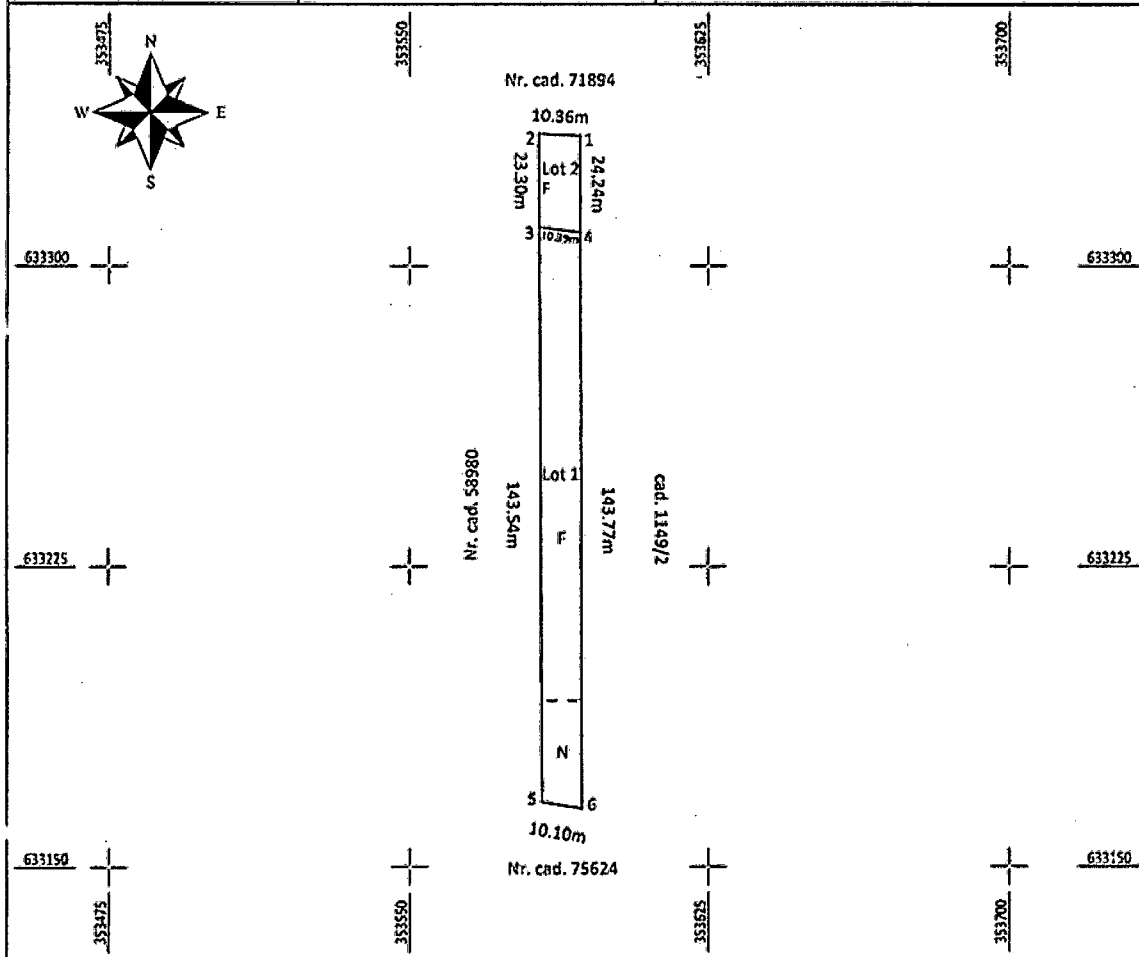
Inspector
ROXANA-FLORICA SABĂU



Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire

Scara 1:1500

| | | |
|---------------------------|--|--|
| Nr. cadastral 59028 | Suprafața măsurată a imobilului (mp) 1700 | Adresa imobilului Loc. Zalfu, 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-Fânaș 260 mp-Neagricol | Teren intravilan, neagricol. | Lot 1 | 79006 | 1455 | 1195 mp-Fânaș 260 mp-Neagricol | Teren intravilan, neagricol. |
| | | | | Lot 2 | 79007 | 245 | 0 (Fânaș) | Teren intravilan, neagricol. |
| Total | 1700 | | | | | 1700 | | |

Executanți: PFA Bogdan Vlad-Catalin
Autorizația seria RC-SI-F nr. 0121

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

Semnătura și ștampila
Data: februarie 2025



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

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date, înregistrat și atribuirea numărului cadastral
Semnătura și parafa
Data .8383/2025

Ștampila BCPI

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

| | |
|-----------|-------|
| Nr.cerere | 44259 |
| Ziua | 01 |
| Luna | 09 |
| Anul | 2025 |

REFERAT DE ADMITERE
(Dezmembrare imobil)

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

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

Imobilul situat în Loc. Zalau, Str CRINGULUI, Jud. Salaj, UAT Zalau avand numarul cadastral 58980 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) 79697 situat în Loc. Zalau, Str CRÂNGULUI, Jud. Salaj, UAT Zalau avand suprafața măsurată 4721 mp;
- 2) 79698 situat în Loc. Zalau, Str CRÂNGULUI, Jud. Salaj, UAT Zalau avand 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.

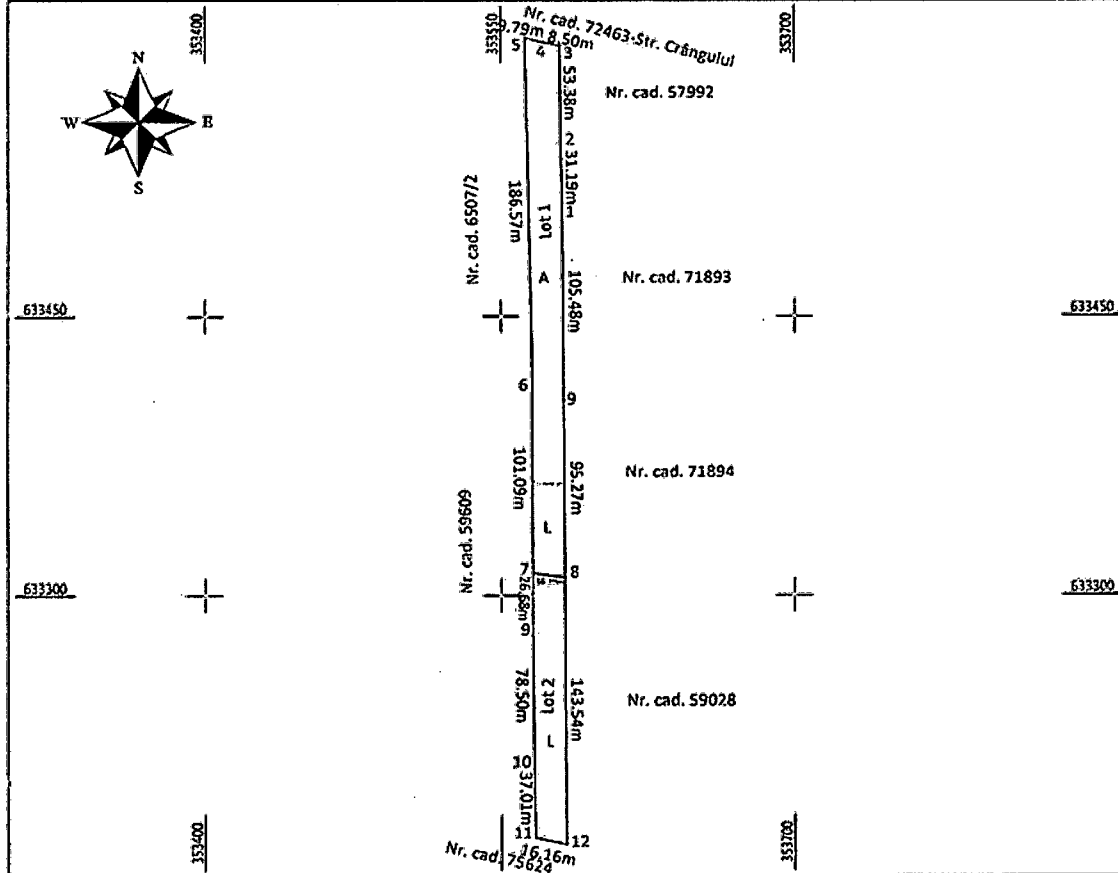
Inspector
ADRIAN HORINCAR



**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 |
| Cartea Funciara nr. 58980 | | 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 |
| 58980 | 7027 | 3935 mp- Arabil 3092 mp- Livada | Teren intravilan, împrejmuit | Lot 1 | 79697 | 4721 | 3935 mp- A (Arabil) 756 mp- L (Livada) | Teren intravilan, parțial împrejmuit cu gard de sârmă |
| | | | | Lot 2 | 79698 | 2306 | L (Livada) | Teren intravilan, neîmprejmuit |
| Total | 7027 | | | | | 7027 | | |

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

Confirm executarea măsurătorilor la teren
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale
și corepondența acesteia cu realitatea din teren

Semnătura și stampila
Data: Iulie/2025



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

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date
integrită și atribuirea numărului cadastral
Semnătura și parafa

Ștampila BCPI

[Signature]

Digitally signed
by Adina
Mădălar
Data:
2025.09.01
12:38:34 +03'00'

44259/2025



- 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 Zalau
Adresa: Localitate: Zalau , Adresa: Piata Iuliu Maniu, nr 2 , Cod postal:450016 ,
Tel: 02600613394

| | |
|-----------|------|
| Nr.cerere | 7712 |
| Ziua | 09 |
| Luna | 02 |
| Anul | 2026 |

REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei PRODAN GEORGE - LIVIU
Domiciliul Jud. Salaj, UAT Zalau, Loc. Zalau, Str CRÂNGULUI, Nr. 24

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

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

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

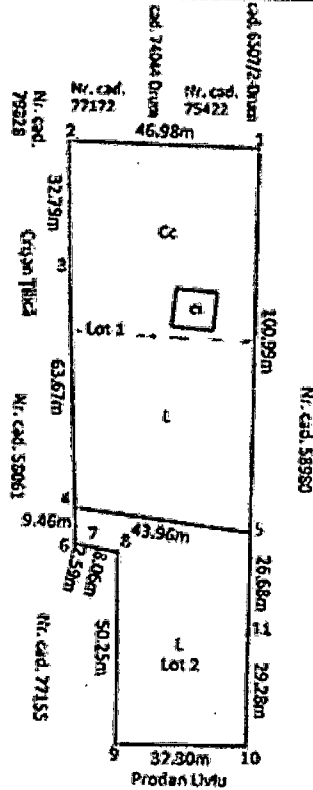
Inspector
Claudiu-Alin Ionescu



**Plan de amplasament și delimitare a imobilului
cu propunerea de dezlipire**

Scara 1:1500

| | | |
|---------------------------|--------------------------------------|---|
| Nr.cadastral 59609 | Suprafața măsurată a imobilului (mp) | Adresa imobilului |
| | 6472 | Loc. Zălu, Str. Crângului, Nr. 24, Jud. Sălaj |
| Cartea Funciara nr. 59609 | | Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) |
| | | Zălu - intravilan |

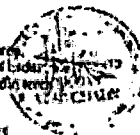


| Situția actuală (înainte de dezlipire) | | | | Situția viitoare (după dezlipire) | | | | |
|---|-------------------|------------------------------|---|--------------------------------------|------------------|-------------------|---------------------------|---|
| Nr. CF/ cad. | Suprafața (mp) | Categoria de folosință | Descrierea imobilului | Nr. Lot | Nr. cadastral | Suprafața (mp) | Categoria de folosință | Descrierea imobilului |
| 59609 | 6472 | 2317 mp-Cr 4143 mp-Livada | Teren intravilan, perfol împerecheat cu gard de beton și placă de ciment și e construită Casa D+P+M, cu autorizație nr. 212/21756 din 22.07.2002 și autorizație nr. 159 din 21.01.2003, înscrisă în CF. | Lot 1 | 80337 | 4479 | 2317 mp-Cr 2151 mp-L | Teren intravilan, perfol împerecheat cu gard de beton și placă de ciment și e construită Casa D+P+M, cu autorizație nr. 212/21756 din 22.07.2002 și autorizație nr. 159 din 21.01.2003, înscrisă în CF. |
| | | | | Lot 2 | 80338 | 1993 | L (Praz) | Teren intravilan, neînscris în CF. |
| Total | 6472 | | | | | 6472 | | |

Lucrarea s-a realizat în baza planului
Amplasament nr. 10-SI-F nr. 0121

Confirm executarea măsurătorilor în teren,
corectitudinea înscrisurilor documentelor și
și corectitudinea acestora cu realitatea din teren.

Semnătura și ștampila
Data: decembrie/2023



BOGDAN VLAD-CATALIN
Categoria B, Seria
RO-SI-F Nr. 0121
2026.02.18
143038+0200

Inspector
Confirm introducerea în evidență
integrată și atribuirea numărului de
Semnătura
Data
Ștampila BCPI

Glaudiu
Alin
Tonescu

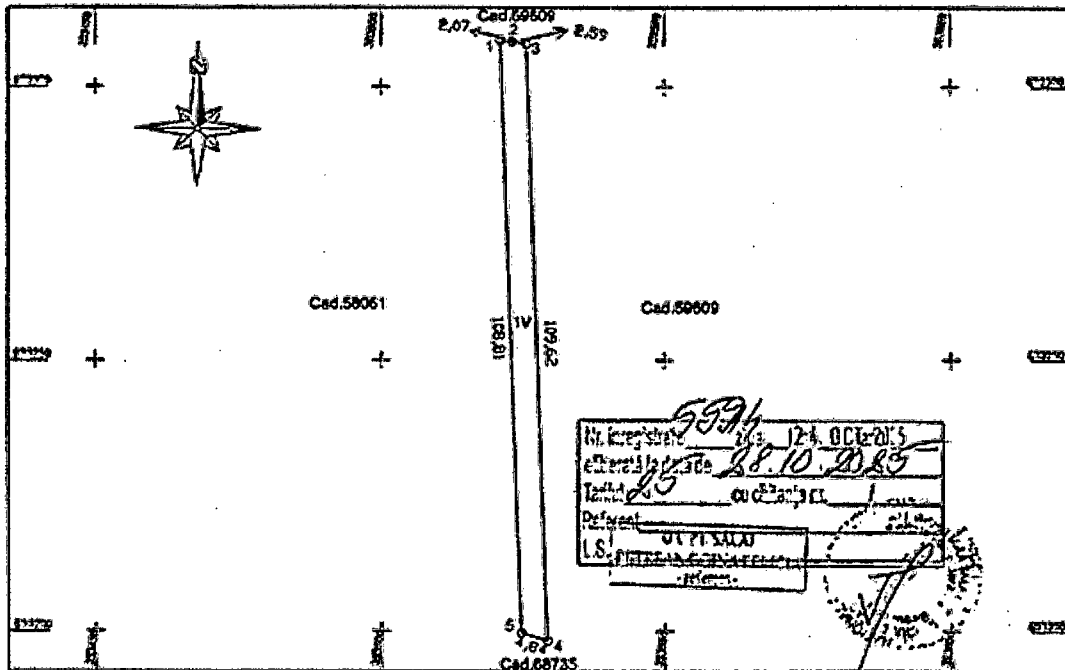
Ștampila BCPI



- 5) Teren intravilan în suprafață de 500 mp, având nr. cad. 77155 din CF 77155
 Proprietari: Blaga Gheorghe, Blaga Cornel, Pop Maria, Blaga Florica, Blaga Florin, Pașca Maria Monica, Mureșan Rodica

Scara 1:1000 ANEXA Nr. 1.0

| | | |
|---------------------|--|------------------------|
| Nr.cadastral | Suprafata masurata a imobilului (mp) | Adresa imobilului |
| 77155 | 500 | Jud. Salaj, Loc. Zalău |
| Nr. Cartea Funciara | Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) | |
| | UAT Zalău - Teren Intravilan | |



A. Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | Mentii |
|-------------|------------------------|----------------|--|
| | V | 500 | Teren intravilan |
| Total | | | Teren intravilan acoperit în locul numit „LA TOG”, imobil înregistrat în planul cadastral la localitate oprit din cauza lipsei planului parcelar |

B. Date referitoare la constructii

| Cod | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | Mentii |
|-------|------------|----------------------------------|--------|
| Total | | | |

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

| | | |
|---|--|--|
| Confirma executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Executant: AL-TOP NORD-VEST Seta RO-BJ, Nr. 2838 BREJE ALIN ADRIAN Seta RO-SJ-F, Nr. 0135 | Semnatura Semnal digital de BREJE ALIN-ADRIAN MOUV: OCPI B, SJ, 0135 Data: 2023.11.08 | Inspector Confirma introducerea imobilului în baza de date a Registrului de Stat al Imobilului în baza de date a Registrului de Stat al Imobilului Semnatura Maria Ember Data: 2023.11.20 15:55:59 +02'00' Stampila BCPI |
|---|--|--|



- 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.

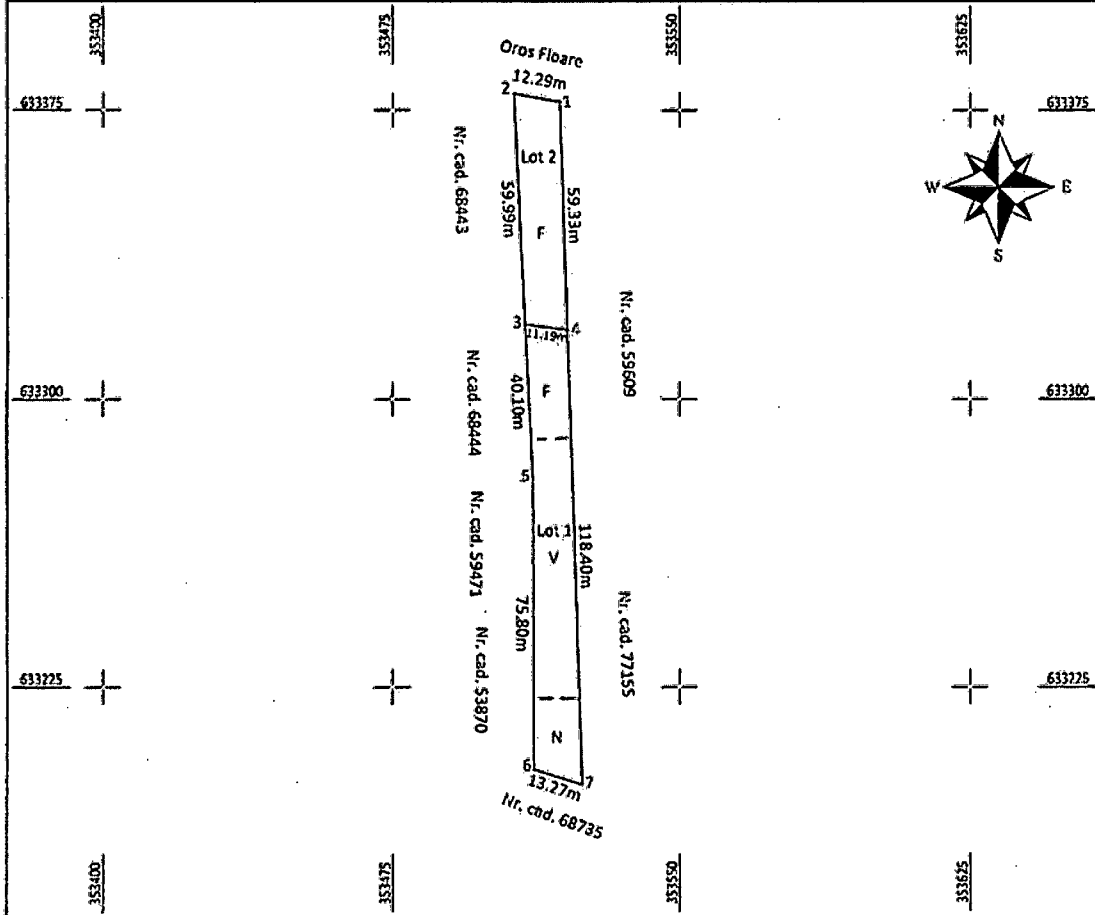
Inspector
SERGIU-BOGDAN POP



**Plan de amplasament și delimitare a imobilului
cu propunerea de dezlipire**

Scara 1:1500

| | | |
|---------------------------|--------------------------------------|--|
| Nr. cadastral 58061 | Suprafața măsurată a imobilului (mp) | Adresa imobilului |
| | 2000 | Loc. Zalău, Jud. Salaj |
| Cartea Funciara nr. 58061 | | Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) |
| | | ZALĂU - intravilan |



| Situția actuală (înainte de dezlipire) | | | | Situția viitoare (după dezlipire) | | | | |
|---|--|--|--|--------------------------------------|--|--|--|--|
|---|--|--|--|--------------------------------------|--|--|--|--|

| Nr. CF/ cad. | Suprafața (mp) | Categoria de folosință | Descrierea imobilului | Nr. Lot | Nr. cadastral | Suprafața (mp) | Categoria de folosință | Descrierea imobilului |
|--------------|----------------|---|---------------------------------|---------|---------------|----------------|--|---------------------------------|
| 58061 | 2000 | 1000 mp-Fiecaș 750 mp-VII 250 mp-Neproduciv | Teren intravilan, neîmprejmuit. | Lot 1 | 79008 | 1313 | 213 mp-F (Fiecaș) 750 mp-V (VII) 350 mp-N (Neproduciv) | Teren intravilan, neîmprejmuit. |
| | | | | Lot 2 | 79009 | 687 | Fiecaș | Teren intravilan, neîmprejmuit. |
| Total | 2000 | | | | | 2000 | | |

| | | | |
|---|---|---|------------------|
| <p>Executanți: P.A. Hoșian Vlad-Cătălin Autorizația seria RO-SJ-F nr. 0121</p> <p>Confirmăm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea intenției de amenajare și delimitare și corespondența acesteia cu realitatea din teren.</p> <p>Semnătura și ștampila Data: februarie 2025</p> | <p>BOGDAN VLAD-CATALIN Categorie B, Seria RO-SJ-F Nr. 0121 2025.02.17 14:30:51 +02'00'</p> | <p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parașă Data</p> <p>Ștampila BCPI</p> | <p>8381/2025</p> |
|---|---|---|------------------|



- 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
Adresa: ZĂLAU, 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 funciara 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.

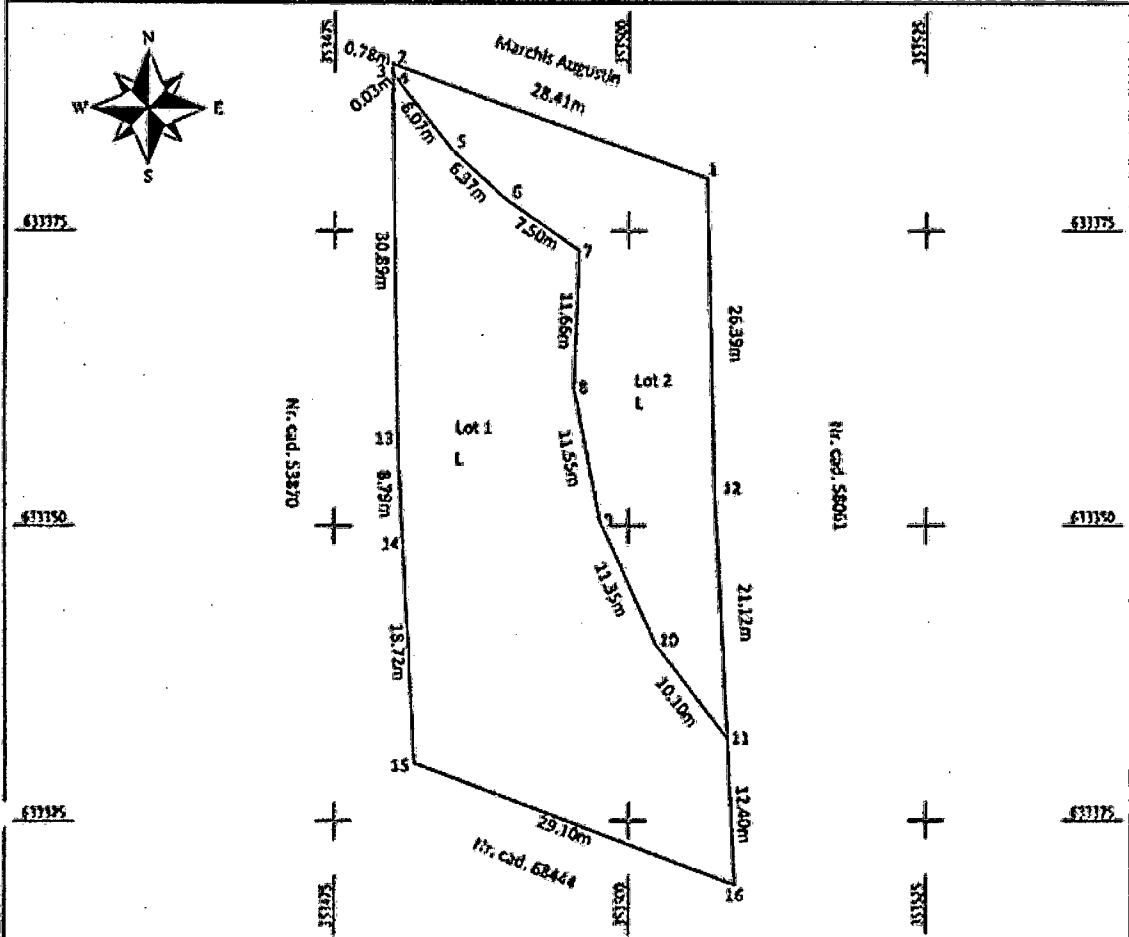
Inspector
ROXANA-FLORICA SABĂU



Plan de amplasament și delimitare a imobilului
cu propunerea de dezlipire

Scara 1:500

| | | |
|----------------------------|--------------------------------------|--|
| Nr. cadastral 68443 | Suprafata măsurată a imobilului (mp) | Adresa imobilului |
| | 1589 | Loc. Zalba, Jud. Salaj |
| Cartea funciara nr. A/5443 | | Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) |
| | | ZALĂU - Intravilan |



| Situatia actuală (inainte de dezlipire) | | | | Situatia viitoare (dupa dezlipire) | | | | |
|--|----------------|------------------------|--|---------------------------------------|---------------|----------------|------------------------|--|
| Nr. CF/ cad. | Suprafata (mp) | Categoria de folosinta | Descrierea imobilului | Nr. Lot | Nr. cadastral | Suprafata (mp) | Categoria de folosinta | Descrierea imobilului |
| 68443 | 1589 | 1.1rati | Teren intravilan, parcul împrejmuiri pe plan de teren. | Lot 1 | 79004 | 1040 | 1.1(rati) | Teren intravilan, parcul împrejmuiri pe plan de teren. |
| | | | | Lot 2 | 79005 | 549 | 1.1(rati) | Teren intravilan, parcul împrejmuiri pe plan de teren. |
| Total | 1589 | | | | | 1589 | | |

Inspector **Roxana Florica Sabau** Digitally signed by Roxana Florica Sabau
 Confirmarea introducerii imobilului în baza integrării și atribuirii numărului cadastral secundar și pământului
 Data: 2025.02.17 10:24:57
 Stampila BCPI 40200

Bogdan Vlad-Catalin
 Categoria B, Seria RO-SJ-F Nr. 0121
 2025.02.17 14:52:59 +0200

Semnatura și stampila
 Data: 2025.02.17



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

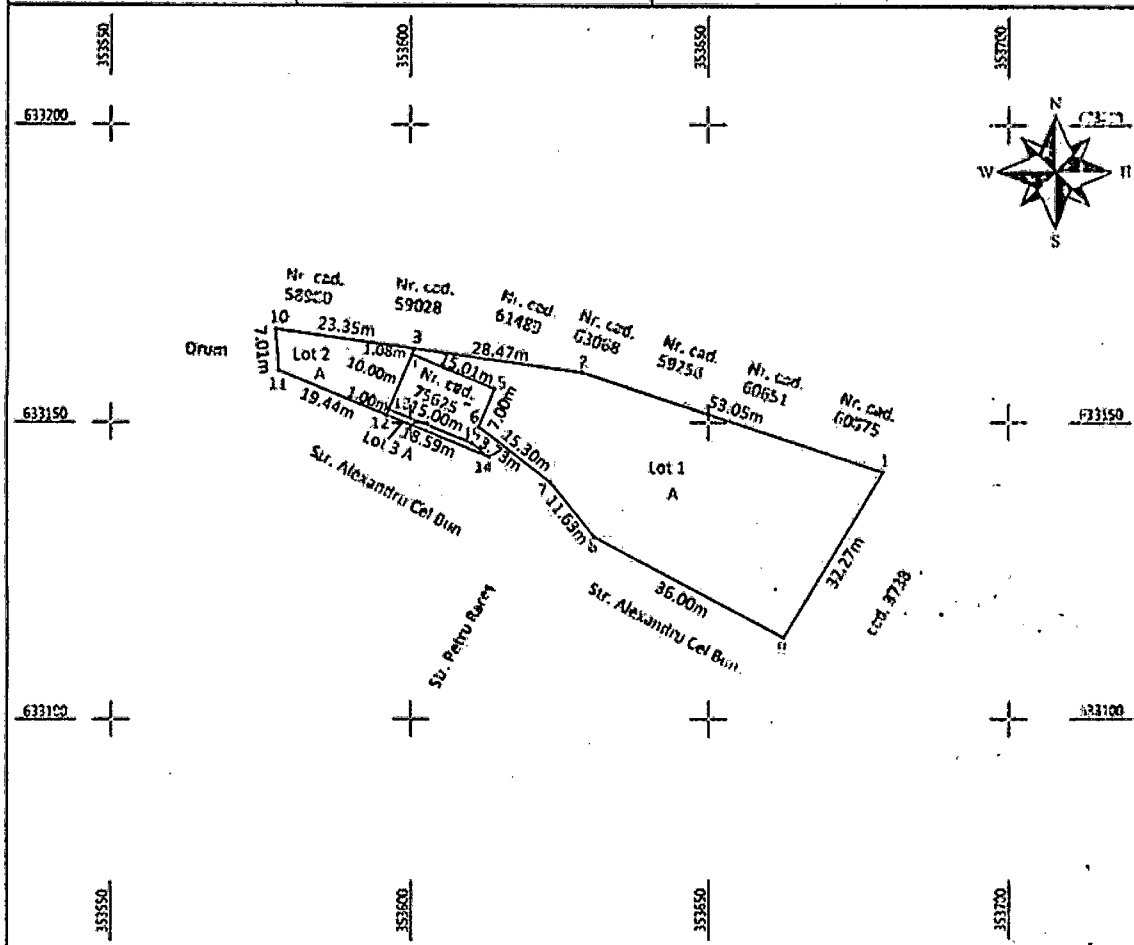
Inspector
SERGIU-BOGDAN POP



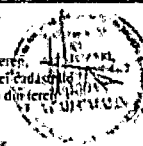
Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire

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 - întravilan |



| Situatia actuală (înainte de dezlipire) | | | | Situatia 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 | Arabil | Teren de vișniș, nelucrat. | Lot 1 | 79075 | 1608 | Arabil | Teren intravilan, nelucrat. |
| | | | | Lot 2 | 79076 | 197 | Arabil | Teren intravilan, nelucrat. |
| | | | | Lot 3 | 79077 | 17 | Arabil | Teren intravilan, nelucrat. |
| Total | 1822 | | | | | 1822 | | |

| | | |
|---|---|--|
| <p>Executanți: PFA Hoșdan Vlad-Catalin Autorizația serm RO-SI-F Nr. 0121</p> <p>Confirm executarea măsurătorilor în teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.</p> <p style="text-align: right;">Semnătura și ștampila Data: februarie-2025</p> |  <p>BOGDAN VLAD-CATALIN Categorie B, Seria RO-SI-F Nr. 0121 2025.03.05 09:02:03 +02'00'</p> | <p style="text-align: right;">Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral</p> <p style="text-align: center;">Semnătura și parafa Data</p> <p style="text-align: center;">Ștampila BCPI</p> <p style="text-align: right;">11693/2025</p> |
|---|---|--|



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 nefmprejmuit; |

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 in scris 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, in scrisa 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, in scrisa 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, in scrisa 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, in scrisa 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 Zalau

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 59028 Zalau

| | |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 54379 |
| Ziua | 17 |
| Luna | 10 |
| Anul | 2025 |

Cod verificare:

100195959685



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

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

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

B. Partea II. Proprietari și acte

| Inscrieri 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 CRECAN Flavia Monica; | | |
| B5 | Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MACARIE NICOLAE, si sotia 2) MACARIE MARIA | A1 |
| 8384 / 18/02/2025 | | |
| Act Administrativ nr. 8383, din 27/02/2025 emis de OCPI SALAJ; | | |
| B6 | Se noteaza receptia propunerii de dezlipire, solicitata prin cererea cu nr.8383/18.02.2025. | 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. 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 topografic | Nr. | 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 donatie autentificat cu nr. 779, din 04/05/2012 emis de NP Majer Gabriela; | | |
| B4 | Intabulare, drept de PROPRIETATE prin donatie, dobandit prin Conventie, 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 dezlipire, 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
100200308316



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 CRĂNGULUI, Nr. 24

| Nr. Crt | Nr. cadastral topografic | Nr. | Suprafața* (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

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|--|-----------|
| 22050 / 04/08/2008 | | |
| Incheiere 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 actuala 1/1 2) PRODAN GEORGE - LIVIU OBSERVAȚII: (provenita din conversa CF 6490/N) | A1 |
| 78796 / 08/12/2025 | | |
| Act Administrativ nr. 78795, din 17/12/2025 emis de OCPI SALAJ; | | |
| B7 | Se noteaza respingerea receptiei propunerii de dezlipire, 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. | | |
| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, dreptul 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

10095961397



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 neimpregmuit în locul numit „LA TOG”. imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|---|-----------|
| 32834 / 21/06/2024 | | |
| Hotărare Judecatorească nr. 2063, din 19/04/2005 emis de JUDECATORIA 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 Hotărare Judecatorească, cota actuală 1/4 1) BLAGA GHEORGHE | A1 |
| B4 | Intabulare, drept de PROPRIETATE prin moștenire, dobândit prin Hotărare Judecatorească, cota actuală 1/4 1) BLAGA CORNEL | A1 |
| B5 | Intabulare, drept de PROPRIETATE prin moștenire, dobândit prin Hotărare Judecatorească, cota actuală 1/4 1) POP MARIA | A1 |
| B6 | Intabulare, drept de PROPRIETATE prin moștenire, dobândit prin Hotărare Judecatorească, 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

100195961827



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 ȚILICA | 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 .

| 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. 68443 Zalău

| | |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 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

| Inscrieri 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 infiinteaza cartea funciara 68443 a imobilului cu numarul cadastral 68443/Zalău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 59409 inscris in cartea funciara 59409; |
| A1 | |
| Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1647/2008; | |
| B2 | Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 |
| 1) MARCHIS AUGUSTIN, și soția | |
| 2) MARCHIS LUCIA | |
| OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 59409/Zalău, inscrisa prin Incheierea 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 noteaza receptia propunerii de dezlipire, solicitata prin cererea cu nr.8378/18.02.2025. |
| 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

| | |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 54401 |
| Ziua | 17 |
| Lună | 10 |
| Anul | 2025 |

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 75624 Zalău



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

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

| Nr. Crt | Nr. cadastral topografic | Nr. | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|--------------------------|-----|-----------------|------------------------|
| A1 | 75624 | | 1.822 | Teren nelmprejmuit |

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 inființeaza cartea funciara 75624 a imobilului cu numarul cadastral 75624 / UAT Zalău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 63465 Inscris in 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 NICOLETA <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 63465/Zalău, Inscrisa prin Incheierea nr. 12957 din 07/05/2008; (provenita din conversia CF B4/N)</i> | A1 |
| 11694 / 05/03/2025 | | |
| Act Administrativ nr. 11693, din 14/03/2025 emis de OCPI SALAJ; | | |
| B4 | Se noteaza receptia propunerii de dezlipire, solicitata prin cererea cu nr.11693/05.03.2025. | A1 |

C. Partea III. SARCINI .

| Inscrieri 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 (dezmembreare 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 (dezmembreare 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 (dezmembreare 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 (dezmembreare 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 (dezmembreare 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 (dezmembreare 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 (dezmembreare 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 evaluari si ca dreptul de proprietate poate fi transferat in mod liber si negrevat.

Presupunem de asemenea ca proprietățile sunt detinute in proprietate absoluta, 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 reprezentatant / angajat al municipiului Zalău și a fost identificat pe baza Planului de amplasament si delimitare

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



2.5 TIPUL VALORII

Tinand cont de scopul evaluarii, s-a apelat la estimarea unei valori de piata 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 catre 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 exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platită **integral** la data tranzacției fara a lua în calcul condiții de plata deosebite (rate, leasing etc.).

Opinia finala a evaluarii este prezentata in RON și EURO. Avand in vedere ca anumite metode conduc la exprimarea valorii finale in lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea in valuta este de **5,0963 lei** pentru un EURO. Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

2.8 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

Inspecția 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

Informatiile utilizate au fost:

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

Documente avute la dispoziție

Documente juridice:

- ✓ 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

- 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
- 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.
- 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;
- 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;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietăților.
- 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.
- 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.
- 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
- 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.
- 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.

- 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;
- 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;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- 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;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- 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.
- 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.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/Utilizator. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- 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.
- 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;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;



- 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 și al Anexelor este **confidențial** pentru partea căreia îi sunt adresate pentru scopul specific la care se referă acestea și pentru uzul exclusiv de către această parte. În consecință și conform practicii actuale, nu ne asumăm nicio răspundere față de nicio altă parte în ceea ce privește întregul conținut sau orice parte a conținutului acestora. Acest Raport de evaluare, sau orice parte a acestuia, poate fi reprodus sau menționat în orice document, circulară sau declarație, sau conținutul său, 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 și contextul publicării sau divulgării respective.

2.12 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV

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

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

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

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența 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 Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România și are competența necesară întocmirii acestui raport.

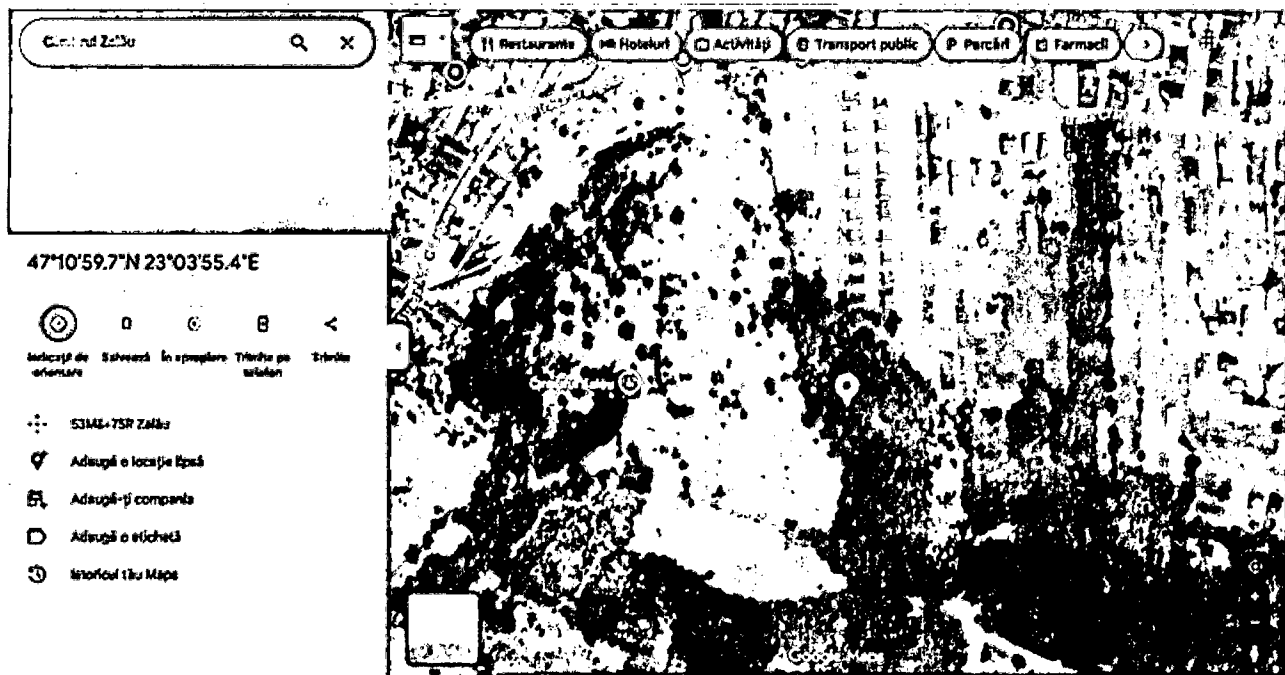


3 PARTEA A TREIA – PREZENTAREA DATELOR

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 Zalau, la contactul depresiunii cu același nume și Culmea Mesesului. Cu o suprafață totală de 90,09 km², teritoriul administrativ al municipiului include și localitatea Stana, așezare situată la sud-est de Meses, în bazinul hidrografic al Agrijului.

Cu evoluții fluctuante de-a lungul timpului, populația municipiului Zalau 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 Sălaj, este împărțit în mai multe cartiere care constituie unități teritoriale componente, fiecare cu specificul său urbanistic, istoric și funcțional.

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

Cartiere și zone rezidențiale

1. **Centru** – zona administrativă și comercială a orașului, cu instituții publice, magazine și piața centrală.
2. **Dumbrava Nord** – cartier dens, blocuri comuniste, școli, magazine; recent modernizat în curți interioare și infrastructură



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

Dezvoltări și infrastructură

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 reședința de județ și celelalte orașe sunt Șimleu Silvaniei, Iibou și Cehu Silvaniei.



Pe teritoriul judetului Sălaj trăiesc un numar de 256 856 locuitori, pe o suprafată de 386 438 ha, ceea ce înseamnă o densitate a populatiei de 66,5 locuitori/kmp, plasând judetul Sălaj pe penultimul loc in regiunea de Nord-Vest.

Populatia localitatii, conform ultimului recensamant, se ridica 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 circulatie

Arterele principale de circulatie ce traverseaza orasul sau sunt in 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 in zona periferică a localității Zalău, pe stada Crângului in proximitatea cimitirului municipal, in zone cu spatiu verde.

Din punct de vedere edilitar in zonă există preponderent constructii rezidentiale de tip case familiale.

Utilitati edilitare pe proprietăți

- Retea urbana de energie electrica: inexistentă
- Retea urbana de apa: inexistentă
- Retea urbana de gaze: inexistentă
- Retea urbana de canalizare: inexistentă
- Retea urbana de telefonie mobila: existentă

Vecinătatea imediată

Cimitirul municipal

Transport/Cai de comunicatii

Accesul la proprietate: - nu este relementat

Planurile de situație si de amplasament sunt incluse în Anexa nr. 6. Planurile de situatie si amplasamente sunt furnizate exclusiv pentru identificare. Daca este necesara verificarea acuratetii sale, aceasta trebuie facuta de specialisti.



3.2 DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

- Identificarea proprietăților

Proprietățile de evaluat sunt formate din 8 loturi de teren intravilan, in suprafata totală de 17.845 mp in curs de intabulare conform referatelor de admitere (dezmembreare imobile) emise de ANCPI, menționate mai sus, având proprietari multipli.

Imobilele vor fi dezmembrate vor avea numere cadastrale distincte

| Nr.crt. | Proprietari | CF din care se dezmembrează | Nr. cadastral vechi | Nr. cadastral nou | Suprafata din CF vechi / mp | Suprafata teren propusă pt extinderea căminului / mp | Valoare estimată ron / mp | Valoare estimată ron / parcelă | Observații | Suprafata rămasă proprietarilor actuali |
|--------------|--|-----------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------------|--|---------------------------|--------------------------------|--|---|
| 1. | Szabo Istvan Probst Ildiko | 68734 Zalău | cad: 68734 | cad. 78996 | 17048 | 6626 | 175,82 | 1.164.983,3 | există propunerea de dezmembrare / urmează a se dezmembra suprafata de 17.048 mp / dezmem. depusă la OCPI | 10422 |
| 2. | Macarie Nicolae Macarie Maria | 59028 Zalău | cad: 59028 | cad. 79006 | 1700 | 1455 | 175,82 | 255.816,1 | există propunerea de dezmembrare / urmează a se dezmembra suprafata de 1455 mp / dezmem. depusă la OCPI | 245 |
| 3. | Opres Vasile Costel Opres Adriana Mihaela | 58980 Zalău | cad: 58980 | cad. 79698 | 7027 | 2306 | 175,82 | 405.440,9 | există propunerea de dezmembrare / urmează a se dezmembra suprafata de 2.306 mp / dezmem. depusă la OCPI | 4721 |
| 4. | Prodan George Liviu | 59609 Zalău | 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 Pașca Maria Monica Mureșan Rodica | 77155 Zalău | cad: 77155 | cad. 77155 | 500 | 500 | 175,82 | 87.910,0 | intreaga suprafată din CF | 0 |
| 6. | Crîșan Țiică | 58061 Zalău | cad: 58061 | cad. 79008 | 2000 | 1313 | 175,82 | 230.851,66 | există propunerea de dezmembrare / urmează a se dezmembra suprafata de 1313 | 687 |
| 7. | Mardăș Augustin Mardăș Lucia | 68443 Zalău | cad: 68443 | cad. 79004 | 1589 | 1040 | 175,82 | 182.852,80 | există propunerea de dezmembrare / urmează a se dezmembra suprafata de 1040 / dezmem. depusă la OCPI | 549 |
| 8. | Stancu Lucian Florin Stancu Ancuța Nicoleta | 75624 Zalău | cad: 75624 | cad. 79076 | 1822 | 197 | 175,82 | 34.636,54 | există propunerea de dezmembrare / urmează a se dezmembra suprafata de 197 mp lot 2 / dezmem. 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 in suprafata totală de 17.845 mp, situate in proximitatea cimitirului municipal Zalău, intr-o zonă cu vegetatie medie si înaltă.

1) *Proprietar: Szabo Istvan și Probst Ildiko*

Tip de proprietate: teren intravilan

Suprafata totală teren: 17.048 mp

Suprafata teren propusă pt dezmembrare / extindere cimitir: 6.626 mp

Extras CF nr: 68734 Zalau

Nr. cadastral nou: 78996

Calea principală de acces: - drum neamenajat

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

Forma si dimensiuni : – conform planului de amplasament si delimitare

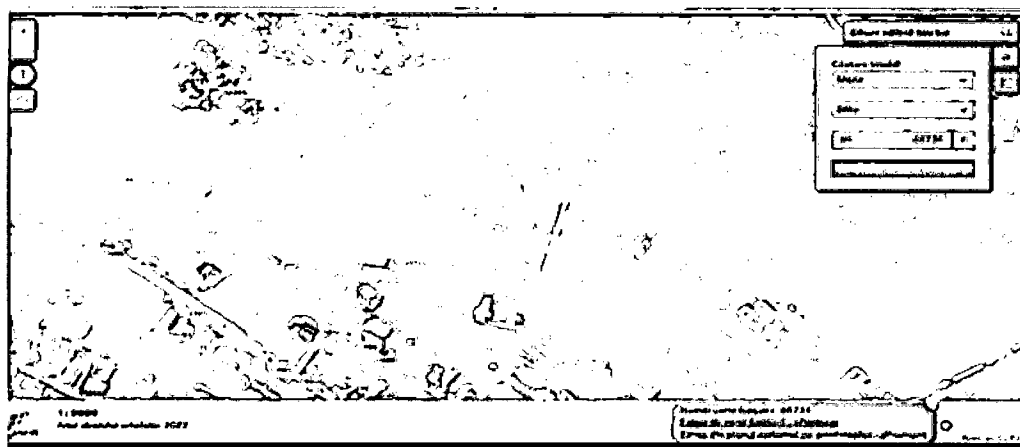
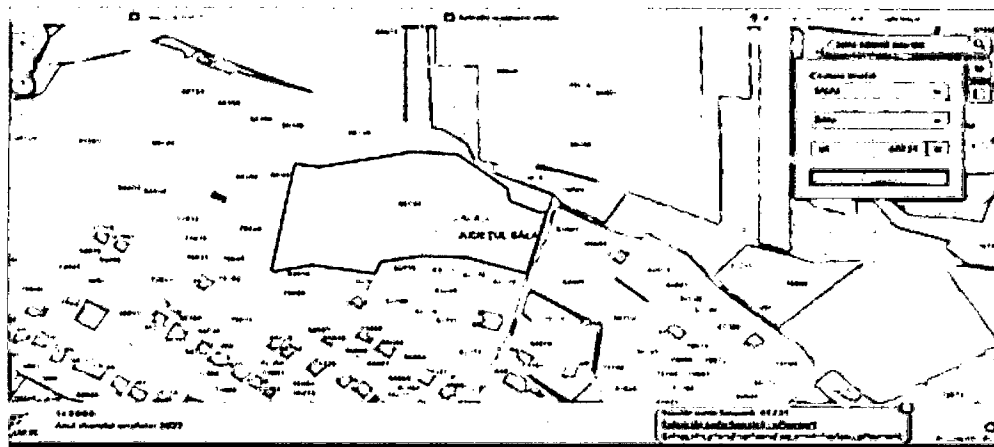
Inclinatie / panta:- in pantă;

Limitele proprietatii: terenuri libere

Utilitati: fără utilități

Împrejmuire: - fără împrejmuire

Destinație: extindere cimitir municipal Zalău





Plan de amplasament si delimitare a imobilului

proprietatea de
evaluat

Anexa 18

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:1500

| | | |
|------------------------------|---|---|
| Nr cadastral 78996 | Suprafata terenului a imobilului (cat) | Adresa imobilului Lez, Paltca, Tul, Salaj |
| Caracteristici nr. | Adresa Administratiei Teritoriale (IAT) Zalau - intravilan. | |

| A. Date referitoare la teren | | | |
|------------------------------------|------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Nr. parcelă | Categorie de folosință | Suprafață | Mențiuni |
| | | 6676 | Teren intravilan, neconstruit. |
| | Teren | 6676 | |
| B. Date referitoare la construcții | | | |
| Cod | Destinația | Suprafața construită în colime | Mențiuni |
| | | | |
| Suprafața din terenuri = 6676 mp | | | |

| | | |
|---|--|---|
| <p>PROIECTANT PFA: ALBEV GLOBAL EPI SRL CUI: 24223902 RO-SUIF Nr. 0121 2025.02.17 1209.14 (0700)</p> | <p>INGINER IOGDAN VLAD-CATALIN CUI: 24223902 RO-SUIF Nr. 0121 2025.02.17 1209.14 (0700)</p> | <p>DEPUTAT Ing. BOGDAN POP CUI: 24223902 RO-SUIF Nr. 0121 2025.02.17 1209.14 (0700)</p> <p style="text-align: right;">8290/2025</p> |
|---|--|---|



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 nereproductiv

Forma si dimensiuni : – conform planului de amplasament si delimitare

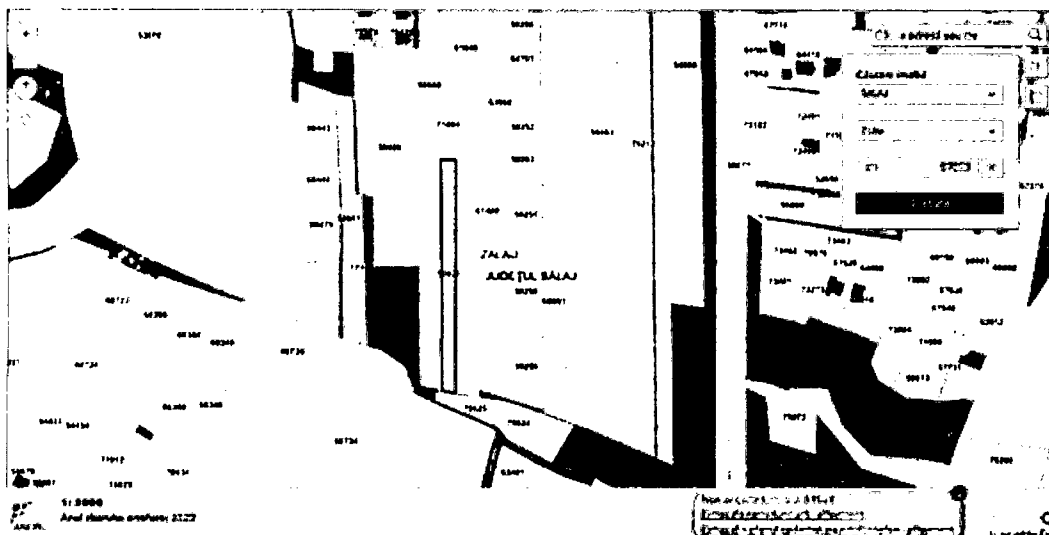
Inclinatie / panta:- in pantă;

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

Anexa 10

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:1000

| | | |
|---------------------|--|------------------------|
| Nr.cadastral | Suprafața măsurată a imobilului (cap) | Adresa imobilului |
| 79008 | 1455 | Loc. Zalău, Zăuț, SA14 |
| Cartea Funciara nr. | Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) | |
| | Zalău - intravilan | |

| A. Date referitoare la teren | | | |
|------------------------------|--------------------------|-----------|---------------------------------|
| Nr. parcelă | Categoriile de folosință | Suprafața | Mențiuni |
| 1 | | 1455 | Teren intravilan, nelmprejmuit. |
| Total | | 1455 | |

| B. Date referitoare la construcții | | | |
|---|------------|----------------------------------|----------|
| Cod | Destinația | Suprafața construită la sol (mp) | Mențiuni |
| | | | |
| Suprafața din terenul construit = 1455 mp | | | |

| | |
|--|---|
| <p>Proiectant: BPA Global EPI SRL Adresa: Strada Măgistrației nr. 1121 Cluj-Napoca Telefon: 0364 410000 Fax: 0364 410001 E-mail: info@albev.com</p> <p style="text-align: right;"> Registrul de Comerț nr. 2025 Data: 02.02.2025 </p> | <p style="text-align: center;">Roxana Florica Sabau</p> <p style="text-align: center;">Digitally signed by Roxana Florica Sabau</p> <p style="text-align: center;">Date: 2025.02.27 10:32:45 +0200</p> |
|--|---|



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

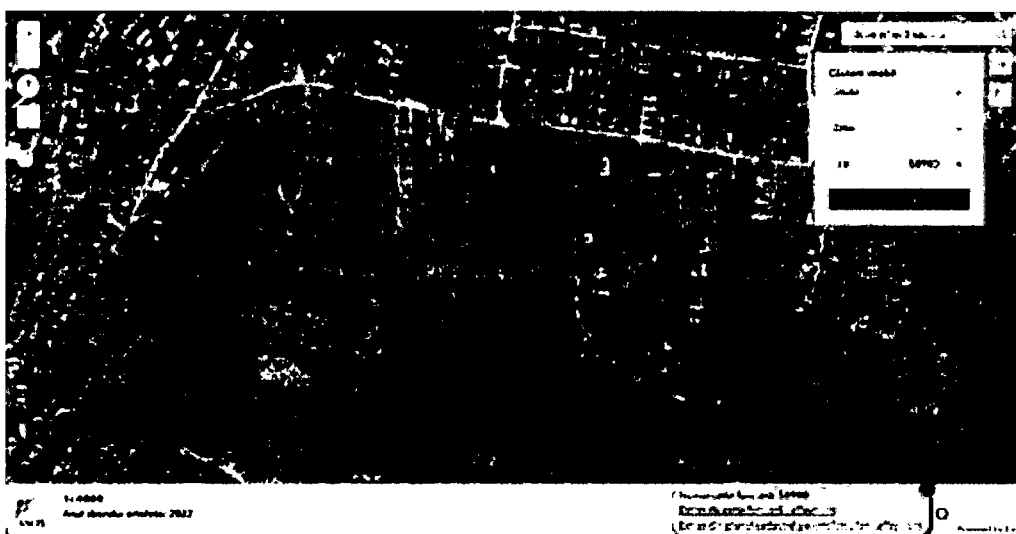
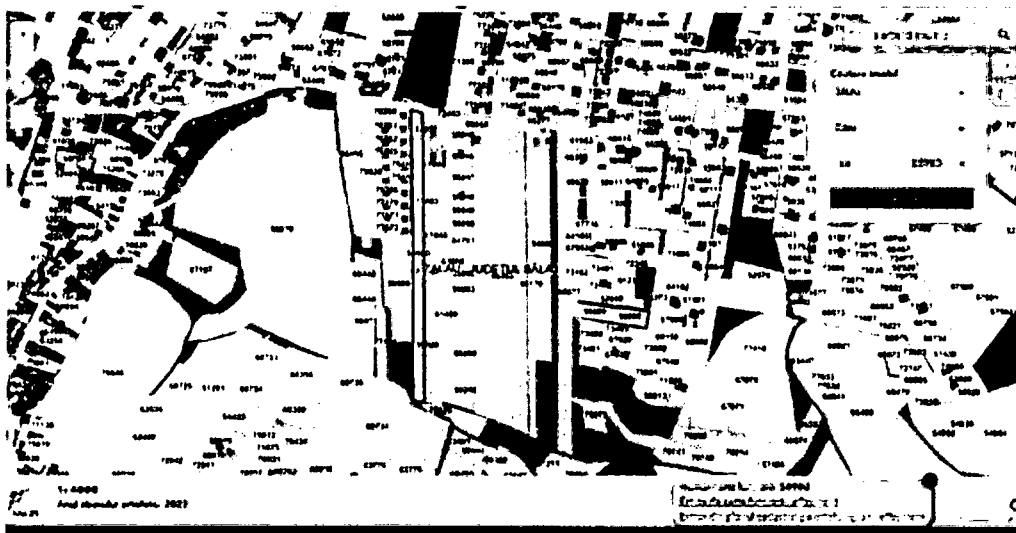
Inclinatie / panta:- in pantă;

Limitele proprietatii: terenuri libere și construite

Utilitati: fără utilități

Împrejmuire: - fără împrejmuire

Destinație: extindere cimitir municipal Zalău





Plan de amplasament si delimitare a imobilului

proprietatea de evaluat

Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire

Scara 1:3000

| | | |
|--------------------------|--------------------------------------|--|
| Nr. cadastral 58980 | Suprafata măsurată a imobilului (mp) | Adresa imobilului |
| | 7027 | Man. Zalau, Str. Crângului, Jud. S.Maj |
| Carta Funciara nr. 58930 | | Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT) |
| | | Zalau - Iatrăuțian |

| Situatia actuală (Inainte de dezlipire) | | | | Situatia viitoare (dupa dezlipire) | | | | |
|--|----------------|------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|---------------|----------------|--|--|
| Nr. Cf. cad. | Suprafata (mp) | Categoria de terenuri | Descrierea imobilului | Nr. Lot | Nr. cadastral | Suprafata (mp) | Categoria de folosinta | Descrierea imobilului |
| 58980 | 7027 | 3131 mp - Agri 3492 mp - Constr | Teren agricol, teren agricol | Lot 1 | 79697 | 4721 | 3131 mp - A (Agri) 791 mp - L (L1-44) | Teren agricol, parca auto, teren agricol cu grad de irigat |
| | | | | Lot 2 | 79698 | 2306 | L (L1-44) | Teren agricol, teren agricol |
| Total | 7027 | | | | | 7027 | | |

ALBEV GLOBAL EPI SRL
Adresa: Str. Crângului nr. 8111

Comisia de evaluare imobiliară din cadrul
Căminului Județean de Evaluare Imobiliară și
de Responsabilitate Imobiliară din județul S.Maj

Semnatura și ștampila
(Data: 12/07/2025)

IOGDAN VLAD
CATALIN
Categorie II, Seria
RO-SMF Nr. 0121
2025.09.01
09405940300

Inspectie

Comisia de evaluare imobiliară din cadrul
Căminului Județean de Evaluare Imobiliară și
de Responsabilitate Imobiliară din județul S.Maj

Semnatura și ștampila

Data _____

Ștampila (BCPI) **44259/2025**



proprietatea de
evaluat

Anexa 13

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:1000

| | | |
|---------------------|--|--|
| Nr. cadastral | Suprafața măsurată a imobilului (mp) | Adresa imobilului |
| 79698 | 2306 | Mun. Zalău, Str. Crângușii, Jud. Sălaj |
| Cartea Funciara nr. | Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) | |
| | Zalău - Intravilan | |

| A. Date referitoare la teren | | | |
|------------------------------|------------------------|-----------|---------------------------------|
| Nr. parcelă | Categorie de folosință | Suprafață | Mențiuni |
| 1 | | 2306 | Teren intravilan, nelmprejmuit. |
| Total | | 2306 | |

| B. Date referitoare la construcții | | | |
|------------------------------------|------------|----------------------------------|----------|
| God | Destinația | Suprafața construită la sol (mp) | Mențiuni |
| | | | |
| Total | | | |

Suprafața din măsurători = 2306 mp

| | | |
|---|--|---|
| <p>Intenșionat PFA Băneasa Verde Capital Administrativ PO-SI-F 0121 Conform exacturii măsurătorilor la terasă, corectitudinea măsurării documentației realizate și corespundența acesteia cu realitatea din teren.</p> <p style="text-align: right;">Secționarea și planșile Data: Iulie/2025</p> | <p>BOGDAN VLAD-CATALIN Categoria B, Seria PO-SI-F 19, 0121 2025.09.01 09:41:24 + 03'00"</p> | <p style="text-align: center;">Inșeurat</p> <p>Conținutul măsurătorii este în conformitate cu datele integrate și alăturarea rezultatului măsurătorii</p> <p style="text-align: center;">Secționarea și planșile Data: 44259/2025</p> |
|---|--|---|

**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

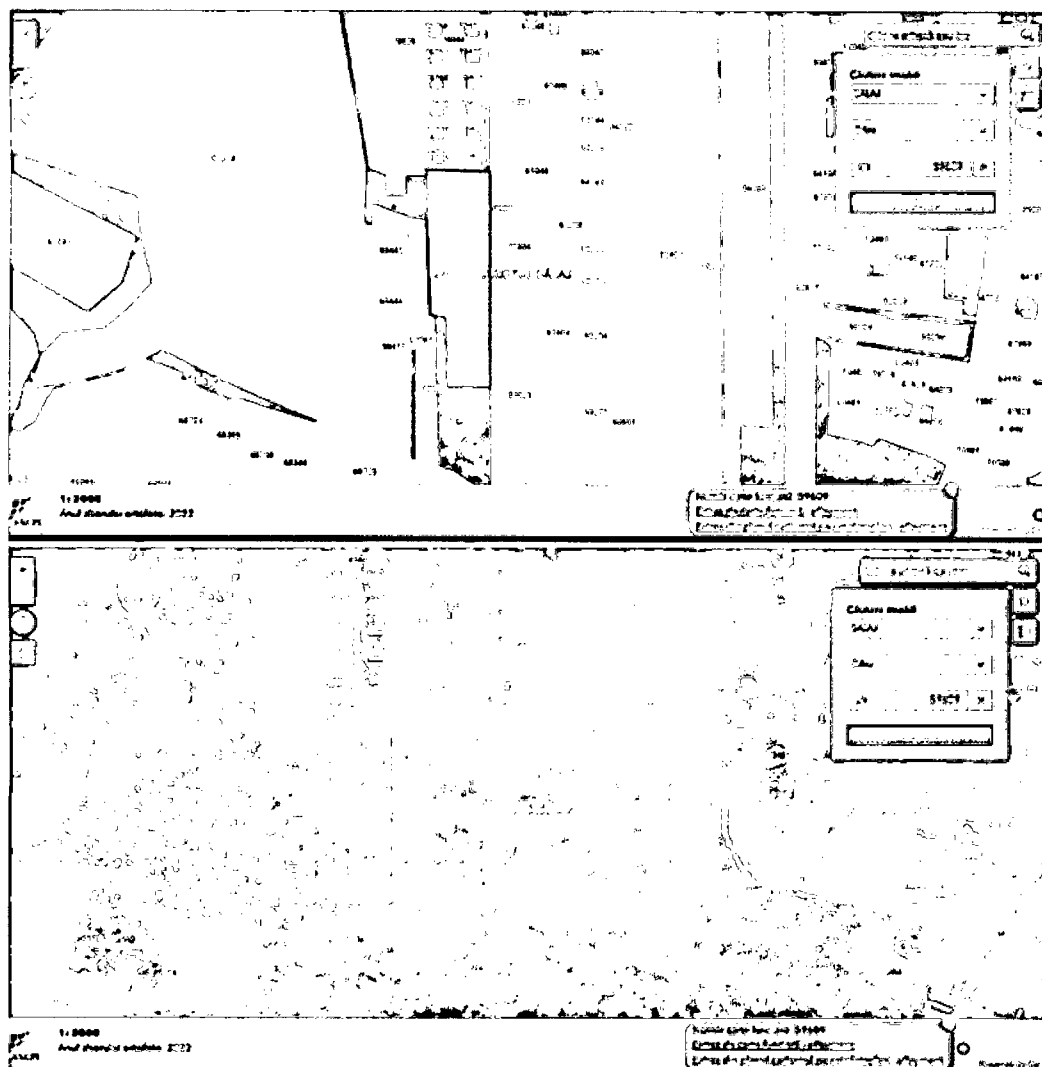
Inclinatie / panta:- in pantă;

Limitele proprietatii: terenuri libere și construite

Utilitati: fără utilități

Împrejmuire: - fără împrejmuire

Destinație: extindere cimitir municipal Zalău





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

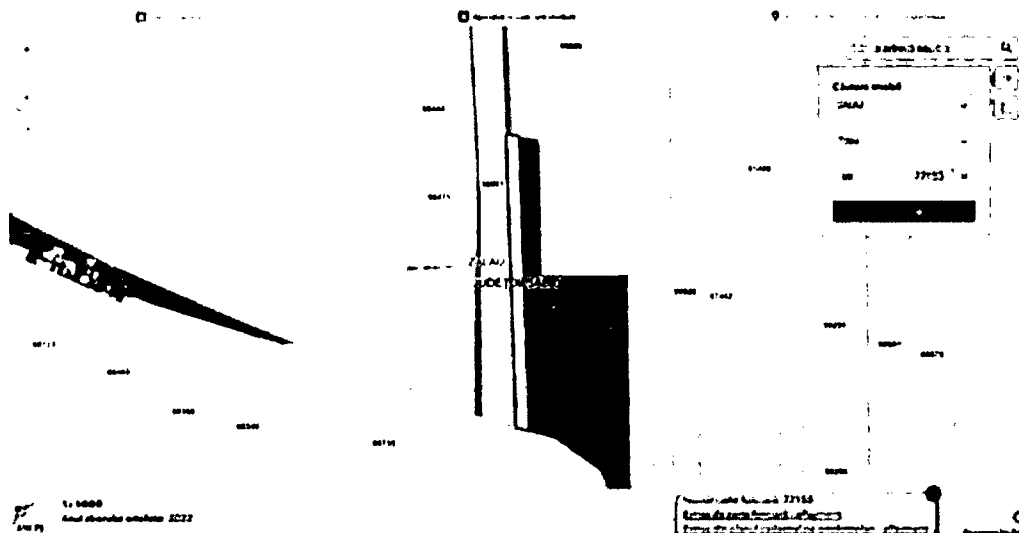
Inclinatie / panta:- in pantă

Limitele proprietatii: terenuri libere

Utilitati: fără utilități

Împrejmuire: - fără împrejmuire

Destinație: extindere cimitir municipal Zalău



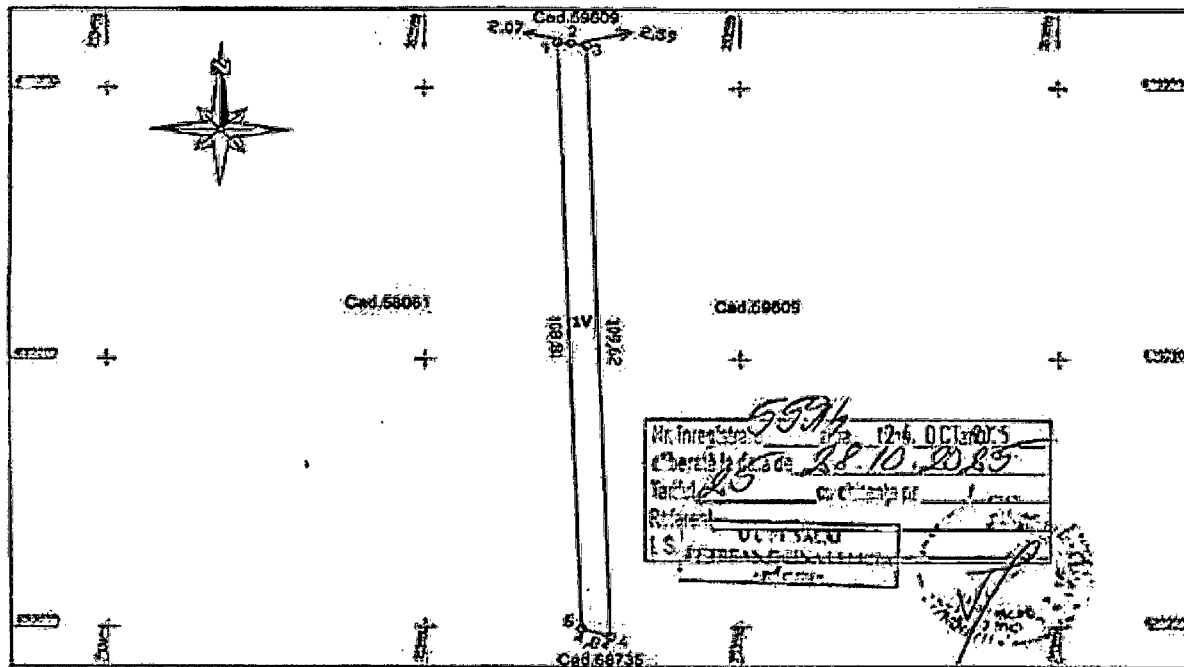


Plan de amplasament si delimitare a imobilului

proprietatea de evaluat

Scara 1:1000

| | | |
|-----------------------|---|--|
| Nr.cadastral 77155 | Suprafata masurata a imobilului (mp) 500 | Adresa imobilului Jud. Salaj, Loc. Zalan |
| Nr. Cartea Funciara | | Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) UAT Zalan - Teren Intravilan |



| Nr. parocla | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | Mentii |
|-------------|------------------------|----------------|--|
| 1 | V | 500 | Teren intravilan |
| Total | | 500 | Teren intravilan denumit in toate actele „CA 100”. Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare circa din cauza lipsei planului paroclar |

B.Date referitoare la constructii

| Cod | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | Mentii |
|-------|------------|----------------------------------|--------|
| Total | | | |

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

| | |
|---|---|
| <p>Confirm executarea manuscristilor la teren, corectiunile intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.</p> <p>Executant: AL TOP NORD VEST Seri RO-B-J, Nr. 2658 BREJE ALIN ADRIAN Seri RO-SI-F, Nr. 0135</p> <p>Semnatura BREJE ALIN ADRIAN Morf. OCPI: B, SJ, 0135 Data: 2023.11.09</p> | <p style="text-align: center;">Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date cadastrale si atribuirea numarului de identificare.</p> <p>Semnatura Maria Ember</p> <p>Data Stampila BCP</p> <p style="text-align: right;">Blanca-Maria Ember Data: 2023.11.20 15:55:59 +02'00'</p> |
|---|---|

**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

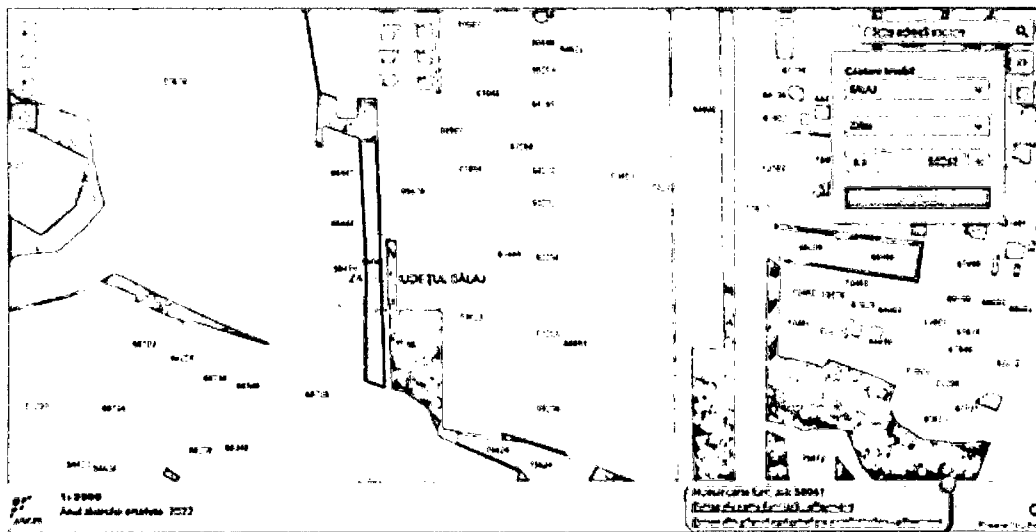
Inclinatie / panta:- in pantă;

Limitele proprietatii: terenuri libere

Utilitati: fără utilități

Împrejmuire: - fără împrejmuire

Destinație: extindere cimitir municipal Zalău





Plan de amplasament si delimitare a imobilului

proprietatea de evaluat

Anexa 18

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:1000

| | | |
|---------------------|--------------------------------------|--|
| Nr. cadastru | Suprafața măsurată a imobilului (mp) | Adresa imobilului |
| 79008 | 1313 | Loc. Zălău, Jud. Sălaj |
| Cartea Funciara nr. | | Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) |
| | | Zălău - urbanizat |

| A. Date referitoare la teren | | | |
|------------------------------|------------------------|-------------|--------------------------------|
| Nr. parcelă | Categorie de folosință | Suprafața | Mențiuni |
| | | 111 | |
| | | 220 | |
| Total | | 1313 | Teren intravilan, nelmpăciuit. |

| B. Date referitoare la construcții | | | |
|------------------------------------|-----------|----------------------------------|----------|
| Cod | Denunțată | Suprafața construită la sol (mp) | Mențiuni |
| | | | |
| Total | | | |

Suprafața de construcții = 0 mp

| | | |
|---|---|---|
| <p>Proiectant: PT A Bogdan Vlad Catalin ANP-007724/2021 (RCS-RSR) - C.M. 0111 Contabil și inginer în domeniul construcțiilor cu excepția cazului în care este înscris în altfel în certificatul de înregistrare Al cărei răspundere este deosebită și rezultată din prezentul proiect.</p> <p>Scriețiura și ștampila Data: februarie 2025</p> | <p>BOGDAN VLAD CATALIN Categoria B, Seria RO-SJ-F Nr. 0121 2025.02.17 14910140200</p> | <p style="text-align: right;">Data: _____</p> <p style="text-align: center;">Scriețiura și ștampila</p> <p style="text-align: right;">Data: _____ 8381/2025</p> |
|---|---|---|

**7) Proprietar: Marchiș Augustin și Marchiș 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

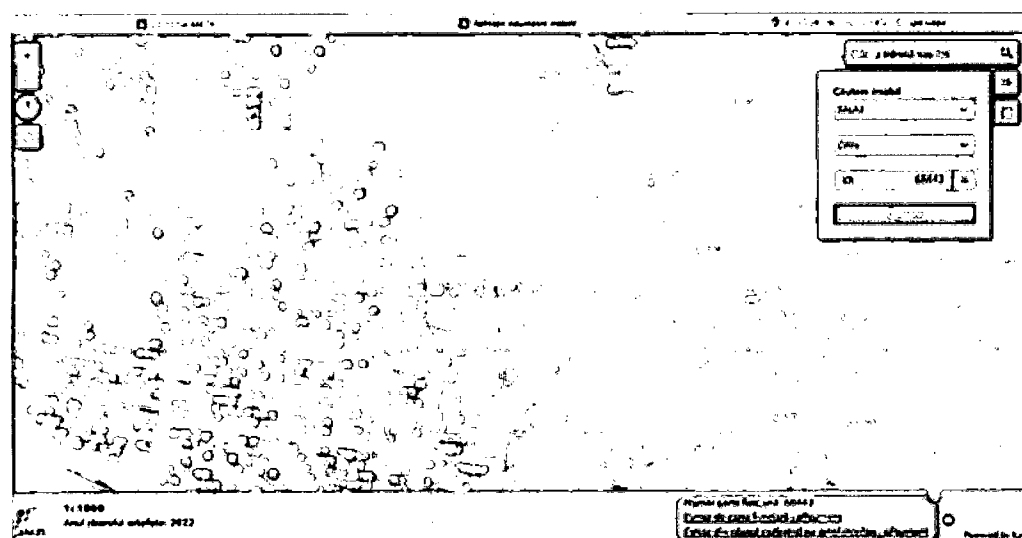
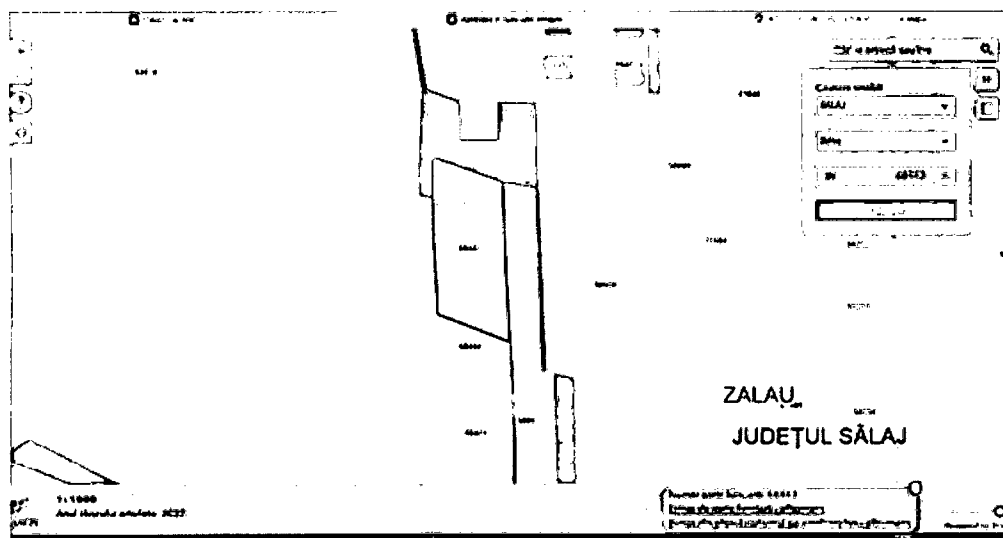
Inclinatie / panta:- in pantă

Limitele proprietatii: terenuri libere

Utilitati: fără utilități

Împrejmuire: - fără împrejmuire

Destinație: extindere cimitir municipal Zalău





Plan de amplasament si delimitare a imobilului

proprietatea de evaluat

Anexa 18

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:500

| | | |
|---------------------|--|-------------------------|
| Nr. cadastral | Suprafața măsurată a imobilului (mp) | Adresa imobilului |
| 79004 | 1040 | Loc. Zălatu, Jud. Săbaj |
| Cartea Funciara nr. | Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) | |
| | Zălatu - Intravilan | |

| A. Date referitoare la teren | | | |
|--|------------------------|-----------|----------|
| Nr. parcelă | Categorie de folosință | Suprafață | Mențiuni |
| | | 1040 | |
| Teren intravilan, parțial împrejmuit cu gard din plasa de sârmă între punctele 7-10. | | | |

| B. Date referitoare la construcții | | | |
|------------------------------------|-----------|----------------------------------|----------|
| Cod | Denumirea | Suprafața construită la sol (mp) | Mențiuni |
| | | | |

Suprafața din tabelul de mai sus = 1040 mp

Trasatura: PFA Herdan Vlad Catalin
Asocierea de persoane fizice: AN-S.E.P. nr. 0121
Comitetul de evaluare este constituit din: Herdan Vlad Catalin, Herdan Florica, Bogdan Vlad Catalin, Bogdan Vlad Catalin și este prezidat de: Herdan Vlad Catalin.

Semnatura și stampila
Data: 2025.02.27

BOGDAN VLAD CATALIN
 Categorie 8, Seria RO-SJ-F, Nr. 0121
 2025.02.27
 1433.06 +02'00"

Roxana Florica Sabau
 Digitally signed by Roxana Florica Sabau
 Date: 2025.02.27 10:23:15 +02'00"

Semnatura și ștampila
Data: 2025.02.27

**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

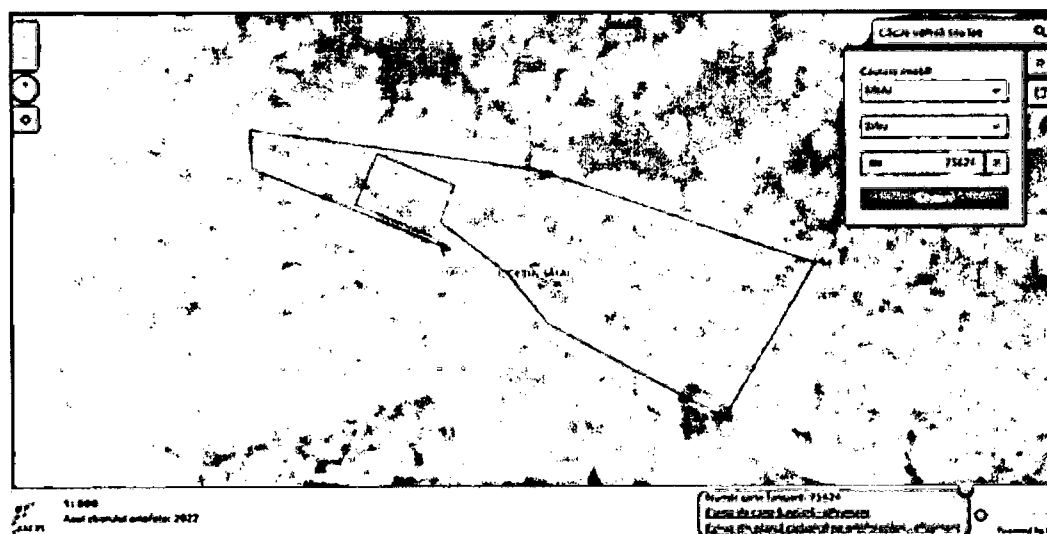
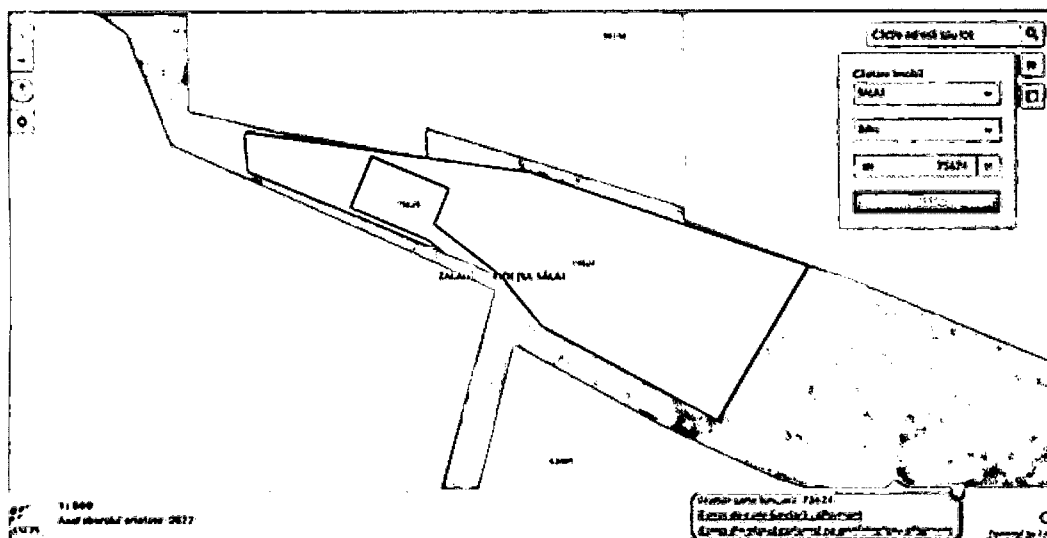
Inclinatie / panta:- in pantă

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 | | | Areea 10 |
|---|--------------------------------------|--|---|
| Scara 1:250 | | | |
| Nr. cadastral | Suprafața măsurată a imobilului (mp) | Adresa imobilului | |
| 79076 | 197 | Loc. Zalău, Jud. Sălaj | |
| Cartea Funciara nr. | | Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) | |
| | | Zalău - Intravilan | |
| | | | |
| A. Date referitoare la teren | | | |
| Nr. parcelă | Categorie de folosință | Suprafață | Mențiuni |
| | A | 197 | Teren intravilan, nelocuit. |
| Total | | 197 | |
| B. Date referitoare la construcții | | | |
| Cod | Descrierea | Suprafața construită la sol (mp) | Mențiuni |
| Total | | | |
| Sup. etape de construcții = 197 mp | | | |
| Executor: EFA Albev Global EPI SRL Adresa: Str. Măg. Sălaj nr. 0111 Confirma executarea măsurătorilor la teren, precizia și corectitudinea documentației cadastrale și corespondența aceasta cu realitatea din teren. | | SOGDAN VLAD-CATALIN Categoria B, Seria 00-51-F Nr. 0121 2025.03.05 09.02.17 +0700 | Inspector Confirma măsurătorile terenului la baza de date cadastrale și atribuirea numărului cadastral Semnatura și parafă Data: --- |
| Semnatura și ștampila Data: Februarie/2025 | | 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 PROPRIETATIILOR 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 PIETEI

4.1 DATE GENERALE

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

Tendența 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 pietei imobiliare specifice imobilului evaluat, s-au luat în calcul următorii factori:

1. Tipul proprietatii analizate: terenuri intravilane
2. Caracteristicile proprietatilor: terenuri libere de constructii situate in proximitatea cimitirului municipal Zalău
3. Aria pieței definite din punct de vedere geografic: zonă urbană
4. Proprietati similare/comparabile având o atractivitate medie, aflându-se în zone periferice iar aria analizată este reprezentată de proprietățile imobiliare – terenuri intravilane libere situate în zone similare ale localității Zalau.

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

4.3 ANALIZA CERERII

Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Pentru ca pe o piața imobiliara oferta se ajustează încet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietăților tinde sa 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 numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp, in conditiile in care factorii de tipul: populatie, venit, preturi viitoare si preferinte ale consumatorilor raman 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, Storia.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 pietele de bunuri, de valori imobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare încă sunt considerate inefficiente. Această caracteristică este acuzată de mai mulți factori cum ar fi oferta relativ inelastică și localizarea fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid ca răspuns la schimbările de pe piață.

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



5 PARTEA A CINCEA – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de *cea mai buna utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietății 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 construcție, 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 cea 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:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- 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 comparativa a proprietatii de evaluat cu proprietati similare care s-au vandut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotație sau oferte de pret, luand in considerare elementele de comparatie. Sunt folosite date despre proprietati comparabile iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea respectiva daca ar fi oferita pe piata.

Pentru realizarea abordarii s-a utilizat analiza pe perechi de date. Informatiile privind vanzarile comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. Elementele de comparatie includ: sursa informatiei, suprafata, data vanzarii/ofertei, localizare, utilitati, destinatie, cu constructie sau nu, intravilan/extravilan, etc.

Studiind piata imobiliara s-au selectat cateva valori de oferte pentru imobile similare, in aceeasi zona, aparute in publicatiile imobiliare cele mai raspandite/internet, afise 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 dezmembrează | 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 / parcela |
|----------------|------------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------------|--|---------------------------|--------------------------------|
| 1. | Szabo Istvan | 68734 Zalău | cad: 68734 | cad. 78996 | 17048 | 6626 | 175,82 | 1.164.983,3 |
| | Probst Ildiko | | | | | | | |
| 2. | Macarie Nicolae | 59028 Zalău | cad: 59028 | cad. 79006 | 1700 | 1455 | 175,82 | 255.818,1 |
| | Macarie Maria | | | | | | | |
| 3. | Oprea Vasile Costel | 58980 Zalău | cad: 58980 | cad. 79698 | 7027 | 2306 | 175,82 | 405.440,9 |
| | Oprea Adriana Mirela | | | | | | | |
| 4. | Prodan Gheorghe Liviu | 59609 Zalău | cad: 59609 | cad. 59609 | 6472 | 1993 | 175,82 | 350.409,3 |
| 5. | Blaga Gheorghe | 77155 Zalău | cad: 77155 | cad. 77155 | 500 | 500 | 175,82 | 87.910,0 |
| | Blaga Cornel | | | | | | | |
| | Pop Maria | | | | | | | |
| | Blaga Florica | | | | | | | |
| | Blaga Florin | | | | | | | |
| | Pașca Maria Monica | | | | | | | |
| Mureșan Rodica | | | | | | | | |
| 6. | Crișan Țilică | 58061 Zalău | cad: 58061 | cad. 79008 | 2000 | 1313 | 175,82 | 230.851,66 |
| 7. | Marchiș Augustin | 68443 Zalău | cad: 68443 | cad. 79004 | 1589 | 1040 | 175,82 | 182.852,80 |
| | Marchiș Lucia | | | | | | | |
| 8. | Stanciu Lucian Florin | 75624 Zalău | cad: 75624 | cad. 79076 | 1822 | 197 | 175,82 | 34.636,54 |
| | Stanciu Anuța Nicoleta | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | | 15.430 | | 2.712.902,6 RON |



Conform prevederilor contractuale si instructiunilor evaluarii, a fost necesara abaterea de la standardele de evaluare cu privire la metodologia de lucru avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, (respectiv valoarea minima rezultata din raportul de evaluare sau cea rezultata din grila notarilor)

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 (zona mediului urban) proprietatatile in cauza sunt situate in zona periferică fără utilități in apropiere iar valoarea de circulatie pe mp la terenuri intravilane fără utilități este de 20 lei /mp.

Preturi estimate ale terenurilor
intravilane în zona periferică

| Nr. ordine | Cadastrul | Suprafata teren intravilan (mp) | Pret estimat (lei) | Pret estimat / mp (lei) | Preturi estimate ale terenurilor intravilane în zona periferică | | Pret estimat / mp (lei) | Pret estimat / mp (lei) | Pret estimat / mp (lei) | Pret estimat / mp (lei) | Pret estimat / mp (lei) | Pret estimat / mp (lei) | Pret estimat / mp (lei) | Pret estimat / mp (lei) | Pret estimat / mp (lei) | Pret estimat / mp (lei) | Pret estimat / mp (lei) | Pret estimat / mp (lei) |
|------------|--|---------------------------------|--------------------|-------------------------|---|--------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | | | | | Suprafata teren intravilan (mp) | Pret estimat (lei) | | | | | | | | | | | | |
| 1. | Szabo Istvan Probst Ildiko | 68734 Zalău | 132.520,0 | 20 | 17048 | 6626 | 132.520,0 | 20 | 17048 | 6626 | 132.520,0 | 20 | 17048 | 6626 | 132.520,0 | 20 | 17048 | 6626 |
| 2. | Macarie Nicolae Macarie Maria | 59028 Zalău | 29.100,0 | 20 | 1700 | 1455 | 29.100,0 | 20 | 1700 | 1455 | 29.100,0 | 20 | 1700 | 1455 | 29.100,0 | 20 | 1700 | 1455 |
| 3. | Oprea Vasile Costel Oprea Adriana Mirela | 58980 Zalău | 46.120,0 | 20 | 7027 | 2306 | 46.120,0 | 20 | 7027 | 2306 | 46.120,0 | 20 | 7027 | 2306 | 46.120,0 | 20 | 7027 | 2306 |
| 4. | Prodan Gheorghe Liviu | 59609 Zalău | 39.860,0 | 20 | 6472 | 1993 | 39.860,0 | 20 | 6472 | 1993 | 39.860,0 | 20 | 6472 | 1993 | 39.860,0 | 20 | 6472 | 1993 |
| 5. | Blaga Gheorghe Blaga Cornel Pop Maria Blaga Florica Blaga Florin Pașca Maria Monica Mureșan Rodica | 77155 Zalău | 10000 | 20 | 500 | 500 | 10000 | 20 | 500 | 500 | 10000 | 20 | 500 | 500 | 10000 | 20 | 500 | 500 |
| 6. | Crîșan Țilică | 58061 Zalău | 26260 | 20 | 2000 | 1313 | 26260 | 20 | 2000 | 1313 | 26260 | 20 | 2000 | 1313 | 26260 | 20 | 2000 | 1313 |
| 7. | Marchiș Augustin Marchiș Lucia | 68443 Zalău | 20800 | 20 | 1589 | 1040 | 20800 | 20 | 1589 | 1040 | 20800 | 20 | 1589 | 1040 | 20800 | 20 | 1589 | 1040 |
| 8. | Stanciu Lucian Florin Stanciu Anuța Nicoleta | 75624 Zalău | 3940 | 20 | 1822 | 197 | 3940 | 20 | 1822 | 197 | 3940 | 20 | 1822 | 197 | 3940 | 20 | 1822 | 197 |
| | | | 308.600,0 | | 15430 | 15430 | 308.600,0 | | 15430 | 15430 | 308.600,0 | | 15430 | 15430 | 308.600,0 | | 15430 | 15430 |

| Nr.crt. | Proprietari | CF din care se dezmembrează | Nr. cadastral vechi | Nr. cadastral nou | Suprafata din CF vechi / mp | Suprafata teren propusa pt extinderea cimitirului / mp | pret ron / mp / teren intravilan fara utilitati | Valoare estimata 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 Mirela | 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 Pașca Maria Monica Mureșan Rodica | 77155 Zalău | cad. 77155 | cad. 77155 | 500 | 500 | 20 | 10000 |
| 6. | Crîșan Țilică | 58061 Zalău | cad. 58061 | cad. 79008 | 2000 | 1313 | 20 | 26260 |
| 7. | Marchiș Augustin Marchiș Lucia | 68443 Zalău | cad. 68443 | cad. 79004 | 1589 | 1040 | 20 | 20800 |
| 8. | Stanciu Lucian Florin Stanciu Anuța Nicoleta | 75624 Zalău | cad. 75624 | cad. 79076 | 1822 | 197 | 20 | 3940 |
| | | | | | TOTAL | 15430 | | 308.600,0 |

Valoarea terenurilor conform studiului de piată este: 308.600 lei



NAPOCA BUSINESS S.R.L.

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

0720.043.141 / 0730.011.935

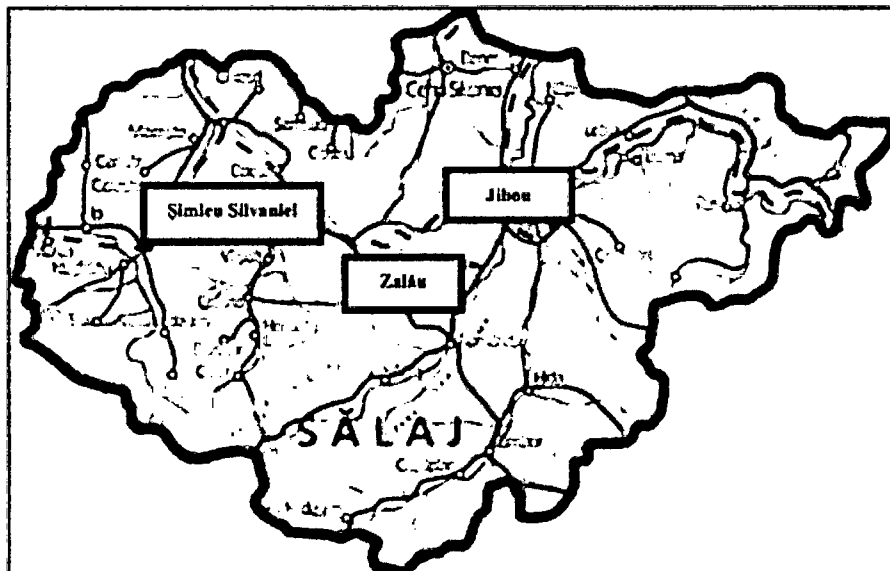
Servicii profesionale de evaluare și studii de piață

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 judetului 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 finanțare | la piață | similare | similare | similare |
| 5 | Condiții de vânzare | independente | similare | similare | similare |
| 6 | Condițiile pietei: | 07-04-2026 | similare | similare | similare |
| 7 | Localizare: | periferică / zona 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 naturale) | 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 Sarmas pe strada Veronica de Salaj | mai periferică / zona Sarmas 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 | | fară utilități | apă, canalizare, energie electrică, gaz | fară utilități | energie electrică |
| Ajustare | % | | -10% | 0% | -3% |
| Valoare ajustare | EUR/mp | | -5,0 | 0 | -1,0 |



| | | | | | |
|------------------------------------|-----------------|------------------------|---------------|---------------|-----------------|
| <i>Pret corectat</i> | <i>EUR/mp</i> | | 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 potientiale | | livadă | rezidentială | agricol | rezidentială |
| Ajustare | % | | -10% | 0% | -10% |
| Valoare ajustare | EUR/mp | | -4 | 0 | -4 |
| Servituti / restrictii | ml | nu | nu | nu | nu |
| Ajustare | % | | 0% | 0% | 0% |
| Valoare ajustare | EUR/mp | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | | | | | |
| Ajustare totala neta | EUR/mp | | -22,4 | -1,6 | -3,6 |
| Ajustare totala neta | % din pret baza | | -39% | -4% | -10% |
| Ajustare totala bruta | EUR/mp | | 22,42 | 1,60 | 5,60 |
| Ajustare totala bruta | % din pret baza | | 39,3% | 4,4% | 15% |
| Pret unitar ajustat | EUR/mp | | 34,58 | 34,50 | 34,38 |
| Comparabila selectata | | C2 | TRUE | TRUE | TRUE |
| Valoare unitara | EUR/mp | 34,50 € | | | |
| Valoare unitara | RON/mp | 175,82 RON | | | |
| Valoare piata | EUR | 532.328 € | | | |
| Valoare piata | RON | 2.712.903 RON | | | |
| | | | | 1% | |
| Impremuii | | - € | | | |
| | | | | | |
| <i>Valoare totală estimată Eur</i> | | 532.327,88 € | | | |
| <i>Valoare totală estimată Ron</i> | | 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

- 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

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

Conditii de finantare

- Estimarea valorii se face la data evaluarii, in conditiile platii integrale. Nu s-au realizat ajustari;

Conditii de vanzare

- Vanzarea se efectueaza 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

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

Conditii de piata (data evaluarii)

- 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

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

- 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

- 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)
- Nu s-au aplicat ajustari comparabilei C2, deoarece nu beneficiaza de utilitatile pe amplasament.

Caracteristici fizice

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

Acces

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

Grad de ocupare

- Nu s-au aplicat ajustari;

Dezvoltari potentiale

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

Comparabila selectata

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