

Borz V. Anca Larisa – evaluator autorizat legitimație 10881



MUNICIPIUL ZALĂU
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU
 Nr. de înregistrare 80847
 Ziua 13 Luna 10 anul 2025

Nr. Inregistrare: 299/ 08.10.2025

V. Popa / TB
 CP

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DE TIP TEREN

teren intravilan

situat în localitatea Zalău, str. Vișinilor nr. 4E, județul Salaj,

St TEREN= 450 mp teren intravilan, CF nr. 70354 Zalău, nr. cad. 70354



SCOPUL EVALUARII

INFORMARE

DATA EVALUARII

08.10.2025

PROPRIETAR

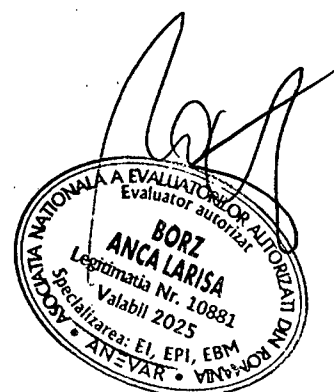
POPA LIVIA

DESTINATAR

MUNICIPIUL ZALĂU

CLIENT

MUNICIPIUL ZALĂU





1 PARTEA ÎNȚĂI – INTRODUCERE

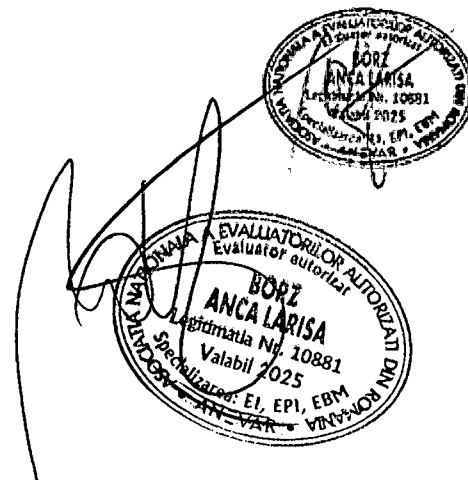
1.1 SINTEZA EVALUĂRII

Numele clientului		MUNICIPIUL ZALĂU
Data evaluării		08.10.2025
Tipul proprietății		Teren intravilan - în suprafața de 450 mp, înscris în CF nr. 70354 Zalău, nr. cad. 70354
Adresa proprietății		Localitatea Zalau, str. Vișinilor nr.4E județul Salaj
Proprietar (i)		POPA LIVIA
Numar Carte Funciara		70354 Zalău
Numar cadastral		Cad. 70354 - teren în suprafața de 450 mp
Utilizarea actuală a imobilului		Teren liber intravilan, având categoria de folosință curți construcții.
Cea mai bună utilizare		Rezidențial
Ocupanți:		Proprietar: ☐ Chirias: ☒ Libera ☐
Suprafață (mp)	Teren	Teren intravilan - în suprafața de 450 mp, înscris în CF nr. 70354 Zalau, nr. cad. 70354
Descrierea zonei și a amplasamentului (Se vor urmări eventuale mențiuni referitoare la posibile contaminări existente în zona. De ex. amplasarea în vecinătatea gropilor de gunoi, a instalațiilor industriale poluante (betoniere, balastiere, etc.) sau în zone cu poluare recunoscută și declarată în mod oficial;)		Zona centrală a localității Zalau, str. Vișinilor. Tipul zonei este preponderent rezidențial. Accesul la teren se face pe drum asfaltat.
În cazul în care există clădiri în curs de execuție: - gradul de finalizare a construcției. - valoarea costurilor de finalizare a construcției		-
Descriere teren		Deschidere la strada - 27,27 m
Accesul către proprietate: Sa existe specificații clare cu privire la accesul pe proprietate; Eventualele date referitoare la limitări ale dreptului de acces pe proprietate sau existența drepturilor speciale acordate să fie clar menționate;		Tip drum de acces ☒ Public, str. Vișinilor. ☐ Privat (cota indiviză din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele



Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.	Tip retele / instalatii		
	Electrice	☐	Da
	Alimentare cu apa	☐	Da
	Alimentare cu gaze	☐	Da
	Canalizare	☐	Da
Abateri de la cartea funciara:	Nu este cazul.		
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	☐ DA ☒ NU Costul de demolare al acestora este de RON EUR		
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	Pe teren există constructii de tip garaje care nu fac obiectul evaluării, (nu s-au evaluat)		
Mentiuni importante:	-		
Concluzie privind imobilul evaluat Se va avea in vedere daca cladirea este inclusa in lista constructiilor ce prezinta risc major la actiuni de natura seismica; daca cladirea face parte din lista monumentelor istorice sau a cladirilor de patrimoniu - liste elaborate de autoritatile centrale si/ sau locale competente.		-	
Abordari in evaluare:	Abordarea prin PIATĂ		
VALOAREA DE PIATĂ RECOMANDATA	RON		EUR
	251.200		49.300
- valoare unitara teren	558,08	Ron/mp	109,5 Euro/mp
- curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	5,0963 lei		
- valoarea nu include TVA			

Cu stima,
 evaluator autorizat
 Anca Larisa Borz





CUPRINS

1	PARTEA ÎNȚĂI – INTRODUCERE	2
1.1	SINTEZA EVALUĂRII	2
	CUPRINS	4
1.2	CERTIFICAREA EVALUATORULUI	6
2	PARTEA A DOUA – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
2.1	IDENTIFICAREA EVALUATORULUI	7
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	7
2.3	SCOPUL EVALUĂRII	7
2.4	IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	8
2.5	TIPUL VALORII	11
2.6	DATA EVALUĂRII	12
2.7	MODALITĂȚI DE PLATA. MONEDA VALORII DEFINITE	12
2.8	DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII	12
2.9	2.9 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA	13
2.10	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	14
2.12	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICITATE	16
2.13	DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	17
3	PARTEA A TREIA – PREZENTAREA DATELOR	18
3.1	DATE DESPRE ARIA DE PIATĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE	18
3.2	DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	22
3.4	ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT	28
3.5	DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE	28
4	PARTEA A PATRA – ANALIZA PIETEI	29
4.1	DATE GENERALE	29
4.2	DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	34
4.3	ANALIZA CERERII	34
4.4	ANALIZA OFERTEI	35
4.5	ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI	37
5	PARTEA A CINCEA – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	38
5.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER	38
6	PARTEA A ȘASEA – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	40
6.1	ESTIMAREA VALORII TERENULUI	40
6.2	Metodologie specifică de evaluare	42



7	<i>PARTEA A SAPTEA – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</i>	46
7.1	<i>ANALIZA REZULTATELOR</i>	46
7.2	<i>CONCLUZIA ASUPRA VALORII</i>	46



1.2 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 prezenta 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

Evaluator: ANCA LARISA BORZ EPI, EI, EBM

Evaluator proprietăți imobiliare, bunuri mobile, întreprinderi

Legitimație: 10881

Tel: 0745.233.676

2.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNATI

Utilizator: MUNICIPIUL ZALĂU

Client: 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 **08.10.2025**. Evaluarea va fi utilizată **în vederea informării asupra valorii de piață**.

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

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

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

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

STANDARDELE DE EVALUARE SEV:

- SEV 100 - Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)



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

GHIDURILE DE EVALUARE GEV, COMPUSE DIN:

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

LA CARE SE ADAUGĂ, FĂCÂND PARTE INTEGRANTĂ DIN SEV:

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

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

Angajamentul este limitat după cum urmează:

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

2.4 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

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



Destinația terenului conform documentelor prezentate – TEREN INTRAVILAN, categoria de folosință curți construcții, în suprafață totală de 450 mp: înscris în CF nr. 70354 Zalău, nr. cad. 70354, amplasat în Localitatea Zalău, str. Vișinilor nr. 4E, județul Salaj.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 70354 Zalău

Nr. cerere 50182
Ziua 30
Luna 09
Anul 2025

Cod verificare

10019525257



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 193
Nr. topografic: 624/b/2/2

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Salaj, UAT Zalău, Loc. Zalău, Str. Vișinilor, Nr. 4E

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	70354	450	Teren neîmprejmuit; TEREN INTRAVILAN

A fost supus evaluării dreptul deplin de proprietate asupra proprietății descrise mai sus aparținând doamnei POPA LIVIA, drept de PROPRIETATE, dobândit prin moștenire și întreținere, în baza actelor notariale: Certificat de moștenitor nr. 233/2004, cu încheierea CF 796/2005, Contract de întreținere nr. 3408/05.08.2005.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
12276 / 11/08/2005	
Contract De întreținere nr. 3408, din 05/08/2005 emis de :	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE prin moștenire act nr. 233/2004 cu încheierea cf. 796/2005 și prin întreținere, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
1) POPA LIVIA	

Sarcini înscrise în Cartea Funciară:

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

C. Partea III. SARCINI.

Inscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



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

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

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

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

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

Mențiuni importante: - pe teren există construcții de tip garaje care nu fac obiectul evaluării, (nu s-au evaluat)

Carte Funciară Nr. 70354 Comuna/Oraș/Municipiul Zalău
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
70354	450	TEREN EXTRAVILAN

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereografic 70.

DETAII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	masă plan	Suprafață (mp)	Taxa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	450	-	-	024/0/2/2	

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	70354-C1	construcții anexa	14	Fără acte	S. construită la sol 14 mp; Construcție
A1.2	70354-C2	construcții anexa	27	Fără acte	S. construită la sol 27 mp; Construcție
A1.3	70354-C3	construcții anexa	27	Fără acte	S. construită la sol 27 mp; Construcție
A1.4	70354-C4	construcții anexa	26	Fără acte	S. construită la sol 26 mp; Construcție
A1.5	70354-C5	construcții anexa	26	Fără acte	S. construită la sol 26 mp; Construcție
A1.6	70354-C6	construcții anexa	26	Fără acte	S. construită la sol 26 mp; Construcție
A1.7	70354-C7	construcții anexa	25	Fără acte	S. construită la sol 25 mp; Construcție
A1.8	70354-C8	construcții anexa	25	Fără acte	S. construită la sol 25 mp; Construcție

Carte Funciară Nr. 70354 Comuna/Oraș/Municipiul: Zalău

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.9	70354-C9	construcție anexă	25	Fără acte	S. construită la sol:25 mp; Construcție
A1.10	70354-C10	construcție anexă	8	Fără acte	S. construită la sol:8 mp; Construcție
A1.11	70354-C11	construcție anexă	13	Fără acte	S. construită la sol:13 mp; Construcție
A1.12	70354-C12	construcție anexă	26	Fără acte	S. construită la sol:26 mp; Construcție
A1.13	70354-C13	construcție anexă	26	Fără acte	S. construită la sol:26 mp; Construcție
A1.14	70354-C14	construcție anexă	25	Fără acte	S. construită la sol:25 mp; Construcție
A1.15	70354-C15	construcție anexă	25	Fără acte	S. construită la sol:25 mp; Construcție
A1.16	70354-C16	construcție anexă	25	Fără acte	S. construită la sol:25 mp; Construcție
A1.17	70354-C17	construcție anexă	24	Fără acte	S. construită la sol:24 mp; Construcție
A1.18	70354-C18	construcție anexă	24	Fără acte	S. construită la sol:24 mp; Construcție
A1.19	70354-C19	construcție anexă	23	Fără acte	S. construită la sol:23 mp; Construcție
A1.20	70354-C20	construcție anexă	10	Fără acte	S. construită la sol:10 mp; Construcție

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	27.32
2	3	18.5
3	4	5.509
4	5	21.766
5	1	18.5

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stere 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnătură electronică, cu acceptul expres sau procedură al instituției publice ori onlăin prin verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
30/09/2025, 09:31

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

2.5 TIPUL VALORII

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

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

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

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

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

2.6 DATA EVALUARII

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

Evaluarea a fost realizată în data de **08.10.2025**, iar data raportului este **08.10.2025**.

2.7 MODALITATI DE PLATA. MONEDA VALORII DEFINITE

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

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

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EURO. Având în vedere că anumite metode conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este de **5,0963 lei** pentru un EURO. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

2.8 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

Inspekția proprietății a fost efectuată de către evaluator autorizat ANEVAR – Anca Larisa Borz în prezența proprietarului, la data de **08.10.2025**. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale clădirii, terenului sau amplasamentelor învecinate.

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

Analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ Utilizator

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

Analiza datelor preluate cu ocazia inspekției

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



Analiza pieței specifice

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

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

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

Informațiile utilizate au fost:

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

Documente avute la dispoziție

- o Documente juridice:
 - ✓ Extras CF nr. 70354 Zalau eliberat de BCPI Zalau la data de 30.09.2025 cu nr. 50182;
- o Planuri și schițe construcții
 - ✓ Plan de amplasament și delimitare imobil
 - ✓ Extras de plan cadastral
- o Alte documente: - nu s-au pus la dispoziția evaluatorului.

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, www.lajumate.ro, www.homezz.ro,



www.imobiliare.ro, etc.

- <http://www.insse.ro/cms/ro/content/buletine-statistice>
- Date statistice ale Institutului National de Statistica

2.10 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

- Am facut anumite presupuneri cu privire la faptele, conditiile sau situatiile care afecteaza subiectul pe care nu le-am verificat ca parte din procesul de evaluare, ci pe care le-am tratat ca „presupunere considerata reala”. In cazul in care oricare dintre aceste premise se dovedeste a fi incorecta, atunci evaluare va fi revizuita
- Am facut presupunerea ca proprietatea este buna si vandabila si este libera de drepturi de prioritate sau sarcini, intelegeri restrictive, dispute sau cheltuieli cu titlu oneros sau neobisnuite. De asemenea, am presupus ca proprietatea nu este ipotecata, nu este grevata de datorii sau de alte sarcini.
- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- 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 proprietății 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 proprietății.
- 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 proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a facut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Evaluatorul a estimat valoarea terenului la cea mai buna utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate



- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- 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;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Având în vedere scopul declarat al evaluării, prezentul raport a fost întocmit în ipoteza neexistenței niciunei diferențe între situația juridică de la data evaluării și documentele furnizate, beneficiarul și clientul fiind singurul responsabil pentru corectitudinea acestora.

IPOTEZE SPECIALE

Nu este cazul.

2.11 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICITATE

Continutul acestui Raport de Evaluare 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 reprezentantului solicitantului.

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

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

Raport întocmit de:

Anca Larisa Borz

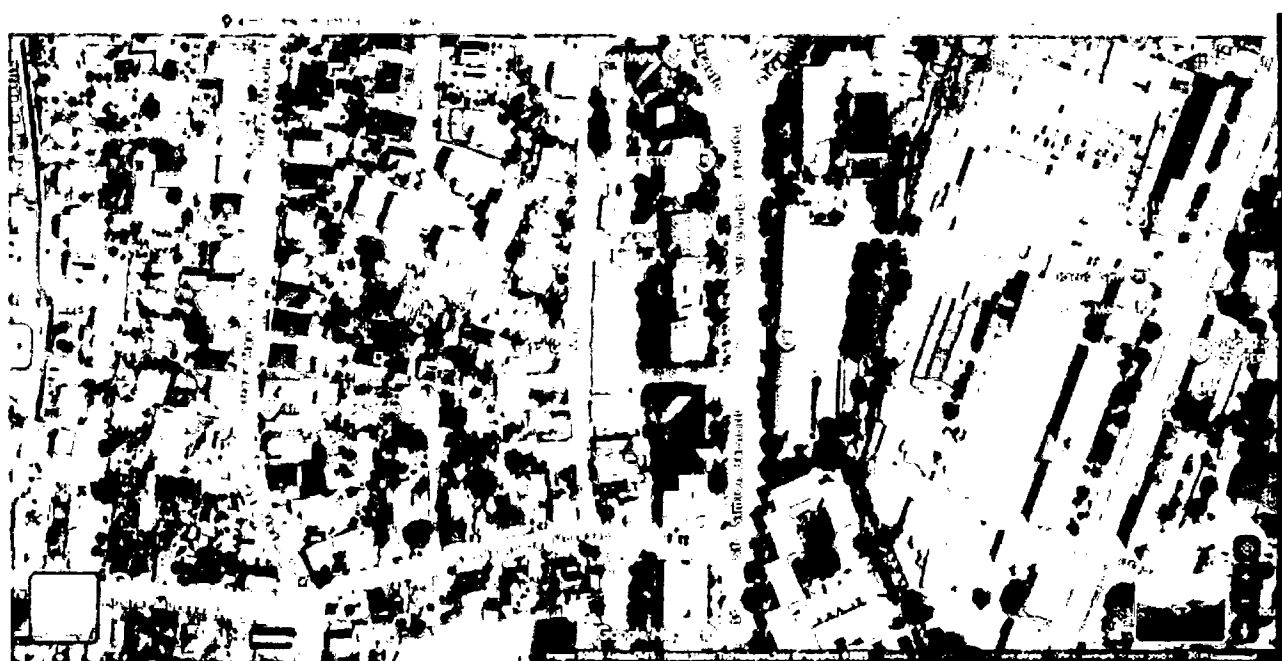
Evaluator autorizat EPI, EBM, EI, 10881



3 PARTEA A TREIA – PREZENTAREA DATELOR

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

Proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare, sunt situată în zona centrală a localității Zalău, pe str. Vișinilor nr.4E.





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

Cu evoluții fluctuante de-a lungul timpului, populația municipiului Zalău numără 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% români, 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. **Coadă Lacului** – zonă de case luxoase lângă rezervoare și pădure

Dezvoltări și infrastructură

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

Delimitarea cartierelor

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

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

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

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

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

Distanțe:

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



Zalău (România)

Poziția geografică

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



Artere principale de circulație

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

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

Caracterul edilitar al zonei

Proprietatea se află într-o zonă cu trafic auto redus, în zona centrală, la str. Vișinilor din localitatea Zalău.

Utilități edilitare pe proprietate

- Retea urbană/rurală de energie electrică: - da
- Retea urbană/rurală de apă: - da
- Retea urbană/rurală de gaze: - da
- Retea urbană/rurală de canalizare: - da
- Retea urbană/rurală de telefonie fixă și mobilă: da

Vecinătatea imediată

Proprietatea este situată într-o zonă rezidențială, pe str. Vișinilor. În apropiere există case de locuit și blocuri P+4E cu și fără spații comerciale la parter.

Transport / Cai de comunicații

Accesul la proprietate se realizează pe drum amenajat, asfaltat, str. Vișinilor.

Planurile de situație sunt incluse în Anexa A. Planul de situație este furnizat exclusiv pentru identificare. Dacă este necesară verificarea acurateții sale, aceasta trebuie făcută de specialiști.

3.1 DESCRIEREA TERENULUI SI A SITUATIEI JURIDICE

Tip de proprietate: teren intravilan

Suprafața: proprietatea de evaluat este formată dintr-o parcelă de teren intravilan în suprafață de 450 mp,

Proprietari: POPA LIVIA, cu cota actuală 1/1.

Adresa: Localitatea Zalau, judetul Salaj

Carte Funciara: CF 70354 Zalau

Nr. cadastral: 70354 - teren intravilan

Calea principală de acces: accesul la teren se face pe drum asfaltat - str. Vișinilor

Forma: regulată – conform plan amplasament

Dimensiuni / deschidere:

Inclinatie / panta: plan;

Limitele proprietatii: terenuri libere și construite

Utilitati: da

Împrejmuire: terenul nu este împrejmuit

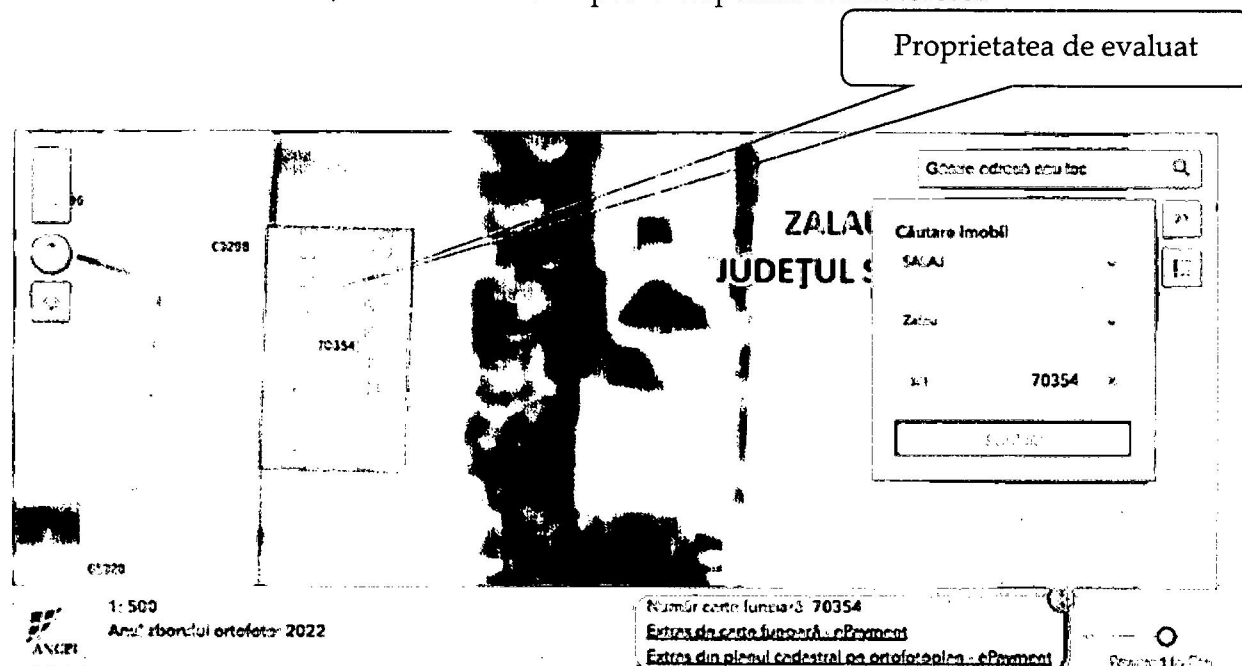
Vecinatatile imediate ale proprietatii sunt:

- Nord – proprietate privată
- Est – proprietate privată
- Vest – str. Vișinilor
- Sud - proprietate privată

Destinație: zonă rezidențială

Situatia terenului: pe teren se află edificate 20 de garaje care nu fac obiectul evaluării

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





Plan de amplasament si delimitare

plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:250

Anexa nr 10

Suprafata masurata a terenului (mp)	Adresa imobilului
450	Josd Salau, L AT Zelina, loc. Zaleu
Unitatea Administrativa Teritoriala (UAT)	
ZALAU	

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categoriile de folosință	Suprafață	Mențiuni
1	C.L.	450	Teren retras din dezvoltare
Total		450	
B. Date referitoare la construcții			
Căd.	Denumire	Suprafață	Mențiuni
Total			

Legenda:

Simboluri:

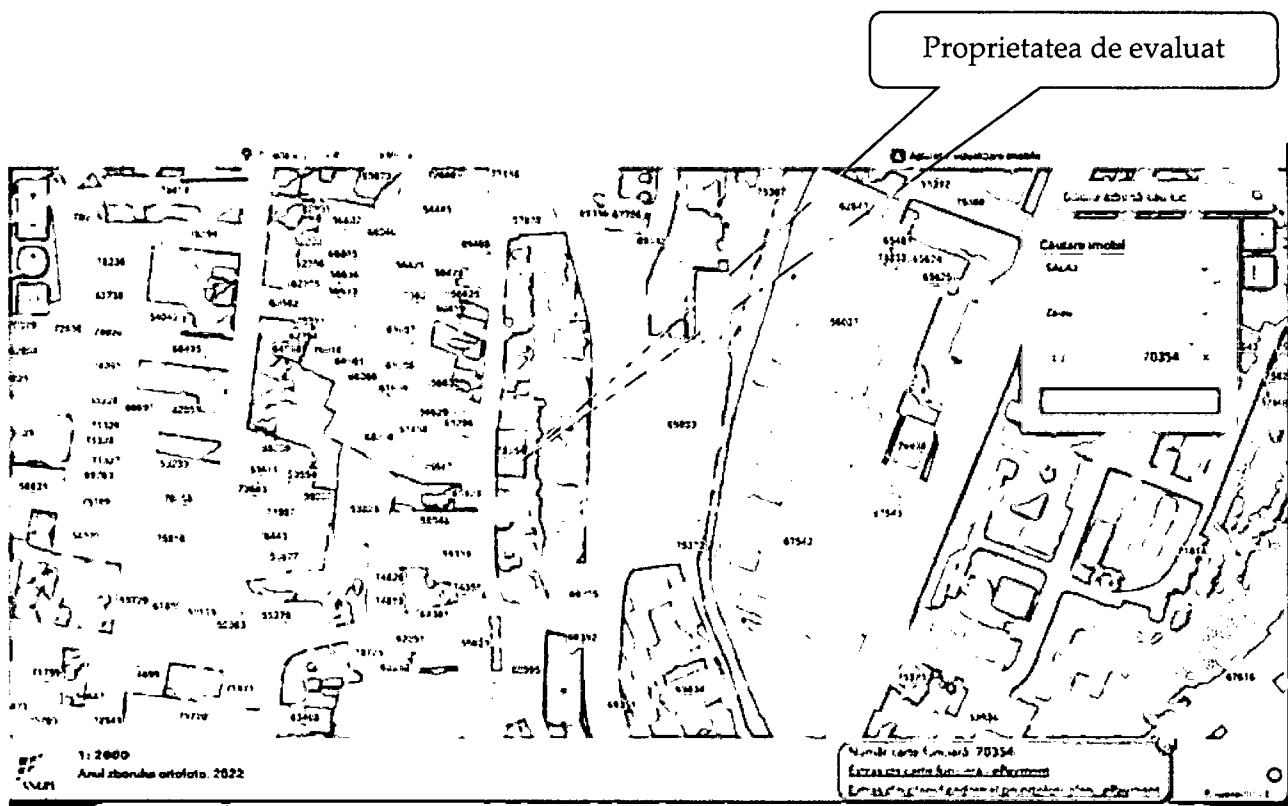
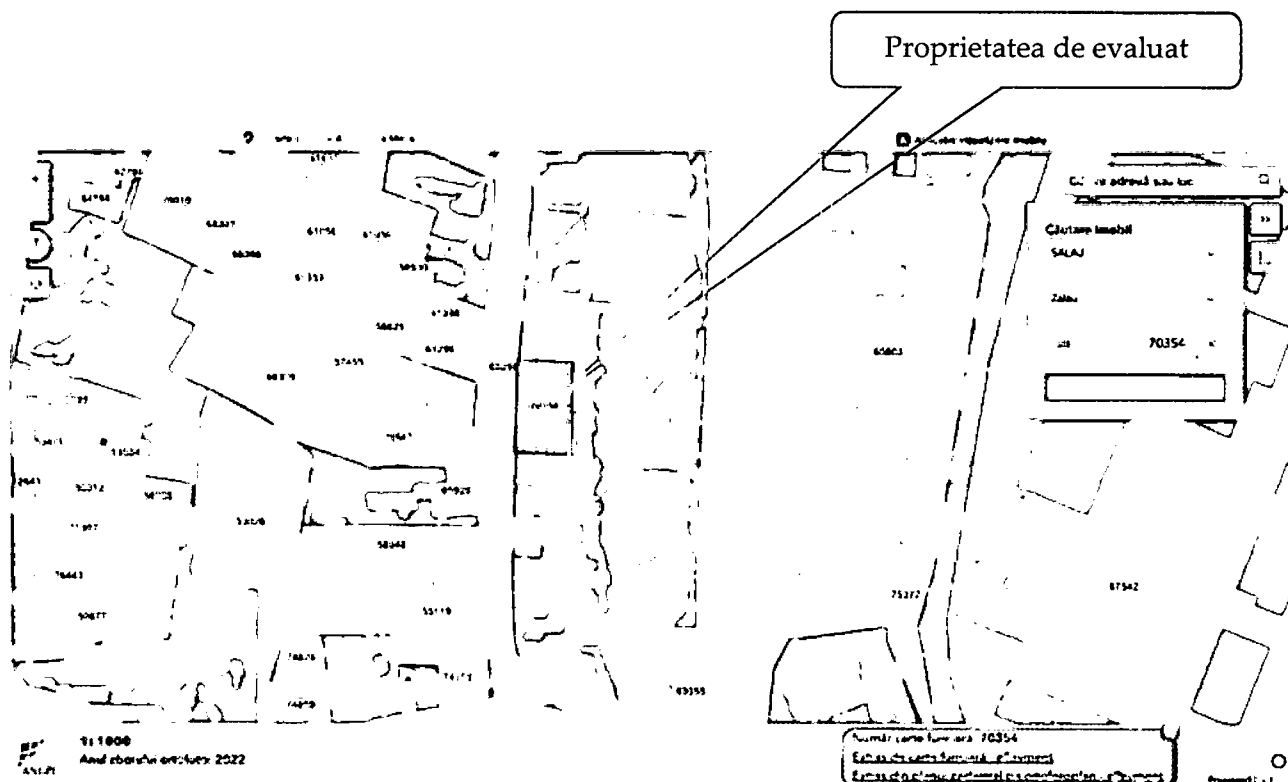
Inspector

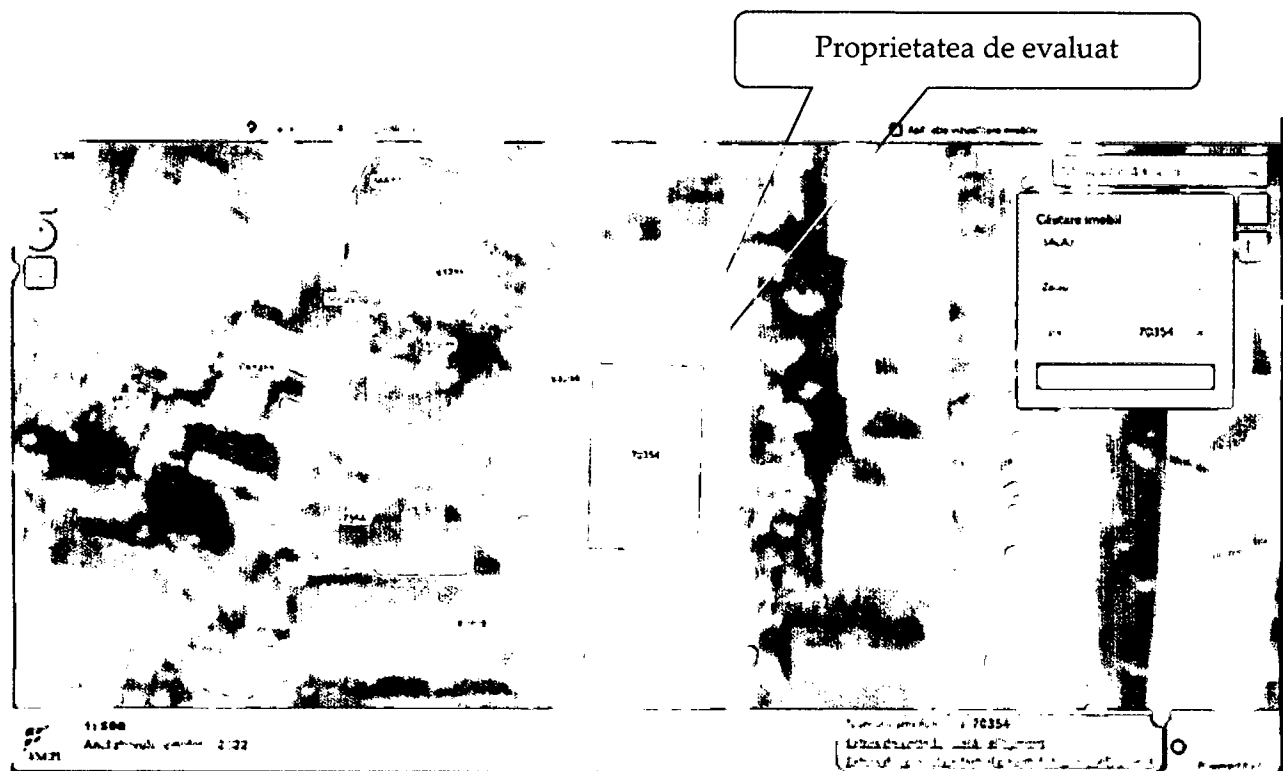
Certific producerea imobilului și baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnatura și ștampă

(Data)

Ștampilă la H.C.P.I.







ANCP

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



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 70354, UAT Zalău / SALAJ, Loc.
Zalău, Str. Vișinilor, Nr. 4E

Nr. cerere	50183
Zona	00
Luna	09
Anul	2023

Teren: 450 mp
Teren: Intravilan
Categorie de folosință (mp): Curti Construcții 450mp
Plan detaliu



Legenda

- ☒ Intravilan
- ☐ Legea 17
- ☐ Legea 165

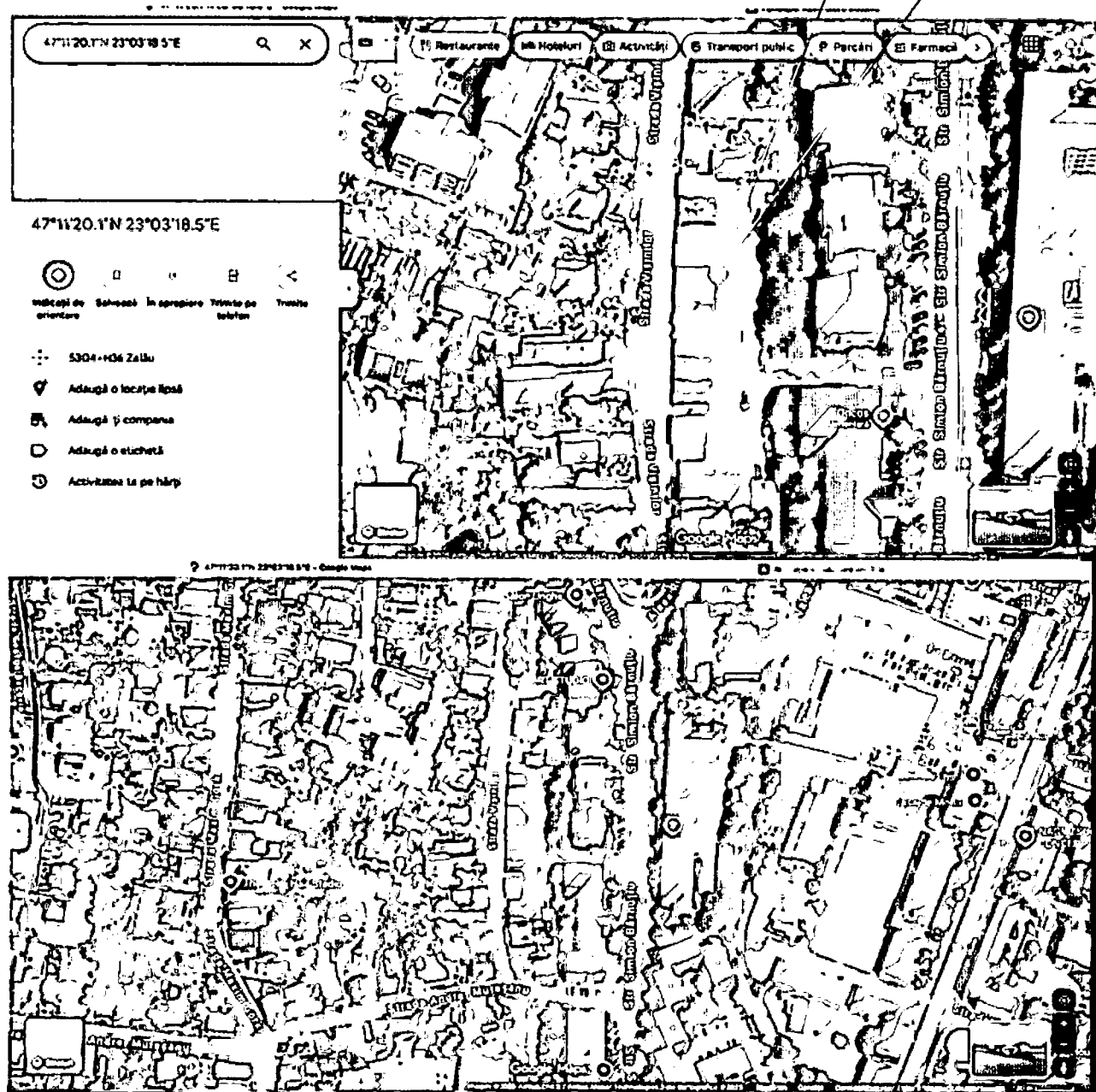
Sistem de proiecție Stereo 70

- Inspecție

Proprietatea a fost inspectată în data de 08.10.2025 de evaluator autorizat ANEVAR – Anca Larisa Borz în prezența proprietarului. 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 proprietății, sau alte operațiuni ce exced profesiei de evaluator, parte dintre ele expuse la ipoteze generale.

Localizare





3.2 ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT

- ✓ Extras CF nr. 70354 Zalau eliberat de BCPI Zalau la data de 30.09.2025 cu nr. 50182;
- ✓ Plan de amplasament și delimitare imobil
- ✓ Extras de plan cadastral

3.3 DATE PRIVIND IMPOZITELE SI VALORILE DE IMPOZITARE

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

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



4 PARTEA A PATRA – ANALIZA PIETEI

4.1 DATE GENERALE

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Politicile fiscale și legislative

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

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

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

Cererea din sectorul rezidențial și comercial

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

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

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

Infrastructura și conectivitatea

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

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

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

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



Dobânzile bancare și accesul la finanțare

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

Factori economici și financiari

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

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

Schimbările demografice și stilul de viață

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

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

Evoluția prețurilor și speculațiile

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

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

Dezvoltarea și reglementările ecologice, sustenabilitatea

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

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

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

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

Proiectele de revitalizare urbană și reconversie industrială

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



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

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

Contextul geopolitic și macroeconomic

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

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

Concluzii

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

✓ *Piața rămâne activă, dar mai selectivă*

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

✓ *Zonele periurbane câștigă teren*

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

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

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

✓ *Reglementările urbanistice influențează decisiv valoarea terenurilor*

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

✓ *Interes tot mai mare pentru dezvoltări durabile*

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

✓ *Obstacole majore: birocrăția și incertitudinea legislativă*

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

✓ *Terenul – activ de investiție pe termen lung*



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

Concluzie generală:

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

4.2 DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

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

4.3 ANALIZA CERERII

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

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

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul de piață, analiza cererii are la bază cererea manifestată de către persoanele fizice și juridice pentru dezvoltarea rezidențială și nu numai (mixtă), 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 orașelor, destinate dezvoltării unor proiecte care combină diferite proiecte, rezidențiale 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 pesoanele fizice cât și activitățile economice, cât și dezvoltarea infrastructurii necesare unui mediu urban funcțional.

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

4.4 ANALIZA OFERTEI

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi, 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 în anumite zone ale orașului sau ale comunei. Iată câteva informații generale despre piața terenurilor din Zalău.

Localizarea și zonele de interes din Zalău

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

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

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

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



Prețurile terenurilor în Zalău și Sălaj

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

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

Infrastructura și accesibilitatea

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

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

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

Tipuri de terenuri disponibile și regimul de urbanism

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

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

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și indicele de ocupare a terenului (CUP): Aceste reglementări stabilesc cât de mult din teren poate fi ocupat de construcții și ce înălțime pot avea acestea. De exemplu, în zonele rezidențiale centrale, construcțiile sunt de obicei restricționate în înălțime și densitate, în timp ce în zonele comerciale sau industriale pot fi permise clădiri mai mari.

Oportunități de dezvoltare în Zalău și Sălaj

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

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

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



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

Cum găsești oferte de terenuri intravilane în Zalău

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

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

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

Concluzie

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

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

4.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI

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

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

5 PARTEA A CINCEA – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

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

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

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

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

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

5.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

a. Testul permisibilității legale

În acest caz trebuie să se determine care utilizări sunt permise legal. Restricțiile private de zonare, normele de construire, reglementările de utilizare, precum și reglementările asupra mediului înconjurător. Trebuie să se țină cont dacă există o probabilitate rezonabilă ca documentațiile de urbanism să se modifice pentru ca cea mai bună utilizare a proprietății să se realizeze. Investigând probabilitatea rezonabilă a modificării documentațiilor de urbanism, evaluatorul trebuie să țină seama de tendințele din aria pieței, de planul de dezvoltare al comunității. Utilizările care nu sunt compatibile cu utilizările existente ale terenului din zonă și utilizările pentru care cererile de modificare a documentațiilor de urbanism au fost respinse în trecut, nu sunt luate în considerare ca cea mai bună utilizare potențială.

Pentru a verifica dacă utilizarea rezidențială este permisă legal am analizat extrasul CF pus la dispoziție de către client. Documentul precizează că terenul este situat în intravilan.

b. Testul posibilității fizice

Zona în care se află terenul de evaluat este plan, specifică reliefului din zonă, nu avem cunoștință dacă este expusă riscurilor de inundații, alunecări de teren, cutremure. Utilitățile sunt disponibile în zonă și au capacitatea necesară unor construcții.

c. Testul fezabilității financiare

Utilizările care au îndeplinit deja cele două criterii prezentate anterior sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ar putea genera un venit care să acopere toate costurile de construire, în cazul terenului liber sau de conversie în cazul proprietății imobiliare construite.

Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate a fi fezabile financiar. Considerăm că dezvoltarea terenului în scop rezidențial este cea fezabilă financiar.

d. Testul productivității maxime

Pentru analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat a fi liber, ținând cont de restricțiile legale, am analizat cea mai bună alternativă de construire a unei proprietăți rezidențiale respectiv în limitele impuse de urbanismul local.

Având în vedere specificul proprietății studiate Cea mai bună utilizare a terenului este în ipoteza terenului construit.

5.2 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSTRUITE

CMBU a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. CMBU a terenului construit identifică utilizarea proprietății imobiliare care va asigura cea mai înaltă fructificare a capitalului investit.

Deoarece nu s-a pus la dispoziția evaluatorului certificatul de urbanism, nu se cunosc cu exactitate care utilizări sunt permise legal, restricțiile de zonare și normele de construire precum și reglementările de utilizare și asupra mediului înconjurător.

Practic, ținând cont de tipul proprietății și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată ar fi cea de tip rezidențial.



6 PARTEA A SASEA – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Mai jos sunt prezentate explicații privind această abordare.

6.1 ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt:

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

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

Acestea sunt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2 METODOLOGIE SPECIFICĂ DE EVALUARE

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

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

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

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

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

Grila de comparații:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			A	B	C
	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:	08-10-2025	similare	similare	similare
7	Localizare:	centrală / str Visinilor	mai periferică / cart. Grădina Poporului	centrală / str. C. Coposu	mediană / cart. Grădina Poporului
Caracteristici fizice					
8	Suprafața (mp):	450	700	653	600
9	Forma, raport front / adâncime:	regulată	regulată	regulată	regulată
10	Front stradal: - ml la drum principal	27,27	16	16	19,5
11	Topografie:	plan	în pantă lină	în pantă lină	plan
12	Utilități (energie electrică, apă, și canalizare, gaze naturale)	energie electrică, apă, și canalizare, gaze	energie electrică, apă, și canalizare, gaze	energie electrică, apă, și canalizare, gaze	energie electrică, apă, și canalizare, gaze
13	Zonare:	centrală / str Visinilor	mai periferică / cart. Grădina Poporului	centrală / str. C. Coposu	mediană / cart. Grădina Poporului
14	Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
15	Servitute de trecere	nu	nu	nu	nu
16	Îmbunătățiri / împrejurire	nu	nu	nu	nu
17	Cea mai bună utilizare:	rezidențiale	rezidențiale	mixte	rezidențiale
	Pret total (EURO)		73.500	104.500	79.900
	Pret / mp (EURO)		105,0	160,03	133,2



Anexa nr. 1					
Evaluare teren - Grila comparatia vanzarilor					
Data evaluarii	08-10-2025				
RON/EUR la data evaluarii	5,0963				
localitatea Zalau, jud Salaj					
	UM	Subiect de evaluat	C1	C2	C3
Suprafata teren	mp	450	700	653	600
Pret de oferta/vanzare	EUR		73.500	104.500	79.900
Pret de oferta/vanzare unitar	EUR/mp		105,0	160,0	133,2
Tip oferta / vanzare			oferta	oferta	oferta
Ajustare	%		-15%	-20%	-20%
Valoare ajustare	EUR/mp		-15,8	-32,0	-26,6
Pret corectat dupa tip oferta/vanz	EUR/mp		89,3	128,0	106,5
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		89	128	107
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		89	128	107
Conditii de vanzare		normale	normale	normale	normale
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Pret corectat	EUR/mp		89	128	107
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu	nu	nu	nu
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Pret corectat	EUR/mp		89	128	107
Conditii ale pietei (data evaluarii)		actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Pret corectat	EUR/mp		89,25	128,0	107
Localizare		centrală / str Visinilor	mai periferică / cart. Grădina Poporului	centrală / str. C. Coposu	mediană / cart. Grădina Poporului
Ajustare	%		15%	-15%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		13,0	-19,8	0,0
Pret corectat	EUR/mp		102,28	108,2	107
Suprafata	mp	450	700	653	600
Ajustare	%		0,8%	0,6%	0,5%
Valoare ajustare	EUR/mp		0,77	0,7	0,48
Pret corectat	EUR/mp		103	109	107
Utilitati		energie electrica, apa, si canalizare, gaze	energie electrica, apa, si canalizare, gaze	energie electrica, apa, si canalizare, gaze	energie electrica, apa, si canalizare, gaze
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0,0	0	0,0



Pret corectat	EUR/mp		103	109	107
Caracteristici fizice		plan	in pantă lină	in pantă lină	plan
Ajustare	%		3%	3%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		3	3	0
Front		450,0	700	653	600
	Raport laturi	27,27	16,00	16,00	19,50
Ajustare	%		3%	3%	2,3%
Valoare ajustare	EUR/mp		3,5	3,7	2,5
Acces		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
			0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0,0	0,00	0
Grad de ocupare		teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0
Dezvoltari potientiale		rezidentiale	rezidentiale	mixte	rezidentiale
Ajustare	%		0%	-5%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	-6	0
Servitute de trecere		nu	nu	nu	nu
Ajustare	%		0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0,0	0	0
Îmbunătățiri / împrejurii		nu	nu	nu	nu
Ajustare			0%	0%	0%
Valoare ajustare			0,0	0,0	0,0
Ajustare totala neta	EUR/mp		20,4	-18,2	3,0
Ajustare totala neta	% din pret baza		23%	-14%	3%
Ajustare totala bruta	EUR/mp		20,37	33,41	2,97
Ajustare totala bruta	% din pret baza		22,8%	26,1%	2,8%
Pret unitar ajustat	EUR/mp		109,6	109,8	109,5
Comparabila selectata		C3	TRUE	TRUE	TRUE
Valoare unitara	EUR/mp	109,5			
Valoare piata	EUR	49.300			
Valoare piata	RON	251.200			

În concluzie a fost selectată comparabila cu ajustările brute cele mai mici, comparabila C3, rezultând valoarea unitară a terenului de:

109,5 euro/mp respectiv 49.300 euro echivalent 251.200 lei.

Explicarea ajustarilor

Tip oferta / vanzare

- o S-au aplicat ajustari de -15%, -20% si -20% pentru comparabilele C1, C2 si C3, ajustari efectuate in urma discutiilor telefonice cu proprietarii care reflecta marja de negociere pentru acest tip de proprietate;

Drepturile de proprietate transmise

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



Conditii de finantare

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

Conditii de vanzare

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

Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare

- 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 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-a aplicat o ajustare de 15% pentru comparabila C1 deoarece este situata in zona mai periferica, cotata mai inferior comparativ cu zona in care se situeaza terenul de evaluat
- S-au aplicat ajustari de -15% comparabilei C2 deoarece este situată in zonă cotată mai superior de catre piata (diferentele de valori intre zone sunt recunoscute de catre piata)
- Nu s-au aplicat ajustari pentru comparabila C3 deoarece este localizata in zona similara cu proprietatea de evaluat.

Suprafata teren

- S-au aplicat ajustari de procentuale de $(+/-)0,3\%$, 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

- Nu s-au aplicat ajustari comparabilelor C1, C2 si C3, deoarece beneficiază de utilități similare

Caracteristici fizice

- Nu s-au aplicat ajustari comparabilelor C1, C2 si C3.; similaritate intre comparabile si subiect.

Front

- S-au aplicat ajustari de $(+/-)0,3\%$, comparabilelor in functie de raportul dintre suprafata/front/adancime.

Acces

- Nu s-au aplicat ajustari comparabilelor C1 C2 si C3 deoarece accesul se face din drum asfaltat, similar cu terenul de evaluat

Grad de ocupare

- Nu s-au aplicat ajustari;

Dezvoltari potentiale

- Nu s-au aplicat ajustari ajustari comparabilelor C1 si C3. similaritate intre comparabile si subiect.
- S-au aplicat ajustări de -5% comparabilei C2 deoarece potentialul de dezvoltare al proprietăților este mixt cotat mai superior de către piață.

Comparabila selectata

- Comparabila cu ajustarea procentuala bruta cea mai mica este comparabila C3.



7 PARTEA A SAPTEA – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1 ANALIZA REZULTATELOR

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

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

Abordarea prin piață: 49.300 euro echivalent 251.200 lei

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

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

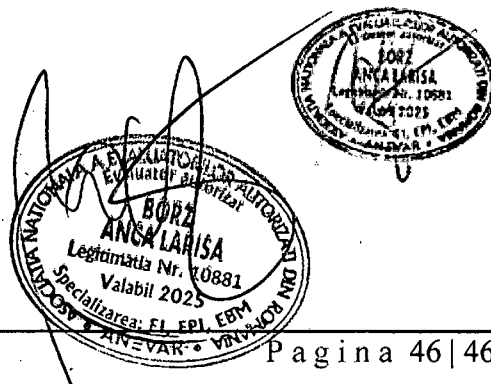
Cantitatea informațiilor. Informațiile privind vânzările sunt mai numeroase astfel încât pot fi selectate comparabile apropiate din punct de vedere al amplasamentului, utilizării și caracteristicilor fizice, cu proprietatea subiect.

7.2 CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietățile imobiliare în discuție va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin PIAȚĂ**.

Astfel:

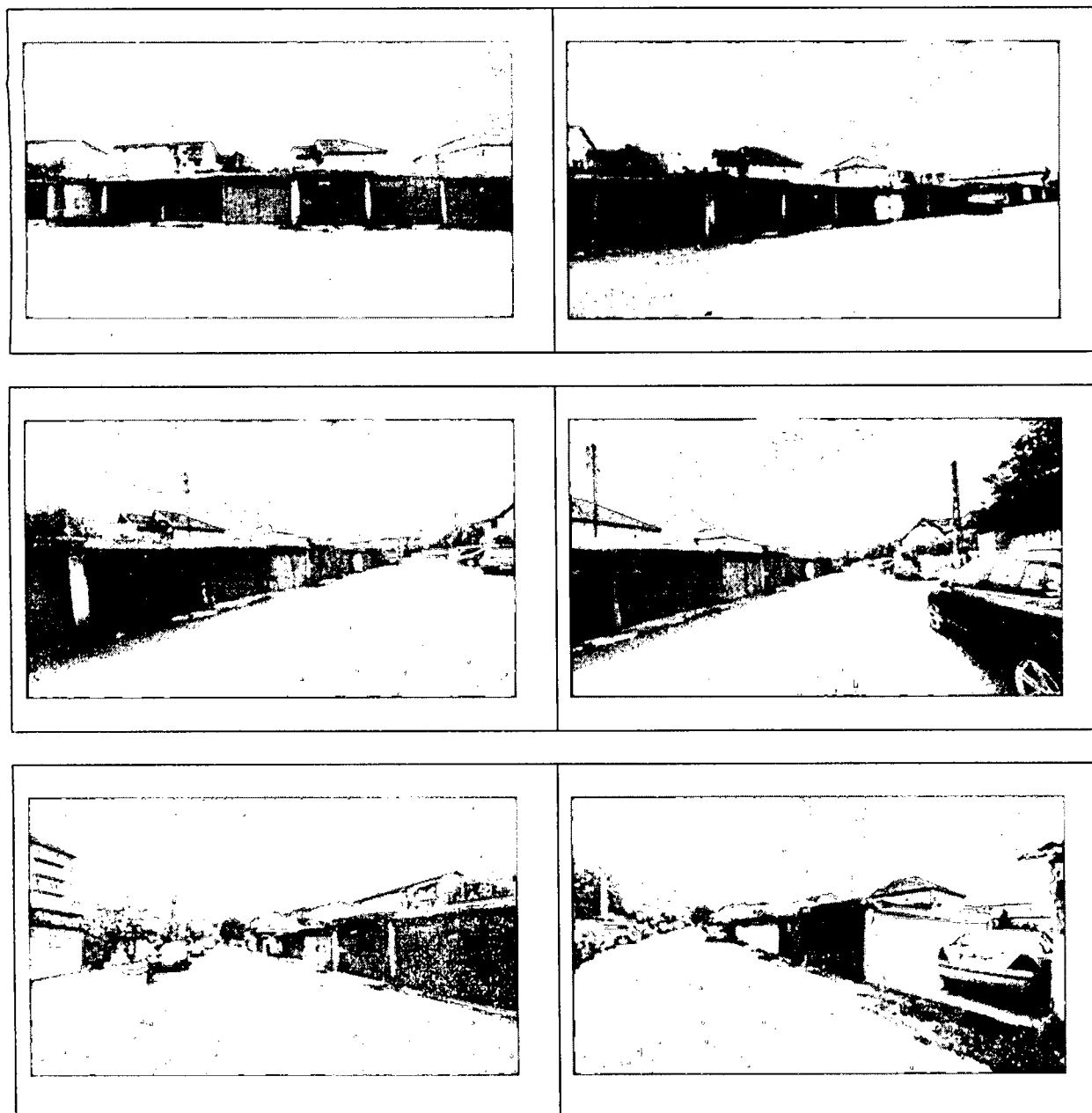
Valoare de piață = 49.300 euro echivalent 251.200 lei





Anexa 8

Fotografii

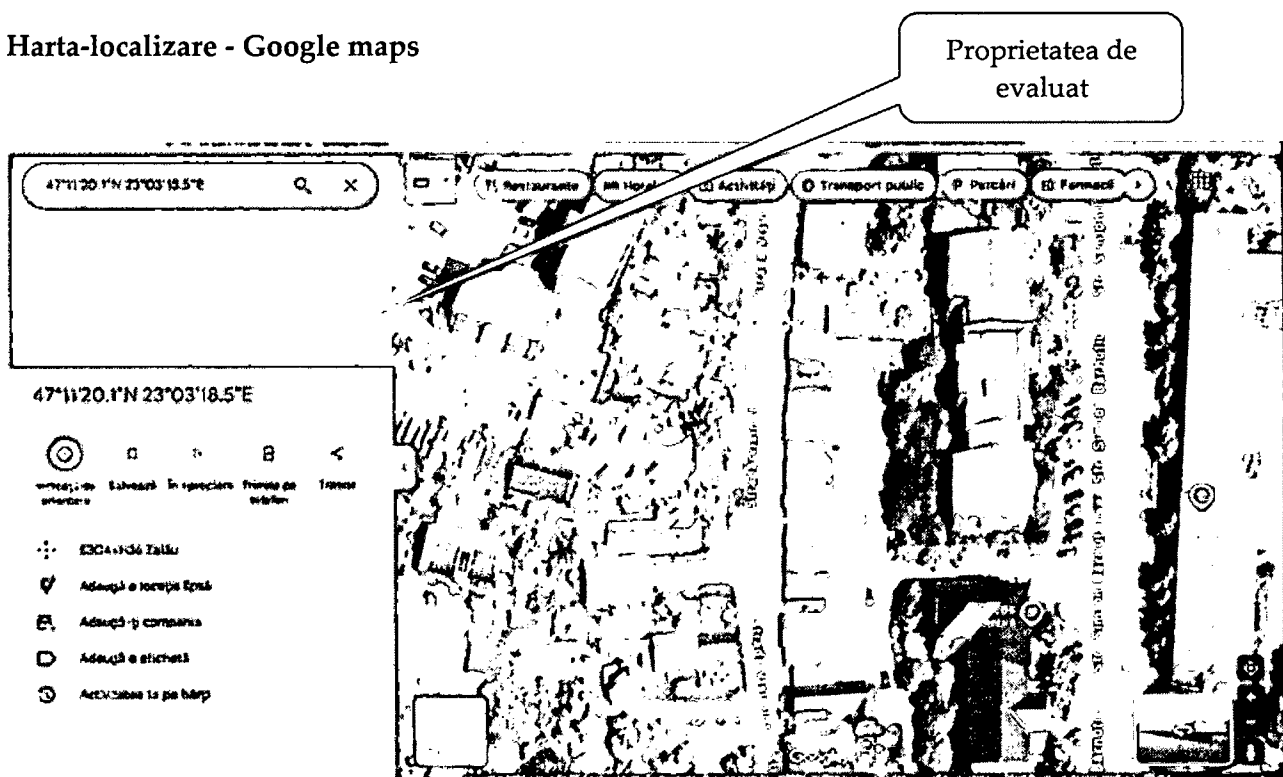






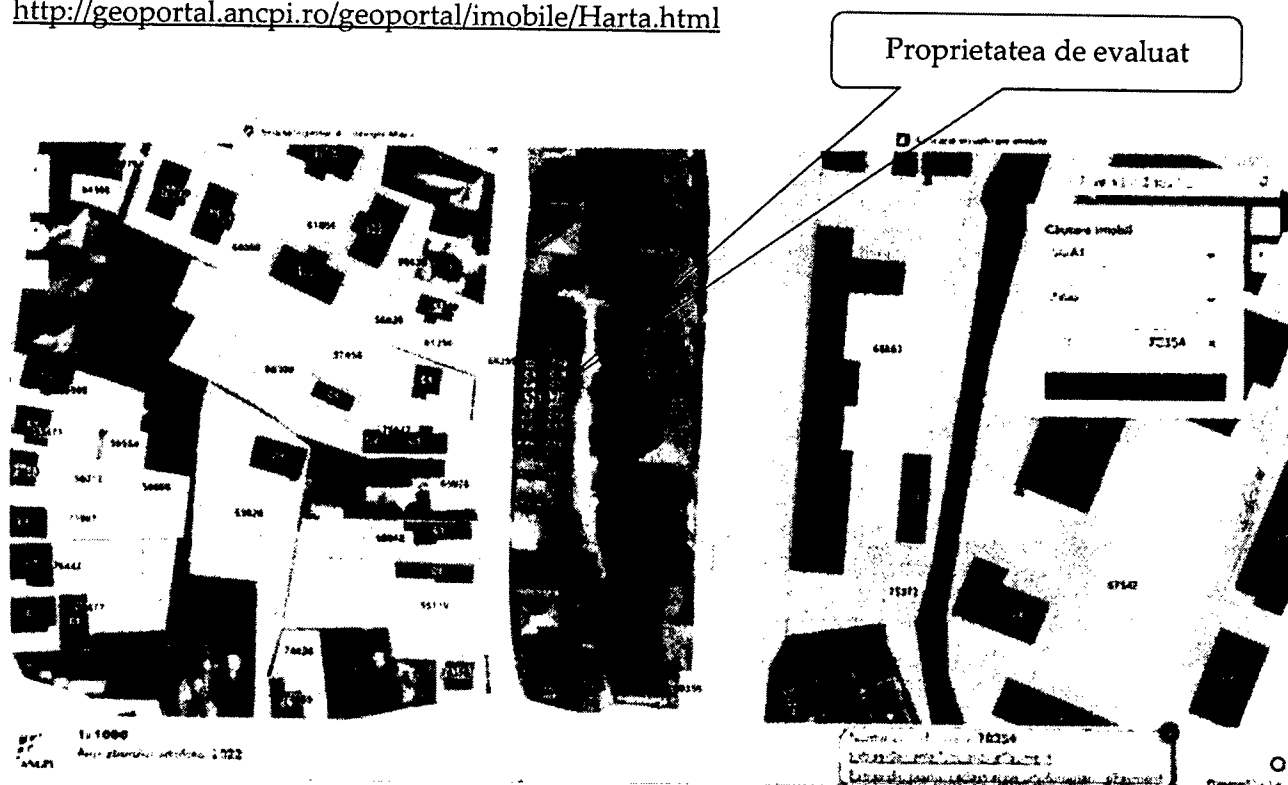
Anexa nr. 8.1

Harta-localizare - Google maps



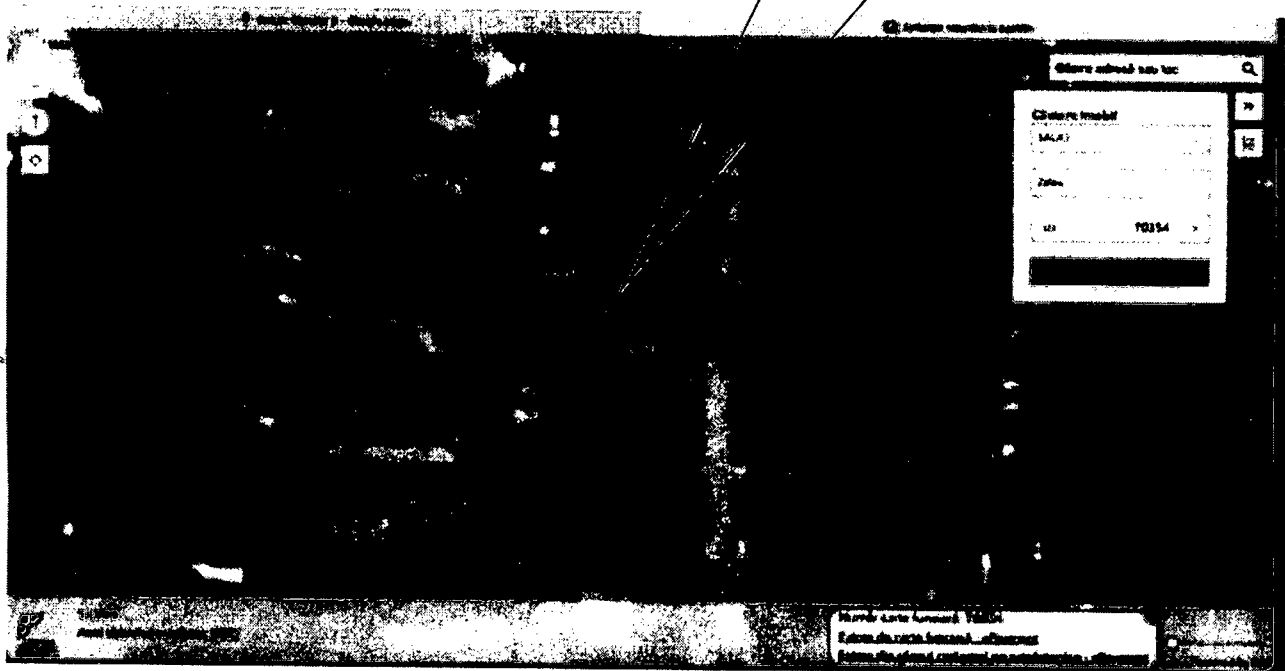


<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

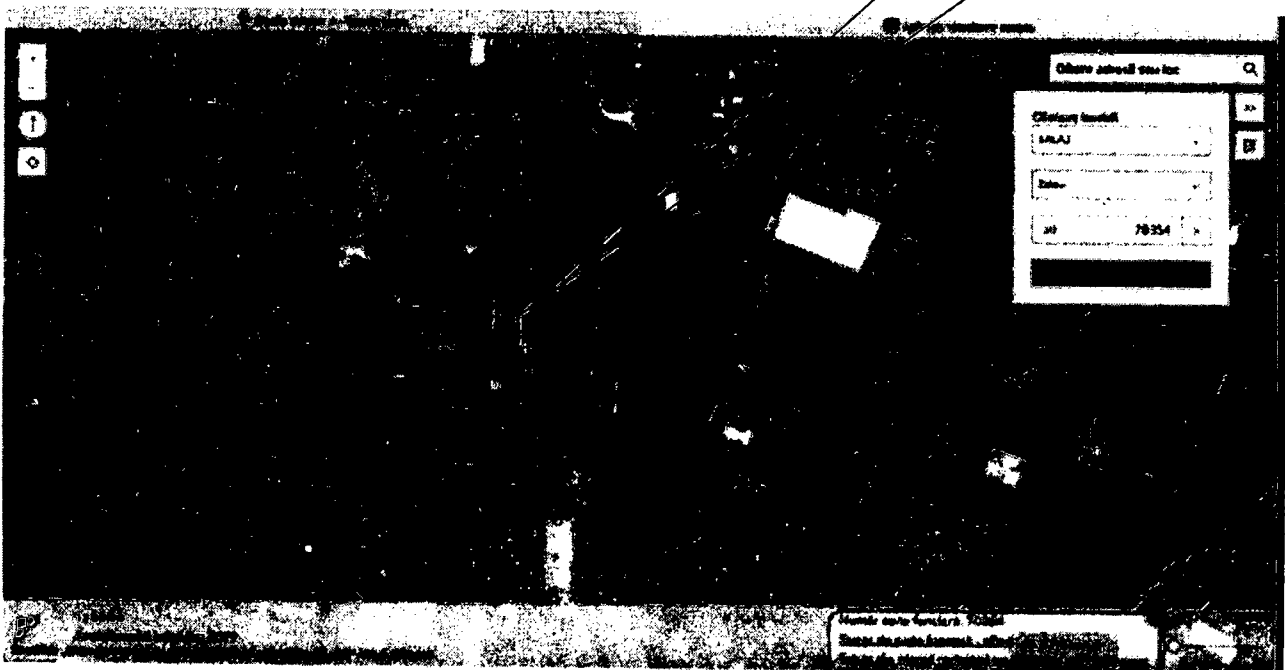




Proprietatea de evaluat



Proprietatea de evaluat



Anexa 8.3. Analiza de piață. Oferte terenuri la vânzare

romimo.ro

comparabila nr. 1

Adaugă anunț

Imobiliare / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

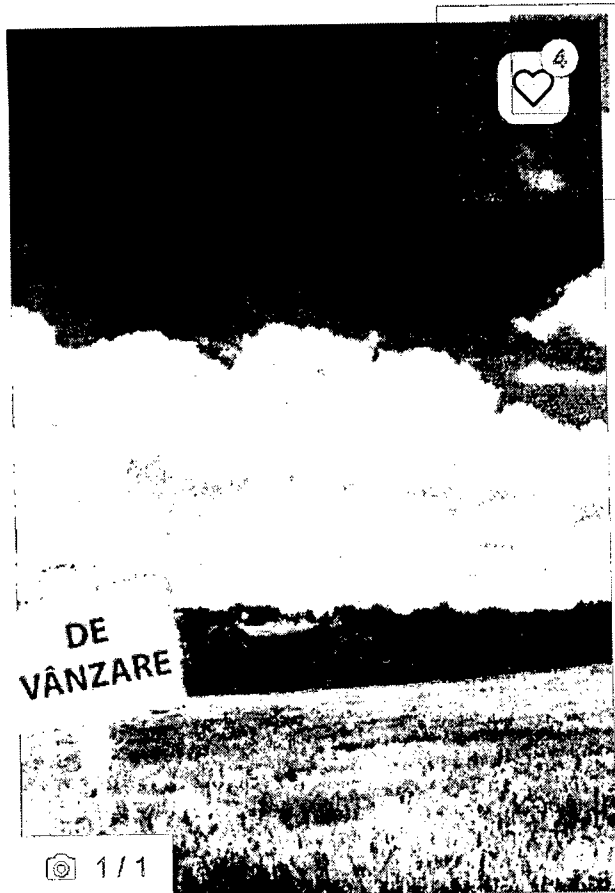
Teren intravilan, zona Gradina Poporului, cu toate utilitatile

CASEVIL

10 500 EUR negociabil

Casevil

Vezi toate anunțurile



Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

Agentia Casevil ofera spre vanzare teren intravilan, zona Gradina Poporului, in

suprafata de 700 mp.,terenul dispune de
curent,apa,canalizare,gaz,are toate
utilitatile,zona pozitionata la soare,zona
frumoasa si linistita,terenul este intabulat
cu acte in regula,
Pret 10500 euro ar neg.

👁 Vizualizări: 514

📄 Raportează

🏠 Fă ofertă

☎ Arată telefon

Anunțuri recomandate

Teren intravilan in Cartierul
Nou(Livada Meses)

📍 Zalau

7,650 EUR

Teren intravilan
Sibiu

📍 Sibiu

3,500 EUR

romimo.ro

comparabila nr. 2

Adaugă anunț

Toate județele

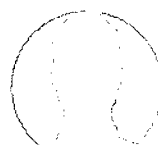
◆ Toate categoriile



Imobiliare / Cămin / Casa / Terenuri / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren în vânzare

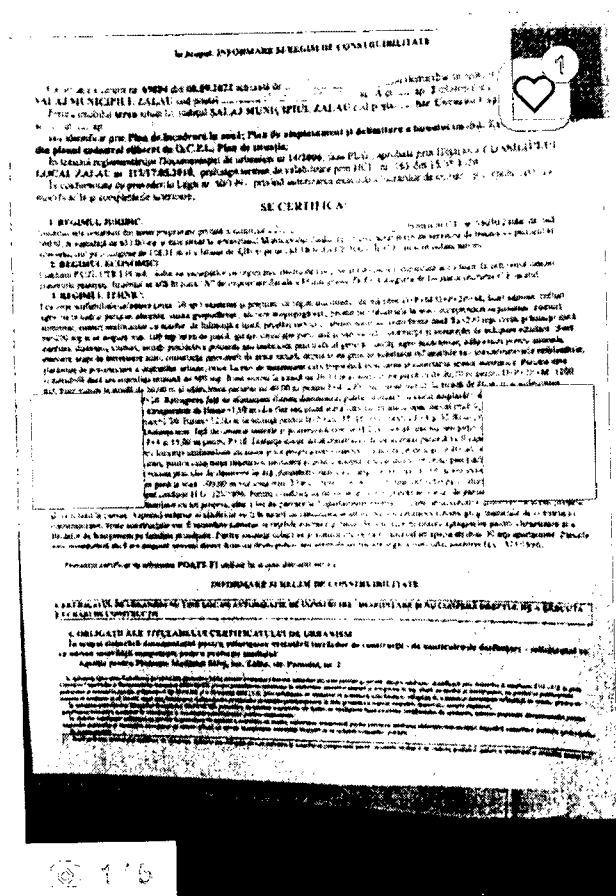
Teren de vanzare, 653 mp, pe strada C. Coposu cu acces la toate utilitatile

104 500 EUR negociabil



george

Vezi toate anunțurile



Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

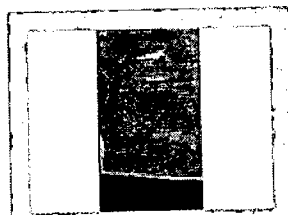
Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



54



Descriere

Teren de vanzare, 653 mp, pe strada C. Coposu cu acces la toate utilitatile

pret 16000 euro per ar

pret total 104500 euro negociabil

👁 Vizualizări: 186

📄 Raportează

🏠 Fă ofertă

☎ Arată telefon

Anunțuri recomandate

Teren de vanzare

📍 Zalau

29,500 EUR

Vând teren i
cu front de

📍 Zalau

40,00

Pentru a

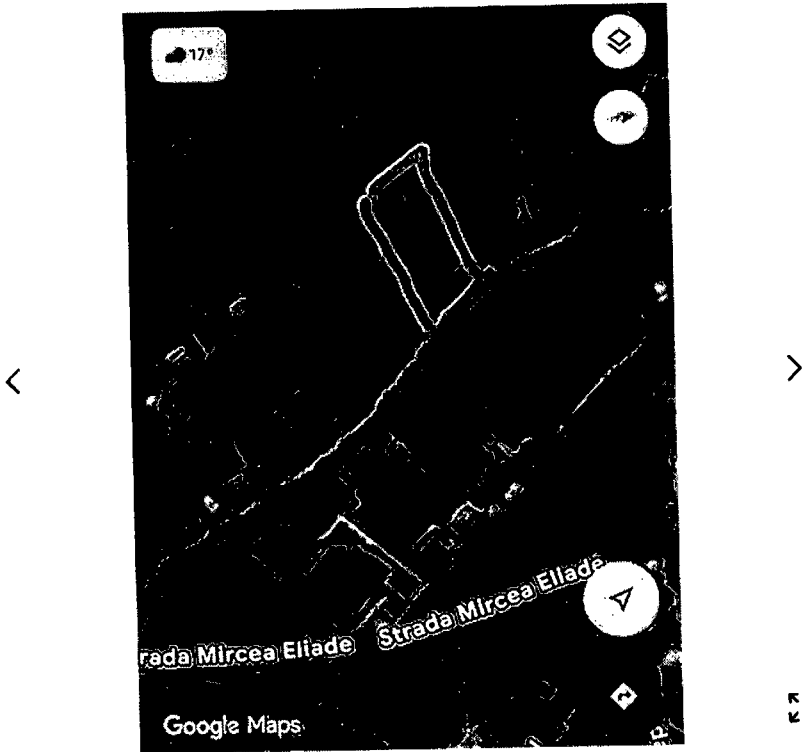
65

[Ce anunturi?](#) [Chat?](#) [Salvate](#) [Anunturi](#) [Contul tau](#) [Caută anunț](#)

late



[Înapoi](#) [Pagina principală](#) [/ Imobiliare](#) [/ Terenuri](#) [/ Terenuri - Salaj](#) [/ Terenuri - Zalau](#)



PRIVAT



Daniel
Pe OLX din ianuarie 2015
Activ pe 11 septembrie 2025
[\[oferte/user/yjnW/\]](#)

Trimite mesaj

☎ 074 047 7154 (tel:0740477154)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[\[oferte/user/yjnW/\]](#)

LOCALITATE

Zalau
Salaj



Vezi locația pe hartă

Postat 11 septembrie 2025



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 600 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

56

Publicitate

DESCRIERE

Teren intravilan la gradina poporului in centrul orasului, cu view superb peste toate casele.

Utilitati in fata terenului .

Front 19.5 m

Certificat de urbanism .

Pretabil pentru :

- casa individuala
- duplex
- imobil cu 4 apartamente

Publicitate

ID: 289775955

Vizualizări: 741

 Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Trimite mesaj



Daniel

Pe OLX din ianuarie 2015

Activ pe 11 septembrie 2025

[\[/oferte/user/yjnW/\]](#)

074 047 7154 (tel:0740477154)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

[Vezi tot \[/oferte/user/yjnW/ \]](#)<https://www.autovit.ro/oferta/macan-gts-pdk-ID/HCXgR.html>[\[/d/oferta/triumph-street-scrambler-IDjAB0m.html?reason=ip%7Ccluster \]](#)<https://www.autovit.ro/anunt/porsche-macan-gts-pdk-ID/HCXgR.html>[\[/d/oferta/triumph-street-scrambler-IDjAB0m.html?reason=ip%7Ccluster \]](#)

33 900 €

6 700 €

Cluj-Napoca
07 octombrie 2025Cluj-Napoca
04 octombrie 2025

Anunțuri similare

6/7

storia

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

 Contul meu

Adaugă anunț

 Casa Ta Agentia Imobiliara Casa Ta >

< Înapoi

comparabila nr. 4

 Distribuie  Salvează



 Toate imaginile (1)

DE

Exclusivitate !!Teren intravilan zona centrala

160 000 € 138 €/m²

Agentia Imobiliara CasaTa
Agentia Imobiliara Casa Ta
 0748 768 136

1 162 m², teren de vanzare - Salaj (judet), Zalau - 9353705 - www.storia.ro

 Pacii, Zalau, Salaj

cart. Traian, front 15 ml,

anca

anca_larisa.borz@yahoo.com

+40 745233676

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1162 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

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

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

Trimite mesajul

Publicitate

Descriere

Se vinde teren intravilan in zona centrala a orasului cu pozitie buna pentru construit case individuale sau chiar semicolective.Terenul are un front de

1 162 m², teren de vanzare - Salaj (judet), Zalau - 9353705 • www.storia.ro

49m si dispune de toate utilitatile,respectiv apa,gaz,curent,canalizare.

Pentru mai multe detalii va rugam sa ne contactati [Contactează](#)

ID: 9353705

 Raportează

 Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

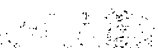
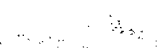
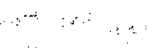
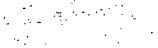
Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Publicitate

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 25.06.2025

Data	Modificare	Preț
		
		
		
vizualizări	salvări	

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

Autentifică-te și verifică detaliile



Keya House

47m · 🌐

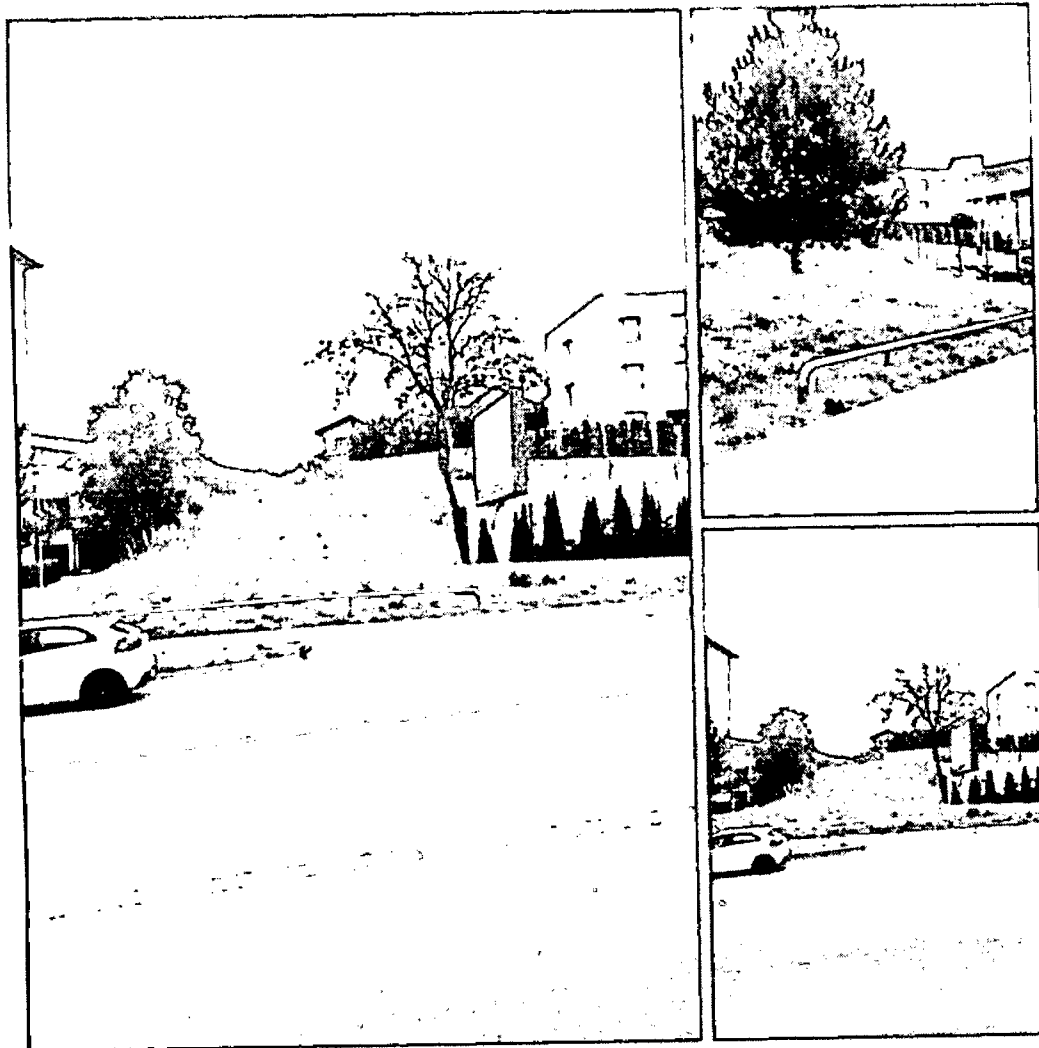
comparabila nr. 5



Agentia imobiliara Keya House va prezinta spre vanzare un teren intravilan 508 mp, amplasat in zona centrala a orasului Zalau (fostul Banc Post), ideal pentru dezvoltarea unui bloc de apartamente. Terenul se afla intr-o zona bine conectata, cu acces rapid la mijloace de transport, centre comerciale, scoli si alte facilitati. Dispune de front 16 m la drum asfaltat. Utilitatile: apa, gaz, curent si canalizare se afla limita proprietatii. Detine certificat de urbanism, gradul de ocupare este de 50%, Hmax D+P+4E. Avand in vedere pozitionarea avantaajoasa, terenul este ideal pentru birouri, clinica privata. Prin parametrii urbanistici favorabili, zona ofera posibilitatea unei dezvoltari sustenabile si eficiente, cu randament foarte bun! Aceasta proprietate reprezinta o alegere inspirata pentru investitori care cauta atat siguranta, cat si potential de crestere intr-una dintre cele mai dinamice zone din Zalau.

Pret: 250.000 euro negociabil

Contacteaza-ma pentru mai multe detalii sau pentru a programa o vizionare: 0751. 101. 817 Sanyi



4 shares



Like



Comment



Send



Share

storia

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

Contul meu

Adaugă anunț

Ciprian Gabriel >

< Înapoi

Distribuie

Salvează



comparabila nr. 6

📷 Toate imaginile (0)

📐 Schiță

Teren intravilan str. Andrei Saguna 649 mp cu toate utilitățile

98 000 € 151 €/m²

Gregorovici Rareș Alexandru

Ciprian Gabriel

☎ 0744 977 507

649 m², teren de vanzare - Salaj (judet), Centru - 9696387 - www.storia.ro

 Centru, Zalau, Salaj

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	649 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

anca

anca_larisa.borz@yahoo.com

+40

745233676

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

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

Trimite mesajul

Publicitate

649 m², teren de vanzare - Salaj (judet), Centru - 9696387 - www.storia.ro

Teren intravilan str. Andrei Saguna în suprafață de 649 mp.

Preț 98.000 Euro

Telefon [Contactează](#) Gregorovici Rareș sau [Contactează](#) Cipri

Publicitate

Mai mult 

ID: 9696387

 Raportează

 **Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?**
Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 25.09.2025

Data	Modificare	Preț

 vizualizări

 salvări

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

649 m², teren de vanzare - Salaj (judet), Centru - 9696387 - www.storia.ro

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

 Centru, Zalau, Salaj

Publicitate

romimo.ro

Contul meu



Adaugă anunț

Toate județele

comparabila nr. 7

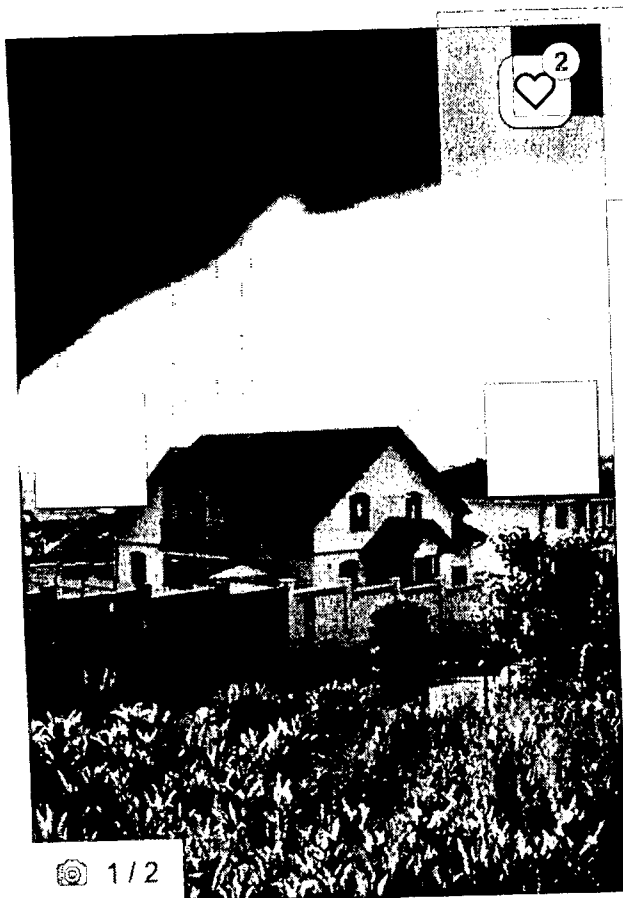
Categoriile



Reclame / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

Teren intravilan Zalau

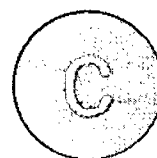
100 EUR negociabil

Sus, ZalauVezi pe hartă

1 / 2



Cămin, Zalau



emi

Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Compartă:

Specificații

Suprafata terenului	700 m ²
Front stradal	20.5
Latime drum acces	8m
Destinatie	Rezidential
Amenajare strazi	Asfaltate
Utilitati generale	Apa, Canalizare, CATV, Curent, Gaz

Descriere

P.F. vand închiriez teren intravilan, strada Mălinului, zona Belvedere. Terenul este situat în Zalau aproape de centru. Situat între case dispune de front generos și dispune de toate utilitățile: apă, gaz, curent, canalizare, asfalt și îngrădit din 3 părți. Nivelat și cu deranj făcut în 2 părți. Proiect și Autorizație de construcție. Gata de construcție. Pret 10.000 euro arul.

👁 Vizualizări: 357

📄 Raportează



Fă ofertă

Anunțuri recomandate

67

storia

De vânzare  De închiriat  Ansambluri rezidențiale 

Ciprian Gabriel 

comparabila nr. 8

 Contul meu

Adaugă anunț

 Distribuie  Salvează

 Înapoi



Teren intravilan 580 mp str Cerbului cu front la 2 drumuri

49 900 € 86 €/m²

Gregorovici Rareș Alexandru
Ciprian Gabriel
 0744 977 507



Teren de vânzare

Suprafață utilă:	580 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	580 m
Gard:	nu
Tip acces:	nepavat
Imprejurimi:	padure
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz
Tip vânzător:	agenție

Descriere

anca

anca_larisa.borz@yahoo.com

+40

745233676

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

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

Trimite mesajul

Publicitate

580 m², teren de vanzare - Salaj (judet), Zalau - 8105908 - www.storia.ro

Descriere

Teren în suprafață de 580 mp str. Cerbului la 3 minute de Primăria Zalău.

Preț: 49.900 Euro

Publicitate

Poziționat la două străzi:

-front stradal la două străzi

-măsurat în stereo 70

-certificat de urbanism la zi

-nu mai trebuie cedat pentru construcție!

Utilități

-apă

-curent

-canalizare în lucru

-gaz

Telefon: Contactează Gregorovici Rareș Alexandru

Mai puțin ^

580 m², teren de vanzare - Salaj (judet), Zalau - 8105908 - www.storia.ro

ID: 8105908

 Raportează



 **Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?**
Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 29.09.2025

Data	Modificare	Preț	Publicitate
			
			

 vizualizări

 salvări

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

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

storia

De vânzare ▾

De închiriat ▾

Ansambluri rezidențiale ▾

Comerciale ▾

Imobiliare

 Contul meu

Adaugă anunț

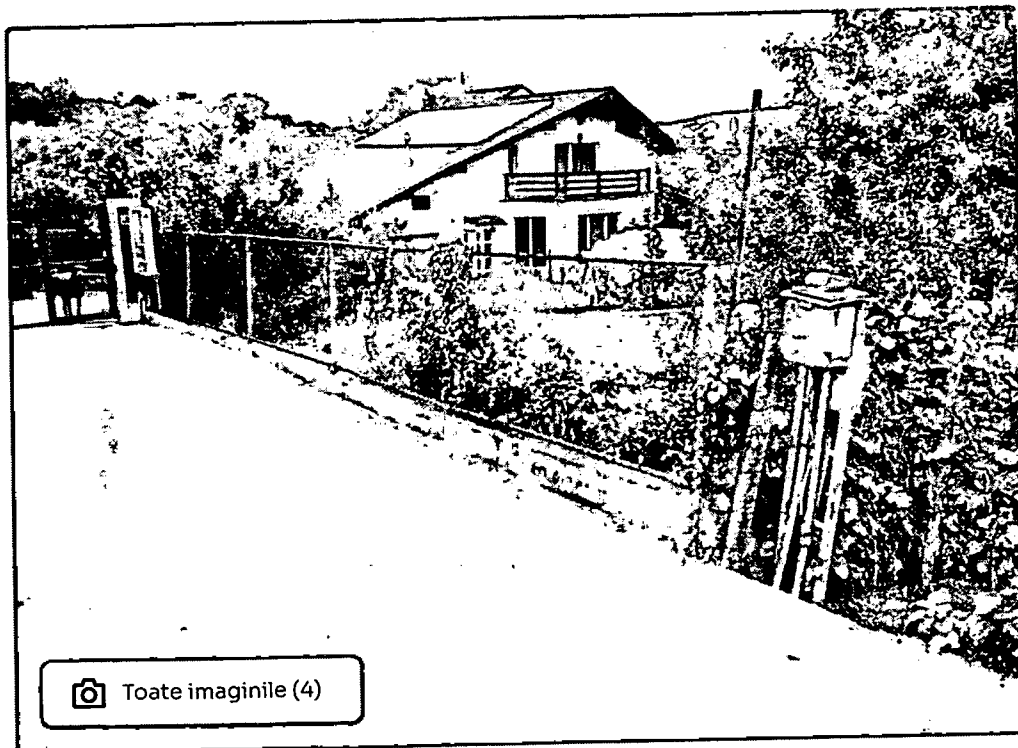
comparabila nr. 9

Keya House >

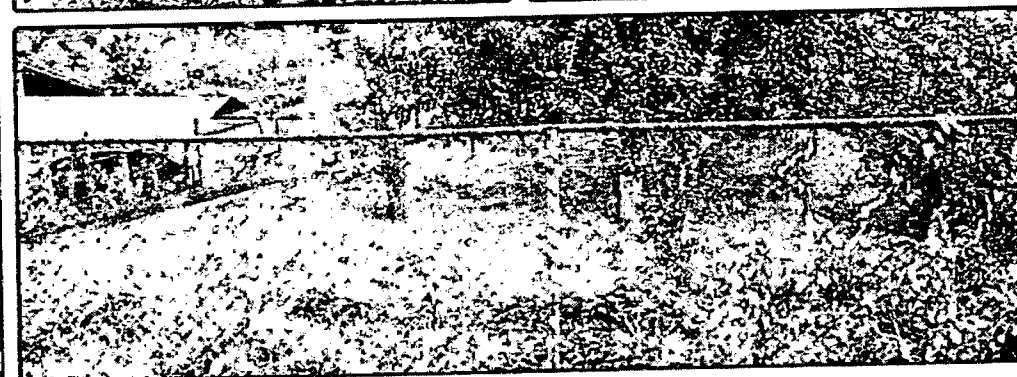
< Înapoi

 Distribuie

 Salvează



 Toate imaginile (4)



Teren intravilan 646 mp - strada Crasnei

62 000 € 96 €/m²

Keya House

Keya House

 0752 187 570

 Centru, Zalau, Salaj

Teren de vanzare

Suprafată utilă:	646 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

DETALII VANZARE

Teren intravilan 646 mp amplasat pe o strada linistita, paralel cu strada

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-646-mp-strada-crasnei-IDmOJC>

anca

anca_larisa.borz@yahoo.com

+40

745233676

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

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

Trimite mesajul

Publicitate

Crasnei. Are front la drum asfaltat de 12 mp si urmatoarele utilitati: apa, gaz si curent. Detine certificat de urbanism!

Pret: 62. 000 euro negociabil

Pentru mai multe informatii: [Contactează](#) sau la sediul agentiei KEYA HOUSE din Zalau, Bulevardul Mihai Viteazul nr 21 bloc IJGCL – parter

Publicitate

Mai puțin ^

ID: 5438244

ID intern: 0751101817

 Raportează

 **Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?**
Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 1.10.2025

Data

Modificare

Preț

1.10.2025
646 m², teren de vanzare - Salaj (judet), Centru - 5438244 - www.storia.ro

1.10.2025
646 m², teren de vanzare - Salaj (judet), Centru - 5438244 - www.storia.ro

1.10.2025
646 m², teren de vanzare - Salaj (judet), Centru - 5438244 - www.storia.ro



vizualizări



salvări

Ce anume cauți?

Căutare

comparabila nr. 10

late

Chat

salvate/search/

Contul tău

[https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params][uri]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fteren-gradina-poporului-IDjBRXJ.html&ref[0][action]=redirector&ref[0][method]=index]

Adaugă anunț noi

Înapoi [Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Imobiliare](#) / [Terenuri](#) / [Imobiliare/terenuri](#) / [Terenuri - Salaj](#) / [Imobiliare/terenuri/salaj-judet](#) / [Terenuri - Zalau](#) / [Imobiliare/terenuri/zalau](#)

PRIVAT

Daniel

Pe OLX din ianuarie 2015

Activ azi la 18:11

/oferte/user/yjnW/

Trimite mesaj

074 047 7154 (tel:0740477154)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
/oferte/user/yjnW/

LOCALITATE

Zalau

Salaj

Vezi locația pe hartă

Postat 11 Iulie 2025

Teren gradina poporului

85 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 600 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-gradina-poporului-IDjBRXJ.html>

Pagina 1 din 4

75

DESCRIERE

Teren intravilan la gradina poporului cu view superb peste toate casele.
Utilitati in fata terenului .
Pretabil pentru casa indiviruala sau duplex .

Publicitate

ID: 289775955

Vizualizări: 136

 Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Trimite mesaj

Publicitate



Daniel

Pe OLX din ianuarie 2015

Activ azi la 18:11

[\(/oferte/user/yjnW/\)](/oferte/user/yjnW/)



074 047 7154 (tel:0740477154)

Publicitate

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

[Vezi tot \(/oferte/user/yjnW/\)](/oferte/user/yjnW/)

76