

# RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

## TEREN INTRAVILAN

Municipiul Zalău , str. Alexandru Lapusneanu , nr. cad. \_\_\_\_\_  
80266 , judetul Salaj

Destinatarul lucrării: **MUNICIPIUL ZALAU**

Solicitantul lucrării: **MUNICIPIUL ZALAU**

Executantul lucrării: **Ing. DEHELEAN GHEORGHE – evaluator ANEVAR**

APRILIE 2026



## 1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“ Evaluarea proprietății imobiliare - **Teren intravilan** , situat in municipiul Zalau , str. Alexandru Lapusneanu , nr. cadastral 80266 , judetul Salaj , zona centrala , in vederea estimării valorii de piață si a valorii de piata a redeventei anuale”.

Destinatarul lucrării este **MUNICIPIUL ZALAU** , în calitate de proprietar.

Față de prezentul raport de evaluare precizez:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și concrete;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai de ipotezele și concluziile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul acestui raport , nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Contractarea lucrării și remunerarea evaluatorului nu s-a făcut în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau altor persoane care au interese față de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut legat de proprietate;
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate de evaluator au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2025 și cu cerințele “Codului deontologic al profesiei de evaluator” anexă la Statutul asociației profesionale ANEVAR (al cărui membru sunt);
- Certific faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de subsemnatul poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2025 – SEV 400;
- In prezent sunt membru ANEVAR, atestat atât pentru secțiunea “evaluarea proprietăților imobiliare”, cât și pentru secțiunea “evaluare întreprinderi”.
- Evaluatorul deține poliță de asigurare a răspunderii profesionale;
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare;

**Ing. Dehelean Gheorghe – evaluator ANEVAR , cu legitimatia nr. 12039**

Zalau , 04.04.2026



2

## 2. ELEMENTE GENERALE

### 2.1. Obiectivul evaluării

In baza Contractului de servicii nr. 28238/02.04.2026 , obiectivul evaluării îl reprezintă:  
**Terenul intravilan** , situat în municipiul Zalau , str. Alexandru Lapusneanu, nr. cadastral 80266, cartier Meses, judetul Salaj, zona centrala.

### 2.2. Scopul evaluării

Evaluarea proprietății imobiliare s-a efectuat în vederea estimării valorii de piață și a valorii de piață a redeventei anuale , actualizate la nivel de prețuri **Martie 2026** a proprietății imobiliare , fără cuantificarea elementelor legate de mediu , în vederea concesiunii prin atribuire directă Parohiei Ortodoxe \*Sfantul Gheorghe\* Zalau , pe o durata de 49 ani , a terenului intravilan în suprafata de 1.900 mp. , identificat în Cartea Funciara nr. 80266 Zalau , nr. cadastral 80266 , proprietate privata a Municipiului Zalau , în vederea edificării unui locas de cult care sa satisfaca nevoile spirituale ale credinciosilor din Cartierul Meses.

### 2.3. Utilizatorul evaluării

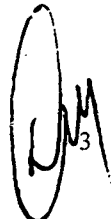
Utilizatorul evaluării este **MUNICIPIUL ZALAU** , cu sediul în municipiul Zalau , P-ta Iuliu Maniu , nr. 3 , judetul Salaj , cod fiscal 4291786 și este reprezentat prin **Florin Florian** , în calitate de Primar , prin **Marina Bianca Fazacas** , în calitate de Secretar general și prin ec. **Mariana Cuibus** , în calitate de Director economic.

### 2.4. Situația juridică a imobilului

Imobilul în cauza compus din: **Teren intravilan , în suprafata de 1.900 mp.** , înscris în C.F. nr. 80266 Zalau , nr. cadastral 80266 , intabulare , drept de PROPRIETATE , în baza Legii 18/1991 , act nr. 1002/22/2003 , încheierea nr. 2978/2003 , dobândit prin Lege , cota actuala 2333/16710; intabulare , drept de PROPRIETATE , în baza Legii 18/1991 și prin schimb act nr. 1537/2003 cu încheierea nr. 8858/19.11.2003 , act nr. 4490/2004 , cu încheierea nr. 6131/26.08.2004 , act nr. 6733/2004 cu încheierea nr. 975/25.01.2005 , dobândit prin Conventie , cota 14377/16710 , titlu de Proprietate nr. 1002/22 din 19.02.2003 , cu încheierea nr. 12763/27.02.2026 , în favoarea **MUNICIPIULUI ZALAU**, domeniul privat.

Din informațiile și datele aflate la dispoziția evaluatorului la data evaluării rezulta ca proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

Pentru stabilirea valorii de piață a terenului în cauza, imobilul se consideră lipsit de sarcini , cu impozitele pe proprietate plătite la zi , fiind evaluat în aceste ipoteze.



## 2.5. Data vizionării

Proprietatea imobiliară a fost vizionată în data de 03.03.2026.

## 2.6. Data evaluării

Data evaluării este 04.03.2026, cursul valutar comunicat de BNR pentru această data este: 5,0986 lei/EURO.

## 2.7. Tipul de valoare estimat

Ținând seama de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2025, fondul fix evaluat este de natura unui teren intravilan amplasat în municipiul Zalau, cartier Meses, str. Alexandru Lapusneanu, zona centrala, judetul Salaj.

Proprietatea de evaluat este fără restricții de formă și dimensiune, de calitatea imobilelor vecine sau a locuitorilor, putându-se proceda la estimarea unei valori de piață, utilizabile pentru scopul exprimat.

Valoarea de piata este definita in Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2025 , standard aplicat si in Romania.

*„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata la data evaluarii , intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat , intr-o tranzactie nepartinitoare , dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza , prudent si fara constrangere.”*

Redevența este asimilată chiriei de piață în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2025.

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. (SEV 102, A20.1.

“Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unei închirieri sau a unui drept creat prin închiriere. În cazurile în care există contracte de închiriere, este necesar să se ia în considerare chiria contractuală iar în alte cazuri chiria de piață .” (SEV102, A20.2)

“Chiria contractuală este chiria plătită conform clauzelor unui contract efectiv de închiriere. Chiria contractuală poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a se putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.” (SEV102, A20.4).

Pentru determinarea prețului- quantumului redevenței s-a utilizat metoda capitalizării rentei funciare, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor-editia 2025.

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2025, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:



- Standarde generale:

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100);
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 Tipuri ale evaluării (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 Documente și raportare (IVS 106)

- Standarde pentru active:

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

Definiția valorii de piață , dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – editia 2025, este: „Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/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 ”.

2.8. Ipoteze si conditii restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

- Solicitantul este răspunzător pentru corectitudinea datelor furnizate evaluatorului cu privire la situația juridică și fiscală actuală a proprietății, de concordanța acestora cu cele prezentate finanțatorului;
- Proprietatea evaluată se consideră liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketibil;
- Se presupune că nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor si expertizelor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Evaluatorul nu a fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase pe amplasament. In acest sens, în prezentul raport de evaluare, s-a considerat că proprietatea nu este în nici un fel contaminată;
- Se presupune că proprietatea este in deplină concordanță cu toate reglementările locale si republicane privind protecția mediului inconjurator;
- Se presupune ca proprietatea este conformă cu toate reglementările si restricțiile urbanistice, existând în acest sens aprobările și avizele necesare, impuse de legislația în domeniu, existentă în vigoare;
- Utilizarea terenului s-a considerat lipsita de restricții ca granițe, servituți, etc. (altele decât cele precizate pe parcursul lucrării);
- Suprafața terenului utilizată in calcule a fost cea inscrisa in CF si conform planului de situatie;
- Solicitantul este răspunzător și susține prin acceptarea prezentului raport, toate declarațiile privitoare la starea , istoricul , dreptul de proprietate și celelalte aspecte menționate de evaluator ca fiind declarate de solicitant;

- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel 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 în lumina faptelor ce i-au fost disponibile la data evaluării;
- Imobilul a fost evaluat fără a ține seama de existența unui contract de închiriere ferm, luându-se în calcul doar chiria potențială a pieței;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile (pertinente, verificabile) pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Acest raport a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

- Previzunile sau estimările continute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare;
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare fiind invalide astfel utilizate;
- Intrarea în posesie a 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 evaluată;
- Nici prezentul raport de evaluare, nici părți ale sale (concluzii, estimări de valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

#### 2.9. Clauză de nepublicare

În alte scopuri decât cel pentru care a fost elaborat , raportul sau orice referire la acesta, nu pot fi incluse în documente destinate publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

#### 2.10. Responsabilitate față de terți

Destinația raportului de evaluare este la dispoziția beneficiarului, numai în scopul în care a fost elaborat, în alte scopuri evaluatorul neacceptând nici un fel de responsabilitate niciodată și în nici o circumstanță.

#### 2.11. Valabilitatea raportului

Raportul de evaluare este valabil atata timp cat pe piata imobiliara și/sau specifică nu vor fi schimbări esențiale, în caz contrar fiind necesară o reevaluare.

6  
RAM

În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element care conduce la neîncadrarea în aceste din urmă, impunând actualizarea lucrării.

### 2.12. Informații utilizate și surse de informare

#### **Informații:**

- Situția juridică a proprietății imobiliare;
- Istoricul amplasamentului și utilizarea actuală;
- Informații privind piața imobiliară locală (prețuri de tranzacții, nivel de chirii, cotații, preferințe, etc.);
- Alte informații necesare preluate din bibliografia de specialitate;

#### **Surse de informații:**

- Proprietarul, care, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, documentații întăbulare, extras CF, suprafețe, istoric, utilizare, etc.) este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Baza de date a evaluatorului și informații despre piața imobiliară obținute de la persoane implicate în tranzacții, alți evaluatori locali și agenții imobiliare;
- Informații existente pe site-ul [www.OLX.ro](http://www.OLX.ro) referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din municipiul Zalau și din zona în care se situează terenul supus evaluării;
- Presa de specialitate.

### 2.13. Standarde

La elaborarea raportului de evaluare s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2025 în concordanță cu cele europene și internaționale.

### 2.14. Declarația evaluatorului

Evaluatorul declară că nu are interese ascunse vizavi de imobilul evaluat și păstrează confidențialitate asupra datelor și informațiilor primite, precum și asupra rezultatelor determinate iar remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau , care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.



### 3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

#### 3.1. Date privind identificarea și situația juridică a imobilului

Imobilul in cauza compus din: **Teren intravilan , in suprafata de 1.900 mp. ,** inscris in C.F. nr. 80266 Zalau , nr. cadastral 80266 , intabulare , drept de PROPRIETATE , in baza Legii 18/1991 , act nr. 1002/22/2003 , incheierea nr. 2978/2003 , dobandit prin Lege , cota actuala 2333/16710; intabulare , drept de PROPRIETATE , in baza Legii 18/1991 si prin schimb act nr. 1537/2003 cu incheierea nr. 8858/19.11.2003 , act nr. 4490/2004 , cu incheierea nr. 6131/26.08.2004 , act nr. 6733/2004 cu incheierea nr. 975/25.01.2005 , dobandit prin Conventie , cota 14377/16710 , titlu de Proprietate nr. 1002/22 din 19.02.2003 , cu incheierea nr. 12763/27.02.2026 , in favoarea **MUNICIPIULUI ZALAU** , domeniu privat.

Din informatiile si datele aflate la dispozitia evaluatorului , la data evaluarii , rezulta ca proprietatea imobiliara este libera de sarcini.

Pentru stabilirea valorii de piata a terenului in cauza , imobilul se consideră lipsit de sarcini , cu impozitele pe proprietate plătite la zi , fiind evaluat în aceste ipoteze.

Terenul nu este imprejmuit , identificarea acestuia s-a facut dupa reperele din planul de incadrare in zona si dupa indicatiile reprezentantului proprietarului.

#### 3.2. Amplasament

Terenul este amplasat in municipiul Zalau , cartierul Meses , str. Alexandru Lapusneanu nr. cadastral 80266 , zona centrala , judetul Salaj. Accesul la teren se realizeaza direct din strada asfaltata. In zona exista cresa , spatii comerciale si de prestari servicii , institutii ale Statului , case unifamiliale , etc.

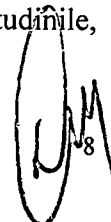
#### 3.3. Descrierea terenului

Terenul in cauza are suprafata de 1.900 mp. , cu acces direct din strada asfaltata si este in panta lina. La limita terenului in cauza se afla rețeaua electrica , instalatia de apa-canalizare si instalatia de gaz metan. Accesul la teren se face direct din strada.

### 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

#### 4.1. Analiza pieței, fezabilitate

Piața imobiliară a fost definită ca fiind interacțiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri , cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, prin potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor. Piața imobiliară este influențată de atitudinile,



motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor. Ea reacționează la situația pieței forței de muncă și stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumpărare a proprietăților imobiliare sunt influențate de tipul de finanțare, durata de rambursare și rata dobânzii. Piața imobiliară nu se autoreglează, ci este afectată direct de diferite reglementări guvernamentale sau locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, există decalaj între cerere și ofertă, cererea este influențată de schimbările în structura sau mărimea populației.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. În cazul de față proprietatea analizată – teren intravilan - este o proprietate imobiliară, localizată în municipiul Zalau, într-o zonă centrală.

#### 4.2. Analiza cererii

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.

Pe piața proprietăților rezidențiale, comerciale, prestări servicii, cererea pentru astfel de proprietăți vine în special din partea unor persoane juridice române sau cu capital mixt, român și străin, sau persoane fizice cu potențial financiar care doresc să investească în acest sector.

Cererea de terenuri pentru construcție este în mică scădere și aparține doar agenților economici și persoanelor fizice cu potențial financiar care doresc să-și construiască locuințe sau alte tipuri de construcții, cererea îndreptându-se spre toate zonele municipiului și spre localitățile limitrofe.

Pe primul loc sunt solicitări pentru terenuri cu destinația pentru spații rezidențiale, în zona centrală, cartierul Bradet, Sarmas, Gradina Poporului, cartierul Meses, str. 22 Decembrie 1989, cartier Ortelec, zona Gradina Onului, etc dar și spre localități limitrofe cum sunt Hereclean, Panic, Aghires, Badon. Pentru zona studiată tipul de imobile care se pretează sunt cele de tip nerezidențial.

#### 4.3. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Pe piața imobiliară din municipiul Zalau oferta de terenuri libere, în zona centrală și mediana este foarte scăzută, mai există oferta în zonele periferice și limitrofe municipiului Zalau.

#### 4.4. Factori de mediu, sociali și de guvernanta (ESG)

Factorii ESG și mediul de reglementare a acestora ar trebui să fie luați în considerare în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și dacă ar fi considerate rezonabile de către un evaluator care ar aplica raționamentul profesional.

Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului bunului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea bunului evaluat. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor



inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens.

Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior ca există contaminări sau ca au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

#### 4.5. Echilibrul pietei

Având în vedere cele prezentate mai sus , in zonele municipiului Zalau , piata terenurilor libere este intr-un anumit dezechilibru , dar se preconizează in continuare o stagnare sau chiar o mica creștere a prețurile proprietăților imobiliare de acest tip , in euro , pe termen scurt si mediu.

## 5. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

### 5.1. Generalități

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

*Cea mai buna utilizare este defnita ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

### 5.2. Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare se va considera atât pentru teren (in ipoteza că ar fi liber), cât și pentru proprietatea imobiliara ipotetica (teren si construcțiile de pe el), iar concluziile trebuie să fie coerente.

Pentru a fi luată in considerație, cea mai buna utilizare trebuie sa indeplinească patru criterii, ea trebuind să fie legal permisă, fizic posibila, financiar fezabilă si maxim profitabilă.

### 5.3. Analiza propriu-zisă

Având în vedere amplasamentul în zona ultracentrala a municipiului Zalau cu cladiri de institutii , scoli spatii comerciale , etc. , cu acces facil la artere de circulatie principale , functiunile si dotarile existente , cea mai bună utilizare a fost aleasă cea de tip nerezidential.



## 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Dintre metodele de evaluare recomandate s-a optat pentru:

-metoda comparației de piață

-metoda reziduala

Pentru evaluarea terenului s-au avut in vedere urmatoarele considerente:

- terenul in cauza , cu o suprafata de 1.900 mp. , are front direct la str. Alexandru Lapusneanu;

- la limita terenului in cauza exista retea electrica , instalatia de apa-canalizare si instalatie de gaz metan;

- cea mai bună utilizare o reprezintă terenul construit;

- valoarea terenului s-a determinat avand in vedere valoarea de piață a terenului liber in zonă , care se situează între 60,00 EURO/mp. – 100,00 EURO/mp. , funcție de amplasare , dotarea cu utilități , suprafata , front la strada;

- accesul la teren se face direct din strada asfaltata.

### 6.1. Metoda comparatiei directe

Metoda comparațiilor de piata utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare si compararea celei care trebuie evaluată cu aceste proprietăți. Premisa majora a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este in relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive si comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți si tranzacții, care influentează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor si a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, utilizarea, componente non-imobiliare.

In zona in care este amplasat terenul de evaluat nu prea există ofertă de terenuri pentru vânzare , informațiile fiind culese din publicatiile locale , de la vinzatori si de la agențiile imobiliare.

In cazul terenului-subiect, analiza s-a facut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea a trei comparabile (**vezi ofertele atasate**) ale caror caracteristici principale sunt prezentate mai jos:

**Proprietatea comparabilă A** – Teren intravilan situat in municipiul Zalau , livada Meses, intabulat , pus pe coordonate , drum pietruit , acces din doua drumuri , utilitati in apropiere , in suprafata de 1.026 mp. , ofertat la 70,00 EURO/mp;

**Proprietatea comparabilă B** – Teren intravilan situat in municipiul Zalau , zona linistita , livada Meses , in suprafata de 600 mp. , cu front la strada de 19,00 m. , are toate

utilitatile (electricitate , gaz metan , apa curenta si canalizare) , ofertat la 107,00 EURO/mp;

**Proprietatea comparabilă C** – Teren intravilan situat in municipiul Zalau , cartierul Livada Meses , cu panorama deosebita , in zona cu case , utilitati in apropiere , in suprafata de 918 mp. , ofertat la 74,00 EURO/mp.

La prețul de ofertă s-a aplicat o reducere de 10% aceasta fiind marja de negociere.

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
<b>Suprafata teren (mp)</b>	<b>1.900</b>	<b>1.026 mp</b>	<b>600 mp</b>	<b>918 mp</b>
<b>Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)</b>		<b>70 €/mp</b>	<b>107 €/mp</b>	<b>74 €/mp</b>
<b>Tipul tranzactiei</b>		<b>oferta</b>	<b>oferta</b>	<b>Oferta</b>
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-7	-11	-7
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		<b>63,00</b>	<b>96,30</b>	<b>66,60</b>
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	<b>integral</b>	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		63,00	96,30	66,60
<b>Condiții de finanțare</b>		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		63,00	96,30	66,60
<b>Conditii de piata</b>		Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		63,00	96,30	66,60
<b>Localizare</b>	<b>Cart. Meses</b>	Cart. Meses	Cart. Meses	Cart. Meses
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Preț corectat (EURO/mp)</b>		63,00 €	96,30 €	66,60 €
<b>Stare drum de acces</b>	<b>astfalt</b>	Pietruit	asfalt	Pietruit
Corectie (%)		5%	0%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		3	0	3
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		66,15 €	96,30 €	69,93 €
<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	<b>nerezidential</b>	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)		5%	5%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		3,31	4,82	3,50
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		69,46 €	101,12 €	73,43 €
<b>Utilitati/dianta</b>	<b>E+A+C+G</b>	E+A+C , in apropiere	E+A+C+G	E+A+C , in apropiere
Corectie (%)		5%	0%	5%

Valoare corectie (EURO/mp)		3,47	0,00	3,67
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		72,93 €	101,12 €	77,10 €
<b>Suprafata (mp)</b>	<b>1.900 mp</b>	1.026	600	918
Corectie (%)		0%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	-10,11	-7,71
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		72,93 €	91,00 €	69,39 €
<b>Front stradal (ml)</b>	<b>31</b>	nespecificat	19,00	nespecificat
Corectie (%)		-10%	0%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-7,29	0,00	-6,94
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		65,64 €	91,00 €	62,45 €
<b>Relieful/forma terenului</b>	<b>Panta lina</b>	Panta lina	panta lina	panta lina
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		65,64 €	91,00 €	62,45 €
<b>Alte elemente (autorizatie, amenajari)</b>		similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		<b>65,64 €/mp</b>	<b>91,00 €/mp</b>	<b>62,45 €/mp</b>
Corectie totală netă (EURO)		-4	-16	-12
Corectie totală netă (%)		-6%	-15%	-16%
Corectie totală brută (EURO)		17	25	15
Corectie totală brută (%)		25%	23%	20%
<b>VALOARE ESTIMATA (EURO)</b>		<b>62,50 € /mp</b>		<b>C</b>
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				<b>C</b>

In urma aplicarii metodei, prin care informațiile au fost analizate, comparate și corectate, funcție de asemănări și diferențieri , a fost aleasă valoarea corectată a proprietății C unde  $V_{comparații} = 62,50$  EURO/mp. , deoarece in acest caz , corecția brută totală este cea mai mică. Valoarea de piață , este:

$$V = 1.900 \text{ mp} \times 62,50 \text{ EURO/mp} \times 5,0989 \text{ lei/EURO} = 118.750 \text{ EURO} - 605.500 \text{ lei}$$

Rotund:

$$V_{\text{teren comparații}} = 118.750 \text{ EURO} - 605.500 \text{ lei}$$

## 6.2. Metoda reziduala

Estimarea valorii terenului se face prin deducerea costurilor de investitie ipotetice din valoarea de piata a proprietatii imobiliare potenziale si adecvate conform conceptului de cea mai buna utilizare a terenului liber. Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana, proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare (CMBU) in ipoteza dezvoltarii terenului ca

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , str. Alexandru Lapusneanu , nr. cadastral 80266 , zona centrala

proprietate imobiliara de tip nerezidential propunandu-se o cladire pentru asistenta sociala , in suprafata de 500 mp.

Costul estimat de construire a spatiului , este:

$$Cc = 500 \text{ mp.} \times 375,00 \text{ EURO/mp} = 187.500 \text{ EURO}$$

In urma analizei pietei imobiliare locale, in opinia evaluatorului, la data evaluarii nivelul chiriei medii obtenabile este de 5,00 EURO/luna/mp..

$$VBA = 500 \text{ mp.} \times 5,00 \text{ EURO/luna/mp.} \times 12 \text{ luni} = 12.000 \text{ EURO}$$

Cheltuielile de exploatare reprezinta cca. 10% din venitul brut anual:

Venit brut anual	EURO	30.000
Cheltuieli 10%	EURO	3.000
<b>Venit net efectiv</b>	<b>EURO</b>	<b>27.000</b>

Valoarea proprietatii in conditiile CMBU este:

$V_{CMBU} = VNE/c$  unde  $c$  = rata de capitalizare

Rata de capitalizare este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, ratele de fructificare asteptate, randamentul realizat de proprietati similare, cererea si oferta, posibilitatile de finantare. Tinand seama de informatiile aflate la dispozitia evaluatorului privind piata imobiliara specifica , rata de capitalizare se situeaza in intervalul 9,00%-10,00%; pentru proprietatea analizată apreciindu-se o rata de capitalizare de  $c = 9,00\%$ .

$$V_{CMBU} = 300.000 \text{ EURO}$$

Valoarea proprietatii imobiliare in starea actuala (teren liber) se determina prin deducerea din valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari a valorii investitiei de realizare a acesteia (costul de constructie).

$$V_{\text{teren met. reziduala}} = V_{CMBU} - Cc$$

$$V_{\text{teren met. reziduala}} = 112.500 \text{ EURO} = 573.500 \text{ lei}$$

În situația analizată, obiectivul nu este vanzarea terenului ci stabilirea „valorii de concesiune” pentru întregul amplasament în condițiile în care cunoaștem valoarea de piață a terenului, determinată mai sus prin metoda comparațiilor de piață, rata de capitalizare este una compusă, neexistând indeajuns de multe informații de piață pentru a o determina în mod cert din piață. Pentru cazul de față s-au considerat că nu există active în afara exploatării de natura clădirilor, iar active in exces nu există în acest caz, terenul urmând a fi concesiunat.

### 6.3. Metoda capitalizării rentei funciare pentru stabilirea prețului-redevenței

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață , valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

În aplicarea metodelor/tehnicilor de capitalizare, creșterea anuală așteptată a beneficiilor economice este luată în considerare în rata de capitalizare.

Pentru determinarea ratei de capitalizare, din rata de actualizare se scade rata anuală de creștere așteptată pe termen lung a beneficiilor economice.

Rata de capitalizare se determină ca fiind raportul dintre venitul anual sau plata de chirie la valoarea de piață a bunului imobil.

Pentru estimarea prețului-redevenței:  $V_c = V_p \times c$  , unde:

$V_c$  = Valoarea chiriei anuale

$V_p$  = Valoare de piață teren

$c$  = Rata de capitalizare

Pentru estimarea redevenței minime s-au parcurs următoarele etape :

1. Estimarea valorii de piață a terenului , prin metoda comparație.
2. Determinarea ratei de capitalizare.

Analizând informațiile existente pe piața imobiliară , s-a estimat o rata de capitalizare de 1%.

Rata de capitalizare reprezintă o rată a rentabilității utilizată pentru determinarea valorii unui bun imobil prin capitalizarea venitului anual generat de el.

3. Determinarea prețului-redevenței.

În urma calculelor efectuate și prezentate în anexele prezentului raport s-au obținut următoarele valori:

1. Valoarea de piață a terenului, ce stă la baza estimării redevenței terenului, este:

Suprafata teren	Valoare de piață teren
1.900 mp	118.750 EURO 605.500 lei ( $V=1.900 \text{ mp} \times 62,50 \text{ EURO/mp} \times 5,0986 \text{ lei/EURO}$ )

2. Valoarea prețului-redevenței

Suprafata teren	Valoare de piață a redevenței anuale
1.900 mp	6.055 lei/an; 1.187,50 EURO/an
	Valoarea de piata a redevenței lunare
	504,58 lei/luna; 98,96 EURO/luna

#### 6.4 Abordarea prin venit - metoda capitalizarii directe

Curs BNR valabil la data de 04.03.2026

5,0986 lei/EURO

Descriere	Indicatori
Date initiale	
Suprafata de teren propusa pentru inchiriere/arendare	1.900 mp.
Valoarea de piata unitara a terenului in cauza	62,50 EURO/mp.
Durata concesiunii	49 ani
Valoarea de piata estimata	605.500 lei – 118.750 EURO
Rata de capitalizare	1%
Valoare redeverenta anuala	6.055 lei/an–1.187,50 EURO/an
Valoare redeverenta lunara	504,58 lei/luna-98,96 EURO/luna

### Cap. 7. RECONCILIAREA REZULTATELOR OPINIA EVALUATORULUI

#### 7.1. Generalități

Pentru a intelege rezultatele la care a ajuns evaluatorul in acest raport , am dorit sa precizez cateva aspecte , astfel:

- Piata este un set de aranjamente in care vanzatorii si cumparatorii sunt in contact printr-un mecanism de pret;
- Valoarea de piata si valoarea redeventei/chiriei sunt concepte fundamentale in practica evaluarii;
- Valoarea de piata nu depind de tranzactiile reale ce au loc la data evaluarii ci mai degraba este o estimare a pretului ce poate fi obtinut intr-o tranzactie efectuata la data evaluarii in conditiile definitiei valorii de piata si a chiriei.

#### 7.2. Metode utilizate, valori obtinute

Avand in vedere cele prezentate precum si scopul pentru care a fost solicitata evaluarea , respectiv pentru ccesionarea terenului in scopul stabilit , in prezenta lucrare s-au folosit metodele definite de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – editia 2025.

Valorile obtinute prin cele doua abordări de evaluare sunt:

-metoda comparațiilor de piata	V comparații:	605.500 lei
-metoda reziduala	V met. reziduala:	573.500 lei

Valoarea obținută prin metoda comparație are la bază date preluate de pe piață, din tranzactii si oferte, ajustate pentru cazul studiat, prezentând un grad ridicat de încredere.

Valoarea obținută prin metoda reziduala are la bază date privind potentialul de dezvoltare a amplasamentul in cadrul zonei , luand in considerare analiza celei mai bune utilizari a terenului liber.

### 7.3. Concluzii-Valoarea de piață/valoarea de piata a pretului redeventei

Având in vedere prețurile care se practică pe piața liberă si faptul că evaluarea s-a facut în scopul concesiunii , metodele utilizate – definite de Standardele de Evaluare ANEVAR-editia 2025 , în opinia evaluatorului , valoarea de piață/valoarea de piata a pretului-redeventei , este:

#### 1. Valoarea de piață a terenului:

Suprafata teren	Valoare de piață teren
1.900 mp	$V = 118.750 \text{ EURO} = 605.500 \text{ lei}$ ( $V=1.900 \text{ mp} \times 62,50 \text{ EURO/mp} \times 5,0986 \text{ lei/EURO}$ )

#### 2. Valoarea prețului-redevenței

Suprafata teren	Valoare de piață a redevenței anuale
1.900 mp	6.055 lei/an; 1.187,50 EURO/an
	Valoarea de piata a redeventei lunare
	504,58 lei/luna; 98,96 EURO/luna

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate în prezentul raport;
- prețul de vânzare se va putea situa sub sau peste această valoare in functie de raportul cerere/oferta valabil la data tranzactiei;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

#### 8. ANEXE

- 8.1. Extras de carte funciara;
- 8.2. Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- 8.3. Oferte de pe piata.

INTOCMIT,  
Ing. Dehelean Gheorghe  
Evaluator ANEVAR  
Legitimatia nr. 12039



7  
[Signature]



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 80266 Zalău

Nr. cerere	12783
Ziua	27
Luna	02
Anul	2026



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	80266	1.900	Teren neîmprejmuit; Teren intravilan, neîmprejmuit

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>12763 / 27/02/2026</b> Act Administrativ nr. HOTARAREA 40, din 25/02/2026 emis de MUNICIPIUL ZALAU; Act Administrativ nr. REFERAT ADMITERE 7518, din 09/02/2026 emis de OCPI SALAJ - SERVICIUL CADASTRU; Se înființează cartea funciară 80266 a imobilului cu numărul cadastral 80266 / UAT Zalău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 67039 înscris în cartea funciară 67039;	A1
Titlu Proprietate nr. 1002/22, din 19/02/2003; Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza legii 18/1991 și prin schimb, act nr. 1537/2003 cu încheierea 8858/19.11.2003, act nr. 4490/2004, cu încheierea 6131/26.08.2004, act nr. 6733/2004 cu încheierea 975/25.01.2005, dobândit prin Convenție, cota actuală 14377/16710 1) <b>MUNICIPIUL ZALAU</b> OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 67039/Zalău, înscrisă prin încheierea nr. 34702 din 25/10/2016; poziție transcrisă din CF 66791/Zalău, înscrisă prin încheierea nr. 24532 din 28/07/2016; poziție transcrisă din CF 66662/Zalău, încheierea nr. 2978 din 22-04-2003	A1
Incheiere Cf nr. 0; Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza L.18/1991 act nr. 1002/22/2003, înch.nr.2978/2003, dobândit prin Lege, cota actuală 2333/16710 1) <b>MUNICIPIUL ZALAU</b> OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 67039/Zalău, înscrisă prin încheierea nr. 34702 din 25/10/2016; poziție transcrisă din CF 66791/Zalău, înscrisă prin încheierea nr. 24532 din 28/07/2016; poziție transcrisă din CF 58988/Zalău, încheierea nr. 4758 din 04-03-2010	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	5.904
8	9	20.031
9	10	13.113
10	11	19.196
11	12	31.67
12	1	52.103

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
 S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,  
02-03-2026

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
EMILIA FAUR

FAUR EMILIA FAUR  
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

