



MUNICIPIUL ZALĂU
CONSILIUL LOCAL

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

HOTĂRÂREA NR. 190

din 25 iunie 2026

privind aprobarea concesiunii terenului în suprafață de 32 mp identificat în Cartea Funciară nr. 76814 Zalău, nr. cadastral 76814, proprietatea privată a Municipiului Zalău, prin atribuire directă în favoarea CROLUX S.R.L., în vederea extinderii apartamentului nr. 3/A, din blocul T2, situat pe bdul. Mihai Viteazul, proprietatea acestuia

Având în vedere:

Referatul de aprobare al Primarului municipiului Zalău nr. 38627 din 12.05.2026;

Raportul de specialitate comun întocmit de către Direcția Patrimoniu, Direcția Economică și Direcția Administrație Publică, având nr. 38628 din 12.05.2026;

Avizele Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Zalău:

Adresa administratorului Crolux S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Zalău sub nr. 102542 din 18.12.2025;

Extrasul C.F. nr. 76814 Zalău;

Certificatul de urbanism nr. 1059 din 18.11.2025;

Raportul de evaluare, întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR, în baza Contractului de servicii nr. 15327/24.02.2026;

În temeiul art. 1 alin. 1, art. 15 lit. e, art. 36 și Anexa nr. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

În conformitate cu dispozițiile art. 1 alin. 2, art. 108 lit b, art. 129 alin. 2 lit. c și alin. 6 lit. b, art. 139 alin. 3 lit. g, art. 196 alin. 1 lit. a, art. 355, art. 362, art. 306 și art. 307 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Concesionarea, pe o durată de 49 ani, a terenului în suprafață de 32 mp identificat în Cartea Funciară nr. 76814 Zalău, nr. cadastral 76814, proprietatea privată a Municipiului Zalău, prin atribuire directă în favoarea CROLUX S.R.L., în vederea extinderii apartamentului nr.3/A, din blocul T2, situat pe bdul. Mihai Viteazul, proprietatea acesteia.

Art.2. Însușirea Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, în baza contractului de servicii nr. 15237/14.02.2026, pentru evaluarea imobilului arătat la art. 1, care constituie Anexa nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Prețul concesiunii – redevența va fi de 14.500,00 lei/an, ce se va plăti de către concesionar în rate trimestriale, iar taxa anuală se va indexa la data de 1 ianuarie a fiecărui an cu rata oficială a inflației înregistrată pe întreaga perioadă a anului precedent, comunicată de Institutul Național de Statistică. Regularizările ca urmare a indexării debitului cu indicele de inflație a anului precedent se vor face până la data de 15 martie a fiecărui an pentru anul

precedent, diferența stabilită astfel se va achita până la aceeași dată, după care se va proceda la calcularea majorărilor de întârziere, calculate la suma datorată, în procent de 2% pentru fiecare lună.

Cheltuielile cu raportul de evaluare, în valoare de 900 lei, sunt în sarcina concesionarului.

Art.4. Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

a) prin expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

b) prin denunțare unilaterală de către concedent, dacă interesul local sau național o impune, concedentul putând modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, asigurând despăgubirile corespunzătoare valorii investiției. În această situație se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării.

c) în cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către concesionar prin prezentul contract sau al incapacității îndeplinirii acestora, contractul se consideră reziliat de plin drept, fără notificare și fără intervenția instanței de judecată;

d) în cazul în care exploatarea terenului devine imposibilă din cauze obiective, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

e) prin acordul părților;

f) prin retragerea concesiunii pe cale administrativă de către Consiliul Local al Municipiului Zalău, în cazul nerespectării de către concesionar a obiectivului concesiunii, fără obligarea concedentului la plata de daune interese și fără obligația concedentului de a restitui redevența aferentă perioadei din concesiune achitată la încheierea contractului;

g) în cazul nerespectării, de către concesionar, a obligației de a solicita emiterea autorizației de construire și începerea construcției în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de concesiune a terenului;

h) în caz de forță majoră. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile. În caz de forță majoră, executarea obligațiilor părților se decalează cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întârzieri în executarea contractului. În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile vor hotărî de comun continuarea sau încetarea contractului. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telefon sau e-mail, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente în prezența părților. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea celorlalte obligații.

Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

Concesionarul este obligat să nu închirieze și să nu constituie garanții reale asupra bunului ce face obiectul contractului.

Art.5. În derularea contractului de concesiune, se utilizează următoarele bunuri:

a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut

obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor realizate ca urmare adoptării hotărârii;

b) bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii, bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

Art.6. Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară. Cheltuielile privind întocmirea în formă autentică a contractului de concesiune, precum și notarea concesiunii în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară se suportă de către concesionar.

Art.7. Mandatarea Primarului Municipiului Zalău să desemneze consilierul juridic care va semna, în numele și pe seama Municipiului Zalău, contractul de concesiune în formă autentică, în condițiile aprobate prin prezenta hotărâre, în termen de maxim 60 zile de la emiterea acesteia.

Art.8. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Patrimoniu.

Art.9. Prezenta hotărâre se comunică cu :

- Instituția Prefectului județul Sălaj;
- Primarul municipiului Zalău;
- Direcția Economică;
- Direcția Administrație Publică;
- Direcția Patrimoniu;
- Direcția Urbanism – Arhitect Șef;
- CROLUX S.R.L.

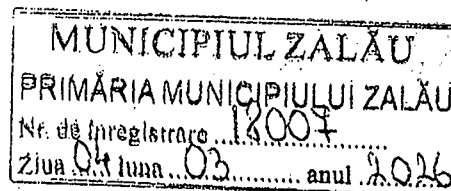
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Călin-Cristian Fort



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Marina – Bianca Fazacaș**

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Marina – Bianca Fazacaș.



06.03.2026

V. Popescu CA

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Zalău , b-dul M. Viteazul , adiacent blocului
T2 , județul Salaj

Anexa nr 1 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr 190 din 25.06.2026

Destinatarul lucrării: **MUNICIPIUL ZALAU**

Solicitantul lucrării: **MUNICIPIUL ZALAU**

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

MARTIE 2026



1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“ Evaluarea proprietății imobiliare - **Teren intravilan** , situat in municipiul Zalau , b-dul M. Viteazul , adiacent blocului T2 , judetul Salaj , zona centrala , in vederea estimării valorii de piață”.

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

Față de prezentul raport de evaluare precizez:

- Afirmatiile 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 părtinitor 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 2022 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 2022 – SEV 400;
- În 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 , 02.03.2026



2

2. ELEMENTE GENERALE

3.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării , prin Contractul de servicii nr. 15327 , din data de 24.02.2026 a Municipiului Zalau , îl reprezintă: **Terenul intravilan** , situat în municipiul Zalau , b-dul M. Viteazul , zona adiacenta blocului T2 , judetul Salaj , zona centrala.

3.2. Scopul evaluării

Evaluarea proprietății imobiliare s-a efectuat în vederea estimării valorii de piață.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață actualizate la nivel de prețuri **Februarie 2026** a proprietății imobiliare , fără cuantificarea elementelor legate de mediu.

3.3. Utilizatorul evaluării

Utilizatorul evaluării este **MUNICIPIUL ZALAU** , cu sediul in municipiul Zalau , P-ta Iuliu Maniu , nr. 3 , judetul Salaj , cod fiscal 4291786 si este reprezentat prin **Florin Florian** , in calitate de primar , prin **Marina Bianca Fazacas** , in calitate de secretar general si prin ec. **Mariana Cuibus** , in calitate de director economic.

3.4. Situația juridică a imobilului

Imobilul în cauza compus din: **Teren intravilan , in suprafata de 32,00 mp.** , inscris in C.F. nr. 76814 Zalau , nr. cadastral 76814 , intabulare , drept de PROPRIETATE , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1; Act Notarial , declaratie nr. 245 , din 19.03.2024 , emis de N.P. Oprea Bianca Alina ; Act Administrativ , nr. hotararea nr. 318 din 28.10.2021 , emis de Consiliul Local al Municipiului Zalau , nr. adeverinta nr. 11507 din 08.02.2022 emis de Municipiul Zalau si documentatie cadastrala; Act Administrativ nr. aviz de legalitate nr. 11366 din 02.11.2021 , emis de Institutia Prefectului Judetului Salaj , cu incheierea nr. 39951/10.08.2023 , 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 considera lipsit de sarcini , cu impozitele pe proprietate plătite la zi , fiind evaluat în aceste ipoteze.

3.5. Data vizionării

Proprietatea imobiliară a fost vizionată în data de 26.02.2026.

3.6. Data evaluării

Data evaluării este 02.03.2026, cursul valutar comunicat de BNR pentru această data este: 5,0953 lei/EURO.

3.7. Tipul de valoare estimat

Tinând seama de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2025, fondul fix evaluat este de natura unui teren intravilan amplasat in municipiul Zalau, b-dul M. Viteazul, adiacent apartamentului 3/A, din bloc T2, zona centrala, judetul Salaj.

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

Valoarea de piață este definită în Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2025, standard aplicat și în România.

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

3.8. Ipoteze și condiții restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat în următoarele ipoteze:

- Solicitantul este răspunzător pentru corectitudinea datelor furnizate evaluatorului cu privire la situația juridică și fiscală actuală a proprietății, de concordanță acestora cu cele prezentate finanțatorului;
- Proprietatea evaluată se consideră liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketibil;
- Se presupune că nu există 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 și 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. În acest sens, în prezentul raport de evaluare, s-a considerat că proprietatea nu este în nici un fel contaminată;
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind protecția mediului înconjurător;
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, existând în acest sens aprobările și avizele necesare, impuse de legislația în domeniu, existentă în vigoare;
- Utilizarea terenului s-a considerat lipsită de restricții ca granițe, servituți, etc. (altele decât cele precizate pe parcursul lucrării);

- Suprafața terenului utilizată în calcule a fost cea înscrisă în CF și conform planului de situație;
- 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:

- Previziunile 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 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.

3.9. 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.

3.10. 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.

3.11. Valabilitatea raportului

Raportul de evaluare este valabil atata timp cat pe piata imobiliara si/sau specifica nu vor fi schimbari esentiale, in caz contrar fiind necesara o reevaluare.

In cazul in care evolutiile pietei financiare prezinta un salt important sau pe piata specifica imobiliara apar modificari semnificative ale elementelor cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodata valoarea exprimata este valabila numai in ipotezele si conditiile restrictive exprimate, orice element care conduce la neincadrarea in aceste din urma, impunand actualizarea lucrării.

3.12. Informații utilizate și surse de informare

Informații:

- Situatia juridica a proprietatii imobiliare;
- Istoricul amplasamentului si utilizarea actuala;
- Informatii privind piata imobiliara locala (preturi de tranzactii, nivel de chirii, cotații, preferințe, etc.);
- Alte informatii necesare preluate din bibliografia de specialitate;

Surse de informatii:

- Proprietarul, care, pentru informatiile legate de proprietatea imobiliara evaluata (situatie juridica, documentatii intabulare, extras CF, suprafete, istoric, utilizare, etc.) este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
- Baza de date a evaluatorului si informatii despre piata imobiliara obtinute de la persoane implicate in tranzactii, alti evaluatori locali si agentii imobiliare;
- Informatii existente pe site-ul www.OLX.ro referitoare la oferte si cereri de proprietati imobiliare similare din municipiul Zalau si din zona in care se situeaza terenul supus evaluării;
- Presa de specialitate.

3.13. Standarde

La elaborarea raportului de evaluare s-au avut in vedere recomandarile Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2025 in concordanta cu cele europene si internationale.

3.14. Declarația evaluatorului

Evaluatorul declara ca nu are interese ascunse vizavi de imobilul evaluat si pastreaza confidentialitate asupra datelor si informatiilor primite, precum si asupra rezultatelor determinate iar remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau, care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.

4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Date privind identificarea și situația juridică a imobilului

Imobilul in cauza compus din: **Teren intravilan , in suprafata de 32,00 mp. ,** inscris in C.F. nr. 76814 Zalau , nr. cadastral 76814 , intabulare , drept de PROPRIETATE , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1; Act Notarial , declaratie nr. 245 , din 19.03.2024 , emis de N.P. Oprea Bianca Alina ; Act Administrativ , nr. hotararea nr. 318 din 28.10.2021 , emis de Consiliul Local al Municipiului Zalau , nr. adeverinta nr. 11507 din 08.02.2022 emis de Municipiul Zalau si documentatie cadastrala; Act Administrativ nr. aviz de legalitate nr. 11366 din 02.11.2021 , emis de Institutia Prefectului Judetului Salaj , cu incheierea nr. 39951/10.08.2023 , **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 considera lipsit de sarcini , cu impozitele pe proprietate platite la zi , fiind evaluat in aceste ipoteze.

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

4.2. Amplasament

Terenul este amplasat in municipiul Zalau , b-dul M. Viteazul , adiacent apartamentului 3/A din bloc T2 , zona centrala , judetul Salaj. Accesul la teren se realizeaza direct din strada asfaltata. In zona exista scoli , spatii comerciale si de prestari servicii , piata agroalimentara Astralis , autogara , etc.

4.3. Descrierea terenului

Terenul in cauza are suprafata de 32,00 mp. , cu acces direct din strada asfaltata si este plan. La limita terenului in cauza se afla reseaua electrica , instalatia de apa-canalizare si instalatia de gaz metan. Accesul la teren se face direct din strada.

5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5.1. Analiza pietei, 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.

5.2. 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.

5.3. 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.

Evaluare teren intravilan , municipiul Zalau , b-dul M. Viteazul , adiacent blocului T2 , zona centrala

5.4. Echilibrul pietei

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

6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

6.1. 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 în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare este definiția 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.

6.2. Cea mai bună utilizare

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

Pentru a fi luată în considerație, cea mai bună utilizare trebuie să îndeplinească patru criterii, ea trebuind să fie legal permisă, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim profitabilă.

6.3. Analiza propriu-zisă

Având în vedere amplasamentul în zona ultracentrală a municipiului Zalau cu clădiri de instituții , scoli spații comerciale , etc. , cu acces facil la artere de circulație principale , funcțiunile și dotările existente , cea mai bună utilizare a fost aleasă cea de tip nerezidențial.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Dintre metodele de evaluare recomandate s-a optat pentru:

- metoda comparației de piață
- metoda reziduală

Pentru evaluarea terenului s-au avut în vedere următoarele considerente:

- terenul în cauză , cu o suprafață de 32,00 mp. , are front direct la str. Armoniei;

- la limita terenului in cauza exista retea electrica , instalatia de apa-canalizare si instalatie de gaz metan;
- cea mai buna utilizare o reprezinta terenul construit;
- valoarea terenului s-a determinat avand in vedere valoarea de piata a terenului liber in zona , care se situeaza intre 60,00 EURO/mp. – 100,00 EURO/mp. , functie de amplasare , dotarea cu utilitati , suprafata , front la strada;
- accesul la teren se face direct din strada asfaltata.

7.1. Metoda comparatiei directe

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea celei care trebuie evaluata cu aceste proprietati. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor si a vanzatorilor, conditiile de finantare, situatia pietei la momentul vanzarii, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, utilizarea, componente non-imobiliare.

In zona in care este amplasat terenul de evaluat nu prea exista oferta de terenuri pentru vanzare , informatiile fiind culese din publicatiile locale , de la vinzatori si de la agentii imobiliare.

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

Proprietatea comparabila A – Teren intravilan situat in municipiul Zalau , zona cu toate utilitatile aproape de Primarie , in suprafata de 1.000 mp. , cu front la strada de 21,00 m , ofertat la 100,00 EURO/mp;

Proprietatea comparabila B – Teren intravilan situat in municipiul Zalau , zona ultracentrala , in suprafata de 650 mp. , cu front la strada de 12,00 m. , are toate utilitatile (electricitate , gaz metan , apa curenta si canalizare) si poate fi utilizata in scopul construirii de locuinte individuale , duplex , spatiu comercial , ofertat la 115,00 EURO/mp;

Proprietatea comparabila C – Teren intravilan situat in municipiul Zalau , cartierul Livada Meses , avand front la doua strazi 38,00 m , utilitati la limita terenului (electricitate si apa curenta) , in suprafata de 1.300 mp. , ofertat la 97,00 EURO/mp.

La pretul de oferta s-a aplicat o reducere de 10% aceasta fiind marja de negociere.

Evaluare teren intravilan, municipiul Zalau, b-dul M. Viteazul, adiacent blocului T2, zona centrala

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	32	1.000 mp	650 mp	1.300 mp
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		100 €/mp	115 €/mp	97 €/mp
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-10	-12	-10
Pret corectat (EURO/mp)		90,00	103,50	87,30
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		90,00	103,50	87,30
Conditii de finantare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		90,00	103,50	87,30
Conditii de piata		Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		90,00	103,50	87,30
Localizare	Central	Central	Ultracentral	central
Corectie (%)		0%	-5%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	-5,18	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		90,00 €	98,33 €	87,30 €
Stare drum de acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		90,00 €	98,33 €	87,30 €
Destinatia (utilizarea terenului)	nerezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)		5%	5%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		4,50	4,92	4,37
Pret corectat (EURO/mp)		94,50 €	103,24 €	91,67 €
Utilitati/distanta	E-A-C-G	E-A-C-G	E-A-C-G	E-A
Corectie (%)		0%	0%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	4,58
Pret corectat (EURO/mp)		94,50 €	103,24 €	96,25 €
Suprafata (mp)	32 mp	1.000	650	1.300
Corectie (%)		-5%	-5%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		-4,73	-5,16	-4,81
Pret corectat (EURO/mp)		89,78 €	98,08 €	91,44 €
Front stradal (ml)	6	21,00	12,00	38,00
Corectie (%)		-5%	-5%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		-4,49	-4,90	-4,57

Pret corectat (EURO/mp)		85,29 €	93,18 €	86,86 €
Relieful/forma terenului	Plan	Plan	Plan	Plan
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		85,29 €	93,18 €	86,86 €
Alte elemente (autorizatie, amenajari)		similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		85,29 €/mp	93,18 €/mp	86,86 €/mp
Corectie totală netă (EURO)		-15	-22	-10
Corectie totală netă (%)		-15%	-19%	-10%
Corectie totală brută (EURO)		14	20	18
Corectie totală brută (%)		14%	18%	19%
VALOARE ESTIMATA (EURO)		85,00 € /mp		A
* cea mai mica corectie totala brută s-a efectuat pentru comparabila:				A

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 A unde $V_{comparații} = 85,00 \text{ EURO/mp}$, deoarece în acest caz, corecția brută totală este cea mai mică. Valoarea de piață, este:

$$V = 32,00 \text{ mp} \times 85,00 \text{ EURO/mp} \times 5,0953 \text{ lei/EURO} = 2.720 \text{ EURO} - 13.859 \text{ lei}$$

Rótund:

$$V_{\text{teren comparații}} = 2.720 \text{ EURO} - 13.860 \text{ lei}$$

7.2. Metoda reziduala

Estimarea valorii terenului se face prin deducerea costurilor de investitie ipotetice din valoarea de piata a proprietatii imobiliare potēntiale și adecvate conform conceptului de cea mai buna utilizare a terenului liber. Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente în zona și care urmăresc tendintele de dezvoltare urbana, proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare (CMBU) în ipoteza dezvoltarii terenului ca proprietate imobiliara de tip nerezidential propunandu-se extinderea unui spatiu comercial, în suprafata de 32,00 mp.

Costul estimat de construire a spatiului, este:

$$C_c = 32,00 \text{ mp} \times 575,00 \text{ EURO/mp} = 18.400 \text{ EURO}$$

In urma analizei pietei imobiliare locale, în opinia evaluatorului, la data evaluarii nivelul chiriei medii obtenabile este de 6,00 EURO/luna/mp.:

$$VBA = 32,00 \text{ mp.} \times 6,00 \text{ EURO/luna/mp.} \times 12 \text{ luni} = 12.000 \text{ EURO}$$

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

Venit brut anual	EURO	2.304
Cheltuieli 10%	EURO	230
Venit net efectiv	EURO	2.074

Valoarea proprietatii in conditiile CMBU este:

$$VCMBU = VNE/c \text{ unde } c = \text{rata de capitalizare}$$

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 analizata apreciindu-se o rata de capitalizare de $c = 10,00\%$.

$$VCMBU = 20.740 \text{ EURO}$$

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).

$$V_{\text{teren met. reziduala}} = VCMBU - C_c$$

$$V_{\text{teren met. reziduala}} = 2.340 \text{ EURO} = 11.920 \text{ lei}$$

Cap. 8. RECONCILIAREA REZULTATELOR OPINIA EVALUATORULUI

8.1. Generalități

Tipul de valoare estimat este Valoarea de piață, definită pe parcurs.

Descrierea proprietății in detaliu este prezentată in capitolul aferent.

8.2. Metode utilizate, valori obținute

Valorile obtinute prin cele doua abordări de evaluare sunt:

-metoda comparațiilor de piata V comparații: 13.860 lei

-metoda reziduala V met. reziduala: 11.920 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.

Evaluare teren intravilan, municipiul Zalău, b-dul M. Viteazul, adiacent blocului T2, zona centrală

Valoarea obținută prin metoda reziduală are la bază date privind potențialul de dezvoltare a amplasamentului în cadrul zonei, luând în considerare analiza celei mai bune utilizări a terenului liber.

8.3. Concluzii-Valoarea de piață

Având în vedere prețurile care se practică pe piața liberă și faptul că evaluarea s-a făcut în scopul concesiunii, în opinia evaluatorului, valoarea de piață, este:

$$V = 13.860 \text{ lei} = 2.720 \text{ EURO}$$

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

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

9. ANEXE

- 9.1. Extras de carte funciara;
- 9.2. Planul de proiectie Stereo 70;
- 9.3. Plan de situatie;
- 9.3. Oferte de pe piata.

Anexa nr 1 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr 190 din 25.06.2026

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





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 76814 Zalău

Nr. cerere	40669
Ziua	13
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100208947061



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Salaj, UAT Zalău, Loc. Zalău, Bdul MIHAI VITEAZUL, (adiacent bl T2)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	76814	32	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
39951 / 10/08/2023		
Act Administrativ nr. hotărârea nr. 318, din 28/10/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ZALAU; Act Administrativ nr. ADEVERINTA nr. 11507, din 08/02/2022 emis de MUNICIPIUL ZALAU și documentație cadastrală; Act Administrativ nr. AVIZ DE LEGALITATE NR. 11366, din 02/11/2021 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI JUDETULUI SALAJ;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ZALĂU, domeniu privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

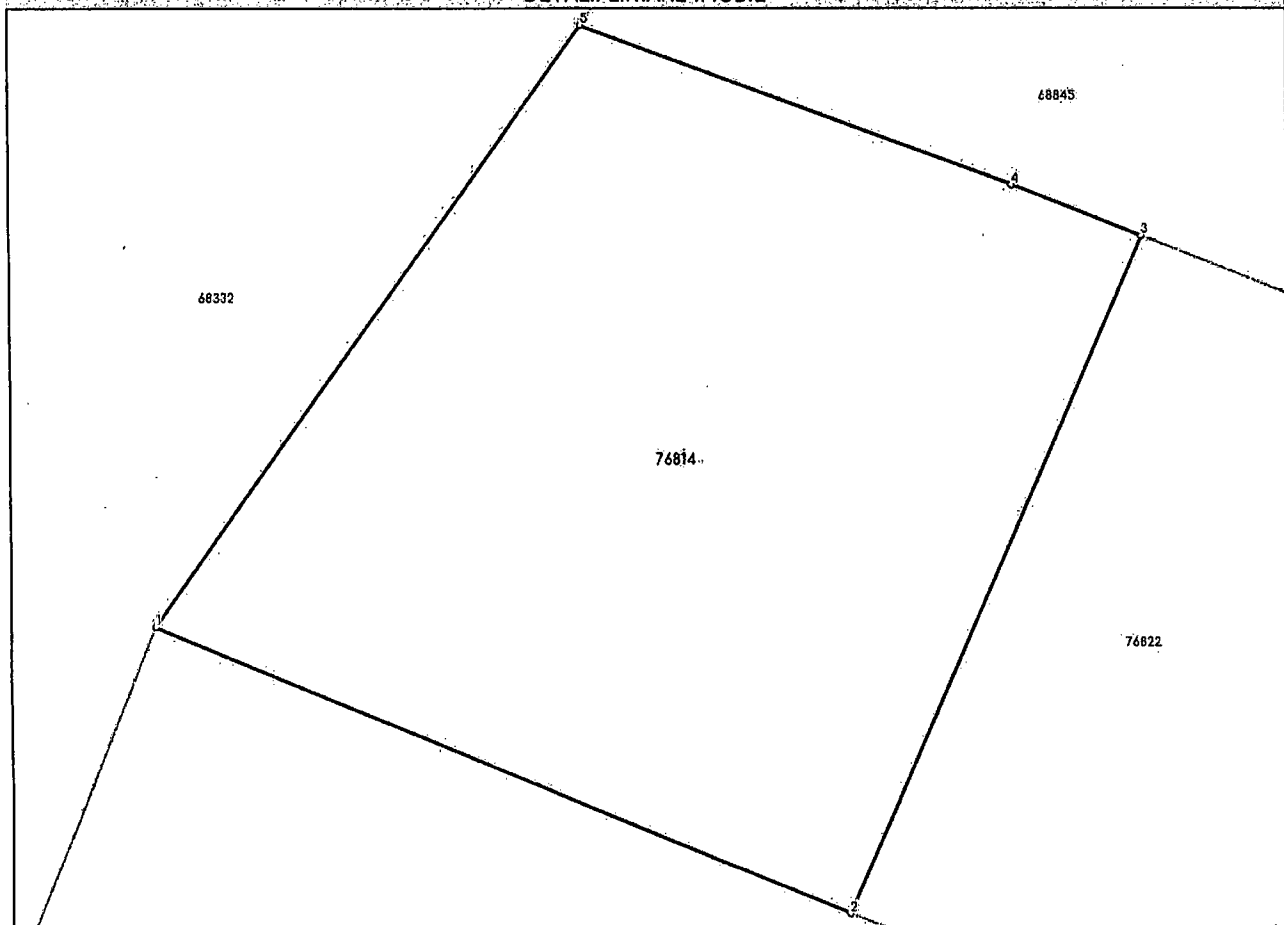
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
76814	32	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	32	-	-	1777/2/11/1. 1777/2/12/1. 1777/2/14/1/ 1/a/2/1/a	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.106
2	3	6.015
3	4	1.126
4	5	3.721
5	1	5.988

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

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

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

Data și ora generării,

13/05/2026, 14:40

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>

13