



ROMÂNIA
JUDEȚUL SĂLAJ
COMUNA RUS
CONSILIUL LOCAL

Rus Nr. 39, C.P. 457290; Tel./Fax: 0260639394
E-mail: primariarus@yahoo.com ; Site: www.comunarus.ro



HOTĂRÂREA NR.25

din 25.06.2026

privind aprobarea cumpărării unui imobil – teren intravilan cu construcții, în suprafață de 1151 mp, în scopul extinderii centrului civic din localitatea Fântânele-Rus, comuna Rus județul Salaj
Consiliul local Rus, întrunit în ședința ordinară din data de 25.06.2026,

Având în vedere :

- Proiectul de hotărâre nr.2138/15.06.2026, inițiat de primarul comunei Rus ;
 - Referatul de aprobare al primarului nr.2139/15.06.2026;
 - Raportul de specialitate nr.2140/15.06.2026, întocmit de secretarul comunei;
 - Avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Rus ;
 - prevederile art.129, alin.(2) lit. (c) , coroborat cu art.286 alin. (1) și (4), art 287 alin. (1) lit.b), art 289 alin.(1), (5) și (6) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art. 863 lit (a) din Codul civil , cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art.139 alin. (2) și art. 196 , alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.(1) Consiliul Local al comunei Rus aprobă demararea procedurilor în vederea cumpărării prin negociere , de către comuna Rus a unui teren în suprafață de 1151 mp, situat în intravilanul satului Fântânele-Rus , comuna Rus, ocupat de două construcții C1 Casă de locuit în suprafață de 70 mp și C2 Anexă în suprafață de 83 mp, înscrise în CF nr.54746 Rus , în vederea extinderii centrului civic al satului Fântânele-Rus.

(2) Cumpărarea terenului cu construcții, descrise în alineatul precedent, se face în condițiile dreptului comun, astfel cum este reglementat de Codul Civil.

(3) Terenul intravilan în suprafață de 1151 mp , înscris în CF 54746 Rus este în proprietatea doamnei Rus Maria și în posesia domnului Rusu Ezacheu , iar construcțiile C1 și C2 sunt în proprietatea domnului Rusu Ezacheu.

(4) Prețul de cumpărare al imobilului teren intravilan cu construcții , se stabilește prin negociere între părți. Comisia de negociere din partea Comunei Rus va fi formată din : primar- Cozma Ioan-Aurelian , consilier local- Costin Niculae și secretar general Bora Ioan-Marian.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare – contract nr. 2230/19.06.2026 , întocmit de Persoană fizică Autorizată Pădurean Grigoriu -evaluator autorizat, membru titular ANEVAR (legitimatie nr.14948) , prin care a fost estimată valoarea de piață a proprietății imobiliare menționate la art.1, alin.(1) , la suma de 116.150 lei , Raportul de evaluare este *Anexa nr.1* și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Cheltuielile pentru întocmirea actelor premergătoare/ulterioare semnării contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, precum și alte taxe care țin de perfectarea cumpărării sunt în sarcina cumpărătorului și se suportă din bugetul local.

Art.4. Se împuternicește primarul comunei Rus , d-l Cozma Ioan-Aurelian , să semneze contractual de vânzare – cumpărare și orice alte acte necesare perfectării contractului , în numele comunei Rus .

Art.5. După achiziționare ,imobilul teren intravilan cu construcții, ce face obiectul prezentei hotărâri , se înregistrează ca bun aparținând domeniului public al comunei Rus, la valoarea prevăzută în contractul de vânzare –cumpărare.

Art.6. Cu ducerea la îndeplinire se însărcinează: primarul comunei Rus, Comisia de negociere și contabilul comunei Rus.

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică , prin grija secretarului general al comunei , în termenele legale ,către:

- Instituția Prefectului - Județul Salaj;
- Primarul comunei Rus ;
- Notar public;

- Dosar ședință și Dosar Hotărâri ale Consiliului local Rus ;

- Se publică pentru aducere la cunoaștere prin afișare la primărie și postare pe site: www.comunarus.ro ;

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER LOCAL,
BOGDAN ERAȘCU

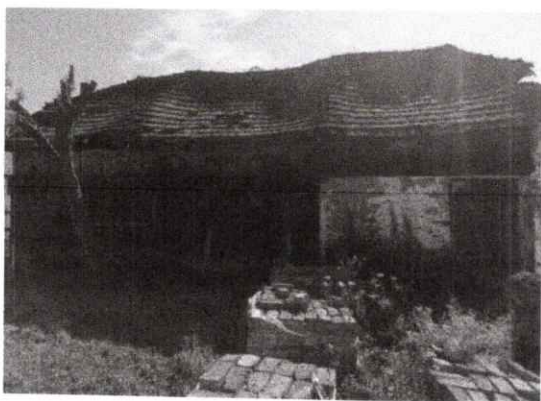


CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI,

IOAN- MARIAN BORA

2026

RAPORT DE EVALUARE BENEFICIAR: COMUNA RUS



Pădurean Gregoriu –
membru titular ANEVAR,
nr. leg. 14948
22/6/2026

Prin prezenta, vă transmitem raportul de evaluare pentru proprietatea imobiliară formată din:

a.) Teren cu suprafața de 1.151 mp, prins în Cartea funciară nr. 54746 al comunei Rus;

b.) Construcții

Nr. crt.	Carte Funciară comuna Rus	Denumire construcție	Suprafață construită desfășurată/mp
1	54746 – C1	Casă de locuit	70
2	54746 – C2	Anexă	83

Conform documentelor puse la dispoziție de către proprietar (Extras de Carte Funciară dreptul asupra proprietății evaluate este drept deplin, conform SEV 230.

Tipul valorii estimate este valoarea de piață așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 (SEV 100- Cadrul general): „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”.

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață pentru achiziționarea lor de către Comuna Rus.

În urma aplicării metodelor prezentate mai sus evaluatorul se pronunța la următoarele valori de piață:

a.) Teren cu suprafața de 1.151 mp, prins în Cartea funciară nr. 54746 al comunei

Rus:

Valoare de piață teren:

15.000 lei

b.) Construcții

Nr. crt.	Carte Funciară comuna Rus	Denumire construcție	Suprafață construită desfășurată/mp	Valoare de piață/lei
1	54746 – C1	Casă de locuit	70	93.000
2	54746 – C2	Anexă	83	8.150
			TOTAL	101.150

Total valoare de piață bunuri imobile evaluate:

116.150 lei

Data evaluării

22.06.2026

Evaluator: Membru Titular ANEVAR



CUPRINS

I. INTRODUCERE	4
II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
III. PREZENTAREA DATELOR	11
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	17
V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	18
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	19
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	31
VIII. ANEXE	

I. INTRODUCERE

1.1 Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante (Sinteza raportului de evaluare)

Aspecte principale luate in considerare pentru formularea concluziei asupra valorii:

Se evaluează dreptul deplin asupra proprietății imobiliare formată din

a.) Teren cu suprafața de 1.151 mp, prins în Cartea funciară nr. 54746 al comunei Rus;

b.) Construcții

Nr. crt.	Carte Funciară comuna Rus	Denumire construcție	Suprafață construită desfășurată/mp
1	54746 – C1	Casă de locuit	70
2	54746 – C2	Anexă	83

Ele sunt în proprietatea lui Rusu Ezacheu.

Pentru identificarea proprietarului și a proprietății analizate mi s-au pus la dispoziție următoarele documente: Extrasele de Carte Funciară de mai sus - (Anexat în Copie).

După analiza documentelor de mai sus, am analizat bunurile mobile în ipoteza că sunt lipsite de sarcini

Tipul valorii estimate este valoarea de piață așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 (SEV 100- Cadrul general): „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”

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață pentru achiziționarea lor de către Comuna Rus.

1.2 Certificarea evaluatorului

Referitor la evaluarea dreptului de proprietate asupra proprietății subiect certific, că:
Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate.

Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale.

Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate.

Nu am nici o părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare.

Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului.

Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport, au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025.

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări

Nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport

La data acestui raport, subsemnatul este membru titular ANEVAR de 20 ani.

Subsemnatul am inspectat personal proprietatea subiect în prezența proprietarului.

Sunt de acord ca raportul de evaluare să fie verificat la cererea scrisă a utilizatorului desemnat în conformitate cu Standardele de Evaluare SEV 400 - Verificarea evaluării.

II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Identificarea și competența evaluatorului

Raportul de evaluare a fost realizat de către d-l Pădurean Gregoriu, cu domiciliu în Zalău, str. Nouă, nr.1, bl. N11, ap.4, membru titular ANEVAR – identificat cu legitimația numărul 14948. La data întocmirii acestui raport, subsemnatul sunt membru titular ANEVAR cu o vechime de 10 ani. Nu există niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate. Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială. Evaluatorul nu are nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Nu a fost oferită asistență profesională substanțială din partea altor specialiști pentru nici un aspect al evaluării, persoanei care semnează acest raport.

2.2 Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați

Client: Comuna Rus, C.U.I. : 4495174

Utilizator: Comuna Rus, C.U.I. : 4495174

2.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață pentru achiziționarea lor de către Comuna Rus.

2.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.

Proprietatea subiect a fost identificată pe baza documentelor puse la dispoziție de către proprietar

Proprietatea a putut fi identificată și cu ajutorul aplicației ANCPI www.geoportal.ancpi.ro, imobilele sunt marcate cu albastru.



Sunt evidențiate și cu ajutorul aplicației <https://www.google.com/maps>.



Coordonate GPS: **47.25164933452073, 23.557446519563044**

Raportul de evaluare este de tip explicativ (narativ) conform SEV 103 din Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025.

Concluzia asupra valorii definite se fundamentează pe adecvarea, precizia, cantitatea si calitatea datelor colectate în procesul de evaluare. Evaluatorul a apreciat relevanța, aplicabilitatea si fundamentarea fiecărui rezultat si s-a bazat pe rezultatul cel mai credibil, corelat cu scopul evaluării.

2.5 Tipul valorii estimate este valoarea de piață așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 (SEV 100- Cadrul general): „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”

Curs valutar utilizat la 22.06.2026: **5,2386 lei/euro.**

2.6 Data evaluării

Evaluarea s-a făcut pe baza informațiilor corespunzătoare datei 22.06.2026 (data evaluării) dată la care se consideră valabile ipotezele, datele și valorile estimate de către evaluator. Inspecția a fost realizată în data de 20.06.2026 de către Gregoriu Pădurean, membru titular ANEVAR, în prezența proprietarului.

Data raportului: 22.06.2026.

2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Etapele parcurse în procedura de documentare sunt următoarele:

Identificarea proprietății imobiliare a fost efectuată pe baza documentelor puse la dispoziție de către proprietar, și anume : Extrase CF.

Inspecția directă a proprietății imobiliare s-a efectuat în prezența proprietarului atât din exterior cât și din interior, în toate încăperile.

S-au utilizat suprafețele indicate în documentele puse la dispoziție

S-a studiat dreptul de proprietate

S-au solicitat de la proprietar informații legate de proprietatea imobiliară

S-a studiat baza economico-socială a pieței

S-au selectat, verificat, prelucrat și sintetizat informațiile obținute de la proprietar și din piață

Nu s-au constatat contaminări ale solului, raportul de evaluare a fost efectuat în ipoteza lipsei acestora

În timpul inspecției nu au fost constatate vizual probleme ale fundației și structurii imobilului, iar raportul de evaluare a fost efectuat în ipoteza lipsei acestora

Am depus toate diligențele pentru a mă documenta și consider că documentarea realizată este suficientă pentru a emite o opinie total justificată asupra valorii juste.

Documentele sunt atașate în Anexa

2.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Evaluarea imobilului s-a realizat atât pe baza informațiilor primite de la proprietar – extras de Carte Funciară -, a informațiilor adunate în urma inspecției cât și pe baza informațiilor de piață colectate din diverse surse. Documentele utilizate au fost enumerate mai sus.

Proprietatea a fost evidențiată cu ajutorul www.geoportal.ancpi.ro , Informațiile de piață au fost culese din următoarele surse: site-uri de publicitate imobiliară: www.imobiliare.ro ; www.lajumate.ro ; www.olx.ro , discuții cu vecini și agenți imobiliari locali.

Pentru a identifica unele comparabile utilizate, s-a efectuat inspecția în teren, s-a discutat cu proprietarii. Toate comparabilele utilizate au fost verificate și sunt de actualitate.

2.9 Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze generale :

Identificarea proprietății și analiza dreptului de proprietate se bazează pe informațiile din documentele furnizate de către proprietar. Evaluatorul a studiat documentele transmise și informează utilizatorul despre orice neconcordanță între situația din acte și situația din realitate.

Pentru scopul evaluării s-a presupus că:

Amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările legale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse , descrise și luate în considerare în raport.

Legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.

Nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Nu am făcut investigații nici nu am fost informat că ar exista și nici nu am observat la momentul inspecției existența unor contaminări naturale sau chimice.

Există o finanțare normală

Am avut în vedere protecția datelor GDPR

Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

În abordările de evaluare utilizate, evaluatorul a luat în considerare toate informațiile de care a dispus la data evaluării, informații obținute atât din documentele puse la dispoziție de către proprietar, cât și din propria cercetare privind proprietatea evaluată. S-a considerat ca toate informațiile sunt adevărate și de actualitate.

Ipoteze speciale/semnificative

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025 (SEV 101)- Termenii de referință ai evaluării) „o ipoteză specială este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către participant tipic de pe o piață într-o tranzacție, la data evaluării”.

Ipotezele speciale sunt utilizate adesea pentru a descrie efectul unor schimbări posibile asupra valorii unui activ. Acestea sunt desemnate ca fiind „speciale” pentru a sublinia utilizatorului evaluării faptul că o concluzie asupra valorii este condiționată de o schimbare în situațiile curente sau că acestea reflectă un punct de vedere care nu ar fi luat în considerare de participanții de pe piață, la data evaluării.

Terenul a fost evaluat în ipoteza că nu există construcții edificate.

2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare se adresează doar clientului și utilizatorului desemnat specificați în prezentul raport. Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Publicarea parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. Concluziile pot fi valabile numai la data evaluării.

Nu imi asum răspunderea decât față de client și utilizator și în scopul agreat între părți, adică estimarea valorii de piață pentru informarea clientului

2.11 Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2025

Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare.

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare sunt Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025:

SEV 100 -Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 -Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 -Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 -Raportare (IVS 103)

SEV 104 -Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 -Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Declar că prezentul raport de evaluare a fost realizat respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 cu normele și metodologia recomandată .

Precizez faptul că nu există devieri de la standarde.

2.12 Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat la cererea beneficiarului în scopul precizat anterior Conform SEV 103 „Raportare” formatul raportului este de tip narativ

Raportul cuprinde toate capitolele în conformitate cu SEV 103- Raportare (IVS 103).

Raportul este finalizat cu opinia evaluatorului privind valoarea justă a proprietății.

Capitolul anexe cuprinde actele pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție pentru realizarea raportului, fotografii ale proprietății subiect.

III. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Date despre aria de piață

Aspecte social-economice

Județul Sălaj este situat 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. Se învecinează la nord cu județele Satu Mare și Maramureș, la vest și sud-vest cu Bihor, iar spre sud, sud-est și est cu județul Cluj. Cele 4 orașe din județ sunt Zalău, Șimleu Silvaniei, Cehu Silvaniei și Jibou. Zalău este orașul cel mai mare din județ, fiind și reședință administrativă. Județul are o suprafață de 3.864 km² și un număr de aproximativ 240.000 locuitori în 2026, ceea ce înseamnă o densitate de circa 62 locuitori/km², menținându-

se printre cele mai mici județe din România din punct de vedere al populației. Populația județului este concentrată în municipiul reședință de județ — Zalău (cca 61.000 locuitori), în celelalte 3 orașe din județ: Șimleu Silvaniei (cca 15.600 locuitori), Jibou (cca 10.800 locuitori) și Cehu Silvaniei (cca 7.000 locuitori), precum și în cele 57 de comune rurale. Gradul de urbanizare este de cca 39%, sub media națională, reflectând tendința de migrație spre centre urbane și scăderea demografică specifică zonei. Județul dispune de o rețea de drumuri publice de peste 1.800 km, din care 370 km reprezintă drumuri europene și naționale, modernizate în ultimii ani, precum și o rețea de cale ferată de aproximativ 140 km, electrificată în proporție de circa 50%. De asemenea, unul dintre traseele principale ale rețelei de autostrăzi care va conecta România la infrastructura europeană traversează județul Sălaj. Economia județului a cunoscut o revigorare în perioada 2004-2008, dar și după 2012, cu accent pe dezvoltarea sectorului agroindustrial și a serviciilor, însă în 2026 persistă provocările demografice și infrastructurale, în contextul migrației și îmbătrânirii populației.

Descriere socio-economică – Comuna Rus, județul Sălaj

Rus este o unitate administrativ-teritorială situată în partea de nord-est a județului Sălaj, în regiunea de dezvoltare Nord-Vest. Comuna este formată din satele Rus (reședința), Buzaș și Fântânele-Rus și are o suprafață administrativă de aproximativ 50,97 km².

Populație și resurse umane

Conform rezultatelor recensământului populației din 2022, comuna numără aproximativ 909 locuitori, evidențiind o tendință de scădere demografică specifică multor localități rurale din județul Sălaj. Structura etnică este predominant românească, iar procesul de îmbătrânire a populației și migrația către centre urbane sau în străinătate influențează disponibilitatea forței de muncă locale.

Infrastructură și accesibilitate

Comuna beneficiază de acces la rețeaua rutieră județeană prin DJ 108S și DJ 109E, având legătură cu drumul național DN1C/E58, unul dintre principalele coridoare de circulație din nord-vestul României. Poziționarea în apropierea văii Someșului facilitează conectivitatea cu localitățile învecinate și cu centrele urbane din zonă.

Structura economică

Economia locală are un caracter preponderent agricol, bazându-se pe:

cultura plantelor;

creșterea animalelor;

exploatarea terenurilor agricole și a pășunilor;

activități silvice și exploatarea resurselor forestiere.

Sectorul serviciilor și al activităților comerciale este redus, fiind orientat în principal spre satisfacerea necesităților populației locale. Activitățile industriale sunt slab reprezentate, economia fiind caracteristică mediului rural.

Fond funciar și utilizarea terenurilor

Teritoriul comunei este ocupat în principal de terenuri agricole, pășuni, fânețe și suprafețe împădurite. Relieful colinar și proximitatea râului Someș favorizează activitățile agricole și zootehnice. Intravilanul reprezintă aproximativ 6% din suprafața administrativă totală, ceea ce confirmă caracterul predominant rural al localității.

Nivel de dezvoltare

Comuna Rus se încadrează în categoria localităților rurale cu densitate redusă a populației și cu o economie bazată în principal pe valorificarea resurselor agricole. Potențialul de dezvoltare este susținut de accesul la fonduri europene pentru modernizarea infrastructurii, dezvoltarea exploatașilor agricole și stimularea activităților turistice și agro-turistice. În ultimii ani au fost implementate proiecte locale de modernizare a infrastructurii și a serviciilor publice.

Concluzie

Din punct de vedere socio-economic, comuna Rus reprezintă o localitate rurală cu profil agricol, caracterizată prin populație redusă și în scădere, infrastructură de bază funcțională și activități economice concentrate în sectorul primar. Perspectivele de dezvoltare depind de investițiile în infrastructură, accesarea fondurilor europene și diversificarea activităților economice locale.

Delimitarea ariei de piață Aria de piață reprezintă delimitarea din punct de vedere geografic sau al localizării privind o anumită categorie de proprietăți imobiliare. Aria de piață se referă la zona în care există proprietăți comparabile sau similare într-o concurență eficientă cu proprietatea subiect , în gândirea utilizatorilor sau ai potențialilor cumparatori.

a.) Teren cu suprafața de 1.151 mp, prins în Cartea funciară nr. 54746 al comunei Rus;

Proprietatea evaluată constă într-un teren intravilan cu categoria de folosință curți-construcții și grădină, având suprafața de 1.151 mp, identificat în Cartea Funciară nr. 54746 a comunei Rus, situat în zona centrală a satului Fântânele-Rus, comuna Rus, județul Sălaj.

Aria de piață a proprietății este reprezentată de piața terenurilor intravilane cu destinație rezidențială din satul Fântânele-Rus și din localitățile rurale învecinate aparținând comunei Rus și unităților administrativ-teritoriale limitrofe. Această arie include terenuri cu caracteristici similare privind amplasarea, accesul la drumurile publice, disponibilitatea utilităților și posibilitatea edificării de construcții rezidențiale.

Având în vedere poziționarea terenului în zona centrală a localității, proprietatea se află în concurență directă cu alte terenuri intravilane destinate construirii de locuințe individuale și gospodării familiale. Potențialii cumpărători sunt reprezentați în principal de persoane fizice interesate de construirea unei locuințe permanente sau de vacanță, proprietari din localitate care urmăresc extinderea gospodăriilor existente, precum și investitori locali.

În scopul evaluării, aria de piață este delimitată la nivelul satului Fântânele-Rus și al localităților rurale comparabile din zona de influență, unde terenurile intravilane cu destinație rezidențială și caracteristici similare sunt percepute de participanții la piață ca substituenți ai proprietății subiect și concurează în mod eficient cu aceasta.

b.) Construcții

Nr. crt.	Carte Funciară comuna Rus	Denumire construcție	Suprafață construită desfășurată/mp
1	54746 – C1	Casă de locuit	70
2	54746 – C2	Anexă	83

Delimitarea ariei de piață – Construcții

Proprietatea imobiliară analizată este situată în zona centrală a satului Fântânele-Rus, comuna Rus, județul Sălaj și cuprinde următoarele construcții înscrise în Cartea Funciară nr. 54746 a comunei Rus:

- C1 – Casă de locuit, cu suprafața construită desfășurată de 70 mp;
- C2 – Anexă gospodărească, cu suprafața construită desfășurată de 83 mp.

Construcțiile sunt edificate în anul 1942, având structură tradițională din văioagă, specifice fondului construit rural existent în localitățile din zona analizată. Caracteristicile constructive, vechimea semnificativă și amplasarea în mediul rural influențează în mod direct segmentul de piață în care se încadrează proprietatea.

Aria de piață este reprezentată de piața proprietăților rezidențiale rurale din satul Fântânele-Rus, comuna Rus și din localitățile rurale comparabile situate în zona de influență a comunei, unde se tranzacționează locuințe individuale și anexe gospodărești cu caracteristici similare privind vechimea, materialele de construcție, starea tehnică, suprafața construită și amplasarea.

Proprietățile concurente sunt reprezentate de gospodării tradiționale rurale formate din casă de locuit și anexe, amplasate în intravilanul localităților din zonă, care sunt percepute de participanții la piață ca substituenți ai proprietății evaluate. Cererea este generată în principal de persoane fizice interesate de utilizarea rezidențială permanentă sau sezonieră, precum și de cumpărători care urmăresc achiziționarea unor proprietăți rurale cu teren aferent.

În scopul evaluării, aria de piață este delimitată la nivelul comunei Rus și al localităților rurale învecinate cu caracteristici socio-economice și imobiliare similare, unde există un număr suficient de proprietăți comparabile care concurează în mod eficient cu proprietatea subiect.

3.2 Descrierea situației juridic

Proprietar și dreptul de proprietate: Proprietar este Rusu Ezechim, conform actelor de proprietate ce au fost înmânate evaluatorului și care sunt anexate la prezentul raport.

Sarcini și ipoteci: Nu sun

3.3 Descrierea proprietății

Descriere teren

Terenul este intravilan, cu suprafața totală de 1.151 mp, din care 700 mp categoria curți/construcții și 451 mp categoria arabil. Are o forma relativ regulată, dreptunghiulară, cu deschidere la drum de 41 m. Este situat în centrul satului Fântânele-Rus, comuna Rus, județul Sălaj la numărul 151.

Descrierea construcției:

Descrierea construcției C1 – Casă de locuit

Construcția C1 reprezintă o casă de locuit individuală, parter, edificată în anul 1942, având suprafața construită la sol de 70 mp. Construcția este amplasată în partea frontală a terenului, cu acces direct din curte și beneficiază de o poziționare favorabilă în zona centrală a localității Fântânele-Rus, comuna Rus.

Din punct de vedere constructiv, clădirea are fundații continue din piatră naturală, pereți portanți realizați din paianță, planșeu din lemn și șarpantă din lemn. Învelitoarea a fost înlocuită relativ recent cu tablă profilată, fapt ce contribuie la protecția structurii și la prelungirea duratei de exploatare a construcției.

La inspecția proprietății s-au constatat finisaje simple, specifice mediului rural, tâmplărie din lemn și compartimentare adecvată destinației de locuință. Structura portantă și elementele principale de rezistență nu prezintă degradări majore care să afecteze stabilitatea construcției, fiind observate doar fisuri și uzuri normale corespunzătoare vechimii.

Având în vedere starea tehnică generală, gradul de întreținere, înlocuirea învelitorii și funcționalitatea actuală, construcția este încadrată în categoria de **stare tehnică bună**, cu un grad de uzură fizică corespunzător vechimii și materialelor utilizate.

Descrierea construcției C2 – Anexă gospodărească

Construcția C2 reprezintă o anexă gospodărească edificată în anul 1942, cu suprafața construită la sol de 83 mp, utilizată tradițional pentru depozitare, adăpostirea animalelor și activități gospodărești.

Construcția este realizată pe fundații din piatră naturală, cu pereți din chirpici și elemente structurale din lemn masiv. Anexa este dezvoltată pe un singur nivel, cu pod înalt destinat depozitării furajelor și materialelor agricole. Structura șarpantei este din lemn, iar învelitoarea este realizată din țiglă ceramică.

În urma inspecției vizuale s-au constatat degradări specifice vechimii construcției: deformări locale ale învelitorii, uzură accentuată a unor elemente din lemn, fisuri și desprinderi ale tencuielilor, degradări locale ale pereților din chirpici și lipsa unor lucrări de întreținere curentă.

Cu toate acestea, construcția își păstrează funcționalitatea specifică și poate fi utilizată în continuare conform destinației sale.

Ținând seama de vechimea construcției, materialele utilizate, starea elementelor structurale și nivelul de întreținere constatat la data inspecției, anexa este încadrată în categoria de **stare tehnică satisfăcătoare**, prezentând un grad de uzură fizică ridicat, dar fără pierderea totală a funcționalității.

IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Analiza pieței imobiliare

Analiza pieței a fost realizată pentru proprietatea imobiliară situată în localitatea Fântânele-Rus, comuna Rus, județul Sălaj, compusă din teren intravilan în suprafață totală de 1.151 mp, din care 700 mp curți-construcții și 451 mp grădină, împreună cu construcțiile edificate pe acesta – casă de locuit și anexă gospodărească. Proprietatea este amplasată în zona centrală a localității și beneficiază de acces direct la drumul public.

Aria de piață a proprietății este reprezentată de piața proprietăților rezidențiale rurale din comuna Rus și din localitățile rurale învecinate cu caracteristici similare din județul Sălaj și din zona limitrofă a județului Maramureș. Delimitarea acestei arii de piață are la bază comportamentul cumpărătorilor, care consideră substituibile proprietățile rezidențiale rurale amplasate în localități apropiate, cu accesibilitate, dotări și caracteristici constructive comparabile.

Piața specifică este una locală, cu un volum redus de tranzacții comparativ cu centrele urbane, fiind caracterizată de predominanța proprietăților rezidențiale individuale și a gospodăriilor tradiționale. Cererea este susținută în principal de locuitorii zonei, persoane care doresc să își stabilească domiciliul în mediul rural, cumpărători interesați de proprietăți pentru utilizare sezonieră și persoane care urmăresc achiziționarea unor gospodării tradiționale cu teren aferent.

Oferta este formată în principal din case individuale vechi, construite înainte de anul 1990, împreună cu terenurile aferente și anexele gospodărești specifice mediului rural. Pe această piață, valoarea proprietăților este influențată în principal de amplasament, suprafața terenului,

starea tehnică a construcțiilor, accesul la utilități, gradul de modernizare și posibilitățile de utilizare viitoare.

Raportul dintre cerere și ofertă indică o piață relativ echilibrată, însă cu o lichiditate redusă și perioade de expunere la vânzare mai mari decât cele întâlnite în mediul urban. În cazul gospodăriilor tradiționale cu construcții vechi, cererea este limitată, iar prețurile sunt influențate în mod semnificativ de costurile necesare pentru reabilitare, modernizare sau reconversie.

Pentru proprietatea evaluată, factorii care influențează pozitiv valoarea sunt amplasarea în zona centrală a localității, suprafața adecvată a terenului, existența construcțiilor și accesul facil la infrastructura locală. Factorii care influențează negativ valoarea sunt vechimea construcțiilor, materialele tradiționale utilizate la edificare și necesitatea efectuării unor lucrări de întreținere și modernizare pentru aducerea acestora la standardele actuale de locuire.

Analiza pieței indică faptul că cea mai probabilă categorie de cumpărători este reprezentată de persoane fizice interesate de utilizarea rezidențială a proprietății, de extinderea unei gospodării existente sau de achiziționarea unei proprietăți rurale cu caracter tradițional. În aceste condiții, piața relevantă pentru evaluare este piața proprietăților rezidențiale rurale din comuna Rus și din localitățile comparabile aflate în aria sa de influență.

V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

„Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui active atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere” -. conform Standardelor de Evaluare a bunurilor 2025.

Prin definiție, „cea mai bună utilizare este aceea utilizare fezabilă financiar a unui activ, care îi maximizează potențialul și care, înainte de toate, a fost selectată dintre cele demonstrate și argumentate ca fiind posibile fizic și permise legal”. Așa cum spune și numele, analiza CMBU urmărește evidențierea utilizării optime a proprietății prin prisma pieței în care ea este amplasată. În fapt, se analizează utilizarea prezentă, în paralel cu alte utilizări probabile ale

proprietății, în mod rațional, în concordanță cu caracteristicile tehnice ale imobilului subiect cu avizele existente și cele legal obținabile. Variantele de utilizare posibile fizic și permise legal selectate în mod rezonabil de evaluator sunt trecute prin filtrul fezabilității financiare, selecția finală oprindu-se la una dintre utilizări, demonstrată și justificată a fi cea mai bună.

O utilizare care nu este legal permisă sau nu este fizic posibilă, nu poate fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare. O utilizare permisă legal și posibilă fizic, poate cere evaluatorului, cu toate acestea, să justifice de ce este rezonabil probabilă. După ce a rezultat din analiză ca una sau mai multe utilizări sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilității financiare. Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare. Pentru a analiza CMBU a proprietății este necesară cunoașterea pieței aferentă fiecărei utilizări analizate.

5.1. Analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat liber

Cea actuală

5.1.b Analiza celei mai bune utilizări a clădirilor.

CMBU: cea prezentă.

VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

6.1 Abordarea prin piață

„Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente de proprietăți similare cu proprietatea subiect.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri care nu sunt afectate semnificativ de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării (menționate pe piața imobiliară sub termenul de „oferte active”).

Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi obținute de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare.

Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

analiza pe perechi de date;

analiza pe grupe de date

analiza datelor secundare;

analiza statistică;

analiza costurilor;

capitalizarea diferențelor de venit

b) tehnicile calitative:

analiza comparațiilor relative;

analiza tendințelor;

analiza clasamentului;

interviuri.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe semnificative (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate. Metoda comparației vânzărilor utilizează informații despre vânzările unor *active* identice sau

asemănătoare cu *activul* subiect, pentru obținerea unei indicații asupra valorii.” – Conform Standardelor de Evaluare – 2025, GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Abordarea prin piață în estimarea valorii imobilelor

Principiile și conceptele evaluării imobilelor sunt:

Anticiparea: se referă la faptul că valoarea este creată de perspectiva unor beneficii obținabile în viitor

Schimbarea: Se analizează posibilitatea schimbării cantitative și calitative ale parametrilor imobilului

Cererea și oferta: pentru amplasamente cu anumite localizări acestea tind spre echilibru. Dacă oferta scade iar cererea rămâne stabilă sau crește, cresc și prețurile. În mod contrar, prețurile scad în scad în situația în care va crește oferta de amplasamente pentru o anumită utilizare și cererea rămâne stabilă sau descrește. Valoarea imobilelor este afectată în mod substanțial de jocul dintre cerere și ofertă, dar cea care determină în final valoarea pe o anumită piață este utilizarea economică a amplasamentului.

Substituția: presupune că un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un amplasament decât pentru altul similar sau identic

Echilibrul: atunci când diferitele elemente ale unui anumit mix economic sunt în stare de echilibru, valoarea este susținută. Atunci când echilibrul nu este stabil, valoarea se modifică.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului se utilizează o metodă globală care aplică informațiile de piață urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Aceasta se bazează pe valoarea pe metru pătrat rezultată în urma analizării ofertelor - tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt: tehnici cantitative și tehnici calitative.

Tehnicile cantitative sunt:

- analiza pe perechi de date;
- analiza pe grupe de date
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;
- capitalizarea diferențelor de venit

6.1. Abordarea prin piață a terenului

Pentru determinarea valorii de piață s-a **utilizat metoda comparației directe**. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile. S-a folosit o tehnică **cantitativă: Analiza pe perechi de date**.

S-au utilizat 3 proprietăți care au caracteristici asemănătoare cu proprietatea subiect.

Precizăm că proprietățile comparabile sunt reale, au fost inspectate personal. În cadrul inspecției au fost verificată corespondența între datele scriptice și faptice. Nu s-au observat diferențe. Am indicat și sursa de unde au fost colectate. Printscreen-ul cu ofertele se regăsesc mai jos.

a.) Analiză teren intravilan curți, construcții

Comparabila 1

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/de-vanzare-teren-56-ari-5600-metri-patrati-in-rogoaza-sat-chechis-comuna-balan-judet-salaj/ei337082iid479d0ei8g2f29h854d703.html>

**De vanzare teren 56 ari, (5600 metri patrati),
in Rogoaza, sat Chechis, comuna Balan,
judet Salaj**

**5 EUR
0 EUR/m²**

[Salaj, Chechis Rogoaza](#) [Vezi pe
hartă](#)

Valabil din 6/19/2026 10:58:49 PM

Specificații

Suprafata terenului	5600 m ²
Front stradal	93
Amenajare strazi	Asfaltate

Descriere

Terenul de 56 ari, respectiv 5600 m.p., este la marginea satului Chechis, aproape de Balan, moara Balan este in vecinatate, pe suprafata dreapta, cu deschidere 93 m la sosea.
Ideal pentru constructie casa sau dezvoltare afacere, service auto, spalatorie, benzinarie, etc...
Pretul solicitat este de 1300 lei pe un ar, respectiv 13 lei pe metru patrat (2.5 eur m.p).
Nu mi se permite sa pun 2.5, pretul de 5 eur este "impus" de site aplicatie.

ID anunt: 1781866208

C
Ioan Damsa
Vezi toate anunțurile
0721368772

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Comparabila 2

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-sat-tihau-comuna-surduc-jud-salaj/gi2702d47g2d7792eh006fg739d85i82.html>

publi24.ro

Caută anunțuri...

Toate județele

Toate categoriile

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

**Teren intravilan de vânzare Sat Tihău,
Comuna Surduc, jud. Sălaj**

8 300 EUR
3 EUR/m²

[Salaj, Tihău](#) [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 6/21/2026 10:55:48 AM



1 / 3



Specificații

Suprafața terenului 2400 m²

Descriere

Vând teren intravilan, situat în Sat Tihău, Comuna Surduc, cu acces direct din DC25.
Zona este liniștită, potrivită pentru construcție casă, investiție sau casă de vacanță.

Suprafață: 2300 mp
Front la drum: 11 m
Utilități: curent, apă, gaz
Teren drept, bine poziționat
Acte în regulă, cadastru și intabulare

Acces facil, zonă în dezvoltare
Preț: 8300 negociabil

Teren agricol de vânzare Sat Tihău Comuna Surduc, jud. Sălaj

Vând teren agricol extravilan, situat pe raza Satului Tihău, Comuna Surduc. Teren potrivit pentru agricultură, investiție sau arendare.

☎ Telefon validat

Vezi foto

072

Contactează

Bună, mă întorc din vacanță!

Caractere rămășițe

Adaugă foto

Distribuie

f

Comparabila 3

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-in-ileanda-salaj-IDkGSJI.html?isPreviewActive=0&search_reason=search%7Corganic&sliderIndex=0

[Inapoi](#) / [Pagina principala](#) / [Imobiliare](#) / [Terenuri](#) / [Terenuri - Salaj](#) / [Terenuri - Ileanda](#)



Postat azi la 14:55

Vand teren intravilan in Ileanda, Salaj

23 000 lei

PUBLICITATE
Vrei finanțare?

[Calculează rata](#)

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 2 834 m²

PUBLICITATE
Allianz Tiriac Asigurare pentru casa ta [Vezi oferta](#)

DESCRIERE

Vand teren intravilan in Ileanda, zona Belti, intabulat cu CF, suprafata 2834 mp

PRIVAT

 **Pop Cornel**
Pe OLX din septembrie 2015
Activ azi la 14:52

[Trimite mesaj](#)

[☎ 075 028 5060](#)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 **Ileanda**
Salaj



[Vezi locația pe hartă](#)

DREPTURILE CONSUMATORILOR ✓
Achizițiile de la vânzători privați nu sunt protejate de legea privind drepturile consumatorilor.

Publicitate



Publicitate



Avem:

Evaluarea Terenului - Analiza pe perechi de date				
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafață (mp)	1.151	5.600	2.300	2.834
Preț ofertă /vânzare (EUR/mp)		2,5	2,36	1,5
Elemente specifice tranzacționării				
Tipul Comparabilei (tranzacției/ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă
Marjă de negociere din piața specifică (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	-	-
Preț estimat de tranzacționare (EUR/mp)		2,50	2,36	1,50
Dreptul de proprietate transmis	Real principal	Real principal	Real principal	Real principal
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EUR/mp)		2,50	2,36	1,50
Restricții legale (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		2,50	2,36	1,50
Condiții de finanțare	Cash	Cash	Cash	Cash
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EUR/mp)		2,50	2,36	1,50
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		2,50	2,36	1,50
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EUR /mp)		2,50	2,36	1,50
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Fantenele Rus	Chechis	Tihau	Ileanda/Belti
Comparativ cu subiectul		locație identica	locație inferioară	locație identica
Cuquantum ajustare (%)		0%	5%	10%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,00	0,12	0,00

Preț ajustat (EUR/mp)		2,50	2,48	1,50
Caracteristici fizice				
Suprafață (mp)	1.151	5.600	2.300	2.834
Cuantum ajustare (%)		10%	5%	5%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0,3	0,1	0,1
Destinația (utilizarea terenului)/	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Topografie/Relief	paln	plan	plan	plan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-	-	-
Utilități disponibile	da	da	da	da
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Forma în plan	Regulată	Regulată	Regulată	Regulată
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Deschidere	41	93	11	27
Cuantum ajustare (%)		-5%	5%	0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-0,1	0,1	0,0
Total ajustare caracteristici fizice %		15%	10%	5%
Total ajustare caracteristici fizice (EUR/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EUR/mp)		2,63	2,73	1,58
Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	da
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EUR/mp)		3	3	2
Preț ajustat (EUR/mp)		3	3	2
Ajustare totală brută absolută		0	0	0
Ajustare totală procentuală absolută		15%	15%	15%
Valoarea de piață: 2,5 EUR/mp				

6.2. Abordarea prin cost. Evaluare Construcții

Abordarea prin costuri presupune că terenul (ca fiind liber) și construcțiile să fie evaluate separat la care se adaugă, dacă este cazul, profitul antreprenorului imobiliar.

Pentru estimarea costului de înlocuire a clădirii :

Se determină prin stabilirea costului prezent (de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de deprecieri : fizică, funcțională și externă.

Relația de calcul este:

Valoarea bunului = Cost de înlocuire – (Depreciere fizică + Depreciere funcțională + Depreciere externă), în care:

Costul de înlocuire se determină prin aplicarea metodologiei de evaluare rapidă, caz particular al metodei costurilor segregate.

Deprecierea fizică reprezintă pierderea de valoare ca rezultat al uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu.

Deprecierea funcțională reprezintă pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau instalațiilor și echipamentelor atașate.

Deprecierea externă constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății, cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Nu e cazul.

RAPORT DE EVALUARE nr. A362 RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar raport: Comuna Rus
 Destinatari: Comuna Rus
 Proprietate Evaluata: SALAJ, FANTANELE RUS, 150

Data evaluarii: 22.06.2026 / Curs la data evaluarii: 5.2386 lei/EUR
 Coef. de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 6

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Poz. pe plan de sit.	Descriere	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Efectiva (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (scara fizica) (%)	Depr. Extern a (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1	Casa	1942	B	84	45	70	310.257,50	59.225,27	70,00	0,00	93.077,25	17.767,58	100,00	0,00
2	Anexa	1941	S	85	85	83	81.498,53	15.557,31	90,00	0,00	8.149,85	1.555,73	100,00	0,00
	TOTAL CONSTRUCTIILOR					153	391.756	74.783			101.227	19.323		0

Note:

- Valoarea din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate valoarea "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus depreciile.

FISA NR. 1 - Casa

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Capacitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FINPA	Finisaj cladire din paanta: lencuiei si zugraveli in culori de apa (int si ext.), dusumele din lemn vopsit, tamplarie din lemn vopsit		mpAd	B	70	2.323,11	162.617,70	100,00	162.617,70	0,00	1	55
2	ELINSOBPA	Instalatie electrica de tip ingropat si 3 sobe la cladire din paanta		mpAd	B	70	297,98	20.858,60	100,00	20.858,60	0,00	1	55
3	FUNSTRPA	Fundatii si structura cladire din paanta: fundatie de tip ciclopian pe care reazema structura de lemn a casei, acoperis cu sarpanta lemn si invelitoare din tabla plana zincata		mpAd	B	70	1.811,16	126.781,20	100,00	126.781,20	0,00	1	55
		TOTAL FISA						310.258	100	310.258	0		

FISA NR. 2 - Anexa

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Capitale	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	SPINVOLANE-K	Invelitori grele din tigla ceramica tip olane lung x lat. (cuprinde: montare carton asfaltat, montare suport tigla + tigla tip olane, transport)		mp	S	83	582,35	48.335,05	100,00	48.335,05	0,00	9	1
2	MAGLECAR	Magazie din scanduri pe structura din lemn ecarisat pe fundatii piatra, pardoseala pământ compactat sau beton simplu, usa dulghereasca, fereasta cu ochiuri fixe		mp Ad	S	83	399,56	33.163,48	100,00	33.163,48	0,00	3	51
		TOTAL FISA						81.499	100	81.499	0		

Note:

Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz.analitc, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicator de actualizare valabili la data evaluarii

Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSURITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu; 9 - Norme comasate create de Ing.C.Schiopu

Creat cu aplicatia Kost Plus

Pentru calibrare am folosit și analiză a pieței, casă cu teren și anexe.

Avem:

	Casă cu 3 camere, teren 1000mp Mireu - 20 iunie 2026	22 000 € ♡
	Casa de vanzare, cu o suprafata de 16 ari de teren - Crasna, Zalau Horodati Crasnei - 15 mai 2026 87 m²	23 000 € ♡
	Casă cu grădină la 26km de Zalău Dărcu - 17 mai 2026 85 m²	25 000 € ♡
	Casa cu 4 camere 120 mp si un teren de 800 mp Căleacea - 29 mai 2026 120 m²	27 500 € ♡
	Casa de vanzare cu 2 camere, in localitatea Galgau Almasului Galgau Almasului - 29 mai 2026 70 m²	27 500 € ♡

VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodelor prezentate mai sus evaluatorul se pronunța la următoarele valori de piață:

a.) Teren cu suprafața de 1.151 mp, prins în Cartea funciară nr. 54746 al comunei Rus:

$$2,5 \text{ euro/mp} \times 1.151 \text{ mp} \times 5,2386 \text{ lei/euro} = 15.074 \text{ lei}$$

Valoare de piață teren:

15.000 lei

b.) Construcții

Nr. crt.	Carte Funciară comuna Rus	Denumire construcție	Suprafață construită desfășurată/mp	Valoare de piață/lei
1	54746 – C1	Casă de locuit	70	93.000
2	54746 – C2	Anexă	83	8.150
			TOTAL	101.150

Total valoare de piață bunuri imobile evaluate:

116.150 lei

Data evaluării

22.06.2026

Evaluator: Membru Titular ANEVAR





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 54746 Rus

Nr. cerere	50122
Ziua	22
Luna	06
Anul	2026

Cod verificare
100213545510



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Salaj, UAT Rus, Loc. Fântânele Rus, Nr. 151

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54746	1.151	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	54746-C1	Jud. Salaj, UAT Rus, Loc. Fântânele Rus, Nr. 151	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:70 mp; Casa de locuit
A1.2	54746-C2	Jud. Salaj, UAT Rus, Loc. Fântânele Rus, Nr. 151	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:83 mp; Anexa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
64054 / 17/11/2025		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Rus); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 54746 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 17007.	A1
Act Administrativ nr. 24686/70347, din 30/05/1996 emis de CJPSDPAT SĂLAJ (titlu de proprietate);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) RUS MARIA, Lipsă CNP	A1
Act Administrativ nr. 1974, din 14/05/2025 emis de PRIMĂRIA COMUNEI RUS (adeverinta);		
B3	Se notează posesia faptică în favoarea lui 1) RUSU EZACHEU	A1
Act Administrativ nr. 753, din 08/05/2024 emis de PRIMARIA COMUNEI RUS (adeverinta, PROCES VERBAL NR. 13601/05.09.2025);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) RUSU EZACHEU	A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

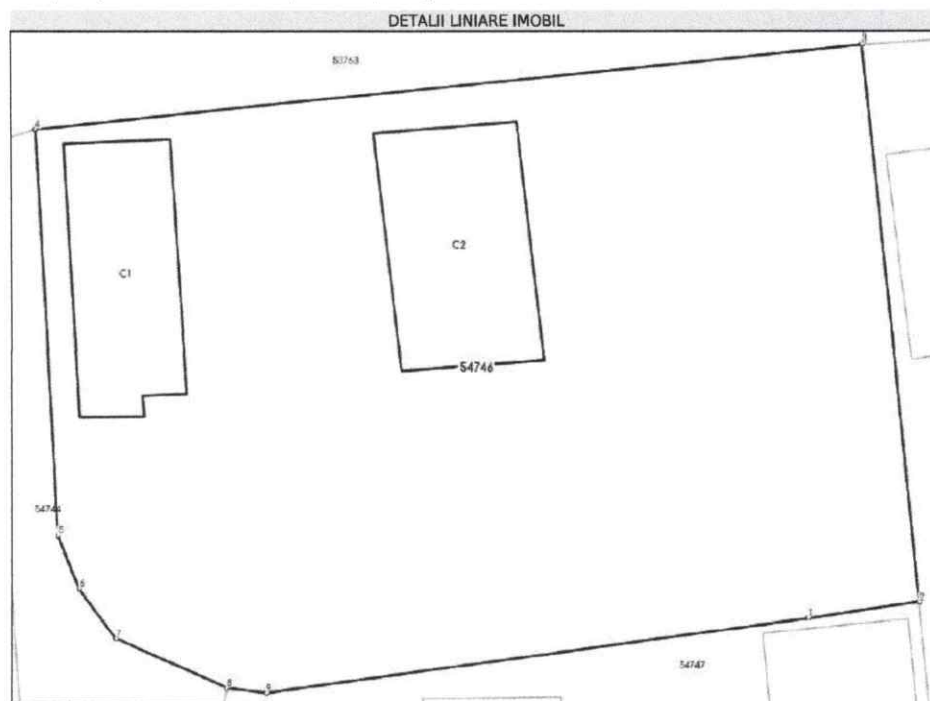
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54746	1.151	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	700	-	-	-	CURTE
2	arabil	DA	451	-	-	-	GRADINA

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	54746-C1	construcții de locuințe	70	Cu acte	S. construita la sol:70 mp; Casa de locuit
A1.2	54746-C2	construcții anexa	83	Cu acte	S. construita la sol:83 mp; Anexa

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	390.959,285 640.113,223	2	390.964,711 640.114,061	5,51

Punct Început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
2	390.964,711 640.114,061	3	390.961,987 640.141,35	27.425
3	390.961,987 640.141,35	4	390.921,254 640.137,143	40.95
4	390.921,254 640.137,143	5	390.922,314 640.117,064	20.107
5	390.922,314 640.117,064	6	390.923,35 640.114,483	2.781
6	390.923,35 640.114,483	7	390.925,177 640.112,021	3.066
7	390.925,177 640.112,021	8	390.930,647 640.109,657	5.959
8	390.930,647 640.109,657	9	390.932,594 640.109,426	1.961
9	390.932,594 640.109,426	1	390.959,265 640.113,223	26.94

** 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,
 22/06/2026, 12:44

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

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



ANEVAR[®]

VALABIL 2026

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

Evaluator Autorizat ANEVAR

PADUREAN GREGORIU

Legitimația nr. 14948

Membru Titular

SPECIALIZAREA EI, EPI, EBM



ANEVAR[®]

str. Scărlătescu, nr. 7

sector 1, cod 011158, București

tel.: +40 21 315 65 64

+40 21 315 65 05

fax: +40 21 311 13 40

e-mail: contact@anevar.ro

www.anevar.ro

EI - Evaluări de Întreprinderi, de Fond de Comerț și alte Active Necorporale; EPI - Evaluări de Bunuri Imobile; EBM - Evaluări de Bunuri Mobile; EIF - Evaluări de Acțiuni și alte Instrumente Financiare; VE-EI - Verificări de Rapoarte de Evaluare pe specializarea Evaluări de Întreprinderi, de Fond de Comerț și alte Active Necorporale; VE-EPI - Verificări de Rapoarte de Evaluare pe specializarea Evaluări de Bunuri Imobile; VE-EBM - Verificări de Rapoarte de Evaluare pe specializarea Evaluări de Bunuri Mobile; VE-EIF - Verificări de Rapoarte de Evaluare pe specializarea Evaluări de Acțiuni și alte Instrumente Financiare

