

## MUNICIPIUL SALONTA

### CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SALONTA

Salonta, str. Republicii Nr.1, cod poștal 415500, Județul Bihor

CUI 4593423

Tel: 0259-373243, 0359-409730, 0359-409731; Fax: 0359-409733

e-mail: primsal3@gmail.com; primsal@rdslink.ro

web-site: [www.salonta.net](http://www.salonta.net)



## **HOTĂRÂREA**

### **Nr. 110 din 30 MAI 2024**

Privind vânzarea directă a terenului cu suprafața de 590 mp înscris în CF nr. 112350 cu nr. cad 112350 situat pe str. Mikes Kelemen nr. 15

#### **Consiliul Local al Municipiului Salonta,**

- Examinând proiectul de hotărâre privind vânzarea directă a terenului cu suprafața de 590 mp înscris în CF nr. 112350 cu nr. cad 112350 situat pe str. Mikes Kelemen nr. 15;
- Reținând Referatul de aprobare nr. 3928/22.05.2024 al Primarului Municipiului Salonta, în calitate de inițiator;
- Analizând Raportul de specialitate nr. 3928/22.05.2024 întocmit de Serviciul de Dezvoltare Urbană.

Având în vedere:

- Avizul de principiu nr. 2/28.03.2024 al Consiliul Local Salonta;
- Raportul de evaluare proprietate imobiliară nr. 3904/21.05.2024;
- Contractul de Concesiune nr. 2347/15.04.1994 și Actul Adițional nr. 3/2019;
- Codul Civil art. 1650 și următoarele;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 46/2001 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a terenurilor din domeniul privat al orașului Salonta;
- Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare.

Văzând avizul favorabil al Comisiei pentru agricultură și activități economico-financiare.

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), alin.(6) lit. b), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 364 alin (1); art.196 alin. (1) lit. a), art.197-199 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## **HOTĂRĂȘTE**

**Art. 1.** Aprobarea vânzării directe a terenului cu suprafața de 590 mp înscris în CF nr. 112350 cu nr. cad 112350 situat pe str. Mikes Kelemen nr. 15, domeniul privat al Municipiului Salonta cu nr. de inventar 1000333, către numita Sandu Marioara, în calitate de concesionar în cadrul Contractului de Concesiune nr. 2347/15.04.1994 și de proprietară asupra construcțiilor edificate pe teren.

**Art. 2. (1)** Aprobarea Raportului de evaluare nr. 3904/21.05.2024, conform Anexei nr. 1, la prezenta, întocmit de evaluator ec. Hodisan Mihai Felician, membru titular ANEVAR.

**(2)** Aprobarea prețului vânzării directe a terenului cu suprafața de 590 mp înscris în CF nr. 112350 cu nr. cad 112350, situat pe str. Mikes Kelemen nr. 15, către numita Sandu Marioara, în sumă de 64.573 lei fără TVA. La prețul de vânzare se aplică TVA.

**Art. 3. (1)** În cazul acceptării în scris, de către cumpărătoare, a prețului de vânzare a imobilului prevăzut la art. 1, contractul de vânzare-cumpărare privind transferul dreptului de proprietate de la vânzător – Municipiul Salonta, la cumpărătoare – Sandu Marioara, se va încheia în termen de 30 de zile de la data comunicării acceptării prețului terenului, cu plata prealabilă a prețului terenului.

**(2)** Cheltuielile ocazionate de perfectarea contractului de vânzare-cumpărare și cele aferente îndeplinirii procedurilor de publicitate imobiliară cad în sarcina cumpărătorului.

**Art. 4.** Se împuternicește Primarul Municipiului Salonta în vederea semnării contractului de vânzare cumpărare în fața notarului public.

**Art. 5.** Cu ducerea la îndeplinire se încredințează: Serviciul Dezvoltare Urbană și Serviciul Economic

**Art. 6.** Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor
- Primarul Municipiului Salonta
- Serviciul Dezvoltare Urbană
- Serviciul Economic
- Biroul de Urbanism
- Doamna Sandu Mărioara
- Se aduce la cunoștință publică prin publicare pe pagina oficială a instituției [www.salonta.net](http://www.salonta.net)
- Monitorul Oficial Local.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**VIGH József**

**Contrasemnează,**  
**SECRETAR GENERAL**  
**Patricia Edith IVANCIUC**

*Prezenta hotărâre a fost adoptată cu majoritatea calificată astfel:*

*Din 17 consilieri în funcție, 14 consilieri prezenți, 14 pentru, --- împotriva, --- abțineri*



# CASA DE EXPERTIZA TRANSILVANIA

## RAPORT DE EVALUARE ZONA INDUSTRIALA

### TEREN INTRAVILAN CF 112350 - ORASUL SALONTA - JUD. BIHOR -



ADRESA	Loc. Salonta, jud. BIHOR
DESTINATARUL LUCRĂRII	ORASUL SALONTA
SOLICITANTUL LUCRĂRII	ORASUL SALONTA
PROPRIETARI	ORASUL SALONTA
EVALUATOR	ec HODISAN MIHAI FELICIAN Evaluator EPI membru titular ANEVAR
DATA	21 MAI 2024

Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului / proprietarului.



I. SINTEZA



1.1	<b>1. EVALUATOR</b>	<b>HODISAN MIHAI FELICIAN</b>
	Legitimație ANEVAR	Nr.13149 / 2008
	Parafa	Nr. 13149 – valabilă 2024

1.2	<b>2. SOLICITANT</b>	▪ ORASUL SALONTA
	DESTINATARUL RAPORTULUI	▪ ORASUL SALONTA

1.3	<b>3. PROPRIETATEA EVALUATA</b>	▪ Teren aflat in intravilanul localitatii Salonta, str. Mikes Kelemen nr 15 ▪ Suprafata teren T1 = 590mp – CF 112350, CAD 112350
	Proprietar	▪ MUNICIPIUL SALONTA dom Privat
	Adresa proprietatii	▪ Localitatea: Salonta ▪ Judet: BIHOR

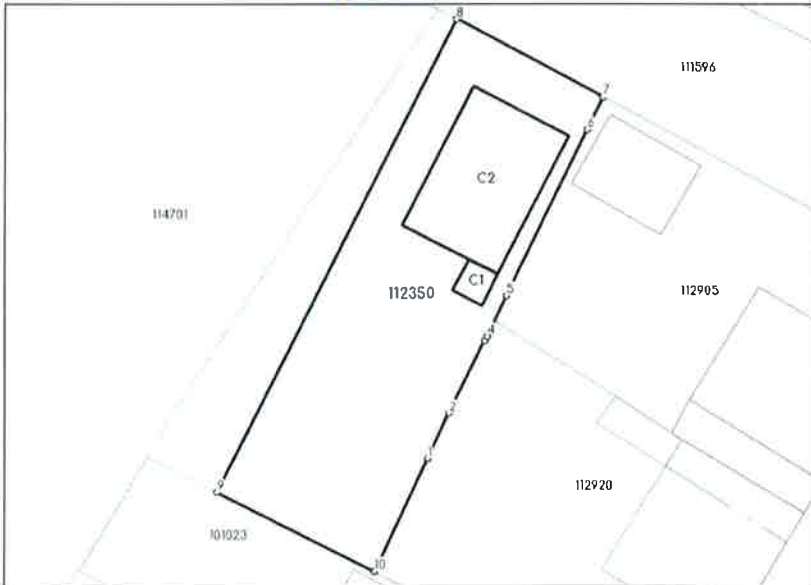
1.4	<b>ARGUMENTE</b>	▪ Valoarea este exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale aferente datei raportului
		▪ Valoarea este o predictie, este subiectiva; iar evaluarea este o opinie asupra unei valori
		▪ Prezentul rezumat este utilizat impreuna cu raportul din care face parte

1.5	<b>4. DECLARAREA VALORII</b>	
	VALOAREA DE PIATA	<b>64.573 RON</b>

<b>VALOAREA NU ESTE INFLUENȚATĂ DE T.V.A.</b>	
<p><b>HODISAN MIHAI FELICIAN</b> Expert evaluator proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR</p> 	

## II. BAZA DE EVALUARE

Valoare de Piata	
2.1	<p><b>SCOPUL EVALUĂRII</b></p> <p>Scopul prezentului raport de evaluare este: ESTIMAREA VALORII DE PIATA</p> <p><b>DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII</b></p> <p>21.05.2024</p> <p><b>CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA</b></p> <p>1 EURO = 4.9748 RON</p> <p><b>DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII</b></p> <p>▪ Inspecția a fost efectuată de către evaluatorul Hodisan Felician Mihai</p>

2.2	<p><b>DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE</b></p>	<p>▪ Teren aflat in intravilanul localitatii Salonta, str. Mikes Kelemen nr. 15 Teren intravilan construit si imprejmuit cu suprafata de S=590mp</p> <p><u>Drepturi de proprietate:</u> 1. Intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Lege, cota 1/1 Propretari: <b>MUNICIPIUL SALONTA DOMENIUL PRIVAT</b></p> <p>Evaluatorul a avut la dispozitie extras de carte funciara</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;">Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale</th> <th style="width: 30%;">Referințe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">6433 / 05/03/2020</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Lege nr. 0:</td> </tr> <tr> <td>B2</td> <td>Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala</td> </tr> <tr> <td>1/1</td> <td>A1</td> </tr> <tr> <td colspan="2">1) PRIMARIA MUNICIPIULUI SALONTA</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 104066/Salonta, inscrisa prin incheierea nr. 24590 din 13/10/1993; (provenita din conversia CF 17117)</i></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Teren</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>Nr cadastral</th> <th>Suprafata (mp)*</th> <th>Observații / Referințe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>112350</td> <td>590</td> <td>Terenul este partial imprejmuit cu gard din plasa de sarma.</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Suprafata este determinată în planul de proiecție Stereo 70.</p> <p style="text-align: center;">DETALII LINIARE IMOBIL</p>  <p><b>Date referitoare la teren</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>Nr Crt</th> <th>Categorie fotosintă</th> <th>Intra vilan</th> <th>Suprafata (mp)</th> <th>Tarla</th> <th>Parcelă</th> <th>Nr. topo</th> <th>Observații / Referințe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>curti constructii</td> <td>DA</td> <td>590</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>7535/13</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	6433 / 05/03/2020		Lege nr. 0:		B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	1/1	A1	1) PRIMARIA MUNICIPIULUI SALONTA		<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 104066/Salonta, inscrisa prin incheierea nr. 24590 din 13/10/1993; (provenita din conversia CF 17117)</i>		Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observații / Referințe	112350	590	Terenul este partial imprejmuit cu gard din plasa de sarma.	Nr Crt	Categorie fotosintă	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe	1	curti constructii	DA	590	-	-	7535/13	
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe																																					
6433 / 05/03/2020																																						
Lege nr. 0:																																						
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala																																					
1/1	A1																																					
1) PRIMARIA MUNICIPIULUI SALONTA																																						
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 104066/Salonta, inscrisa prin incheierea nr. 24590 din 13/10/1993; (provenita din conversia CF 17117)</i>																																						
Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observații / Referințe																																				
112350	590	Terenul este partial imprejmuit cu gard din plasa de sarma.																																				
Nr Crt	Categorie fotosintă	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe																															
1	curti constructii	DA	590	-	-	7535/13																																
<p><b>MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară</b></p>																																						

2.3	<b>DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA</b>	▪ Adresa: Loc. Salonta, str. Mikes Kelemen nr. 15, Jud. BIHOR
2.4	<b>SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI</b>	▪ Teren intravilan curți construcții

### Cursul valutar BNR comunicat în 20 mai 2024

1 EURO = 4.9748 Lei ↓ -0.0003 Lei    1 USD = 4.5777 Lei ↓ -0.0102 Lei    1 EURO = 1.0867 USD ↑ +0.0024 USD

**Indicele IRCC trimestrial 2023T4:** 5,90%

**Indicele ROBOR** stabilit în 20 mai 2024

3M (3 luni): 6.05% → 0    6M (6 luni): 6.06% ↓ -0.01    12M (12 luni): 6.08% ↑ +0.01

#### EVOLUȚIA CURS EURO



#### EVOLUȚIA CURS DOLAR



### Cursuri valutare

#### Cursul mediu pe ultimele 3 luni

	Aprilie	Martie	Februarie
Euro	4.9730	4.9709	4.9748
Dolar SUA	4.6340	4.5735	4.6097

#### Valori minime și maxime pe ultimele 3 luni

	Euro max	Euro min	Dolar max	Dolar min
Apr	4.9765	4.9678	4.6818	4.5729
Mart	4.9741	4.9665	4.6085	4.5397
Feb	4.9773	4.9686	4.6505	4.5697

**DESCRIEREA ZONEI  
DE AMPLASARE**

2.5

## Salonta

 46°48'0"N 21°39'00"E

De la Wikipedia, enciclopedia liberă

*Pentru alte sensuri, vedeți Salonta (dezambiguizare)*

**Salonta** (în maghiară *Nagyszalonta*, *Szalonta*, în germană *Großsalontha*) este un municipiu în județul Bihor, Crișana, România. Se află în sud-vestul județului Bihor, lângă frontiera cu Ungaria.

### Cuprins [ascunde]

- 1 Geografie
- 2 Istorie
- 3 Demografie
- 4 Economie
- 5 Educație, cultură și sport
- 6 Obiective turistice
- 7 Cartiere
  - 7.1 Centrul Salontei
  - 7.2 Cartierul Gară
  - 7.3 Cartierul Avram Iancu
- 8 Politică și administrație
  - 8.1 Orașe înfrățite
- 9 Personalități



### Geografie [modificare | modificare sursă]

Municipiul Salonta este situat în partea de vest a României, în sud-vestul județului Bihor, la 39 km de Municipiul Oradea (reședința de județ), pe drumul E 671 și la 14 km de punctul de trecere a frontierei spre Ungaria Salonta - Micherechi (*Ménkerék* - pe unghureste).

Cu o suprafață de 170,04 km², Salonta este al doilea oraș ca suprafață din județul Bihor, după Oradea.

Municipiul se întinde în Câmpia Salontei, străbătut de pârâul Cuișer. Deține resurse de apă termală neexploatate.



### Istorie [modificare | modificare sursă]

Municipiul Salonta, al doilea ca număr de locuitori din județul Bihor după municipiul Oradea, este așezat în extremitatea vestică a țării, lângă granița cu Ungaria. Condițiile naturale specifice zonei de câmpie au favorizat existența așezărilor omenești din cele mai vechi timpuri. Prima atestare documentară a localității Salonta datează din anul 1332 când, într-un act papal, așezarea este numită "socerdas de Ville Zalantha". Ulterior, numele localității a suferit mai multe modificări pentru ca, în anul 1587, să se ajungă la forma "Szalonta".

Etimologic, denumirea este probabil înrudită cu cea a altor localități românești (cu denumiri de origine slavă) precum Slatina, Zlatna sau Slănic, a căror semnificație în limba română este "Sărata." Poate fi de asemenea derivată din maghiarul "szalona" ("slănină"), un termen cu aceeași semnificație etimologică, iar în context regional - denumirea a două sate învecinate este probabil legată de tipul de animale crescute în regiune: Mădăras, de la maghiarul "madar" ("pasăre"), iar Tulca de la maghiarul "tulok" ("boi") - poate face referire la numeroșii crescători de porci din perimetrul său.

	<p>Până în secolul XVI, Salonta aparținea familiei nobiliare Toldi și nu are mare importanță în zonă, mai ales datorită situării în vecinătatea Cetății Culișer, puternic centru politico-economic și care în secolul XII a fost ridicată la rangul de oraș. În această perioadă satul Salonta cuprindea aproximativ 50 de case așezate între mlaștini și stuț având circa 250-300 de locuitori.</p> <p>Turcii distrug în 1598 atât Cetatea Culișer cât și vatra veche a Salontei. Cetatea nu va fi repopulată dar, după o scurtă perioadă, Salonta se reface. Acest fapt se datorează întoarcerii unei părți din populația refugiată. În plus, din ordinul principelui Ardealului, Bocskai István, trei sute de oșteni liberi ce aveau ca sarcină apărarea ținuturilor de margine împotriva turcilor se așază aici. În aceeași perioadă se ridică turnul de pază din centrul așezării, cunoscut azi ca "Turnul Ciunt". El servea ca post de observare. Oștenii Salontei au primit importante suprafețe de pământ și se bucurau de privilegii care mai târziu au fost sporite prin acordarea titlurilor nobiliare.</p> <p>Privilegiile și libertățile acordate locuitorilor au determinat creșterea numerică a populației orașului și transformarea lui într-un puternic centru economic, mai ales în urma dreptului de a organiza târguri.</p> <p>Salonta în Harta Iosefină a Comitatului Bihor, 1782-85 Deoarece orașul se afla la extremitatea principatului Transilvaniei și în vecinătatea teritoriilor stăpânite de turci, în Târgul Salontei se întâlneau negustorii veniți din Transilvania cu cei din zona de ocupație otomană. Schimbul intens de mărfuri determina dezvoltarea rapidă a așezării și apariția micii industrii: argăsițul pieilor, opincăritul, cizmăritul, blănăritul, țesătoria, fierăritul. Bunurile produse satisfac necesitățile locale și se desfac și în târgurile estice și sudice din Tinca, Beiuș, Ineu, Chișineu Criș și în târgurile din zona de ocupație otomană, la Gyula și Orosháza.</p> <p>Împaratul Leopold întărește privilegiile locuitorilor Salontei dar în 1700 Curtea Imperială renunță la serviciile militare ale oștenilor liberi și anulează privilegiile acestora. Acest fapt duce la disensiuni între locuitorii Salontei și familia nobiliară Eszterházy, proces ce se va încheia în anul revoluționar 1848.</p> <p>În timpul Revoluției de la 1848, poetul Arany János (1817 - 1882) se distinge prin activitatea sa. Versurile sale oglindesc participarea poetului la evenimente.</p> <p>După o scurtă perioadă de libertate, teritoriul Salontei este reintegrat în Imperiul Habsburgic sub un regim absolutist. La începutul secolului XIX, meșteșugarii se organizează în bresle. Prima breaslă, cea a cizmarilor, se înființează în anul 1820, iar cea a tăbăcarilor în 1836. În 1872, meseriașii, cu excepția cizmarilor constituie Uniunea Mixtă a Meseriașilor. La sfârșitul secolului XIX, în evidența meseriașilor figurează aproape 500 de meșteri cu brevete de funcționare.</p> <p>La cumpăna dintre secolele XIX și XX ținutul se dezvoltă intens. În această perioadă încep lucrările de desecare a mlaștinilor, construirea liniei ferate și apar primele instituții cu caracter capitalist în industrie și comerț. De asemenea, se înregistrează un puternic aflus al populației rurale spre oraș. Mișcarea popoarelor europene pentru autodeterminare ce urmează Primului Război Mondial duce la destrămarea Imperiului Habsburgic și constituirea statelor naționale. În noile condiții, Salonta marchează unul din punctele de graniță dintre România și Ungaria.</p> <p>Dezvoltarea industriei orașului se accentuează după 1948 prin înființarea unor noi unități economice. Salonta devine astfel un oraș cu o economie industrial-agrară în continuă dezvoltare. Industria alimentară, industria textilelor, a confecțiilor, a pielăriei, a blănăriei și a încălțăminteii precum și prelucrarea lemnului sunt ramuri industriale cu vechi tradiții în zonă. În prezent, 65% din producția totală a orașului o constituie industria alimentară. Alături de acestea a apărut și s-a dezvoltat industria constructoare de mașini.</p>
<b>UTILITATI EDILITARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Retea de energie electrica : da</li> <li>▪ Retea de apa : da</li> <li>▪ Retea de canalizare : da</li> <li>▪ Retea de gaz: da</li> </ul>
<b>AMBIENT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rezidential, Linistit</li> </ul>
<b>CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terenul este amplasat in localitatea Salonta, str. Mikes Kelemen nr. 15</li> </ul>

2.6	<b>DESCRIEREA TERENULUI</b>	
	<b>AMPLASAMENT</b>	▪ Amplasament Median
	<b>VECINATATI</b>	▪ Zona rezidentiala

**Centrul Salontei** [ modificare | modificare sursă ]

În centrul Salontei își au sediul numeroase bănci, sediul Primăriei, Poliției, Pompierilor și a altor instituții publice sau private, trei școli, 4 grădinițe, sediile partidelor. Tot aici sunt prezente câteva supermarketuri, multe magazine cu diverse produse, câteva restaurante și baruri. Aici se află și **Turnul Ciunt**.

Tot aici se află și cel mai mare parc al orașului, împânzit cu multe statui, bănci și arteziene ornamentale. Aici se mai află și Casa de Cultură în cadrul căreia au loc diferite spectacole și teatre. Toate bisericile orașului se află în centru.

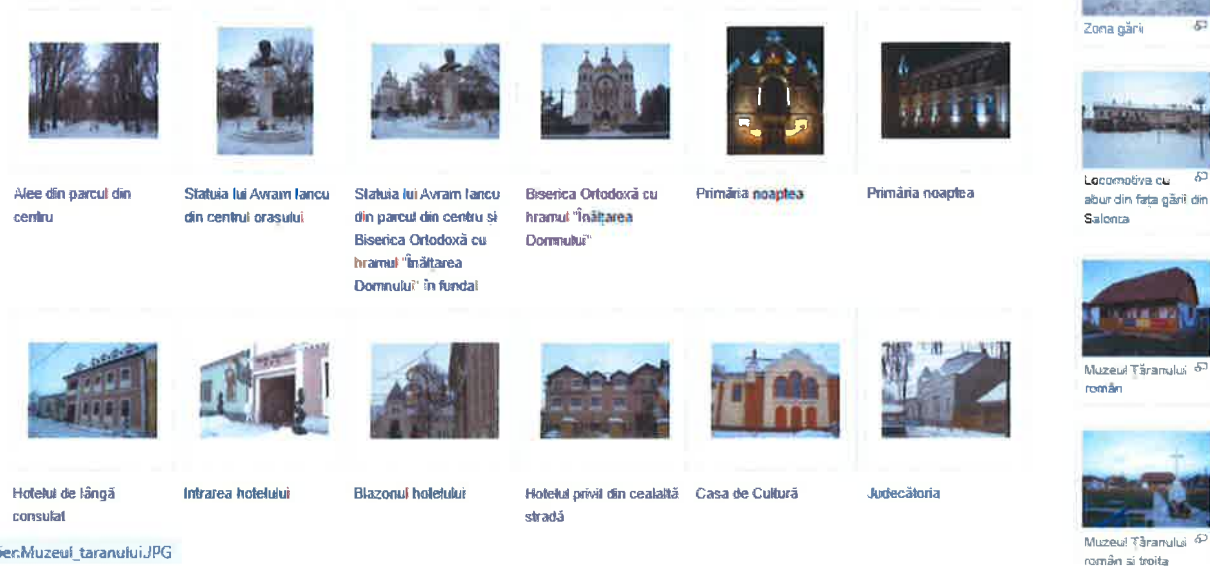
Sunt prezente numeroase blocuri și case mai vechi.

**Cartierul Gară** [ modificare | modificare sursă ]

Cartierul Gară din Salonta conține gara orașului, alături de numeroase blocuri și baruri. Aici se află și un parc în care de obicei se amenajază anual sau mai des un circ sau alte lucruri destinate divertismentului.

**Cartierul Avram Iancu** [ modificare | modificare sursă ]

Cartierul Avram Iancu din Salonta s-a format prin anii 1930-1940. Mulți săteni din Budureasa și împrejurimi au primit holde (terenuri) în această zonă și astfel s-au stabilit aici.

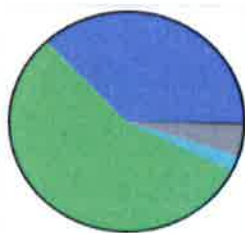


/Fișier:Muzeul\_taranului.JPG

2.7	<b>CONCLUZIE PRIVIND TERENUL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proprietatea este amplasată în localitatea Salonta.</li> <li>▪ Utilitati edilitare:curent electric, apa, canalizare, gaz</li> <li>▪ Construcție Proprietate privata</li> <li>▪ Terenul respecta topografia asezarii- orizontal</li> <li>▪ Terenul este fara denivelari si impedimente de relief care sa-i afecteze utilizarea</li> <li>▪ Terenul este situat Median</li> </ul>
-----	----------------------------------	---

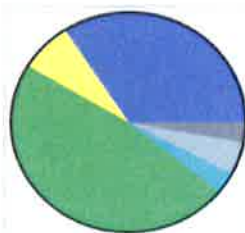
### III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

#### Demografie [\[ modificare \]](#) [\[ modificare sursă \]](#)



Componența etnică a municipiului Salonta

Români (37.08%)
Maghiari (55.84%)
Romi (2.31%)
Necunoscută (4.52%)
Altă etnie (0.45%)



Componența confesională a municipiului Salonta

Ortodocși (34.27%)
Romano-catolici (7.21%)
Reformati (47.84%)
Baptiști (3.18%)
Necunoscută (4.77%)
Altă religie (2.93%)

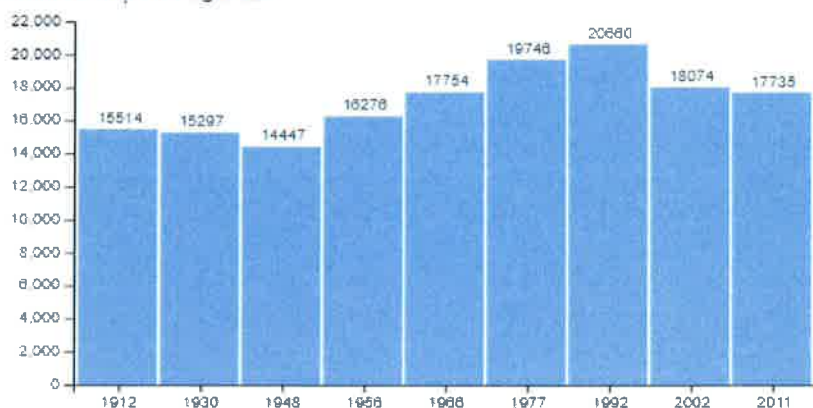
Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Salonta se ridică la 17 735 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 18 074 de locuitori <sup>[1]</sup>. Majoritatea locuitorilor sunt maghiari (55.64%).

Principalele minorități sunt cele de români (37.07%) și romi (2.31%). Pentru 4.53% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută <sup>[2]</sup>. Din punct de vedere confesional, nu există o religie majoritară, locuitorii fiind reformați (47.65%), ortodocși (34.28%), romano-catolici (7.22%) și baptiști (3.15%). Pentru 4.78% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională <sup>[5]</sup>.



Salonta în Harta Iosefină a Comitatului Bihor, 1782-85 <sup>[6]</sup>

#### Salonta - evoluția demografică



3.1	<b>DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Piața proprietăților imobiliare compuse din teren curți construcții din localitatea Salonta cat si din jurul localitatii Salonta, judetul Bihor</li> </ul>
	<b>NATURA ZONEI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zonă preponderent REZIDENTIALA</li> <li>Din punct de vedere edilitar: zona in dezvoltare</li> <li>Din punct de vedere economic: zona cu șomaj mediu</li> </ul>
	<b>OFERTA DE TERENURI SIMILARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mica</li> </ul>
	<b>CEREREA DE TERENURI SIMILARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mica</li> </ul>
	<b>ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cererea similara cu oferta</li> </ul>
	<b>PREȚURI ÎN ZONE APROPIATE PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minim: 8 eur/mp</li> <li>Maxim: 50 eur/mp</li> </ul>
	<b>CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minim: nu este cazul</li> <li>Maxim: nu este cazul</li> </ul>
	<b>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cererea similara cu oferta</li> </ul>

## IV. ISTORIC – VANZARI / OFERTE / COTATII

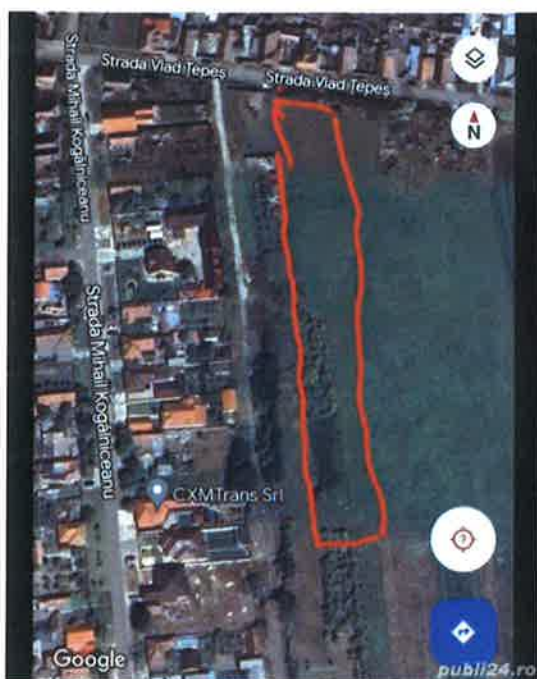
[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-cartierul-fuveskert-salonta/195051e1870i7d46112i76i7f9gf2654.html?\\_gl=1\\*1ty3ebc\\*\\_up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjw6auyBhDzARIsALIo6v9RFKqpQL9em9EKbZILF-2K-1efcnM8daMadzp6RUAp0yvdi15TfYAaAi1iEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-cartierul-fuveskert-salonta/195051e1870i7d46112i76i7f9gf2654.html?_gl=1*1ty3ebc*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjw6auyBhDzARIsALIo6v9RFKqpQL9em9EKbZILF-2K-1efcnM8daMadzp6RUAp0yvdi15TfYAaAi1iEALw_wcB)

Vand teren intravilan - Cartierul Fuveskert - Salonta

**40 000 EUR negociabil**

0752874029

Bihor, Salonta Vezi pe hartă



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adeugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualzări 44

Reportează



**Natalia**

Telefon validat  
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



### Descriere

Vand teren intravilan in suprafata de 4850 mp in- Cartierul Fuveskert - Salonta ,cu front stradal 20 m la strada Vlad Tepes Utilități Curent, gaz

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0752874029

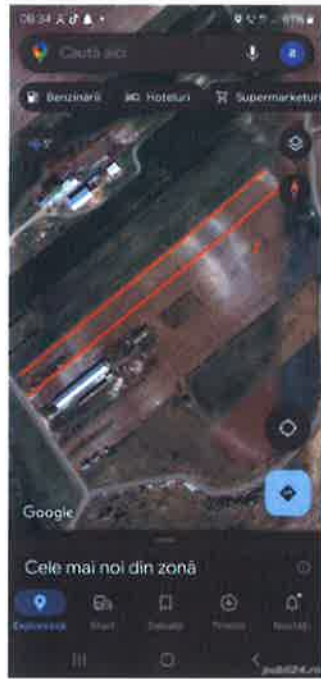
[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-de-vanzare-salonta/633g2h9233ih78d2dh9e0d1fg65e1i62.html? gl=1\\*1ty3ebc\\* up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjw6auyBhDzARIsALIo6v9RFKqQL9em9EKbZILF-2K-1efcnM8daMadzp6RUAp0yvdi15TfYAaAi1iEALw wcb](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-de-vanzare-salonta/633g2h9233ih78d2dh9e0d1fg65e1i62.html? gl=1*1ty3ebc* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjw6auyBhDzARIsALIo6v9RFKqQL9em9EKbZILF-2K-1efcnM8daMadzp6RUAp0yvdi15TfYAaAi1iEALw wcb)

## Teren de vanzare Salonta

Bihor, Salonta Vezi pe hartă

15 EUR negociabil

0749670115



Bună - mă intereseaza oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fisier ?

Contactează vizitatorul

Fă ofertă

Vizualizări 95

Raportează

adrian marius

Vezi toate anunturile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



1 / 5



### Descriere

TEREN intravilan de vanzare Salonta str Ghestului  
Utilitati: apa curent monofazic și trifazic Suprafata 5000mp Pret 15 mp

Vezi detalii pe [www.comis.ro](http://www.comis.ro)

0749670115

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-IDighoQ.html>



Postat 06 mai 2024

## Teren de Vanzare intravilan

**17 €** Prețul e negociabil

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 500 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan / intravilan

### DESCRIERE

Teren de Vanzare in Salonta Jud bihor str Nicolae Titulescu  
Suprafata 3500 mp cute toate utilitatile. Se vinde minim pe parcela 1000mp

PRIVAT ⓘ



**daciambikerworld**

Pe OLX din februarie 2024

Activ pe 18 mai 2024

Trimite mesaj

☎ 076 606 1975

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Salonta,  
Bihor



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Aplică mai multe ▼

Publicitate

AD

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-salonta/e24gi05047i0725h138d6f814f369804.html? gl=1\\*1ty3ebc\\* up\\*MQ.&qclid=Cj0KCQjw6auyBhDzARIsALi06v9RfKqQL9em9EKbZILF-2K-1efcnM8daMadzp6RUAp0yvdi15TfyAaAi1iEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-salonta/e24gi05047i0725h138d6f814f369804.html? gl=1*1ty3ebc* up*MQ.&qclid=Cj0KCQjw6auyBhDzARIsALi06v9RfKqQL9em9EKbZILF-2K-1efcnM8daMadzp6RUAp0yvdi15TfyAaAi1iEALw_wcB)

Vand teren in Salonta

50 EUR

0757729388

Bători, Salonta Vezi pe hartă



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fisier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări 225

Raportează



George

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



## Descriere

Parcelele propuse spre vânzare fac parte dintr-o zonă în plină dezvoltare așezată în partea estică a orașului Salonta. Ansamblul de locuințe a fost reglementat printr-un P.U.Z și a fost aprobat la începutul anului 2024 de către Consiliul Local Salonta. Prin acest demers de lungă durată se dorește dezvoltarea zonei și crearea unui cartier dedicat locuitorilor și funcțiilor complementare, un loc unde să poți să creștii o familie și să te bucuiri de o bătrânețe liniștită. Atmosfera zonei este una foarte liniștită, retrasă de agitație dar totuși accesibilă fiind în imediată apropiere a unei artere importante (str. Tinclii).

- 7 parcele cu dimensiuni variabile între 850 și 1047 de mp, odată cu achiziționarea unei parcele investitorul pune la dispoziție și un proiect de casa
- Fiecare parcelă are o formă dreptunghiulară cu un front aproximativ de 30 m
- Fiecare parcelă dispune de C.F. separat înscris la cadastru și nomenclator stradal
- Accesul la parcele se face din str. Emanoil Goidu printr-o stradă nouă propusă cu drum pietruit cu un profil de 9 m și cu iluminat stradal se va ceda primăriei
- Fiecare parcelă este racordată individual la rețeaua electrică
- Fiecare parcelă este racordată la rețeaua de apă și va dispune de cămin propriu cu apometru
- Alături de drumul pietruit, extinderea de rețea apă și electrică, cât și proiectul de casa sunt cheltuieli suportate de investitor
- Pe o parte din str. Emanoil Goidu există deja rețea de gaz ce va putea fi extinsă mai departe către parcelele în discuție

prețul 50 Euro mp

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-loc-de-casa-de-vanzare-in-salonta/d7g912g6468i7fe0eg0d910hg8g015hi.html? gl=1\\*1ty3ebc\\* up\\*MQ..&gclid=Cj0KCKQjw6auyBhDzARIsALl06v9RFKqQL9em9EKbZILF-2K-1efcnM8daMadzp6RUAp0yvdi15TfYAaAi1iEALw wcb](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-loc-de-casa-de-vanzare-in-salonta/d7g912g6468i7fe0eg0d910hg8g015hi.html? gl=1*1ty3ebc* up*MQ..&gclid=Cj0KCKQjw6auyBhDzARIsALl06v9RFKqQL9em9EKbZILF-2K-1efcnM8daMadzp6RUAp0yvdi15TfYAaAi1iEALw wcb)

Teren intravilan loc de casa de vanzare in Salonta

27 000 EUR negociabil

0733962547

Bihor, Salonta Vezi pe hartă



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări 511

Raportează

Jozeef Kiss

Telefon validat  
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Descriere

De vanzare teren intravilan 360 mp in Salonta. Via Csutakos. Zona linistita, ideala pentru a construi o casa familiala etc. Cu pomi fructiferi si struguri, put de apa forat.

Cu CF in regula  
Prețul este ușor negociabil

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0733962547

COMP	COMP A	COMP B	COMP C	COMP D	COMP E
SUP	4850	5000	3500	1000	360
P. TOT	40000	75000	59500	50000	27000
P. UNIT	8.25	15.00	17.00	50.00	75.00
LOCALIZARE	Vlad Tepes	Ghestului	Nicolae Titulescu	Emanuil Gojdu	Via Csutakos
ZONARE	Periferic	Periferic	Periferic	Periferic	Periferic
UTILITATI	A/C, EL, GAZ	A/C, CURENT	A/C, EL, GAZ	CURENT	CURENT
CH IMD	NU	NU	NU	NU	NU
FRONT STR	DA	DA	DA	DA	DA
COND DRUM	Asfalt	Asfalt	Asfalt	Asfalt	Asfalt
TOPOGRAFIE	PLAN	PLAN	PLAN	PLAN	PLAN
UTILIZARE	REZIDENTIAL	REZIDENTIAL	REZIDENTIAL	REZIDENTIAL	REZIDENTIAL

## V. CEA MAI BUNA UTILIZARE

### 5.1 Cea mai buna utilizare

Relațiile dintre compartimentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare.

Cunoașterea și compartimentul pieței sunt esențiale pentru conceptul "cea mai bună utilizare".

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

Prin urmare "cea mai bună utilizare" este un concept fundamentat pe piața imobiliară.

#### CEA MAI BUNĂ UTILIZARE ESTE DEFINITĂ ASTFEL:

"Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare".

#### 5.1.1. Scopul analizei celei mai bune utilizări

Evaluatorul trebuie să facă deosebirea între analiză considerând terenul liber și analiză considerând terenul construit și raportul de evaluare trebuie să identifice, explice și justifice scopul și concluziile aferente fiecărei utilizări.

Cea mai bună utilizare a terenului liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și toate utilizările potențiale.

Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea actuală.

Există 2 motive pentru a identifica cea mai bună utilizare și anume:

- *estimarea valorii separate a terenului*
- *identificarea tranzacțiilor cu terenurile libere.*

#### 5.1.2. Criteriile analizei

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească 4 criterii:

1. *să fie permisibilă legal*
2. *posibilă fizic*
3. *fezabilă financiar*
4. *maxim productivă.*

#### Permisibilă legal

În toate cazurile evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricții privind construcțiile de patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere.

#### Posibilă fizic

Dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații), afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitățile utilităților publice (canalizare, apă, electrică, gaze, agent termic).

Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietăților cum ar fi: clădiri cu regim înalt, subsoluri etc.

Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

### Fezabilă financiar

Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care va scădea cheltuielile de exploatare inclusiv pe profit rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă

### Maximum productivă

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare.

Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcție) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și capitalului necesare realizării construcției.

#### **5.1.3. Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber**

Prin prisma criteriilor amintite și a conceptului care definește cea mai bună utilizare, determinant în cazul de față este amplasamentul, destinația imobilelor din această zonă, densitatea populației și concurența pe tipuri de activități.

Evaluatorul nu beneficiază de informații în ceea ce privește structura geologică a terenului, dar considerăm ca este legal permisibilă construirea de spații rezidențiale sau comerciale, având în vedere scopul evaluării.

#### **5.1.4. Cea mai bună utilizare a terenului construit**

Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. Utilizarea care maximizează valoarea unei proprietăți în funcție de rata de fructificare pe termen lung și riscul asociat este cea mai bună utilizare a terenului construit, în cazul de față având în vedere că terenul deservește Construcție Rezidențială aceasta este Cea Mai Bună Utilizare

## 5.1 DEPRECIERI

### Deprecierea

Deprecierea este o pierdere de utilitate a unui activ cauzata de deteriorari fizice, de modificari tehnologice, ale schemelor de evolutie ale cererii si de modificari ale mediului inconjurator, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare.

Deprecierea pe care o sufera o constructie este rezultatul a trei cauze majore, care pot actiona separat sau impreuna:

1. *Deprecierea fizica* - o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare. Reprezinta uzura generata de folosirea regulata a constructiei si de impactul factorilor atmosferici asupra acestuia.
2. *Deprecierea functionala* - o pierdere de utilitate cauzata de ineficienta activului subiect in comparatie cu substitutul sau, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare. Reprezinta o deficiente a constructiei, a materialelor sau a proiectului care diminueaza functiunea, utilitatea si valoarea constructiei.
3. *Deprecierea externa (economica)* - o pierdere de utilitate cauzata de un factor din exterieorul activului, in special factori legati de modificarile in cererea si oferta produselor realizate cu aportul aceluia activ, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare.. Reprezinta afectarea temporara sau permanenta a utilitatii sau vandabilitatii unei constructii sau proprietati din cauza unor influente negative exterioare proprietatii. (Deprecierea externa poate fi rezultatul conditiilor de piata nefavorabile). Din pricina caracterului imobil, proprietatea sufera influente externe pe care, de obicei, proprietarul sau chiriasul nu le poate controla).

Suma tuturor acestor componente reprezinta **deprecierea totala** a constructiei. Piata recunoaste aparitia deprecierei, iar evaluatorul nu face decat sa interpreteze perceptia pietei asupra efectului deprecierei.

Prin estimarea deprecierei aferente unei constructii si prin scaderea acesteia din costul nou (de reconstruire sau de inlocuire), evaluatorul poate determina costul net al constructiei:

$$\begin{aligned} & \text{Costul nou (de reconstruire sau inlocuire) al constructiei} \\ & \text{- Deprecierea totala} \\ & \Rightarrow \text{Costul net al constructiei} \end{aligned}$$

**Acest cost net aproximeaza contributia constructiei la valoarea de piata a proprietatii imobiliare:**

$$\begin{aligned} & \text{Costul net al constructiei} \\ & \text{+ Valoarea terenului} \\ & \Rightarrow \text{Valoarea de piata a proprietatii imobiliare} \end{aligned}$$

**Nu este cazul**

## VI. EVALUARE

### REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL- PREZENTUL RAPORT NU ESTE LIMITAT LA IVS

STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE Editia XII-a 2019

- IVS – Cadrul general
- IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare
- IVS 102 – Implementare
- IVS 103 – Raportarea evaluarii
- IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

CADRU LEGAL

- Legislatia in vigoare

## EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE- MODURI DE ABORDARE

Pentru determinarea VALORII DE PIATA Standardele de Evaluare ANEVAR 2024 – Ghid de evaluare GEV 630, prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări, și anume: abordarea prin cost, abordarea prin venit și abordarea prin piață.

### 6.1 ABORDAREA PRIN COSTURI

Abordarea prin costuri presupune evaluarea terenului (la valoare de piață) și a construcțiilor (amenajărilor) și dotărilor, rezultatul însumării acestor valori fiind valoarea obținută prin metoda costurilor.

#### **Valoarea de piață a terenului**

În abordarea prin cost, valoarea de piață estimată a terenului/ amplasamentului considerat ca fiind liber este adăugată la costul net al construcțiilor. Valoarea terenului este puternic influențată de cea mai bună utilizare a sa potențială. Valoarea terenului poate fi estimată utilizând diferite metode prezentate în capitolul *Evaluarea terenului și a amplasamentului*. Evaluatorii trebuie să țină cont de faptul că estimările valorii terenului prin aceste metode reflectă valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare. Dacă este evaluat un alt tip de drept de proprietate, indicația de valoare a terenului trebuie ajustată.

#### **Evaluarea construcțiilor**

Având în vedere caracteristicile clădirii examinate, evaluarea s-a realizat utilizând metoda comparațiilor unitare.

Metoda utilizează costurile cunoscute ale unor structuri similare (cu cea a construcției evaluate), ajustate pentru condițiile pieței sau deficiențe fizice.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- *Stabilirea costului de înlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință*
- *Estimarea deprecierei cumulate*
- *Determinarea valorii rămase la același nivel de prețuri, prin estimarea deprecierei acumulate*

#### Conform definițiilor

- *Costul de reconstrucție = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectură și planuri și calitate de manoperă și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.*
- *Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.*

**Abordarea prin costuri nu corespunde subiectului evaluat !**

## 6.2 ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit reprezintă una din cele trei categorii mari de abordări ale evaluării unei proprietăți imobiliare, considerând proprietatea ca o investiție generatoare de venituri. Potențialii cumpărători nu sunt ocupanții proprietății, ci sunt investitori interesați de veniturile realizate din exploatarea proprietății și nu de avantajele deținerii acesteia.

Valoarea din venituri exprimă valoarea de piață a proprietății imobiliare în întregul ei (teren + construcții), presupunând ca aceasta este în perfectă stare și realizează venituri din chirii. Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, proprietarul fiind interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul esențial care influențează valoarea proprietății.

Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament în evaluare. Valoarea unei proprietăți este direct proporțională cu capacitatea beneficiară a acesteia.

### **Procedura de evaluare**

Metodele sau tehnicile de evaluare ale unei proprietăți imobiliare în cadrul abordării prin venit sunt:

1. Capitalizarea venitului, prin care un venit reprezentativ dintr-o singură perioadă (de obicei anual) se împarte la o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii.  
Capitalizarea venitului necesită estimarea fluxului de numerar dintr-un singur an, la care se aplică o rată totală de capitalizare pentru a estima valoarea proprietății subiect. Această metodă se bazează pe vânzările proprietăților imobiliare similare în ceea ce privește caracteristicile venitului și așteptările viitoare pentru proprietatea imobiliară subiect.
2. Fluxul de numerar actualizat, care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală (din revanzare), ce sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată de actualizare.  
Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune (de obicei cuprinsă între 5 și 10 ani). Metoda presupune previzionarea veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și eventuala valoare terminală (valoarea din revanzarea proprietății).

Prin luarea în considerare a unor informații adecvate și printr-o aplicare corectă, metoda capitalizării venitului și metoda fluxului de numerar actualizate trebuie să conducă la indicații similare asupra valorii.

În vederea abordării prin venit, evaluatorul trebuie să parcurgă următoarele etape:

1. analizarea datelor despre veniturile și cheltuielile proprietății imobiliare subiect și cele ale comparabilelor.
2. estimarea formei de venit/flux de numerar corespunzătoare proprietății imobiliare subiect.
3. estimarea ratei de capitalizare/actualizare corespunzătoare proprietății subiect și formei de venit/flux de numerar utilizat.
4. aplicarea metodei capitalizării venitului sau a metodei fluxului de numerar actualizat pentru a obține o estimare a valorii proprietății imobiliare prin abordarea prin venit.

**Deoarece în zonă terenurile nu se închiriază, această metodă nu se utilizează, neavând o piață activă !**

## 6.3 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

### **BAZELE ABORDARII PRIN PIATA**

**Abordarea prin piata** - cunoscuta in domeniul evaluarii proprietatii imobiliare si sub denumirea de **COMPARATIA DIRECTA** este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin analiza comparativa cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare ori sunt contractate. Astfel, premisa principala a tehnicilor inscrite in abordarea prin piata este aceea ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare subiect este direct legata de preturile competitive ale proprietatilor imobiliare comparabile

Analiza comparativa din cadrul abordarii prin piata, se concentreaza pe similitudinile si diferentele constatate intre proprietatile comparabile si proprietatea subiect, diferente care au impact asupra valorii acesteia din urma. Acestea se numesc elemente de comparatie si pot include: diferentele intre drepturile de proprietate transmise, motivatiile cumparatorilor si ale vanzatorilor, conditiile de finantare, conditiile pietei la momentul vanzarii, dimensiuni, amplasarea proprietatilor, caracteristicile fizice si, in cazul in care proprietatile produc venituri, caracteristicile economice.

Elementele de comparatie sunt testate fata de datele pietei, pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare si cum afecteaza acestea valoarea.

Tehnicile de analiza comparativa din cadrul abordarii prin piata sunt fundamentale pentru procesul de evaluare. De exemplu, estimarile chiriei de piata, a costurilor, deprecierilor si a altor parametri valorici, aplicabile in cadrul celorlalte abordari, pot fi obtinute folosind tehnici de analiza comparativa.

Deseori, aceste elemente sunt analizate in cadrul abordarii prin piata in scopul determinarii ajustarilor ce trebuie aplicate preturilor de vanzare ale proprietatilor comparabile

### ***Analiza datelor de piata***

Pentru a aplica abordarea prin piata, evaluatorul culege date despre tranzactii, contracte, oferte, refuzuri (in cazul negocierilor si tranzactiilor nefinalizate) si intocmeste liste de proprietati imobiliare, considerate competitive si comparabile cu proprietatea subiect.

La inceput, evaluatorul cerceteaza cu atentie preturile, drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, motivatia vanzatorilor si cumparatorilor si data efectuarii tranzactiilor, apoi analizeaza in detaliu fiecare amplasament, starea fizica si cea functionala si caracteristicile economice ale proprietatilor.

Sursele de informatii sunt cele legate de publicitatea imobiliara, publicatiile periodice cu subiect imobiliar si discutiile cu partile in tranzactie, reprezentantii lor, avocati, consilieri, agenti de intermediere, administratori imobiliare, proprietari si dezvoltatori imobiliari.

Toate informatiile trebuie analizate cu atentie, pentru ca ar putea favoriza o anumita parte implicata in tranzactia imobiliara respectiva si ar putea sa nu aiba intotdeauna gradul de obiectivitate ce se impune in evaluare (sunt subiective)

Limitile geografice ale ariei de piata analizate depind de natura si tipul proprietatii imobiliare subiect si trebuie sa cuprinda suficiente proprietati comparabile tranzactionate intr-un trecut nu prea indepartat.

Proprietatile imobiliare pot avea o piata locala, regionala, nationala sau una internationala. In cazul proprietatilor imobiliare rezidentiale limitele geografice sunt mai restranse decat in cazul altor tipuri de proprietati imobiliare.

### **Tehnici utilizate in cadrul abordarii prin piata**

Preturile de vanzare ale proprietatilor comparabile reflecta o serie de factori care influenteaza mai mult sau mai putin valoarea proprietatii subiect; pentru a determina influenta relativa a acestor factori, se folosesc tehnici cantitative si tehnici calitative

Daca nu exista suficiente date pentru argumentarea unor ajustari cantitative (prin folosirea unei tehnici cantitative), evaluatorul investigheaza relatiile calitative (prin folosirea tehnicilor calitative)

<b>Tehnici cantitative</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Analiza pe perechi de date</li><li>• Analiza pe grupe de date</li><li>• Analiza datelor secundare</li><li>• Analiza statistica</li><li>• Analiza costurilor</li><li>• Capitalizarea diferentelor de venit</li></ul>
<b>Tehnici calitative</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Analiza comparatiilor relative</li><li>• Analiza tendintelor</li><li>• Analiza clasamentului</li><li>• interviuri</li></ul>

### **Elemente de comparatie**

Elementele de comparatie sunt reprezentate de **caracteristicile specifice ale tranzactionarii si ale proprietatii, care determina diferentele dintre preturile proprietatilor imobiliare comparabile.**

Pentru a realiza o analiza comparativa intre o proprietate imobiliara comparabila tranzactionata si proprietatea imobiliara subiect, evaluatorul trebuie sa ia in considerare posibilele ajustari ce ar trebui aplicate. Bazate pe diferentele dintre elementele de comparatie. Evaluatorul ia in considerare si compara toate diferentele rezonabile intre proprietatile comparabile, diferente care le influenteaza valoarea. Analiza pietei imobiliare va identifica elementele variabile la care valoarea proprietatilor imobiliare este deosebit de sensibila.

Pe baza acestor diferente se aplica ajustari preturilor fiecarei proprietati comparabile pentru a face aceste proprietati echivalente cu cea de evaluat din punct de vedere al pretului unitar sau total, dar metoda trebuie aplicata uniform pe toata durata analizei. Totodata, evaluatorul trebuie sa aiba grija ca ahustarea datorata unei diferente sa fie aplicata o singura data. Ajustarile pot reduce / restrange diferentele dintre fiecare proprietate comparabile si proprietatea subiect.

### **TEHNICI CANTITATIVE**

Tehnicile analitice cantitative sunt folosite pentru a identifica pentru care elemente de comparatie sunt necesare ajustari si pentru a cuatifica marimea acestor ajustari.

Relatiile cantitative sunt investigate prin analiza pe perechi de date, prin analiza tendintelor sau prin analiza grafica sau statistica.

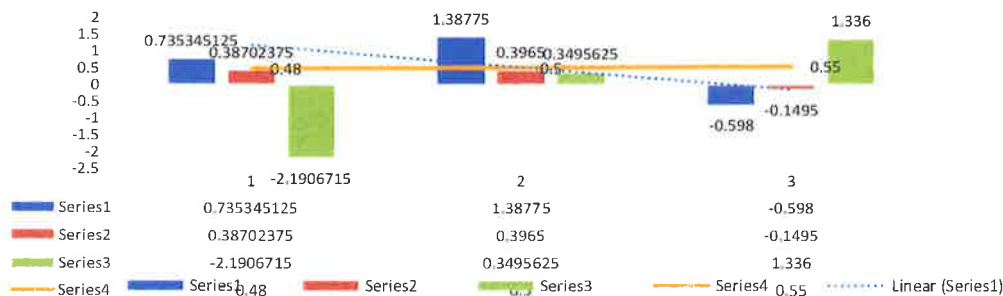
### **Analiza pe perechi de date**

Aceasta analiza consta intr-un proces in care doua sau mai multe tranzactii de piata sunt comparate pentru a se obtine o indicatie despre marimea unei singure ajustari aferente unei singure caracteristici. Ideal, vanzarile / ofertele comparate ar trebui sa fie identificate sub toate aspectele, cu exceptia caracteristicii analizate. Totusi, in realitate, acesta este un caz foarte rar. Deseori, evaluatorul trebuie sa incerce sa analizeze o serie de perechi de date pentru a izola efectul unei singure caracteristici. Un exemplu detaliat de analiza de perechi de date este prezentat in acest capitol.

TEREN	INTRAVILAN	AFERENT	Casa Rezidentiala SANDU MARIOARA	ZONA	Median
NR INVENTAR	1000333	ADRESA	str. Mikes Kelemen nr. 15	FRONT	DA
NR CAD	112350	SUPRAFATA MP	590	UTILITATI	A/C, EL, GAZ
UTILIZARE	Curtii Constructii	CMBU	REZIDENTIAL	TOPOGRAFIE	Plan orizontal
GRILA CALCUL	TABEL COMPARATII DIRECTE			TEREN	
Unitate de comparatie	Activul de evaluat	Comparabila A (Euro/mp)	Comparabila B (Euro/mp)	Comparabila C (Euro/mp)	
Pret oferta E/mp		15.00	17.00	50.00	
Tip tranzactie		OFERTA	OFERTA	OFERTA	
Corectie pt. oferta		-5%	-5%	-5%	
Valoarea corectiei		-0.75	-0.85	-2.5	
Pret corectat		14.25	16.15	47.5	
1)Dr. de propr.transm.	/	Integral	Integral	Integral	
Corectie		0%	0%	0%	
Valoarea corectiei		-	-	-	
Pret corectat		14.25	16.15	47.50	
2)Condit.de finantare	La piata	la piata	la piata	la piata	
Corectie		0%	0%	0%	
valoarea corectiei		-	-	-	
Pret corectat		14.25	16.15	47.50	
3)Conditii de vanzare	Normale	Normale	Normale	Normale	
Corectie		0%	0%	0%	
valoarea corectiei		-	-	-	
Pret corectat		14.25	16.15	47.50	
4)Cheltuieli imediale	NU	NU	NU	NU	
Corectie		0%	0%	0%	
valoarea corectiei		-	0	-	
Pret corectat		14.25	16.15	47.50	
5)Conditii de piata	mai 2024	la zi	la zi	la zi	
Corectie		0%	0%	0%	
valoarea corectiei		0	-	0	
Pret corectat		14.25	16.15	47.50	
6)Localizare	str. Mikes Kelemen nr. 15	Ghestului	Nicolae Titulescu	Emeniul Gojdu	
Corectie		20%	15%	15%	
valoarea corectiei		2.85	2.4225	7.125	
Pret corectat		17.10	18.57	54.63	
7)Caract. Fizice(supr)	590	5000	3500	1000	
Corectii		15%	15%	10%	
valoarea corectiei		2.57	2.79	5.46	
Pret corectat		19.67	21.36	60.09	
7.1.Front la strada	DA	DA	DA	DA	
Corectie		0%	0%	0%	
valoarea corectiei		-	-	-	
Pret corectat		19.67	21.36	60.09	
7.2.Utilitati	A/C, EL, GAZ	A/C, CURENT	A/C, EL, GAZ	CURENT	
corectii		5%	0%	20%	
valoarea corectiei		0.86	-	12.02	
Pret corectat		20.52	21.36	72.11	
7.3 topografia	Plan orizontal	PLAN	PLAN	PLAN	
Corectie		0%	0%	0%	
valoarea corectiei		-	-	-	
Pret corectat		20.52	21.36	72.11	
8)Drum conditii	Asfalt	Asfalt	Asfalt	Asfalt	
Corectie		0%	0%	0%	
valoarea corectiei		-	-	-	
Pret corectat		20.52	21.36	72.11	
9)Zona	Median	Periferic	Periferic	Periferic	
Corectie		3%	3%	3%	
valoarea corectiei		0.51	0.56	1.64	
Pret corectat		21.03	21.92	73.74	
10)Utilizari	REZIDENTIAL	REZIDENTIAL	REZIDENTIAL	REZIDENTIAL	
Corectie		0%	0%	0%	
valoarea corectiei		-	0.00	0	
Pret corectat		21.03	21.92	73.74	
CORECTIE TOTAL NETA		6.03	4.92	23.74	
corectie totala neta %		40%	29%	47%	
Corectie total bruta		(15.72)	3.83	5.80	
Corectia total bruta %		48%	38%	53%	
VAL UNIT.SELECTE	Eur/mp	22.00	4.9748	109.45	

Drum acces	VALOARE INVENTAR	TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
Asfalt	64.573.00	VALOARE TOTALA	64572.90	12980.00	64572.90
<b>EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII</b>					
<b>Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:</b>					
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:			COMP A OFERTA	COMP B OFERTA	COMP C OFERTA
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriuzisa de: executare fata de oferta propriuzisa de:			-5%	-5%	-5%
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:			COMP A Integral	COMP B Integral	COMP C Integral
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru transferul proprietatii :			0%	0%	0%
Comparabilele studiate NU sunt afectate de limitari ale conditiilor de finantare, astfel ca acestea sunt tranzactionate :			COMP A la piata	COMP B la piata	COMP C la piata
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru conditiile de finantare:			0%	0%	0%
Conditii de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectiile aplicate comparabilelor sunt:			COMP A Normale 0%	COMP B Normale 0%	COMP C Normale 0%
Activul subiect NU NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinatiei, iar comparabilele :			COMP A NU	COMP B NU	COMP C NU
ajustarile pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt:			0%	0%	0%
Conditii de piata la care este evaluat activul sunt aferente lunii:		mai 2024	COMP A la zi	COMP B la zi	COMP C la zi
ajustarile pentru conditiile de piata aplicate comparabilelor sunt:			0%	0%	0%
Localizarea comparabilelor raportate la amplasamentul activului subiect, comparabilele sunt inferioare la acestea fiind:			COMP A Ghestului	COMP B Nicolae Titulescu	COMP C Emanuil Gojdu
ajustarile pentru diferentele dintre amplasamente sunt:			20%	15%	15%
<b>Caracteristicile fizice</b> ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:			COMP A 5000	COMP B 3500	COMP C 1000
Se estimeaza ajustarile pentru SUPRAFATA			15%	15%	10%
Se estimeaza ajustarile pentru FRONT STRADAL			0%	0%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemanatoare avand pe teren utilitatile imob subiect, ca fiind:			5%	0%	20%
Se estimeaza ajustarile pentru TOPOGRAFIE, comparabilele fiind asemanatoare subiectului, ca fiind:			0%	0%	0%
Cale de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect se prezinta astfel:			Asfalt 0%	Asfalt 0%	Asfalt 0%
Imobilul subiect este amplasat :		Medlan	Periferic	Periferic	Periferic
ajustarile pentru comparabile raportat la activul subiect se prezinta astfel :			3%	3%	3%
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor comparate :			REZIDENTIAL	REZIDENTIAL	REZIDENTIAL
Raportandu-le la activul subiect apreciem :			0%	0%	0%

Tabelul de sinteza a corectiilor aplicate



## 6.4. DEFINIȚII

### VALOAREA DE PIATA – conform IVS Cadru General

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

## VII. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### 7.1. Ipoteze și condiții limitative speciale:

### 7.2. Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile furnizate de către reprezentantul BENEFICIARULUI precum și pe baza documentelor furnizate de către acesta și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil) fiind în favoarea persoanei menționate anterior. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Evaluatorul declara ca acest raport de evaluare a fost realizat la cerința a destinatarului. Acest raport a fost realizat pentru informarea asupra valorii iar valoarea obținută este o opinie imparțială a unui expert în contextul economic actual precum și pe baza informațiilor găsite la momentul evaluării pe piață.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Evaluatorul nu a avut la dispoziție un relevu, suprafețele au fost preluate din extrasul CF pus la dispoziție de către solicitant/destinatar. Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea cu privire la eventuale diferențe ce pot apărea cu privire la suprafețele existente.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirii, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la reprezentanți. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție exterioară neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor datorită acestei inspecții exterioare. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență, este posibil ca ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii dar aceste deteriorări nu au putut fi

identificate. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.

- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea.; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

### **7.3. Condiții limitative:**

- Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea proprietății relevee și memorii de defalcare (pus la dispoziție de către solicitant/destinatar); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate informațiile puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de destinatar/solicitant, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare, despăgubire sau alte situații asemănătoare

### 7.3. INFORMAȚII UTILIZATE

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele Terenurilor intravilane;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Reprezentantul beneficiarului - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către agenții imobiliare (Casa Regal , Gaminvest, imobiliare.ro, etc.) privind oferte/tranzacții similare;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din municipiul Salonta și din zona în care se situează imobilul supus evaluării.

### 7.4. TIPUL VALORII ESTIMATE

#### VALOAREA DE PIATA – conform GEV 630

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

### 7.5. DATA ESTIMARII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii MAI 2024. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 21.05.2024

### 7.6. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și în EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4.9748 RON pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

### 7.7. MODALITĂȚI DE PLATĂ

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

## 7.8. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul beneficiarului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

## 7.9. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului/ destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Declarăm că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de proprietate iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

## 7.10. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și standardele Internațional de Standarde în Evaluare SIE.
- proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentantului beneficiarului.
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Ghidul de evaluare GE1 - Verificarea evaluărilor.

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

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la OMIASIG ASIGURĂRI S.A.

## VIII. CONCLUZII

Valoarea estimata propusa, opinia și concluziile evaluatorului

In partea de analiza a valorilor, evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute în urma abordarilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapituland întreg procesul de evaluare si asigurandu-se ca datele obtinute, analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente.

Nr CRT	Nr CF	Localitate	Suprafata	Tip Teren	PROPRIETAR	EUR/MP	VAL EURO	VAL LEI
1	112350	SALONTA	590	INTRAVILAN	MUNICIPIUL SALONTA	22	12,980.00	64,573.00

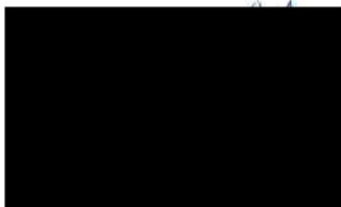
### HODISAN MIHAI FELICIAN

Expert evaluator proprietăți imobiliare

Membru titular ANEVAR

NR LEG 13149

Valabila 2024



- ANEXA NR. 1 – LOCALIZAREA PROPRIETĂȚII
- ANEXA NR. 2 – DOCUMENTE JUSTIFICATIVE

## ANEXA NR. 1 – LOCALIZARE IN UAT

