

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: primisal3@gmail.com; primisal@rdslink.ro

web-site: www.salonta.net



HOTĂRÂREA

Nr. 87 din 26 MAI 2025

Privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a unor imobile (terenuri) proprietate privată, care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local: ”Amenajare Coridor Albastru în Municipiul Salonta”.

Consiliul Local al Municipiului Salonta,

- Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a unor imobile (terenuri) proprietate privată, care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local: ” Amenajare Coridor Albastru în Municipiul Salonta”;
- Reținând Referatul de aprobare nr.4211 din 26.05.2025 al Primarului Municipiului Salonta, în calitate de inițiator;
- Analizând Raportul de specialitate nr.4212 din 26.05.2025. întocmit de Serviciul de Dezvoltare Urbană.

Având în vedere:

- Prevederile Ghidului solicitantului aferent Apelului de proiecte nr.PRVN/2023/371.B/1- “Dezvoltarea unor orașe verzi și îmbunătățirea infrastructurii verzi din zonele urbane”, Programul Regional Nord Vest 2021-2027;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Salonta Nr.103 din 30 Aprilie 2024 privind aprobarea documentației tehnico – economice și a indicatorilor tehnico- economici – Faza Studiu de Fezabilitate pentru obiectivul de investiții:” Amenajare Coridor Albastru în Municipiul Salonta”;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Salonta Nr.68 din 30 Aprilie 2025 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Salonta nr.103/30.04.2024;
- Prevederile Art.2 alin.(1) lit.k, alin.2¹, Art.3, Art.4, Art.5 alin.(1), Art.7, Art.8 alin.(1) din Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicarea a Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice, cu modificările ulterioare;
- Ordinul nr.600 din 8 februarie 2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;
- Legea nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative – Republicată.

Văzând avizul favorabil al Comisiei juridice și de disciplină, și cel al Comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism.

În temeiul prevederilor art.129 alin.(1) alin.(2) lit.b), art.136 alin.(1), alin.(2), alin.(6), 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. Se aprobă amplasamentul care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local: “Amenajare Coridor Albastru în Municipiul Salonta”, potrivit Documentației: Plan topografic realizat în sistemul național de proiecție Stereografic 1970, avizat și recepționat de către O.C.P.I. Bihor prin Procesul – verbal Nr.361/2025, conform Anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor proprietate privată, care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local: “Amenajare Coridor Albastru în Municipiul Salonta”, expropriator fiind Municipiul Salonta.

Art.3. Se aprobă Lista cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii potrivit Art.2, proprietarii sau deținătorii acestora, conform Anexei nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se însușește Raportul de evaluare înregistrat la instituția noastră sub nr.4213/26.05.2025 întocmit de un expert evaluator autorizat ANEVAR, pentru imobilele proprietate privată, care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local: “Amenajare Coridor Albastru în Municipiul Salonta”, conform Anexei nr.3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Se aprobă sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local: “Amenajare Coridor Albastru în Municipiul Salonta”, stabilite în baza Raportului de evaluare, care sunt în cuantum total de 219.118,00 lei, conform Anexei nr.4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Se aprobă alocarea de la bugetul local al Municipiului Salonta a sumei de 219.118,00 lei, reprezentând valoarea totală a despăgubirilor individuale și virarea acestuia în termen de cel mult 30 de zile într-un cont bancar deschis pe numele Municipiului Salonta la dispoziția proprietarilor imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local: “Amenajare Coridor Albastru în Municipiul Salonta”.

Art.7. Planul cu amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, prevăzut la Art.1 și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate, se aduc la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local al Municipiului Salonta și prin afișare pe pagina de internet a Municipiului Salonta.

Art.8. Intenția de expropriere a imobilelor cuprinse în coridorul de expropriere și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate vor fi notificate prin poștă proprietarilor imobilelor.

Art.9. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciul Dezvoltare Urbană, Compartimentul Cadastru și Direcția Economică.

Art.10. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului Județul Bihor
- Primarul Municipiului Salonta
- Serviciul de Dezvoltare Urbană
- Direcția Economică
- Compartiment Cadastru
- ADR Nord Vest
- Se aduce la cunoștință publică prin publicare pe pagina oficială a Primăriei Municipiului Salonta: www.salonta.net - Monitorul Oficial Local.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NAN SAJTI - Daniel**

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

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu majoritate calificată astfel:

Din 17 consilieri în funcție, 15 consilieri prezenți 15 pentru, --- împotriva, --- abținere

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 361 / 2025

Întocmit astăzi, 22/05/2025, privind cererea 13124 din 22/05/2025
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: MUNICIPIUL SALONTA
2. Executant: Flonta Aurelia Corina
3. Denumirea lucrărilor recepționate: Plan cu amplasamentul lucrării necesar la exproprierea pentru cauză de utilitate publică de interes local privind obiectivul de investitii " Amenajare Coridor Albastru în Municipiul Salonta"
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
13	22.05.2025	inscris sub semnatura privata	Flonta Aurelia Corina
436	21.06.2023	act administrativ	Consiliul Judetean Bihor
13	22.05.2025	inscris sub semnatura privata	Flonta Aurelia Corina
13	22.05.2025	inscris sub semnatura privata	Flonta Aurelia Corina
13	22.05.2025	inscris sub semnatura privata	Flonta Aurelia Corina
13 planuri	22.05.2025	inscris sub semnatura privata	Flonta Aurelia Corina
4117	22.05.2025	act administrativ	Municipiul Salonta
11992	07.06.2024	act administrativ	Consiliul Judetea Bihor

Așa cum sunt atașate la cerere,

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 361 au fost recepționate 0 propuneri.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

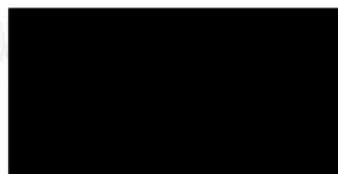
Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
106796	Avertizare	Receptia 13124/22.05.2025: Poligonul 5 se suprapune cu terenul 106796 pe o suprafata de 45 mp!
108612	Avertizare	Receptia 13124/22.05.2025: Poligonul 5 se suprapune cu terenul 108612 pe o suprafata de 75 mp!
-	Avertizare	Receptia 13124/22.05.2025: Poligonul 5 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 26975
114455	Avertizare	Receptia 13124/22.05.2025: Poligonul 3 se suprapune cu terenul 114455 pe o suprafata de 265 mp!
112056	Avertizare	Receptia 13124/22.05.2025: Poligonul 3 se suprapune cu terenul 112056 pe o suprafata de 16 mp!
-	Avertizare	Receptia 13124/22.05.2025: Poligonul 3 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 26975
113748	Avertizare	Receptia 13124/22.05.2025: Poligonul 9 se suprapune cu terenul 113748 pe o suprafata de 349 mp!
113747	Avertizare	Receptia 13124/22.05.2025: Poligonul 9 se suprapune cu terenul 113747 pe o suprafata de 284 mp!
113746	Avertizare	Receptia 13124/22.05.2025: Poligonul 9 se suprapune cu terenul 113746 pe o suprafata de 120 mp!
-	Avertizare	Receptia 13124/22.05.2025: Poligonul 9 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 26975
109770	Avertizare	Receptia 13124/22.05.2025: Poligonul 7 se suprapune cu terenul 109770 pe o suprafata de 47 mp!
109601	Avertizare	Receptia 13124/22.05.2025: Poligonul 7 se suprapune cu terenul 109601 pe o suprafata de 15 mp!
-	Avertizare	Receptia 13124/22.05.2025: Poligonul 7 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 26975
-	Avertizare	Receptia 13124/22.05.2025: Poligonul 6 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 26975
107375	Avertizare	Receptia 13124/22.05.2025: Poligonul 10 se suprapune cu terenul 107375 pe o suprafata de 153 mp!

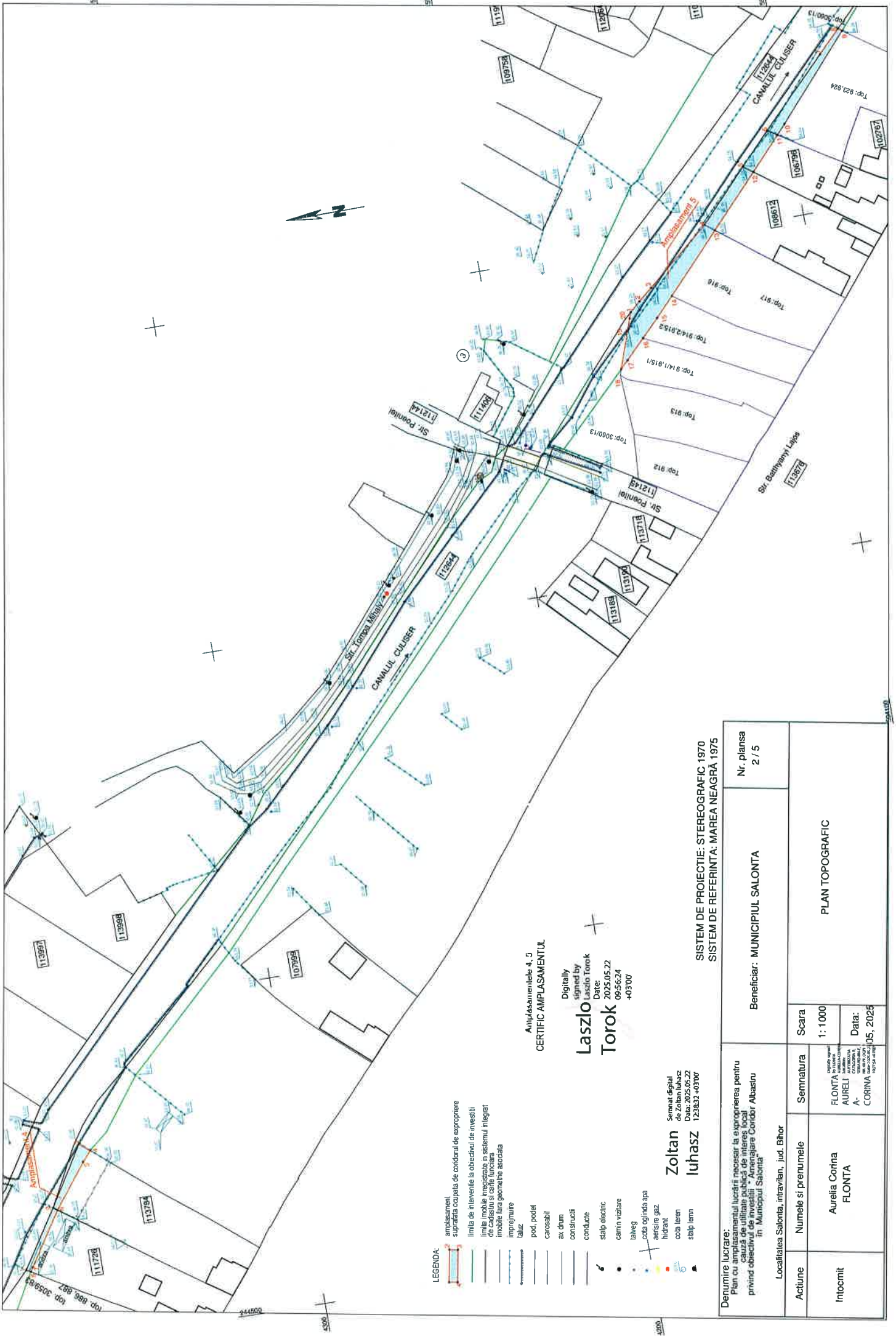
Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
-	Avertizare	Receptia 13124/22.05.2025: Poligonul 10 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 26975
111726	Avertizare	Receptia 13124/22.05.2025: Poligonul 4 se suprapune cu terenul 111726 pe o suprafata de 30 mp!
113784	Avertizare	Receptia 13124/22.05.2025: Poligonul 4 se suprapune cu terenul 113784 pe o suprafata de 55 mp!
-	Avertizare	Receptia 13124/22.05.2025: Poligonul 4 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 26975
-	Avertizare	Receptia 13124/22.05.2025: Poligonul 2 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 26975
109388	Avertizare	Receptia 13124/22.05.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 109388 pe o suprafata de 51 mp!
109389	Avertizare	Receptia 13124/22.05.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 109389 pe o suprafata de 60 mp!
-	Avertizare	Receptia 13124/22.05.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 26975
-	Avertizare	Receptia 13124/22.05.2025: Poligonul 8 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 26975
107493	Avertizare	Receptia 13124/22.05.2025: Poligonul 11 se suprapune cu terenul 107493 pe o suprafata de 110 mp!
-	Avertizare	Receptia 13124/22.05.2025: Poligonul 11 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 26975

Lucrarea este declarată Admisă

Inspector
ZOLTAN IUHASZ

Zoltan
Iuhasz





- LEGENDA:**
- amplasamentul
 - suprafața ocupată de coridorul de expropriere
 - limita de intervenție la obiectivul de investiții
 - limitele mobile înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciara
 - imobile fără geometrie asociată
 - împrișnire
 - lauz
 - pod, podaj
 - carosabil
 - ax drum
 - construcții
 - conducte
 - stăp electric
 - cana vizitare
 - lașeg
 - cea oginda apă
 - aerisire gaz
 - hidrant
 - cola teren
 - stăp lemn

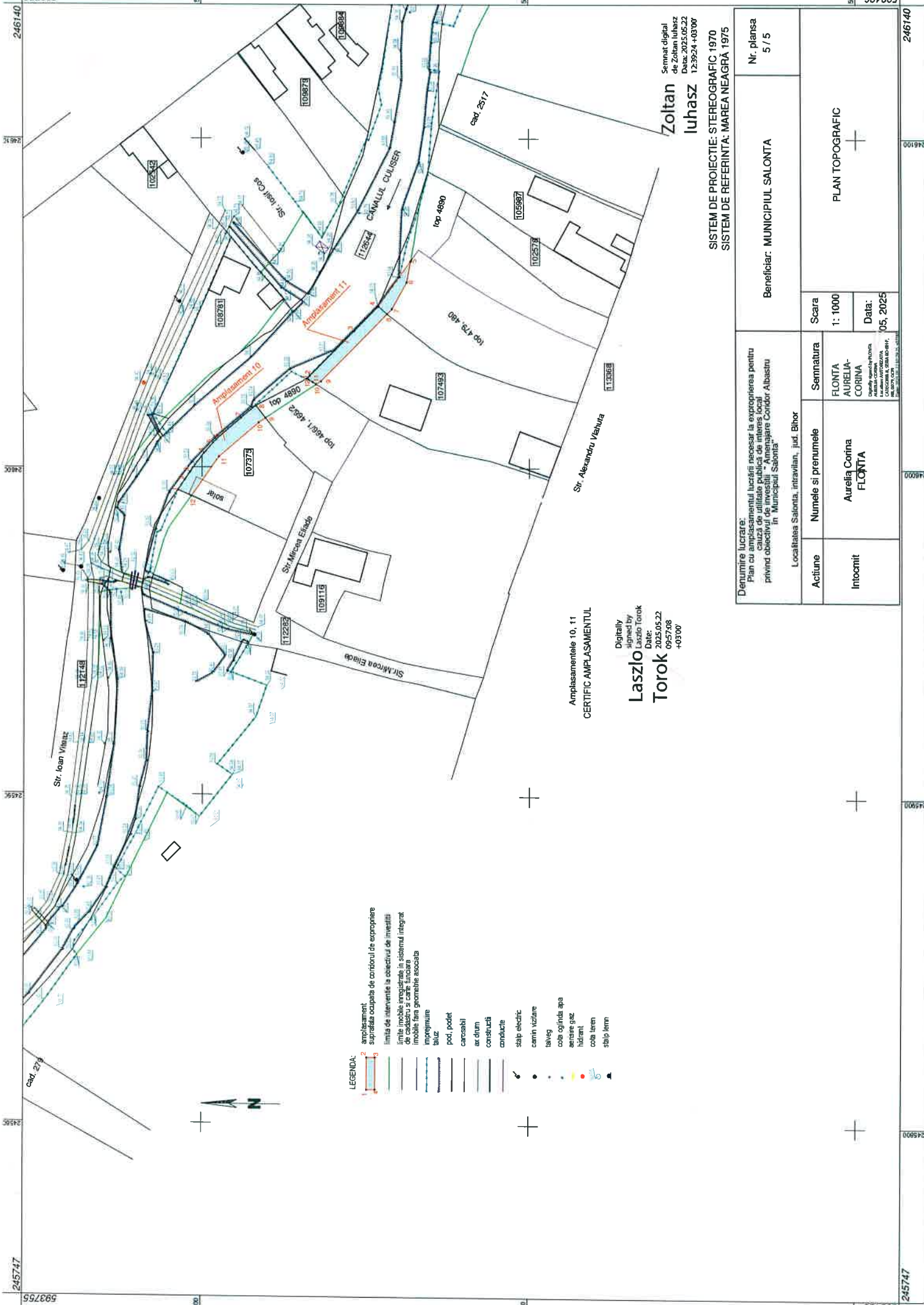
**Amplasamentele 4, J
CERTIFIC AMPLASAMENTUL**

Digitally signed by Laszlo Torok
Date: 2025.05.22 09:56:24 +03'00'

Semnat digital de Zoltan Iuhasz
Data: 2025.05.22 09:56:24 +03'00'

SISTEM DE PROIECTIE: STEREOGRAFIC 1970
SISTEM DE REFERINȚĂ: MAREA NEAGRĂ 1975

Denumire lucrare: Plan cu amplasamentul lucrării necesar la exproprierea pentru cauză de utilitate publică de interes local privind obiectivul de investiție "Proiectare Conduc Alabastru în Municipiul Salonta"		Beneficiar: MUNICIPIUL SALONTA		Nr. plansa 2 / 5
Localitatea Salonta, intravilan, jud. Bihor	Actiune	Numele și prenumele	Semnătura	Scara
Intocmit	Aurelia Corina FLONTA	FLONTA AURELIA CORINA	FLONTA AURELIA CORINA	1:1000
				PLAN TOPOGRAFIC
				Data: 05.2025



- LEGENDA:**
- amplasament
 - suprafața ocupată de condiții de expropriere
 - limita de intervenție la obiectivul de investiții
 - limite imobile înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară
 - imobile fără geometrie asociată
 - împrejmuire
 - baliz
 - pod, podet
 - carosabil
 - ax drum
 - construcție
 - conductă
 - stăp electric
 - cămin vizitare
 - balviz
 - cotă oginda: apă
 - scolare: gaz
 - hidranți
 - cotă teren
 - stăp lemni

Amplasamentele 10, 11
CERTIFIC AMPLASAMENTUL

Digitally signed by
Laszlo Torok
Date: 2025.05.22
0957:08
+03'00'

Zoltan Iuhasz
Semnat digital
de Zoltan Iuhasz
Data: 2025.05.22
12:39:24 +03'00'

SISTEM DE PROIECTIE: STEREOGRAFIC 1970
SISTEM DE REFERINȚĂ: MAREA NEAGRĂ 1975

Denumire lucrare: Plan cu amplasamentul lucrării necesar la exproprierea pentru cauză de utilitate publică de interes local privind obiectivul de investiții - Amenajare Coridor Albastru în Municipiul Salonta		Beneficiar: MUNICIPIUL SALONTA		Nr. planșă 5 / 5	
Localitatea Salonta, intravilan, jud. Bihor	Actiune	Numele si prenumele	Semnatura	Scara	PLAN TOPOGRAFIC
	Intocmit	Aurelia Corina FLONTA	FLONTA AURELIA-CORINA PROMOTOR LOCAL MAREEA NEAGRĂ LUCRĂRI DE PROIECTARE IN SCURT	1: 1000 Data: 05. 2025	

Amexa Nr. 2 la HCLNR5 HR.

Lista cuprinzand imobilele proprietate privata supuse expropriarii care fac parte din coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „ Amenajare Coridor Albastru ” în Municipiul Salonta, județul Bihor

Nr cert.	Județ	U.A.T.	Nume proprietar /Denumire proprietar	Categoria de folosință	IE/Nr. Cad cad vechi/Topo	CF/CF vechi	Suprafata din acte (mp)	Suprafata expropriată
1	Bihor	Municipiul Salonta	MADA DENISA ALEXANDRA, MADA MARIUS-FLOLIN - asupra constructiilor, BRD - GROUPE SOCIÉTÉ GÉNÉRALE S.A.	CC, A	109389	109389	1286	60
2	Bihor	Municipiul Salonta	GOINA ROXANA DORINA,	CC, A	109388	109388	1466	51
3	Bihor	Municipiul Salonta	LAZA SIMONA-ALINA, BLAJ FLORICA-MARIOARA	CC, A	Top: 3090/13	101215 vechi:14236	2110	128
4	Bihor	Municipiul Salonta	GREC MIHAI-GHEORGHE, GREC RAMONA-IOANA	A	114455	114455	508	265
5	Bihor	Municipiul Salonta	GREC VIORICA	CC, A	112056	112056	1407	16
6	Bihor	Municipiul Salonta	SZELL ILEANA, SZEL ILONA, PAPP ILONA-MARGIT	CC, A	111726	111726	968	30
7	Bihor	Municipiul Salonta	BUZ VICTOR-ALIN, BUZ MELITTA-ERIKKA	CC, A	113784	113784	1040	55
8	Bihor	Municipiul Salonta	CIONCA NICOLETA-DENISA	CC, altele	Top: 1004/1, 1005/1	110741 vechi:4138	1003	36

9	Bihor	Municipiul Salonta	CSEPREGI SANDOR ATTILA	CC, altele	Top: 1016, 1017	105790 vechi:13208	939	23
10	Bihor	Municipiul Salonta	MOLNÁR ECATERINA, TENKEI ALEXANDRU	CC, A	113019	113019	847	28
11	Bihor	Municipiul Salonta	MESZAROS STEFAN, MESZAROS GIZELA IULIANA	CC, A	109770	109770	848	47
12	Bihor	Municipiul Salonta	KISS STEFAN, KISS FRANCISC	CC, A	109601	109601	1234	15
13	Bihor	Municipiul Salonta	BONCZOS LAIOS	CC, altele	Top:708, 709, 710	109587 vechi:6532	1529	37
14	Bihor	Municipiul Salonta	MADOS MARIA AGNES, MADOS ZOLTAN, MADOS ATTILA, MADOS ANDREA-ANNA	CC, altele	Top: 706,707	105252 vechi:7329	1564	45
15	Bihor	Municipiul Salonta	SZEGI ILEANA, SUCIU ILONA, SZEGI SANDOR ZSOLT, SZEL AGNES	CC, A	Top: 704/2, 705/2	105952 vechi:14504	677	5
16	Bihor	Municipiul Salonta	CRĂCIUN FLORIN, CRACIUN SIMINA-IOANA, BOGDAN SERGIU-DAN, BOGDAN BIANCA	CC	113746	113746	705	120
17	Bihor	Municipiul Salonta	CRACIUN SIMINA-IOANA, BOGDAN SERGIU-DAN, BOGDAN BIANCA	CC	113747	113747	1410	284

18	Bihor	Municipiul Salonta	CRĂCIUN FLORIN, CRACIUN SIMINA-IOANA, BOGDAN SERGIU-DAN, BOGDAN BIANCA	CC	113748	113748	2115	349
19	Bihor	Municipiul Salonta	ANDRONACHE IOAN- CRISTIAN	CC, atele	Top: 3059/1, 3060/1	103368 vechi:7173	598	25
20	Bihor	Municipiul Salonta	CRETU NOEMI	CC, A	107375	107375	820	153
21	Bihor	Municipiul Salonta	KOC SIS TIBOR CSABA, KOC SIS JUDIT MARGIT	CC, A	107493	107493	1939	110
22	Bihor	Municipiul Salonta	BAKTAI TÜNDE	CC, atele	Top: 479,480	110443 vechi:1719	1385	46
23	Bihor	Municipiul Salonta	KERTMEGI ALEXANDRU KERTMEGI EMERIC		Top: 914/1,915/1	13653	640	27
24	Bihor	Municipiul Salonta	CSUTH ALEXANDRU	CC, A	Top: 914/2,915/2	105670 vechi:13994	644	106
25	Bihor	Municipiul Salonta	KISS FRANCISC KISS FERENCZ		Top: 916	1449	716	121
26	Bihor	Municipiul Salonta	FABIAN ERZSÉBET-EVA	CC, A	108612	108612	1172	75
27	Bihor	Municipiul Salonta	ILLYÉS GÁBOR-MÁRTON	CC	106796	106796	713	45
28	Bihor	Municipiul Salonta	JAMBOR ZOLTAN- ALEXANDRU, JAMBOR EVA	CC, atele	Top: 923,924	113367 vechi:6222 Salonta	1241	90
							Total	2392

Nr. 6213 / 26. MAI. 2025



= Evaluare imobiliara conf GEV 630 - SALONTA, Expropriere Teren Oras Salonta - evaluator Hodisan Mihai Felician, seria E.E.J. Nr. 247

CASA DE EXPERTIZA TRANSILVANIA

RAPORT DE EVALUARE

IN VEDEREA EXPROPRIERII PENTRU CAUZA DE UTILITATE PUBLICA -ORAS SALONTA, JUD BIHOR



ZONA Valea Culiserului

ADRESA	ORAS SALONTA, jud. Bihor
DESTINATARUL LUCRĂRII	ORAS SALONTA
SOLICITANTUL LUCRĂRII	ORAS SALONTA
EVALUATOR	ec HODISAN MIHAI FELICIAN Evaluator EPI membru titular ANEVAR
DATA	20 Mai 2025

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.



ORADEA MAI 2025

I. SINTEZA

1.1	EVALUATOR	HODISAN MIHAI FELICIAN
	Legitimatie ANEVAR	Nr.13149 / 2025
	Parafa	Nr. 13149 – valabila 2025
1.2	SOLICITANT	▪ ORAS SALONTA
	DESTINATARUL RAPORTULUI	▪ ORAS SALONTA
1.3	PROPRIETATEA EVALUATA	▪ Teren liber de constructii in INTRAVILANUL localitatii Salonta
	Adresa proprietatii	▪ Localitatea: Salonta ▪ Judet: Bihor
1.4.	ARGUMENTE	▪ 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	DECLARAREA VALORII	

Nr CRT	Nr CF	Nr CAD	Localizare	Suprafata parcela	Suprafata Expropriata	PROPRIETAR	Val Teren LEI	Valoare Prejudiciu LEI	Valoare Despachubire LEI
1	109389	109389		1286	60	MADA DENISA ALEXANDRA, MADA MARIUS-FLORIN	4.728,86	220,63	4.949,00
2	109388	109388		1466	51	GOINA ROXANA DORINA,	4.019,53	139,83	4.159,00
3	101215	3090/13		2110	128	LAZA SIMONA-ALINA, BLAI FLORICA-MARIOARA	10.088,24	611,99	10.700,00
4	114455	114455		508	265	GREC MIHAI-GHEORGHE, GREC RAMONA-IOANA	20.885,82	10.895,16	31.781,00
5	112056	112056		1407	16	GREC VIORICA	1.261,03	14,34	1.275,00
6	111726	111726		968	30	SZELL ILEANA, SZEL ILONA, PAPP ILONA-MARGIT	2.364,43	73,28	2.438,00
7	113784	113784		1040	55	BUZ VICTOR-ALIN, BUZ MELITTA-ERIKA	4.334,79	229,24	4.564,00
8	110741	1004/1, 1005/1		1003	36	CIONCA NICOLETA-DENISA	2.837,32	101,84	2.939,00
9	105790	1016, 1017		939	23	CSEPREGI SANDOR ATTILA	1.812,73	44,40	1.857,00
10	113019	113019		847	28	MOLNÁR ECATERINA, TENKEI ALEXANDRU	2.206,80	72,95	2.280,00
11	109770	109770		848	47	MESZAROS STEFAN, MESZAROS GIZELA IULIANA	3.704,28	205,31	3.910,00
12	109601	109601		1234	15	KISS STEFAN, KISS FRANCISC	1.182,22	14,37	1.197,00
13	109587	708, 709, 710		1529	37	BONCZOS LAJOS	2.916,13	70,57	2.987,00
14	105252	706707		1564	45	MADOS MARIA AGNES, MADOS ZOLTAN, MADOS ATTILA, MADOS ANDREA-ANNA	3.546,65	102,05	3.649,00
15	105952	704/2, 705/2		677	5	SZEGI ILEANA, SUCIU ILONA, SZEGI SANDOR ZSOLT, SZEL AGNES	394,07	2,91	397,00
16	113746	113746		705	120	CRĂCIUN FLORIN, CRACIUN SIMINA-IOANA, BOGDAN SERGIU-DAN, BOGDAN BIANCA GEORGIANA	9.457,73	1.609,83	11.068,00
17	113747	113747		1410	284	CRĂCIUN FLORIN, CRACIUN SIMINA-IOANA, BOGDAN SERGIU-DAN, BOGDAN BIANCA GEORGIANA	22.383,29	4.508,41	26.892,00
18	113748	113748		2115	349	CRĂCIUN FLORIN, CRACIUN SIMINA-IOANA, BOGDAN SERGIU-DAN, BOGDAN BIANCA GEORGIANA	27.506,23	4.538,85	32.045,00
19	103368	3059/1, 3060/1		598	25	ANDRONACHE IOAN-CRISTIAN	1.970,36	82,37	2.053,00
20	107375	107375		820	153	CRETU NOEMI	12.058,60	2.249,96	14.309,00
21	107493	107493		1939	110	KOCSIS TIBOR CSABA, KOCSIS JUDIT MARGIT	8.669,58	491,83	9.161,00
22	110443	479, 480		1385	46	BAKTAI TÜNDE	3.625,46	120,41	3.746,00
23	13653	914/1, 915/1		640	27	KERTMEGI ALEXANDRU KERTMEGI EMERIC	2.127,99	89,77	2.218,00
24	105670	914/2, 915/2		644	106	CSUTH ALEXANDRU	8.354,33	1.375,09	9.729,00
25	1449	916		716	121	KISS FRANCISCKISS FERENCZ	9.536,54	1.611,62	11.148,00
26	108612	108612		1172	75	FABIAN ERZSÉBET-EVA	5.911,08	378,27	6.289,00
27	106796	106796		713	45	ILLYÉS GÁBOR-MÁRTON	3.546,65	223,84	3.770,00
28	113367	0		1241	90	JAMBOR ZOLTAN-ALEXANDRU, JAMBOR EVA	7.093,30	514,42	7.608,00
VALORI TOTALE NETE :							188.524,04	30.593,54	219.118,00

VALOAREA NU ESTE INFLUENȚATĂ DE T.V.A.

HODISAN MIHAI FELICIAN

Expert evaluator proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



II. BAZA DE EVALUARE

2.1

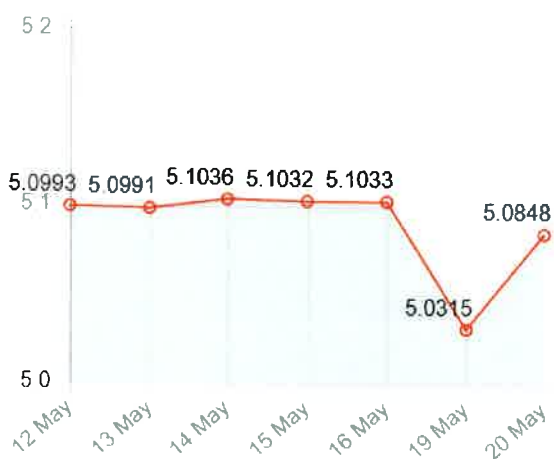
Valoare de Piata

OBIECTIV	ESTIMAREA <u>VALORII DE PIATA SI PREJUDICUL CAUZAT</u> PENTRU TERENURILE SUBIECT
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	20.05.2025
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA	1 EURO = 5,0848 RON
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către evaluatorul Hodisan Felician Mihai la data de 20.05.2025

Cursul valutar BNR pentru principalele valute, din data 20-05-2025

Simbol	Denumire valuta	20 mai 2025	Variatie	19 mai 2025	16 mai 2025
EUR	Euro	5.0848	0.0533 ▲	5.0315	5.1033
USD	Dolar american	4.5188	0.0557 ▲	4.4631	4.5563
GBP	Lira sterlină	6.0422	0.0662 ▲	5.9760	6.0595
CHF	Francul elvețian	5.4244	0.0663 ▲	5.3581	5.4479

Evolutie curs euro (EUR)



Evolutie curs dolar (USD)



2.2	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	Proprietari:						
		Nr CRT	Nr CF	Nr CAD	Localizare	Suprafata parcela	Suprafata Expropriata	PROPRIETAR
		1	109389	109389		1286	60	MADA DENISA ALEXANDRA, MADA MARIUS-FLORIN
		2	109388	109388		1456	51	GOINA ROXANA DORINA,
		3	101215	3090/13		2110	128	LAZA SIMONA-ALINA, BLAJ FLORICA-MARIOARA
		4	114455	114455		508	265	GREC MIHAI-GHEORGHE, GREC RAMONA-IOANA
		5	112056	112056		1407	16	GREC VIORICA
		6	111726	111726		968	30	SZELL ILEANA, SZEL ILONA, PAPP ILONA-MARGIT
		7	113784	113784		1040	55	BUZ VICTOR-ALIN, BUZ MELITTA-ERIKA
		8	110741	1004/1, 1005/1		1003	36	CIONCA NICOLETA-DENISA
		9	105780	1016, 1017		939	23	CSEPREGI SANDOR ATTILA
		10	113019	113019		847	28	MOLNAR ECATERINA, TENKEI ALEXANDRU
		11	109770	109770		848	47	MESZAROS STEFAN, MESZAROS GIZELA IULIANA
		12	109601	109601		1234	15	KISS STEFAN, KISS FRANCISC
		13	109587	708, 709, 710		1529	37	BONCZOS LAIOS
		14	105252	706707		1564	45	MADOS MARIA AGNES, MADOS ZOLTAN, MADOS ATTILA, MADOS ANDREA-ANNA
		15	105952	704/2, 705/2		677	5	SZEGLI ILEANA, SUCIU ILONA, SZEGLI SANDOR ZSOLT, SZEGL AGNES
		16	113746	113746		705	120	CRACIUN FLORIN, CRACIUN SIMINA-IOANA, BOGDAN SERGIU-DAN, BOGDAN BIANCA GEORGIANA
		17	113747	113747		1410	284	CRACIUN FLORIN, CRACIUN SIMINA-IOANA, BOGDAN SERGIU-DAN, BOGDAN BIANCA GEORGIANA
		18	113748	113748		2115	349	CRACIUN HLOHIN, CRACIUN SIMINA-IOANA, BOGDAN SERGIU-DAN, BOGDAN BIANCA GEORGIANA
		19	103368	3059/1, 3060/1		598	25	ANDRONACHE IOAN-CRISTIAN
		20	107375	107375		820	153	CRETU NOEMI
		21	107493	107493		1939	110	KOCSIS TIBOR CSABA, KOCSIS JUDIT MARGIT
		22	110443	479, 480		1385	46	BAKTAI TUNDE
		23	13653	914/1, 915/1		640	27	KERTMEGI ALEXANDRU, KERTMEGI EMERIC
		24	105670	914/2, 915/2		644	106	CSUTH ALEXANDRU
		25	1449	916		716	121	KISS FRANCISC, KISS FERENCZ
		26	108612	108612		1172	75	FABIAN ERZSEBET-EVA
		27	106796	106796		713	45	ILLYÉS GÁBOR-MÁRTON
	28	113367	0		1241	90	JAMBOR ZOLTAN-ALEXANDRU, JAMBOR EVA	
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Evaluatorul a avut la dispozitie extras de carte funciara si schita plan de amplasament .						
2.3	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	Dreptul de proprietate asupra terenului apartine : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Persoane fizice, individuale conf. listei de mai sus ▪ Adresa: Valea Culiserului, Salonta, jud.Bihar ▪ 						
2.4	SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teren intravilan fara constructii, de tip Curti Constructii si Arabil. 						

EVALUARE IN PROCEDURA EXPROPRIERII

In vederea atingerii scopului Evaluarii, evaluatorul a avut in vedere legislatia aplicabila in vigoare si actualizata:

LEGE nr. 255 din 14 decembrie 2010

privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

EMITENT

PARLAMENTUL

Publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 853 din 20 decembrie 2010

CAPITOLUL II

Etapele procedurii de expropriere

Art. 4. Etapele procedurii de expropriere sunt:

- a) aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean sau local;
- b) consemnarea sumei individuale aferente reprezentând plata despăgubirii pentru imobilele care fac parte din coridorul de expropriere și afișarea listei proprietarilor imobilelor;
- c) transferul dreptului de proprietate;
- d) finalizarea formalităților aferente procedurii de expropriere.

(1) În vederea realizării lucrărilor prevăzute la art. 1 și 2, expropriatorul prevăzut la art. 2 alin. (2) are obligația de a aproba prin hotărâre a Guvernului sau, după caz, prin hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, după caz, potrivit legii, indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean și local, pe baza documentației tehnico-economice aferente, amplasamentul lucrărilor, conform variantei finale a studiului de fezabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz, sursa de finanțare, precum și **declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere, a listei proprietarilor așa cum rezultă din evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sau ale unităților administrativ-teritoriale, sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici și termenul în care acestea se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile. Amplasamentul lucrării se aduce la cunoștința publică prin afișarea la sediul consiliului local respectiv, prin afișare pe pagina proprie de internet a expropriatorului și va fi comunicat spre avizare și recepție Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Amplasamentul va fi materializat prin bornarea tuturor punctelor de coordonate care îl definesc pe acesta. **Autoritățile administrației publice locale vor include coordonatele coridorului de expropriere în planurile urbanistice generale ale localităților. Actualizarea planurilor urbanistice generale ale localităților și a regulamentelor locale de urbanism poate fi finanțată și de către expropriator.****

Articolul 22

(1) Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate.

(2) Președintele instanței va fixa un termen și va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricărui persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluționarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

- (4) Instanța va verifica dacă sunt întrunite toate condițiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.
- (5) Pentru soluționarea cauzei instanța va constitui o comisie de experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.
- (6) Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.**
- (7) Despăgubirea acordată de instanță nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator și nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.
- (8) Atât procedura de expropriere, cât și obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existența unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

AVAND IN VEDERE DECIZIA ÎCCJ 78/2021 COMPLET DCD/C – Art. 22 alin (6) din Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică – SE MODIFICA

Notă

Decizie de admitere: [HP nr. 78/2021](#), publicată în Monitorul Oficial nr. 1185 din 15 decembrie 2021:

În interpretarea și aplicarea dispozițiilor [art. 22 alin. \(6\) din Legea nr. 255/2010](#) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, și ale [art. 26 alin. \(2\) din Legea nr. 33/1994](#) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, cu completările ulterioare, în etapa judiciară a procedurii de expropriere, la determinarea cuantumului despăgubirilor, dispozițiile [art. 22 alin. \(6\) din Legea nr. 255/2010](#) se interpretează extensiv, în sensul că se ține seama atât de „expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate”, cât și de criteriile legale prevăzute de dispozițiile [art. 26 alin. \(2\) din Legea nr. 33/1994](#).

LEGE nr. 33 din 27 mai 1994 (republicată**) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică EMITENT PARLAMENTUL Publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 472 din 5 iulie 2011**

Articolul 26

- (1) Despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite.
- (2) La calcularea cuantumului despăgubirilor, experții, precum și instanța vor ține seama de prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză*), precum și de daunele aduse proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate de aceștia.

Notă

Decizie de admitere: HP nr. 78/2021, publicată în Monitorul Oficial nr. 1185 din 15 decembrie 2021:

În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, cu completările ulterioare, în etapa judiciară a procedurii de expropriere, la determinarea cuantumului despăgubirilor, dispozițiile art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 se interpretează extensiv, în sensul că se ține seama atât de „expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate”, cât și de criteriile legale prevăzute de dispozițiile art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994.

- (3) Experții vor defalca despăgubirile convenite proprietarului de cele ce se cuvin titularilor de alte drepturi reale.**
- (4) În cazul exproprierii parțiale, dacă partea de imobil rămasă neexpropriată va dobândi un spor de valoare ca urmare a lucrărilor ce se vor realiza, experții, ținând seamă de prevederile alineatului precedent, vor putea propune instanței o eventuală reducere numai a daunelor.**

DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE

2.5

ZONA DE AMPLASARE DATE GEOGRAFICE

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. Cnsana 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 ungurește)*.

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 Culișer. 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



Țară	 România
Regiune de dezvoltare	 Regiunea de dezvoltare Nord-Vest
Județ	 Bihor

		<p>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> <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 privilegiile 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: argășitul 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 aflux 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 încălțămintei 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> <p>Demografie (Populație în % din totalul orașului)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="651 562 884 797"> <p>Componenta etnică a municipiului Salonta</p> <ul style="list-style-type: none"> Maghiari (53,11%) Români (36,06%) Romi (1,92%) Alte etnii (0,54%) Necunoscută (8,37%) </div> <div data-bbox="916 562 1149 797"> <p>Componenta confesională a municipiului Salonta</p> <ul style="list-style-type: none"> Reformați (44,91%) Ortodocși (33,16%) Romano-catolici (6,34%) Bapțiști (3,2%) Penticostali (1,17%) Alte religii (2,13%) Necunoscută (9,07%) </div> </div> <p>Conform recensământului efectuat în 2021, populația municipiului Salonta se ridică la 15.792 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 17.735 de locuitori.^[1] Majoritatea locuitorilor sunt maghiari (53,11%), cu minorități de români (36,06%) și romi (1,92%), iar pentru 8,37% nu se cunoaște apartenența etnică.^[2] Din punct de vedere confesional, cei mai mulți locuitori sunt reformați (44,91%), cu minorități de ortodocși (33,16%), romano-catolici (6,34%), bapțiști (3,2%) și penticostali (1,17%), iar pentru 9,07% nu se cunoaște apartenența confesională.^[3]</p>
<p>ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE</p>		<p>Valea Culișer este un canal artificial situat în județul Bihor, care traversează municipiul Salonta și se întinde până în Ungaria. Canalul pornește din râul Crișul Negru, în apropierea localității Tăut, și este utilizat în principal pentru irigații și drenaj. După ce traversează Salonta, canalul continuă în Ungaria, unde se unește cu alte canale și se varsă în râul Körös, la nord de orașul Békés. News.ro+6Wikipedia+6Digi24+6</p> <p>De asemenea, în trecut, rețelele de canale din zona Salonta, inclusiv cele din Valea Culișer, au fost subiectul unor discuții privind drepturile de pescuit. Asociația Județeană a Vânătorilor și Pescarilor Sportivi (AJVPS) Bihor a susținut că anumite canale colectoare, inclusiv cele din rețeaua Culișer, sunt administrate de către ei, ceea ce a generat controverse legate de accesul pescarilor sportivi. România Geografică+4Wikipedia+4crisuri.rowater.ro+4rapitori.ro</p> <p>În concluzie, Valea Culișer este o componentă importantă a infrastructurii hidrografice din zona Salonta, având roluri multiple în irigații, drenaj, recreere și dezvoltare durabilă.</p>
<p>UTILITATI EDILITARE</p>		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Retea de energie electrică: da ▪ Retea de apă: da ▪ Retea de termoficare: nu ▪ Retea de canalizare: nu ▪ Retea de telefonie: da
<p>AMBIENT</p>		<p>În prezent, Valea Culișer face parte dintr-un proiect major de infrastructură care vizează reabilitarea digurilor și amenajarea de piste pentru bicicliști pe o lungime totală de peste 190 km în județul Bihor. Una dintre aceste piste va fi construită pe digul de pe malul drept al Canalului Colector, de la confluența cu Valea Culișer până la râul Crișul Negru, traversând localitățile Salonta, Ciameghiu și Avram Iancu. News.ro+1Bihoreanul+1News.ro+2crisuri.rowater.ro+2Bihoreanul+2</p>

	<p>CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona Mediana Salonta 
--	---	--

DESCRIEREA PROPRIETATII - TEREN							
2.6	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="272 1032 632 1093"> AMPLASAMENT </td> <td data-bbox="632 1032 1489 1093"> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatile subiect sunt amplasate in Salonta, in imediata vecinatate a vail Culiseru </td> </tr> <tr> <td data-bbox="272 1093 632 1167"> VECINATATI </td> <td data-bbox="632 1093 1489 1167"> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La mica distanta proprietati rezidentiale </td> </tr> <tr> <td data-bbox="272 1167 632 1240"> CARACTERISTICI </td> <td data-bbox="632 1167 1489 1240" style="text-align: center;"> <div style="background-color: #ff9800; color: white; padding: 5px; display: inline-block;"> Teren </div> </td> </tr> </table>	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatile subiect sunt amplasate in Salonta, in imediata vecinatate a vail Culiseru 	VECINATATI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La mica distanta proprietati rezidentiale 	CARACTERISTICI	<div style="background-color: #ff9800; color: white; padding: 5px; display: inline-block;"> Teren </div>
AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatile subiect sunt amplasate in Salonta, in imediata vecinatate a vail Culiseru 						
VECINATATI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La mica distanta proprietati rezidentiale 						
CARACTERISTICI	<div style="background-color: #ff9800; color: white; padding: 5px; display: inline-block;"> Teren </div>						



2.7	CONCLUZIE PRIVIND PROPRIETATEA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată în zona mediana
-----	-----------------------------------	---

Nr. Crt	Nr. CF	Nr.cad./ Nr.top.	Nr Topo	Nume Prenume/ Denumire proprietar	Suprafata din acte (mp)	Suprafata masurata (mp)	Categoria de folosinta
1	109389	109389		MADA DENISA ALEXANDRA, MADA MARIUS-FLORIN - asupra constructiilor, BRD - GROUPE SOCIÉTÉ GÉNÉRALE S.A.	1286	60	Curti constructii, Arabil
2	109388	109388		GOINA ROXANA DORINA,	1466	51	Curti constructii, Arabil
3	101215		3090/13	LAZA SIMONA-ALINA, BLAJ FLORICA-MARIOARA	2110	128	Curti constructii, Arabil
4	114455	114455		GREC MIHAI-GHEORGHE, GREC RAMONA-IOANA	508	265	Arabil
5	112056	112056		GREC VIORICA	1407	16	Curti constructii, Arabil
6	111726	111726		SZELL ILEANA, SZEL ILONA, PAPP ILONA-MARGIT	968	30	Curti constructii, Arabil
7	113784	113784		BUZ VICTOR-ALIN, BUZ MELITTA-ERIKA	1040	55	Curti constructii, Arabil
8	110741		1004/1, 1005/1	CIONCA NICOLETA-DENISA	1003	36	Curti constructii, Arabilite
9	105790		1016, 1017	CSEPREGI SANDOR ATTILA	939	23	Curti constructii, Arabilite
10	113019	113019		MOLNÁR ECATERINA, TENKEI ALEXANDRU	847	28	Curti constructii, Arabil
11	109770	109770		MESZAROS STEFAN, MESZAROS GIZELA IULIANA	848	47	Curti constructii, Arabil
12	109601	109601		KISS STEFAN, KISS FRANCISC	1234	15	Curti constructii, Arabil
13	109587		708, 709, 710	BONCZOS LAJOS	1529	37	Curti constructii, Arabilite
14	105252		706, 707	MADOS MARIA AGNES, MADOS ZOLTAN, MADOS ATTILA, MADOS ANDREA-ANNA	1564	45	Curti constructii, Arabilite
15	105952		704/2, 705/2	SZEGI ILEANA, SUCIU ILONA, SZEGI SANDOR ZSOLT, SZEL AGNES	677	5	Curti constructii, Arabil
16	113746	113746		CRĂCIUN FLORIN, CRACIUN SIMINA-IOANA, BOGDAN SERGIU-DAN, BOGDAN BIANCA GEORGIANA	705	120	Curti constructii
17	113747	113747		CRĂCIUN FLORIN, CRACIUN SIMINA-IOANA, BOGDAN SERGIU-DAN, BOGDAN BIANCA GEORGIANA	1410	284	Curti constructii
18	113748	113748		CRĂCIUN FLORIN, CRACIUN SIMINA-IOANA, BOGDAN SERGIU-DAN, BOGDAN BIANCA GEORGIANA	2115	349	Curti constructii
19	103368		3059/1, 3060/1	ANDRONACHE IOAN-CRISTIAN	598	25	Curti constructii, Arabilite
20	107375	107375		CRETU NOEMI	820	153	Curti constructii, Arabil
21	107493	107493		KOCSIS TIBOR CSABA, KOCSIS JUDIT MARGIT	1939	110	Curti constructii, Arabil
22	110443		479, 480	BAKTAI TÜNDE	1385	46	Curti constructii, Arabilite
23	13653		914/1, 915/1	KERTMEGI ALEXANDRU	640	27	Curti constructii
24	105670		914/2, 915/2	KERTMEGI EMERIC	644	106	Curti constructii, Arabil
25	1449		916	CSUTH ALEXANDRU	716	121	Curti constructii
26	108612	108612		KISS FRANCISC	1172	75	Curti constructii, Arabil
27	106796	106796		KISS FERENCZ	713	45	Curti constructii
28	113367		923, 924	FABIAN ERZSÉBET-EVA	1241	90	Curti constructii, Arabilite
				ILLYÉS GÁBOR-MÁRTON			
				JAMBOR ZOLTAN-ALEXANDRU, JAMBOR EVA			

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1	DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	<ul style="list-style-type: none"> • Piața terenurilor intravilane, situate in ors Salonta, judetul Bihor, in zone similare cu zonele de amplasare a parcelelor subiect.
	NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> • Zonă rezidentiala • Din punct de vedere edilitar: zona in dezvoltare • Din punct de vedere economic: zona cu șomaj mediu
	OFERTA DE TERENURI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • Mica
	CEREREA DE TERENURI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • Mica
	ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> • Cererea mai mică decât oferta pe fondul scăderii posibilităților de finanțare și a reticenței investitorilor.
	PREȚURI ÎN ZONE APROPIATE PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • Minim: 23 euro/mp • Maxim: 55 euro/mp
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • Minim: nu este cazul • Maxim: nu este cazul
	CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> • Cererea mai mică decât oferta, situație la care s-a ajuns în principal datorită lipsei creditării și a interesului scazut pentru investițiile imobiliare in zona. • In zona studiata exista o piata imobiliara restransa, inactiva putem spune, astfel ca sau luat in considerare nivelul mediu de preturi pentru immobile similar din zone similar a arealului studiat.

Teren Intravilan, Salonta

Salonta, Judetul Salonta

16.900 €



Vezi Hartă

Descriere

VESTIMENT EXCLUSIVITATE

Teren intravilan în Salonta

Utilitati: curent, apa si gaz

Suprafata: 525mp

Front strada: 13m

Citește mai mult

Specificații

ID Anunț: 44X115006

Actualizat în: 22.05.2025

Suprafata teren:

525 mp **Terenuri**

Constructii:

13 m

Clasificare teren:

intravilan **Front strada**

Nr. fronturi strada:

1

Facilități

Destinație:

Agricol

Comisioane:

3%



Tont Alex
VESTIMENT IMMOBILIARE



0751

WhatsApp



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Partajează anunț



Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare

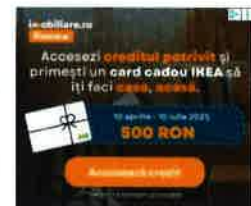
Activează Notificările



Aluminiu kerítés RAL színek

Ureană albă

Ajánlatkérés >



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/judetul-bihor/salonta?map-latitude=46.800848926636625&map-longitude=21.652679442524924&map-zoom=15>

The screenshot displays the website interface for real estate listings in Salonta, Bihor County. The main map shows a residential area with several plots highlighted in red. A pop-up window on the map shows a plot for sale for 16,900 €. To the right of the map, a list of listings is provided, each with a thumbnail image, title, price, and contact information.

Listing Title	Price (€)
Teren intravilan, Salonta	16.900 €
TEREN ULTRACENTRAL IN SALONTA	230.000 €
RECO Teren intravilan si extravilan, in Salonta	169.000 €
Aria Residence	-
Teren intravilan 20000 mp. plus cladire statie Peco	95.000 €
Teren in parcul industrial Madaras la intrare in oras Salonta	-

olx.ro/d/oferta/de-vanzare-teren-IDjqn6F.html



Fotografat în mai 2025

De vânzare teren

35 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 626 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

De vânzare teren intravilan 626 mp in via Csutakos, Salonta
Tel: 07*****39

ID: 287035737

Viewed: 103

[Raport lauză](#)

CONTACTEAZĂ VANZĂTORUL



Butca Adrian
Pe OLX din iulie 2023
Activ pe 11 mai 2025

Trimite mesaj



075 678 0339



Butca Adrian

Pe OLX din iulie 2023
Activ pe 11 mai 2025

Trimite mesaj

☎ 075 678 0339

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

[Aveți mai multe](#) ▾

Publicitate

**Mai multe cadre.
Mai puțină frustrare.**

Faceți cunoștință cu Extindere generativă în Premiere Pro (beta).

Inscrieți

**Adobe
Premiere Pro**

*E necesară achiziția

Publicitate

**Generative
Fill de nivel
următor.**

Inscrieți

**Adobe
Photoshop**

– Evaluare imobiliara conf GEV 630 – SALONTA, Expropriere Teren Oras Salonta - evaluator Hodisan Mihai Felician, seria E.E.J. Nr. 247
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-salonta-23-euro-mp-IDjpx1e.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform

olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-salonta-23-euro-mp-IDjpx1e.html?reason...



Bogdan
Pe OLX din mai 2014
Activ pe 06 mai 2025

Trimite mesaj

074 561 6057

Vezi mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Salonta,
Bihor



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Că uităm: legea privind drepturile consumatorilor nu

Aută mai multe ▾

Publicat 06 mai 2025

Teren intravilan de vanzare - Salonta - 23 Euro/mp

36 000 € Prețuri negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafața utilă: 1.565 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan de vanzare in Salonta, str. Andrei Muresanu,
Suprafata totala: 1.565 mp;
Front strada: 16 mt;
Toate utilitatile
Pret: 23 Euro/mp negociabil

ID: 286835512

Publicat în 15

Reporțează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Bogdan
Pe OLX din mai 2014
Activ pe 06 mai 2025

Trimite mesaj



074 561 6057



Publicitate



MEBET TOOLS
Scule & Articole Bricolaj
Marcat Trade

Publicitate



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 dezastruri 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 aceea 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 consideram ca este legal permisibilă construirea de spații administrative 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 este practic partea din spate a grădinii și este utilizată ca catare, în prezent aceste suprafețe ele fac parte din zona de protecție a văii Culiseru, astfel consideram ca aceasta este cea mai bună utilizare.

5.1 DEPRECIERI

Deprecierea

Deprecierea este o pierdere de utilitate a unui activ cauzată de deteriorări fizice, de modificări tehnologice, ale schemelor de evoluție ale cererii și de modificări ale mediului inconjurator, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Deprecierea pe care o suferă o construcție este rezultatul a trei cauze majore, care pot acționa separat sau împreună:

1. *Deprecierea fizică* - o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă uzura generată de folosirea regulată a construcției și de impactul factorilor atmosferici asupra acestuia.
2. *Deprecierea funcțională* - o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă o deficiență a construcției, a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției.
3. *Deprecierea externă (economică)* - o pierdere de utilitate cauzată de un factor din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul aceluși 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:

Costul nou (de reconstruire sau inlocuire) al constructiei

- Deprecierea totala

=> Costul net al constructiei

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

Costul net al constructiei

+ Valoarea terenului

=> Valoarea de piata a proprietatii imobiliare

VI. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE Editia XII-a 2019	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> IVS – Cadrul general<input type="checkbox"/> IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare<input type="checkbox"/> IVS 102 – Implementare<input type="checkbox"/> IVS 103 – Raportarea evaluarii<input type="checkbox"/> IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare<input type="checkbox"/> GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
CADRU LEGAL	<ul style="list-style-type: none">• Legislatia in vigoare

EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE - MODURI DE ABORDARE

Pentru estimarea VALORII DE PIATA Standardele de Evaluare ANEVAR 2021 – Ghid de evaluare GEV 630, prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări, și anume: abordarea prin cost, abordarea prin venit și abordarea prin piata.

ESTIMAREA PRJUDICIULUI

Pentru estimarea prejudiciului evaluatorul a apelat tot la abordarea prin piata folosind rationamentul: - cu cat este afectat terenul ramas neexpropriat din fiecare parcela, astfel in functie de corectiile pe care le-ar suferii fiecare parcela in cazul unei vanzari normale sa estimate prejudicial adus proprietarului cu prilejul expropriarii.

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 inscrise 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)

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

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 ajustarea 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 cuantifica 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.

Abordarea prin comparatii se preteaza in cazul terenului de fata !!!

DESCRIERE TEREN SUBIECT						
Denumire :	Teren expropriat 1					
Localizare :	Strada Avram Iancu 8, Salonta 415500, România					
Proprietar :	MADA DENISA ALEXANDRA, MADA MARIUS-FLORIN					
Forma de proprietate :	0					
Carte Funciara	109389	Nr Cad:	109389			
Suprafata in Acte :	1286 mp	Sarcini	DA			
Suprafata Expropriata :	60 mp	PGA_loc	0,1			
Tip Teren :	Intravilan	Topografie :	Neregulat			
Categorie de Folosinta :	Curti constructii	Utilizare				
Front Stradal :	0	Gradina				
Deschidere :	0 m	C.M.B.U.				
Imprejmuire :	0		0			
Acces la teren :	0					
Utilitati :	A / C, Curent	Zonare Fiscala :	0			
Tip sol :	0	Zonare :	Mediana			
Clasa sol :	0	Administrator	MADA DENISA ALEXAN			
Funciuni PUG :	0	Restrictii :	Zona verde			
Vecinatati :	Proprietati private	Data Eval	2025-05-20			
Vecinatati Nord :	0	Curs valutar Lei /Euro	5,0848			
Vecinatati Sud :	0	Riscuri :	Zona inundabila			
Vecinatati Est :	0	Oportunitati :	0			
Vecinatati Vest :	0	Observatii :				
drept de IPOTECA - BRD - GROUPE SOCIÉTÉ GÉNÉRALE S.A.,						
Recomandari						
0						

COMPARABILE	COMP A	COMP B	COMP C
Suprafata (mp)	525	626	1565
Pret Total	16900	35000	36000
Pret Unitar / mp	32	56	23
Localizare	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Zonare	Median	Central	Pefiferic
Utilitati	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
Cheltuieli imediate	NU	NU	NU
Front Stradal	DA	DA	DA
Conditii drum	Asfalt	Asfalt	Macadam
Topografie	Plan	Plan	Plan
Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential

Adresa :	Aferent :	Zonare :	Tip Teren :	Utilizare :
Strada Avram Iancu 8, Salonta 415500, România	Teren expropriat 1	Mediana	Intravilan	Gradina
Topografie :	Utilitati :	Suprafata totala parcela (mp)	Accesibilitate :	C.M.B.U.
Neregulat	A / C, Curent	1286	0	0
GRILA CALCUL TABEL COMPARATII DIRECTE				
Unitate de comparatie	Activul Evaluat	Comparabila A (Euro/mp)	Comparabila B (Euro/mp)	Comparabila C (Euro/mp)
Pret oferta E/mp	Teren expropriat 1	32,00	56,00	23,00
Tip tranzactie		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corectie pt. oferta		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei		-3,2	-5,6	-2,3
Pret corectat		28,80	50,40	20,7
1)Cl. de proprietate		Integral	Integral	Integral
Corectie		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
2)Condit. de finantare		La piata	la piata	la piata
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	-	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
3)Conditii de vanzare	NORMALE	Normale	Normale	
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	-	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
4)Conditii de evaluare	NU	NU	NU	
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	0	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
5)Conditii de piata	2025-05-20	la zi	la zi	
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	0	-	0	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
6)Localizare	Strada Avram Iancu 8, Salo	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Corectie		0%	-10%	-15%
valoarea corectiei		-	-5,04	-3,105
Pret corectat		28,80	45,36	17,60
7)Caract. Fizice (supr)	1286	525	626	1565
Corectii		-25%	-20%	0%
valoarea corectiei		-7,20	-9,07	0,00
Pret corectat		21,60	36,29	17,60
7.1)Front la strada	0	DA	DA	DA
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		-2,88	-4,54	-1,76
Pret corectat		18,72	31,75	15,84
7.2)Utilitat	A / C, Curent	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
corectii		0%	-15%	0%
valoarea corectiei		-	-6,80	-
Pret corectat		18,72	24,95	15,84
7.3)Propozitie	Neregulat	Plan	Plan	Plan
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		-2,88	-4,54	-1,76
Pret corectat		15,84	20,41	14,08
8)Accesibilitate	0	Asfalt	Asfalt	Macadam
Corectie		0%	0%	5%
valoarea corectiei		-	-	0,88
Pret corectat		15,84	20,41	14,96
9)2.cmn	Mediana	Median	Central	Periferic
Corectie		0%	-10%	5%
valoarea corectiei		-	-4,54	0,88
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
10)Utilizari	Gradina	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0,00	0
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
CORECTIE TOTAL NETA		-16,16	-40,12	-7,16
corectie totala neta %		-51%	-72%	-31%
Corectie total bruta		-19,84	-3,98	0,07
Corectie total bruta %		55%	85%	55%
Valoarea Unitara Selectata	Eur/mp	Eur/mp	Curs Valutar Lei / Euro	Lei/mp
		15,50	5,0848	78,81

Val. Piata Teren expropriat		TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
4.949,00	Lei	VALOARE TOTALA	4949,50	930,00	4728,86
Val. prejudiciu		Valoare Unitara	78,81	15,50	78,81
220,63	Lei	Prejudiciu generat prin expropriere	4,7%	43,39	220,63
EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII					
Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:					
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriu-zisa de:			OFERTA	OFERTA	OFERTA
			-10%	-10%	-10%
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustările pentru transferul proprietatii :			Integral	Integral	Integral
			0%	0%	0%
Comparabilele studiate NU sunt afectate de limitari ale conditiilor de finantare, astfel ca acestea sunt tranzactionate :			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustările pentru conditiile de finantare:			la piata	la piata	la piata
			0%	0%	0%
Conditii de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectiile aplicate comparabilelor sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			Normale	Normale	Normale
			0%	0%	0%
Activul subiect NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinației, iar comparabilele :			COMP A	COMP B	COMP C
ajustările pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt:			NU	NU	NU
			0%	0%	0%
Conditii de piata la care este evaluat activul sunt aferente perioadei:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustările pentru conditiile de piata aplicate comparabilelor sunt:			2025-05-20	la zi	la zi
			0%	0%	0%
Localizarea comparabilelor raportate la amplasamentul activului subiect, comparabilele sunt inferioare la acestea fiind:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustările pentru diferentele dintre amplasamente sunt:			str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresan
			0%	-10%	-15%
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Se estimeaza ajustările pentru SUPRAFATA			525	626	1565
			-25%	-20%	0%
Se estimeaza ajustările pentru FRONT STRADAL					
			-10%	-10%	-10%
Se estimeaza ajustările pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemanatoare avand pe teren utilitati imob subiect, ca fiind:					
			0%	-15%	0%
Se estimeaza ajustările pentru TOPOGRAFIE, comparabilele fiind asemanatoare subiectului, ca fiind:					
			-10%	-10%	-10%
Cale de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect se prezinta astfel:			Asfalt	Asfalt	Macadam
			0%	0%	5%
Imobilul subiect este amplasat :			Mediana		
ajustările pentru com parabile raportat la activul subiect se prezinta astfel :			Median	Central	Periferic
			0%	-10%	5%
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor comparate :			Rezidential	Rezidential	Rezidential
Raportandu-le la activul subiect apreciem :			0%	0%	0%

Sinteza corectiilor aplicate comparabilelor

Series	Value	Percentage
Series1	-16,16	55%
	-16,16	
	-16,16	-19,84
Series2	-40,12	85%
	-40,12	-72%
	-40,12	-3,98
Series3	-7,16	55%
	-7,16	0,07
	-7,16	-31%

Nr CRT	Nr CF	Localizare	Suprafata Expropriata	AFERENT	Tip Teren	Val Teren EUR/mp	Val Teren LEI	Valoare Prejudiciu LEI	Valoare Despagubire LEI
1	109389	Strada Avram Iancu s, Salonta 415500, Romania	60	Teren expropriat 1	Intravilan	15,50	4.728,86	220,63	4.949,00

**TERENURI SITUATE ÎN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
SALONTA ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾
(în Lei/mp)**

Tabelul nr.10

ORAȘUL	ZONA	TIP	VALOARE/CATEGORIA	
			TEREN DE CONSTRUCȚII	LIVEZII, VII
SALONTA	Zona A	cu utilități	200	-
	Zona B	cu utilități	180	-
	Zona C	cu utilități	150	-
	Zona D	cu utilități	80	50

⁽¹⁾-Cu deschidere la drum național, județean, comunal (conform schiței cadastrale).

⁽²⁾-Valorile orientative ale terenurilor care nu au front direct la una dintre arterele specificate la pct.⁽¹⁾ și sunt la o distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (conform schiței cadastrale și a declarației autentice a părților), se reduc cu 50%.

⁽³⁾-Valorile orientative din tabelul de mai sus sunt valabile până la suprafețele de maxim 1.000 mp. Valorile suprafețelor ce depășesc această limită, se reduc cu 45%.

⁽⁴⁾-Se va lua în considerare zona aprobată de Consiliul Local al Municipiului Salonta.

Valoare teren expropriat conform Grilei Notariale Circumscripția Salonta 2025

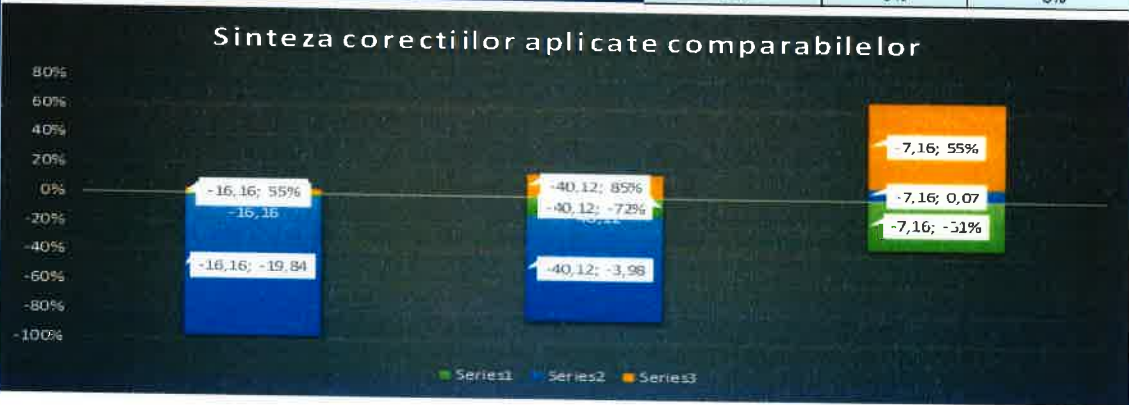
3.000,00 Lei

DESCRIERE TEREN SUBIECT								
Denumire :	Teren expropriat 2							
Localizare :	Strada Împăratul Traian 2a, Salonta 415500, România							
Proprietar :	GOINA ROXANA DORINA,							
Forma de proprietate :	Proprietate privata,1/1							
Carte funciara	109388	Nr Cad:	109388					
Suprafata in Acte :	1466 mp	Sarcini	0					
Suprafata Expropriata :	51 mp	PGA_loc	0,1					
Tip Teren :	Intravilan	Topografie :	Neregulat					
Categorie de Folosinta :	Curti constructii	Utilizare						
Front Stradal :	1		0					
Deschidere :	0 m		C.M.B.U.					
Imprejmuire :	0		0					
Acces la teren :	0							
Utilitati :	0	Zonare Fiscala :	0					
Tip sol :	0	Zonare :	Mediana					
Clasa sol :	0	Administrator	GOINA ROXANA DORI	Data Eval	Curs valutar Lei /Euro			
Funciuni PUG :	0	Restrictii :	0	2025-05-20	5,0848			
Vecinatati :	0	Riscuri :	0					
Vecinatati Nord :	0	Oportunitati :	0					
Vecinatati Sud :	0							
Vecinatati Est :	0							
Vecinatati Vest :	0							
Observatii :	0							
Recomandari								
0								

COMPARABILE	COMP A	COMP B	COMP C
Suprafata (mp)	525	626	1565
Pret Total	16900	35000	36000
Pret Unitar / mp	32	56	23
Localizare	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Zonare	Median	Central	Pefiferic
Utilitati	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
Cheltuieli imediate	NU	NU	NU
Front Stradal	DA	DA	DA
Conditii drum	Asfalt	Asfalt	Macadam
Topografie	Plan	Plan	Plan
Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential

Adresa :	Aferent :	Zonare :	Tip Teren :	Utilizare :
Strada Imparatul Traian 2a, Salonta 415500, Romania	Teren expropriat 2	Mediana	Intravilan	0
Topografie :	Utilitati :	Suprafata totala parcela (mp)	Accesibilitate :	C.M.B.U.
Neregulat	0	1466	0	0
GRILA CALCUL		TABEL COMPARATII DIRECTE		
Unitate de comparatie	Activul Evaluat	Comparabila A (Euro/mp)	Comparabila B (Euro/mp)	Comparabila C (Euro/mp)
Pret oferta E/mp	Teren expropriat 2	32,00	56,00	23,00
Tip tranzactie		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corectie pt. oferta		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei		-3,2	-5,6	-2,3
Pret corectat		28,80	50,40	20,7
1)Canditi de finantare		Integral	Integral	Integral
Corectie		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
2)Canditi de finantare		La piata	la piata	la piata
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	-	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
3)Canditi de vanzare	NORMALE	Normale	Normale	Normale
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	-	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
4)Cheltuieli medii	NU	NU	NU	NU
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	0	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
5)Canditi de piata	2025-05-20	la zi	la zi	la zi
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	0	-	0	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
6)Localizare	Strada Imparatul Traian 2a,	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Corectie		0%	-10%	-15%
valoarea corectiei		-	-5,04	-3,105
Pret corectat		28,80	45,36	17,60
7)Caract Fizice(mpr)	1466	525	626	1565
Corectii		-25%	-20%	0%
valoarea corectiei		-7,20	-9,07	0,00
Pret corectat		21,60	36,29	17,60
7.1)Front la strada	1	DA	DA	DA
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		2,88	4,54	1,76
Pret corectat		18,72	31,75	15,84
7.2)Utilitat	0	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
corectii		0%	-15%	0%
valoarea corectiei		-	6,80	-
Pret corectat		18,72	24,95	15,84
7.3)topografie	Neregulat	Plan	Plan	Plan
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		2,88	4,54	1,76
Pret corectat		15,84	20,41	14,08
8)Accesibilitate	0	Asfalt	Asfalt	Macadam
Corectie		0%	0%	5%
valoarea corectiei		-	-	0,88
Pret corectat		15,84	20,41	14,96
9)Zona	Mediana	Median	Central	Pefiteric
Corectie		0%	-10%	5%
valoarea corectiei		-	4,54	0,88
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
10)Urbani	0	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0,00	0
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
CORECTIE TOTAL NETA		-16,16	-40,12	-7,16
corectie totala neta %		-51%	-72%	-31%
Corectie total bruta		-19,84	-3,98	0,07
Corectia total bruta %		55%	85%	55%
Valoare Unitara Selectata	Eur/mp	Eur/mp	Curs-Valutar Lei / Euro	Lei/mp
		15,50	5,0848	78,81

Val. Piata Teren expropriat		TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
4.158,00	Lei	VALOARE TOTALA	4188,37	780,50	4019,53
Val. prejudiciu		Valoare Unitara	78,81	15,50	78,81
138,83	Lei	Prejudiciu generat prin expropriere	3,6%	27,50	139,83
EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII					
Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:					
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere, fata de oferta propriu-zisa de:			OFERTA	OFERTA	OFERTA
			-10%	-10%	-10%
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustari pentru transferul proprietati:			Integral	Integral	Integral
			0%	0%	0%
Comparabilele studiate NU sunt afectate de limitari ale conditiilor de finantare, astfel ca acestea sunt tranzactionate:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustari pentru conditiile de finantare:			la piata	la piata	la piata
			0%	0%	0%
Conditii de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectiile aplicate comparabilelor sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			Normale	Normale	Normale
			0%	0%	0%
Activul subiect NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinatiei, iar comparabilele:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustari pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt:			NU	NU	NU
			0%	0%	0%
Conditii de piata la care este evaluat activul sunt aferente perioadei:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustari pentru conditiile de piata aplicate comparabilelor sunt:			2025-05-20	la zi	la zi
			0%	0%	0%
Localizarea comparabilelor raportate la amplasamentul activului subiect, comparabilele sunt inferioare la acestea fiind:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustari pentru diferentele dintre amplasamente sunt:			str Ion Ilanu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
			0%	-10%	-15%
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Se estimeaza ajustari pentru SUPRAFATA			525	626	1565
			-25%	-20%	0%
Se estimeaza ajustari pentru FRONT STRADAL			-10%	-10%	-10%
Se estimeaza ajustari pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemnatoare avand pe teren utilitatile iacob subiect, ca fiind:			0%	-15%	0%
Se estimeaza ajustari pentru TOPOGRAFIE, comparabilele fiind asemnatoare subiectului, ca fiind:			-10%	-10%	-10%
Cale de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect, se prezinta astfel:			Asfalt	Asfalt	Macadam
			0%	0%	5%
Imobilul subiect este amplasat			Mediana	Central	Periferic
ajustari pentru comparabile raportat la activul subiect se prezinta astfel:			0%	-10%	5%
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor comparate			Rezidential	Rezidential	Rezidential
Raportandu-le la activul subiect apreciem:			0%	0%	0%



Nr CRT	Nr CF	Localizare	Suprafata Expropriata	AFERENT	Tip Teren	Val Teren EUR/mp	Val Teren LEI	Valoare Prejudiciu LEI	Valoare Despagubire LEI
1	109388	Strada imparatur Traian 2a, Salonta	51	Teren expropriat 2	Intravilan	15,50	4.019,53	139,83	4.159,00

**TERENURI SITUATE ÎN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
SALONTA ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾
(în Lei/mp)**

Tabelul nr.10

ORAȘUL	ZONA	TIP	VALOARE/CATEGORIA	
			TEREN DE CONSTRUCȚII	LIVEZII, VII
SALONTA	Zona A	cu utilități	200	-
	Zona B	cu utilități	180	-
	Zona C	cu utilități	150	-
	Zona D	cu utilități	80	50

⁽¹⁾-Cu deschidere la drum național, județean, comunal (conform schiței cadastrale).


⁽²⁾-Valorile orientative ale terenurilor care nu au front direct la una dintre arterele specificate la pct.⁽¹⁾ și sunt la o distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (conform schiței cadastrale și a declarației autentice a părților), se reduc cu 50%.

⁽³⁾-Valorile orientative din tabelul de mai sus sunt valabile până la suprafețele de maxim 1.000 mp. Valorile suprafețelor ce depășesc această limită, se reduc cu 45%.

⁽⁴⁾-Se va lua în considerare zona aprobată de Consiliul Local al Municipiului Salonta.

Valoare teren expropriat conform Grilei Notariale Circumscripția Salonta 2025

2.550,00 Lei

DESCRIERE TEREN SUBIECT								
Denumire :	Teren expropriat 3							
Localizare :	Strada Împăratul Traian 23, Salonta 415500, România							
Proprietar :	LAZA SIMONA-ALINA, BLAJ FLORICA-MARIOARA							
Forma de proprietate :	Proprietate privata							
Carte funciara	101215	Nr Cad:	3090/13				Sarcini	0
Suprafata in Acte :	2110 mp	PGA_loc						0,1
Suprafata Expropriata :	128 mp	Topografie :						Neregulat
Tip Teren :	Intravilan	Utilizare						
Categorie de Folosinta :	Curti constructii	Utilizare						
Front Stradal :	1		0					
Deschidere :	0 m		C.M.B.U.					
Imprejmuire :	0		0					
Acces la teren :	0							
Utilitati :	0	Zonare Fiscala :	0					
Tip sol :	0	Zonare :	Mediana					
Clasa sol :	0	Administrator	LAZA SIMONA-ALINA,	Data Eval	Curs valutar Lei /Euro			
Funciuni PUG :	0	Restrictii :	0	2025-05-20	5,0848			
Vecinatati :	0	Riscuri :	0					
Vecinatati Nord :	0	Oportunitati :	0					
Vecinatati Sud :	0							
Vecinatati Est :	0							
Vecinatati Vest :	0							
Observatii :	este gresita suprafata in CF.In loc de 2110 scrie 211							
Recomandari	0							

COMPARABILE	COMP A	COMP B	COMP C
Suprafata (mp)	525	626	1565
Pret Total	16900	35000	36000
Pret Unitar / mp	32	56	23
Localizare	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Zonare	Median	Central	Pefiferic
Utilitati	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
Cheltuieli imediate	NU	NU	NU
Front Stradal	DA	DA	DA
Conditii drum	Asfalt	Asfalt	Macadam
Topografie	Plan	Plan	Plan
Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential

Adresa :	Aferent :	Zonare :	Tip Teren :	Utilizare :
Strada Împăratul Traian 23, Salonta 415500, România	Teren expropriat 3	Mediana	Intravilan	0
Topografie :	Utilitati :	Suprafata totala parcela (mp)	Accesibilitate :	C.M.B.U.
Neregulat	0	2110	0	0
GRILA CALCUL				
TABEL COMPARATII DIRECTE				
Unitate de comparatie	Activul Evaluat	Comparabila A (Euro/mp)	Comparabila B (Euro/mp)	Comparabila C (Euro/mp)
Pret oferta E/mp	Teren expropriat 3	32,00	56,00	23,00
Tip utilizatie		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corectie pt. oferta		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei		-3,2	-5,6	-2,3
Pret corectat		28,80	50,40	20,7
1)Dr. de proprietate		Integral	Integral	Integral
Corectie		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
2)Condit. de finantare		La piata	la piata	la piata
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	-	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
3)Condit. de vanzare	NORMALE	Normale	Normale	Normale
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	-	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
4)Cheltuii imediat	NU	NU	NU	NU
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	0	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
5)Condit. de piata	2025-05-20	la zi	la zi	la zi
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	0	-	0	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
6)Localizare	Strada Împăratul Traian 23,	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Corectie		0%	-10%	-15%
valoarea corectiei		-	-5,04	-3,105
Pret corectat		28,80	45,36	17,60
7)Caract. Fizice(supr)	2110	525	626	1565
Corectii		-25%	-20%	0%
valoarea corectiei		-7,20	-9,07	0,00
Pret corectat		21,60	36,29	17,60
7.1.Front la strada	1	DA	DA	DA
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		2,88	4,54	1,76
Pret corectat		18,72	31,75	15,84
7.2.Utilitati	0	A/C. Curent	A/C. Curent Gaz	A/C. Curent
corectii		0%	-15%	0%
valoarea corectiei		-	6,80	-
Pret corectat		18,72	24,95	15,84
7.3 topografie	Neregulat	Plan	Plan	Plan
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		2,88	4,54	1,76
Pret corectat		15,84	20,41	14,08
8)Accesibilitate	0	Asfalt	Asfalt	Macadam
Corectie		0%	0%	5%
valoarea corectiei		-	-	0,88
Pret corectat		15,84	20,41	14,96
9)Zona	Mediana	Median	Central	Periferic
Corectie		0%	-10%	5%
valoarea corectiei		-	4,54	0,88
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
10)Utilitati	0	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0,00	0
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
CORECTIE TOTAL NETA		-16,16	-40,12	-7,16
corectie totala neta %		-51%	-72%	-31%
Corectie total bruta		-19,84	-3,98	0,07
Corectie total bruta %		55%	85%	55%
Valoare Unitara Selectata	Eur/mp	Eur/mp	Curs Valutar Lei / Euro	Lei/mp
		15,50	5,0848	78,81

Val. Piata Teren expropriat		TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
10.700,00	Lei	VALOARE TOTALA	10700,23	1984,00	10088,24
Val. prejudiciu		Valoare Unitara	78,81	15,50	78,81
611,99	Lei	Prejudiciu generat prin expropriere	6,1%	120,36	611,99
EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII					
Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:					
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriuzisa de:			OFERTA	OFERTA	OFERTA
			-10%	-10%	-10%
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru transferul proprietatii :			Integral	Integral	Integral
			0%	0%	0%
Comparabilele studiate NU sunt afectate de limitari ale conditiilor de finantare, astfel ca acestea sunt tranzactionate :			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru conditiile de finantare:			la piata	la piata	la piata
			0%	0%	0%
Conditile de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectiile aplicate comparabilelor sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			Normale	Normale	Normale
			0%	0%	0%
Activul subiect NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinatiei, iar comparabilele :			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt:			NU	NU	NU
			0%	0%	0%
Conditile de piata la care este evaluat activul sunt aferente perioadei:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru conditiile de piata aplicate comparabilelor sunt:			2025-05-20	la zi	la zi
			0%	0%	0%
Localizarea comparabilelor raportate la amplasamentul activului subiect, comparabilele sunt inferioare la acestea fiind:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru diferentele dintre amplasamente sunt:			str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
			0%	-10%	-15%
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Se estimeaza ajustarile pentru SUPRAFATA			525	626	1565
			-25%	-20%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru FRONT STRADAL			-10%	-10%	-10%
Se estimeaza ajustarile pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemanatoare avand pe teren utilitatile imob subiect, ca fiind:			0%	-15%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru TOPOGRAFIE, comparabilele fiind asemanatoare subiectului, ca fiind:			-10%	-10%	-10%
Calea de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect se prezinta astfel:			Asfalt	Asfalt	Macadam
			0%	0%	5%
Imobilul subiect este amplasat :			Mediana	Central	Peferic
ajustarile pentru comparabile raportat la activul subiect se prezinta astfel :			0%	-10%	5%
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor comparate :			Rezidential	Rezidential	Rezidential
Raportandu-le la activul subiect apreciem :			0%	0%	0%

Sinteza corectiilor aplicate comparabilelor



Nr CRT	Nr CF	Localizare	Suprafata Expropriata	AFERENT	Tip Teren	Val Teren EUR/mp	Val Teren LEI	Valoare Prejudiciu LEI	Valoare Despagubire LEI
1	101215	Strada Împăratul Traian 23, Salonta	128	Teren expropriat 3	Intravilan	15,50	10.088,24	611,99	10.700,00

**TERENURI SITUATE ÎN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
SALONTA ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾**
(în Lei/mp)

Tabelul nr.10

ORAȘUL	ZONA	TIP	VALOARE/CATEGORIA	
			TEREN DE CONSTRUCȚII	LIVEZII, VII
SALONTA	Zona A	cu utilități	200	-
	Zona B	cu utilități	180	-
	Zona C	cu utilități	150	-
	Zona D	cu utilități	80	50

⁽¹⁾-Cu deschidere la drum național, județean, comunal (conform schiței cadastrale).

⁽²⁾-Valorile orientative ale terenurilor care nu au front direct la una dintre arterele specificate la pct.⁽¹⁾ și sunt la o distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (conform schiței cadastrale și a declarației autentice a părților), se reduc cu 50%.

⁽³⁾-Valorile orientative din tabelul de mai sus sunt valabile până la suprafețele de maxim 1.000 mp. Valorile suprafețelor ce depășesc această limită, se reduc cu 45%.

⁽⁴⁾-Se va lua în considerare zonarea aprobată de Consiliul Local al Municipiului Salonta.

Valoare teren expropriat conform Grilei Notariale Circumscripția Salonta 2025

6.400,00 Lei

DESCRIERE TEREN SUBIECT								
Denumire :	Teren expropriat 4							
Localizare :	Strada Împăratul Traian 21a, Salonta 415500, România							
Proprietar :	GREC MIHAI-GHEORGHE, GREC RAMONA-IOANA							
Forma de proprietate :	Proprietate privata							
Carte funciara	114455	Nr Cad:	114455					
Suprafata in Acte :	508 mp	Sarcini					0	
Suprafata Expropriata :	265 mp	PGA_loc					0,1	
Tip Teren :	Intravilan	Topografie :					Neregulat	
Categorie de Folosinta :	Arabil	Utilizare						
Front Stradal :	0						0	
Deschidere :	0 m	C.M.B.U.						
Imprejmuire :	0						0	
Acces la teren :	0							
Utilitati :	0	Zonare Fiscala :					0	
Tip sol :	0	Zonare :					Mediana	
Clasa sol :	0	Administrator	GREC MIHAI-GHEORG	Data Eval				
Funcțiuni PUG :	0	Restrictii :	0	2025-05-20	Curs valutar Lei /Euro 5,0848			
Vecinatati :	0	Riscuri :	0					
Vecinatati Nord :	0	Oportunitati :	0					
Vecinatati Sud :	0							
Vecinatati Est :	0							
Vecinatati Vest :	0							
Observatii :	0							
Recomandari								
0								

COMPARABILE	COMP A	COMP B	COMP C
Suprafata (mp)	525	626	1565
Pret Total	16900	35000	36000
Pret Unitar / mp	32	56	23
Localizare	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Zonare	Median	Central	Pefiferic
Utilitati	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
Cheltuieli imediate	NU	NU	NU
Front Stradal	DA	DA	DA
Conditii drum	Asfalt	Asfalt	Macadam
Topografie	Plan	Plan	Plan
Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential

Adresa :	Aferent :	Zonare :	Tip Teren :	Utilizare :
Strada Impăratul Traian 21a, Salonta 415500,	Teren expropriat 4	Mediana	Intravilan	0
Topografie :	Utilitati :	Suprafata totala parcela (mp)	Accesibilitate :	C.M.B.U.
Neregulat	0	508	0	0
GRILA CALCUL TABEL COMPARATII DIRECTE				
Unitate de comparatie	Activul Evaluat	Comparabila A (Euro/mp)	Comparabila B (Euro/mp)	Comparabila C (Euro/mp)
Pret oferta E/mp		32,00	56,00	23,00
Tip tranzactie		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corectie pt. oferta	Teren expropriat 4	-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei		-3,2	-5,6	-2,3
Pret corectat		28,80	50,40	20,7
1)Dr. de proprietate		Integral	Integral	Integral
Corectie		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
2)Conditii de finantare	La piata	la piata	la piata	la piata
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
3)Conditii de vanzare	NORMALE	Normale	Normale	Normale
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
4)Cheltuieli imobiliar	NU	NU	NU	NU
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
5)Conditii de plata	2025-05-20	la zi	la zi	la zi
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		0	-	0
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
6)Localizare	Strada Impăratul Traian 21a	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Corectie		0%	-10%	-15%
valoarea corectiei		-	-5,04	-3,105
Pret corectat		28,80	45,36	17,60
7)Caract. Ploze (sup)	508	525	626	1565
Corectii		-25%	-20%	0%
valoarea corectiei		-7,20	-9,07	0,00
Pret corectat		21,60	36,29	17,60
7.1 Front la strada	0	DA	DA	DA
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		2,88	4,54	1,76
Pret corectat		18,72	31,75	15,84
7.2 Utilitati	0	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
corectii		0%	-15%	0%
valoarea corectiei		-	6,80	-
Pret corectat		18,72	24,95	15,84
7.3 Topografia	Neregulat	Plan	Plan	Plan
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		2,88	4,54	1,76
Pret corectat		15,84	20,41	14,08
8)Accesibilitate	0	Asfalt	Asfalt	Macadam
Corectie		0%	0%	5%
valoarea corectiei		-	-	0,88
Pret corectat		15,84	20,41	14,96
9)Zona	Mediana	Median	Central	Pefferic
Corectie		0%	-10%	5%
valoarea corectiei		-	4,54	0,88
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
10)Utilizari	0	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0,00	0
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
CORECTIE TOTAL NETA		-16,16	-40,12	-7,16
corectie totala neta %		-51%	-72%	-31%
Corectie total bruta		-19,84	-3,98	0,07
Corectie total bruta %		55%	85%	55%
Valoare Unitara Selectata	Eur/mp	Eur/mp	Curs Valutar Lei / Euro	Lei/mp
		15,50	5,0848	78,81

Val. Piata Teren expropriat		TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
31.781,00	Lei	VALOARE TOTALA	31780,98	4107,50	20885,82
Val. prejudiciu		Valoare Unitara	78,81	15,50	78,81
10.895,16	Lei	Prejudiciu generat prin expropriere	52,2%	2.142,69	10.895,16
EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII					
Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:					
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			OFERTA	OFERTA	OFERTA
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriu-zisa de:			-10%	-10%	-10%
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:			COMP A	COMP B	COMP C
			Integral	Integral	Integral
Evaluatorul estimeaza ajustările pentru transferul proprietatii :			0%	0%	0%
Comparabilele studiate NU sunt afectate de limitari ale conditiilor de finantare, astfel ca acestea sunt tranzactionate :			COMP A	COMP B	COMP C
			la piata	la piata	la piata
Evaluatorul estimeaza ajustările 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	COMP B	COMP C
			Normale	Normale	Normale
			0%	0%	0%
Activul subiect NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinației, iar comparabilele :			COMP A	COMP B	COMP C
			NU	NU	NU
ajustările pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt:			0%	0%	0%
Conditii de piata la care este evaluat activul sunt aferente perioadei:			COMP A	COMP B	COMP C
			2025-05-20	la zi	la zi
ajustările 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	COMP B	COMP C
			str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
ajustările pentru diferentele dintre amplasamente sunt:			0%	-10%	-15%
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			525	626	1565
Se estimeaza ajustările pentru SUPRAFATA			-25%	-20%	0%
Se estimeaza ajustările pentru FRONT STRADAL			-10%	-10%	-10%
Se estimeaza ajustările pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemănătoare avand pe teren utilitatile imob subiect, ca fiind:			0%	-15%	0%
Se estimeaza ajustările pentru TOPOGRAFIE, comparabilele fiind asemănătoare subiectului, ca fiind:			-10%	-10%	-10%
Cale de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect se prezinta astfel:			Asfalt	Asfalt	Macadam
			0%	0%	5%
Imobilul subiect este amplasat :			Mediana	Central	Periferic
ajustările pentru comparabile raportat la activul subiect se prezinta astfel :			0%	-10%	5%
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor comparate :			Rezidential	Rezidential	Rezidential
Raportandu-le la activul subiect apreciem :			0%	0%	0%

Sinteza corectiilor aplicate comparabilelor



Nr CRT	Nr CF	Localizare	Suprafata Expropriata	AFERENT	Tip Teren	Val Teren EUR/mp	Val Teren LEI	Valoare Prejudiciu LEI	Valoare Despagubire LEI
1	114455	Strada Imparatul Traian 21a, Salonta 445500 - Romania	265	Teren expropriat 4	Intravilan	15,50	20.885,82	10.895,16	31.781,00

**TERENURI SITUATE ÎN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
SALONTA ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾
(în Lei/mp)**

Tabelul nr.10

ORAȘUL	ZONA	TIP	VALOARE/CATEGORIA	
			TEREN DE CONSTRUCȚII	LIVEZII, VII
SALONTA	Zona A	cu utilități	200	-
	Zona B	cu utilități	180	-
	Zona C	cu utilități	150	-
	Zona D	cu utilități	80	50

⁽¹⁾-Cu deschidere la drum național, județean, comunal (conform schiței cadastrale).


⁽²⁾-Valorile orientative ale terenurilor care nu au front direct la una dintre arterele specificate la pct.⁽¹⁾ și sunt la o distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (conform schiței cadastrale și a declarației autentice a părților), se reduc cu 50%.

⁽³⁾-Valorile orientative din tabelul de mai sus sunt valabile până la suprafețele de maxim 1.000 mp. Valorile suprafețelor ce depășesc această limită, se reduc cu 45%.

⁽⁴⁾-Se va lua în considerare zona aprobată de Consiliul Local al Municipiului Salonta.

Valoare teren expropriat conform Grilei Notariale Circumscripția Salonta 2025

13.250,00 Lei

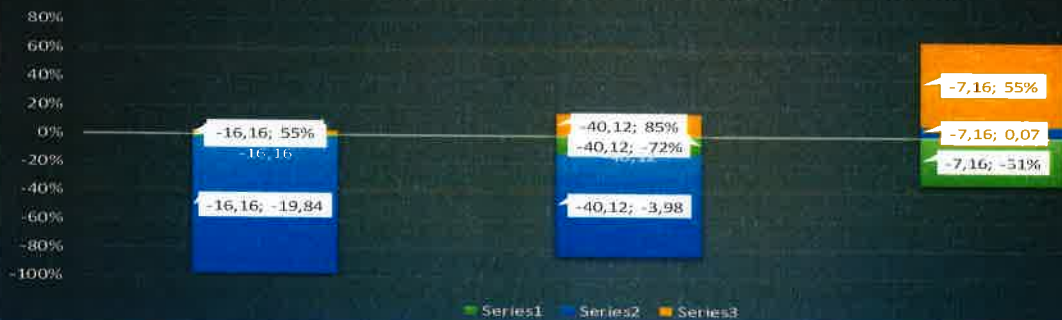
DESCRIERE TEREN SUBIECT						
Denumire :	Teren expropriat 5					
Localizare :	0					
Proprietar :	GREC VIORICA					
Forma de proprietate :	Privata					
Carte Funciara	112056	Nr Cad:	112056			
Suprafata in Acte :	1407 mp	Sarcini	0			
Suprafata Expropriata :	16 mp	PGA_loc	0,1			
Tip Teren :	Intravilan	Topografie :	Neregulat			
Categorie de Folosinta :	Curti constructii, Arabi	Utilizare				
Front Stradal :	0		0			
Deschidere :	0 m		C.M.B.U.			
Imprejmuire :	0		0			
Acces la teren :	Teren Greu accesibil					
Utilitati :	0	Zonare Fiscala :	0			
Tip sol :	0	Zonare :	0			
Clasa sol :	0	Administrator	GREC VIORICA	Data Eval		Curs valutar Lei /Euro
Funciuni PUG :	0	Restrictii :	Zona Verde	2025-05-20		5,0848
Vecinatati :	0	Riscuri :	Zona Inundabila			
Vecinatati Nord :	0					
Vecinatati Sud :	0					
Vecinatati Est :	0					
Vecinatati Vest :	0	Oportunitati :	0			
Observatii :						
0						
Recomandari						
0						

COMPARABILE	COMP A	COMP B	COMP C
Suprafata (mp)	525	626	1565
Pret Total	16900	35000	36000
Pret Unitar / mp	32	56	23
Localizare	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Zonare	Median	Central	Pefiferic
Utilitati	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
Cheltuieli imediate	NU	NU	NU
Front Stradal	DA	DA	DA
Conditii drum	Asfalt	Asfalt	Macadam
Topografie	Plan	Plan	Plan
Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential

Adresa :	Aferent :	Zonare :	Tip Teren :	Utilizare :
0	Teren expropriat 5	0	Intravilan	0
Topografie :	Utilitati :	Suprafata totala parcela (mp)	Accesibilitate :	C.M.B.U.
Neregulat	0	1407	Teran Greu accesibil	0
GRILA CALCUL		TABEL COMPARATII DIRECTE		
Unitate de comparatie	Activul Evaluat	Comparabila A (Euro/mp)	Comparabila B (Euro/mp)	Comparabila C (Euro/mp)
Pret oferta E/mp	Teran expropriat 5	32,00	56,00	23,00
Tip tranzactie		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corectie pt. oferta		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei		-3,2	-5,6	-2,3
Pret corectat		28,80	50,40	20,7
1)Dr. de proprietate		Integral	Integral	Integral
Corectie		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
2)Conditii de finantare		La piata	la piata	la piata
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	-	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
3)Conditii de vanzare	NORMALE	Normale	Normale	Normale
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	-	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
4)Cheltuieli mediate	NU	NU	NU	NU
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	0	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
5)Conditii de piata	2025-05-20	la zi	la zi	la zi
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	0	-	0	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
6)Localizare	0	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Corectie	0%	0%	-10%	-15%
valoarea corectiei	-	-	-5,04	-3,105
Pret corectat	28,80	45,36	17,60	
7)Caract. Fizice(supr)	1407	525	626	1565
Corectii	-25%	-20%	0%	
valoarea corectiei	-7,20	-9,07	0,00	
Pret corectat	21,60	36,29	17,60	
8)Front la strada	0	DA	DA	DA
Corectie	-10%	-10%	-10%	
valoarea corectiei	-2,88	-4,54	-1,76	
Pret corectat	18,72	31,75	15,84	
9)Utilitati	0	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
corectii	0%	0%	-15%	0%
valoarea corectiei	-	-	6,80	-
Pret corectat	18,72	24,95	15,84	
7.3 Topografie	Neregulat	Plan	Plan	Plan
Corectie	-10%	-10%	-10%	
valoarea corectiei	-2,88	-4,54	-1,76	
Pret corectat	15,84	20,41	14,08	
8)Accesibilitate	Teran Greu accesibil	Asfalt	Asfalt	Macadam
Corectie	0%	0%	5%	
valoarea corectiei	-	-	0,88	
Pret corectat	15,84	20,41	14,96	
9)Zona	0	Median	Central	Periferic
Corectie	0%	-10%	5%	
valoarea corectiei	-	-4,54	0,88	
Pret corectat	15,84	15,88	15,84	
10)Utilitati	0	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	0,00	0	
Pret corectat	15,84	15,88	15,84	
CORECTIE TOTAL NETA		-16,16	-40,12	-7,16
corectie totala neta %		-51%	-72%	-31%
Corectie total bruta		-19,84	-3,98	0,07
Corectie total bruta %		55%	85%	55%
Valoare Unitara Selectata	Eur/mp	Eur/mp	Curs Valutar Lei / Euro	Lei/mp
		15,50	5,0846	78,81

Val. Piata Teren expropriat		TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
1.275,00	Lei	VALOARE TOTALA	1275,37	248,00	1261,03
Val. prejudiciu		Valoare Unitara	78,81	15,50	78,81
14,34	Lei	Prejudiciu generat prin expropriere	1,1%	2,82	14,34
EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII					
Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:					
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriuzisa de:			OFERTA	OFERTA	OFERTA
			-10%	-10%	-10%
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru transferul proprietatii :			Integral	Integral	Integral
			0%	0%	0%
Comparabilele studiate NU sunt afectate de limitari ale conditiilor de finantare, astfel ca acestea sunt tranzactionate :			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru conditiile de finantare:			la piata	la piata	la piata
			0%	0%	0%
Conditile de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectiile aplicate comparabilelor sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			Normale	Normale	Normale
			0%	0%	0%
Activul subiect NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinatiei, iar comparabilele :			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt:			NU	NU	NU
			0%	0%	0%
Conditile de piata la care este evaluat activul sunt aferente perioadei:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru conditiile de piata aplicabile comparabilelor sunt:			2025-05-20	la zi	la zi
			0%	0%	0%
Localizarea comparabilelor raportate la amplasamentul activului subiect, comparabilele sunt inferioare la acestea fiind:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru diferentele dintre amplasamente sunt:			str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
			0%	-10%	-15%
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt			COMP A	COMP B	COMP C
Se estimeaza ajustarile pentru SUPRAFATA			525	626	1565
			-25%	-20%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru FRONT STRADAL					
			-10%	-10%	-10%
Se estimeaza ajustarile pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemanatoare avand pe teren utilitatile imob subiect, ca fiind:					
			0%	-15%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru TOPOGRAFIE, comparabilele fiind asemanatoare subiectului, ca fiind:					
			-10%	-10%	-10%
Calea de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect se prezinta astfel:			Asfalt	Asfalt	Macadam
			0%	0%	5%
Imobilul subiect este amplasat :			0		
ajustarile pentru comparabile raportat la activul subiect se prezinta astfel :			Median	Central	Periferic
			0%	-10%	5%
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor comparabile :			Rezidential	Rezidential	Rezidential
Raportandu-le la activul subiect apreciem :			0%	0%	0%

Sinteza corectiilor aplicate comparabilelor



Nr CRT	Nr CF	Localizare	Suprafata Expropriata	AFERENT	Tip Teren	Val Teren EUR/mp	Val Teren LEI	Valoare Prejudiciu LEI	Valoare Despagubire LEI
1	112056	0	16	Teren expropriat 5	Intravilan	15,50	1.261,03	14,34	1.275,00

**TERENURI SITUATE ÎN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
SALONTA ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾**
(în Lei/mp)

Tabelul nr.10

ORAȘUL	ZONA	TIP	VALOARE/CATEGORIA	
			TEREN DE CONSTRUCȚII	LIVEZII, VII
SALONTA	Zona A	cu utilități	200	-
	Zona B	cu utilități	180	-
	Zona C	cu utilități	150	-
	Zona D	cu utilități	80	50

⁽¹⁾-Cu deschidere la drum național, județean, comunal (conform schiței cadastrale).

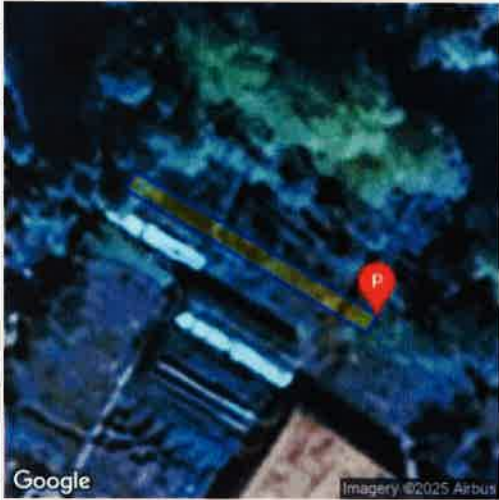
⁽²⁾-Valorile orientative ale terenurilor care nu au front direct la una dintre arterele specificate la pct.⁽¹⁾ și sunt la o distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (conform schiței cadastrale și a declarației autentice a părților), se reduc cu 50%.

⁽³⁾-Valorile orientative din tabelul de mai sus sunt valabile până la suprafețele de maxim 1.000 mp. Valorile suprafețelor ce depășesc această limită, se reduc cu 45%.

⁽⁴⁾-Se va lua în considerare zonarea aprobată de Consiliul Local al Municipiului Salonta.

Valoare teren expropriat conform Grilei Notariale Circumscripția Salonta 2025

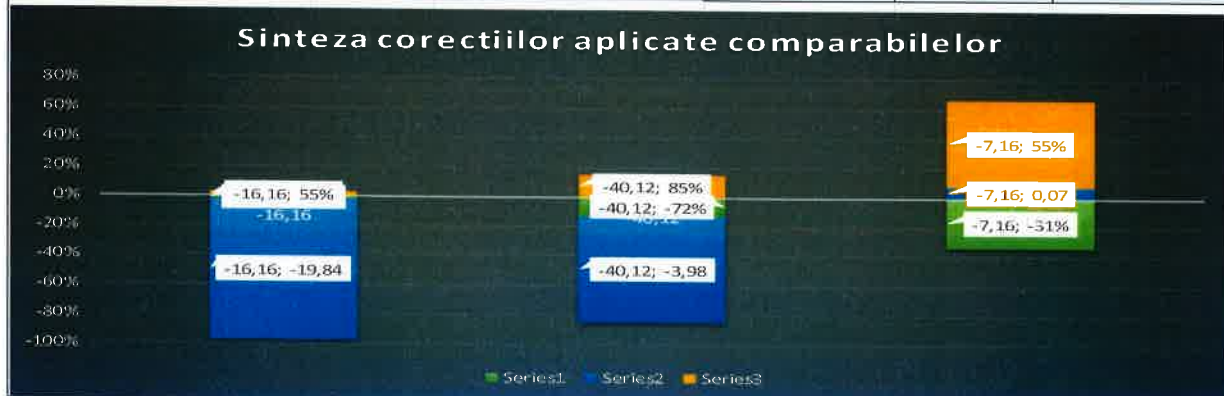
800,00 Lei

DESCRIERE TEREN SUBIECT								
Denumire :	Teren expropriat 7							
Localizare :	Strada Batthyany Lajos 49, Salonta 415500, România							
Proprietar :	SZELL ILEANA, SZEL ILONA, PAPP ILONA-MARGIT							
Forma de proprietate :	Proprietate privata							
Carte funciara	111726	Nr Cad:	111726				Sarcini	0
Suprafata in Acte :	968 mp	PGA_loc	0,1				Topografie :	Neregulat
Suprafata Expropriata :	30 mp	Utilizare					Tip Teren :	Intravilan
Categorie de Folosinta :	Curti constructii	Utilizare					Front Stradal :	1
Deschidere :	0 m	C.M.B.U.					Imprejmuire :	0
Acces la teren :	0	Zonare Fiscala :	0				Tip sol :	0
Utilitati :	Curent,Apa,Canal	Zonare :	Mediana	Clasa sol :	0			
Administrador	SZELL ILEANA, SZEL ILONA	Data Eval	2025-05-20	Curs valutar Lei /Euro	5,0848			
Functiuni PUG :	0	Restrictii :	Zona verde	Riscuri :	Zona inundabila			
Vecinatati :	0	Oportunitati :	0	Observatii :				
Vecinatati Nord :	0	este si anexa pe terenul afectat						
Vecinatati Sud :	0	Recomandari						
Vecinatati Est :	0	0						
Vecinatati Vest :	0							

COMPARABILE	COMP A	COMP B	COMP C
Suprafata (mp)	525	626	1565
Pret Total	16900	35000	36000
Pret Unitar / mp	32	56	23
Localizare	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Zonare	Median	Central	Pefiferic
Utilitati	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
Cheltuieli imediate	NU	NU	NU
Front Stradal	DA	DA	DA
Conditii drum	Asfalt	Asfalt	Macadam
Topografie	Plan	Plan	Plan
Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential

Adresa :	Aferent :	Zonare :	Tip Teren :	Utilizare :
Strada Bathhany Lajos 49, Salonta 415500, România	Teren expropriat 7	Mediana	Intravilan	0
Topografie :	Utilitati :	Suprafata totala parcela (mp)	Accesibilitate :	C.M.B.U.
Neregulat	Curent, Apa, Canal	968	0	0
GRILA CALCUL TABEL COMPARATII DIRECTE				
Unitate de comparatie	Activul Evaluat	Comparabila A (Euro/mp)	Comparabila B (Euro/mp)	Comparabila C (Euro/mp)
Pret oferta E/mp	Teren expropriat 7	32,00	56,00	23,00
Tip tranzactie		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corectie pt oferta		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei		-3,2	-5,6	-2,3
Pret corectat		28,80	50,40	20,7
1)Dr. de proprietate		Integral	Integral	Integral
Corectie		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
2)Condit. de finantare		La piata	la piata	la piata
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	-	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
3)Condit. de vanzare	NORMALE	Normale	Normale	
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	-	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
4)Cheltuieli instalatii	NU	NU	NU	
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	0	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
5)Condit. de plata	2026-05-20	la zi	la zi	la zi
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	0	-	0	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
6)Localizare	Strada Bathhany Lajos 49, S	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Corectie		0%	-10%	-15%
valoarea corectiei		-	-5,04	-3,105
Pret corectat		28,80	45,36	17,60
7)Caract. Fizice(supe)	968	525	626	1565
Corectii		-25%	-20%	0%
valoarea corectiei		-7,20	-9,07	0,00
Pret corectat		21,60	36,29	17,60
7.1.Front la strada	1	DA	DA	DA
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		-	4,54	-
Pret corectat		18,72	31,75	15,84
7.2)Utilitati	Curent, Apa, Canal	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
corectii		0%	-15%	0%
valoarea corectiei		-	6,80	-
Pret corectat		18,72	24,95	15,84
7.3 Topografie	Neregulat	Plan	Plan	Plan
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		-	4,54	-
Pret corectat		15,84	20,41	14,08
8)Accesibilitate	0	Asfalt	Asfalt	Macadam
Corectie		0%	0%	5%
valoarea corectiei		-	-	0,88
Pret corectat		15,84	20,41	14,96
9)Zona	Mediana	Median	Cental	Pefiferic
Corectie		0%	-10%	5%
valoarea corectiei		-	4,54	0,88
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
10)Utilizari	0	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0,00	0
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
CORECTIE TOTAL NETA		-18,16	-40,12	-7,16
corectie totala neta %		-51%	-72%	-31%
Corectie total bruta		-19,84	-3,98	0,07
Corectia total bruta %		55%	85%	55%
Valoare Unitara Selectata	Eur/mp	Eur/mp	Curs Valutar Lei / Euro	Lei/mp
		18,50	5,0848	78,81

Val. Piata Teren expropriat		TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
2.438,00	Lei	VALOARE TOTALA	2437,71	465,00	2364,43
Val. prejudiciu		Valoare Unitara	78,81	15,50	78,81
73,28	Lei	Prejudiciu generat prin expropriere	3,1%	14,41	73,28
EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII					
Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:					
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriuzisa de:			OFERTA	OFERTA	OFERTA
			-10%	-10%	-10%
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru transferul proprietatii :			Integral	Integral	Integral
			0%	0%	0%
Comparabilele studiate NU sunt afectate de limitari ale conditiilor de finantare, astfel ca acestea sunt tranzactionate :			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru conditiile de finantare:			la piata	la piata	la piata
			0%	0%	0%
Conditile de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectile aplicate comparabilelor sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			Normale	Normale	Normale
			0%	0%	0%
Activul subiect NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinatiei, iar comparabilele :			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt:			NU	NU	NU
			0%	0%	0%
Conditile de piata la care este evaluat activul sunt aferente perioadei:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru conditiile de piata aplicate comparabilelor sunt:			2025-05-20	la zi	la zi
			0%	0%	0%
Localizarea comparabilelor raportate la amplasamentul activului subiect, comparabilele sunt inferioare la acestea fiind:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru diferentele dintre amplasamente sunt:			str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
			0%	-10%	-15%
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Se estimeaza ajustarile pentru SUPRAFATA			525	626	1565
			-25%	-20%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru FRONT STRADAL			-10%	-10%	-10%
Se estimeaza ajustarile pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemnatoare avand pe teren utilitatile Imob subiect, ca fiind:			0%	-15%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru TOPOGRAFIE, comparabilele fiind asemnatoare subiectului, ca fiind:			-10%	-10%	-10%
Calea de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect se prezinta astfel:			Asfalt	Asfalt	Macadam
			0%	0%	5%
Imobilul subiect este amplasat :			Mediana	Median	Central
ajustarile pentru comparabile raportat la activul subiect se prezinta astfel :			0%	-10%	5%
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor comparate :			Rezidential	Rezidential	Rezidential
Raportandu-le la activul subiect apreciem :			0%	0%	0%



Nr CRT	Nr CF	Localizare	Suprafata Expropriata	AFERENT	Tip Teren	Val Teren EUR/mp	Val Teren LEI	Valoare Prejudiciu LEI	Valoare Despagubire LEI
1	111726	Strada Batunyany Lajos 49, Salonta	30	Teren expropriat 7	Intravilan	15,50	2.364,43	73,28	2.438,00

**TERENURI SITUATE ÎN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
SALONTA ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾
(în Lei/mp)**

Tabelul nr.10

ORAȘUL	ZONA	TIP	VALOARE/CATEGORIA	
			TEREN DE CONSTRUCȚII	LIVEZII, VII
SALONTA	Zona A	cu utilități	200	-
	Zona B	cu utilități	180	-
	Zona C	cu utilități	150	-
	Zona D	cu utilități	80	50

⁽¹⁾-Cu deschidere la drum național, județean, comunal (conform schiței cadastrale).


⁽²⁾-Valorile orientative ale terenurilor care nu au front direct la una dintre arterele specificate la pct.⁽¹⁾ și sunt la o distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (conform schiței cadastrale și a declarației autentice a părților), se reduc cu 50%.

⁽³⁾-Valorile orientative din tabelul de mai sus sunt valabile până la suprafețele de maxim 1.000 mp. Valorile suprafețelor ce depășesc această limită, se reduc cu 45%.

⁽⁴⁾-Se va lua în considerare zona aprobată de Consiliul Local al Municipiului Salonta.

Valoare teren expropriat conform Grilei Notariale Circumscripția Salonta 2025

1.500,00 Lei

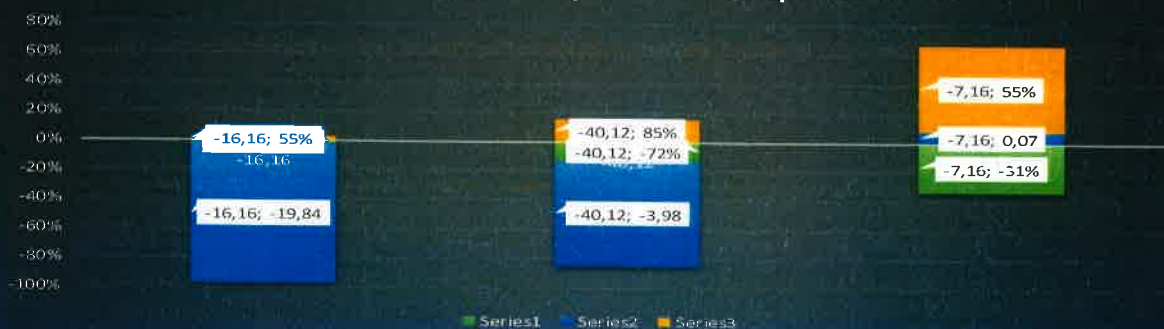
DESCRIERE TEREN SUBIECT						
Denumire :	Teren expropriat 8					
Localizare :	Strada Batthyany Lajos 45, Salonta 415500, România					
Proprietar :	BUZ VICTOR-ALIN, BUZ MELITTA-ERIKA					
Forma de proprietate :	Proprietate privata					
Carte funciara	113784	Nr Cad:	113784			
Suprafata in Acte :	1040 mp	Sarcini	0			
Suprafata Expropriata :	55 mp	PGA_loc	0,1			
Tip Teren :	Intravilan	Topografie :	Neregulat			
Categorie de Folosinta :	Curti constructii	Utilizare				
Front Stradal :	1		0			
Deschidere :	0 m	C.M.B.U.				
Imprejmuire :	0		0			
Acces la teren :	0					
Utilitati :	Curent, Apa, Canal	Zonare Fiscala :	0			
Tip sol :	0	Zonare :	0			
Clasa sol :	0	Administrator	BUZ VICTOR-ALIN, BU	Data Eval	Curs valutar Lei /Euro	
Funciuni PUG :	0	Restrictii :	Zona verde	2025-05-20	5,0848	
Vecinatati :	0	Riscuri :	Zona inundabila			
Vecinatati Nord :	0	Oportunitati :	0			
Vecinatati Sud :	0					
Vecinatati Est :	0					
Vecinatati Vest :	0					
Observatii :	0					
Recomandari						
0						

COMPARABILE	COMP A	COMP B	COMP C
Suprafata (mp)	525	626	1565
Pret Total	16900	35000	36000
Pret Unitar / mp	32	56	23
Localizare	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Zonare	Median	Central	Pefiferic
Utilitati	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
Cheltuieli imediate	NU	NU	NU
Front Stradal	DA	DA	DA
Conditii drum	Asfalt	Asfalt	Macadam
Topografie	Plan	Plan	Plan
Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential

Adresa :	Aferent :	Zonare :	Tip Teren :	Utilizare :
Sirada Bathyhany Lajos 45, Salonta 415500, Romania	Teren expropriat 8	0	Intravilan	0
Topografie :	Utilitati :	Suprafata totala parcela (mp)	Accesibilitate :	C.M.B.U.
Neregulat	Curent, Apa, Canal	1040	0	0
GRILA CALCUL				
TABEL COMPARATII DIRECTE				
Unitate de comparatie	Activul Evaluat	Comparabila A (Euro/mp)	Comparabila B (Euro/mp)	Comparabila C (Euro/mp)
Pret oferta Eimp		32,00	56,00	23,00
Tip tranzactie		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corectie pt. oferta	Teren expropriat 8	-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei		-3,2	-5,6	-2,3
Pret corectat		28,80	50,40	20,7
1)Or. de impr. teren	Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
2)Condit. de finantare	La piata	la piata	la piata	la piata
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
3)Conditii de vanzare	NORMALE	Norm ale	Normale	Normale
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
4)Cheltuieli imediat	NU	NU	NU	NU
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
5)Conditii de piata	2025-05-20	la zi	la zi	la zi
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		0	-	0
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
6)Locatiune	Strada Bathyhany Lajos 45, S	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Corectie		0%	-10%	-15%
valoarea corectiei		-	-5,04	-3,105
Pret corectat		28,80	45,36	17,60
7)Caract. Fizice(supr)	1040	525	626	1565
Corectii		-25%	-20%	0%
valoarea corectiei		-7,20	-9,07	0,00
Pret corectat		21,60	36,29	17,60
7.1.Front la strada	1	DA	DA	DA
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		-2,88	-4,54	-1,76
Pret corectat		18,72	31,75	15,84
7.2.Utilitat	Curent, Apa, Canal	A/C. Curent	A/C. Curent. Gaz	A/C. Curent
corectii		0%	-15%	0%
valoarea corectiei		-	-6,80	-
Pret corectat		18,72	24,95	15,84
7.3 topografia	Neregulat	Plan	Plan	Plan
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		-2,88	-4,54	-1,76
Pret corectat		15,84	20,41	14,08
8)Accesibilitate	0	Asfalt	Asfalt	Macadam
Corectie		0%	0%	5%
valoarea corectiei		-	-	0,88
Pret corectat		15,84	20,41	14,96
9)Zona	0	Median	Central	Periferic
Corectie		0%	-10%	5%
valoarea corectiei		-	-4,54	0,88
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
10)Utilizari	0	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0,00	0
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
CORECTIE TOTAL NETA		-16,16	-40,12	-7,16
corectie totala neta %		-51%	-72%	-31%
Corectie total bruta		-19,84	-3,98	0,07
Corectia total bruta %		55%	85%	55%
Valoare Unitara Selectata	Eur/mp	Eur/mp	Curs Valutar Lei / Euro	Lei/mp
		15,50	5,0848	78,81

Val. Piata Teren expropriat		TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
4.564,00	Lei	VALOARE TOTALA	4564,04	852,50	4334,79
Val. prejudiciu		Valoare Unitara	78,81	15,50	78,81
229,24	Lei	Prejudiciu generat prin expropriere	5,3%	46,08	229,24
EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII					
Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:					
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			OFERTA	OFERTA	OFERTA
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriuzisa de:			-10%	-10%	-10%
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:			COMP A	COMP B	COMP C
			Integral	Integral	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	COMP B	COMP C
			la piata	la piata	la piata
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru conditiile de finantare:			0%	0%	0%
Conditile de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectiile aplicate comparabilelor sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			Normale	Normale	Normale
			0%	0%	0%
Activul subiect NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinatiei, iar comparabilele :			COMP A	COMP B	COMP C
			NU	NU	NU
ajustarile pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt:			0%	0%	0%
Conditile de piata la care este evaluat activul sunt aferente perioadei:			COMP A	COMP B	COMP C
			2025-05-20	la zi	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	COMP B	COMP C
			str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
ajustarile pentru diferentele dintre amplasamente sunt:			0%	-10%	-15%
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			525	626	1565
Se estimeaza ajustarile pentru SUPRAFATA			-25%	-20%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru FRONT STRADAL			-10%	-10%	-10%
Se estimeaza ajustarile pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemanatoare avand pe teren utilitatile imob subiect, ca fiind:			0%	-15%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru TOPOGRAFIE, comparabilele fiind asemanatoare subiectului, ca fiind:			-10%	-10%	-10%
Cale de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect se prezinta astfel:			Asfalt	Asfalt	Macadam
			0%	0%	5%
Imobilul subiect este amplasat :			0	Median	Central
ajustarile pentru comparabile raportat la activul subiect se prezinta astfel :			0%	-10%	5%
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor comparate :			Rezidential	Rezidential	Rezidential
Raportandu-le la activul subiect apreciem :			0%	0%	0%

Sinteza corectiilor aplicate comparabilelor



Nr CRT	Nr CF	Localizare	Suprafata Expropriata	AFERENT	Tip Teren	Val Teren EUR/mp	Val Teren LEI	Valoare Prejudiciu LEI	Valoare Despagubire LEI
1	113784	Strada Batinyany Lajos 45, Salonta 445589-Donat	55	Teren expropriat 8	Intravilan	15,50	4.334,79	229,24	4.564,00

**TERENURI SITUATE ÎN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
SALONTA ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾
(în Lei/mp)**

Tabelul nr.10

ORAȘUL	ZONA	TIP	VALOARE/CATEGORIA	
			TEREN DE CONSTRUCȚII	LIVEZII, VII
SALONTA	Zona A	cu utilități	200	-
	Zona B	cu utilități	180	-
	Zona C	cu utilități	150	-
	Zona D	cu utilități	80	50

⁽¹⁾-Cu deschidere la drum național, județean, comunal (conform schiței cadastrale).

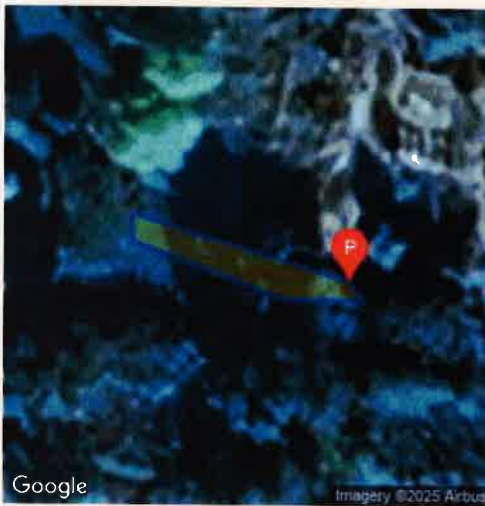
⁽²⁾-Valorile orientative ale terenurilor care nu au front direct la una dintre arterele specificate la pct.⁽¹⁾ și sunt la o distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (conform schiței cadastrale și a declarației autentice a părților), se reduc cu 50%.

⁽³⁾-Valorile orientative din tabelul de mai sus sunt valabile până la suprafețele de maxim 1.000 mp. Valorile suprafețelor ce depășesc această limită, se reduc cu 45%.

⁽⁴⁾-Se va lua în considerare zona aprobată de Consiliul Local al Municipiului Salonta.

Valoare teren expropriat conform Grilei Notariale Circumscripția Salonta 2025

2.750,00 Lei

DESCRIERE TEREN SUBIECT								
Denumire :	Teren expropriat 10							
Localizare :	Strada Mihai Viteazul 32, Salonta 415500, România							
Proprietar :	CIONCA NICOLETA-DENISA							
Forma de proprietate :	Proprietate privata							
Carte funciara	110741	Nr Cad:	1004/1, 1005/1					
Suprafata in Acte :	1003 mp	Sarcini					0	
Suprafata Expropriata :	36 mp	PGA_loc					0,1	
Tip Teren :	Intravilan	Topografie :					Neregulat	
Categorie de Folosinta :	Curti constructii	Utilizare						
Front Stradal :	1						0	
Deschidere :	0 m			C.M.B.U.				
Imprejmuire :	0			0				
Acces la teren :	0							
Utilitati :	Curent,Apa,Canal	Zonare Fiscala :		0				
Tip sol :	0	Zonare :		Mediana				
Clasa sol :	0	Administrator	CIONCA NICOLETA-DE	Data Eval				
Funciuni PUG :	0	Restrictii :	Zona verde	2025-05-20	Curs valutar Lei /Euro 5,0848			
Vecinatati :	0	Riscuri :	Zona inundabila					
Vecinatati Nord :	0	Oportunitati :	0					
Vecinatati Sud :	0							
Vecinatati Est :	0							
Vecinatati Vest :	0							
Observatii :	0							
Recomandari								
0								

COMPARABILE	COMP A	COMP B	COMP C
Suprafata (mp)	525	626	1565
Pret Total	16900	35000	36000
Pret Unitar / mp	32	56	23
Localizare	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Zonare	Median	Central	Pefiferic
Utilitati	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
Cheltuieli imediate	NU	NU	NU
Front Stradal	DA	DA	DA
Conditii drum	Asfalt	Asfalt	Macadam
Topografie	Plan	Plan	Plan
Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential

Adresa :	Aferent :	Zonare :	Tip Teren :	Utilizare :
Strada Mihai Viteazul 32, Salonta 415500, România	Teran expropriat 10	Mediana	Intravilan	0
Topografie :	Utilitati :	Suprafata totala parcela (mp)	Accesibilitate :	C.M.B.U.
Neregulat	Curent, Apa, Canal	1003	0	0
GRILA CALCUL		TABEL COMPARATII DIRECTE		
Unitate de comparatie	Activul Evaluat	Comparabila A (Euro/mp)	Comparabila B (Euro/mp)	Comparabila C (Euro/mp)
Pret oferta E/mp		32,00	56,00	23,00
Tip tranzactie	Teran expropriat 10	OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corectie pt. oferta		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei		-3,2	-5,6	-2,3
Pret corectat		28,80	50,40	20,7
1)Crt. de propr. transm.	Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
2)Conditii de finantare	La piata	la piata	la piata	la piata
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
3)Conditii de vanzare	NORMALE	Normale	Normale	Normale
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
4)Chetuzari imediate	NU	NU	NU	NU
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
5)Conditii de piata	2025-05-20	la zi	la zi	la zi
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		0	-	0
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
6)Localizare	Strada Mihai Viteazul 32, Sa	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Corectie		0%	-10%	-15%
valoarea corectiei		-	-5,04	-3,105
Pret corectat		28,80	45,36	17,60
7)Caract. Fizice(supr)	1003	525	626	1565
Corectii		-25%	-20%	0%
valoarea corectiei		-7,20	-9,07	0,00
Pret corectat		21,60	36,29	17,60
7.1 Fronta strada	1	DA	DA	DA
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		2,88	4,54	1,76
Pret corectat		18,72	31,75	15,84
7.2 Utilitati	Curent, Apa, Canal	A/C. Curent	A/C. Curent, Gaz	A/C. Curent
corectii		0%	-15%	0%
valoarea corectiei		-	6,80	-
Pret corectat		18,72	24,95	15,84
7.3 Topografia	Neregulat	Plan	Plan	Plan
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		2,88	4,54	1,76
Pret corectat		15,84	20,41	14,08
8)Accesibilitate	0	Asfalt	Asfalt	Macadam
Corectie		0%	0%	5%
valoarea corectiei		-	-	0,88
Pret corectat		15,84	20,41	14,96
9)Zona	Mediana	Median	Central	Pefferic
Corectie		0%	-10%	5%
valoarea corectiei		-	4,54	0,88
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
10)Utilizan	0	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0,00	0
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
CORECTIE TOTAL NETA		-16,16	-40,12	-7,16
corectie totala neta %		-51%	-72%	-31%
Corectie total bruta		-19,84	-3,98	0,07
Corectie total bruta %		55%	85%	55%
Valoare Unitara Selectata	Eur/mp	Eur/mp	Curs Valutar Lei / Euro	Lei/mp
		15,50	5,0848	78,81

Val. Piata Teren expropriat		TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
2.939,00	Lei	VALOARE TOTALA	2939,16	558,00	2837,32
Val. prejudiciu		Valoare Unitara	78,81	15,50	78,81
101,84	Lei	Prejudiciu generat prin expropriere	3,6%	20,03	101,84
EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII					
Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:					
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriuzisa de:			OFERTA	OFERTA	OFERTA
			-10%	-10%	-10%
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru transferul proprietatii :			Integral	Integral	Integral
			0%	0%	0%
Comparabilele studiate NU sunt afectate de limitari ale conditiilor de finantare, astfel ca acestea sunt tranzactionate :			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru conditiile de finantare:			la piata	la piata	la piata
			0%	0%	0%
Conditile de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectiile aplicate comparabilelor sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			Normale	Normale	Normale
			0%	0%	0%
Activul subiect NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinatiei, iar comparabilele :			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt:			NU	NU	NU
			0%	0%	0%
Conditile de piata la care este evaluat activul sunt aferente perioadei:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru conditiile de piata aplicate comparabilelor sunt:			2025-05-20	la zi	la zi
			0%	0%	0%
Localizarea comparabilelor raportate la amplasamentul activului subiect, comparabilele sunt inferioare la acestea fiind:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru diferentele dintre amplasamente sunt:			str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
			0%	-10%	-15%
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Se estimeaza ajustarile pentru SUPRAFATA			525	626	1565
			-25%	-20%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru FRONT STRADAL					
			-10%	-10%	-10%
Se estimeaza ajustarile pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemenea avand pe teren utilitatile imob subiect, ca fiind:					
			0%	-15%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru TOPOGRAFIE, comparabilele fiind asemenea subiectului, ca fiind:					
			-10%	-10%	-10%
Cale de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect, se prezinta astfel:			Asfalt	Asfalt	Macadam
			0%	0%	5%
Imobilul subiect este amplasat :			Mediana	Central	Periferic
ajustarile pentru comparabile raportat la activul subiect se prezinta astfel :			0%	-10%	5%
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor comparate :			Rezidential	Rezidential	Rezidential
Raportandu-le la activul subiect apreciem :			0%	0%	0%

Sinteza corectiilor aplicate comparabilelor



Nr CRT	Nr CF	Localizare	Suprafata Expropriata	AFERENT	Tip Teren	Val Teren EUR/mp	Val Teren LEI	Valoare Prejudiciu LEI	Valoare Despagubire LEI
1	110741	Strada Mihai Viteazul 32, Salonta 415500,	36	Teren expropriat 10	Intravilan	15,50	2.837,32	101,84	2.939,00

**TERENURI SITUATE ÎN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
SALONTA ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾**
(în Lei/mp)

Tabelul nr.10

ORAȘUL	ZONA	TIP	VALOARE/CATEGORIA	
			TEREN DE CONSTRUCȚII	LIVEZII, VII
SALONTA	Zona A	cu utilități	200	-
	Zona B	cu utilități	180	-
	Zona C	cu utilități	150	-
	Zona D	cu utilități	80	50

⁽¹⁾-Cu deschidere la drum național, județean, comunal (conform schiței cadastrale).


⁽²⁾-Valorile orientative ale terenurilor care nu au front direct la una dintre arterele specificate la pct.⁽¹⁾ și sunt la o distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (conform schiței cadastrale și a declarației autentice a părților), se reduc cu 50%.

⁽³⁾-Valorile orientative din tabelul de mai sus sunt valabile până la suprafețele de maxim 1.000 mp. Valorile suprafețelor ce depășesc această limită, se reduc cu 45%.

⁽⁴⁾-Se va lua în considerare zonarea aprobată de Consiliul Local al Municipiului Salonta.

Valoare teren expropriat conform Grilei Notariale Circumscripția Salonta 2025

1.800,00 Lei

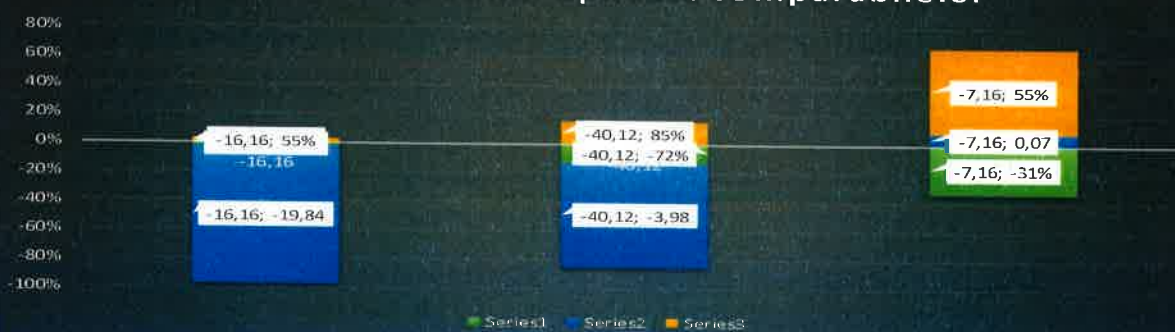
DESCRIERE TEREN SUBIECT								
Denumire :	Teren expropriat 11							
Localizare :	Strada Mihai Viteazul 26, Salonta 415500, România							
Proprietar :	CSEPREGI SANDOR ATTILA							
Forma de proprietate :	Proprietate privata							
0	105790	Nr Cad:	1016, 1017					
Suprafata in Acte :	939	mp	Sarcini				0	
Suprafata Expropriata :	23	mp	PGA_loc				0,1	
Tip Teren :	Intravilan		Topografie :				Neregulat	
Categorie de Folosinta :	Curti constructii		Utilizare					
Front Stradal :	1		0					
Deschidere :	0	m	C.M.B.U.					
Imprejmuire :	0		0					
Acces la teren :	0							
Utilitati :	0		Zonare Fiscala :	0				
Tip sol :	0		Zonare :	Mediana				
Clasa sol :	0		Administrator	CSEPREGI SANDOR AT	Data Eval	Curs valutar Lei /Euro		
Funciuni PUG :	0		Restrictii :	Zona verde	2025-05-20	5,0848		
Vecinatati :	0		Riscuri :	Zona inundabila				
Vecinatati Nord :	0							
Vecinatati Sud :	0							
Vecinatati Est :	0							
Vecinatati Vest :	0		Oportunitati :	0				
Observatii :								
0								
Recomandari								
0								

COMPARABILE	COMP A	COMP B	COMP C
Suprafata (mp)	525	626	1565
Pret Total	16900	35000	36000
Pret Unitar / mp	32	56	23
Localizare	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Zonare	Median	Central	Pefiferic
Utilitati	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
Cheltuieli imediate	NU	NU	NU
Front Stradal	DA	DA	DA
Conditii drum	Asfalt	Asfalt	Macadam
Topografie	Plan	Plan	Plan
Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential

Adresa :	Aferent :	Zonare :	Tip Teren :	Utilizare :
Strada Mihai Viteazul 26, Salonta 415500, România	Teren expropriat 11	Mediana	Intravilan	0
Topografie :	Utilitati :	Suprafata totala parcela (mp)	Accesibilitate :	C.M.B.U.
Neregulat	0	939	0	0
GRILA CALCUL				
TABEL COMPARATII DIRECTE				
Unitate de comparatie	Activul Evaluat	Comparabila A (Euro/mp)	Comparabila B (Euro/mp)	Comparabila C (Euro/mp)
Pret oferta E/mp		32,00	56,00	23,00
Tip tranzactie		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corectie pt. oferta	Teren expropriat 11	-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei		-3,2	-5,6	-2,3
Pret corectat		28,80	50,40	20,7
1)Crt. de propr. transm.	Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
2)Condit. de finantare	La piata	la piata	la piata	la piata
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
3)Conditii de vanzare	NORMALE	Normale	Normale	Normale
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
4)Cheltuieli imobiliare	NU	NU	NU	NU
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
5)Conditii de piata	2025-05-20	la zi	la zi	la zi
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		0	-	0
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
6)Localizare	Strada Mihai Viteazul 26, Salonta	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Corectie		0%	-10%	-15%
valoarea corectiei		-	-5,04	-3,105
Pret corectat		28,80	45,36	17,60
7)Caract. Fizice(Auz)	939	525	626	1565
Corectii		-25%	-20%	0%
valoarea corectiei		-7,20	-9,07	0,00
Pret corectat		21,60	36,29	17,60
7.1.Front la strada	1	DA	DA	DA
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		-	4,54	-
Pret corectat		18,72	31,75	15,84
7.2)Utilitat	0	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
corectii		0%	-15%	0%
valoarea corectiei		-	6,80	-
Pret corectat		18,72	24,95	15,84
7.3 topografie	Neregulat	Plan	Plan	Plan
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		-	4,54	-
Pret corectat		15,84	20,41	14,08
8)Accesibilitate	0	Asfalt	Asfalt	Macadam
Corectie		0%	0%	5%
valoarea corectiei		-	-	0,88
Pret corectat		15,84	20,41	14,96
9)Zona	Mediana	Median	Central	Peliferic
Corectie		0%	-10%	5%
valoarea corectiei		-	4,54	0,88
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
10)Utilizari	0	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0,00	0
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
CORECTIE TOTAL NETA		-16,16	-40,12	-7,16
corectie totala neta %		-51%	-72%	-31%
Corectie total bruta		-19,84	-3,98	0,07
Corectie total bruta %		55%	85%	55%
Valoare Unitara Selectata	Eur/mp	Eur/mp	Curs Valutar Lei / Euro	Lei/mp
		15,50	3,0848	78,81

Val. Piata Teren expropriat		TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
1.857,00	Lei	VALOARE TOTALA	1857,13	356,50	1812,73
Val. prejudiciu		Valoare Unitara	78,81	15,50	78,81
44,40	Lei	Prejudiciu generat prin expropriere	2,4%	8,73	44,40
EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII					
Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:					
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			OFERTA	OFERTA	OFERTA
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriu-zisa de:			-10%	-10%	-10%
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:			COMP A	COMP B	COMP C
			Integral	Integral	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	COMP B	COMP C
			la piata	la piata	la piata
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru conditiile de finantare:			0%	0%	0%
Conditile de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectiile aplicate comparabilelor sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			Normale	Normale	Normale
			0%	0%	0%
Activul subiect NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinației, iar comparabilele :			COMP A	COMP B	COMP C
			NU	NU	NU
ajustarile pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt:			0%	0%	0%
Conditile de piata la care este evaluat activul sunt aferente perioadei:			COMP A	COMP B	COMP C
			2025-05-20	la zi	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	COMP B	COMP C
			str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
ajustarile pentru diferentele dintre amplasamente sunt:			0%	-10%	-15%
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			525	626	1565
Se estimeaza ajustarile pentru SUPRAFATA			-25%	-20%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru FRONT STRADAL			-10%	-10%	-10%
Se estimeaza ajustarile pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemenea avand pe teren utilitatile imob subiect, ca fiind:			0%	-15%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru TOPOGRAFIE, comparabilele fiind asemenea subiectului, ca fiind:			-10%	-10%	-10%
Cale de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect se prezinta astfel:			Asfalt	Asfalt	Macadam
			0%	0%	5%
Imobilul subiect este amplasat :			Mediana	Central	Periferic
ajustarile pentru comparabile raportat la activul subiect se prezinta astfel :			0%	-10%	5%
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor comparate :			Rezidential	Rezidential	Rezidential
Raportandu-le la activul subiect apreciem :			0%	0%	0%

Sinteza corectiilor aplicate comparabilelor



- Evaluare imobiliara conf GEV 630 – SALONTA, Expropriere Teren Oras Salonta - evaluator Hodisan Mihai Felician, seria E.E.J. Nr. 247

Nr CRT	Nr CF	Localizare	Suprafata Expropriata	AFERENT	Tip Teren	Val Teren EUR/mp	Val Teren LEI	Valoare Prejudiciu LEI	Valoare Despagubire LEI
1	105790	Strada Mihai Viteazul 26, Salonta 415500,	23	Teren expropriat 11	Intravilan	15,50	1.812,73	44,40	1.857,00

**TERENURI SITUATE ÎN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
SALONTA ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾
(în Lei/mp)**

Tabelul nr.10

ORAȘUL	ZONA	TIP	VALOARE/CATEGORIA	
			TEREN DE CONSTRUCȚII	LIVEZII, VII
SALONTA	Zona A	cu utilități	200	-
	Zona B	cu utilități	180	-
	Zona C	cu utilități	150	-
	Zona D	cu utilități	80	50

⁽¹⁾-Cu deschidere la drum național, județean, comunal (conform schiței cadastrale).

⁽²⁾-Valorile orientative ale terenurilor care nu au front direct la una dintre arterele specificate la pct.⁽¹⁾ și sunt la o distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (conform schiței cadastrale și a declarației autentice a părților), se reduc cu 50%.


⁽³⁾-Valorile orientative din tabelul de mai sus sunt valabile până la suprafețele de maxim 1.000 mp. Valorile suprafețelor ce depășesc această limită, se reduc cu 45%.

⁽⁴⁾-Se va lua în considerare zona aprobată de Consiliul Local al Municipiului Salonta.

Valoare teren expropriat conform Grilei Notariale Circumscripția Salonta 2025

1.150,00 Lei

DESCRIERE TEREN SUBIECT

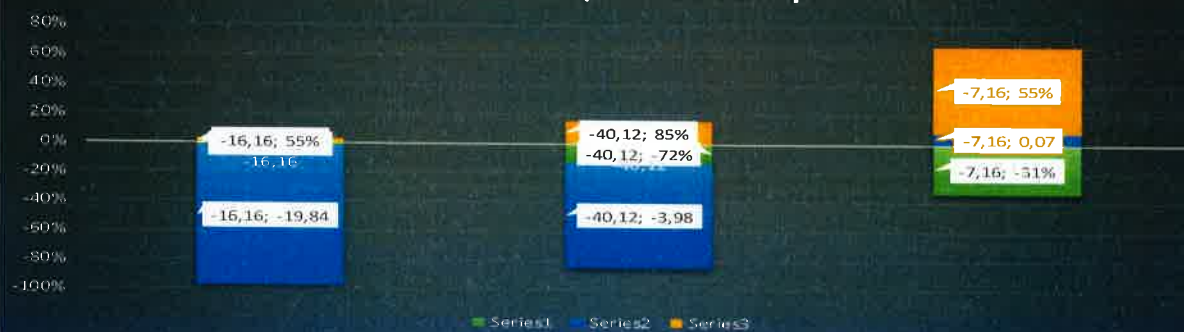
Denumire :	Teren expropriat 12			
Localizare :	Strada Mihai Viteazul 18, Salonta 415500, România			
Proprietar :	MOLNÁR ECATERINA, TENKEI ALEXANDRU			
Forma de proprietate :	Proprietate privata			
Carte funciara	113019	Nr Cad:	113019	
Suprafata in Acte :	847 mp	Sarcini	0	
Suprafata Expropriata :	28 mp	PGA_loc	0,1	
Tip Teren :	Intravilan	Topografie :	Neregulat	
Categorie de Folosinta :	Curti constructii	Utilizare		
Front Stradal :	1		0	
Deschidere :	0 m	C.M.B.U.		
Imprejmuire :	0		0	
Acces la teren :	0			
Utilitati :	Curent,Apa,Canal	Zonare Fiscala :	0	
Tip sol :	0	Zonare :	Mediana	
Clasa sol :	0	Administrator	MOLNÁR ECATERINA, Data Eval	
Funciuni PUG :	0	Restrictii :	Zona verde	
Vecinatati :	0		2025-05-20	
Vecinatati Nord :	0	Riscuri :	Zona inundabila	
Vecinatati Sud :	0			
Vecinatati Est :	0	Oportunitati :	0	
Vecinatati Vest :	0			
Observatii :				
	0			
	Recomandari			
	0			
	Curs valutar Lei /Euro			
	5,0848			

COMPARABILE	COMP A	COMP B	COMP C
Suprafata (mp)	525	626	1565
Pret Total	16900	35000	36000
Pret Unitar / mp	32	56	23
Localizare	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Zonare	Median	Central	Pefiferic
Utilitati	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
Cheltuieli imediate	NU	NU	NU
Front Stradal	DA	DA	DA
Conditii drum	Asfalt	Asfalt	Macadam
Topografie	Plan	Plan	Plan
Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential

Adresa :	Aferent :	Zonare :	Tip Teren :	Utilizare :	
Srada Mihai Viteazul 18, Salonta 415500, România	Teren expropriat 12	Mediana	Intravilan	0	
Topografie :	Utilitati :	Suprafata totala parcela (mp)	Accesibilitate :	C.M.B.U.	
Neregulat	Curent,Apa,Canal	847	0	0	
GRILA CALCUL		TABEL COMPARATII DIRECTE			
Unitate de comparatie	Activul Evaluat	Comparabila A (Euro/mp)	Comparabila B (Euro/mp)	Comparabila C (Euro/mp)	
Pret oferta E/mp	Teren expropriat 12	32,00	56,00	23,00	
Tip tranzactie		OFERTA	OFERTA	OFERTA	
Corectie pt. oferta		-10%	-10%	-10%	
Valoarea corectiei		-3,2	-5,6	-2,3	
Pret corectat		28,80	50,40	20,7	
1)Dr. de prop. tranz.		Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie		0%	0%	0%	
Valoarea corectiei		-	-	-	
Pret corectat		28,80	50,40	20,70	
2)Condit. de finantare		La plata	la piata	la piata	la piata
Corectie	0%	0%	0%		
valoarea corectiei	-	-	-		
Pret corectat	28,80	50,40	20,70		
3)Conditii de vanzare	NORMALE	Normale	Normale	Normale	
Corectie	0%	0%	0%		
valoarea corectiei	-	-	-		
Pret corectat	28,80	50,40	20,70		
4)Cheltuieli imediate	NU	NU	NU	NU	
Corectie	0%	0%	0%		
valoarea corectiei	-	0	-		
Pret corectat	28,80	50,40	20,70		
5)Conditii de plata	2025-05-20	la zi	la zi	la zi	
Corectie	0%	0%	0%		
valoarea corectiei	0	-	0		
Pret corectat	28,80	50,40	20,70		
6)Localizare	Strada Mihai Viteazul 18, Sa	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu	
Corectie	0%	0%	-10%	-15%	
valoarea corectiei	-	-	-5,04	-3,105	
Pret corectat	28,80	45,36	17,60		
7)Caract. Fizice(euro)	847	525	626	1565	
Corectii	-25%	-20%	0%		
valoarea corectiei	-7,20	-9,07	0,00		
Pret corectat	21,60	36,29	17,60		
7.1.Front la strada	1	DA	DA	DA	
Corectie	-10%	-10%	-10%		
valoarea corectiei	-2,88	-4,54	-1,76		
Pret corectat	18,72	31,75	15,84		
7.2.Utilitati	Curent,Apa,Canal	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent	
corectii	0%	-15%	0%		
valoarea corectiei	-	-	6,80		
Pret corectat	18,72	24,95	15,84		
7.3.Topografie	Neregulat	Plan	Plan	Plan	
Corectie	-10%	-10%	-10%		
valoarea corectiei	-2,88	-4,54	-1,76		
Pret corectat	15,84	20,41	14,08		
8)Accesibilitate	0	Asfalt	Asfalt	Macadam	
Corectie	0%	0%	5%		
valoarea corectiei	-	-	0,88		
Pret corectat	15,84	20,41	14,96		
9)Zona	Mediana	Median	Central	Periferic	
Corectie	0%	-10%	5%		
valoarea corectiei	-	-	4,54		
Pret corectat	15,84	15,88	15,84		
10)Utilizari	0	Rezidential	Rezidential	Rezidential	
Corectie	0%	0%	0%		
valoarea corectiei	-	0,00	0		
Pret corectat	15,84	15,88	15,84		
CORECTIE TOTAL NETA		-16,16	-40,12	-7,16	
corectie totala neta %		-51%	-72%	-31%	
Corectie total bruta		-19,84	-3,98	0,07	
Corectie total bruta %		55%	85%	55%	
Valoare Unitara Selectata	Eur/mp	Eur/mp	Curs Valutar Lei / Euro	Lei/mp	
		15,90	5,0848	78,81	

Val. Piata Teren expropriat		TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
2.280,00	Lei	VALOARE TOTALA	2279,76	434,00	2206,80
Val. prejudiciu		Valoare Unitara	78,81	15,50	78,81
72,95	Lei	Prejudiciu generat prin expropriere	3,3%	14,35	72,95
EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII					
Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:					
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriuzisa de:			OFERTA	OFERTA	OFERTA
			-10%	-10%	-10%
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru transferul proprietatii :			Integral	Integral	Integral
			0%	0%	0%
Comparabilele studiate NU sunt afectate de limitari ale conditiilor de finantare, astfel ca acestea sunt tranzactionate :			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru conditiile de finantare:			la piata	la piata	la piata
			0%	0%	0%
Conditile de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectiile aplicate comparabilelor sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			Normale	Normale	Normale
			0%	0%	0%
Activul subiect NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinatiei, iar comparabilele :			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt:			NU	NU	NU
			0%	0%	0%
Conditile de piata la care este evaluat activul sunt aferente perioadei:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru conditiile de piata aplicate comparabilelor sunt:			2025-05-20	la zi	la zi
			0%	0%	0%
Localizarea comparabilelor raportate la amplasamentul activului subiect, comparabilele sunt inferioare la acestea fiind:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru diferentele dintre amplasamente sunt:			str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
			0%	-10%	-15%
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Se estimeaza ajustarile pentru SUPRAFATA			525	626	1565
			-25%	-20%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru FRONT STRADAL			-10%	-10%	-10%
Se estimeaza ajustarile pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemanatoare avand pe teren utilitatile imob subiect, ca fiind:			0%	-15%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru TOPOGRAFIE, comparabilele fiind asemanatoare subiectului, ca fiind:			-10%	-10%	-10%
Calele de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect se prezinta astfel:			Asfalt	Asfalt	Macadam
			0%	0%	5%
Imobilul subiect este amplasat :			Mediana	Median	Central
ajustarile pentru comparabile raportat la activul subiect se prezinta astfel :			0%	-10%	5%
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor comparate :			Rezidential	Rezidential	Rezidential
Raportandu-le la activul subiect apreciem :			0%	0%	0%

Sinteza corectiilor aplicate comparabilelor



Nr CRT	Nr CF	Localizare	Suprafata Expropriata	AFERENT	Tip Teren	Val Teren EUR/mp	Val Teren LEI	Valoare Prejudiciu LEI	Valoare Despagubire LEI
1	113019	Strada Ivinai viceazui 18, Salonta 415500, Buzău	28	Teren expropriat 12	Intravilan	15,50	2.206,80	72,95	2.280,00

**TERENURI SITUATE ÎN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
SALONTA ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾**
(în Lei/mp)

Tabelul nr.10

ORAȘUL	ZONA	TIP	VALOARE/CATEGORIA	
			TEREN DE CONSTRUCȚII	LIVEZII, VII
SALONTA	Zona A	cu utilități	200	-
	Zona B	cu utilități	180	-
	Zona C	cu utilități	150	-
	Zona D	cu utilități	80	50

⁽¹⁾-Cu deschidere la drum național, județean, comunal (conform schiței cadastrale).


⁽²⁾-Valorile orientative ale terenurilor care nu au front direct la una dintre arterele specificate la pct.⁽¹⁾ și sunt la o distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (conform schiței cadastrale și a declarației autentice a părților), se reduc cu 50%.

⁽³⁾-Valorile orientative din tabelul de mai sus sunt valabile până la suprafețele de maxim 1.000 mp. Valorile suprafețelor ce depășesc această limită, se reduc cu 45%.

⁽⁴⁾-Se va lua în considerare zonarea aprobată de Consiliul Local al Municipiului Salonta.

Valoare teren expropriat conform Grilei Notariale Circumscripția Salonta 2025

1.400,00 Lei

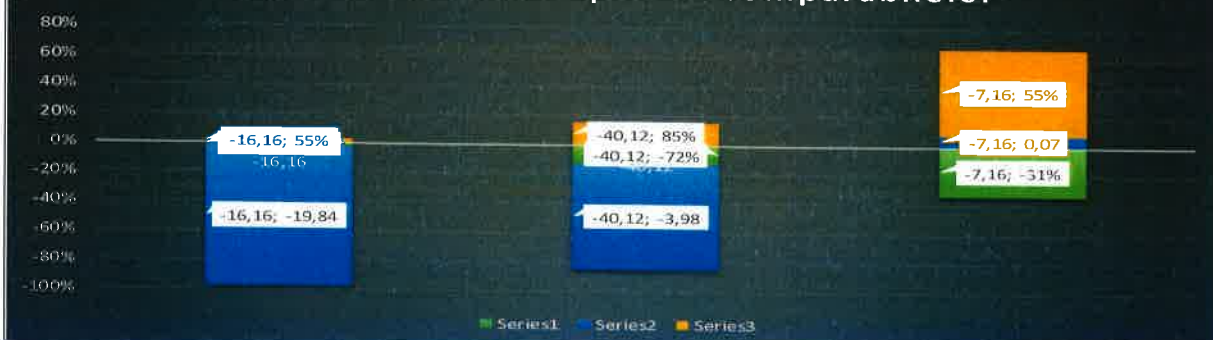
DESCRIERE TEREN SUBIECT							
Denumire :	Teren expropriat 13						
Localizare :	Strada Mihai Viteazul 18, Salonta 415500, România						
Proprietar :	MESZAROS STEFAN, MESZAROS GIZELA IULIANA						
Forma de proprietate :	Proprietate privata						
Carte funciara	109770	Nr Cad:	109770				
Suprafata in Acte :	848 mp	Sarcini	0				
Suprafata Expropriata :	47 mp	PGA_loc	0,1				
Tip Teren :	Intravilan	Topografie :	Neregulat				
Categorie de Folosinta :	Curti constructii	Utilizare					
Front Stradal :	1		0				
Deschidere :	0 m	C.M.B.U.					
Imprejmuire :	0		0				
Acces la teren :	0						
Utilitati :	Curent, Apa, Canal	Zonare Fiscala :	0				
Tip sol :	0	Zonare :	Mediana				
Clasa sol :	0	Administrator	MESZAROS STEFAN, M				
Funciuni PUG :	0	Restrictii :	Zona verde	Data Eval	2025-05-20	Curs valutar Lei /Euro	5,0848
Vecinatati :	0	Riscuri :	Zona inundabila				
Vecinatati Nord :	0						
Vecinatati Sud :	0						
Vecinatati Est :	0						
Vecinatati Vest :	0	Oportunitati :	0				
Observatii :	0						
Recomandari							
0							

COMPARABILE	COMP A	COMP B	COMP C
Suprafata (mp)	525	626	1565
Pret Total	16900	35000	36000
Pret Unitar / mp	32	56	23
Localizare	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Zonare	Median	Central	Pefiferic
Utilitati	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
Cheltuieli imediate	NU	NU	NU
Front Stradal	DA	DA	DA
Conditii drum	Asfalt	Asfalt	Macadam
Topografie	Plan	Plan	Plan
Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential

Adresa :	Aferent :	Zonare :	Tip Teren :	Utilizare :
Strada Mihai Viteazul 18, Salonta 415500, România	Teran expropriat 13	Mediana	Intravilan	0
Topografie :	Utilitati :	Suprafata totala parcela (mp)	Accesibilitate :	C.M.B.U.
Neregulat	Curent, Apa, Canal	848	0	0
GRILA CALCUL				
TABEL COMPARATII DIRECTE				
Unitate de comparatie	Activul Evaluat	Comparabila A (Euro/mp)	Comparabila B (Euro/mp)	Comparabila C (Euro/mp)
Pret oferta Emp		32,00	56,00	23,00
Tip vanzactie	Teran expropriat 13	OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corectie pt. oferta		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei		-3,2	-5,6	-2,3
Pret corectat		28,80	50,40	20,7
1)Or. de prop. tranzit	Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
2)Condit. de finantare	La piata	la piata	la piata	la piata
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
3)Condit. de vanzare	NORMALE	Normale	Normale	Normale
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
4)Chesel. imediat	NU	NU	NU	NU
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
5)Condit. de piata	2025-05-20	la zi	la zi	la zi
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		0	-	0
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
6)Localizare	Strada Mihai Viteazul 18, Sa	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Corectie		0%	-10%	-15%
valoarea corectiei		-	-5,04	-3,105
Pret corectat		28,80	45,36	17,60
7)Caract. Fizic(supr)	848	525	626	1565
Corectii		-25%	-20%	0%
valoarea corectiei		-7,20	-9,07	0,00
Pret corectat		21,60	36,29	17,60
7.1 Front la strada	1	DA	DA	DA
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		2,88	4,54	1,76
Pret corectat		18,72	31,75	15,84
7.2 Utilitat	Curent, Apa, Canal	A/C. Curent	A/C. Curent, Gaz	A/C. Curent
corectii		0%	-15%	0%
valoarea corectiei		-	6,80	-
Pret corectat		18,72	24,95	15,84
7.3 Topografie	Neregulat	Plan	Plan	Plan
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		2,88	4,54	1,76
Pret corectat		15,84	20,41	14,08
8)Accesibilitate	0	Asfalt	Asfalt	Macadam
Corectie		0%	0%	5%
valoarea corectiei		-	-	0,88
Pret corectat		15,84	20,41	14,96
9)Zona	Mediana	Median	Central	Periferic
Corectie		0%	-10%	5%
valoarea corectiei		-	4,54	0,88
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
10)Utilizar	0	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0,00	0
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
CORECTIE TOTAL NETA		-16,16	-40,12	-7,16
corectie totala neta %		-51%	-72%	-31%
Corectie total bruta		-19,84	-3,98	0,07
Corectia total bruta %		55%	85%	55%
Valoare Unitara Selectata	Eur/mp	Eurmp	Curs Valutar Lei / Euro	Lei/mp
		15,50	5,0848	78,81

Val. Piata Teren expropriat		TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
3.910,00	Lei	VALOARE TOTALA	3909,58	728,50	3704,28
Val. prejudiciu		Valoare Unitara	78,81	15,50	78,81
205,31	Lei	Prejudiciu generat prin expropriere	5,5%	40,38	205,31
EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII					
Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:					
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriuzisa de:			OFERTA	OFERTA	OFERTA
			-10%	-10%	-10%
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru transferul proprietatii :			Integral	Integral	Integral
			0%	0%	0%
Comparabilele studiate NU sunt afectate de limitari ale conditiilor de finantare, astfel ca acestea sunt tranzactionate :			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru conditiile de finantare:			la piata	la piata	la piata
			0%	0%	0%
Conditile de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectiile aplicate comparabilelor sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			Normale	Normale	Normale
			0%	0%	0%
Activul subiect NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinatiei, iar comparabilele :			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt			NU	NU	NU
			0%	0%	0%
Conditile de piata la care este evaluat activul sunt aferente perioadel:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru conditiile de piata aplicate comparabilelor sunt:			2025-05-20	la zi	la zi
			0%	0%	0%
Localizarea comparabilelor raportate la amplasamentul activului subiect, comparabilele sunt inferioare la acestea fiind:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru diferentele dintre amplasamente sunt:			str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
			0%	-10%	-15%
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Se estimeaza ajustarile pentru SUPRAFATA			525	626	1565
			-25%	-20%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru FRONT STRADAL			-10%	-10%	-10%
Se estimeaza ajustarile pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemanatoare avand pe teren utilitatile imob subiect, ca fiind:			0%	-15%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru TOPOGRAFIE, comparabilele fiind asemanatoare subiectului, ca fiind:			-10%	-10%	-10%
Calle de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect se prezinta astfel:			Asfalt	Asfalt	Macadam
			0%	0%	5%
Imobilul subiect este amplasat :			Mediana	Central	Periferic
ajustarile pentru comparabile raportat la activul subiect se prezinta astfel :			0%	-10%	5%
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor comparate :			Rezidential	Rezidential	Rezidential
Raportandu-le la activul subiect apreciem :			0%	0%	0%

Sinteza corectiilor aplicate comparabilelor



Nr CRT	Nr CF	Localizare	Suprafata Expropriata	AFERENT	Tip Teren	Val Teren EUR/mp	Val Teren LEI	Valoare Prejudiciu LEI	Valoare Despagubire LEI
1	109770	Strada Ivinar viteazul 18, Salonta 415500, Buzău	47	Teren expropriat 13	Intravilan	15,50	3.704,28	205,31	3.910,00

**TERENURI SITUATE ÎN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
SALONTA ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾**
(în Lei/mp)

Tabelul nr.10

ORAȘUL	ZONA	TIP	VALOARE/CATEGORIA	
			TEREN DE CONSTRUCȚII	LIVEZII, VII
SALONTA	Zona A	cu utilități	200	-
	Zona B	cu utilități	180	-
	Zona C	cu utilități	150	-
	Zona D	cu utilități	80	50

⁽¹⁾-Cu deschidere la drum național, județean, comunal (conform schiței cadastrale).


⁽²⁾-Valorile orientative ale terenurilor care nu au front direct la una dintre arterele specificate la pct.⁽¹⁾ și sunt la o distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (conform schiței cadastrale și a declarației autentice a părților), se reduc cu 50%.

⁽³⁾-Valorile orientative din tabelul de mai sus sunt valabile până la suprafețele de maxim 1.000 mp. Valorile suprafețelor ce depășesc această limită, se reduc cu 45%.

⁽⁴⁾-Se va lua în considerare zonarea aprobată de Consiliul Local al Municipiului Salonta.

Valoare teren expropriat conform Grilei Notariale Circumscripția Salonta 2025

2.350,00 Lei

DESCRIERE TEREN SUBIECT								
Denumire :	Teren expropriat 14							
Localizare :	Strada Mihai Viteazul 18, Salonta 415500, România							
Proprietar :	KISS STEFAN, KISS FRANCISC							
Forma de proprietate :	Proprietate privata							
Carte funciara	109601	Nr Cad:	109601					
Suprafata in Acte :	1234 mp	Sarcini					0	
Suprafata Expropriata :	15 mp	PGA_loc					0,1	
Tip Teren :	Intravilan	Topografie :					Neregulat	
Categorie de Folosinta :	Curti constructii	Utilizare						
Front Stradal :	1						0	
Deschidere :	0 m			C.M.B.U.				
Imprejmuire :	0			0				
Acces la teren :	0							
Utilitati :	Curent, Apa, Canal	Zonare Fiscala :		0				
Tip sol :	0	Zonare :		Mediana				
Clasa sol :	0	Administrator	KISS STEFAN, KISS FRA	Data Eval		Curs valutar Lei /Euro		
Funciuni PUG :	0	Restrictiil :	Zona verde	2025-05-20		5,0848		
Vecinatati :	0	Riscuri :	Zona inundabila					
Vecinatati Nord :	0							
Vecinatati Sud :	0							
Vecinatati Est :	0							
Vecinatati Vest :	0	Oportunitati :	0					
Observatii :								
	0							
	Recomandari							
	0							

COMPARABILE	COMP A	COMP B	COMP C
Suprafata (mp)	525	626	1565
Pret Total	16900	35000	36000
Pret Unitar / mp	32	56	23
Localizare	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Zonare	Median	Central	Pefiferic
Utilitati	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
Cheltuieli imediate	NU	NU	NU
Front Stradal	DA	DA	DA
Conditii drum	Asfalt	Asfalt	Macadam
Topografie	Plan	Plan	Plan
Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential

Adresa :	Aferent :	Zonare :	Tip Teren :	Utilizare :
Strada Mihai Viteazul 18, Salonta 415500, România	Teran expropriat 14	Mediana	Intravilan	0
Topografie :	Utilitati :	Suprafata totala parcela (mp)	Accesibilitate :	C.M.B.U.
Neregulat	Curent, Apa, Canal	1234	0	0
GRILA CALCUL				
TABEL COMPARATII DIRECTE				
Unitate de comparatie	Activul Evaluat	Comparabila A (Euro/mp)	Comparabila B (Euro/mp)	Comparabila C (Euro/mp)
Pret oferta E/mp		32,00	56,00	23,00
Tip tranzactie		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corectie pt. oferta	Teran expropriat 14	-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei		-3,2	-5,6	-2,3
Pret corectat		28,80	50,40	20,7
1)Dr. de proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
2)Conditia finantare	La piata	la piata	la piata	la piata
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
3)Conditia de vanzare	NORMALE	Normale	Normale	Normale
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
4)Cheltuieli imediat	NU	NU	NU	NU
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
5)Conditia de piata	2025-05-20	la zi	la zi	la zi
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		0	-	0
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
6)Locuinta	Strada Mihai Viteazul 18, Sa	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Corectie		0%	-10%	-15%
valoarea corectiei		-	-5,04	-3,105
Pret corectat		28,80	45,36	17,60
7)Caract. Fizice (supr)	1234	525	626	1565
Corectii		-25%	-20%	0%
valoarea corectiei		-7,20	-9,07	0,00
Pret corectat		21,60	36,29	17,60
7)Front la strada	1	DA	DA	DA
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		2,88	4,54	1,76
Pret corectat		18,72	31,75	15,84
7)2)Utilitat	Curent, Apa, Canal	A/C. Curent	A/C. Curent, Gaz	A/C. Curent
corectii		0%	-15%	0%
valoarea corectiei		-	6,80	-
Pret corectat		18,72	24,95	15,84
7)3)Topografia	Neregulat	Plan	Plan	Plan
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		2,88	4,54	1,76
Pret corectat		15,84	20,41	14,08
8)Accesibilitate	0	Asfalt	Asfalt	Macadam
Corectie		0%	0%	5%
valoarea corectiei		-	-	0,88
Pret corectat		15,84	20,41	14,96
9)Zona	Mediana	Median	Central	Pefferic
Corectie		0%	-10%	5%
valoarea corectiei		-	4,54	0,88
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
10)Utilizan	0	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0,00	0
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
CORECTIE TOTAL NETA		-16,16	-40,12	-7,16
corectie totala neta %		-51%	-72%	-31%
Corectie total bruta		-19,84	-3,98	0,07
Corectie total bruta %		55%	85%	55%
Valoare Unitara Selectata	Eur/mp	Eur/mp	Curs Valutar Lei / Euro	Lei/mp
		15,50	5,0848	78,81

Val. Piata Teren expropriat		TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
1.197,00	Lei	VALOARE TOTALA	1196,59	232,50	1182,22
Val. prejudiciu		Valoare Unitara	78,81	15,50	78,81
14,37	Lei	Prejudiciu generat prin expropriere	1,2%	2,83	14,37
EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII					
Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:					
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta. acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriuzisa de:			OFERTA	OFERTA	OFERTA
			-10%	-10%	-10%
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru transferul proprietatii :			Integral	Integral	Integral
			0%	0%	0%
Comparabilele studiate NU sunt afectate de limitari ale conditiilor de finantare, astfel ca acestea sunt tranzactionate :			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru conditiile de finantare:			la piata	la piata	la piata
			0%	0%	0%
Conditile de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectiile aplicate comparabilelor sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			Normale	Normale	Normale
			0%	0%	0%
Activul subiect NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinației, iar comparabilele :			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt:			NU	NU	NU
			0%	0%	0%
Conditile de piata la care este evaluat activul sunt aferente perioadei:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru conditiile de piata aplicate comparabilelor sunt:			2025-05-20	la zi	la zi
			0%	0%	0%
Localizarea comparabilelor raportate la amplasamentul activului subiect, comparabilele sunt inferioare la acestea fiind:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru diferentele dintre amplasamente sunt:			str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
			0%	-10%	-15%
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Se estimeaza ajustarile pentru SUPRAFATA			525	626	1565
			-25%	-20%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru FRONT STRADAL			-10%	-10%	-10%
Se estimeaza ajustarile pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemanatoare avand pe teren utilitatile imob subiect, ca fiind:			0%	-15%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru TOPOGRAFIE, comparabilele fiind asemanatoare subiectului, ca fiind:			-10%	-10%	-10%
Cale de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect se prezinta astfel:			Astalt	Astalt	Macadam
			0%	0%	5%
Imobilul subiect este amplasat :			Mediana	Median	Central
ajustarile pentru comparabile raportat la activul subiect se prezinta astfel :			0%	-10%	5%
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor comparate :			Rezidential	Rezidential	Rezidential
Raportandu-le la activul subiect apreciem :			0%	0%	0%

Sinteza corectiilor aplicate comparabilelor



Nr CRT	Nr CF	Localizare	Suprafata Expropriata	AFERENT	Tip Teren	Val Teren EUR/mp	Val Teren LEI	Valoare Prejudiciu LEI	Valoare Despagubire LEI
1	109601	Strada Vinar viteazilor 18, Salonta 415500, Borșeni	15	Teren expropriat 14	Intravilan	15,50	1.182,22	14,37	1.197,00

**TERENURI SITUATE ÎN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
SALONTA ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾
(în Lei/mp)**

Tabelul nr.10

ORAȘUL	ZONA	TIP	VALOARE/CATEGORIA	
			TEREN DE CONSTRUCȚII	LIVEZII, VII
SALONTA	Zona A	cu utilități	200	-
	Zona B	cu utilități	180	-
	Zona C	cu utilități	150	-
	Zona D	cu utilități	80	50

⁽¹⁾-Cu deschidere la drum național, județean, comunal (conform schiței cadastrale).


⁽²⁾-Valorile orientative ale terenurilor care nu au front direct la una dintre arterele specificate la pct.⁽¹⁾ și sunt la o distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (conform schiței cadastrale și a declarației autentice a părților), se reduc cu 50%.

⁽³⁾-Valorile orientative din tabelul de mai sus sunt valabile până la suprafețele de maxim 1.000 mp. Valorile suprafețelor ce depășesc această limită, se reduc cu 45%.

⁽⁴⁾-Se va lua în considerare zona aprobată de Consiliul Local al Municipiului Salonta.

Valoare teren expropriat conform Grilei Notariale Circumscripția Salonta 2025

750,00 Lei

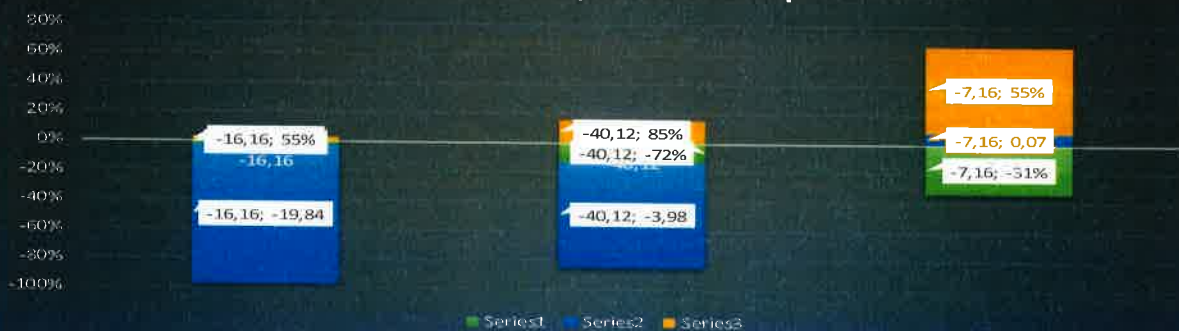
DESCRIERE TEREN SUBIECT						
Denumire :	Teren expropriat 15					
Localizare :	Strada Csokonay Vitez Mihaly 29, Salonta, România					
Proprietar :	BONCZOS LAJOS					
Forma de proprietate :	Proprietate privata					
Carte funciara	109587	Nr Cad:	708, 709, 710			
Suprafata in Acte :	1529 mp	Sarcini	0			
Suprafata Expropriata :	37 mp	PGA_loc	0,1			
Tip Teren :	Intravilan	Topografie :	Neregulat			
Categorie de folosinta :	Curti constructii	Utilizare				
Front Stradal :	1		0			
Deschidere :	0 m		C.M.B.U.			
Imprejmuire :	0		0			
Acces la teren :	0					
Utilitati :	Curent, Apa, Canal	Zonare Fiscala :	0			
Tip sol :	0	Zonare :	Mediana			
Clasa sol :	0	Administrator	BONCZOS LAJOS	Data Eval	Curs valutar Lei /Euro	
Funciuni PUG :	0	Restrictii :	zona verde, Zona proteja	2025-05-20	5,0848	
Vecinatati :	0	Riscuri :	Zona inundabila			
Vecinatati Nord :	0	Oportunitati :	0			
Vecinatati Sud :	0					
Vecinatati Est :	0					
Vecinatati Vest :	0					
Observatii :	0					
Recomandari						
0						

COMPARABILE	COMP A	COMP B	COMP C
Suprafata (mp)	525	626	1565
Pret Total	16900	35000	36000
Pret Unitar / mp	32	56	23
Localizare	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Zonare	Median	Central	Pefiferic
Utilitati	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
Cheltuieli imediate	NU	NU	NU
Front Stradal	DA	DA	DA
Conditii drum	Asfalt	Asfalt	Macadam
Topografie	Plan	Plan	Plan
Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential

Adresa :	Aferent :	Zonare :	Tip Teren :	Utilizare :
Strada Csokonay Vitez Mihaly 29, Salonta, România	Teren expropriat 15	Mediana	Intravilan	0
Topografie :	Utilitati :	Suprafata totala parcela (mp)	Accesibilitate :	C.M.B.U.
Neregulat	Curent,Apa,Canal	1529	0	0
GRILA CALCUL TABEL COMPARATII DIRECTE				
Unitate de comparatie	Activul Evaluat	Comparabila A (Euro/mp)	Comparabila B (Euro/mp)	Comparabila C (Euro/mp)
Pret oferta E/mp	Teren expropriat 15	32,00	56,00	23,00
Tip tranzactie		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corectie pt. oferta		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei		-3,2	-5,6	-2,3
Pret corectat		28,80	50,40	20,7
1)Crt. de proprietate		Integral	Integral	Integral
Corectie		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
2)Condit. de finantare		La piata	la piata	la piata
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	-	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
3)Conditii de vanzare	NORMALE	Normale	Normale	Normale
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	-	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
4)Cheltuieli imediate	NU	NU	NU	NU
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	0	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
5)Conditii de plata	2025-05-20	la zi	la zi	la zi
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	0	-	0	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
6)Localizare	Strada Csokonay Vitez Miha	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Corectie		0%	-10%	-15%
valoarea corectiei		-	-5,04	-3,105
Pret corectat		28,80	45,36	17,60
7)Caract. Fizice(supr)	1529	525	626	1565
Corectii		-25%	-20%	0%
valoarea corectiei		-7,20	-9,07	0,00
Pret corectat		21,60	36,29	17,60
7.1) Front la strada	1	DA	DA	DA
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		2,88	4,54	1,76
Pret corectat		18,72	31,75	15,84
7.2)Utilitat	Curent,Apa,Canal	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
corectii		0%	-15%	0%
valoarea corectiei		-	6,80	-
Pret corectat		18,72	24,95	15,84
7.3)Topografia	Neregulat	Plan	Plan	Plan
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		2,88	4,54	1,76
Pret corectat		15,84	20,41	14,08
8)Accesibilitate	0	Asfalt	Asfalt	Macadam
Corectie		0%	0%	5%
valoarea corectiei		-	-	0,88
Pret corectat		15,84	20,41	14,96
9)Zona	Mediana	Median	Central	Periferic
Corectie		0%	-10%	5%
valoarea corectiei		-	4,54	0,88
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
10)Miscari	0	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0,00	0
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
CORECTIE TOTAL NETA		-16,16	-40,12	-7,16
corectie totala neta %		-51%	-72%	-31%
Corectie total bruta		-19,64	-3,98	0,07
Corectia total bruta %		55%	85%	55%
Valoare Unitara Selectata	Eur/mp	Eur/mp	Curs Valutar Lei / Euro	Lei/mp
		18,50	5,0848	78,81

Val. Piata Teren expropriat		TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
2.987,00	Lei	VALOARE TOTALA	2986,70	573,50	2916,13
Val. prejudiciu		Valoare Unitara	78,81	15,50	78,81
70,57	Lei	Prejudiciu generat prin expropriere	2,4%	13,88	70,57
EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII					
Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:					
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriuizisa de:			OFERTA	OFERTA	OFERTA
			-10%	-10%	-10%
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustările pentru transferul proprietatii :			Integral	Integral	Integral
			0%	0%	0%
Comparabilele studiate NU sunt afectate de limitari ale conditiilor de finantare, astfel ca acestea sunt tranzactionate :			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustările pentru conditiile de finantare:			la piata	la piata	la piata
			0%	0%	0%
Conditile de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectiile aplicate comparabilelor sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			Normale	Normale	Normale
			0%	0%	0%
Activul subiect NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinatiei, iar comparabilele :			COMP A	COMP B	COMP C
ajustările pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt:			NU	NU	NU
			0%	0%	0%
Conditile de piata la care este evaluat activul sunt aferente perioadei:		2025-05-20	COMP A	COMP B	COMP C
ajustările pentru conditiile de piata aplicate comparabilelor sunt:			la zi	la zi	la zi
			0%	0%	0%
Localizarea comparabilelor raportate la amplasamentul activului subiect, comparabilele sunt inferioare la acestea fiind:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustările pentru diferentele dintre amplasamente sunt:			str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
			0%	-10%	-15%
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Se estimeaza ajustările pentru SUPRAFATA			525	626	1565
			-25%	-20%	0%
Se estimeaza ajustările pentru FRONT STRADAL			-10%	-10%	-10%
Se estimeaza ajustările pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemanatoare avand pe teren utilitatile imob subiect, ca fiind:			0%	-15%	0%
Se estimeaza ajustările pentru TOPOGRAFIE, comparabilele fiind asemanatoare subiectului, ca fiind:			-10%	-10%	-10%
Calea de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect se prezinta astfel:			Asfalt	Asfalt	Macadam
			0%	0%	5%
Imobilul subiect este amplasat :		Mediana	Median	Central	Pefiferic
ajustările pentru comparabile raportat la activul subiect se prezinta astfel :			0%	-10%	5%
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor comparate :			Rezidential	Rezidential	Rezidential
Raportandu-le la activul subiect apreciem :			0%	0%	0%

Sinteza corectiilor aplicate comparabilelor



Nr CRT	Nr CF	Localizare	Suprafata Expropriata	AFERENT	Tip Teren	Val Teren EUR/mp	Val Teren LEI	Valoare Prejudiciu LEI	Valoare Despagubire LEI
1	109587	Strada Csokonay Vitez Mihaly 29, Salonta,	37	Teren expropriat 15	Intravilan	15,50	2.916,13	70,57	2.987,00

**TERENURI SITUATE ÎN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
SALONTA ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾**
(în Lei/mp)

Tabelul nr.10

ORAȘUL	ZONA	TIP	VALOARE/CATEGORIA	
			TEREN DE CONSTRUCȚII	LIVEZII, VII
SALONTA	Zona A	cu utilități	200	-
	Zona B	cu utilități	180	-
	Zona C	cu utilități	150	-
	Zona D	cu utilități	80	50

⁽¹⁾-Cu deschidere la drum național, județean, comunal (conform schiței cadastrale).


⁽²⁾-Valorile orientative ale terenurilor care nu au front direct la una dintre arterele specificate la pct.⁽¹⁾ și sunt la o distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (conform schiței cadastrale și a declarației autentice a părților), se reduc cu 50%.

⁽³⁾-Valorile orientative din tabelul de mai sus sunt valabile până la suprafețele de maxim 1.000 mp. Valorile suprafețelor ce depășesc această limită, se reduc cu 45%.

⁽⁴⁾-Se va lua în considerare zonarea aprobată de Consiliul Local al Municipiului Salonta.

Valoare teren expropriat conform Grilei Notariale Circumscripția Salonta 2025

1.850,00 Lei

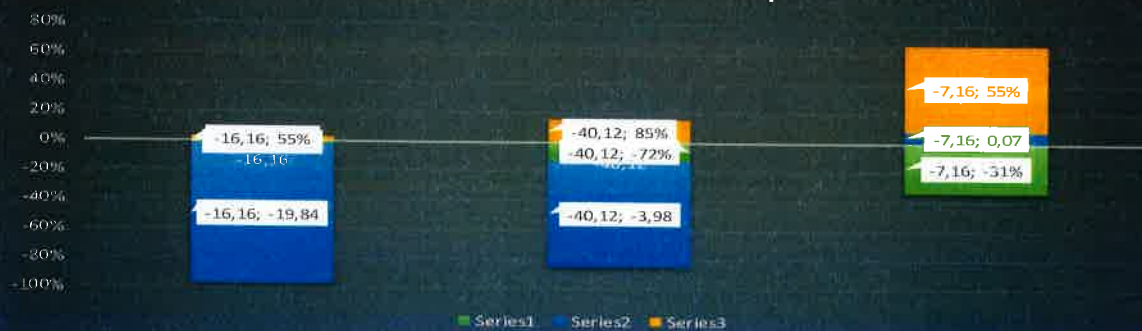
DESCRIERE TEREN SUBIECT						
Denumire :	Teren expropriat 16					
Localizare :	Strada Csokonay Vitez Mihaly 23, Salonta, România					
Proprietar :	MADOS MARIA AGNES, MADOS ZOLTAN, MADOS ATTILA, MADOS ANDREA-ANNA					
Forma de proprietate :	Proprietate privata					
Carte funciara	105252	Nr Cad:	706707			
Suprafata in Acte :	1564 mp	Sarcini	0			
Suprafata Expropriata :	45 mp	PGA_loc	0,1			
Tip Teren :	Intravilan	Topografie :	Neregulat			
Categorie de Folosinta :	Curti constructii	Utilizare				
Front Stradal :	1		0			
Deschidere :	0 m		C.M.B.U.			
Imprejmuire :	0		0			
Acces la teren :	0					
Utilitati :	Curent, Apa, Canal	Zonare Fiscala :	0			
Tip sol :	0	Zonare :	Mediana			
Clasa sol :	0	Administrator	MADOS MARIA AGNES	Data Eval	Curs valutar Lei /Euro	
Funciuni PUG :	0	Restrictii :	na verde, Zona proteja	2025-05-20	5,0848	
Vecinatati :	0	Riscuri :	Zona inundabila			
Vecinatati Nord :	0	Oportunitati :	0			
Vecinatati Sud :	0	Observatii :				
Vecinatati Est :	0	0				
Vecinatati Vest :	0	Recomandari				
0						

COMPARABILE	COMP A	COMP B	COMP C
Suprafata (mp)	525	626	1565
Pret Total	16900	35000	36000
Pret Unitar / mp	32	56	23
Localizare	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Zonare	Median	Central	Pefiferic
Utilitati	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
Cheltuieli imediate	NU	NU	NU
Front Stradal	DA	DA	DA
Conditii drum	Asfalt	Asfalt	Macadam
Topografie	Plan	Plan	Plan
Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential

Adresa :	Aferent :	Zonare :	Tip Teren :	Utilizare :
Strada Csokonay Vitez Mihaly 23, Salonta, România	Teren expropriat 16	Mediana	Intravilan	0
Topografie :	Utilitati :	Suprafata totala parcela (mp)	Accesibilitate :	C.M.B.U.
Neregulat	Curent, Apa, Canal	1564	0	0
GRILA CALCUL TABEL COMPARATII DIRECTE				
Unitate de comparatie	Activul Evaluat	Comparabila A (Euro/mp)	Comparabila B (Euro/mp)	Comparabila C (Euro/mp)
Pret oferta E/mp	Teren expropriat 16	32,00	56,00	23,00
Tip tranzactia		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corectie pt. oferta		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei		-3,2	-5,6	-2,3
Pret corectat		28,80	50,40	20,7
1)Crt. de propr. Transm		Integral	Integral	Integral
Corectie		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
2)Condit. de finantare		La piata	la piata	la piata
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	-	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
3)Conditii de vanzare	NORMALE	Normale	Normale	
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	-	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
4)Cheltuieli imediate	NU	NU	NU	
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	0	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
5)Conditii de plata	2025-05-20	la zi	la zi	
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	0	-	0	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
6)Localizare	Strada Csokonay Vitez Miha	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Corectie		0%	-10%	-15%
valoarea corectiei		-	-5,04	-3,105
Pret corectat		28,80	45,36	17,60
7)Caract. Fizice(supr)	1564	525	626	1565
Corectii		-25%	-20%	0%
valoarea corectiei		-7,20	-9,07	0,00
Pret corectat		21,60	36,29	17,60
7.1.Front la strada	I	DA	DA	DA
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		-2,88	-4,54	-1,76
Pret corectat		18,72	31,75	15,84
7.2.Utilitat	Curent, Apa, Canal	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
corectii		0%	-15%	0%
valoarea corectiei		-	-6,80	-
Pret corectat		18,72	24,95	15,84
7.3.Topografia	Neregulat	Plan	Plan	Plan
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		-2,88	-4,54	-1,76
Pret corectat		15,84	20,41	14,08
8)Accesibilitate	0	Asfalt	Asfalt	Macadam
Corectie		0%	0%	5%
valoarea corectiei		-	-	0,88
Pret corectat		15,84	20,41	14,96
9)Zona	Mediana	Median	Central	Periferic
Corectie		0%	-10%	5%
valoarea corectiei		-	-4,54	0,88
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
10)Utilizam	0	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0,00	0
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
CORECTIE TOTAL NETA		-16,16	-40,12	-7,16
corectie totala neta %		-51%	-72%	-31%
Corectie total bruta		-19,84	-3,98	0,07
Corectie total bruta %		55%	85%	55%
Valoare Unitara Selectata	Eur/mp	Eur/mp	Curs Valutar Lei / Euro	Lei/mp
		15,50	5,0848	78,81

Val. Piata Teren expropriat		TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
3.649,00	Lei	VALOARE TOTALA	3648,69	697,50	3546,65
Val. prejudiciu		Valoare Unitara	78,81	15,50	78,81
102,05	Lei	Prejudiciu generat prin expropriere	2,9%	20,07	102,05
EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII					
Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:					
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriuzisa de:			OFERTA	OFERTA	OFERTA
			-10%	-10%	-10%
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru transferul proprietatii :			Integral	Integral	Integral
			0%	0%	0%
Comparabilele studiate NU sunt afectate de limitari ale conditiilor de finantare, astfel ca acestea sunt tranzactionate :			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru conditiile de finantare:			la piata	la piata	la piata
			0%	0%	0%
Conditile de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectiile aplicate comparabilelor sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			Normale	Normale	Normale
			0%	0%	0%
Activul subiect NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinaiei, iar comparabilele :			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt:			NU	NU	NU
			0%	0%	0%
Conditile de piata la care este evaluat activul sunt aferente perioadei:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru conditiile de piata aplicate comparabilelor sunt:			2025-05-20	la zi	la zi
			0%	0%	0%
Localizarea comparabilelor raportate la amplasamentul activului subiect, comparabilele sunt inferioare la acestea fiind:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru diferentele dintre amplasamente sunt:			str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
			0%	-10%	-15%
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Se estimeaza ajustarile pentru SUPRAFATA			525	626	1565
			-25%	-20%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru FRONT STRADAL					
			-10%	-10%	-10%
Se estimeaza ajustarile pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemanatoare avand pe teren utilitatile imob subiect, ca fiind:			0%	-15%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru TOPOGRAFIE, comparabilele fiind asemanatoare subiectului, ca fiind:			-10%	-10%	-10%
Cale de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect se prezinta astfel:			Asfalt	Asfalt	Macadam
			0%	0%	5%
Imobilul subiect este amplasat :			Mediana	Central	Petiferic.
ajustarile pentru comparabile raportat la activul subiect se prezinta astfel :			0%	-10%	5%
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor comparate :			Rezidential	Rezidential	Rezidential
Raportandu-le la activul subiect apreciem :			0%	0%	0%

Sinteza corectiilor aplicate comparabilelor



Nr CRT	Nr CF	Localizare	Suprafata Expropriata	AFERENT	Tip Teren	Val Teren EUR/mp	Val Teren LEI	Valoare Prejudiciu LEI	Valoare Despagubire LEI
1	105252	Strada Csokonay Vitez Mihaly 23, Salonta,	45	Teren expropriat 16	Intravilan	15,50	3.546,65	102,05	3.649,00

**TERENURI SITUATE ÎN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
SALONTA ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾
(în Lei/mp)**

Tabelul nr.10

ORAȘUL	ZONA	TIP	VALOARE/CATEGORIA	
			TEREN DE CONSTRUCȚII	LIVEZII, VII
SALONTA	Zona A	cu utilități	200	-
	Zona B	cu utilități	180	-
	Zona C	cu utilități	150	-
	Zona D	cu utilități	80	50

⁽¹⁾-Cu deschidere la drum național, județean, comunal (conform schiței cadastrale).

⁽²⁾-Valorile orientative ale terenurilor care nu au front direct la una dintre arterele specificate la pct.⁽¹⁾ și sunt la o distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (conform schiței cadastrale și a declarației autentice a părților), se reduc cu 50%.

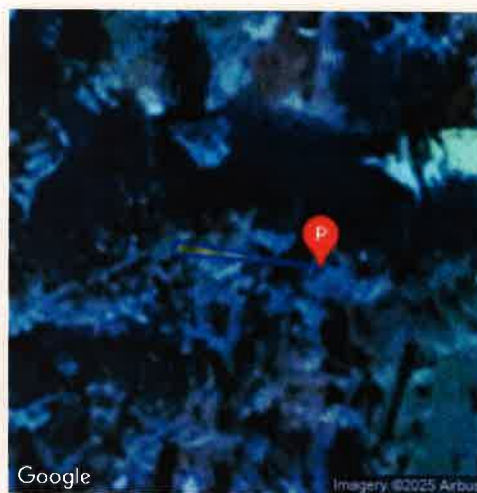
⁽³⁾-Valorile orientative din tabelul de mai sus sunt valabile până la suprafețele de maxim 1.000 mp. Valorile suprafețelor ce depășesc această limită, se reduc cu 45%.

⁽⁴⁾-Se va lua în considerare zona aprobată de Consiliul Local al Municipiului Salonta.

Valoare teren expropriat conform Grilei Notariale Circumscripția Salonta 2025

2.250,00 Lei

DESCRIERE TEREN SUBIECT					
Denumire :	Teren expropriat 17				
Localizare :	Strada Csokonai Vitéz Mihály 21, Salonta 415500, România				
Proprietar :	SZEGI ILEANA, SUCIU ILONA, SZEGI SANDOR ZSOLT, SZEI AGNES				
Forma de proprietate :	Proprietate privata				
0	105952	Nr Cad:	704/2, 705/2		
Suprafata in Acte :	677	mp	Sarcini		0
Suprafata Expropriata :	5	mp	PGA_loc		0,1
Tip Teren :	Intravilan		Topografie :		Neregulat
Categorie de Folosinta :	Curti constructii		Utilizare		
Front Stradal :	1				0
Deschidere :	0	m			C.M.B.U.
Imprejmuire :	0				0
Acces la teren :	0				
Utilitati :	Curent, Apa		Zonare Fiscala :		0
Tip sol :	0		Zonare :		Mediana
Clasa sol :	0		Administrator	SZEGI ILEANA, SUCIU	Data Eval
Funciuni PUG :	0		Restrictii :	na verde, Zona protej	2025-05-20
Vecinatati :	0		Riscuri :	Zona inundabila	
Vecinatati Nord :	0				
Vecinatati Sud :	0				
Vecinatati Est :	0				
Vecinatati Vest :	0		Oportunitati :	0	
Observatii :					
	0				
	Recomandari				
	0				

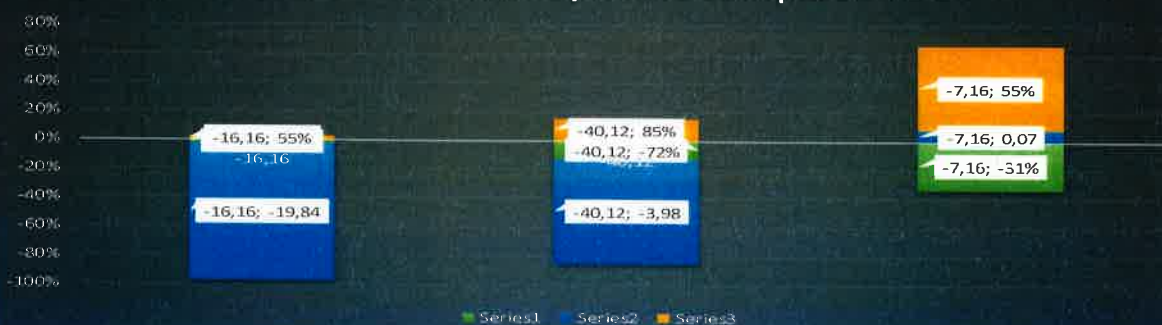


COMPARABILE	COMP A	COMP B	COMP C
Suprafata (mp)	525	626	1565
Pret Total	16900	35000	36000
Pret Unitar / mp	32	56	23
Localizare	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Zonare	Median	Central	Pefiferic
Utilitati	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
Cheltuieli imediate	NU	NU	NU
Front Stradal	DA	DA	DA
Conditii drum	Asfalt	Asfalt	Macadam
Topografie	Plan	Plan	Plan
Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential

Adresa :	Aferent :	Zonare :	Tip Teren :	Utilizare :
Strada Csokona Vitez Mihaly 21, Salonta 415500, Romania	Teren expropriat 17	Mediana	Intravilan	0
Topografie :	Utilitati :	Suprafata totala parcela (mp)	Accesibilitate :	C.M.B.U.
Neregulat	Curent,Apa	677	0	0
GRILA CALCUL TABEL COMPARATII DIRECTE				
Unitate de comparatie	Activul Evaluat	Comparabila A (Euro/mp)	Comparabila B (Euro/mp)	Comparabila C (Euro/mp)
Pret oferta Eimp	Teren expropriat 17	32,00	56,00	23,00
Tip tranzactie		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corectie pt. oferta		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei		-3,2	-5,6	-2,3
Pret corectat		28,80	50,40	20,7
1)Crt. de proprietate		Integral	Integral	Integral
Corectie		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
2)Condit. de finantare		La piata	la piata	la piata
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	-	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
3)Condit. de vanzare	NORMALE	Normale	Normale	
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	-	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
4)Cheltuieli imediate	NU	NU	NU	
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	0	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
5)Condit. de plata	2025-05-20	la zi	la zi	
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	0	-	0	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
6)Localizare	Strada Csokona Vitez Mihaly	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Corectie		0%	-10%	-15%
valoarea corectiei	-	-	-5,04	-3,105
Pret corectat		28,80	45,36	17,60
7)Caract. Fizice(supei)	677	525	626	1565
Corectii		-25%	-20%	0%
valoarea corectiei	-	-7,20	-9,07	0,00
Pret corectat		21,60	36,29	17,60
7.1.Front la strada	1	DA	DA	DA
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei	-	2,88	4,54	1,76
Pret corectat		18,72	31,75	15,84
7.2.Utilitat	Curent,Apa	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
corectii		0%	-15%	0%
valoarea corectiei	-	-	6,80	-
Pret corectat		18,72	24,95	15,84
7.3.Topografie	Neregulat	Plan	Plan	Plan
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei	-	2,88	4,54	1,76
Pret corectat		15,84	20,41	14,08
8)Accesibilitate	0	Asfalt	Asfalt	Macadam
Corectie		0%	0%	5%
valoarea corectiei	-	-	-	0,88
Pret corectat		15,84	20,41	14,96
9)Zona	Mediana	Median	Central	Pefferic
Corectie		0%	-10%	5%
valoarea corectiei	-	-	4,54	0,88
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
10)Utilitati	0	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei	-	-	0,00	0
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
CORECTIE TOTAL NETA		-16,16	-40,12	-7,16
corectie totala neta %		-51%	-72%	-31%
Corectie total bruta		-19,84	-3,98	0,07
Corectia total bruta %		55%	85%	55%
Valoare Unitara Selectata	Eur/mp	Eur/mp	Curs Valutar Lei / Euro	Lei/mp
		15,50	5,0848	78,81

Val. Piata Teren expropriat		TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
397,00	Lei	VALOARE TOTALA	396,98	77,50	394,07
Val. prejudiciu		Valoare Unitara	78,81	15,50	78,81
2,91	Lei	Prejudiciu generat prin expropriere	0,7%	0,57	2,91
EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII					
Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:					
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:		COMP A	COMP B	COMP C	
		OFERTA	OFERTA	OFERTA	
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriu-zisa de:		-10%	-10%	-10%	
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:		COMP A	COMP B	COMP C	
		Integral	Integral	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	COMP B	COMP C	
		la piata	la piata	la piata	
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru conditiile de finantare:		0%	0%	0%	
Conditile de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectiile aplicate comparabilelor sunt:		COMP A	COMP B	COMP C	
		Normale	Normale	Normale	
		0%	0%	0%	
Activul subiect NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinatiei, iar comparabilele :		COMP A	COMP B	COMP C	
		NU	NU	NU	
ajustarile pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt:		0%	0%	0%	
Conditile de piata la care este evaluat activul sunt aferente perioadei:		COMP A	COMP B	COMP C	
		2025-05-20	la zi	la zi	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	COMP B	COMP C	
		str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu	
ajustarile pentru diferentele dintre amplasamente sunt:		0%	-10%	-15%	
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:		COMP A	COMP B	COMP C	
		525	626	1565	
Se estimeaza ajustarile pentru SUPRAFATA		-25%	-20%	0%	
Se estimeaza ajustarile pentru FRONT STRADAL		-10%	-10%	-10%	
Se estimeaza ajustarile pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemanatoare avand pe teren utilitatile imob subiect, ca fiind:		0%	-15%	0%	
Se estimeaza ajustarile pentru TOPOGRAFIE, comparabilele fiind asemanatoare subiectului, ca fiind:		-10%	-10%	-10%	
Cale de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect se prezinta astfel:		Asfalt	Asfalt	Macadam	
		0%	0%	5%	
Imobilul subiect este amplasat :		Mediana	Median	Central	Pefiferic
ajustarile pentru comparabile raportat la activul subiect se prezinta astfel :		0%	-10%	5%	
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor comparate :		Rezidential	Rezidential	Rezidential	
Raportandu-le la activul subiect apreciem :		0%	0%	0%	

Sinteza corectiilor aplicate comparabilelor



Nr CRT	Nr CF	Localizare	Suprafata Expropriata	AFERENT	Tip Teren	Val Teren EUR/mp	Val Teren LEI	Valoare Prejudiciu LEI	Valoare Despagubire LEI
1	105952	Strada Csokonai Vitéz Mihály 21, Salonta	5	Teren expropriat 17	Intravilan	15,50	394,07	2,91	397,00

**TERENURI SITUATE ÎN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
SALONTA ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾
(în Lei/mp)**

Tabelul nr.10

ORAȘUL	ZONA	TIP	VALOARE/CATEGORIA	
			TEREN DE CONSTRUCȚII	LIVEZII, VII
SALONTA	Zona A	cu utilități	200	-
	Zona B	cu utilități	180	-
	Zona C	cu utilități	150	-
	Zona D	cu utilități	80	50

⁽¹⁾-Cu deschidere la drum național, județean, comunal (conform schiței cadastrale).

⁽²⁾-Valorile orientative ale terenurilor care nu au front direct la una dintre arterele specificate la pct.⁽¹⁾ și sunt la o distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (conform schiței cadastrale și a declarației autentice a părților), se reduc cu 50%.


⁽³⁾-Valorile orientative din tabelul de mai sus sunt valabile până la suprafețele de maxim 1.000 mp. Valorile suprafețelor ce depășesc această limită, se reduc cu 45%.

⁽⁴⁾-Se va lua în considerare zonarea aprobată de Consiliul Local al Municipiului Salonta.

Valoare teren expropriat conform Grilei Notariale Circumscripția Salonta 2025

250,00 Lei

DESCRIERE TEREN SUBIECT

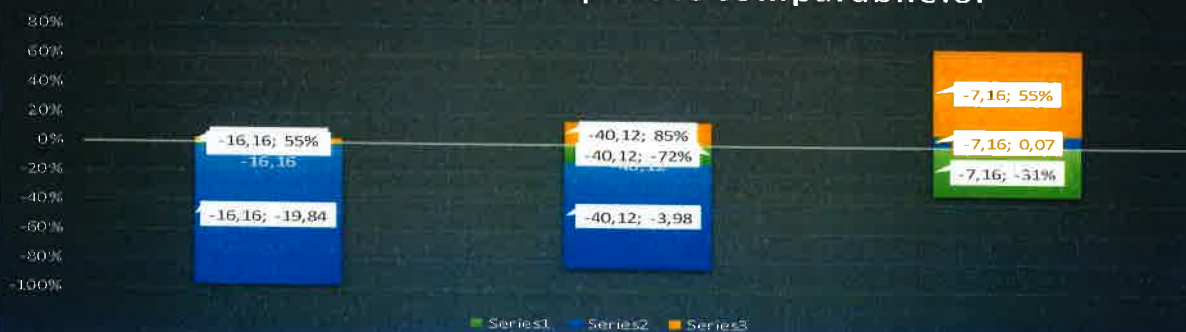
Denumire :	Teren expropriat 18			
Localizare :	Strada Independenței 1, Salonta 415500, România			
Proprietar :	CRĂCIUN FLORIN, CRACIUN SIMINA-IOANA, BOGDAN SERGIU-DAN,BOGDAN BIANCA			
Forma de proprietate :	Proprietate privata			
Carte funciara	113746	Nr Cad:	113746	
Suprafata in Acte :	705 mp	Sarcini	0	
Suprafata Expropriata :	120 mp	PGA_loc	0,1	
Tip Teren :	Intravilan	Topografie :	Neregulat	
Categorie de Folosinta :	Curti constructii	Utilizare		
Front Stradal :	1		0	
Deschidere :	0 m	C.M.B.U.		
Imprejmuire :	0		0	
Acces la teren :	0			
Utilitati :	Curent, Apa, Canal	Zonare Fiscala :	0	
Tip sol :	0	Zonare :	Mediana	
Clasa sol :	0	Administrator	CRĂCIUN FLORIN, CR	
Funciuni PUG :	0	Restrictii :	Zona verde	
Vecinatati :	0			
Vecinatati Nord :	0	Riscuri :	Zona inundabila	
Vecinatati Sud :	0			
Vecinatati Est :	0			
Vecinatati Vest :	0	Oportunitati :	0	
Observatii :				
	0			
	Recomandari			
	0			
	Curs valutar Lei /Euro			
		Data Eval	5,0848	
		2025-05-20		

COMPARABILE	COMP A	COMP B	COMP C
Suprafata (mp)	525	626	1565
Pret Total	16900	35000	36000
Pret Unitar / mp	32	56	23
Localizare	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Zonare	Median	Central	Pefiferic
Utilitati	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
Cheltuieli imediate	NU	NU	NU
Front Stradal	DA	DA	DA
Conditii drum	Asfalt	Asfalt	Macadam
Topografie	Plan	Plan	Plan
Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential

Adresa :	Aferent :	Zonare :	Tip Teren :	Utilizare :
Strada Independentei 1, Salonta 415500, România	Teren expropriat 18	Mediana	Intravilan	0
Topografie :	Utilitati :	Suprafata totala parcela (mp)	Accesibilitate :	C.M.B.U.
Neregulat	Curent, Apa, Canal	705	0	0
GRILA CALCUL		TABEL COMPARATII DIRECTE		
Unitate de comparatie	Activul Evaluat	Comparabila A (Euro/mp)	Comparabila B (Euro/mp)	Comparabila C (Euro/mp)
Pret oferta E/mp		32,00	56,00	23,00
Tip tranzactie	Teren expropriat 18	OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corectie pt. oferta		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei		-3,2	-5,6	-2,3
Pret corectat		28,80	50,40	20,7
1)Or. de prop. tranz.	Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
2)Condit. de finantare	La piata	la piata	la piata	la piata
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
3)Condit. de vanzare	NORMALE	Normale	Normale	Normale
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
4)Cheltuieli imediat	NU	NU	NU	NU
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
5)Condit. de plat	2025-05-20	la zi	la zi	la zi
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		0	-	0
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
6)Localizare	Strada Independentei 1, Sal	str. Ion Iliu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Corectie		0%	-10%	-15%
valoarea corectiei		-	-5,04	-3,105
Pret corectat		28,80	45,36	17,60
7)Caract. Fizice(sup)	705	525	626	1565
Corectii		-25%	-20%	0%
valoarea corectiei		-7,20	-9,07	0,00
Pret corectat		21,60	36,29	17,60
7.1.Front la strada	1	DA	DA	DA
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		2,88	4,54	1,76
Pret corectat		18,72	31,75	15,84
7.2.Utilitat	Curent, Apa, Canal	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
corectii		0%	-15%	0%
valoarea corectiei		-	6,80	-
Pret corectat		18,72	24,95	15,84
7.3 topografia	Neregulat	Plan	Plan	Plan
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		2,88	4,54	1,76
Pret corectat		15,84	20,41	14,08
8)Accesibilitate	0	Asfalt	Asfalt	Macadam
Corectie		0%	0%	5%
valoarea corectiei		-	-	0,88
Pret corectat		15,84	20,41	14,96
9)Zona	Mediana	Median	Central	Petiferic
Corectie		0%	-10%	5%
valoarea corectiei		-	4,54	0,88
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
10)Utilizari	0	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0,00	0
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
CORECTIE TOTAL NETA		-16,16	-40,12	-7,16
corectie totala neta %		-51%	-72%	-31%
Corectie total bruta		-19,84	-3,98	0,07
Corectia total bruta %		55%	85%	55%
Valoare Unitara Selectata	Eur/mp	Eur/mp	Curs Valutar Lei./ Euro	Lei/mp
		15,50	5,0848	78,81

Val. Piata Teren expropriat		TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
11.068,00	Lei	VALOARE TOTALA	11067,55	1860,00	9457,73
Val. prejudiciu		Valoare Unitara	78,81	15,50	78,81
1.609,83	Lei	Prejudiciu generat prin expropriere	17,0%	316,60	1.609,83
EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII					
Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:					
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			OFERTA	OFERTA	OFERTA
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriuzisa de:			-10%	-10%	-10%
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:			COMP A	COMP B	COMP C
			Integral	Integral	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	COMP B	COMP C
			la piata	la piata	la piata
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru conditiile de finantare:			0%	0%	0%
Conditile de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectiile aplicate comparabilelor sunt			COMP A	COMP B	COMP C
			Norm ale	Norm ale	Norm ale
			0%	0%	0%
Activul subiect NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinatiei, iar com parabilele :			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru cheltuielile necesare com parabilelor sunt:			NU	NU	NU
			0%	0%	0%
Conditile de piata la care este evaluat activul sunt aferente perioadei:			COMP A	COMP B	COMP C
			2025-05-20	la zi	la zi
ajustarile pentru conditiile de piata aplicate com parabilelor sunt			0%	0%	0%
Localizarea comparabilelor raportate la amplasamentul activului subiect, comparabilele sunt inferioare la acestea fiind:			COMP A	COMP B	COMP C
			str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
ajustarile pentru diferentele dintre amplasamente sunt:			0%	-10%	-15%
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Se estimeaza ajustarile pentru SUPRAFATA			525	626	1565
			-25%	-20%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru FRONT STRADAL			-10%	-10%	-10%
Se estimeaza ajustarile pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemanatoare avand pe teren utilitatile imob subiect, ca fiind:			0%	-15%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru TOPOGRAFIE, com parabilele fiind asemanatoare subiectului, ca fiind:			-10%	-10%	-10%
Calele de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect se prezinta astfel:			Asfalt	Asfalt	Macadam
			0%	0%	5%
Imobilul subiect este amplasat :			Mediana	Central	Pefferic
ajustarile pentru com parabile raportat la activul subiect se prezinta astfel :			0%	-10%	5%
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor com parate :			Rezidential	Rezidential	Rezidential
Raportandu-le la activul subiect apreciem :			0%	0%	0%

Sinteza corectiilor aplicate com parabilelor



Nr.CRT	Nr.CF	Localizare	Suprafata Expropriata	AFERENT	Tip Teren	Val Teren EUR/mp	Val Teren LEI	Valoare Prejudiciu LEI	Valoare Despagubire LEI
1	113746	Strada Independenței 1, Salonta 415500,	120	Teren expropriat 18	Intravilan	15,50	9,457,73	1.609,83	11.068,00

**TERENURI SITUATE ÎN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
SALONTA ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾**
(în Lei/mp)

Tabelul nr.10

ORAȘUL	ZONA	TIP	VALOARE/CATEGORIA	
			TEREN DE CONSTRUCȚII	LIVEZII, VII
SALONTA	Zona A	cu utilități	200	-
	Zona B	cu utilități	180	-
	Zona C	cu utilități	150	-
	Zona D	cu utilități	80	50

⁽¹⁾-Cu deschidere la drum național, județean, comunal (conform schiței cadastrale).

⁽²⁾-Valorile orientative ale terenurilor care nu au front direct la una dintre arterele specificate la pct.⁽¹⁾ și sunt la o distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (conform schiței cadastrale și a declarației autentice a părților), se reduc cu 50%.


⁽³⁾-Valorile orientative din tabelul de mai sus sunt valabile până la suprafețele de maxim 1.000 mp. Valorile suprafețelor ce depășesc această limită, se reduc cu 45%.

⁽⁴⁾-Se va lua în considerare zonarea aprobată de Consiliul Local al Municipiului Salonta.

Valoare teren expropriat conform Grilei Notariale Circumscripția Salonta 2025

6.000,00 Lei

DESCRIERE TEREN SUBIECT

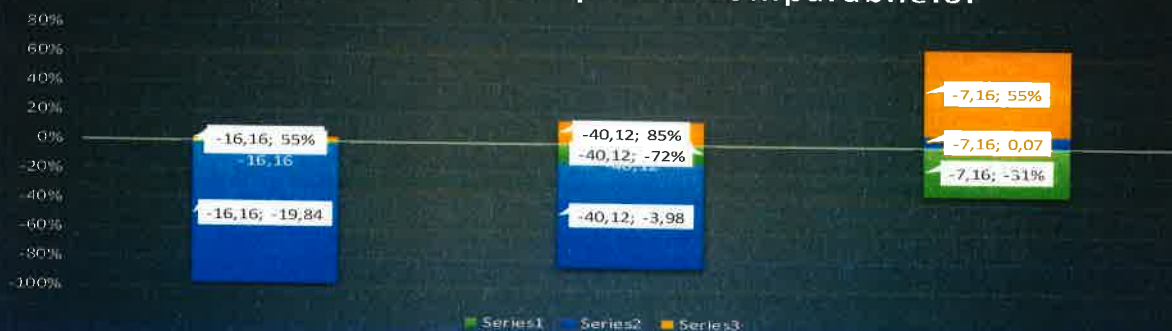
Denumire :	Teren expropriat 19			
Localizare :	Strada Independentei 1, Salonta 415500, România			
Proprietar :	CRĂCIUN FLORIN, CRACIUN SIMINA-IOANA, BOGDAN SERGIU-DAN,BOGDAN BIANCA			
Forma de proprietate :	Proprietate privata			
0	113747	Nr Cad:	113747	
Suprafata in Acte :	1410 mp	Sarcini	0	
Suprafata Expropriata :	284 mp	PGA_loc	0,1	
Tip Teren :	Intravilan	Topografie :	Neregulat	
Categorie de Folosinta :	Curti constructii	Utilizare		
Front Stradal :	1		0	
Deschidere :	0 m	C.M.B.U.		
Imprejmuire :	0		0	
Acces la teren :	0			
Utilitati :	Curent, Apa, Canal	Zonare Fiscala :	0	
Tip sol :	0	Zonare :	Mediana	
Clasa sol :	0	Administrator	CRĂCIUN FLORIN, CRA	
Funcțiuni PUG :	0	Restrictii :	Zona verde	
Vecinatati :	0			
Vecinatati Nord :	0	Riscuri :	Zona inundabila	
Vecinatati Sud :	0			
Vecinatati Est :	0			
Vecinatati Vest :	0	Oportunitati :	0	
Observatii :				
	0			
	Recomandari			
	0			
		Data Eval	Curs valutar Lei /Euro	
		2025-05-20	5,0848	

COMPARABILE	COMP A	COMP B	COMP C
Suprafata (mp)	525	626	1565
Pret Total	16900	35000	36000
Pret Unitar / mp	32	56	23
Localizare	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Zonare	Median	Central	Pefiferic
Utilitati	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
Cheltuieli imediate	NU	NU	NU
Front Stradal	DA	DA	DA
Conditii drum	Asfalt	Asfalt	Macadam
Topografie	Plan	Plan	Plan
Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential

Adresa :	Aferent :	Zonare :	Tip Teren :	Utilizare :
Strada Independentei 1, Salonta 415500, România	Teren expropriat 19	Mediana	Intravilan	0
Topografie :	Utilitati :	Suprafata totala parcela (mp)	Accesibilitate :	C.M.B.U.
Neregulat	Curent, Apa, Canal	1410	0	0
GRILA CALCUL TABEL COMPARATII DIRECTE				
Unitate de comparatie	Activul Evaluat	Comparabila A (Euro/mp)	Comparabila B (Euro/mp)	Comparabila C (Euro/mp)
Pret oferta E/mp	Teren expropriat 19	32,00	56,00	23,00
Tip tranzactie		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corectie pt. oferta		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei		-3,2	-5,6	-2,3
Pret corectat		28,80	50,40	20,7
1)Dr. de prop. tranzac		Integral	Integral	Integral
Corectie		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
2)Conditii de finantare		La piata	la piata	la piata
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
3)Conditii de vanzare		NORMALE	Normale	Normale
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
4)Cheltuieli mediate		NU	NU	NU
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei	-	0	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
5)Conditii de piata	2025-05-20	la zi	la zi	
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	0	-	0	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
6)Localizare	Strada Independentei 1, Salonta	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Corectie	0%	-10%	-15%	
valoarea corectiei	-	-5,04	-3,105	
Pret corectat	28,80	45,36	17,60	
7)Caract. Fizic(suport)	1410	525	626	1565
Corectii	-25%	-20%	0%	
valoarea corectiei	-7,20	-9,07	0,00	
Pret corectat	21,60	36,29	17,60	
7.1.Front la strada	1	DA	DA	DA
Corectie	-10%	-10%	-10%	
valoarea corectiei	-	4,54	1,76	
Pret corectat	18,72	31,75	15,84	
7.2.Utilitati	Curent, Apa, Canal	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
corectii	0%	-15%	0%	
valoarea corectiei	-	6,80	-	
Pret corectat	18,72	24,95	15,84	
7.3 Topografia	Neregulat	Plan	Plan	Plan
Corectie	-10%	-10%	-10%	
valoarea corectiei	-	4,54	1,76	
Pret corectat	15,84	20,41	14,08	
8)Accesibilitate	0	Asfalt	Asfalt	Macadam
Corectie	0%	0%	5%	
valoarea corectiei	-	-	0,88	
Pret corectat	15,84	20,41	14,96	
9)Zona	Mediana	Median	Central	Peferic
Corectie	0%	-10%	5%	
valoarea corectiei	-	4,54	0,88	
Pret corectat	15,84	15,88	15,84	
10)Utilizari	0	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	0,00	0	
Pret corectat	15,84	15,88	15,84	
CORECTIE TOTAL NETA		-16,16	-40,12	-7,16
corectie totala neta %		-51%	-72%	-31%
Corectie total bruta		-19,84	-3,98	0,07
Corectia total bruta %		55%	85%	55%
Valoare Unitara Selectata	Eur/mp	Eur/mp	Curs Valutar Lei / Euro	Lei/mp
		15,50	5,0848	78,61

Val. Piata Teren expropriat		TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
28.892,00	Lei	VALOARE TOTALA	26891,70	4402,00	22383,29
Val. prejudiciu		Valoare Unitara	78,81	15,50	78,81
4.508,41	Lei	Prejudiciu generat prin expropriere	20,1%	886,64	4.508,41
EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII					
Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:					
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			OFERTA	OFERTA	OFERTA
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriu-zisa de:			-10%	-10%	-10%
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:			COMP A	COMP B	COMP C
			Integral	Integral	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	COMP B	COMP C
			la piata	la piata	la piata
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru conditiile de finantare:			0%	0%	0%
Conditile de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectiile aplicate comparabilelor sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			Norm ale	Norm ale	Norm ale
			0%	0%	0%
Activul subiect NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinatiei, iar comparabilele :			COMP A	COMP B	COMP C
			NU	NU	NU
ajustarile pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt:			0%	0%	0%
Conditile de plata la care este evaluat activul sunt aferente perioadelor:			COMP A	COMP B	COMP C
			2025-05-20	la zi	la zi
ajustarile pentru conditiile de plata aplicate comparabilelor sunt:			0%	0%	0%
Localizarea comparabilelor raportate la amplasamentul activului subiect, comparabilele sunt inferioare la acestea fiind:			COMP A	COMP B	COMP C
			str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
ajustarile pentru diferentele dintre amplasamente sunt:			0%	-10%	-15%
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			525	626	1565
Se estimeaza ajustarile pentru SUPRAFATA			-25%	-20%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru FRONT STRADAL			-10%	-10%	-10%
Se estimeaza ajustarile pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemanatoare avand pe teren utilitatile imob subiect, ca fiind:			0%	-15%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru TOPOGRAFIE, comparabilele fiind asemanatoare subiectului, ca fiind:			-10%	-10%	-10%
Cale de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect se prezinta astfel:			Asfalt	Asfalt	Macadam
			0%	0%	5%
Imobilul subiect este amplasat :			Mediana	Central	Periferic
ajustarile pentru comparabile raportat la activul subiect se prezinta astfel :			0%	-10%	5%
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor comparate :			Rezidential	Rezidential	Rezidential
Raportandu-le la activul subiect apreciem :			0%	0%	0%

Sinteza corectiilor aplicate comparabilelor



Nr CRT	Nr CF	Localizare	Suprafata Expropriata	AFERENT	Tip Teren	Val Teren EUR/mp	Val Teren LEI	Valoare Prejudiciu LEI	Valoare Despagubire LEI
1	113747	Strada Independentei 1, Salonta 415500, Romania	284	Teren expropriat 19	Intravilan	15,50	22.383,29	4.508,41	26.892,00

**TERENURI SITUATE ÎN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
SALONTA ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾**
(în Lei/mp)

Tabelul nr.10

ORAȘUL	ZONA	TIP	VALOARE/CATEGORIA	
			TEREN DE CONSTRUCȚII	LIVEZII, VII
SALONTA	Zona A	cu utilități	200	-
	Zona B	cu utilități	180	-
	Zona C	cu utilități	150	-
	Zona D	cu utilități	80	50

⁽¹⁾-Cu deschidere la drum național, județean, comunal (conform schiței cadastrale).

⁽²⁾-Valorile orientative ale terenurilor care nu au front direct la una dintre arterele specificate la pct.⁽¹⁾ și sunt la o distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (conform schiței cadastrale și a declarației autentice a părților), se reduc cu 50%.

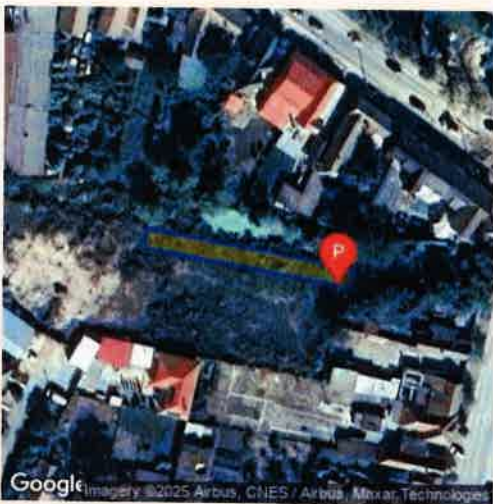
⁽³⁾-Valorile orientative din tabelul de mai sus sunt valabile până la suprafețele de maxim 1.000 mp. Valorile suprafețelor ce depășesc această limită, se reduc cu 45%.

⁽⁴⁾-Se va lua în considerare zonarea aprobată de Consiliul Local al Municipiului Salonta.

Valoare teren expropriat conform Grilei Notariale Circumscripția Salonta 2025

14.200,00 Lei

DESCRIERE TEREN SUBIECT

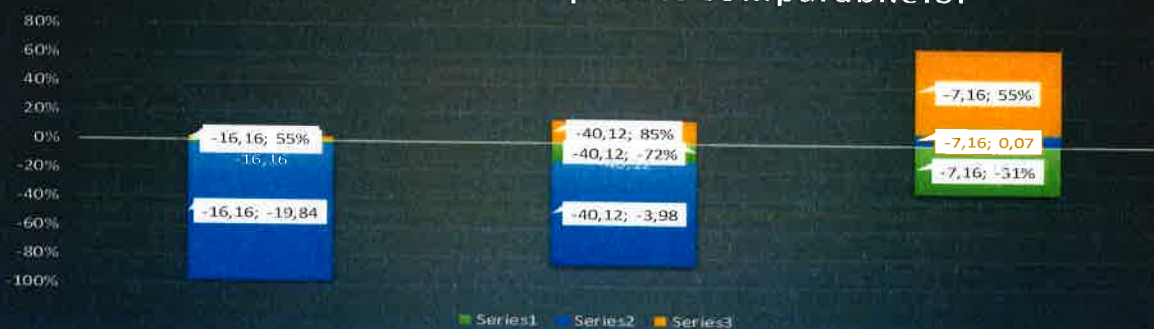
Denumire :	Teren expropriat 20				
Localizare :	Strada Josif Vulcan 1, Salonta 415500, România				
Proprietar :	CRĂCIUN FLORIN, CRACIUN SIMINA-IOANA, BOGDAN SERGIU-DAN, BOGDAN BIANCA				
Forma de proprietate :	Proprietate privata				
0	113748	Nr Cad:	113748		
Suprafata in Acte :	2115	mp	Sarcini		0
Suprafata Expropriata :	349	mp	PGA_loc		0,1
Tip Teren :	Intravilan		Topografie :		Neregulat
Categorie de Folosinta :	Curti constructii		Utilizare		
Front Stradal :	1				0
Deschidere :	0	m	C.M.B.U.		
Imprejmuire :	0			0	
Acces la teren :	0				
Utilitati :	Curent, Apa, Canal		Zonare Fiscala :	0	
Tip sol :	0		Zonare :	0	
Clasa sol :	0		Administrator	CRĂCIUN FLORIN, CR	
Funcțiuni PUG :	0		Restrictii :	Zona verde	
Vecinatati :	0			Data Eval	
Vecinatati Nord :	0			2025-05-20	
Vecinatati Sud :	0			Curs valutar Lei /Euro	
Vecinatati Est :	0			5,0848	
Vecinatati Vest :	0		Riscuri :	Zona inundabila	
			Oportunitati :	0	
Observatii :					
	0				
	Recomandari				
	0				

COMPARABILE	COMP A	COMP B	COMP C
Suprafata (mp)	525	626	1565
Pret Total	16900	35000	36000
Pret Unitar / mp	32	56	23
Localizare	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Zonare	Median	Central	Pefiferic
Utilitati	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
Cheltuieli imediate	NU	NU	NU
Front Stradal	DA	DA	DA
Conditii drum	Asfalt	Asfalt	Macadam
Topografie	Plan	Plan	Plan
Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential

Adresa :	Aferent :	Zonare :	Tip Teren :	Utilizare :
Srada Josif Vulcan 1, Salonta 415500, România	Teren expropriat 20	0	Intravilan	0
Topografie :	Utilitati :	Suprafata totala parcela (mp)	Accesibilitate :	C.M.B.U.
Neregulat	Curent,Apa,Canal	2115	0	0
GRILA CALCUL TABEL COMPARATII DIRECTE				
Unitate de comparatie	Activul Evaluat	Comparabila A (Euro/mp)	Comparabila B (Euro/mp)	Comparabila C (Euro/mp)
Pret oferta E/mp		32,00	56,00	23,00
Tip tratare	Teren expropriat 20	OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corectie pt oferta		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei		-3,2	-5,6	-2,3
Pret corectat		28,80	50,40	20,7
1)Cv. de propr. banan	Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
2)Condit. de inmanare	La piata	la piata	la piata	la piata
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
3)Condit. de vanzare	NORMALE	Normale	Normale	Normale
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
4)Chetameli imediati	NU	NU	NU	NU
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
5)Condit. de piata	2025-05-20	la zi	la zi	la zi
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		0	-	0
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
6)Localizare	Srada Josif Vulcan 1, Salonta	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Corectie		0%	-10%	-15%
valoarea corectiei		-	-5,04	-3,105
Pret corectat		28,80	45,36	17,60
7)Condit. Financ. supri	2115	525	626	1565
Corectii		-25%	-20%	0%
valoarea corectiei		-7,20	-9,07	0,00
Pret corectat		21,60	36,29	17,60
7.1.Front la strada	1	DA	DA	DA
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		-	4,54	1,76
Pret corectat		18,72	31,75	15,84
7.2.Utilitas	Curent,Apa,Canal	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
corectii		0%	-15%	0%
valoarea corectiei		-	6,80	-
Pret corectat		18,72	24,95	15,84
7.3 topografia	Neregulat	Plan	Plan	Plan
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		-	4,54	1,76
Pret corectat		15,84	20,41	14,08
8)Accesibilitate	0	Asfalt	Asfalt	Macadam
Corectie		0%	0%	5%
valoarea corectiei		-	-	0,88
Pret corectat		15,84	20,41	14,96
9)Zona	0	Median	Central	Pefferic
Corectie		0%	-10%	5%
valoarea corectiei		-	4,54	0,88
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
10)Utilizari	0	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0,00	0
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
CORECTIE TOTAL NETA		-16,16	-40,12	-7,16
corectie totala neta %		-51%	-72%	-31%
Corectie total bruta		-19,84	-3,98	0,07
Corectia total bruta %		55%	85%	55%
Valoare Unitara Selectata	Eur/mp	15,50	Curs Valutar Lei / Euro	Lei/mp
			9,0848	78,81

Val. Piata Teren expropriat		TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
32.045,00	Lei	VALOARE TOTALA	32045,08	5409,50	27506,23
Val. prejudiciu		Valoare Unitara	78,81	15,50	78,81
4.538,85	Lei	Prejudiciu generat prin expropriere	16,5%	892,63	4.538,85
EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII					
Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:					
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			OFERTA	OFERTA	OFERTA
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriuziasa de:			-10%	-10%	-10%
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:			COMP A	COMP B	COMP C
			Integral	Integral	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	COMP B	COMP C
			la piata	la piata	la piata
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru conditiile de finantare:			0%	0%	0%
Conditile de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectiile aplicate comparabilelor sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			Normale	Normale	Normale
			0%	0%	0%
Activul subiect NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinației, iar comparabilele :			COMP A	COMP B	COMP C
			NU	NU	NU
ajustarile pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt:			0%	0%	0%
Conditile de piata la care este evaluat activul sunt aferente perioadei:			COMP A	COMP B	COMP C
			2025-05-20	la zi	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	COMP B	COMP C
			str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
ajustarile pentru diferentele dintre amplasamente sunt:			0%	-10%	-15%
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			525	626	1565
Se estimeaza ajustarile pentru SUPRAFATA			-25%	-20%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru FRONT STRADAL			-10%	-10%	-10%
Se estimeaza ajustarile pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemanatoare avand pe teren utilitatile imob subiect, ca fiind:			0%	-15%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru TOPOGRAFIE, comparabilele fiind asemanatoare subiectului, ca fiind:			-10%	-10%	-10%
Cale de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect, se prezinta astfel:			Asfalt	Asfalt	Macadam
			0%	0%	5%
Imobilul subiect este amplasat :			0	Median	Central
ajustarile pentru comparabile raportat la activul subiect se prezinta astfel :			0%	-10%	5%
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor comparate :			Rezidential	Rezidential	Rezidential
Raportandu-le la activul subiect apreciem :			0%	0%	0%

Sinteza corectiilor aplicate comparabilelor



Nr CRT	Nr CF	Localizare	Suprafata Expropriata	AFERENT	Tip Teren	Val Teren EUR/mp	Val Teren LEI	Valoare Prejudiciu LEI	Valoare Despachubire LEI
1	113748	Strada Josii Vulcan 1, Salonta 415500, Buzau	349	Teren expropriat 20	Intravilan	15,50	27.506,23	4.538,85	32.045,00

**TERENURI SITUATE ÎN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
SALONTA ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾
(în Lei/mp)**

Tabelul nr.10

ORAȘUL	ZONA	TIP	VALOARE/CATEGORIA	
			TEREN DE CONSTRUCȚII	LIVEZII, VII
SALONTA	Zona A	cu utilități	200	-
	Zona B	cu utilități	180	-
	Zona C	cu utilități	150	-
	Zona D	cu utilități	80	50

⁽¹⁾-Cu deschidere la drum național, județean, comunal (conform schiței cadastrale).


⁽²⁾-Valorile orientative ale terenurilor care nu au front direct la una dintre arterele specificate la pct.⁽¹⁾ și sunt la o distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (conform schiței cadastrale și a declarației autentice a părților), se reduc cu 50%.

⁽³⁾-Valorile orientative din tabelul de mai sus sunt valabile până la suprafețele de maxim 1.000 mp. Valorile suprafețelor ce depășesc această limită, se reduc cu 45%.

⁽⁴⁾-Se va lua în considerare zonarea aprobată de Consiliul Local al Municipiului Salonta.

Valoare teren expropriat conform Grilei Notariale Circumscripția Salonta 2025

17.450,00 Lei

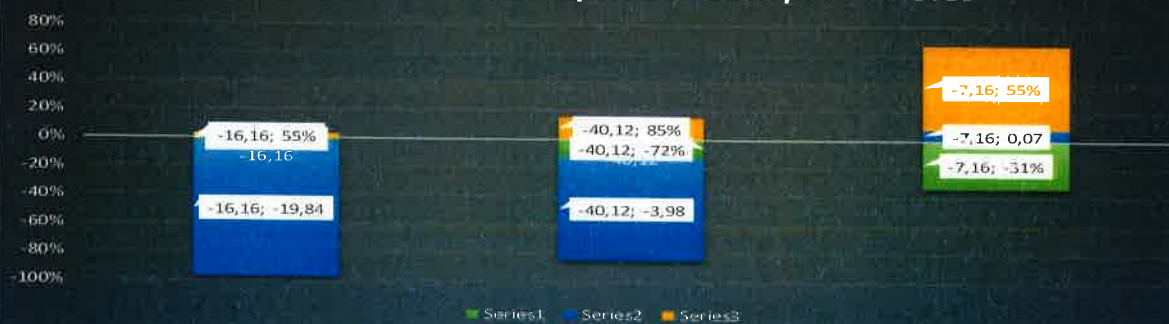
DESCRIERE TEREN SUBIECT								
Denumire :	Teran expropriat 21							
Localizare :	Strada Josif Vulcan 1, Salonta 415500, România							
Proprietar :	ANDRONACHE IOAN-CRISTIAN							
Forma de proprietate :	Proprietate privata							
Carte funciara	103368	Nr Cad:	3059/1, 3060/1					
Suprafata in Acte :	598 mp	Sarcini					0	
Suprafata Expropriata :	25 mp	PGA_loc					0,1	
Tip Teren :	Intravilan	Topografie :					Neregulat	
Categorie de Folosinta :	Curti constructii	Utilizare						
Front Stradal :	1						0	
Deschidere :	0 m	C.M.B.U.						
Imprejmuire :	0			0				
Acces la teren :	0							
Utilitati :	Curent,Apa,Canal		Zonare Fiscala :	0				
Tip sol :	0	Zonare :	Mediana					
Clasa sol :	0	Administrator	ANDRONACHE IOAN-CRISTIAN		Data Eval			
Funciuni PUG :	0	Restrictii :	Zona verde	2025-05-20	Curs valutar Lei /Euro			
Vecinatati :	0	Riscuri :	Zona inundabila					
Vecinatati Nord :	0	Oportunitati :	0					
Vecinatati Sud :	0							
Vecinatati Est :	0							
Vecinatati Vest :	0							
Observatii :								
Inceperea procedurii de executare silita reprezentand debit restant in favoarea: SOCIETATEA DE MICROFINANTARE IFN ROMCO								
Recomandari								
0								

COMPARABILE	COMP A	COMP B	COMP C
Suprafata (mp)	525	626	1565
Pret Total	16900	35000	36000
Pret Unitar / mp	32	56	23
Localizare	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Zonare	Median	Central	Pefiferic
Utilitati	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
Cheltuieli imediate	NU	NU	NU
Front Stradal	DA	DA	DA
Conditii drum	Asfalt	Asfalt	Macadam
Topografie	Plan	Plan	Plan
Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential

Adresa :	Aferent :	Zonare :	Tip Teren :	Utilizare :
Strada Josif Vulcan 1, Salonta 415500, România	Teran expropriat 21	Mediana	Intravilan	0
Topografie :	Utilitati :	Suprafata totala parcela (mp)	Accesibilitate :	C.M.B.U.
Neregulat	Curent,Apa,Canal	598	0	0
GRILA CALCUL TABEL COMPARATII DIRECTE				
Unitate de comparatie	Activul Evaluat	Comparabila A (Euro/mp)	Comparabila B (Euro/mp)	Comparabila C (Euro/mp)
Pret oferta E/mp	Teran expropriat 21	32,00	56,00	23,00
Tip tranzactie		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corectie pt. oferta		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei		-3,2	-5,6	-2,3
Pret corectat		28,80	50,40	20,7
1)Or. de propr. transm.		Integral	Integral	Integral
Corectie		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
2)Condit. de finantare		La piata	la piata	la piata
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	-	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
3)Condit. de vanzare	NORMALE	Normale	Normale	
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	-	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
4)Cheltuii imediat	NU	NU	NU	
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	0	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
5)Condit. de plata	2025-05-20	la zi	la zi	
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	0	-	0	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
6)Localizare	Strada Josif Vulcan 1, Salont	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Corectie		0%	-10%	-15%
valoarea corectiei		-	-5,04	-3,105
Pret corectat		28,80	45,36	17,60
7)Caract. Fizice(supr)	598	525	626	1565
Corectii		-25%	-20%	0%
valoarea corectiei		-7,20	-9,07	0,00
Pret corectat		21,60	36,29	17,60
7.1)Front la strada	1	DA	DA	DA
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		2,88	4,54	1,76
Pret corectat		18,72	31,75	15,84
7.2)Utilitat	Curent,Apa,Canal	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
corectii		0%	-15%	0%
valoarea corectiei		-	6,80	-
Pret corectat		18,72	24,95	15,84
7.3)Topografia	Neregulat	Plan	Plan	Plan
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		2,88	4,54	1,76
Pret corectat		15,84	20,41	14,08
7.4)Accesibilitate	0	Asfalt	Asfalt	Macadam
Corectie		0%	0%	5%
valoarea corectiei		-	-	0,88
Pret corectat		15,84	20,41	14,96
7.5)Zona	Mediana	Median	Central	Pefiferic
Corectie		0%	-10%	5%
valoarea corectiei		-	4,54	0,88
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
7.6)Utilizari	0	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0,00	0
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
CORECTIE TOTAL NETA		-16,16	-40,12	-7,16
corectie totala neta %		-51%	-72%	-31%
Corectie total bruta		-19,84	-3,98	0,07
Corectia total bruta %		55%	85%	55%
Valoare Unitara Selectata	Eur/mp	Eur/mp	Curs Valutar Lei/Euro	Lei/mp
		15,50	5,0848	78,81

Val. Piata Teren expropriat		TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
2.053,00	Lei	VALOARE TOTALA	2052,73	387,50	1970,36
Val. prejudiciu		Valoare Unitara	78,81	15,50	78,81
82,37	Lei	Prejudiciu generat prin expropriere	4,2%	16,20	82,37
EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII					
Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate cupa cum urmeaza:					
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:		COMP A	COMP B	COMP C	
		OFERTA	OFERTA	OFERTA	
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriuzisa de:		-10%	-10%	-10%	
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:		COMP A	COMP B	COMP C	
		Integral	Integral	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	COMP B	COMP C	
		la piata	la piata	la piata	
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru conditiile de finantare:		0%	0%	0%	
Conditile de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectiile aplicate comparabilelor sunt:		COMP A	COMP B	COMP C	
		Normale	Normale	Normale	
		0%	0%	0%	
Activul subiect NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinatiei, iar comparabilele :		COMP A	COMP B	COMP C	
		NU	NL	NU	
ajustarile pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt:		0%	0%	0%	
Conditile de piata la care este evaluat activul sunt aferente perioadei:		COMP A	COMP B	COMP C	
		2025-05-20	la zi	la zi	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	COMP B	COMP C	
		str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu	
ajustarile pentru diferentele dintre amplasamente sunt:		0%	-10%	-15%	
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:		COMP A	COMP B	COMP C	
		525	626	1565	
Se estimeaza ajustarile pentru SUPRAFATA		-25%	-20%	0%	
Se estimeaza ajustarile pentru FRONT STRADAL		-10%	-10%	-10%	
Se estimeaza ajustarile pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemanatoare avand pe teren utilitatile Imob subiect, ca fiind:		0%	-15%	0%	
Se estimeaza ajustarile pentru TOPOGRAFIE, comparabilele fiind asemanatoare subiectului, ca fiind:		-10%	-10%	-10%	
Cale de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect se prezinta astfel:		Asfalt	Asfalt	Macadam	
		0%	0%	5%	
Imobilul subiect este amplasat :		Mediana	Median	Central	Periferic
ajustarile pentru comparabile raportat la activul subiect se prezinta astfel :		0%	-10%	5%	
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor comparate :		Rezidential	Rezidential	Rezidential	
Raportandu-le la activul subiect apreciem :		0%	0%	0%	

Sinteza corectiilor aplicate comparabilelor



Nr CRT	Nr CF	Localizare	Suprafata Expropriata	AFERENT	Tip Teren	Val Teren EUR/mp	Val Teren LEI	Valoare Prejudiciu LEI	Valoare Despagubire LEI
1	103368	Strada Josif Vulcan 1, Salonta 415500,	25	Teren expropriat 21	Intravilan	15,50	1.970,36	82,37	2.053,00

**TERENURI SITUATE ÎN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
SALONTA ^{(1) (2) (3) (4)}
(în Lei/mp)**

Tabelul nr.10

ORAȘUL	ZONA	TIP	VALOARE/CATEGORIA	
			TEREN DE CONSTRUCȚII	LIVEZII, VII
SALONTA	Zona A	cu utilități	200	-
	Zona B	cu utilități	180	-
	Zona C	cu utilități	150	-
	Zona D	cu utilități	80	50

⁽¹⁾-Cu deschidere la drum național, județean, comunal (conform schiței cadastrale).

⁽²⁾-Valorile orientative ale terenurilor care nu au front direct la una dintre arterele specificate la pct.⁽¹⁾ și sunt la o distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (conform schiței cadastrale și a declarației autentice a părților), se reduc cu 50%.

⁽³⁾-Valorile orientative din tabelul de mai sus sunt valabile până la suprafețele de maxim 1.000 mp. Valorile suprafețelor ce depășesc această limită, se reduc cu 45%.

⁽⁴⁾-Se va lua în considerare zonarea aprobată de Consiliul Local al Municipiului Salonta.

Valoare teren expropriat conform Grilei Notariale Circumscripția Salonta 2025

17.450,00 Lei

DESCRIERE TEREN SUBIECT

Denumire :	Teren expropriat 22			
Localizare :	Strada Mircea Eliade 5, Salonta 415500, România			
Proprietar :	CRETU NOEMI			
Forma de proprietate :	Proprietate privata			
Carte funciara	107375	Nr Cad:	107375	
Suprafata in Acte :	820 mp	Sarcini	0	
Suprafata Expropriata :	153 mp	PGA_loc	0,1	
Tip Teren :	Intravilan	Topografie :	Neregulat	
Categorie de Folosinta :	Curti constructii	Utilizare		
Front Stradal :	1		0	
Deschidere :	0 m	C.M.B.U.		
Imprejmuire :	0		0	
Acces la teren :	0			
Utilitati :	Curent, Apa, Canal	Zonare Fiscala :	0	
Tip sol :	0	Zonare :	Mediana	
Clasa sol :	0	Administrator	CRETU NOEMI	
Funciuni PUG :	0	Restrictii :	Zona verde	
Vecinatati :	0			
Vecinatati Nord :	0	Riscuri :	Zona inundabila	
Vecinatati Sud :	0			
Vecinatati Est :	0			
Vecinatati Vest :	0	Oportunitati :	0	
Observatii :				
	0			
	Recomandari			
	0			
	Data Eval	Curs valutar Lei /Euro		
	2025-05-20	5,0848		

COMPARABILE	COMP A	COMP B	COMP C
Suprafata (mp)	525	626	1565
Pret Total	16900	35000	36000
Pret Unitar / mp	32	56	23
Localizare	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Zonare	Median	Central	Pefiferic
Utilitati	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
Cheltuieli imediate	NU	NU	NU
Front Stradal	DA	DA	DA
Conditii drum	Asfalt	Asfalt	Macadam
Topografie	Plan	Plan	Plan
Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential

Adresa :	Aferent :	Zonare :	Tip Teren :	Utilizare :	
Strada Mircea Eliade 5, Salonta 415500, România	Teren expropriat 22	Mediana	Intravilan	0	
Topografie :	Utilitati :	Suprafata totala parcela (mp)	Accesibilitate :	C.M.B.U.	
Neregulat	Curent, Apa, Canal	820	0	0	
GRILA CALCUL TABEL COMPARATII DIRECTE					
Unitate de comparatie	Activul Evaluat	Comparabila A (Euro/mp)	Comparabila B (Euro/mp)	Comparabila C (Euro/mp)	
Pret oferta E/mp	Teren expropriat 22	32,00	56,00	23,00	
Tip tranzactie		OFERTA	OFERTA	OFERTA	
Corectie pt. oferta		-10%	-10%	-10%	
Valoarea corectiei		-3,2	-5,6	-2,3	
Pret corectat		28,80	50,40	20,7	
1)Crt. de propr. transm.		Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie		0%	0%	0%	
Valoarea corectiei		-	-	-	
Pret corectat		28,80	50,40	20,70	
2)Conditii de finantare		La piata	la piata	la piata	la piata
Corectie	0%	0%	0%		
valoarea corectiei	-	-	-		
Pret corectat	28,80	50,40	20,70		
3)Conditii de vanzare	NORMALE	Normale	Normale	Normale	
Corectie	0%	0%	0%		
valoarea corectiei	-	-	-		
Pret corectat	28,80	50,40	20,70		
4)Cheltuieli imediate	NU	NU	NU	NU	
Corectie	0%	0%	0%		
valoarea corectiei	-	0	-		
Pret corectat	28,80	50,40	20,70		
5)Conditii de piata	2025-05-20	la zi	la zi	la zi	
Corectie	0%	0%	0%		
valoarea corectiei	0	-	0		
Pret corectat	28,80	50,40	20,70		
6)Localizare	Strada Mircea Eliade 5, Sal	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu	
Corectie	0%	0%	-10%	-15%	
valoarea corectiei	-	-	-5,04	-3,105	
Pret corectat	28,80	45,36	17,60		
7)Caract. Fizice(supra)	820	525	626	1565	
Corectii	-	-25%	-20%	0%	
valoarea corectiei	-	-7,20	-9,07	0,00	
Pret corectat	21,60	36,29	17,60		
7.1.Frontul strada	1	DA	DA	DA	
Corectie	-	-10%	-10%	-10%	
valoarea corectiei	2,88	-	4,54	1,76	
Pret corectat	18,72	31,75	15,84		
7.2)Utilitat	Curent, Apa, Canal	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent	
corectii	0%	0%	-15%	0%	
valoarea corectiei	-	-	6,80	-	
Pret corectat	18,72	24,95	15,84		
7.3 Topografia	Neregulat	Plan	Plan	Plan	
Corectie	-	-10%	-10%	-10%	
valoarea corectiei	2,88	-	4,54	1,76	
Pret corectat	15,84	20,41	14,08		
8)Accesibilitate	0	Asfalt	Asfalt	Macadam	
Corectie	0%	0%	0%	5%	
valoarea corectiei	-	-	-	0,88	
Pret corectat	15,84	20,41	14,96		
9)Zona	Mediana	Median	Central	Pefiferic	
Corectie	0%	0%	-10%	5%	
valoarea corectiei	-	-	4,54	0,88	
Pret corectat	15,84	15,88	15,84		
10)Utilizari	0	Rezidential	Rezidential	Rezidential	
Corectie	0%	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	0,00	0	0	
Pret corectat	15,84	15,88	15,84		
CORECTIE TOTAL NETA		-16,16	-40,12	-7,16	
corectie totala neta %		-51%	-72%	-31%	
Corectie total bruta		-19,84	-3,98	0,07	
Corectie total bruta %		55%	85%	55%	
Valoare Unitara Selectata	Eur/mp	Eur/mp	Curs Valutar Lei / Euro	Lei/mp	
		15,50	5,0848	78,81	

Val. Piata Teren expropriat		TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
14.309,00	Lei	VALOARE TOTALA	14308,56	2371,50	12058,80
Val. prejudiciu		Valoare Unitara	78,81	15,50	78,81
2.249,96	Lei	Prejudiciu generat prin expropriere	18,7%	442,49	2.249,96
EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII					
Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:					
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriuzisa de:			OFERTA	OFERTA	OFERTA
			-10%	-10%	-10%
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru transferul proprietatii :			Integral	Integral	Integral
			0%	0%	0%
Comparabilele studiate NU sunt afectate de limitari ale conditiilor de finantare, astfel ca acestea sunt tranzactionate :			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru conditiile de finantare:			la piata	la piata	la piata
			0%	0%	0%
Conditile de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectiile aplicate comparabilelor sunt			COMP A	COMP B	COMP C
			Normale	Normale	Normale
			0%	0%	0%
Activul subiect NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinatiei, iar comparabilele :			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt:			NU	NU	NU
			0%	0%	0%
Conditile de piata la care este evaluat activul sunt aferente perioadei:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru conditiile de piata aplicate comparabilelor sunt:			2025-05-20	la zi	la zi
			0%	0%	0%
Localizarea comparabilelor raportate la amplasamentul activului subiect, comparabilele sunt inferioare la acestea fiind:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru diferentele dintre amplasamente sunt:			str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
			0%	-10%	-15%
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Se estimeaza ajustarile pentru SUPRAFATA			525	626	1565
			-25%	-20%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru FRONT STRADAL			-10%	-10%	-10%
Se estimeaza ajustarile pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemanatoare avand pe teren utilitatile imob subiect, ca fiind:			0%	-15%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru TOPOGRAFIE, comparabilele fiind asemanatoare subiectului, ca fiind:			-10%	-10%	-10%
Calele de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect se prezinta astfel:			Asfalt	Asfalt	Macadam
			0%	0%	5%
Imobilul subiect este amplasat :			Mediana	Median	Central
ajustarile pentru comparabile raportat la activul subiect se prezinta astfel :			0%	-10%	5%
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor comparate :			Rezidential	Rezidential	Rezidential
Raportandu-le la activul subiect apreciem :			0%	0%	0%

Sinteza corectiilor aplicate comparabilelor

Series	Value 1	Value 2
Series1	-16,16; 55%	-16,16; -19,84
Series2	-40,12; 85%	-40,12; -72%
Series3	-7,16; 55%	-7,16; -31%

Nr CRT	Nr CF	Localizare	Suprafata Expropriata	AFERENT	Tip Teren	Val Teren EUR/mp	Val Teren LEI	Valoare Prejudiciu LEI	Valoare Despagubire LEI
1	107375	Strada Mircea Eliade 5, Salonta 415500,	153	Teren expropriat 22	Intravilan	15,50	12.058,60	2.249,96	14.309,00

**TERENURI SITUATE ÎN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
SALONTA ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾
(în Lei/mp)**

Tabelul nr.10

ORAȘUL	ZONA	TIP	VALOARE/CATEGORIA	
			TEREN DE CONSTRUCȚII	LIVEZII, VII
SALONTA	Zona A	cu utilități	200	-
	Zona B	cu utilități	180	-
	Zona C	cu utilități	150	-
	Zona D	cu utilități	80	50

⁽¹⁾-Cu deschidere la drum național, județean, comunal (conform schiței cadastrale).

⁽²⁾-Valorile orientative ale terenurilor care nu au front direct la una dintre arterele specificate la pct.⁽¹⁾ și sunt la o distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (conform schiței cadastrale și a declarației autentice a părților), se reduc cu 50%.

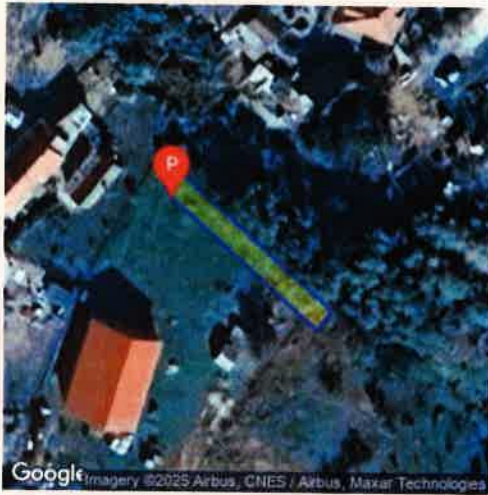
⁽³⁾-Valorile orientative din tabelul de mai sus sunt valabile până la suprafețele de maxim 1.000 mp. Valorile suprafețelor ce depășesc această limită, se reduc cu 45%.

⁽⁴⁾-Se va lua în considerare zonarea aprobată de Consiliul Local al Municipiului Salonta.

Valoare teren expropriat conform Grilei Notariale Circumscripția Salonta 2025

7.650,00 Lei

DESCRIERE TEREN SUBIECT

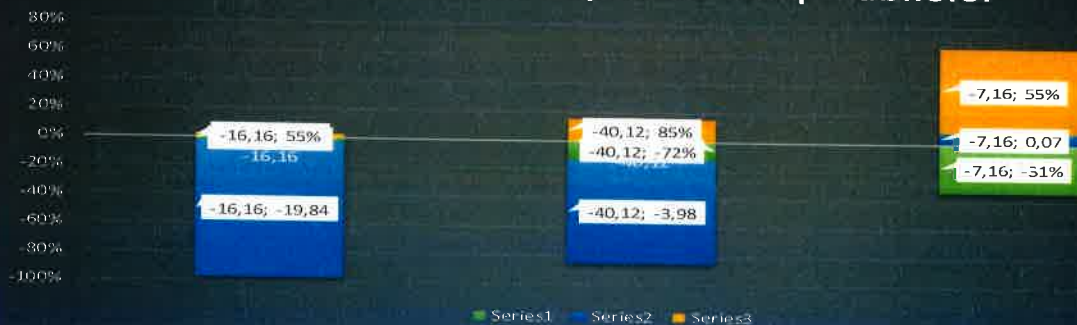
Denumire :	Teren expropriat 23				
Localizare :	Strada Mircea Eliade 5, Salonta 415500, România				
Proprietar :	KOC SIS TIBOR CSABA, KOC SIS JUDIT MARGIT				
Forma de proprietate :	Proprietate privata				
0	107493	Nr Cad:	107493		
Suprafata in Acte :	1939	mp	Sarcini		0
Suprafata Expropriata :	110	mp	PGA_loc		0,1
Tip Teren :	Intravilan		Topografie :		Neregulat
Categorie de Folosinta :	Curti constructii		Utilizare		
Front Stradal :	1				0
Deschidere :	0	m	C.M.B.U.		
Imprejmuire :	0			0	
Acces la teren :	0				
Utilitati :	Curent, Apa, Canal		Zonare Fiscala :	0	
Tip sol :	0		Zonare :	Mediana	
Clasa sol :	0		Administrator	KOC SIS TIBOR CSABA, Data Eval	
Funciuni PUG :	0		Restrictii :	Zona verde	
Vecinatati :	0			2025-05-20	
Vecinatati Nord :	0		Riscuri :	Zona inundabila	
Vecinatati Sud :	0				
Vecinatati Est :	0		Oportunitati :	0	
Vecinatati Vest :	0				
Observatii :					
	0				
	Recomandari				
	0				

COMPARABILE	COMP A	COMP B	COMP C
Suprafata (mp)	525	626	1565
Pret Total	16900	35000	36000
Pret Unitar / mp	32	56	23
Localizare	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Zonare	Median	Central	Pefiferic
Utilitati	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
Cheltuieli imediate	NU	NU	NU
Front Stradal	DA	DA	DA
Conditii drum	Asfalt	Asfalt	Macadam
Topografie	Plan	Plan	Plan
Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential

Adresa :	Aferent :	Zonare :	Tip Teren :	Utilizare :
Strada Mircea Eliade 5, Salonta 415500, România	Teren expropriat 23	Mediana	Intravilan	0
Topografie :	Utilitati :	Suprafata totala parcela (mp)	Accesibilitate :	C.M.B.U.
Neregulat	Curent,Apa,Canal	1939	0	0
GRILA CALCUL TABEL COMPARATII DIRECTE				
Unitate de comparatie	Activul Evaluat	Comparabila A (Euro/mp)	Comparabila B (Euro/mp)	Comparabila C (Euro/mp)
Pret oferta E/mp	Teren expropriat 23	32,00	56,00	23,00
Tip tranzactie		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corectie pt. oferta		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei		-3,2	-5,6	-2,3
Pret corectat		28,80	50,40	20,7
1)Di. de proprietate		Integral	Integral	Integral
Corectie		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
2)Conditii de finantare		La piata	la piata	la piata
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	-	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
3)Conditii de vanzare	NORMALE	Normale	Normale	
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	-	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
4)Cheltuieli imediate	NU	NU	NU	
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	0	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
5)Conditii de plata	2025-05-20	la zi	la zi	
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	0	-	0	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
6)Localizare	Strada Mircea Eliade 5, Salo	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Corectie	0%	-10%	-15%	
valoarea corectiei	-	-5,04	-3,105	
Pret corectat	28,80	45,36	17,60	
7)Caract. Fizice(supr)	1939	525	626	1565
Corectii	-25%	-20%	0%	
valoarea corectiei	-7,20	-9,07	0,00	
Pret corectat	21,60	36,29	17,60	
7.1.Front la strada	1	DA	DA	DA
Corectie	-10%	-10%	-10%	
valoarea corectiei	-2,88	-4,54	-1,76	
Pret corectat	18,72	31,75	15,84	
7.2.Utilitat	Curent,Apa,Canal	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
corectii	0%	-15%	0%	
valoarea corectiei	-	6,80	-	
Pret corectat	18,72	24,95	15,84	
7.3 topografia	Neregulat	Plan	Plan	Plan
Corectie	-10%	-10%	-10%	
valoarea corectiei	-2,88	-4,54	-1,76	
Pret corectat	15,84	20,41	14,08	
8)Accesibilitate	0	Asfalt	Asfalt	Macadam
Corectie	0%	0%	5%	
valoarea corectiei	-	-	0,88	
Pret corectat	15,84	20,41	14,96	
9)Zona	Mediana	Median	Central	Pefferic
Corectie	0%	-10%	5%	
valoarea corectiei	-	4,54	0,88	
Pret corectat	15,84	15,88	15,84	
10)Utilizari	0	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	0,00	0	
Pret corectat	15,84	15,88	15,84	
CORECTIE TOTAL NETA		-16,16	-40,12	-7,16
corectie totala neta %		-51%	-72%	-31%
Corectie total bruta		-19,84	-3,98	0,07
Corectie total bruta %		55%	85%	55%
Valoare Unitara Selectata	Eur/mp	Eur/mp	Curs Valutar Lei / Euro	Lei/mp
		15,50	5,0848	78,81

Val. Piata Teren expropriat		TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
9.161,00	Lei	VALOARE TOTALA	9161,41	1705,00	8669,58
Val. prejudiciu		Valoare Unitara	78,81	15,50	78,81
491,83	Lei	Prejudiciu generat prin expropriere	5,7%	96,73	491,83
EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII					
Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:					
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriuizisa de:			OFERTA	OFERTA	OFERTA
			-10%	-10%	-10%
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru transferul proprietatii :			Integral	Integral	Integral
			0%	0%	0%
Comparabilele studiate NU sunt afectate de limitari ale conditiilor de finantare, astfel ca acestea sunt tranzactionate :			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru conditiile de finantare:			la piata	la piata	la piata
			0%	0%	0%
Conditile de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectiile aplicate comparabilelor sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			Normale	Normale	Normale
			0%	0%	0%
Activul subiect NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinatiei, iar com parabilele :			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt:			NU	NU	NU
			0%	0%	0%
Conditile de piata la care este evaluat activul sunt aferente perioadei:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru conditiile de piata aplicate comparabilelor sunt:			2025-05-20	la zi	la zi
			0%	0%	0%
Localizarea comparabilelor raportate la amplasamentul activului subiect, comparabilele sunt inferioare la acestea fiind:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru diferentele dintre amplasamente sunt:			str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
			0%	-10%	-15%
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Se estimeaza ajustarile pentru SUPRAFATA			525	626	1565
			-25%	-20%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru FRONT STRADAL			-10%	-10%	-10%
Se estimeaza ajustarile pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemanatoare avand pe teren utilitatile imob subiect, ca fiind:			0%	-15%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru TOPOGRAFIE, com parabilele fiind asemanatoare subiectului, ca fiind:			-10%	-10%	-10%
Cale de acces ale com parabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect se prezinta astfel:			Asfalt	Asfalt	Macadam
			0%	0%	5%
Imobilul subiect este amplasat :			Mediana	Central	Periferic
ajustarile pentru com parabile raportat la activul subiect se prezinta astfel :			0%	-10%	5%
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor com parate :			Rezidential	Rezidential	Rezidential
Raportandu-le la activul subiect apreciem :			0%	0%	0%

Sinteza corectiilor aplicate comparabilelor



Nr CRT	Nr CF	Localizare	Suprafata Expropriata	AFERENT	Tip Teren	Val Teren EUR/mp	Val Teren LEI	Valoare Prejudiciu LEI	Valoare Despagubire LEI
1	107493	Strada Mircea Eliade 5, Salonta 415500, Romania	110	Teren expropriat 23	Intravilan	15,50	8.669,58	491,83	9.161,00

**TERENURI SITUATE ÎN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
SALONTA ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾**
(în Lei/mp)

Tabelul nr.10

ORAȘUL	ZONA	TIP	VALOARE/CATEGORIA	
			TEREN DE CONSTRUCȚII	LIVEZII, VII
SALONTA	Zona A	cu utilități	200	-
	Zona B	cu utilități	180	-
	Zona C	cu utilități	150	-
	Zona D	cu utilități	80	50

⁽¹⁾-Cu deschidere la drum național, județean, comunal (conform schiței cadastrale).

⁽²⁾-Valorile orientative ale terenurilor care nu au front direct la una dintre arterele specificate la pct.⁽¹⁾ și sunt la o distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (conform schiței cadastrale și a declarației autentice a părților), se reduc cu 50%.

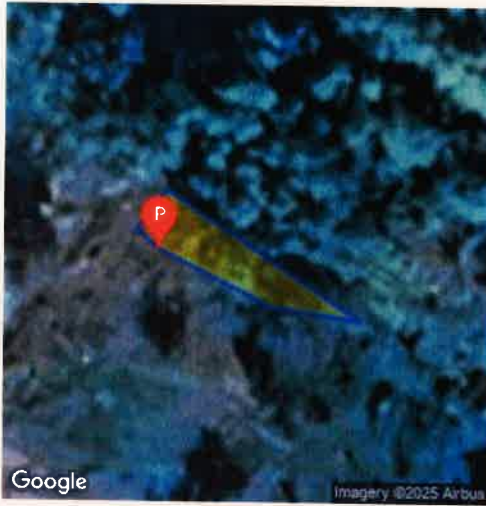
⁽³⁾-Valorile orientative din tabelul de mai sus sunt valabile până la suprafețele de maxim 1.000 mp. Valorile suprafețelor ce depășesc această limită, se reduc cu 45%.

⁽⁴⁾-Se va lua în considerare zonarea aprobată de Consiliul Local al Municipiului Salonta.

Valoare teren expropriat conform Grilei Notariale Circumscripția Salonta 2025

5.500,00 Lei

DESCRIERE TEREN SUBIECT

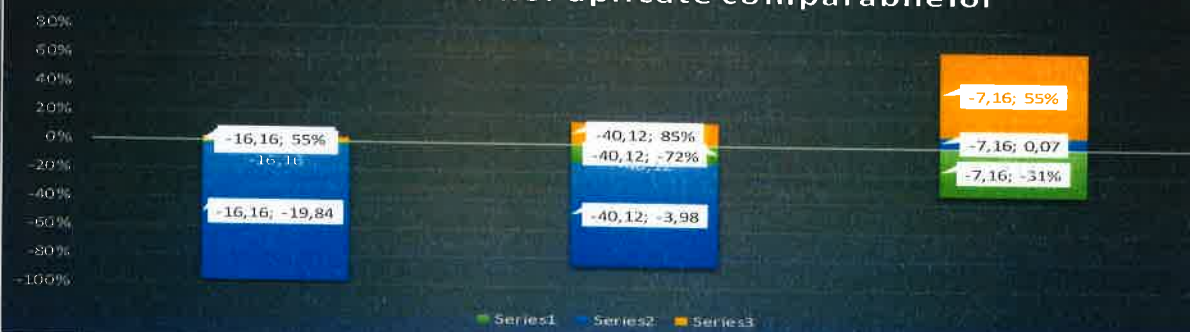
Denumire :	Teren expropriat 24			
Localizare :	Strada Alexandru Vlahuță 42, Salonta, România			
Proprietar :	BAKTAI TÜNDE			
Forma de proprietate :	Proprietate privata			
Carte funciara	110443	Nr Top:	479, 480	
Suprafata in Acte :	1385 mp	Sarcini	0	
Suprafata Expropriata :	46 mp	PGA_loc	0,1	
Tip Teren :	Intravilan	Topografie :	Neregulat	
Categorie de Folosinta :	Curti constructii	Utilizare		
Front Stradal :	1		0	
Deschidere :	0 m	C.M.B.U.		
Imprejmuire :	0		0	
Acces la teren :	0			
Utilitati :	Curent,Apa,Canal	Zonare Fiscala :	0	
Tip sol :	0	Zonare :	Mediana	
Clasa sol :	0	Administrator	BAKTAI TÜNDE	
Funcțiuni PUG :	0	Restrictii :	Zona verde	
Vecinatati :	0	Data Eval	2025-05-20	
Vecinatati Nord :	0	Riscuri :	Zona inundabila	
Vecinatati Sud :	0	Oportunitati :	0	
Vecinatati Est :	0			
Vecinatati Vest :	0			
Observatii :				
drept de COMODAT - TANKA LASZLO				
Recomandari				
0				

COMPARABILE	COMP A	COMP B	COMP C
Suprafata (mp)	525	626	1565
Pret Total	16900	35000	36000
Pret Unitar / mp	32	56	23
Localizare	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Zonare	Median	Central	Pefiferic
Utilitati	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
Cheltuieli imediate	NU	NU	NU
Front Stradal	DA	DA	DA
Conditii drum	Asfalt	Asfalt	Macadam
Topografie	Plan	Plan	Plan
Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential

Adresa :	Aferent :	Zonare :	Tip Teren :	Utilizare :
Strada Alexandru Vlahută 42, Salonia, Romania	Teren expropriat 24	Mediana	Intravilan	0
Topografie :	Utilitati :	Suprafata totala parcela (mp)	Accesibilitate :	C.M.B.U.
Neregulat	Curent,Apa,Canal	1385	0	0
GRILA CALCUL				
TABEL COMPARATII DIRECTE				
Unitate de comparatie	Activul Evaluat	Comparabila A (Euro/mp)	Comparabila B (Euro/mp)	Comparabila C (Euro/mp)
Pret oferta E/mp	Teren expropriat 24	32,00	56,00	23,00
Tip tranzactie		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corectie pt. oferta		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei		-3,2	-5,6	-2,3
Pret corectat		28,80	50,40	20,7
1)Dr. de propr. transm.		Integral	Integral	Integral
Corectie		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
2)Conditii de finantare		La piata	la piata	la piata
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	-	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
3)Conditii de vanzare	NORMALE	Normale	Normale	
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	-	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
4)Cheltuieli imobiliate	NU	NU	NU	
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	0	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
5)Conditii de piata	2025-05-20	la zi	la zi	
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	0	-	0	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
6)Localizare	Strada Alexandru Vlahută 42	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Corectie	0%	-10%	-15%	
valoarea corectiei	-	-5,04	-3,105	
Pret corectat	28,80	45,36	17,60	
7)Caract. Fizice(supr)	1385	525	626	1565
Corectii	-25%	-20%	0%	
valoarea corectiei	-7,20	-9,07	0,00	
Pret corectat	21,60	36,29	17,60	
7.1 Front la strada	1	DA	DA	DA
Corectie	-10%	-10%	-10%	
valoarea corectiei	-	-	4,54	
Pret corectat	2,88	-	1,76	
7.2 Utilitati	Curent,Apa,Canal	A/C. Curent	A/C. Curent, Gaz	A/C. Curent
corectii	0%	-15%	0%	
valoarea corectiei	-	6,80	-	
Pret corectat	18,72	31,75	15,84	
7.3 Topografia	Neregulat	Plan	Plan	Plan
Corectie	-10%	-10%	-10%	
valoarea corectiei	-	2,88	1,76	
Pret corectat	15,84	20,41	14,08	
8)Accesibilitate	0	Asfalt	Asfalt	Macadam
Corectie	0%	0%	5%	
valoarea corectiei	-	-	0,88	
Pret corectat	15,84	20,41	14,96	
9)Zona	Mediana	Median	Central	Periferic
Corectie	0%	-10%	5%	
valoarea corectiei	-	4,54	0,88	
Pret corectat	15,84	15,88	15,84	
10)Utilizari	0	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	0,00	0	
Pret corectat	15,84	15,88	15,84	
CORECTIE TOTAL NETA		-16,16	-40,12	-7,16
corectie totala neta %		-51%	-72%	-31%
Corectie total bruta		-19,84	-3,98	0,07
Corectia total bruta %		55%	85%	55%
Valoare Unitara Selectata	Eur/mp	Eur/mp	Curs Valutar Lei / Euro	Lei/mp
		15,50	5,0848	78,61

Val. Piata Teren expropriat		TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
3.746,00	Lei	VALOARE TOTALA	3745,87	713,00	3625,46
Val. prejudiciu		Valoare Unitara	78,81	15,50	78,81
120,41	Lei	Prejudiciu generat prin expropriere	3,3%	23,68	120,41
EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII					
Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:					
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriuizisa de:			OFERTA	OFERTA	OFERTA
			-10%	-10%	-10%
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru transferul proprietatii :			Integral	Integral	Integral
			0%	0%	0%
Comparabilele studiate NU sunt afectate de limitari ale conditiilor de finantare, astfel ca acestea sunt tranzactionate :			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru conditiile de finantare:			la piata	la piata	la piata
			0%	0%	0%
Conditile de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectiile aplicate comparabilelor sunt			COMP A	COMP B	COMP C
			Normale	Normale	Normale
			0%	0%	0%
Activul subiect NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinației, iar com parabilele :			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt:			NU	NU	NU
			0%	0%	0%
Conditile de piata la care este evaluat activul sunt aferente perioadei:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru conditiile de piata aplicate comparabilelor sunt			2025-05-20	la zi	la zi
			0%	0%	0%
Localizarea com parabilelor raportate la amplasamentul activului subiect, comparabilele sunt inferioare la acestea fiind:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru diferentele dintre amplasamente sunt:			str. Ion Ilariu	Str. Via Cusiakos	Str. Andrei Muresanu
			0%	-10%	-15%
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Se estimeaza ajustarile pentru SUPRAFATA			525	626	1565
			-25%	-20%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru FRONT STRADAL			-10%	-10%	-10%
Se estimeaza ajustarile pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemnatoare avand pe teren utilitatile imob subiect, ca fiind:			0%	-15%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru TOPOGRAFIE, com parabilele fiind asemnatoare subiectului, ca fiind:			-10%	-10%	-10%
Calea de acces ale com parabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect se prezinta astfel:			Asfalt	Asfalt	Macadam
			0%	0%	5%
Imobilul subiect este amplasat :			Mediana	Central	Pefferic
ajustarile pentru com parabile raportat la activul subiect se prezinta astfel :			0%	-10%	5%
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor com parate :			Rezidential	Rezidential	Rezidential
Raportandu-le la activul subiect apreciem :			0%	0%	0%

Sinteza corectiilor aplicate comparabilelor



Nr CRT	Nr CF	Localizare	Suprafata Expropriata	AFERENT	Tip Teren	Val Teren EUR/mp	Val Teren LEI	Valoare Prejudiciu LEI	Valoare Despagubire LEI
1	110443	Strada Alexandru Vlahuță 42, Salonta,	46	Teren expropriat 24	Intravilan	15,50	3.625,46	120,41	3.746,00

**TERENURI SITUATE ÎN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
SALONTA ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾
(în Lei/mp)**

Tabelul nr.10

ORAȘUL	ZONA	TIP	VALOARE/CATEGORIA	
			TEREN DE CONSTRUCȚII	LIVEZII, VII
SALONTA	Zona A	cu utilități	200	-
	Zona B	cu utilități	180	-
	Zona C	cu utilități	150	-
	Zona D	cu utilități	80	50

⁽¹⁾-Cu deschidere la drum național, județean, comunal (conform schiței cadastrale).

⁽²⁾-Valorile orientative ale terenurilor care nu au front direct la una dintre arterele specificate la pct.⁽¹⁾ și sunt la o distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (conform schiței cadastrale și a declarației autentice a părților), se reduc cu 50%.

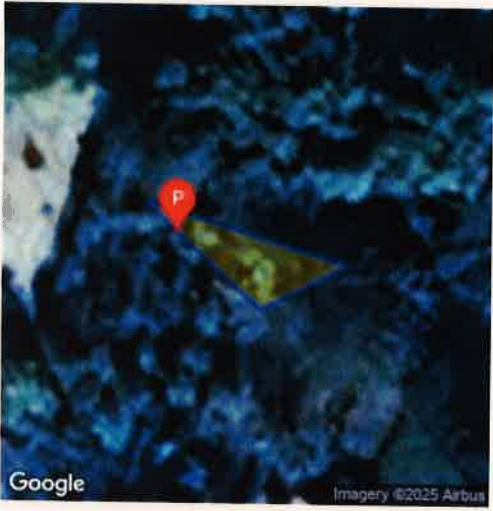
⁽³⁾-Valorile orientative din tabelul de mai sus sunt valabile până la suprafețele de maxim 1.000 mp. Valorile suprafețelor ce depășesc această limită, se reduc cu 45%.

⁽⁴⁾-Se va lua în considerare zonarea aprobată de Consiliul Local al Municipiului Salonta.

Valoare teren expropriat conform Grilei Notariale Circumscripția Salonta 2025

2.300,00 Lei

DESCRIERE TEREN SUBIECT

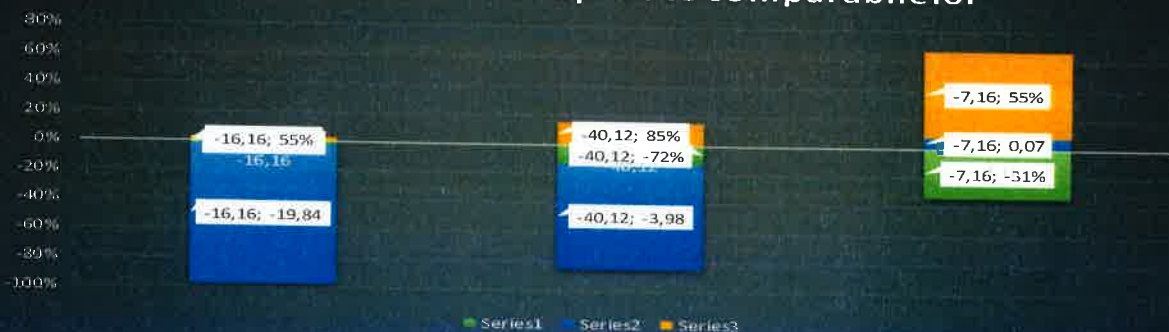
Denumire :	Teren expropriat 25			
Localizare :	Strada Batthyany Lajos 15a, Salonta 415500, România			
Proprietar :	KERTMEGI ALEXANDR KERTMEGI EMERIC			
Forma de proprietate :	Proprietate privata			
Carte funciara	13653	Nr Top:	914/1, 915/1	
Suprafata in Acte :	640 mp	Sarcini	0	
Suprafata Expropriata :	27 mp	PGA_loc	0,1	
Tip Teren :	Intravilan	Topografie :	Neregulat	
Categorie de Folosinta :	Curti constructii	Utilizare		
Front Stradal :	1		0	
Deschidere :	0 m	C.M.B.U.		
Imprejmuire :	0		0	
Acces la teren :	0			
Utilitati :	Curent, Apa, Canal	Zonare Fiscala :	0	
Tip sol :	0	Zonare :	Mediana	
Clasa sol :	0	Administrator	KERTMEGI ALEXANDR	
Funciuni PUG :	0	Restrictii :	Zona verde	
Vecinatati :	0			
Vecinatati Nord :	0	Riscuri :	Zona inundabila	
Vecinatati Sud :	0			
Vecinatati Est :	0			
Vecinatati Vest :	0	Oportunitati :	0	
Observatii :	0			
Recomandari				
0				

COMPARABILE	COMP A	COMP B	COMP C
Suprafata (mp)	525	626	1565
Pret Total	16900	35000	36000
Pret Unitar / mp	32	56	23
Localizare	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Zonare	Median	Central	Pefiferic
Utilitati	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
Cheltuieli imediate	NU	NU	NU
Front Stradal	DA	DA	DA
Conditii drum	Asfalt	Asfalt	Macadam
Topografie	Plan	Plan	Plan
Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential

Adresa :	Aferent :	Zonare :	Tip Teren :	Utilizare :
Strada Bathyany Lajos 15a, Salonta 41500, România	Teren expropriat 25	Mediana	Intravilan	0
Topografie :	Utilitati :	Suprafata totala parcela (mp)	Accesibilitate :	C.M.B.U.
Neregulat	Curent, Apa, Canal	640	0	0
GRILA CALCUL TABEL COMPARATII DIRECTE				
Unitate de comparatie	Activul Evaluat	Comparabila A (Euro/mp)	Comparabila B (Euro/mp)	Comparabila C (Euro/mp)
Pret oferta E/mp	Teren expropriat 25	32,00	56,00	23,00
Tip tranzactie		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corectie pt. oferta		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei		-3,2	-5,6	-2,3
Pret corectat		28,80	50,40	20,7
1)C. de prop. fizic		Integral	Integral	Integral
Corectie		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
2)C. de finantare		La piata	la piata	la piata
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	-	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
3)C. de vanzare	NORMALE	Normale	Normale	Normale
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	-	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
4)Cheltuii imediat	NU	NU	NU	NU
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	0	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
5)C. de piata	2025-05-20	la zi	la zi	la zi
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	0	-	0	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
6)Localitati	Strada Bathyany Lajos 15a	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Corectie		0%	-10%	-15%
valoarea corectiei		-	-5,04	-3,105
Pret corectat		28,80	45,36	17,60
7)Caract. Fizic (supr)	640	525	626	1565
Corectii		-25%	-20%	0%
valoarea corectiei		-7,20	-9,07	0,00
Pret corectat		21,60	36,29	17,60
7.1) Front la strada	1	DA	DA	DA
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		-	4,54	1,76
Pret corectat		18,72	31,75	15,84
7.2) Utilit	Curent, Apa, Canal	A/C. Curent	A/C. Curent, Gaz	A/C. Curent
corectii		0%	-15%	0%
valoarea corectiei		-	6,80	-
Pret corectat		18,72	24,95	15,84
7.3) Topografie	Neregulat	Plan	Plan	Plan
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		-	4,54	1,76
Pret corectat		15,84	20,41	14,08
8)Accesibilitate	0	Asfalt	Asfalt	Macadam
Corectie		0%	0%	5%
valoarea corectiei		-	-	0,88
Pret corectat		15,84	20,41	14,96
9)Zona	Mediana	Median	Central	Periferic
Corectie		0%	-10%	5%
valoarea corectiei		-	4,54	0,88
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
10)Utilizari	0	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0,00	0
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
CORECTIE TOTAL NETA		-16,16	-40,12	-7,16
corectie totala neta %		-51%	-72%	-31%
Corectie total bruta		-19,84	-3,98	0,07
Corectie total bruta %		55%	85%	55%
Valoare Unitara Selectata	Eur/mp	Eur/mp	Curs Valutar Lei / Euro	Lei/mp
		15,50	5,0848	78,81

Val. Piata Teren expropriat		TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
2.218,00	Lei	VALOARE TOTALA	2217,76	418,50	2127,99
Val. prejudiciu		Valoare Unitara	78,81	15,50	78,81
89,77	Lei	Prejudiciu generat prin expropriere	4,2%	17,66	89,77
EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII					
Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:					
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriu-zisa de:			OFERTA	OFERTA	OFERTA
			-10%	-10%	-10%
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru transferul proprietatii :			Integral	Integral	Integral
			0%	0%	0%
Comparabilele studiate NU sunt afectate de limitari ale conditiilor de finantare, astfel ca acestea sunt tranzactionate :			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru conditiile de finantare:			la piata	la piata	la piata
			0%	0%	0%
Conditile de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectiile aplicate comparabilelor sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			Normale	Normale	Normale
			0%	0%	0%
Activul subiect NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinației, iar comparabilele :			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt:			NU	NU	NU
			0%	0%	0%
Conditile de piata la care este evaluat activul sunt aferente perioadei:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru conditiile de piata aplicate comparabilelor sunt:			2025-05-20	la zi	la zi
			0%	0%	0%
Localizarea comparabilelor raportate la amplasamentul activului subiect, comparabilele sunt inferioare la acestea fiind:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru diferentele dintre amplasamente sunt:			str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
			0%	-10%	-15%
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Se estimeaza ajustarile pentru SUPRAFATA			525	626	1565
			-25%	-20%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru FRONT STRADAL			-10%	-10%	-10%
Se estimeaza ajustarile pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemenea avand pe teren utilitatile imob subiect, ca fiind:			0%	-15%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru TOPOGRAFIE, comparabilele fiind asemenea subiectului, ca fiind:			-10%	-10%	-10%
Calea de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect se prezinta astfel:			Asfalt	Asfalt	Macadam
			0%	0%	5%
Imobilul subiect este amplasat :			Mediana	Central	Periferic
ajustarile pentru comparabile raportat la activul subiect se prezinta astfel :			0%	-10%	5%
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor comparate :			Rezidential	Rezidential	Rezidential
Raportandu-le la activul subiect apreciem :			0%	0%	0%

Sinteza corectiilor aplicate comparabilelor



Nr CRT	Nr CF	Localizare	Suprafata Expropriata	AFERENT	Tip Teren	Val Teren EUR/mp	Val Teren LEI	Valoare Prejudiciu LEI	Valoare Despagubire LEI
1	13653	Strada Batthyany Lajos 15a, Salonta	27	Teren expropriat 25	Intravilan	15,50	2.127,99	89,77	2.218,00

**TERENURI SITUATE ÎN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
SALONTA ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾
(în Lei/mp)**

Tabelul nr.10

ORAȘUL	ZONA	TIP	VALOARE/CATEGORIA	
			TEREN DE CONSTRUCȚII	LIVEZII, VII
SALONTA	Zona A	cu utilități	200	-
	Zona B	cu utilități	180	-
	Zona C	cu utilități	150	-
	Zona D	cu utilități	80	50

⁽¹⁾-Cu deschidere la drum național, județean, comunal (conform schiței cadastrale).

⁽²⁾-Valorile orientative ale terenurilor care nu au front direct la una dintre arterele specificate la pct.⁽¹⁾ și sunt la o distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (conform schiței cadastrale și a declarației autentice a părților), se reduc cu 50%.

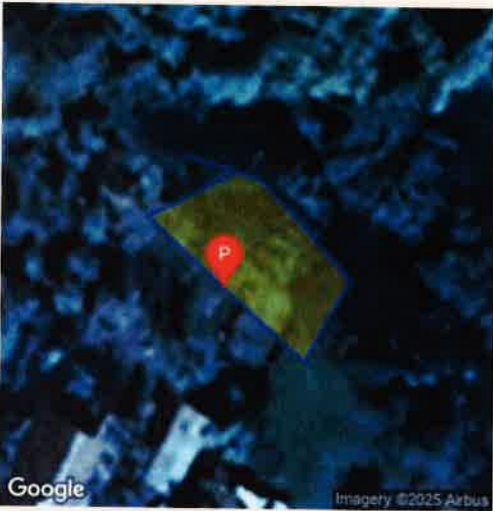
⁽³⁾-Valorile orientative din tabelul de mai sus sunt valabile până la suprafețele de maxim 1.000 mp. Valorile suprafețelor ce depășesc această limită, se reduc cu 45%.

⁽⁴⁾-Se va lua în considerare zonarea aprobată de Consiliul Local al Municipiului Salonta.

Valoare teren expropriat conform Grilei Notariale Circumscripția Salonta 2025

1.350,00 Lei

DESCRIERE TEREN SUBIECT

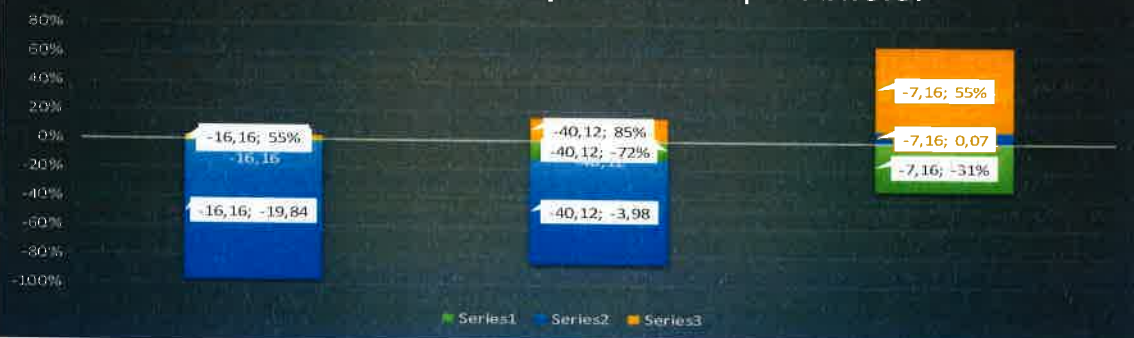
Denumire :	Teren expropriat 26			
Localizare :	Strada Batthyany Lajos 15a, Salonta 415500, România			
Proprietar :	CSUTH ALEXANDRU			
Forma de proprietate :	Proprietate privata			
Carte funciara	105670	Nr Top:	914/2, 915/2	
Suprafata in Acte :	644 mp	Sarcini	0	
Suprafata Expropriata :	106 mp	PGA_loc	0,1	
Tip Teren :	Intravilan	Topografie :	Neregulat	
Categorie de Folosinta :	Curti constructii	Utilizare		
Front Stradal :	1		0	
Deschidere :	0 m	C.M.B.U.		
Imprejmuire :	0		0	
Acces la teren :	0			
Utilitati :	Curent, Apa, Canal	Zonare Fiscala :	0	
Tip sol :	0	Zonare :	0	
Clasa sol :	0	Administrator	CSUTH ALEXANDRU	
Funciuni PUG :	0	Restrictii :	Zona verde	
Vecinatati :	0	Data Eval	2025-05-20	
Vecinatati Nord :	0	Riscuri :	Zona inundabila	
Vecinatati Sud :	0	Oportunitati :	0	
Vecinatati Est :	0			
Vecinatati Vest :	0			
Observatii :	0			
Recomandari				
0				

COMPARABILE	COMP A	COMP B	COMP C
Suprafata (mp)	525	626	1565
Pret Total	16900	35000	36000
Pret Unitar / mp	32	56	23
Localizare	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Zonare	Median	Central	Pefiferic
Utilitati	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
Cheltuieli imediate	NU	NU	NU
Front Stradal	DA	DA	DA
Conditii drum	Asfalt	Asfalt	Macadam
Topografie	Plan	Plan	Plan
Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential

Adresa :	Aferent :	Zonare :	Tip Teren :	Utilizare :
Strada Bathiany Lajos 15a, Salonta 415500, România	Teren expropriat 26	0	Intravilan	0
Topografie :	Utilitati :	Suprafata totala parcela (mp)	Accesibilitate :	C.M.B.U.
Neregulat	Curent,Apa,Canal	644	0	0
GRILA CALCUL				
TABEL COMPARATII DIRECTE				
Unitate de comparatie	Activul Evaluat	Comparabila A (Euro/mp)	Comparabila B (Euro/mp)	Comparabila C (Euro/mp)
Pret oferta E/mp	Teren expropriat 26	32,00	56,00	23,00
Tip tranzactie		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corectie pt. oferta		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei		-3,2	-5,6	-2,3
Pret corectat		28,80	50,40	20,7
1)Dr. de propr. transm.		Integral	Integral	Integral
Corectie		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
2)Conditii de finantare		La piata	la piata	la piata
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	-	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
3)Conditii de vanzare	NORMALE	Normale	Normale	
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	-	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
4)Cheltuii imobiliare	NU	NU	NU	
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	0	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
5)Conditii de piata	2025-05-20	la zi	la zi	
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	0	-	0	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
6)Localizare	Strada Bathiany Lajos 15a	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Corectie		0%	-10%	-15%
valoarea corectiei		-	-5,04	-3,105
Pret corectat		28,80	45,36	17,60
7)Caract. Fizice(suor)	644	525	626	1565
Corectii		-25%	-20%	0%
valoarea corectiei		-7,20	-9,07	0,00
Pret corectat		21,60	36,29	17,60
7.1 Front la strada	1	DA	DA	DA
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		-	4,54	-
Pret corectat		18,72	31,75	15,84
7.2 Utilitat	Curent,Apa,Canal	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
corectii		0%	-15%	0%
valoarea corectiei		-	6,80	-
Pret corectat		18,72	24,95	15,84
7.3 Topografia	Neregulat	Plan	Plan	Plan
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		-	4,54	-
Pret corectat		15,84	20,41	14,08
8)Accesibilitate	0	Asfalt	Asfalt	Macadam
Corectie		0%	0%	5%
valoarea corectiei		-	-	0,88
Pret corectat		15,84	20,41	14,96
9)Zona	0	Median	Central	Periferic
Corectie		0%	-10%	5%
valoarea corectiei		-	4,54	0,88
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
10)Utilizan	0	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0,00	0
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
CORECTIE TOTAL NETA		-16,19	-40,12	-7,16
corectie totala neta %		-51%	-72%	-31%
Corectie total bruta		-19,84	-3,98	0,07
Corectia total bruta %		55%	85%	55%
Valoare Unitara Selectata	Eur/mp	Eur/mp	Curs Valutar Lei / Euro	Lei/mp
		15,50	5,0848	78,61

Val. Piata Teren expropriat		TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
9.729,00	Lei	VALOARE TOTALA	9729,42	1643,00	8354,33
Val. prejudiciu		Valoare Unitara	78,81	15,50	78,81
1.375,09	Lei	Prejudiciu generat prin expropriere	16,5%	270,43	1.375,09
EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII					
Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:					
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriuzisa de:			OFERTA	OFERTA	OFERTA
			-10%	-10%	-10%
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru transferul proprietatii:			Integral	Integral	Integral
			0%	0%	0%
Comparabilele studiate NU sunt afectate de limitari ale conditiilor de finantare, astfel ca acestea sunt tranzactionale:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru conditiile de finantare:			la piata	la piata	la piata
			0%	0%	0%
Conditile de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectiile aplicate comparabilelor sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			Normale	Normale	Normale
			0%	0%	0%
Activul subiect NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinatiei, iar comparabilele:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt:			NU	NU	NU
			0%	0%	0%
Conditile de piata la care este evaluat activul sunt aferente perioadei:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru conditiile de piata aplicate comparabilelor sunt:			2025-05-20	la zi	la zi
			0%	0%	0%
Localizarea comparabilelor raportate la amplasamentul activului subiect, com parabilele sunt inferioare la acestea fiind:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru diferentele dintre amplasamente sunt:			str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
			0%	-10%	-15%
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Se estimeaza ajustarile pentru SUPRAFATA			525	626	1565
			-25%	-20%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru FRONT STRADAL					
			-10%	-10%	-10%
Se estimeaza ajustarile pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemanatoare avand pe teren utilitatile imob subiect, ca fiind:					
			0%	-15%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru TOPOGRAFIE, comparabilele fiind asemanatoare subiectului, ca fiind:					
			-10%	-10%	-10%
Cale de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect se prezinta astfel:			Asfalt	Asfalt	Macadam
			0%	0%	5%
Imobilul subiect este amplasat:					
ajustarile pentru comparabile raportat la activul subiect se prezinta astfel:			0	Median	Central
			0%	-10%	5%
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor comparate:					
Raportandu-le la activul subiect apreciem:			Rezidential	Rezidential	Rezidential
			0%	0%	0%

Sinteza corectiilor aplicate comparabilelor



Nr CRT	Nr CF	Localizare	Suprafata Expropriata	AFERENT	Tip Teren	Val Teren EUR/mp	Val Teren LEI	Valoare Prejudiciu LEI	Valoare Despagubire LEI
1	105670	Strada Batthyany Lajos 15a, Salonta	106	Teren expropriat 26	Intravilan	15,50	8.354,33	1.375,09	9.729,00

**TERENURI SITUATE ÎN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
SALONTA ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾**
(în Lei/mp)

Tabelul nr.10

ORAȘUL	ZONA	TIP	VALOARE/CATEGORIA	
			TEREN DE CONSTRUCȚII	LIVEZII, VII
SALONTA	Zona A	cu utilități	200	-
	Zona B	cu utilități	180	-
	Zona C	cu utilități	150	-
	Zona D	cu utilități	80	50

⁽¹⁾-Cu deschidere la drum național, județean, comunal (conform schiței cadastrale).

⁽²⁾-Valorile orientative ale terenurilor care nu au front direct la una dintre arterele specificate la pct.⁽¹⁾ și sunt la o distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (conform schiței cadastrale și a declarației autentice a părților), se reduc cu 50%.

⁽³⁾-Valorile orientative din tabelul de mai sus sunt valabile până la suprafețele de maxim 1.000 mp. Valorile suprafețelor ce depășesc această limită, se reduc cu 45%.

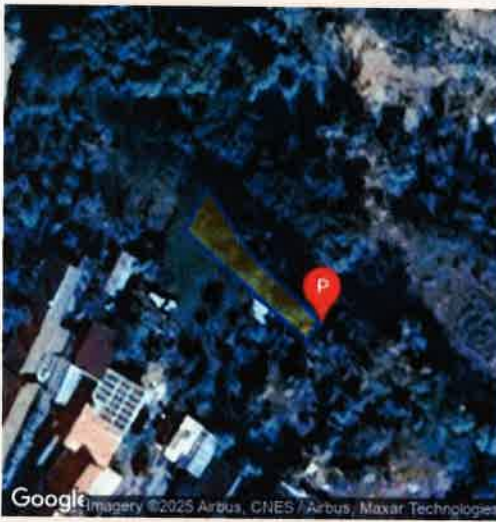
⁽⁴⁾-Se va lua în considerare zona aprobată de Consiliul Local al Municipiului Salonta.

Valoare teren expropriat conform Grilei Notariale Circumscripția Salonta 2025

5.300,00

Lei

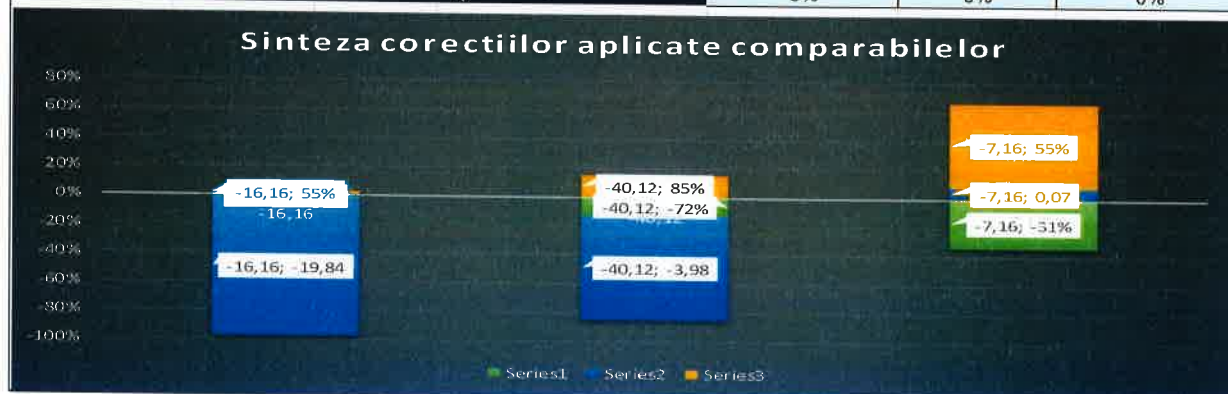
DESCRIERE TEREN SUBIECT

Denumire :	Teran expropriat 27			
Localizare :	Strada Batthyany Lajos 15a, Salonta 415500, România			
Proprietar :	KISS FRANCISCKISS FERENCZ			
Forma de proprietate :	0			
0	1449	Nr Top:	916	
Suprafata in Acte :	716 mp	Sarcini	0	
Suprafata Expropriata :	121 mp	PGA_loc	0,1	
Tip Teren :	Intravilan	Topografie :	Neregulat	
Categorie de Folosinta :	Curti constructii	Utilizare		
Front Stradal :	1		0	
Deschidere :	0 m	C.M.B.U.		
Imprejmuire :	0		0	
Acces la teren :	0			
Utilitati :	Curent, Apa, Canal	Zonare Fiscala :	0	
Tip sol :	0	Zonare :	Mediana	
Clasa sol :	0	Administrator	KISS FRANCISCKISS FE	
Funciuni PUG :	0	Restrictii :	na verde, Zona proteja	
Vecinatati :	0			
Vecinatati Nord :	0	Riscuri :	Zona inundabila	
Vecinatati Sud :	0			
Vecinatati Est :	0			
Vecinatati Vest :	0	Oportunitati :	0	
Observatii :	0			
Recomandari				
0				

COMPARABILE	COMP A	COMP B	COMP C
Suprafata (mp)	525	626	1565
Pret Total	16900	35000	36000
Pret Unitar / mp	32	56	23
Localizare	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Zonare	Median	Central	Pefiferic
Utilitati	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
Cheltuieli imediate	NU	NU	NU
Front Stradal	DA	DA	DA
Conditii drum	Asfalt	Asfalt	Macadam
Topografie	Plan	Plan	Plan
Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential

Adresa :	Aferent :	Zonare :	Tip Teren :	Utilizare :
Strada Bathyan Lajos 15a, Salonta 415500, România	Teren expropriat 27	Mediana	Intravilan	0
Topografie :	Utilitati :	Suprafata totala parcela (mp)	Accesibilitate :	C.M.B.U.
Neregulat	Curent, Apa, Canal	716	0	0
GRILA CALCUL				
TABEL COMPARATII DIRECTE				
Unitate de comparatie	Activul Evaluat	Comparabila A (Euro/mp)	Comparabila B (Euro/mp)	Comparabila C (Euro/mp)
Pret oferta E/mp	Teren expropriat 27	32,00	56,00	23,00
Tip tranzactie		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corectie pt. oferta		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei		-3,2	-5,6	-2,3
Pret corectat		28,80	50,40	20,7
1)Ndr. de prop. tranzac.		Integral	Integral	Integral
Corectie		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
2)Conditii de finantare		La piata	la piata	la piata
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	-	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
3)Conditii de vanzare	NORMALE	Normale	Normale	Normale
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	-	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
4)Caracterul terenului	NU	NU	NU	NU
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	-	0	-	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
5)Conditii de piata	2025-05-20	la zi	la zi	la zi
Corectie	0%	0%	0%	
valoarea corectiei	0	-	0	
Pret corectat	28,80	50,40	20,70	
6)Localizare	Strada Bathyan Lajos 15a.	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Corectie	0%	0%	-10%	-15%
valoarea corectiei	-	-	-5,04	-3,105
Pret corectat	28,80	45,36	17,60	
7)Caract. Fizice(supra)	716	525	626	1565
Corectii	-	-25%	-20%	0%
valoarea corectiei	-	-7,20	-9,07	0,00
Pret corectat	21,60	36,29	17,60	
7.1.Front la strada	1	DA	DA	DA
Corectie	-10%	-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei	-	2,88	4,54	1,76
Pret corectat	18,72	31,75	15,84	
7.2)Utilitati	Curent, Apa, Canal	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
corectii	0%	0%	-15%	0%
valoarea corectiei	-	-	6,80	-
Pret corectat	18,72	24,95	15,84	
7.3)Topografie	Neregulat	Plan	Plan	Plan
Corectie	-10%	-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei	-	2,88	4,54	1,76
Pret corectat	15,84	20,41	14,08	
8)Accesibilitate	0	Asfalt	Asfalt	Macadam
Corectie	0%	0%	0%	5%
valoarea corectiei	-	-	-	0,88
Pret corectat	15,84	20,41	14,96	
9)Zona	Mediana	Median	Central	Periferic
Corectie	0%	0%	-10%	5%
valoarea corectiei	-	-	4,54	0,88
Pret corectat	15,84	15,88	15,84	
10)Utilizan	0	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie	0%	0%	0%	0%
valoarea corectiei	-	-	0,00	0
Pret corectat	15,84	15,88	15,84	
CORECTIE TOTAL NETA		-16,16	-40,12	-7,16
corectie totala neta %		-51%	-72%	-31%
Corectie total bruta		-19,84	-3,98	0,07
Corectie total bruta %		55%	85%	55%
Valoare Unitara Selectata	Eur/mp	Eur/mp	Curs Valutar Lei / Euro	Lei/mp
		15,50	5,0848	78,81

Val. Piata Teren expropriat		TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
11.148,00	Lei	VALOARE TOTALA	11148,16	1875,50	9536,54
Val. prejudiciu		Valoare Unitara	78,81	15,50	78,81
1.611,62	Lei	Prejudiciu generat prin expropriere	16,9%	316,95	1.611,62
EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII					
Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:					
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			OFERTA	OFERTA	OFERTA
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriuzisa de:			-10%	-10%	-10%
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:			COMP A	COMP B	COMP C
			Integral	Integral	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	COMP B	COMP C
			la piata	la piata	la piata
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru conditiile de finantare:			0%	0%	0%
Conditile de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectiile aplicate comparabilelor sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			Normale	Normale	Normale
			0%	0%	0%
Activul subiect NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinatei, iar comparabilele :			COMP A	COMP B	COMP C
			NU	NU	NU
ajustarile pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt:			0%	0%	0%
Conditile de piata la care este evaluat activul sunt aferente perioadei:			COMP A	COMP B	COMP C
			2025-05-20	la zi	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	COMP B	COMP C
			str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
ajustarile pentru diferentele dintre amplasamente sunt:			0%	-10%	-15%
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			525	626	1565
Se estimeaza ajustarile pentru SUPRAFATA			-25%	-20%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru FRONT STRADAL			-10%	-10%	-10%
Se estimeaza ajustarile pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemanatoare avand pe teren utilitatile imob subiect, ca fiind:			0%	-15%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru TOPOGRAFIE, comparabilele fiind asemanatoare subiectului, ca fiind:			-10%	-10%	-10%
Calea de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect se prezinta astfel:			Asfalt	Asfalt	Macadam
			0%	0%	5%
Imobilul subiect este amplasat :			Mediana	Central	Periferic
ajustarile pentru comparabile raportat la activul subiect se prezinta astfel :			0%	-10%	5%
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor comparate :			Rezidential	Rezidential	Rezidential
Raportandu-le la activul subiect apreciem :			0%	0%	0%



Nr CRT	Nr CF	Localizare	Suprafata Expropriata	AFERENT	Tip Teren	Val Teren EUR/mp	Val Teren LEI	Valoare Prejudiciu LEI	Valoare Despachubire LEI
1	1449	Strada Batthyany Lajos 15a, Salonta	121	Teren expropriat 27	Intravilan	15,50	9.536,54	1.611,62	11.148,00

**TERENURI SITUATE ÎN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
SALONTA ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾**
(în Lei/mp)

Tabelul nr.10

ORAȘUL	ZONA	TIP	VALOARE/CATEGORIA	
			TEREN DE CONSTRUCȚII	LIVEZII, VII
SALONTA	Zona A	cu utilități	200	-
	Zona B	cu utilități	180	-
	Zona C	cu utilități	150	-
	Zona D	cu utilități	80	50

⁽¹⁾-Cu deschidere la drum național, județean, comunal (conform schiței cadastrale).

⁽²⁾-Valorile orientative ale terenurilor care nu au front direct la una dintre arterele specificate la pct.⁽¹⁾ și sunt la o distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (conform schiței cadastrale și a declarației autentice a părților), se reduc cu 50%.

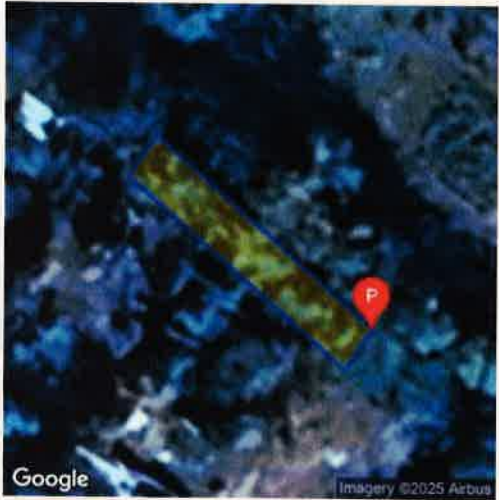
⁽³⁾-Valorile orientative din tabelul de mai sus sunt valabile până la suprafețele de maxim 1.000 mp. Valorile suprafețelor ce depășesc această limită, se reduc cu 45%.

⁽⁴⁾-Se va lua în considerare zonarea aprobată de Consiliul Local al Municipiului Salonta.

Valoare teren expropriat conform Grilei Notariale Circumscripția Salonta 2025

6.050,00 Lei

DESCRIERE TEREN SUBIECT

Denumire :	Teran expropriat 28				
Localizare :	Strada Ianus Pannonius 28, Salonta 415500, România				
Proprietar :	FABIAN ERZSÉBET-EVA				
Forma de proprietate :	0				
0	108612	Nr Cad:	108612		
Suprafata in Acte :	1172	mp	Sarcini		0
Suprafata Expropriata :	75	mp	PGA_loc		0,1
Tip Teren :	Intravilan		Topografie :		Neregulat
Categorie de Folosinta :	Curti constructii		Utilizare		
Front Stradal :	1				0
Deschidere :	0	m	C.M.B.U.		
Imprejmuire :	0			0	
Acces la teren :	0				
Utilitati :	Curent, Apa, Canal		Zonare Fiscala :	0	
Tip sol :	0		Zonare :	Mediana	
Clasa sol :	0		Administrator	FABIAN ERZSÉBET-EVA	
Functiuni PUG :	0		Restrictii :	Zona verde,	
Vecinatati :	0			2025-05-20	
Vecinatati Nord :	0		Riscuri :	Zona inundabila	
Vecinatati Sud :	0				
Vecinatati Est :	0		Oportunitati :	0	
Vecinatati Vest :	0				
Observatii :	0				
Recomandari					
0					

COMPARABILE	COMP A	COMP B	COMP C
Suprafata (mp)	525	626	1565
Pret Total	16900	35000	36000
Pret Unitar / mp	32	56	23
Localizare	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Zonare	Median	Central	Pefiferic
Utilitati	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
Cheltuieli imediate	NU	NU	NU
Front Stradal	DA	DA	DA
Conditii drum	Asfalt	Asfalt	Macadam
Topografie	Plan	Plan	Plan
Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential

Adresa :	Aferent :	Zonare :	Tip Teren :	Utilizare :
Srada Ianus Pannonius 28, Salonta 415500, Romania	Teren expropriat 28	Mediana	Intravilan	0
Topografie :	Utilitati :	Suprafata totala parcela (mp)	Accesibilitate :	C.M.B.U.
Neregulat	Curent, Apa, Canal	1172	0	0
GRILA CALCUL				
TABEL COMPARATII DIRECTE				
Unitate de comparatie	Activul Evaluat	Comparabila A (Euro/mp)	Comparabila B (Euro/mp)	Comparabila C (Euro/mp)
Pret oferta E/mp		32,00	56,00	23,00
Tip tranzactie	Teren expropriat 28	OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corectie pt. oferta		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei		-3,2	-5,6	-2,3
Pret corectat		28,80	50,40	20,7
1)Dr. de prop. transm.	Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
2)Condit. de finantare	La piata	la piata	la piata	la piata
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
3)Conditii de vanzare	NORMALE	Normale	Normale	Normale
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
4)Cheltuieli imobiliar	NU	NU	NU	NU
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
5)Conditii de piata	2025-05-20	la zi	la zi	la zi
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		0	-	0
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
6)Localizare	Strada Ianus Pannonius 28,	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Corectie		0%	-10%	-15%
valoarea corectiei		-	-5,04	-3,105
Pret corectat		28,80	45,36	17,60
7)Caract. Fizice(sup)	1172	525	626	1565
Corectii		-25%	-20%	0%
valoarea corectiei		-7,20	-9,07	0,00
Pret corectat		21,60	36,29	17,60
7.1 Front la strada	1	DA	DA	DA
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		-	4,54	1,76
Pret corectat		18,72	31,75	15,84
7.2 Utilitat	Curent, Apa, Canal	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
corectii		0%	-15%	0%
valoarea corectiei		-	6,80	-
Pret corectat		18,72	24,95	15,84
7.3 Topografie	Neregulat	Plan	Plan	Plan
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		-	4,54	1,76
Pret corectat		15,84	20,41	14,08
8)Accesibilitate	0	Asfalt	Asfalt	Macadam
Corectie		0%	0%	5%
valoarea corectiei		-	-	0,88
Pret corectat		15,84	20,41	14,96
9)Zona	Mediana	Median	Central	Peiferic
Corectie		0%	-10%	5%
valoarea corectiei		-	4,54	0,88
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
10)Utilizari	0	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0,00	0
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
CORECTIE TOTAL NETA		-16,16	-40,12	-7,16
corectie totala neta %		-51%	-72%	-31%
Corectie total bruta		-19,84	-3,98	0,07
Corectia total bruta %		55%	85%	55%
Valoare Unitara Selectata	Eur/mp	Eur/mp	Curs Valutar Lei / Euro	Lei/mp
		16,30	5,0848	78,81

Val. Piata Teren expropriat		TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
6.289,00	Lei	VALOARE TOTALA	6289,35	1162,50	5911,08
Val. prejudiciu		Valoare Unitara	78,81	15,50	78,81
378,27	Lei	Prejudiciu generat prin expropriere	6,4%	74,39	378,27
EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII					
Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:					
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriuzisa de:			OFERTA	OFERTA	OFERTA
			-10%	-10%	-10%
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru transferul proprietatii :			Integral	Integral	Integral
			0%	0%	0%
Comparabilele studiate NU sunt afectate de limitari ale conditiilor de finantare, astfel ca acestea sunt tranzactionale :			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru conditiile de finantare:			la plata	la plata	la plata
			0%	0%	0%
Conditile de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectiile aplicate comparabilelor sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			Normale	Normale	Normale
			0%	0%	0%
Activul subiect NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinatiei, iar comparabilele :			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt:			NU	NU	NU
			0%	0%	0%
Conditile de plata la care este evaluat activul sunt aferente perioadei:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru conditiile de plata aplicate comparabilelor sunt:			2025-05-20	la zi	la zi
			0%	0%	0%
Localizarea comparabilelor raportate la amplasamentul activului subiect, comparabilele sunt inferioare la acestea fiind:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru diferentele dintre amplasamente sunt:			str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
			0%	-10%	-15%
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Se estimeaza ajustariile pentru SUPRAFATA			525	626	1565
			-25%	-20%	0%
Se estimeaza ajustariile pentru FRONT STRADAL			-10%	-10%	-10%
Se estimeaza ajustariile pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemanatoare avand pe teren utilitatile imob subiect, ca fiind:			0%	-15%	0%
Se estimeaza ajustariile pentru TOPOGRAFIE, comparabilele fiind asemanatoare subiectului, ca fiind:			-10%	-10%	-10%
Cale de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect se prezinta astfel:			Asfalt	Asfalt	Macadam
			0%	0%	5%
Imobilul subiect este amplasat :			Mediana	Central	Pefiferic
ajustarile pentru comparabile raportat la activul subiect se prezinta astfel :			0%	-10%	5%
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor comparate :			Rezidential	Rezidential	Rezidential
Raportandu-le la activul subiect apreciem :			0%	0%	0%

Sinteza corectiilor aplicate comparabilelor



Nr CRT	Nr CF	Localizare	Suprafata Expropriata	AFERENT	Tip Teren	Val Teren EUR/mp	Val Teren LEI	Valoare Prejudiciu LEI	Valoare Despagubire LEI
1	108612	Strada Ianus Pannonius 28, Salonta	75	Teren expropriat 28	Intravilan	15,50	5.911,08	378,27	6.289,00

**TERENURI SITUATE ÎN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
SALONTA ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾
(în Lei/mp)**

Tabelul nr.10

ORAȘUL	ZONA	TIP	VALOARE/CATEGORIA	
			TEREN DE CONSTRUCȚII	LIVEZII, VII
SALONTA	Zona A	cu utilități	200	-
	Zona B	cu utilități	180	-
	Zona C	cu utilități	150	-
	Zona D	cu utilități	80	50

⁽¹⁾-Cu deschidere la drum național, județean, comunal (conform schiței cadastrale).

⁽²⁾-Valorile orientative ale terenurilor care nu au front direct la una dintre arterele specificate la pct.⁽¹⁾ și sunt la o distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (conform schiței cadastrale și a declarației autentice a părților), se reduc cu 50%.

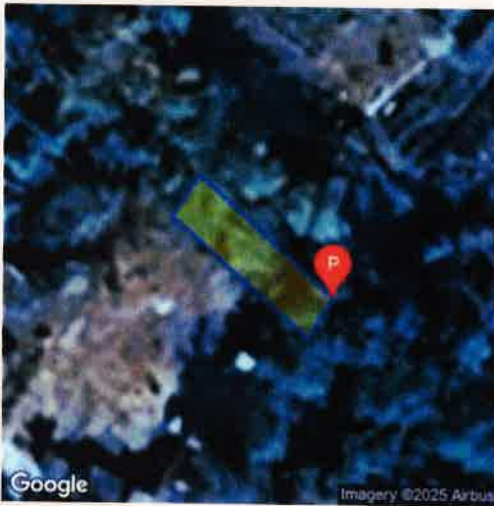
⁽³⁾-Valorile orientative din tabelul de mai sus sunt valabile până la suprafețele de maxim 1.000 mp. Valorile suprafețelor ce depășesc această limită, se reduc cu 45%.

⁽⁴⁾-Se va lua în considerare zonarea aprobată de Consiliul Local al Municipiului Salonta.

Valoare teren expropriat conform Grilei Notariale Circumscripția Salonta 2025

3.750,00 Lei

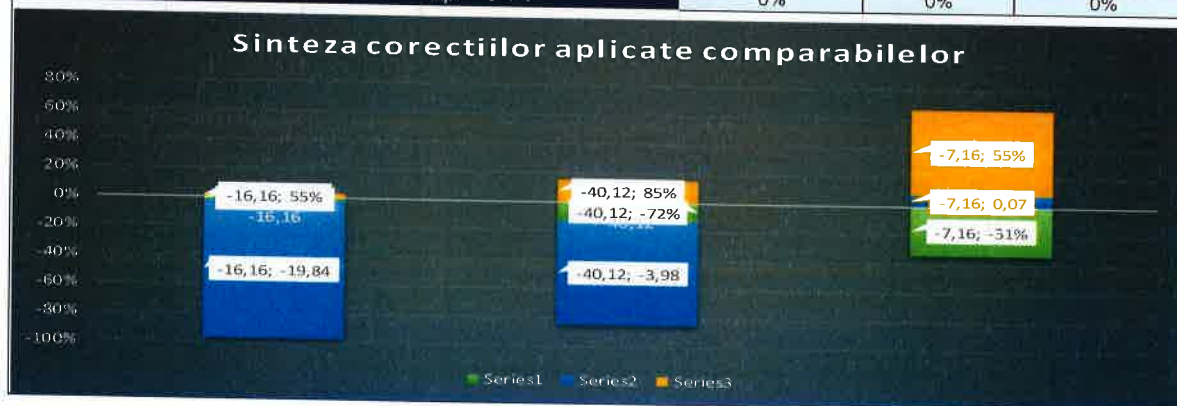
DESCRIERE TEREN SUBIECT

Denumire :	Teren expropriat 29			
Localizare :	Strada Ianus Pannonius 28, Salonta 415500, România			
Proprietar :	ILLYÉS GÁBOR-MÁRTON			
Forma de proprietate :	0			
0	106796	Nr Cad:	106796	
Suprafata in Acte :	713 mp	Sarcini	0	
Suprafata Expropriata :	45 mp	PGA_loc	0,1	
Tip Teren :	Intravilan	Topografie :	Neregulat	
Categorie de Folosinta :	Curti constructii	Utilizare		
Front Stradal :	1		0	
Deschidere :	0 m	C.M.B.U.		
Imprejmuire :	0		0	
Acces la teren :	0			
Utilitati :	Curent, Apa, Canal	Zonare Fiscala :	0	
Tip sol :	0	Zonare :	Mediana	
Clasa sol :	0	Administrator	ILLYÉS GÁBOR-MÁRTON	
Funciuni PUG :	0	Restrictii :	na verde, Zona protejata	
Vecinatati :	0	Data Eval	2025-05-20	
Vecinatati Nord :	0	Riscuri :	Zona inundabila	
Vecinatati Sud :	0	Oportunitati :	0	
Vecinatati Est :	0	Observatii :		
Vecinatati Vest :	0			
0				
Recomandari				
0				
Curs valutar Lei /Euro 5,0848				

COMPARABILE	COMP A	COMP B	COMP C
Suprafata (mp)	525	626	1565
Pret Total	16900	35000	36000
Pret Unitar / mp	32	56	23
Localizare	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Zonare	Median	Central	Pefiferic
Utilitati	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
Cheltuieli imediate	NU	NU	NU
Front Stradal	DA	DA	DA
Conditii drum	Asfalt	Asfalt	Macadam
Topografie	Plan	Plan	Plan
Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential

Adresa :	Aferent :	Zonare :	Tip Teren :	Utilizare :	
Strada Ianus Pannonius 28, Salonta 415500, România	Teren expropriat 29	Mediana	Intravilan	0	
Topografie :	Utilitati :	Suprafata totala parcela (mp)	Accesibilitate :	C.M.B.U.	
Neregulat	Curent, Apa, Canal	713	0	0	
GRILA CALCUL TABEL COMPARATII DIRECTE					
Unitate de comparatie	Activul Evaluat	Comparabila A (Euro/mp)	Comparabila B (Euro/mp)	Comparabila C (Euro/mp)	
Pret oferta E/mp	Teren expropriat 29	32,00	56,00	23,00	
Tip tranzactie		OFERTA	OFERTA	OFERTA	
Corectie pt. oferta		-10%	-10%	-10%	
Valoarea corectiei		-3,2	-5,6	-2,3	
Pret corectat		28,80	50,40	20,7	
1)Canditi de finantare		Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie		0%	0%	0%	
Valoarea corectiei		-	-	-	
Pret corectat		28,80	50,40	20,70	
2)Conditii de finantare		La piata	la piata	la piata	la piata
Corectie	0%	0%	0%		
valoarea corectiei	-	-	-		
Pret corectat	28,80	50,40	20,70		
3)Conditii de vanzare	NORMALE	Normale	Normale	Normale	
Corectie	0%	0%	0%		
valoarea corectiei	-	-	-		
Pret corectat	28,80	50,40	20,70		
4)Cheltuieli medii	NU	NU	NU	NU	
Corectie	0%	0%	0%		
valoarea corectiei	-	0	-		
Pret corectat	28,80	50,40	20,70		
5)Conditii de piata	2025-05-20	la zi	la zi	la zi	
Corectie	0%	0%	0%		
valoarea corectiei	0	-	0		
Pret corectat	28,80	50,40	20,70		
6)Localizare	Strada Ianus Pannonius 28.	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu	
Corectie	0%	-10%	-15%		
valoarea corectiei	-	-5,04	-3,105		
Pret corectat	28,80	45,36	17,60		
7)Caract. Fizice/auri	713	525	626	1565	
Corectii	-25%	-20%	0%		
valoarea corectiei	-7,20	-9,07	0,00		
Pret corectat	21,60	36,29	17,60		
7.1 Fronta strada	1	DA	DA	DA	
Corectie	-10%	-10%	-10%		
valoarea corectiei	-	2,88	4,54		
Pret corectat	18,72	31,75	15,84		
7.2 Utilitati	Curent, Apa, Canal	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent	
corectii	0%	-15%	0%		
valoarea corectiei	-	-	6,80		
Pret corectat	18,72	24,95	15,84		
7.3 Topografia	Neregulat	Plan	Plan	Plan	
Corectie	-10%	-10%	-10%		
valoarea corectiei	-	2,88	4,54		
Pret corectat	15,84	20,41	14,08		
8)Accesibilitate	0	Asfalt	Asfalt	Macadam	
Corectie	0%	0%	5%		
valoarea corectiei	-	-	0,88		
Pret corectat	15,84	20,41	14,96		
9)Zona	Mediana	Median	Central	Pefiferic	
Corectie	0%	-10%	5%		
valoarea corectiei	-	-	4,54		
Pret corectat	15,84	15,88	15,84		
10)Tipul	0	Rezidential	Rezidential	Rezidential	
Corectie	0%	0%	0%		
valoarea corectiei	-	0,00	0		
Pret corectat	15,84	15,88	15,84		
CORECTIE TOTAL NETA		-16,16	-40,12	-7,16	
corectie totala neta %		-51%	-72%	-31%	
Corectie total bruta		-19,84	-3,98	0,07	
Corectie total bruta %		55%	85%	55%	
Valoare Unitara Selectata	Eur/mp	Eur/mp	Curs Valutar Lei / Euro	Lei/mp	
		15,50	5,0848	78,81	

Val. Piata Teren expropriat		TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
3.770,00	Lei	VALOARE TOTALA	3770,49	697,50	3546,65
Val. prejudiciu		Valoare Unitara	78,81	15,50	78,81
223,84	Lei	Prejudiciu generat prin expropriere	6,3%	44,02	223,84
EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII					
Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:					
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriuzisa de:			OFERTA	OFERTA	OFERTA
			-10%	-10%	-10%
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru transferul proprietatii:			Integral	Integral	Integral
			0%	0%	0%
Comparabilele studiate NU sunt afectate de limitari ale conditiilor de finantare, astfel ca acestea sunt tranzactionate:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru conditiile de finantare:			la piata	la piata	la piata
			0%	0%	0%
Conditile de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectiile aplicate comparabilelor sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			Normale	Normale	Normale
			0%	0%	0%
Activul subiect NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinatiei, iar comparabilele:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt:			NU	NU	NU
			0%	0%	0%
Conditile de piata la care este evaluat activul sunt aferente perioadei:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru conditiile de piata aplicate comparabilelor sunt:			2025-05-20	la zi	la zi
			0%	0%	0%
Localizarea comparabilelor raportate la amplasamentul activului subiect, comparabilele sunt inferioare la acestea fiind:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustarile pentru diferentele dintre amplasamente sunt:			str. Ion Ilariu	Str. Via Gustakos	Str. Andrei Muresanu
			0%	-10%	-15%
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Se estimeaza ajustarile pentru SUPRAFATA			525	626	1565
			-25%	-20%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru FRONT STRADAL			-10%	-10%	-10%
Se estimeaza ajustarile pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemanatoare avand pe teren utilitatile imob subiect, ca fiind:			0%	-15%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru TOPOGRAFIE, comparabilele fiind asemanatoare subiectului, ca fiind:			-10%	-10%	-10%
Calea de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect se prezinta astfel:			Asfalt	Asfalt	Macadam
			0%	0%	5%
Imobilul subiect este amplasat:			Mediana	Median	Central
ajustarile pentru comparabile raportat la activul subiect se prezinta astfel:			0%	-10%	5%
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor comparate:			Rezidential	Rezidential	Rezidential
Raportandu-le la activul subiect apreciem:			0%	0%	0%



Nr CRT	Nr CF	Localizare	Suprafata Expropriata	AFERENT	Tip Teren	Val Teren EUR/mp	Val Teren LEI	Valoare Prejudiciu LEI	Valoare Despagubire LEI
1	106796	Pannonius 28, Salonta	45	Teren expropriat 29	Intravilan	15,50	3.546,65	223,84	3.770,00

**TERENURI SITUATE ÎN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
SALONTA ^{(1) (2) (3) (4)}**
(în Lei/mp)

Tabelul nr.10

ORAȘUL	ZONA	TIP	VALOARE/CATEGORIA	
			TEREN DE CONSTRUCȚII	LIVEZII, VII
SALONTA	Zona A	cu utilități	200	-
	Zona B	cu utilități	180	-
	Zona C	cu utilități	150	-
	Zona D	cu utilități	80	50

⁽¹⁾-Cu deschidere la drum național, județean, comunal (conform schiței cadastrale).

⁽²⁾-Valorile orientative ale terenurilor care nu au front direct la una dintre arterele specificate la pct.⁽¹⁾ și sunt la o distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (conform schiței cadastrale și a declarației autentice a părților), se reduc cu 50%.

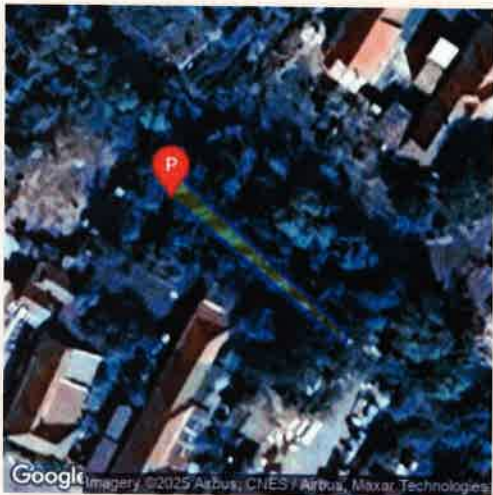
⁽³⁾-Valorile orientative din tabelul de mai sus sunt valabile până la suprafețele de maxim 1.000 mp. Valorile suprafețelor ce depășesc această limită, se reduc cu 45%.

⁽⁴⁾-Se va lua în considerare zonarea aprobată de Consiliul Local al Municipiului Salonta.

Valoare teren expropriat conform Grilei Notariale Circumscripția Salonta 2025

2.250,00 Lei

DESCRIERE TEREN SUBIECT

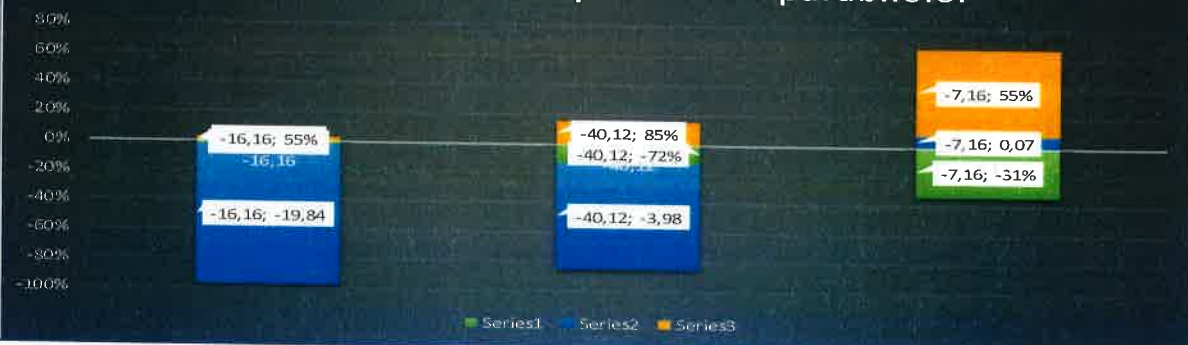
Denumire :	Teren expropriat 30			
Localizare :	Strada Csokonay Vitez Mihaly 7, Salonta 415500, România			
Proprietar :	JAMBOR ZOLTAN-ALEXANDRU, JAMBOR EVA			
Forma de proprietate :	Proprietate privata,1/1			
Carte funciara	113367	Nr Top:	923, 924	
Suprafata in Acte :	1241 mp	Sarcini	0	
Suprafata Expropriata :	90 mp	PGA_loc	0,1	
Tip Teren :	Intravilan	Topografie :	Neregulat	
Categorie de Folosinta :	Curti constructii	Utilizare		
Front Stradal :	1		0	
Deschidere :	0 m	C.M.B.U.		
Imprejmuire :	0		0	
Acces la teren :	0			
Utilitati :	Curent, Apa, Canal	Zonare Fiscala :	0	
Tip sol :	0	Zonare :	Mediana	
Clasa sol :	0	Administrator	JAMBOR ZOLTAN-ALE	
Funciuni PUG :	0	Restrictii :	Zona verde,	
Vecinatati :	0		2025-05-20	
Vecinatati Nord :	0	Riscuri :	Zona inundabila	
Vecinatati Sud :	0			
Vecinatati Est :	0	Oportunitati :	0	
Vecinatati Vest :	0			
Observatii :	0			
Recomandari				
0				

COMPARABILE	COMP A	COMP B	COMP C
Suprafata (mp)	525	626	1565
Pret Total	16900	35000	36000
Pret Unitar / mp	32	56	23
Localizare	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Zonare	Median	Central	Pefiferic
Utilitati	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
Cheltuieli imediate	NU	NU	NU
Front Stradal	DA	DA	DA
Conditii drum	Asfalt	Asfalt	Macadam
Topografie	Plan	Plan	Plan
Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential

Adresa :	Aferent :	Zonare :	Tip Teren :	Utilizare :
Strada Csokonay Vitez Mihaly 7, Salonta 415500,	Teren expropriat 30	Mediana	Intravilan	0
Topografie :	Utilitati :	Suprafata totala parcela (mp)	Accesibilitate :	C.M.B.U.
Neregulat	Curent, Apa, Canal	1241	0	0
GRILA CALCUL				
TABEL COMPARATII DIRECTE				
Unitate de comparatie	Activul Evaluat	Comparabila A (Euro/mp)	Comparabila B (Euro/mp)	Comparabila C (Euro/mp)
Pret oferta E/mp		32,00	56,00	23,00
Tip tranzactie		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corectie pt. oferta	Teren expropriat 30	-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei		-3,2	-5,6	-2,3
Pret corectat		28,80	50,40	20,7
1)Ct. de propr. transfer	Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
2)Conditie finantare	La piata	la piata	la piata	la piata
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
3)Conditie de vanzare	NORMALE	Normale	Normale	Normale
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
4)Cheltuieli imediate	NU	NU	NU	NU
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0	-
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
5)Conditie de piata	2025-05-20	la zi	la zi	la zi
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		0	-	0
Pret corectat		28,80	50,40	20,70
6)Localizare	Strada Csokonay Vitez Miha	str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
Corectie		0%	-10%	-15%
valoarea corectiei		-	-5,04	-3,105
Pret corectat		28,80	45,36	17,60
7)Caract. Fizic (supr)	1241	525	626	1565
Corectii		-25%	-20%	0%
valoarea corectiei		-7,20	-9,07	0,00
Pret corectat		21,60	36,29	17,60
7.1.Front la strada	1	DA	DA	DA
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		2,88	4,54	1,76
Pret corectat		18,72	31,75	15,84
7.2.Utilitat	Curent, Apa, Canal	A/C, Curent	A/C, Curent, Gaz	A/C, Curent
corectii		0%	-15%	0%
valoarea corectiei		-	6,80	-
Pret corectat		18,72	24,95	15,84
7.3.bprgmk	Neregulat	Plan	Plan	Plan
Corectie		-10%	-10%	-10%
valoarea corectiei		2,88	4,54	1,76
Pret corectat		15,84	20,41	14,08
8)Accesibilitate	0	Asfalt	Asfalt	Macadam
Corectie		0%	0%	5%
valoarea corectiei		-	-	0,88
Pret corectat		15,84	20,41	14,96
9)Zona	Mediana	Median	Central	Periferic
Corectie		0%	-10%	5%
valoarea corectiei		-	4,54	0,88
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
10)Utilizari	0	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0,00	0
Pret corectat		15,84	15,88	15,84
CORECTIE TOTAL NETA		-16,16	-40,12	-7,16
corectie totala neta %		-51%	-72%	-31%
Corectie totala bruta		-19,84	-3,98	0,07
Corectie totala bruta %		55%	85%	55%
Valoare Unitara Selectata	Eur/mp	Eur/mp	Curs Valutar Lei / Euro	Lei/mp
		15,50	5,0848	78,81

Val. Piata Teren expropriat		TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
7.608,00	Lei	VALOARE TOTALA	7607,72	1395,00	7093,30
Val. prejudiciu		Valoare Unitara	78,81	15,50	78,81
514,42	Lei	Prejudiciu generat prin expropriere	7,3%	101,17	514,42
EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII					
Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:					
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriu-zisa de:			OFERTA	OFERTA	OFERTA
			-10%	-10%	-10%
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustările pentru transferul proprietatii :			Integral	Integral	Integral
			0%	0%	0%
Comparabilele studiate NU sunt afectate de limitari ale conditiilor de finantare, astfel ca acestea sunt tranzactionate :			COMP A	COMP B	COMP C
Evaluatorul estimeaza ajustările pentru conditiile de finantare:			la piata	la piata	la piata
			0%	0%	0%
Conditii de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectiile aplicate comparabilelor sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
			Normale	Normale	Normale
			0%	0%	0%
Activul subiect NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utilizat conform destinatiei, iar comparabilele :			COMP A	COMP B	COMP C
ajustările pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt:			NU	NU	NU
			0%	0%	0%
Conditii de piata la care este evaluat activul sunt aferente perioadei:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustările pentru conditiile de piata aplicate comparabilelor sunt:			2025-05-20	la zi	la zi
			0%	0%	0%
Localizarea comparabilelor raportate la amplasamentul activului subiect, comparabilele sunt inferioare la acestea fiind:			COMP A	COMP B	COMP C
ajustările pentru diferentele dintre amplasamente sunt:			str. Ion Ilariu	Str. Via Custakos	Str. Andrei Muresanu
			0%	-10%	-15%
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:			COMP A	COMP B	COMP C
Se estimeaza ajustările pentru SUPRAFATA			525	626	1565
			-25%	-20%	0%
Se estimeaza ajustările pentru FRONT STRADAL			-10%	-10%	-10%
Se estimeaza ajustările pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemanatoare avand pe teren utilitatile Imob subiect, ca fiind:			0%	-15%	0%
Se estimeaza ajustările pentru TOPOGRAFIE, comparabilele fiind asemanatoare subiectului, ca fiind:			-10%	-10%	-10%
Cale de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect se prezinta astfel:			Asfalt	Asfalt	Macadam
			0%	0%	5%
Imobilul subiect este amplasat :			Mediana	Median	Central
ajustările pentru comparabile raportat la activul subiect se prezinta astfel :			0%	-10%	5%
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor comparate :			Rezidential	Rezidential	Rezidential
Raportandu-le la activul subiect apreciem :			0%	0%	0%

Sinteza corectiilor aplicate comparabilelor



Nr CRT	Nr CF	Localizare	Suprafata Expropriata	AFERENT	Tip Teren	Val Teren EUR/mp	Val Teren LEI	Valoare Prejudiciu LEI	Valoare Despagubire LEI
1	113367	Strada Csokonyai vitez Mihaly 7, Salonta	90	Teren expropriat 30	Intravilan	15,50	7.093,30	514,42	7.608,00

**TERENURI SITUATE ÎN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
SALONTA ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾**
(în Lei/mp)

Tabelul nr.10

ORAȘUL	ZONA	TIP	VALOARE/CATEGORIA	
			TEREN DE CONSTRUCȚII	LIVEZII, VII
SALONTA	Zona A	cu utilități	200	-
	Zona B	cu utilități	180	-
	Zona C	cu utilități	150	-
	Zona D	cu utilități	80	50

⁽¹⁾-Cu deschidere la drum național, județean, comunal (conform schiței cadastrale).

⁽²⁾-Valorile orientative ale terenurilor care nu au front direct la una dintre arterele specificate la pct.⁽¹⁾ și sunt la o distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (conform schiței cadastrale și a declarației autentice a părților), se reduc cu 50%.

⁽³⁾-Valorile orientative din tabelul de mai sus sunt valabile până la suprafețele de maxim 1.000 mp. Valorile suprafațelor ce depășesc această limită, se reduc cu 45%.

⁽⁴⁾-Se va lua în considerare zonarea aprobată de Consiliul Local al Municipiului Salonta.

Valoare teren expropriat conform Grilei Notariale Circumscripția Salonta 2025

4.500,00 Lei

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 părere 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, neexpușe 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:

- Prezenta 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 Spațiilor comerciale;
- 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 Oradea și din zona în care se situează spațiile comerciale 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 August 2021. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 12.06.2021.

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 5,0848 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 Autorizati 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 estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului

Având în vedere cadrul legal în care se desfășoară procedura exproprierii cât și suprafețele expropriate, evaluatorul a tratat fiecare suprafață individual pentru care a calculat valoarea de piață, potențialul prejudiciu adus inclusiv valoarea terenului conform grilelor notariale, aceste rezultate au fost analizate și comparate pentru conformare legislativă.

În partea de analiză a valorilor, evaluatorul analizează rezultatele obținute în urma abordărilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapitulând întreg procesul de evaluare și asigurându-se că datele obținute, analizele efectuate, raționamentul și logica aplicate au condus la judecăți consecvente.

Având în vedere faptul că terenul subiect este supus exproprierii și nu unei vânzări în condiții normale, evaluatorul consideră că valoarea justă a despăgubirii se compune din valoarea de piață a terenului subiect și din prejudiciul cauzat prin deposedarea de terenul subiect cu geometria aferentă, astfel avem valorile:

Nr-CRT	Nr-CF	Nr-CAD	Localizare	Suprafata parcela	Suprafata Expropriata	Tip Teren	PROPRIETAR	Val Teren EUR/mp	Val Teren LEI	Valoare Prejudiciu LEI	Valoare Despagubire LEI
1	109389	109389		1286	60	Intravilan	MADA DENISA ALEXANDRA, MADA MARIUS-FIORIN	15,5	4.728,86	220,63	4.949,00
2	109388	109388		1466	51	Intravilan	GOINA ROXANA DORINA	15,5	4.019,53	139,83	4.159,00
3	101215	3090/13		2110	128	Intravilan	LAZA SIMONA-ALINA, BLAJ FLORICA-MARIOARA	15,5	10.088,24	611,99	10.700,00
4	114455	114455		508	255	Intravilan	GREC MIHAI-GHEORGHE, GREC RAMONA-IOANA	15,5	20.885,82	10.895,16	31.781,00
5	112056	112056		1407	16	Intravilan	GREC VIORICA	15,5	1.261,03	14,34	1.275,00
6	111726	111726		968	30	Intravilan	SZELL ILEANA, SZEI LIONA, PAPP LIONA-MARGIT	15,5	2.364,43	73,28	2.438,00
7	113784	113784		1040	55	Intravilan	BUZ VICTOR-ALIN, BUZ MELITTA-ERIKA	15,5	4.334,79	229,24	4.564,00
8	110741	1004/1, 1005/1		1003	36	Intravilan	CIONCA NICOLETA-DENISA	15,5	2.837,32	101,84	2.939,00
9	105790	1016, 1017		939	23	Intravilan	CSEREGI SANDOR ATTILA	15,5	1.812,73	44,40	1.857,00
10	113019	113019		847	28	Intravilan	MOLNAR ECATERINA, TENKEI ALEXANDRU LILIANA	15,5	2.206,80	72,95	2.280,00
11	109770	109770		848	47	Intravilan	MESZAROS STEFAN, MESZAROS GIZELA	15,5	3.704,28	205,31	3.910,00
12	109601	109601		1234	15	Intravilan	KISS STEFAN, KISS FRANCISC	15,5	1.182,22	14,37	1.197,00
13	109587	708, 709, 710		1529	37	Intravilan	BONCZOS LAIOS	15,5	2.916,13	70,57	2.987,00
14	105252	7067/07		1564	45	Intravilan	MADOS MARIA AGNES, MADOS ZOLTAN, MADOS ATTILA, MADOS ANDREA-ANNA	15,5	3.546,65	102,05	3.649,00
15	105952	704/2, 705/2		677	5	Intravilan	SZEI ILEANA, SUCIU LIONA-SZEI SANDOR ZOLT, SZEI AGNES	15,5	394,07	2,91	397,00
16	113746	113746		705	120	Intravilan	CRACIUN FLORIN, CRACIUN SIMINA-IOANA, BOGDAN SERGIU-DAN, BOGDAN BIANCA GEORGIANA	15,5	9.457,73	1.609,83	11.068,00
17	113747	113747		1410	284	Intravilan	CRACIUN FLORIN, CRACIUN SIMINA-IOANA, BOGDAN SERGIU-DAN, BOGDAN BIANCA GEORGIANA	15,5	22.385,29	4.508,41	26.892,00
18	113748	113748		2115	349	Intravilan	CRACIUN FLORIN, CRACIUN SIMINA-IOANA, BOGDAN SERGIU-DAN, BOGDAN BIANCA GEORGIANA	15,5	27.506,23	4.538,85	32.045,00
19	103368	3059/1, 3060/1		598	25	Intravilan	ANDRONACHE IOAN-CRISTIAN	15,5	1.970,36	82,37	2.053,00
20	107375	107375		820	153	Intravilan	CRETU NOEMI	15,5	12.058,60	2.249,96	14.309,00
21	107493	107493		1939	110	Intravilan	KOCSIS TIBOR CSABA, KOCSIS JUDIT MARGIT	15,5	8.669,58	491,83	9.161,00
22	110443	479, 480		1385	46	Intravilan	BAKTAI TUNDE	15,5	3.625,46	120,41	3.746,00
23	13653	914/1, 915/1		640	27	Intravilan	KERTMEGI ALEXANDRU KERTMEGI EMERIC	15,5	2.127,99	89,77	2.218,00
24	105670	914/2, 915/2		644	106	Intravilan	CSUTH ALEXANDRU	15,5	8.354,33	1.375,09	9.729,00
25	1449	916		716	121	Intravilan	KISS FRANCIS KISS FERENCZ	15,5	9.536,54	1.611,62	11.148,00
26	108612	108612		1172	75	Intravilan	FABIAN ERZSEBET-EVA	15,5	5.911,08	378,27	6.289,00
27	106796	106796		713	45	Intravilan	ILLYÉS GABOR-MARTON	15,5	3.546,65	223,84	3.770,00
28	113367	0		1241	90	Intravilan	JAMBOR ZOLTAN-ALEXANDRU, JAMBOR EVA	15,5	7.093,30	514,42	7.608,00
VALORI TOTALE NETE :								188.524,04	30.593,54	219.118,00	

HODISAN MIHAI FELICIAN

Expert evaluator proprietăți imobiliare

Membru titular ANEVAR

NR LEG 13149

Valabila 2025

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

ANEXA NR. 1 - LOCALIZARE IN UAT



ANEXA NR. 3 - DOCUMENTE

Amara NR.4 la HELMS NR.

Lista cuprinzand imobilele proprietate privată supuse exproprierii care fac parte din coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „Amenajare Coridor Albastru” în Municipiul Salonta, județul Bihor

Nr crt.	Județ	U.A.T.	Nume proprietar /Denumire proprietar	Categoria de folosință	IE/Nr. Cad cad vechi/Topo	CF/CF vechi	Suprafața din acte (mp)	Suprafața expropriată	Valoare despăgubire lei
1	Bihor	Municipiul Salonta	MADA DENISA ALEXANDRA, MADA MARIUS-FLORIN - asupra constructiilor, BRD - GROUPE SOCIÉTÉ GÉNÉRALE S.A.	CC, A	109389	109389	1286	60	4949.00
2	Bihor	Municipiul Salonta	GOINA ROXANA DORINA,	CC, A	109388	109388	1466	51	4159.00
3	Bihor	Municipiul Salonta	LAZA SIMONA-ALINA, BLAU FLORICA-MARIOARA	CC, A	Top: 3090/13	101215 vechi:14236	2110	128	10700.00
4	Bihor	Municipiul Salonta	GREC MIHAI-GHEORGHE, GREC RAMONA-IOANA	A	114455	114455	508	265	31781.00
5	Bihor	Municipiul Salonta	GREC VIORICA	CC, A	112056	112056	1407	16	1275.00
6	Bihor	Municipiul Salonta	SZELL ILEANA, SZEL ILONA, PAPP ILONA-MARGIT	CC, A	111726	111726	968	30	2438.00
7	Bihor	Municipiul Salonta	BUZ VICTOR-ALIN, BUZ MELITTA-ERIKA	CC, A	113784	113784	1040	55	4564.00
8	Bihor	Municipiul Salonta	CIONCA NICOLETA-DENISA	CC, altele	Top: 1004/1, 1005/1	110741 vechi:4138	1003	36	2939.00

9	Bihor	Municipiul Salonta	CSEPREGI SANDOR ATTILA	CC, altele	Top: 1016, 1017	105790 vechi:13208	939	23	1857.00
10	Bihor	Municipiul Salonta	MOLNÁR ECATERINA, TENKEI ALEXANDRU	CC, A	113019	113019	847	28	2280.00
11	Bihor	Municipiul Salonta	MESSAROS STEFAN, MESSAROS GIZELA IULIANA	CC, A	109770	109770	848	47	3910.00
12	Bihor	Municipiul Salonta	KISS STEFAN, KISS FRANCISC	CC, A	109601	109601	1234	15	1197.00
13	Bihor	Municipiul Salonta	BONCZOS LAJOS	CC, altele	Top:708, 709, 710	109587 vechi:6532	1529	37	2987.00
14	Bihor	Municipiul Salonta	MADOS MARIA AGNES, MADOS ZOLTAN, MADOS ATTILA, MADOS ANDREA-ANNA	CC, altele	Top: 706,707	105252 vechi:7329	1564	45	3649.00
15	Bihor	Municipiul Salonta	SZEGL ILEANA, SUCIU ILONA, SZEGL SANDOR ZSOLT, SZEGL AGNES	CC, A	Top: 704/2, 705/2	105952 vechi:14504	677	5	397.00
16	Bihor	Municipiul Salonta	CRĂCIUN FLORIN, CRACIUN SIMINA-IOANA, BOGDAN SERGIU-DAN, BOGDAN BIANCA GEORGIANA	CC	113746	113746	705	120	11068.00
17	Bihor	Municipiul Salonta	CRĂCIUN FLORIN, CRACIUN SIMINA-IOANA, BOGDAN SERGIU-DAN, BOGDAN BIANCA GEORGIANA	CC	113747	113747	1410	284	26892.00

