MUNICIPIUL SALONTA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SALONTA
Salonta, str. Republicii Nr.1, cod poştal 415500, Judeţul Bihor
CUI 4593423
Tel: 0259-373243, 0359-409730, 0359-409731; Fax: 0359-409733
e-mail: primsal3@gmail.com; primsal@rdslink.ro
web-site: www.salonta.net

H O T Ă R Â R E A
Nr. 227 din 29 OCTOMBRIE 2026
Privind însuşirea Raportului de Evaluare al terenului intravilan situat [redacted] identificat cu nr. topo. 563/2 înscris în CF nr. 111354 cu nr. cad 111354, respectiv vânzarea directă a terenului în suprafaţă de 300/317

Consiliul Local al Municipiului Salonta,

- Examinând proiectul de hotărâre privind însuşirea Raportului de Evaluare al terenului intravilan situat [redacted] identificat cu nr. topo. 563/2 înscris în CF nr. 111354 cu nr.cad 111354, respectiv vânzarea directă a terenului în suprafaţă de 300/317;
- Reţinând Referatul de aprobare nr.2801 din data de 07.10.2026 al Primarului Municipiului Salonta, în calitate de iniţiator;
- Analizând Raportul de specialitate nr.2801 din data de 07.10.2026 întocmit de Serviciul de Dezvoltare Urbană.

Având în vedere:

- Avizul de principiu nr. 8 din 27.08.2026 al Consiliul Local Salonta;
- Raportul de evaluare proprietate imobiliară nr. 2801 din 22.09.2026;
- Contractul de Concesiune nr. 6078 din 15.09.1995;
- Codul Civil art. 1650 şi următoarele;
- Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative – Republicată;
- Raportul de avizare al Comisiei pentru agricultură şi activităţi economico-financiare, şi cel al Comisiei juridice şi de disciplină.

În temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.b), art.139 alin.(3) lit.g), art.196 alin (1) lit.a), art.197-199, art.364 alin.(1) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ş T E

Art.1. Aprobarea vânzării directe a terenului cu suprafaţa de 300/317 mp înscris în CF nr. 111354 cu nr.cad 111354 situat [redacted] domeniul privat al Municipiului Salonta cu nr. de inventar 1000810, d[redacted] în calitate de concesionari în cadrul Contractului de Concesiune nr. 6078 din 15.09.1995 şi de proprietari asupra construcţiilor edificate pe teren.

Art.2. **(1)** Aprobarea Raportului de evaluare nr. 2801 din 22.09.2026, conform Anexei nr. 1, la prezenta, întocmit de evaluator ec. Hodisan Mihai Felician, membru titular ANEVAR.

(2) Aprobarea preţului vânzării directe a terenului cu suprafaţa de 300/317 mp înscris în CF nr. 111354 cu nr.cad 111354, situat [redacted] 110,56 lei/mp fără TVA. La preţul de vânzare se va aplica TVA în concordanţă cu prevederile legale, dacă este cazul.

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

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

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

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire se încredinţează: Serviciul Dezvoltare Urbană şi Serviciul Economic.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituţia Prefectului Judeţului Bihor
- Primarul Municipiului Salonta
- Serviciul de Dezvoltare Urbană
- Direcția Economică
- Compartimentul Urbanism şi Amenajarea Teritoriului
- Domnul Fenesi István și doamna Fenesi Viola Maria
- Se aduce la cunoștință publică prin publicare pe pagina oficială a instituției www.salonta.net – Monitorul Oficial Local.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
SZŐKE – SOREAN Éva

Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL
jr. Patricia – Edith IVANCIUC

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu majoritate calificată astfel:
Din 17 consilieri în funcţie, 17 consilieri prezenţi, 17 pentru, --- împotrivă, --- abţineri

Red./dact./ 5 ex.

CASA DE EXPERTIZA TRANSILVANIA

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN CF 111354
- MUNICIPIUL SALONTA - JUD. BIHOR -

2801/22.09.2026



ADRESA	[redacted] MUNICIPIUL SALONTA
DESTINATARUL LUCRĂRII	MUNICIPIUL SALONTA
SOLICITANTUL LUCRĂRII	MUNICIPIUL SALONTA
PROPRIETARI	STATUL ROMAN
EVALUATOR	ec HODISAN MIHAI FELICIAN Evaluator EPI membru titular ANEVAR
DATA	22 Septembrie 2026

Datele, informaţiile, opiniile şi conţinutul prezentului raport de evaluare, fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate parţial sau în totalitate şi nu vor putea fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului si al clientului / proprietarului.

CASA DE EXPERTIZA TRANSILVANIA

I. SINTEZA

1.1	**1. EVALUATOR**	**HODISAN MIHAI FELICIAN**
	Legitimaţie ANEVAR	**Nr.13149 / 2008**
	Parafa	**Nr. 13149 – valabilă 2026**

1.2	**2. SOLICITANT**	▪ **MUNICIPIUL SALONTA**
	DESTINATARUL RAPORTULUI	▪ **MUNICIPIUL SALONTA**

	3. PROPRIETATEA EVALUATA	▪ **Teren aflat in intravilanul localitatii Salonta, [redacted]** ▪ **Suprafata teren :** **1. S=317mp – CF 111354, top 563/2**
	Proprietar	▪ **STATUL ROMAN**
	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

4. DECLARAREA VALORII

Nr CRT	Nr CAD	Adresa	Suprafata	Tip Teren	Categorie	PROPRIETAR	EUR/MP	VAL. LEI
1	111354	str. Alexandru Vlahuta nr. 31 Salonta	317	Intravilan	Curti Constructii	Statul Roman	21.00	35,047.00

VALOAREA NU ESTE INFLUENŢATĂ DE T.V.A.

HODISAN MIHAI FELICIAN

Expert evaluator proprietăţi imobiliare, membru titular ANEVAR

[redacted]

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
HODISAN
MIHAI FELICIAN
Legitimatia Nr. 13149
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

II. BAZA DE EVALUARE

2.1	**Valoare de Piata**	
	SCOPUL EVALUĂRII	Scopul prezentului raport de evaluare este: ESTIMAREA VALORII DE PIATA
	DATA DE REFERINŢĂ A EVALUĂRII	22.09.2026
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA	1 EURO = 5.2647 RON
	DATA INSPECŢIEI PROPRIETĂŢII	▪ Inspecţia a fost efectuată de către evaluatorul Hodisan Felician Mihai

2.2	**DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAŢA ŞI COTE INDIVIZE**	▪ Teren aflat in intravilanul localitatii Salonta, Periferic Teren intravilan imprejmuit cu suprafata de S=317mp <u>Drepturi de proprietate:</u> 1. Intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Conventie, cota 1/1 Propretari: **Statul Roman**
	MENŢIUNI 1: Situaţia privind Cartea Funciară	Evaluatorul a avut la dispozitie extras de carte funciara CF 111354 **TEREN** Intravilan — Nr. CF vechi:17479/A **Adresa:** Jud. Bihor, UAT Salonta, Loc. Salonta, Str Al. Vlahuta, Nr. 31

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 563/2	317	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
67 / 14/01/2004	
Act nr. act, din 14/01/2004 emis de .;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE Cu titlu de prescriptie in seria rang inch.cf.nr.5026/1985, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) **STATUL ROMAN**	A1

2.3	**DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA**	▪ Adresa: Loc. Salonta, [redacted] Jud. BIHOR
2.4	**SITUAŢIA ACTUALĂ A TERENULUI**	▪ Teren intravilan ▪ Teren imprejmuit pe care este amplasata o constructie rezidentiala

DESCRIERE TEREN SUBIECT

Denumire :	Teren intravilan CF 111354				
Localizare :	[redacted] Salonta				
Proprietar :	**Statul Roman**				
Forma de proprietate :	Domeniul Public				
Carte funciara	111354	**Nr Cad:**	111354		
Suprafata in Acte :	317 mp		**Sarcini**	0	
Suprafata Masurata :	450 mp		**PGA_loc**	0	
Tip Teren :	**Intravilan**		**Topografie :**	Plan	
Categorie de Folosinta :	**Curti Constructii**		**Utilizare**		
Front Stradal :	Da		Rezidential		
Deschidere :	0 m		**C.M.B.U.**		
Imprejmuire :	0		Rezidential		
Acces la teren :	Drum asfaltat				
Utilitati :	A/C, Curent, GAZ		**Zonare Fiscala :**	0	
Tip sol :	0		**Zonare :**	Periferic	
Clasa sol :	0		**Administrator**	0	
Functiuni PUG :	0		**Restrictii :**	0	
Vecinatati :	0		**Riscuri :**	0	
Vecinatati Nord :	0				
Vecinatati Sud :	0		**Oportunitati :**	0	
Vecinatati Est :	0				
Vecinatati Vest :	0				
Observatii :					



Data Eval	***Curs valutar Lei /Euro***
22.09.2026	***5.2647***

Recomandari

Cadastrare

COMPARABILE	**COMP A**	**COMP B**	**COMP C**
Suprafata (mp)	672	2000	850
Pret Total	30500	60000	35000
Pret Unitar / mp	45.39	30	41.18
Localizare	str. Bercsenyi	str. Sarcadului	str. Emanuil Gojdu
Zonare	Median	Periferic	Periferic
Utilitati	A/C, CURENT, GAZ	A/C, CURENT, GAZ	A/C, CURENT
Cheltuieli imediate	NU	NU	NU
Front Stradal	DA	DA	DA
Conditii drum	Asfalt	Macadam	Asfalt
Topografie	PLAN	PLAN	PLAN
Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential



Cursul valutar BNR comunicat în 22 septembrie 2026

1 EURO = 5.2647 Lei ↓ -0.0002 Lei

1 USD = 4.5934 Lei ↑ +0.0067 Lei

1 EURO = 1.1461 USD ↓ -0.0017 USD

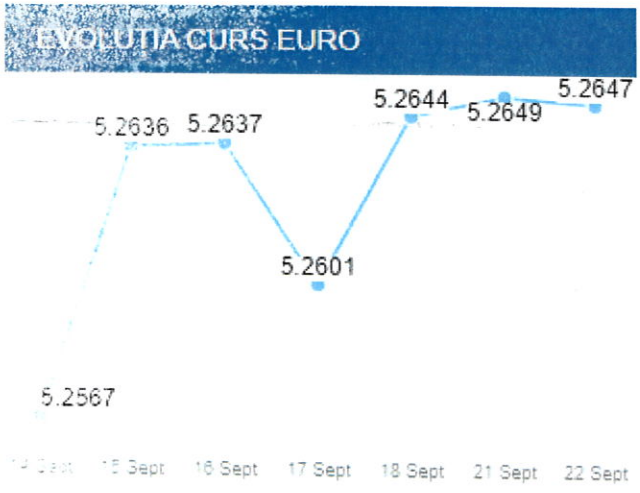
Indicele IRCC trimestrial 2026T1: 5,56%

Indicele ROBOR stabilit în 22 septembrie 2026

3M (3 luni): 5.84% → 0

6M (6 luni): 5.93% → 0

12M (12 luni): 5.98% → 0





Cursuri valutare

Cursul mediu pe ultimele 3 luni

	August	Iulie	Iunie
Euro	5.2498	5.2378	5.2417
Dolar SUA	4.5288	4.5859	4.5524

Valori minime și maxime pe ultimele 3 luni

	Euro max	Euro min	Dolar max	Dolar min
Aug	5.2589	5.2396	4.5624	4.4884
Iul	5.2473	5.2310	4.6050	4.5595
Iun	5.2592	5.2310	4.6227	4.5091

2.5

DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE

Salonta

De la Wikipedia, enciclopedia liberă

Pentru alte sensuri, vedeți Salonta (dezambiguizare)

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

Cuprins [ascunde]

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

Salonta

Nagyszalonta
Großsalontha

— municipiu și localitate de frontieră[*] —





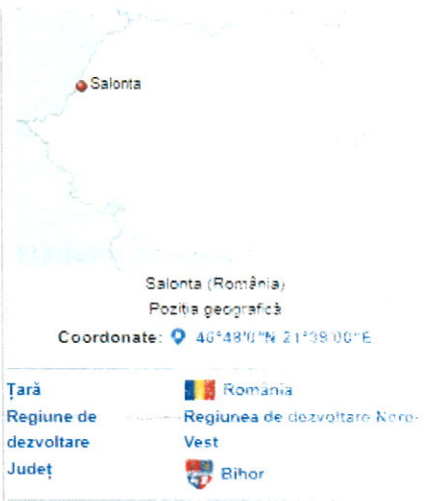
Stemă

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 (Méhkerék - 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.



Salonta (România)
Poziția geografică
Coordonate: 46°48′0″N 21°39′0″E

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

Istorie [modificare | modificare sursă]

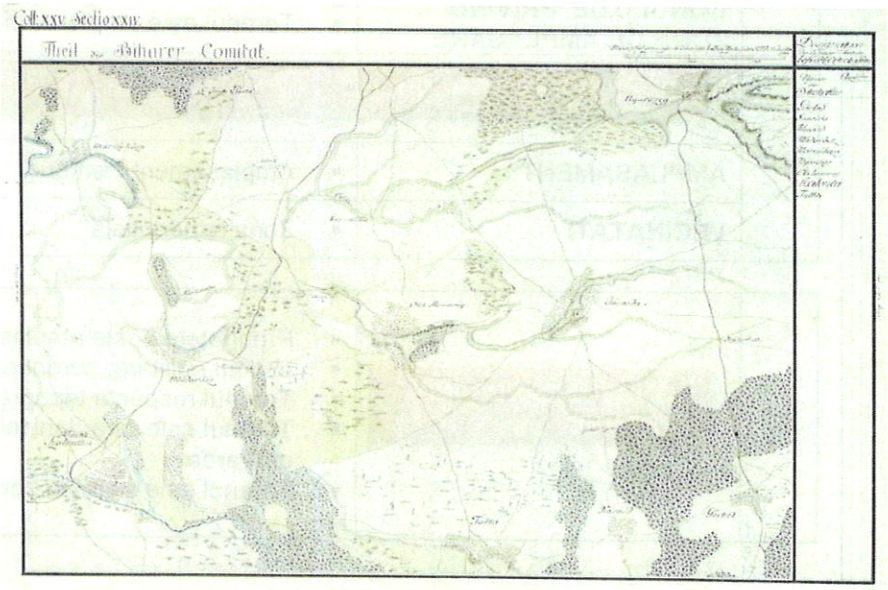
Municipiul Sa onta, al doilea ca număr de locuitori din județul Bihor după municipiul Oradea, este așezat în extremitatea vestică a țării, lângă granița cu Ungaria. Condițiile naturale specifice zonei de câmpie au favorizat existența așezărilor omenești din cele mai vechi timpuri. Prima atestare documentară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

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

Până în secolul XVI, Salonta aparţinea familiei nobiliare Toldi şi nu are mare importanţă în zonă, mai ales datorită situării în vecinătatea Cetăţii Culişer, puternic centru politico-economic şi care în secolul XII a fost ridicată la rangul de oraş. În această perioadă satul Salonta cuprindea aproximativ 50 de case aşezate între mlaştini şi stuf având circa 250-300 de locuitori.

Turcii distrug în 1598 atât Cetatea Culişer cât şi vatra veche a Salontei. Cetatea nu va fi repopulată dar, după o scurtă perioadă, Salonta se reface. Acest fapt se datorează întoarcerii unei părţi din populaţia refugiată. În plus, din ordinul principelui Ardealului, Bocskai István, trei sute de oşteni liberi ce aveau ca sarcină apărarea ţinuturilor de margine împotriva turcilor se aşază aici. În aceeaşi perioadă se ridică turnul de pază din centrul aşezării, cunoscut azi ca "Turnul Ciunt". El servea ca post de observare. Oştenii Salontei au primit importante suprafeţe de pământ şi se bucurau de privilegii care mai târziu au fost sporite prin acordarea titlurilor nobiliare.

Privilegiile şi libertăţile acordate locuitorilor au determinat creşterea numerică a populaţiei oraşului şi transformarea lui într-un puternic centru economic, mai ales în urma dreptului de a organiza târguri.



Salonta în Harta Iosefină a Comitatului Bihor, 1782-85

Deoarece oraşul se afla la extremitatea principatului Transilvaniei şi în vecinătatea teritoriilor stăpânite de turci, în Târgul Salontei se întâlneau negustorii veniţi din Transilvania cu cei din zona de ocupaţie otomană. Schimbul intens de mărfuri determina dezvoltarea rapidă a aşezării şi apariţia micii industrii: argăsitul pieilor, opincăritul, cizmăritul, blănăritul, ţesătoria, fierăritul. Bunurile produse satisfac necesităţile locale şi se desfac şi în târgurile estice şi sudice din Tinca, Beiuş, Ineu, Chişineu Criş şi în târgurile din zona de ocupaţie otomană, la Gyula si Orosháza.

Împaratul Leopold întăreşte privilegiile locuitorilor Salontei dar în 1700 Curtea Imperială renunţă la serviciile militare ale oştenilor liberi si anulează privilegiile acestora. Acest fapt duce la disensiuni între locuitorii Salontei şi familia nobiliară Eszterházy, proces ce se va încheia în anul revoluţionar 1848.

În timpul Revoluţiei de la 1848, poetul Arany János (1817 - 1882) se distinge prin activitatea sa. Versurile sale oglindesc participarea poetului la evenimente.

După o scurtă perioadă de libertate, teritoriul Salontei este reintegrat în Imperiul Habsburgic sub un regim absolutist. La începutul secolului XIX, meşteşugarii se organizează în bresle. Prima breaslă, cea a cizmarilor, se înfiinţează în anul 1820, iar cea a tăbăcarilor în 1836. În 1872, meseriaşii, cu excepţia cizmarilor constituie Uniunea Mixtă a Meseriaşilor. La sfârşitul secolului XIX, în evidenţa meseriaşilor figurează aproape 500 de meşteri cu brevete de funcţionare.

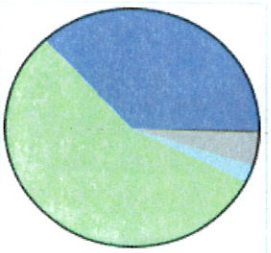
La cumpăna dintre secolele XIX şi XX ţinutul se dezvoltă intens. În această perioadă încep lucrările de desecare a mlaştinilor, construirea liniei ferate şi apar primele instituţii cu caracter capitalist în industrie şi comerţ. De asemenea, se înregistrează un puternic aflux al populaţiei rurale spre oraş. Mişcarea 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 si Ungaria. 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.
	UTILITATI EDILITARE	▪ Retea de energie electrica : da ▪ Retea de apa : da ▪ Retea de canalizare : da ▪ Retea de gaz: da
	AMBIENT	▪ Rezidential, Linistit
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	▪ Terenul este amplasat in localitatea Salonta, Zona Periferica
2.6	**DESCRIEREA TERENULUI**	
	AMPLASAMENT	▪ Amplasament Periferic
	VECINATATI	▪ Zona rezidentiala

2.7	**CONCLUZIE PRIVIND TERENUL**	▪ Proprietatea este amplasată în localitatea Salonta. ▪ Utilitati edilitare: curent electric, apa, canalizare, gaz ▪ Terenul respecta topografia asezarii - orizontal ▪ Terenul este fara denivelari si impedimente de relief care sa-i afecteze utilizarea ▪ Terenul este situat in zona Periferica

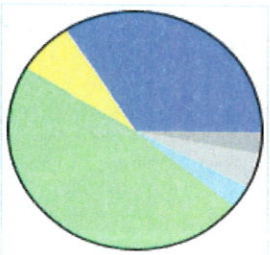
III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Demografie [modificare | modificare sursă]



Componența etnică a municipiului Salonta

- Români (37,08%)
- Maghiari (55,64%)
- Romi (2,31%)
- Necunoscută (4,52%)
- Altă etnie (0,45%)



Componența confesională a municipiului Salonta

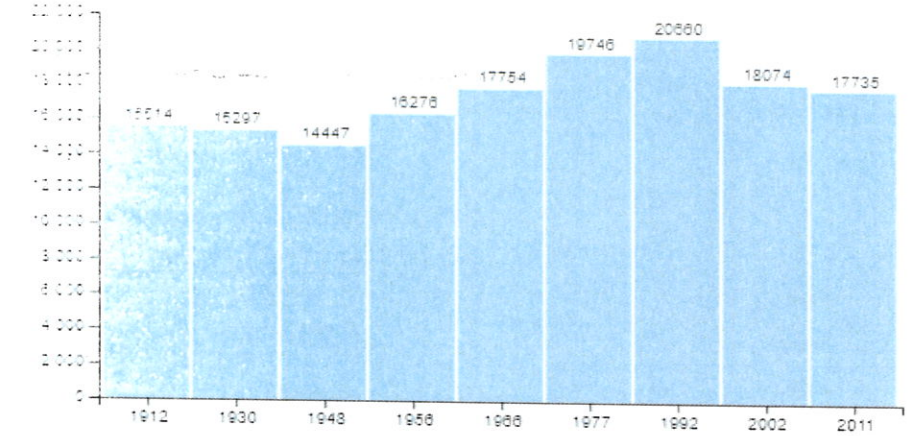
- Ortodocși (34,27%)
- Romano-catolici (7,21%)
- Reformați (47,64%)
- Baptiști (3,15%)
- Necunoscută (4,77%)
- Altă religie (2,93%)

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Salonta se ridică la 17.735 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 18.074 de locuitori.[1] Majoritatea locuitorilor sunt maghiari (55,64%). Principalele minorități sunt cele de români (37,07%) și romi (2,31%). Pentru 4,53% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.[2] Din punct de vedere confesional, nu există o religie majoritară, locuitorii fiind reformați (47,65%), ortodocși (34,28%), romano-catolici (7,22%) și baptiști (3,15%). Pentru 4,78% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.[5]



Salonta în Harta Iosefină a Comitatului Bihor, 1782-85

Salonta - evoluția demografică



3.1	**DEFINIREA PIEŢEI ŞI SUBPIEŢEI**	• Piaţa proprietăţilor imobiliare compuse din teren curti constructii din localitatea Salonta cat si din jurul localitatii Salonta, judetul Bihor
	NATURA ZONEI	• Zonă preponderent INDUSTRIALA • Din punct de vedere edilitar: zona in dezvoltare • Din punct de vedere economic: zona cu şomaj mediu
	OFERTA DE TERENURI SIMILARE	• Mica
	CEREREA DE TERENURI SIMILARE	• Mica
	ECHILIBRUL PIEŢEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	• Cererea similara cu oferta
	PREŢURI ÎN ZONE APROPIATE PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	• Minim: 5 eur/mp • Maxim: 20 eur/mp
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	• Minim: nu este cazul • Maxim: nu este cazul
	CONCLUZII ŞI TENDINŢE PRIVIND PIAŢA PROPRIETĂŢII	• Cererea mai mare decât oferta, in principal datorita pozitionarii terenurilor cu posibilitate de dezvolltare

IV. ISTORIC – VANZARI / OFERTE / COTATII

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vnzare-672mp-salonta-IDI8wn











Teren intravilan de vânzare 672mp Salonta

30 500 € 45,39 €/m²

Strada Miklos Bercsenyi, Salonta, Bihor

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	672 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	672 mp
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	electricitate gaz apă curentă
Tip vânzător:	agentie

Am completat câteva detalii cu ajutorul optimizărilor automate (beta).
Ți-a fost util acest lucru?
Pe baza descrierii din anunț, algoritmul AI Storia a extras și a populat acest anunț cu mai multe detalii. Datele completate cu ajutorul optimizărilor automate sunt marcate cu pictograma în formă de stelută mov.

Nu Da

Descriere

Vă propunem spre vânzare un teren intravilan cu suprafața de 672 mp în localitatea Salonta, pe strada Bercsenyi Miklos, nr. 4.
Proprietatea reprezintă o oportunitate excelentă pentru construirea unei case individuale, având o suprafață bine proporționată și fiind situată într-o zonă liniștită de case, cu acces facil către toate punctele de interes din oraș.
Unul dintre marile avantaje ale terenului este că beneficiază de toate utilitățile – curent, apă și gaz – chiar la stradă, în fața terenului, la limita de proprietate, ceea ce permite un proces simplu și rapid de racordare pentru viitoarea dumneavoastră construcție. Terenul este ideal pentru cei care își doresc să își construiască o locuință într-un mediu acesat și sigur.
beneficiază de comision 0% pentru cumpărător, iar pentru detalii suplimentare sau pentru a programa o vizionare va stau la dispoziție!



Dan Varvari
RE/MAX Family
0747 415 430

Nume*
Nume
E-mail*
E-mail
Număr de telefon*
+40 Număr de telefon
Mesajul tău*
Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Astept cu interes răspunsul dvs. Multumesc!

Trimite mesajul

Publicitate



Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietatii	30500

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-salonta-IDkyY1k.html?isPreviewActive=0&search_reason=search%7Corganic&sliderIndex=0



George
Pe OLX din februarie 2024
Activ pe 17 septembrie 2026

Trimite mesaj

+40 757 295788

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Salonta
Bihor



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la vânzători privați nu sunt protejate de legile privind drepturile consumatorilor.

Teren intravilan Salonta

35 000 € Prețul e negociabil

Vrei împrumut? ⓘ

Calculează rata

PROMOVEAZA REACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică Suprafata utila: 850 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

Te muți în zonă? Vecinii buni te așteaptă cu super oferte Hai în vizită

DESCRIERE

Vand parcela intravilane — zona de est a Salontei, o zona liniștită ideal pentru locuire și investiții.
Accesibile in construcție la 1 km
Drumul drum expres Oradea–Arad în apropiere

850 mp
Front stradal de 30 m — unicat in Salonta.
Utilități racordate: apă și curent electric
CF și nomenclator stradal, cu posibilitatea de a scoate certificat de urbanism
La cumpărare se include 1/6 cotă parte din drumul de acces, înscrisă în CF.

Pret. de la 35 000€
Pentru detalii și vizionare va rugam sa ne sunati

Publicitate



Publicitate



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-salonta/527f0f1868d175h8164ei0d585gh32e5.html

Vand teren intravilan Salonta

60 000 EUR
30 EUR/m²

Bihor, Salonta Vezi pe hartă

Valabil din 9/22/2026 9:19:54 AM



Telefon validat

M

Mirela Tobosi

Vezi toate anunturile

0753800391

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata terenului	2000 m²

Descriere

Vand teren intravilan 2000mp, front stradal 21.97m, in localitatea Salonta, strada Sarcadului. Utilitati trase pana la poarta.

COMPARABILE	COMP A	COMP B	COMP C
Suprafata (mp)	672	2000	850
Pret Total	30500	60000	35000
Pret Unitar / mp	45.39	30	41.18
Localizare	str. Bercsenyi	str. Sarcadului	str. Emanuil Gojdu
Zonare	Median	Periferic	Periferic
Utilitati	A/C, CURENT, GAZ	A/C, CURENT, GAZ	A/C, CURENT
Cheltuieli imediate	NU	NU	NU
Front Stradal	DA	DA	DA
Conditii drum	Asfalt	Macadam	Asfalt
Topografie	PLAN	PLAN	PLAN
Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential

V. CEA MAI BUNA UTILIZARE

5.1 Cea mai buna utilizare

Relaţiile dintre compartimentul economic şi evaluare sunt evidente clar pe pieţele imobiliare.
Cunoaşterea şi compartimentul pieţei sunt esenţiale pentru conceptul "cea mai bună utilizare".
Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piaţă, 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 piaţa imobiliară.

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE ESTE DEFINITĂ ASTFEL:
"Utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi 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 şi analiză considerând terenul construit şi raportul de evaluare trebuie să identifice, explice şi justifice scopul şi concluziile aferente fiecărei utilizări.
Cea mai bună utilizare a terenului liber trebuie să ţină cont de utilizarea actuală şi toate utilizările potenţiale.
Valoarea terenului este determinată de utilizarea potenţială şi nu de utilizarea actuală.
Există 2 motive pentru a identifica cea mai bună utilizare şi anume:

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

5.1.2. Criteriile analizei

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi 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, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţii privind construcţiile de patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului.
Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietăţii din cauza unor clauze în contractul de închiriere.

Posibilă fizic

Dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), afectează utilizările unei anumite proprietăţi imobiliare.
Evaluatorul va considera capacitatea şi disponibilităţile utilităţilor publice (canalizare, apă, electrică, gaze, agent termic).
Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietăţilor cum ar fi: clădiri cu regim înalt, subsoluri etc.
Condiţiile fizice influenţează şi 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 şi dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea aşteptată de investitori pe piaţă, 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 concordanţă cu rata de fructificare a capitalului cerută de piaţă pentru acea utilizare.

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

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

Prin prisma criteriilor amintite şi a conceptului care defineşte cea mai bună utilizare, determinant în cazul de faţă este amplasamentul, destinaţia imobilelor din această zonă, densitatea populaţiei şi concurenţa pe tipuri de activităţi.

Evaluatorul nu beneficiază de informații în ceea ce privește structura geologică a terenului, dar consideram ca este legal permisibilă construirea de spatii rezidentiale 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 proprietăţi imobiliare prin construcţiile ce-i aparţin. Utilizarea care maximizează valoarea unei proprietăţi în funcţie de rata de fructificare pe termen lung şi riscul asociat este cea mai bună utilizare a terenului construit, în cazul de fata avand în vedere că terenul deserveste unei Constructii Rezidentiale, aceasta este Cea Mai Buna Utilizare

5.1 DEPRECIERI

Deprecierea

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

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

1. *Deprecierea fizica* - o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare. Reprezinta uzura generata de folosirea regulata a constructiei si de impactul factorilor atmosferci asupra acestuia.
2. *Deprecierea functionala* - o pierdere de utilitate cauzata de ineficienta activului subiect in comparative cu substitultul sau, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare. Reprezinta o deficienta a constructiei, a materialelor sau a proiectului care diminueaza functiunea, utilitatea si valoarea constructiei.
3. *Deprecierea externa (economica)* - o pierdere de utilitate cauzata de un factor din extereiorul activului, in special factori legati de modificarile in cererea si oferta produselor realizate cu aportul acelui 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 exteriore 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 deprecierii, iar evaluatorul nu face decat sa interpreteze perceptia pietei asupra efectului deprecierii.

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

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

Nu este cazul

VI. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ŞI CADRU LEGAL- PREZENTUL RAPORT NU ESTE LIMITAT LA IVS	
STANDARDE INTERNAŢIONALE DE EVALUARE Editia XII-a 2019	☐ **IVS – Cadrul general** ☐ **IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare** ☐ **IVS 102 – Implementare** ☐ **IVS 103 – Raportarea evaluarii** ☐ **IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare** ☐ **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**
CADRU LEGAL	• **Legislatia in vigoare**

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE- MODURI DE ABORDARE

Pentru determinarea VALORII DE PIATA Standardele de Evaluare ANEVAR 2026 – Ghid de evaluare GEV 630, prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări, şi anume: abordarea prin cost, abordarea prin venit si abordarea prin piata.

6.1 ABORDAREA PRIN COSTURI

Abordarea prin costuri presupune evaluarea terenului (la valoare de piaţă) şi a construcţiilor (amenajărilor) şi dotărilor, rezultatul însumării acestor valori fiind valoarea obţinută prin metoda costurilor.

Valoarea de piata a terenului

In abordarea prin cost, valoarea de piata estimata a terenului/ amplasamentului considerat ca fiind liber este adaugata la costul net al constructiilor. Valoarea terenului este puternic influentata de cea mai buna utilizare a sa potentiala. Valoarea terenului poate fi estimata utilizand diferite metode prezentate in capitolul *Evaluarea terenului si a amplasamentului.* Evaluatorii trebuie sa retina faptul ca estimarile valorii terenului prin aceste metode reflecta valoarea dreptului absolut asupra proprietatii imobiliare. Daca este evaluat un alt tip de drept de proprietate, indicatia de valoare a terenului trebuie ajustata.

Evaluarea construcţiilor

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

Metoda utilizează costurile cunoscute ale unor structuri similare (cu cea a construcţiei evaluate), ajustate pentru condiţiile pieţei sau deficienţe fizice.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- *Stabilirea costului de înlocuire prim multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafaţa de referinţă*
- *Estimarea deprecierii cumulate*
- *Determinarea valorii ramase la acelaşi nivel de preturi, prin estimarea deprecierii acumulate*

Conform definiţiilor

- *Costul de reconstrucţie = costul estimat pentru a construi, la preţurile curente de la data evaluării, o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleaşi materiale, normative de construcţie, arhitectură şi planuri şi calitate de manoperă şi înglobând toate deficienţele, supradimensionările şi deprecierea clădirii evaluate.*
- *Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la preţurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură şi planuri actualizate.*

Abordarea prin costuri nu corespunde subiectului evaluat !

6.2 ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit reprezintă una din cele trei categorii mari de abordări ale evaluării unei proprietăţi imobiliare, considerând proprietatea ca o investiţie generatoare de venituri. Potenţialii cumpărători nu sunt ocupanţii proprietăţii, ci sunt investitori interesaţi de veniturile realizate din exploatarea proprietăţii si nu de avantajele deţinerii acesteia .

Valoarea din venituri exprimă valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare în întregul ei (teren + construcţii), presupunând ca aceasta este în perfectă stare şi realizează venituri din chirii. Proprietăţile imobiliare care generează venituri se achiziţionează ca investiţii, proprietarul fiind interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul esenţial care influenţează valoarea proprietăţii.

Analiza datelor privind cheltuielile si veniturile aferente unei proprietăţi constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament în evaluare . Valoarea unei proprietăti este direct proportională cu capacitatea beneficiară a acesteia.

Procedura de evaluare

Metodele sau tehnicile de evaluare ale unei proprietati imobiliare in cadrul abordarii prin venit sunt:

1. Capitalizarea venitului, prin care un venit reprezentativ dintr-o singura perioada (de obicei anual) se imparte la o rata cu toate riscurile incluse sau o rata de capitalizare totala sau se inmulteste cu un multiplicator al venitului pentru a obtine o indicatie asupra valorii.
   Capitalizare venitului necesita estimarea fluxului de numerar dintr-un singur an, la care se aplica o rata totala de capitalizare pentru a estima valoarea proprietatii subiect. Aceasta metoda se bazeaza pe vanzarile proprietatilor imobiliare similare in ceea ce priveste caracteristicile venitului si asteptarile viitoare pentru proprietatea imobiliara subiect.
2. Fluxul de numerar actualizat, care ia in considerare fluxurile viitoare de numerar, impreuna cu valoarea terminala (din revanzare), ce sunt apoi convertite in valoare a proprietatii, prin actualizarea lor cu o rata adecvata de actualizare.
   Metoda fluxului de numerar actualizat necesita luarea in considerare a veniturilor si cheltuielilor probabile din perioada de previziune (deseori cuprinsa intre 5 si 10 ani). Metoda presupune previzionarea veniturilor si cheltuielilor din aceasta perioada, precum si eventuala valoare terminala(valoarea din revanzarea proprietatii).

Prin luarea in considerare a unor informatii adecvate si printr-o aplicare corecta, metoda capitalizarii venitului si metoda fluxului de numerar actualizate trebuie sa conduca la indicatii similare asupra valorii.

In vederea abordarii prin venit, evaluatorul trebuie sa parcurga urmatoarele etape:

1. *analizarea datelor despre veniturile si cheltuielile proprietatii imobiliare subiect si cele ale comparabilelor.*
2. *estimarea formei de venit/flux de numerar corespunzatoare proprietatii imobiliare subiect.*
3. *estimarea ratei de capitalizare/actualizare corespunzatoare proprietatii subiect si formei de venit/ flux de numerar utilzat.*
4. *aplicarea metodei capitalizarii venitului sau a metodei fluxului de numerar actualizat pentru a obtine o estimare a valorii proprietatii imobiliare prin abordarea prin venit.*

Deoarece in zonă terenurile nu se închiriază, această metodă nu se utilizează, neavand o piata activa !

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 limitile 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	• *Analiza pe perechi de date* • *Analiza pe grupe de date* • *Analiza datelor secundare* • *Analiza statistica* • *Analiza costurilor* • *Capitalizarea diferentelor de venit*
Tehnici calitative	• *Analiza comparatiilor relative* • *Analiza tendintelor* • *Analiza clasamentului* • *interviuri*

Elemente de comparatie

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

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

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

TEHNICI CANTITATIVE

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

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

Analiza pe perechi de date

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

Adresa :	Aferent :	Zonare :	Tip Teren :	Utilizare :
str. Alexandru Vlahuta nr. 31 Salonta	Teren intravilan CF 111354	Periferic	Intravilan	Rezidential
Topografie :	**Utilitati :**	**Suprafata (mp)**	**Accesibilitate :**	**C.M.B.U.**
Plan	A/C, Curent, GAZ	317	Drum asfaltat	Rezidential

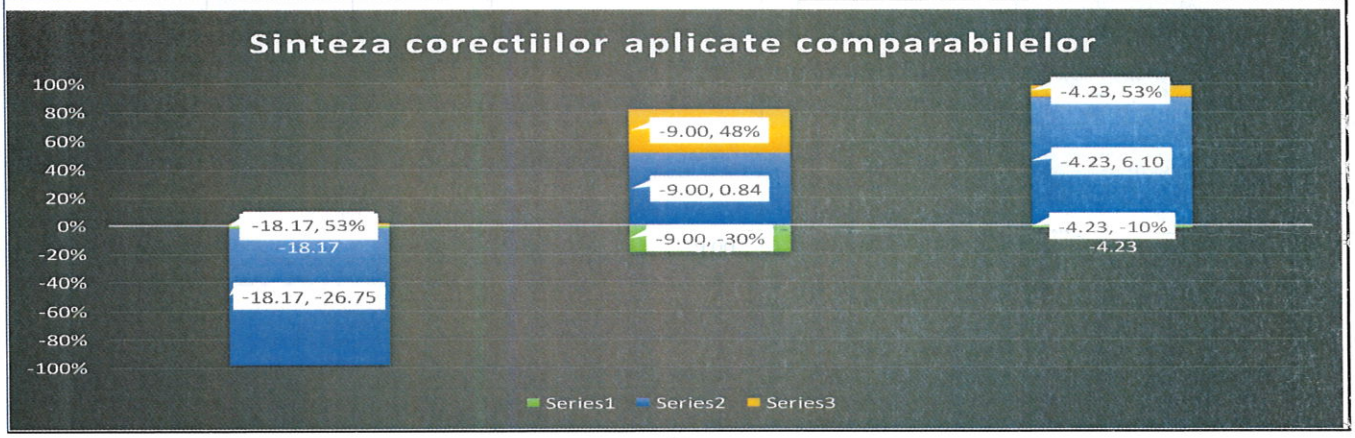
GRILA CALCUL	TABEL COMPARATII DIRECTE			
Unitate de comparatie	**Activul Evaluat**	**Comparabila A (Euro/mp)**	**Comparabila B (Euro/mp)**	**Comparabila C (Euro/mp)**
Pret oferta E/mp		45.39	30.00	41.18
Tip tranzactie		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corectie pt. oferta	**Teren intravilan CF 111354**	-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei		-4.54	-3	-4.12
Pret corectat		40.85	27.00	37.06
1)Dr. de propr.transm.	Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		40.85	27.00	37.06
2)Condit.de finantare	La piata	la piata	la piata	la piata
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		40.85	27.00	37.06
3)Cond.de vanzare	SPECIALE	Normale	Normale	Normale
Corectie		-20%	-20%	-20%
valoarea corectiei		- 8.17	- 5.40	- 7.41
Pret corectat		32.68	21.60	29.65
4)Cheltuieli imediate	NU	NU	NU	NU
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0	-
Pret corectat		32.68	21.60	29.65
5)Evolutii de piata	22.09.2026	la zi	la zi	la zi
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		0	-	0
Pret corectat		32.68	21.60	29.65
6)Localizare	str. Alexandru Vlahuta nr. 31 Salonta	str. Bercsenyi	str. Sarcadului	str. Emanuil Gojdu
Corectie		-15%	-10%	10%
valoarea corectiei		- 4.90	-2.16	2.96
Pret corectat		27.78	19.44	32.61
7)Supraf. Fasie(supr)	317	672	2000	850
Corectii		3%	5%	3%
valoarea corectiei		0.83	0.97	0.98
Pret corectat		28.61	20.41	33.59
7.1 Front la strada	Da	DA	DA	DA
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28.61	20.41	33.59
7.2)Utilitati	A/C, Curent, GAZ	A/C, CURENT, GAZ	A/C, CURENT, GAZ	A/C, CURENT
corectii		0%	0%	10%
valoarea corectiei		-	-	3.36
Pret corectat		28.61	20.41	36.95
7.3 topografia	Plan	PLAN	PLAN	PLAN
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	-	-
Pret corectat		28.61	20.41	36.95
8)Accesibilitate	Drum asfaltat	Asfalt	Macadam	Asfalt
Corectie		0%	3%	0%
valoarea corectiei		-	0.58	-
Pret corectat		28.61	21.00	36.95
9)Zona	Periferic	Median	Periferic	Periferic
Corectie		-5%	0%	0%
valoarea corectiei		- 1.39	-	-
Pret corectat		27.22	21.00	36.95
10)Utilizari	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie		0%	0%	0%
valoarea corectiei		-	0.00	0.00
Pret corectat		27.22	21.00	36.95
CORECTIE TOTAL NETA		-18.17	-9.00	-4.23
corectie totala neta %		-40%	-30%	-10%
Corectie total bruta		-26.75	0.84	6.10
Corectia total bruta %		53%	48%	53%
Valoare Unitara Selectata		*Eur/mp*	*Curs Valutar Lei / Euro*	*Lei/mp*
		21.00	5.2647	110.56

VALOARE DE PIATA		TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
35,047.00	Lei	VALOARE TOTALA	35047.11	6657.00	35047.11
Val. Concesiune / An		Valoare Unitara	110.56	21.00	110.56
1,401.88	Lei	V min Concesiune / AN		266.28	1401.88

EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII

Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:

	COMP A	COMP B	COMP C
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:	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:	Integral	Integral	Integral
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru transferul proprietatii :	0%	0%	0%
Comparabilele studiate NU sunt afectate de limitari ale contidtiilor de finantare, astfel ca acestea sunt tranzactionate :	la piata	la piata	la piata
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru conditiile de finantare:	0%	0%	0%
Conditiile de vanzare ale proprietatilor studiate NU SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectiile aplicate comparabilelor sunt:	Normale	Normale	Normale
	-20%	-20%	-20%
Activul subiect NU NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utlizat conform destinatiei, iar comparabilele :	NU	NU	NU
ajustarile pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt:	0%	0%	0%
Conditiile de piata la care este evaluat activul sunt aferente perioadei: 22.09.2026	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:	str. Bercsenyi	str. Sarcadului	str. Emanuil Gojd
ajustarile pentru diferentele dintre amplasamente sunt:	-15%	-10%	10%
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:	672	2000	850
Se estimeaza ajustarile pentru SUPRAFATA	3%	5%	3%
Se estimeaza ajustarile pentru FRONT STRADAL	0%	0%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemanatoare avand pe teren utilitatile imob subiect, ca fiind:	0%	0%	10%
Se estimeaza ajustarile pentru TOPOGRAFIE, comparabilele fiind asemanatoare subiectului, ca fiind:	0%	0%	0%
Caile de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect se prezinta astfel:	Asfalt	Macadam	Asfalt
	0%	3%	0%
Imobilul subiect este amplasat : Periferic	Median	Periferic	Periferic
ajustarile pentru comparabile raportat la activul subiect se prezinta astfel :	-5%	0%	0%
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor comparate :	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Raportandu-le la activul subiect apreciem :	0%	0%	0%



6.4. DEFINIŢII

VALOAREA DE PIATA – conform IVS Cadru General

"Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

VII. IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE

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

7.1.Ipoteze şi condiţii limitative speciale:

7.2. Ipoteze:

- Valoarea opinată in raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi in mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului şi a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală şi aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile furnizate de către reprezentantul BENEFICIARULUI precum şi pe baza documentelor furnizate de către acesta si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil (in circuitul civil) fiind in favoarea persoanei mentionate anterior. Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; evaluatorul nu are competenţă în acest domeniu;
- Evaluatorul declara ca acest raport de evaluare a fost realizat la cerinta a destinatarului. Acest raport a fost realizat pentru informarea asupra valorii iar valoarea obtinuta este o parere impartiala a unui expert in contextul economic actual precum si pe baza informatiilor gasite la momentul evaluarii pe piata.
- Se presupune că toate studiile inginereşti puse de destinatar la dispoziţia evaluatorului sunt corecte. Evaluatorul nu a avut la dispozitie un releveu, suprafetele au fost preluate din din extrasul CF pus la dispozitie de catre solicitant/destinatar. Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea cu privire la eventuale diferente ce pot aparea cu privire la suprafetele existente.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirii, nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informaţiilor primite de la reprezentanti. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie înţeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcţiilor;
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecţie exterioara neinvazivă a proprietăţii şi nu s-a intenţionat a se scoate în evidenţă defecte sau deteriorări ale construcţiilor sau instalaţiilor datorita acestei inspectii exterioare. Prezenţa unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidenţă ,este posibil ca ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii dar aceste deteriorari nu au putut fii identificate. Evaluatorul recomandă clienţilor preocupaţi de un asemenea potenţial negativ să angajeze experţi tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau ne-aparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea.;

Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi; Nu am realizat nici un fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile 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 informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Orice referinţă în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credinţă, 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 piaţă a proprietăţii evaluate sau a oricărei proprietăţi în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerinţelor de acces pentru persoane cu dizabilităţi. Nu au fost efectuate investigaţii în aces sens şi evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

7.3. Condiţii 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 facut nici o măsurătoare a proprietăţii. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din descrierea proprietăţii relevee si memorii de defalcare (pus la dispozitie de catre solicitant/destinatar); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii. Toate informatiile puse la dispoziţia evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privinţă.
- Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoştinţă de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele şi titlurile de proprietate puse la dispoziţie de destinatar/solicitant, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părţi 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 proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate 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,despagubire sau alte situatii asemanatoare

7.3. INFORMAŢII UTILIZATE

- Situaţia juridică a proprietăţii imobiliare şi suprafeţele Terenurilor intravilane;
- Informaţii privind piaţa imobiliara specifica (preturi, nivel de chirii etc.);
- Alte informaţii necesare existente in bibliografia de specialitate;
- Reprezentantul beneficiarului - pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridica, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;
- presa de specialitate si evaluatori care îşi desfăşoară activitatea pe piaţa locala;
- baza de date a evaluatorului;
- informaţii furnizate de către agenţii imobiliare (Casa Regal , Gaminvest, imobiliare.ro, etc.) privind oferte/tranzacţii similare;
- Piaţa imobiliară referitoare la oferte si cereri de proprietăţi imobiliare similare din municipiul Salonta şi din zona în care se situează imobilul supus evaluării.

7.4. TIPUL VALORII ESTIMATE

VALOAREA DE PIATA – conform GEV 630

"Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

7.5. DATA ESTIMARII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor corespunzătoare lunii Septembrie 2026. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 22.09.2026

7.6. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentata in RON si in EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale in lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea in valută este 5.2647 RON pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cat principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiţii similare, cursul de schimb şi evoluţia acestuia comparativ cu puterea de cumpărare şi cu nivelul tranzacţiilor pe piaţa imobiliară specifică etc.)

7.7. MODALITĂŢI DE PLATĂ

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

7.8. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către reprezentantul beneficiarului, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzanţele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata in raport şi încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condiţiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general când are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei imobiliare relevante şi scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

7.9. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului/ destinatarului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanţă.

Declarăm că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare, cu normele şi cu metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări.

7.10. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certific că:

- afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte.
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi 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 şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.
- analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizati din România) şi standardele Internaţional de Standarde în Evaluare SIE.
- proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezenţa reprezentantului beneficiarului .
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris şi prealabil al evaluatorului) şi 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 cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi are competenţa necesară întocmirii acestui raport.

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

VIII. CONCLUZII

Valoarea estimata propusă, opinia şi concluziile evaluatorului

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

VALOARE DE PIATA		TIP VALORI	VAL ACTUALIZATA	EURO	LEI
35,047.00	Lei	VALOARE TOTALA	35047.11	6657.00	35047.11

Nr CRT	Nr CAD	Adresa	Suprafata	Tip Teren	Categorie	PROPRIETAR	EUR/MP	VAL. LEI	CONCESIUNE/AN
1	111354	str. Alexandru Vlahuta nr. 31 Salonta	317	Intravilan	Curti Constructii	Statul Roman	21.00	35,047.00	1,401.88

HODISAN MIHAI FELICIAN
Expert evaluator proprietăţi imobiliare
Membru titular ANEVAR
NR LEG 13149
Valabila 2026

[redacted]

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

ANEXA NR. 1 – LOCALIZARE IN UAT

