Expert Evaluator – Birou Mediere CIF 23636369
Marghita str. Republicii nr. 16, Tel 0728 828994

Utilizator
Primăria Marghita

RAPORT DE EVALUARE nr. 2/2026

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MARGHITA
Nr. înreg. 11631 din 14.10.2026

Pentru estimarea valorii de piată a proprietătii imobiliare de tip –



TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFATĂ de

3/384 mp situat în Marghita str. Calea Republicii, jud. Bihor

- **TERENUL INTRAVILAN** de evaluat, in suprafată de 3/384 mp este cu folosintă de curti constructii potrivit notatiei din CF 100229, nr. cad. 718 Marghita.Terenul intravilan de evaluat este proprietatea Domeniului Privat al Municipiului Marghita - potrivit notatiei din CF 100229 . Terenul intravilan evaluat este situat in loc. Marghita, Str. Calea Republicii la nr. cad. 718 zonă centrală, este cu acces direct la drum asfaltat si la utilităti prin intermediul cotei parti de 381/384 mp - proprietatea SC ASOCIATIA PENTRU TINERET POZEON .

PROPRIETAR TEREN: Mun. Marghita Domeniul Privat potrivit CF100229 Marghita.

Proprietarul constructiei de tip Casa amplasata pe diferenta de cota parte teren 381/384 mp este SC ASOCIATIA PENTRU TINERET POZEON .

UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMĂRIA MUN. MARGHITA

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ EURO/MP = 51,35 euro/mp

807 LEI, ECHIVALENT 154 EURO

Data de referintă a evaluării 01.07.2026 - curs BNR = 5,2409 lei / euro

Sinteza evaluarii,

Referitor la evaluarea proprietăţii imobiliare:

TERENUL INTRAVILAN de evaluat este in suprafată de 3/384 mp cu folosintă de curti constructii potrivit constatării din teren si categoriei de folosintă notată in CF 100229. El este situat in loc. Marghita, Str. Calea Republicii, – zonă centrală, cu acces la drum asfaltat si la utilităti prin diferenta de teren intravilan de cota parte de 381/384 mp din acelasi nr. cad.718 Marghita, proprietatea societatii SC ASOCIATIA PENTRU TINERET POZEON Marghita .

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA • ANEVAR • Specializarea: EI, EPI, EBM
STEFANOVICI OTILIA
Legitimația Nr. 16341
Valabil 2026
Evaluator autorizat

Terenul evaluat faptic este ocupat de o gura de canal care potrivit informatiilor primite de la Primaria Marghita acuma nu mai este functinala.

PROPRIETAR TEREN: Mun. Marghita, Domeniul privat - potrivit CF 100229 atasat.

Vă comunic următoarele:

- *Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare mentionate în baza contractului nr. 7505 din 10.07.2025 si a comenzii nr. 7987 din 23.07.2025.*
- *Obiectul prezentului raport il reprezinta dreptul de proprietate deplin asupra terenului intravilan de evaluat întăbulat în favoarea Municipiului Marghita Domeniului Privat potrivit CF1100229.*
- *Data evaluarii: 01.07.2026*
- *Data inspectiei: 03.07.2026.*
- *Data elaborarii raportului: - iulie 2026*
- *Tipul evaluarii: valoarea de piata a terenului mentionat.*
- *Scopul evaluarii:estimarea valorii de piată a terenului intravilan în suprafată de 3/384 mp.*

Evaluarea este solicitată de Primăria Municipiului Marghita în calitate de proprietar al terenului intravilan în suprafată de 3/384 mp. Terenul intravilan evaluat este faptic ocupat de o fosta gura de canal care nu mai este functionala potrivit informatiei primite de la Primaria Marghita si a constatatii in teren.

- *La realizarea raportului s-au avut in vedere standardele de evaluare a bunurilor editia 2022, valabile in 2026 si metodologia de lucru recomandată de ANEVAR.*
- *Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat ANEVAR EI; EPI; EBM - Stefanovici Otilia, in data de 03.07.2026.* In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a Terenului intravilan în suprafată de 3/384 mp. -

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ EURO/MP = 51,35 euro/mp

807 LEI, ECHIVALENT 154 EURO

Data evaluării 01.07.2026 - curs BNR = 5, 2409 lei

STEFANOVICI OTILIA - Expert Tehnic Judiciar
evaluator autorizat ANEVAR în specialitatea EPI, EBM, EI
Membru titular ANEVAR

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
STEFANOVICI OTILIA
Evaluator autorizat
Specializarea: EI, EPI, EBM
Legitimatia Nr. 16341
Valabil 2026
ANEVAR

CUPRINS

I.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII
I.1 Identificarea și competența evaluatorului
I.2 Identificarea clientului si a destinatarului raportului
I.3 Scopul evaluării
I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
I.5 Tipul valorii estimate
I.6 Data evaluării
I.7 Moneda raportului
I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării
I.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale
I.10.1 Ipoteze
I.10.2 Ipoteze speciale
I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
I.12 Declararea conformității evaluarii cu SEV
I.13 Descrierea raportului
II. PREZENTAREA DATELOR
II.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.
II.2 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
II.3 Informatii despre amplasament
II.4 Descrierea constructiilor - NU
II.5 Date privind impozitele si taxele
II.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente
III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
Analiza cererii
Echilibrul pieței. Previziuni
IV. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL
IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)
IV.2 Evaluarea imobilului
IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
IV.2.2 Cea mai buna utilizare
IV.2.3 Metode/ tehnici de evaluare
IV.2.3.1 Tehnica comparatiei directe (abordarea prin piata)
V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII
VI. ANEXE

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1.Identificarea și competența evaluatorului: Expert evaluator autorizat ANEVAR - Stefanovici Otilia -Parafa nr. 16341 – valabilă în 2026
Evaluator autorizat pentru „Evaluări de proprietăţi imobiliare", "Evaluări de bunuri mobile", si „Evaluari de intreprinderi"

DECLARATIE DE CONFORMITATE-

Evaluatorul respectă cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.Evaluarea efectuată este obiectivă si nepărtinitoare.
Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR editia 2022 valabile si în 2026.

I.2. Identificarea clientului si a destinatarului raportului
Prezentul Raport de evaluare se adresează –**Primăriei Municipiului Marghita** în calitate de **client, destinatar si utilizator desemnat care** a solicitat raportul de evaluare potrivit comenzii nr. 7216 din 29.06.2026, contract nr. 7505 din 10.07.2025 .Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât faţă de client şi fata de destinatarul si utilizatorul lucrării.

I.3. Scopul Evaluării - estimarea valorii de piată a terenului intravilan în suprafată de 3/384 mp mentionat. Evaluarea este solicitată de Primăria Municipiului Marghita în calitate de utilizator si proprietar al terenului în vederea vînzării lui către proprietarii casei de locuit amplasata pe terenul din care face parte si supprafata de 3/384 mp.

I.4.Activele supuse evaluării - dreptul de proprietate deplin al Domeniului Privat al Municipiului Marghita asupra terenului intravilan de evaluat mentionat.

I.5.Moneda Raportului- Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI si EURO la data de referintă 01.07.2026 la un curs BNR de 5,2409 lei/euro.

I.6. Tipul valorii - Valoarea de piata.
„**Valoarea de piaţa** este suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbat/a la data evaluării, intre un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, intr-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat si in care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţa de cauza, prudent si fără constrângere". Sursa definiției este volumul Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2022 valabile, SEV 104 Tipuri ale valorii. Metodologia de estimare a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările standardelor de evaluare relevante.

I.7. Data evaluării - Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv **data evaluării** este **01.07.2026.**
Data inspecţiei:03.07.2026.
Data redactarii raportului: iulie 2026

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a

Bunurilor ANEVAR editia 2022 valabile.

Expertul evaluator, avand specializarea si de evaluare a proprietatilor imobiliare, are

cunoştinţele şi experienţa necesară îndeplinirii misiunii în mod competent.

CERTIFICARE

Subsemnata Stefanovici Otilia certific în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

1. Afirmaţiile declarate de mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii.
2. Analizele, opiniile şi concluziile sunt limitate doar de ipotezele menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
3. Nu am interese în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
4. Implicarea în această misiune de evaluare nu este condiţionată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia noastra.
5. Analizele, opiniile şi concluziile au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanţă cu Standardele de Evaluare a bunurilor relevante.

STEFANOVICI OTILIA
Evaluator autorizat
ANEVAR EPI, EBM, EI
Membru titular ANEVAR

I.8.Natura si amploarea activitătilor evaluatorului si oricare limitări ale acestora

Alegerea terenului pentru vînzare este făcută de utilizatorul raportului de evaluare potrivit comenzii nr. 7216 din 29.06.2026.

Ealuatorul face estimarea valorii de piată a terenului de evaluat în ipoteza că acesta îndeplineste toate prevederile legale si conditiile necesare în acest sens.

1.9.Natura si sursa informatiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:
Documentatia primită de la utilizator.

Alte informaţii consultate:
Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare - ANEVAR;
Cursul de referinţa al monedei naţionale la data de referintă 01.07.2026;
Publicatii privind piata imobiliară, ziare, reviste, pagini web, agentii imobiliare, proprietari ai unor imobile comparabile, etc.

Evaluatorul nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către utilizator şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

1.10. Ipoteze. Ipoteze speciale. semnificative

Principalele ipoteze de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul terenului si utilizatorul raportului de evaluare şi sunt prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că CF -urile sunt bune şi marketabile, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
- Se presupune si se consideră că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului care să influenţeze valoarea.
- Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu reprezentantii proprietarului imobilului si cu utilizatorul raportului de evaluare, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunoştinţă de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva.

- Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de tipul valorii exprimate si de informaţiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- Acest raport nu trebuie considerat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorului îi sunt necesare documentele privind dobândirea, drepturile de proprietate al bunului imobil evaluat, Certificatul de Urbanism actualizat solicitat de la utilizatorul raportului de evaluare Extras de Carte Funciara actualizat, documentatie cadastrala.

1.11.Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

- 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, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg 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.
- 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.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. I.2, atrage după sine încetarea

obligaţiilor contractuale.

- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către utilizator, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi utilizatorului precizaţ la pct. I.2. Raportul este confidenţial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

1.12. Declararea conformităţii cu SEV

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR – 2022 valabile în 2023, astfel:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat

l.12.Descrierea Raportului

Raportul se va transmite in format letric in trei exemplare.
Raportul cuprinde o scrisoare de inaintare, termenii de referinta ai evaluarii agreati, o prezentare a activelor evaluate, o analiza a pietei imobiliare, un capitol cu abordarile in evaluare aplicate si opinia evaluatorului privind valoarea estimata, precum si anexele cu documentatia pusa la dispozitia evaluatorlui de utilizator, analiza pietei imobiliare, imagini ale proprietatii.

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietatii imobiliare. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosinţă

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra proprietăţii imobiliare

Teren intravilan de evaluat in suprafată totală de 3/384 mp potrivit CF 100229 nr. cad. 718 Marghita. Potrivit notatiei din CF100229 , terenul are folosintă de curti constructii si este situat in loc. Marghita – zonă centrala – rezidentiala cu acces direct la drum asfaltat si la toate utilitătile..

PROPRIETAR: Mun. Marghita Domeniul Privat potrivit CF 100229.

Utilizator desemnat:PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MARGHITA.

Documente anexate privind dreptul de proprietate deplin asupra terenului evaluat sunt:

CF 106631, Marghita - atasat.

Evaluatorul nu a avut la dispozitie si alte documente, care sa ateste dobandirea, dreptul de proprietate.

Evaluatorul nu a intreprins actiuni de verificare a veridicitatii documentelor mentionate.

Proprietatea se evalueaza ca fiind libera de sarcini.

II.2 Date despre zonă, oras, vecinatati, amplasare

Artere importante de circulaţie în apropriere:

- *Auto: strada Calea Republicii*
- *Calitatea reţelelor de transport: asfaltat.*

Caracterul edilitar al zonei

- *Zona centrală*
- *Zona mixta – rezidentiala*
- *În zonă se află*
- *Unităti comerciale în apropiere – da*
- *Unităti de învătământ – da*
- *Unităti medicale – da*
- *Unităti de cult – da*
- *Parcuri – da*
- *Sedii de bănci - da*

CONCLUZIE

Proprietatea evaluata se afla situata in zona centrală a orasului. Practic terenul evaluat face parte din suprafata de 3/384 mp care este utilizat ca si curti constructii si aplasament pentru casa - proprietatea ASOCIATIA PENTRU TINERET POZEON , CIF 17456150.
Amplasare terenului in suprafata totala de 384 mp este cu acces la principalele artere de circulatie in zona si la utilitati. Poluare cu noxe auto: mediu; trafic mediu. Poluare fonică: medie (rezultat din observaţii si informaţii ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).

II.3.Informatii despre amplasament

Proprietatea este situata in zona centrală a localitatii Marghita, jud. Bihor. Accesul la amplasament se face din strada Calea Republicii.

Amplasamentul este compus din terenul intravilan în suprafată totală de 3/384 mp potrivit **CF- 100229**, nr. cad. 718 – Marghita.

Utilităţi in vecinatate:

- *Reţea urbana de energie electrică – are*
- *Reţea urbana de gaze – are*
- *Reţea urbana de apă – are*
- *Reţea urbana de canalizare – are*
- *Reţea urbana de incalzire – nu*
- *Fosa septica - nu*

- *Rezervor gaz - nu*
- *Put forat apa - nu*
- *Reţea urbana de telefonie, cablu şi internet – da*

II.3 Descrierea terenului:

Proprietatea evaluata se compune din terenul intravilan în suprafată de 3/384 mp situat in localitatea Marghita, str. Calea Republicii, zona centrală, jud. Bihor si are acces in imediata apropriere la drum asfaltat si la toate utilitătile publice.

II.5 Date privind impozitele si taxele - NU s-a prezentat Certificat de Atestare Fiscala.

II.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

- se cunosc detalii

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la aceasta piaţa schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.
O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor:
Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători si comparatori care acţionează este relativ mic; proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de munca precum si sa fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plata, dobânzile, etc.; in general, proprietăţile imobiliare nu se cumpăra cu banii jos, iar daca nu exista condiţii favorabile de finanţare tranzacţia este periclitata; spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliara nu se autoreglează ci este deseori influenţata de reglementările guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietatea imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existând întotdeauna un decalaj intre cerere si oferta;
Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; comparatorii si vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc in mod frecvent.
Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor pe piaţa si măsura in care aceştia sunt afectaţi de factori endogeni si exogeni ai proprietăţii.
In funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul si vârsta participanţilor la piaţa pe de o parte si tipul, amplasarea si restricţiile privind proprietăţile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare (rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole, speciale etc).
Acestea, la rândul lor, pot fi împărţite in pieţe mai mici, specializate, numite subpieţe, acesta fiind un proces de segmentare a pieţei si dezagregare a proprietăţii.
Zona analizata este zona centrală a Municipiului Marghita cu proprietăti imobiliare de tip rezidential si comercial.

Tipul pieţei

Încadrarea în piaţa proprietatilor - ***terenuri intravilane pe care sunt amplasate proprietăti cu folosinta rezidentiala.***

Gradul de certitudine in evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului sa coincidă cu preţul de tranzacţionare al proprietăţii la data evaluării. Acest grad variază insa in funcţie de condiţiile pieţei, caracteristicile proprietăţii evaluate sau informaţiile disponibile evaluatorului. Una din cauzele semnificative ale incertitudinii in evaluare este instabilitatea pieţelor proprietarilor evaluate, generata de efectele pe care le au asupra diverselor pieţe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute. Starea de instabilitate a unei pieţe este caracterizata, de exemplu, de deciziile iraţionale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majoritatii participanţilor la piaţa de a nu mai face tranzacţii pana la o clarificare a direcţiei preturilor, etc.

Analiza ofertei

Mai mare – in comparaţie cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă si oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile ofertate pe piaţă este in creştere, aspect favorizat si de contracţia pieţei imobiliare datorată recesiunii economice.

Imobilul evaluat este de tip teren intravilan cu folosintă de amplasament pentru curti constructii.

Aria pieţei respective este una urbană şi aparţine unei zone centrale mixte – rezidentială, de agrement si tratament cu apă termală si comercială.

Terenul evaluat din punct de vedere al amplasamentului corespunde în general cerintei de amplasament pentru constructii de tip garaje.
Valorile de piaţă ale terenurilor similare oferite si tranzactionate pe piată se încadrează în:
- piata terenurilor intravilane cu potential rezidential amplasate în celelalte zone semicentrale si centrale ale orasului cu deschidere la stradă asfaltată si cu acces la utilităti în imediata apropiere.
Ofertele de terenuri intravilane pentru folosintă rezidentială variaza in intervalul 20 - 49 Euro/mp, in functie suprafată, amplasare, potential economic viitor de tipul si zona in care sunt amplasate si altele.
Ofertele de teren intravilan construibil situat in zone similare pentru utilizare rezidentială variază între 20 - 49 euro/mp în functie de amplasare, suprafată, acces la drum asfaltat, acces la utilităti, vecinătăti si altele.

OFERTE SI TRANZACTII VALABILE CU PROPRIETATI SIMILARE ;TEREN INTRAVILAN zona centrală

Nr. crt.	Suprafata teren mp	strada	utilitati	Deschidere la strada	Liber sau ocupat	zona.	Pret euro oferta/tranzactie
1	598	Progresului	toate	asfaltată	liber	centrală	42 euro/mp/ tranzactie 2023
2	605	Republicii	toate	asfalt	liber	centrală	120 euro/mp Tranzactie 2022
4	1.020	Caragiale	toate	asfaltata	liber	central	162 euro/mp Tranzactie 2024

Echilibrul pieţei

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
STEFANOVICI OTILIA
Evaluator autorizat
Legitimaţia Nr. 16341
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Din analiza pieţei imobiliare la nivelul localităţii, rezultă că nu există echilibru între cerere şi ofertă. Nivelul tranzacţiilor este scăzut prin prisma situatiei economice deficitara.

Analiza cererii

Redusa, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumpătători, motivata de politica monetară şi administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor şi atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

Echilibrul pieţei. Tendinţe

Pe piaţa proprietăţilor similare celor evaluate fiind influenţată de capacitatea actuala dar si viitoare de absorbţie a pieţei de bunuri de consum, larg consum si consum îndelungat, deci funcţie de evoluţia vânzărilor, la momentul actual consider starea pieţei imobiliare, pe acest segment este în stagnare si **în usoara tendintă de crestere.**

Tendinte: o situaţie volatilă ce poate fi depăşita prin factorii care ar putea influenţa in mod direct stimularea creditării ce constau intr-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară şi administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor şi atingerea unei convergenţe a preţurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

Concluzii

Activitatea curenta si tendinţele pieţei relevante:

- Piaţa cumpărătorilor; mediu activă,
- Dezechilibru uşor in favoarea OFERTEI;

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este ***valoarea de piaţa*** aşa cum au fost ele definite mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza informaţiilor solicitate clientului;
- inspecţia imobilului;
- stabilirea ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea şi estimarea ipotezelor specifice obiectivului de care trebuie să se ţină seama la derularea tranzacţiei;
- analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările şi metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

IV.2.1 EVALUAREA PROPRIETATII

IV.2.2 Date privind modul de realizare al evaluării

Pentru evaluare s-a ales tehnica comparaţiei directe.
Tehnica comparatiei directe se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile.

IV.2.3 Cea mai buna utilizare

Conceptul de *cea mai buna utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.
Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situaţii:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibilă legal
- posibila fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Proprietatea evaluata este compusa din teren intravilan situat în zonă centrală preponderent rezidentială, de agrement si comercială cu acces la stradă asfaltată si la toate utilităţile,

Terenul considerat liber ar pute fi utilizat numai pentru constructia unor anexe sau garaje, fiind îngust si în suprafată mică.
Alte restrictii legale: de urbanism ,sanitare, de infrastructura, servitute, pivind monumentele istorice, mediu, zone de protectie, terenuri cu resurse si altele.
Certificatul de urbanism este un document de informare important in acest caz.
-Posibilitate fizica: caracteristicile fizice pot permite sau impiedica utilizarea (deschiderea), pot afecta dezvoltarea sau functionarea.
In cazul acestui test sunt analizate orice constrangeri care provin din caracteristicile fizice ale terenului sau amplasamentului: marime, forma, dimensiune, deschidere, adancime, distanta
fata de vecini, topografia, solul, utilitati publice, riscul de producere a unor dezastre.
Sursele de informatii in acest sens sunt: documentatii cadastrale, observarea terenului, alte surse publice, POT si CUT;

- ***Terenul in surplus terenul in exces-*** sunt cele care au suprafata peste

media terenurilor cu utilizare similara.Daca suprafata este peste medie poate fi dezmembrata si vanduta ca si teren separat **avem teren in excces.** In cazul cand terenul respectiv nu poate fi separat si vandut in mod distinct **avem de-a face cu teren in surplus.**

- ***Fezabilitate financiara-*** in cadrul testului de fezabilitate financiara se

estimeaza pentru fiecare utilizare ramasa valoarea proprietatii construite teren si constructie, costurile dezvoltarii, veniturile, cheltuielile de exploatare sau valoarea acesteia sau costul de construire, nivelul chiriilor si cheltuielilor de exploatare, valoarea de piata a proprietatii construite;
Este considerata ***fezabila financiar*** *„ orice utilizare legala si fizica posibila a unei proprietat, care produce un beneficiu pozitiv de pe urma terenului dupa ce au fost luate in considerare riscul si toate costurile pentru a crea si a mentine acea utilizare care rezulta dintr-o valoare pozitiva a terenului"*
Introducere in analiza celei mai bune utilizari;
Fezabilitatea financiara poate fi stabilita in urmatoarele modalitati:
Poate fi indicata prin activitatea pietei urmarindu-se dupa caz :

- existenta vanzarilor recente de terenuri catre utilizatorii finali;
- activitatea actuala din sectorul constructiilor ,imobile similare, si absortia proprietatilor;

Poate fi cuantificata prin analiza financiar, respectiv, prin:

- tehnica reziduala a terenului;
- analiza chiriei fezabile(daca chiria de piata este superioara chiriei fezabile, atunci utilizarea este fezabila;
- utilizarea indicelui profitabilitatii(daca raportuldintre beneficii si costuri este supraunitar, atunci utilizarea este fezabila);

Testul valorii maxime a proprietatii evaluate
Cea mai buna utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului.
Valoarea reziduala a terenului se poate estima pornind de la valoarea utilizarii propuse teren si constructie din care se scade costul total necesar realizarii constructiei, inclusiv coordonare antreprenoriala;
In cazul in care exista o singura utilizare permisa legal, fizic posibila si fezabila financiar, aceasta este firesc cea mai buna utilizare.
Cea mai buna utilizare a Terenului intravilan evaluat

Teren intravilan in suprafata de 3/384 mp situat in localitatea Marghita, str. Calea Republicii, zona centrală, cu acces la stradă asfaltată si la utilităti apă, curent, gaz si canalizare, jud. Bihor, având dimensiune mică si forma dreptunghiulară. Singura utilizare posibilă este cea actuală a intregii suprafete de 3/384 mp de curti constructii potrivit constatarii in teren si notatiei din CF 100229 Marghita.
O asftel de utilizare poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung, fără să fie necesare investitii suplimentare. Terenul evaluat are restrictii de utilizare fiind aproape in totalitate ocupat de constructia de tip garaj – fiind imposibila o alta utilizare.
Concluzii: - Cea mai buna utilizare si singura posibila a terenului intravilan evaluat este cea actuala pentru folosintă de curti constructii – fiind imposibila o alta utilizare.

Principiile care influențează valoarea terenului sunt:

1. Anticiparea- se referă la faptul că valoarea este creată de perspectiva unor beneficii obtenabile în viitor.
Oferta de terenuri este relativ stabilă, totuși există câteva excepții care pot infuența modificările cererii și ofertei, sunt schimbări importante care pot afecta în timp calitatea și stabilitatea terenului cum ar fi: eroziunea solului, poluarea terenului cu diverse deșeuri periculoase, cutremure, inundații metodele impropii de exploatare, minerale subterane ș.a.

2. Oferta și cererea – pentru amplasamente cu anumite localizări acestea tind spre echilibru, iar dezechilibrele temporare dintre cerere și ofertă se atenuează, de obicei, restabilindu-se echilibrul între ele. Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul dintre cerere și ofertă, dar utilizarea economică a amplasamentului este cea care determină intr-un final valoarea pe o anumită piață.Totuși

viitori proprietari pot oferi plăți mai mari pentru un anumit amplasament decât este indicat de spectrul larg al activității de piață și de cea mai bună utilizare a acestui amplasament, datorită competiției intense pentru alegerea amplasamentelor sau a ultimelor amplasamente aflate într-o anumită localizare.

3. Principiul substituției- se aplică în evaluarea terenului și arată că cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare, cumpărătorul nu va plătii mai mult pentru un amplasament decât dacă este similar sau identic.

4. Principiul echilibrului- este aplicabil în evaluarea unui teren și arată că valoarea este susținută atunci când elementele diferite ale unui anumit mix economic sunt în echilibru, dar când echilibrul nu este stabil, valoarea se modifică.

Dreptul de proprietate și controlul public

Evaluarea terenului se concentrează asupra evaluării drepturilor de proprietate aferente terenului cum ar fi: dreptul de a dezvolta terenul în anumite limite, închiriere, exploatare agricolă, la modificarea topografiei, parcelare sau comasare, ș.a. Evaluatorul identifica toate facilitățile, analizeaza existența dreptului de trecere și a restricțiilor publice sau private care pot afecta proprietatea evaluată.

Caracteristicile fizice și amenajările amplasamentului - Evaluatorul ia în considerarea caracteristicile fizice ale lotului de teren, utilitățile disponibile și amenajările amplasamentului care afectează utilitatea și valoarea terenului. Acestea sunt: mărimea, forma, deschiderea la accesul principal, solul, localizarea, orientarea față de vânt, de punctele cardinale și priveliștea, caracteristicile topografice cum ar fi conturul, nivelarea și drenajul natural.Totodată evaluatorul trebuie să țină seama de disponibilitatea utilităților, de capacitatea, calitatea și permanența lor (rețea de apă, de canalizare, energie electrică, servicii de telefonie și de internet, ș.a.), dar și de sursele interne sau externe care asigură buna funcționare a acestora.

Pentru ca un lot de teren să devină amplasament trebuie fizic delimitat și amenajat atât intern (lucrări de peisagistică, pavare, racordare la utilități) cât și extern (străzi, rampe, trotuare, canale și linii de racordare la rețelele de utilități), astfel încât să fie pregătit pentru o anumită utilizare. Aceste amenajări, de obicei, sunt considerate parte din valoarea amplasamentului și câteodată sunt evaluate odată cu alte construcții care aparțin proprietății subiect. Este important de menționat că amenajările amplasamentului, precum orice alte construcții fac obiectul aprecierii sau deprecierii fizice și funcționale, după caz..***Cea mai bună utilizare***

În termeni, valoarea terenului este considerată cea mai bună utilizare. Indiferent de amenajările funcționale ale amplasamentului, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat a fi liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, pentru utilizarea cea mai eficientă.Analiza și rezolvarea corectă a problemelor evaluării cer ca terenul să fie evaluat ca o componentă separată a proprietății imobiliare, iar considerea terenului ca fiind liber, facilitează acest lucru, fiind pe deplin o procedură acceptată.Se spune că "terenul are valoare", aceasta poate fi egală sau chiar mai mare decât valoarea întregii proprietăți deși construcțiile de pe amplasament sunt în stare bună. Construcțile pot să contribuie la valoare, ele fiind "aferente terenului" și nu invers.

În cadrul raportului de evaluare, amplasamentul trebuie evaluat prin prisma ambelor ipoteze de evaluare: ipoteza celei mai bune utilizări și ipoteza utilizării condiționate, ce tebuiesc bine definite.

Analizând cele de mai sus menționez că trebuie să acordăm o importanță deosebită în analiza documentelor de avizare (generale și/ sau particulare) ale dezvoltatorilor, precum și a restricțiilor aferente.

Lipsa unor astfel de documente impune evaluatorului o atenție deosebită, dar și necesitatea de generare a unor ipoteze de lucru special adaptate pieței. O astfel de situație trebuie tratată cu prudență prin prisma

posibilităților reale de a se obține avizele lipsă, respectiv a restricțiilor potențiale. Evaluatorul are obligativitatea de a prezenta clientului și utilizatorului raportului de evaluare a rezervelor/ incertitudinilor legate de valabilitatea concluziei asupra valorii în cazul neîndeplinirii parțiale sau toatale a ipotezelor.

Terenul intravilan evaluat in suprafata de 3/ 384 mp este ocupat l de o constructie cu folosinta de casa – proprietatea ASOCIATIA PENTRU TINERET POZEON.

Proprietarul terenului evaluat – Primaria Municipiului Marghita, are incheiat un contract de inchiriere pentru terenul ocupat de constructia de tip garaj – Contract de inchiriere nr. 1/5876 din 10.01.2024.

Existenta unei constructii de tip casa amplasata pe suprafata de teren din care face parte si gterenul de evaluat din CF - 100229, presupune restrictii privind posibilitatea atribuirii unei alte utilizari a terenului respectiv.

Aplicabilitate și limitări ale metodelor de evaluare

În cadrul procesului de evaluare se realizează o analiză distinctă pentru a determina valoarea terenului și abia apoi se aplică cele trei abordări ale valorii. Din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, prin venit derivă și sunt utilizate în practica de evaluare metodele de evaluare a terenului liber. Aceste metode sunt: metoda comparației directe și metode alternative (extracția de pe piață, alocarea, tehnicile capitalizării venitului- capitalizarea directă- metoda reziduală, capitalizarea indirectă- capitalizarea rentei funciare și analiza fluxului de numerar actualizat- metoda parcelării și dezvoltării).

IV.2.3.1 Tehnica comparatiei directe

COMPARAȚIA DIRECTĂ Abordarea prin piată – metodă recomandată pentru evaluarea terenului.

Comparația directă, abordarea prin piată este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea

preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile, poate fi utilizată pentru

evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării.

Având ca scop estimarea valorii terenului subiect în aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcelele similare. În cadrul procesului de comparație dintre loturile similare și terenul subiect sunt luate în considerare asemănările și deosebirile.

Evaluatorul colectează datele despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active, identifică asemănările și deosebirile dintre aceste date, sortează aceste informații în funcție de relevanță și ajustează prețurile comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect și abia apoi formulează concluziile privind valoarea de piață a terenului evaluat.

Elementele de comparație includ: drepturi de proprietate, condiții (termenii) de finanțare, condiții de vânzare (motivația), cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condiții de piață (schimbările în timp), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zonarea si în cazul terenului evaluat cheltuielile necesare trecerii terenului extravila în teren intravilan construibil.

Variabilele ce se iau în considerare cel mai des, ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale amplasamentului, ele se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia,localizarea și privelištea. În analiză pot fi utilizate următoarele criterii de comparație: preț/ hectar, preț / metru, preț/ metru liniar de deschidere la drum, preț/ lot sau pe oricare altă unitate de măsură cunoscută pe piață. Este de preferat ca pentru estimarea valorii rezultatele obținute, evaluatorul, să coreleze rezultatele obținute prin utilizarea mai multor criterii de comparație (minim două).

Dimensiunea terenului este un element de comparație mai puțin important decât data vânzării și localizarea, tipurile de dezvoltaări frecvente au o mărime optimă a amplasanetului. Trebuie menționat că în majoritatea cazurilor în care mărimea amplasamentului este mai mare, valoarea terenului în exces va scade accelerat. Evaluatorii acordă mai multă importanță comparabilelor care au aceeași suprafață cu proprietatea de evaluat deoarece vânzările diferitelor suprafețe se realizează la prețuri unitare diferite

Zonarea reprezintă adesea un criteriu fundamental în selectarea comparabilelor.
Amplasamentele care dispun de aceeași zonare cu proprietatea subiect sunt considerate ca fiind cele mai adecvate comparabile, dar dacă aceste comparabile nu sunt disponibile sau suficiente atunci se pot utiliza date pentru categorii similare, aplicându- se înainte ajustările necesare.

Unul dintre principalele obiective al analizei CMBU îl reprezintă chiar acesta, identificarea proprietăților comparabile. Acesta atenționează că comparabilele trebuie selectate dintre proprietățile care au aceeași CMBU, diferențele identificate privind

aceste elemente de comparație nu sunt legate de natura/ tipul acesteia ci de optimizarea utilizării.

Pe lângă tranzacțiile finalizate, evaluatorii menționează în raportul de evaluare ca "vânzări" diverse date de piață cum ar fi ofertele de vânzare și de cumpărare chiar dacă tranzacțiile nu au fost finalizate. Menționez că ofertele furnizează date mai puțin credibile decât vânzările înregistrate și contractele semnate, de regulă prețul final de vânzare fiind mai mic decât oferta inițială de vânzare, dar totuși mai mare decât oferta inițiala de cumpărare.

Sursele de date despre vânzările de terenuri pot furniza diverse informații, aceste pot fi achiziționate din: site-uri specializate,diverse publicații, firme de consultanță imobiliară, birouri de cadastru. birouri notariale, ș.a. Pentru achiziționarea unor informații mult mai directe se pot realiza interviuri cu părțile implicate în tranzacții.

Ajustările diferențelor observate între proprietatea subiect și proprietățile comparabile sunt aplicate la prețul de vânzare al comparabilelor. Poate fi utilizată analiza pe perechi și aplicate ajustări separate pentru fiecare element de comparație, mărimea ajustării fluctuând în funcței de datele indicate de piață. În cazul în care datele selectate sunt insuficiente pentru a indica mărimea ajustărilor, atunci evaluatorul va aduna și analiza și alte date comparabile.

Ajustările se aplică într-o ordine importantă și bine stabilită: în primă etapă se aplică ajustările pentru dreptul de proprietate, condiții de vânzare, condiții de piață și de vânzare și abia apoi ajustările pentru localizare și caracteristici fizice.

În raportul de evaluare trebuie argumentate toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților imobiliare,

nu este permisă utilizarea unor ajustări fără prezentarea modului de estimarea al acestora. Modul de prezentare al argumentelor trebuie să fie logic și ușor de înțeles.

Prin aceasta tehnică, preturile si acele informatii referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri. Toate corectiile trebuie prezentate in raportul de evaluare, intr-o forma logica si usor de inteles.

OFERTE SI TRANZACTII VALABILE CU PROPRIETATI SIMILARE ;TEREN INTRAVILAN zona centrală

Nr. crt.	Suprafata teren mp	strada	utilitati	Deschidere la strada	Liber sau ocupat	zona.	Pret euro oferta/tranzactie
1	598	Progresului	toate	asfaltată	liber	centrală	42 euro/mp/ tranzactie 2023
2	605	Republicii	toate	asfalt	liber	centrală	120 euro/mp Tranzactie 2022
4	1.020	Caragiale	toate	asfaltata	liber	central	162 euro/mp Tranzactie 2024

Proprietatea evaluata :Teren intravilan situat în zonă centrală, strada Calea Republicii, suprafată de 3/384 mp, acces la toate utilitătilor, deschidere la stradă asfaltată, teren considerat liber , drept de proprietate deplin, conditii de finantare cash, conditii de vînzare obiective, conditiile pietei valabile, localizare intravilan semicentral, teren liber, zonă rezidentială, data de referinta 01.07.2026.

Comparabila 3 :Teren intravilan situat în zonă csemicentrală, strada Progresului, suprafată de 598 mp, acces la toate utilitătilor, deschidere la stradă asfaltată, teren liber, drept de proprietate deplin, conditii de finantare cash, conditii de vînzare obiective, conditiile pietei valabile, localizare intravilan semicentral, teren liber, zonă rezidentială, pret 42 euro/mp, fara restrictii de utilizare, tranzactie 2023.

Comparabila 2 : Teren intravilan situat în zonă centrală, Republicii, suprafată de 605 mp, acces la utilităti deschidere la stradă asfaltata, teren liber, drept de proprietate deplin, conditii de finantare cash, conditii de vînzare obiective, conditiile pietei valabile, localizare intravilan central, teren liber, zonă rezidentială, pret 120 euro/mp, fara restrictii de utilizare, tranzactie 2022.

Comparabila 2:Teren intravilan situat în semicentrală , strada Progresului suprafată de 598 mp, cu acces la utilităti, deschidere la stradă asfaltata, teren ocupat de casa veche demolabila, drept de proprietate deplin, conditii de finantare cash, conditii de vînzare obiective, conditiile pietei valabile, localizare intravilan semicentral, teren liber, zonă rezidentială, pret euro/mp 42 euro/mp, fara restrictii de utilizare, tranzactie – 2023.

In urma aplicarii metodei de evaluare prin piată, comparatiei directe descrisă anterior, s-a stabilit valoarea de piata a proprietatii imobiliare, ca fiind potrivit Anexa nr. 1, de:

Denumire proprietate	Suprafata mp	Pret unitar euro/mp	Val. piată-euro	Val.piată - lei
Teren intravilan	**3/384 mp**	**51,35**	**154**	**807**

Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor:

- Pret oferta/ vanzare: nu s-au aplica t corectii
- Dreptul de proprietate transmis

Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorita faptului ca toate proprietatile sunt libere la vanzare, dreptul de proprietate fiind deplin.

- Restrictii legale CMBU

Nu s-a aplicat ajustari – s-a condsiderat ca terenul evaluat si comparabilele folosite nu au restrictii.

- Conditii de finantare

Pretul de tranzactionare al unei proprietati poate diferit de cel al unei proprietati similare datorita surselor de finantare: surse proprii sau imprumuturi (credite la o dobanda avantajoasa, contracte de vanzare cumpararea in rate, leasing imobiliar). Proprietatile au aceleasi surse de finantare, rezulta ca nu se aplica nicio ajustare.

- Conditii de vanzare

Se refera la motivatiile vanzatorului si/sau cumparatorului de a tranzactiona proprietatea.

Cheltuieli efectuate imediat dupa cumpărare

Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorita faptului ca toate proprietatile nu necesita cheltuieli imediate.

Conditii de piata-

S-a aplicat ajustare de 20% pentru comparabila 1, 5% pentru comparabila 2 si 15% la comparabila 3 care sunt tranzactii din 2022,2024 respectiv 2023, reprezentând crestrea pretului de achizitie la terenuri intravilane din zona respectivă si din zone similare în 2026 fată de 2022, 2023 si 2024.

Localizare

S-au aplicat corectie de 25 % la comparabila 3. Valoarea de piata a terenurilor intravilane este cu cel putin 25 % mai mare in zona centrala zona semicentrala.

Suprafata de teren

S-a aplicat ajustare pentru marimea terenului de - 30% pentru comparabila 1 si de – 15% la comparabila 2 si 3 avind in vedere multitudinea restrictiiloe posibile a unui teren de 3./384 mp.

Topografie

Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietatile au o topografie asemanatoare.

- Acces la drum si utilităti – nu s-a aplicat o ajustare pt. acces la drum asfaltat si la utilitati pentru ca terenul evaluat si cele 3 comparabile au acces la drum asfaltat si la utilitati.

S-a ales valoarea ajustata a comparabilei 3 deoarece aceasta are ajustarea totală bruta cea mai mica.

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea de piată estimata pentru terenul intravilan evaluat: *situat in loc.Marghita, str. Calea Republicii, jud. Bihor, cu acces la stradă asfaltată si acces la toate utilitătile,* descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie, teren considerat fara restrictii de utilizare - este de :

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATA EURO/MP = 51,35 euro/mp

807 LEI, ECHIVALENT 154 EURO Data evaluării – 01.07.2026 - curs BNR = 5,2409 lei

Criteriile de analiza a rezultatelor: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate in evaluare sunt criteriile pe baza carora evaluatorul a formulat concluzia finala, clara si bine fundamentata asupra valorii proprietatii subiect.

Adecvarea:
Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cat de pertinenta este fiecare metoda, scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.
Precizia:
Precizia unei valori este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.
Cantitatea informatiilor:
Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu *cantitatea informatiilor* evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda.
ABORDAREA PRIN PIATA: Adecvarea, Comparatia directă este cea mai bună metodă atunci când pot fi identificate si verificate comparabilele.
Precizia. Datele culese de la cei implicati pot avea o anumita doza de nerealism.
Cantitatea informatiilor. Sunt suficiente sau nu.
Alegerea valorilor finale s-a facut pe baza analizei criteriale: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor, asa cum s-a mentionat mai sus, ducând la estimarea unor valori de piata a proprietatii evaluate, fundamentată si semnificativă.

REZULTATUL EVALUĂRII PENTRU TERENUL INTRAVILAN în suprafată de 3/384 mp

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ EURO/MP = 51,35 euro/mp

807 LEI, ECHIVALENT 154 EURO

Data evaluării 01.07.2026 - curs BNR = 5,0672 lei

STEFANOVICI OTILIA
Expert evaluator
ANEVAR EPI- EI, EBM,
Expert Tehnic Judiciar



ANEXE:
1: Documente de proprietate
Extrase privind preţurile pe segmentul de piaţă al proprietăţii: oferte si tranzactii
Estimarea valorii prin tehnica comparatiei directe- Anexa nr. 1
Fotografii

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Marghita

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere	22206
Ziua	13
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190451919

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100229 Marghita

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:7372

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bihor, UAT Marghita, Loc. Marghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 718	384	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 718-C1	Jud. Bihor, UAT Marghita, Loc. Marghita	casă

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
5769 / 02/07/2008		
Hotarare nr. 58, din 22/05/2008 emis de Consiliul Local al Municipiului Marghita;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 3/384	A1
	1) **DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI MARGHITA**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 7372)	
22206 / 13/06/2025		
Act Notarial nr. 258, din 13/06/2025 emis de ŞINCAI RĂZVAN-RADU;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 381/384	A1
	1) **ASOCIAŢIA PENTRU TINERET POZEON**, CIF:17456150	
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **ASOCIAŢIA PENTRU TINERET POZEON**, CIF:17456150	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Val. de piată teren intrav. Marghita 3/384 mp, str. Republicii CF - 100229 - Anexa 1

	Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C
	Preț unitar de ofertă / tranzacție	EUR/mp		120.00	162.00	42.00
	Tip preț (ofertă / tranzacție)			tranzactie	tranzactie	tranzactie
	Marja de negociere	%		0%	0%	0%
0	Preț obtenabil la vânzare	EUR/mp		120.00	162.00	42.00
1	Drepturi de proprietate transmise		deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise			0	0	0
	Preț ajustat			120.00	162.00	42.00
2	Condiții de finanțare		cash	cash	cash	cash
	Ajustare pentru condiții de finanțare			0	0	0
	Preț ajustat			120.00	162.00	42.00
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
	Preț ajustat			120	162	42
4	Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat	EUR/mp		120.00	162.00	42.00
5	Condițiile pieței		2026	2022	2,024	2023
	Ajustare pentru condițiile pieței (procentual)	%		20%	5%	15%
	Ajustare pentru condițiile pieței (valoric)	EUR/mp		24.00	8.10	6,3
	Preț ajustat	EUR/mp		144.00	162.00	48,3
6	Tip / Localizare / Zonare	-	intravilan central	central	central	semicentral
	Ajustare pentru localizare (procentual)			0%	0%	25%
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	12.00
	Preț ajustat	EUR/mp		144.00	162.00	60,35
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	3 din 384	605.00	1,020.00	598.00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		-15%	-30%	-15%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		-91.00	-48.60	-9.00
	Preț ajustat	EUR/mp		53.00	113.40	51,35
	7.b. Topografie, formă, front stradal, raport laturi		teren plan,	teren plan,	teren plan	teren plan ,
	Ajustare pentru formă (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare pentru formă (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat	EUR/mp		53.00	113.40	58,35
	7.c. Acces (tip de drum)		asfaltată	similar	similara	similara
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat	EUR/mp		53.00	113,4	51,35
8				are	are	are
	Ajustare (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare (valoric)	EUR/mp	toate	0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat	EUR/mp		53.00	113,4	51,35
9	CMBU restrictii pt teren ocupat de casă		curti constructii	similar	similara	similara
	Ajustare pentru CMBU (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare pentru CMBU (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
12	Preț ajustat	EUR/mp		53.00	113,4	51,35
	Ajustare totală brută	EUR/mp		115.00	56.00	27,3
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		35.0	35.0	55.0

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR/mp)	51,35
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)	154,05
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (LEI)	807

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STEFANOVICI ORLIA
Legitimația Nr. 16341
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

ANTECONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

1. **FILIP ANTON**, cetățean român, născut la data de 16.02.1980, în Mun. Marghita, jud. Bihor, având CNP 1800216054761, cu domiciliul în Mun. Marghita, str. Progresului, nr.78, jud. Bihor, identificat cu CI seria ZH nr. 391160 eliberată de SPCLEP Marghita la data de 21.10.2021, **în calitate de promitent–vânzător** și ----------

2. **S.C. REDTOR S.R.L.**, cu sediul social în Oradea Cal. Aradului nr. 93 jud. Bihor, având CUI 18238316/21.12.2005, cu nr. de ordine la Registrul Comerțului J05/2554/21.12.2005, reprezentată prin administrator **TOR GEORGE CRISTIAN**, cetățean român, născut la data de 05.11.1977, în Mun. București, Sector 6, domiciliat in Mun. Oradea str. Făcliei, nr. 89, scara C, ap. 3, judetul Bihor, posesor al C.I. seria ZH, nr. 395425, eliberat de catre SPCLEP Oradea la data de 02.12.2021, în baza Hotărârii Adunării Generale a Asociaților nr. 05/19.09.2022, **în calitate de promitentă-cumpărătoare**, denumiți în continuare astfel în cuprinsul contractului, întelegem să încheiem prezentul antecontract de vânzare cumpărare, în următoarele condiții:----------

Subsemnatul promitent – vânzător promit să vând promitentei-cumpărătoare, dreptul meu de proprietate în cotă de 1/2 parte din imobilul situat în Loc. Marghita, str. Calea Republicii, jud. Bihor, reprezentând în natură **teren intravilan** în suprafață **de 605 mp.** din suprafața de 1.210 mp., categoria de folosință arabil, cu **nr. cadastral 104887 de sub A1**, înscrise în **CF nr. 104887 Marghita.**----------

Subsemnatul promitent – vânzător declar că am dobândit imobilul în cotă de 1/2 parte cu titlu de ieșire din indiviziune în baza actului de ieșire din indiviziune nr. 2039/16.07.2019 emis de notar public Iuhasz Andrei, ca bun propriu, conform încheierii nr. 11872/17.07.2019, eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) Bihor-Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (Bcpi) Marghita.----------

Prețul vânzării imobilelor, stabilit de comun acord, este de **95.000 Euro (nouăzecișicincimiieuro)** echivalentul în lei a **467.647 lei (patrusuteșaizecișișaptemiișasesutepatruzecișișaptelei)** la curs BNR din data de 20.09.2022 de 1EURO=4,9226 Lei sau la cursul din ziua plății, preț care se achită astfel :----

-suma de **14.250 Euro (paisprezecemiidouăsutecincizecieuro)**, echivalentul în lei a **70.147,05 lei** (șaptezecimiiunasutăpatruzecișișapteleișicincibani) la curs BNR din data de 20.09.2022 de 1Euro=4,9226 lei sau la cursul din ziua plății, se achită în termen de maxim 10 zile (lucrătoare), cu titlu de avans, în lei, din surse proprii ale promitentei-cumpărătoare, prin virament bancar în contul RO10RNCB0318022234180013 deschis pe seama **FILIP ANTON** la banca BCR S.A.----------

-suma de **80.750 Euro (optzecișișaptemiicincisuteeuro)**, echivalentul în lei a **397.499,95 lei** (treisutenouăzecișișaptemiipatrusutenouăzecișinouăleișinouăzecișicincibani) la curs BNR din data de 20.09.2022 de 1Euro=4,9226, se va achita prin credit bancar ipotecar obținut de la Banca Transilvania SA, părțile obligându-se prin prezentul înscris să se prezinte la biroul notarului public pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, cel mai târziu până la data de **20.12.2022**. ----------

Preluarea în stăpânirea de fapt și de drept a imobilului de către promitenta-cumpărătoare se va face odată cu semnarea și autentificarea Contractului de vânzare-cumpărare final, la data prevăzută mai sus ca termen limită, respectiv cel mai târziu la data de **20.12.2022**. ----------

Subsemnatul promitent – vânzător o garantez pe promitenta-cumpărătoare de evicțiune și declar că imobilul nu este scos din circuitul civil, nu este ipotecat ori grevat de

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL MIRIȘAN LIGIA-VALENTINA
NR. LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE 58/2405/ 2016
ORADEA STR. IULIU MANIU NR. 18 AP. 1b
Operator de date cu caracter personal nr. 8408

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1.769
Anul 2022 luna septembrie ziua 20

În fața mea - MIRIȘAN LIGIA –VALENTINA - notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

1. **FILIP ANTON**, cetățean român, născut la data de 16.02.1980, în Mun. Marghita, jud. Bihor, având CNP 1800216054761, cu domiciliul în Mun. Marghita, str. Progresului, nr.78, jud. Bihor, identificat cu CI seria ZH nr. 391160 eliberată de SPCLEP Marghita la data de 21.10.2021, în nume propriu
2. **TOR GEORGE CRISTIAN**, cetățean român, născut la data de 05.11.1977, în Mun. București, Sector 6, domiciliat in Mun. Oradea str. Făcliei, nr. 89, scara C, ap. 3, judetul Bihor, identificat cu C.I. seria ZH, nr. 395425, eliberat de catre SPCLEP Oradea la data de 02.12.2021 în reprezentarea **S.C. REDTOR S.R.L.**, cu sediul social în Oradea Cal. Aradului nr. 93 jud. Bihor, având CUI 18238316/21.12.2005, cu nr. de ordine la Registrul Comerțului J05/2554/21.12.2005 în baza Hotărârii Adunării Generale a Asociaților nr. 05/19.09.2022 în baza Hotărârii Adunării Generale a Asociaților nr. 05/19.09.2022.

care, după ce au citit prezentul act, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-au perceput:

- Onorariul 150 lei + TVA 28,5 lei, prin chit. nr. 8308/2022

NOTAR PUBLIC,
MIRIȘAN LIGIA –VALENTINA
S.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de MIRIȘAN LIGIA-VALENTINA, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

NOTAR PUBLIC,
MIRIȘAN LIGIA –VALENTINA

[illegible] imobilul nu face obiectul legii nr. 10 din 8 februarie 2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, cu modificările si completările ulterioare.----------

Subsemnatul promitent – vânzător declar că situaţia de Carte Funciară prezentată azi, data autentificarii, este cea rezultata din extrasul C.F. prezentat notarului, subsemnatul neefectuând nici un alt act de dispoziţie sau grevare, cu privire la imobilul obiect al acestui înscris.----------

Subscrisa promitentă-cumpărătoare, cunoscând prevederile art. 326 din Codul Penal cu privire la declaraţiile false date în faţa autorităţilor de stat şi publice, declar că dobândesc imobilul pe seama societăţii **S.C. REDTOR S.R.L** şi dreptul de proprietate asupra imobilului descris mai sus, la preţul şi în condiţiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conţinut mă declar de acord.----------

Noi, părtile contractante, declarăm pe proprie răspundere, ca ni s-au pus în vedere dispozitiile Legii nr. 241/2005 cu privire la evaziunea fiscală, menţionând că preţul declarat este cel real.----------

Subscrisa promitentă-cumpărătoare mă oblig să cumpăr imobilul evidenţiat mai sus, la preţul şi în condiţiile menţionate în prezentul act, am achitat azi 20.09.2022, suma de 7.500 Euro (şaptemiicincisuteeuro) echivalentul în lei a 36.919,5 lei (treizecişişasemiinouăsutenouăsprezeceleişicinzecibani) la curs BNR din data de 20.09.2022 de 1Euro=4,9226, cu titlu de avans, din surse proprii, în lei, urmând ca până la data de **20.12.2022** să achit diferenta de pret în modalitatea precizată mai sus adică din surse proprii si prin credit bancar ipotecar obţinut de la Banca Transilvania SA. În acest sens noi, părţile, ne obligăm a ne prezenta la Biroul Notarial în vederea perfectării contractului de vânzare-cumparare autentic cel mai târziu la data de **20.12.2022** .----------

În cazul în care subscrisa promitentă-cumpărătoare nu îşi va respecta obligatiile contractuale care au ca obiect plata diferenţei de pret la data menţionată în prezentul înscris şi perfectarea contractului de vânzare-cumpărare autentic, subscrisa va pierde suma achitată cu titlu de avans, cu menţiunea că în situaţia unui refuz din partea instituţiei creditoare, suma primită drept avans se returnează subscrisei cumpărătoare de către vânzător.----------

În cazul în care promitentul -vânzător se răzgândeste si nu se prezintă la notariat pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare autentic, acesta va restitui promitentei– cumpărătoare dublul sumei primite cu titlu de avans.----------

Subsemnatele părţi nu solicităm notarea prezentului antecontract în Cartea Funciară a imobilului ce se vinde.----------

Subsemnatele părţi declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că el corespunde voinţei şi condiţiilor stabilite de noi părţile de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.----------

Actul a fost redactat şi autentificat de notarul public MIRIŞAN LIGIA-VALENTINA, după semnare, într-un singur exemplar original şi patru exemplare duplicat, azi data semnării din care exemplarul original şi un exemplar duplicat pentru arhiva biroului notarial şi trei exemplare duplicat s-au eliberat părţilor.----------

PROMITENT-VÂNZĂTOR,
FILIP IOAN-ANTONIU
Prin mandatar
BOROŞ ATILA
S.S.

PROMITENT-CUMPĂRĂTOR,
S.C. REDTOR S.R.L
reprezentată prin .
TOR GEORGE CRISTIAN
S.S.

22.06.2024

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Între:

1. Subscrisa Societatea KONNO MCO PREMIUM S.R.L., (fostă MADRUGADA CONCEPT SRL), cu sediul in comuna Sîntandrei sat Sîntandrei nr.407/A judetul Bihor, înregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J5/453/18.03.2009, Cod Unic de Inregistrare 25310406, reprezentata prin asociat unic si administrator **INDRIEŞ CĂLIN-FLORIN**, cetăţean român, născut la data de 10.01.1984, in Mun. Oradea judeţul Bihor, cu domiciliul în com. Sîntandrei sat Sîntandrei str. Mălinului nr.12 judeţul Bihor, având CNP 1840110055051, identificat cu C.I. seria ZH nr. 092193/18.10.2016, eliberata de SPCLEP Oradea, în calitate de vânzătoare şi ----------

2. Subscrisa Societatea SARERO CONST S.R.L., cu sediul in Mun. Marghita str. Kós Károly nr.8 judetul Bihor, înregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J5/1456/28.05.2024, Cod Unic de Inregistrare 50143430, reprezentata prin asociat si administrator **BEKE SERGIU-VALENTIN**, cetăţean român, născut la data de 13.02.1989, in Mun. Marghita judeţul Bihor, cu domiciliul în Mun. Marghita str. Kós Károly nr.8 judetul Bihor, având CNP 1890213054757, identificat cu C.I. seria ZH nr. 479934/21.03.2023, eliberata de SPCLEP Marghita, prin asociat **MAL SAMUEL**, cetăţean român, născut la data de 28.02.1982, in Mun. Marghita judeţul Bihor, cu domiciliul în Mun. Marghita str. Kós Károly nr.6 judetul Bihor, având CNP 1820228054759, identificat cu C.I. seria ZH nr. 425764/24.05.2022, eliberata de SPCLEP Marghita si prin asociat **VARGA GYULA**, cetăţean român, născut la data de 01.09.1965, in oras Săcueni judeţul Bihor, cu domiciliul în Mun. Oradea str. Anatole France nr.37 judeţul Bihor, având CNP 1650901054684, identificat cu C.I. seria ZH nr. 321166/19.08.2020, eliberata de SPCLEP Oradea, în calitate de cumpărătoare

a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare în următoarele condiţii:

Subscrisa vânzătoare, prin asociat unic si administrator, vând **Societatii SARERO CONST S.R.L.,** imobilul situat în Mun. Marghita str. Ion Luca Caragiale nr.20 judetul Bihor, în natură teren intravilan in suprafată totală de 576 mp, cu drept de servitute de trecere pietonală şi auto instituit asupra parcelei cu nr. cadastral 102914 in favoarea parcelei ce se vinde, **înscris în C.F. nr. 105360 Marghita, cu nr. cadastral 105360**, sub A1, conform încheierii nr. 9343/08.06.2021 eliberată de Biroul de cadastru şi publicitate imobiliară Marghita si teren intravilan in suprafată totală de 444 mp, cu drept de servitute de trecere pietonală şi auto instituit asupra parcelei cu nr. cadastral 102914 in favoarea parcelei ce se vinde, **înscris în C.F. nr. 105361 Marghita, cu nr. cadastral 105361**, sub A1, conform încheierii nr. 9343/08.06.2021 eliberată de Biroul de cadastru şi publicitate imobiliară Marghita.----------

576 + 444 = 1020

In cartile funciare ale imobilului este notata Promisiunea Bilaterală de Vânzare Cumpărare autentificata sub nr. 1830/20.06.2024 de notar public Vălean Mihaela Codruta, incheiată între Societatea KONNO MCO PREMIUM S.R.L., in calitate de promitenta vânzătoare si Societatea SARERO CONST S.R.L., in calitate de promitentă cumpărătoare, precum si ipoteca legală pentru avansul achitat in baza promisiunii, se se solicita a fi radiate din cartea funciara, concomitent cu întabularea prezentului contract. ----------

165000 euro / 1020 = 161,76 euro/mp.

Actul a fost redactat şi autentificat de notarul public VĂLEAN MIHAELA CODRUŢA, după semnare, azi data autentificării, într-un exemplar original, care rămâne în arhiva biroului notarial şi 6 duplicate, din care unul rămâne în arhiva biroului notarial, un duplicat pentru OCPI şi 4 duplicate s-au eliberat părţilor.----------

Vânzătoare,

Societatea KONNO MCO PREMIUM S.R.L.,

prin asociat unic si administrator
INDRIEŞ CĂLIN-FLORIN,

Cumpărătoare,

Societatea SARERO CONST S.R.L.,

prin asociat si administrator
BEKE SERGIU-VALENTIN,

prin asociat **MAL SAMUEL,**

prin asociat **VARGA GYULA,**

str. Progresului DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE

---------Subsemnații **MUNTEANU AUREL-LAURENȚIU (C.N.P.1620221216195),** domiciliat în municipiul Marghita, str.Republicii, nr.70, bl.D11, sc.A, et.3, ap.9, județul Bihor și soția **MUNTEANU RODICA-VICTORIA (C.N.P.2690801314305),** domiciliată în municipiul Marghita, str.Republicii, nr. 70, bl.D11, sc.A, et.3, ap.9, județul Bihor **vindem** domnului **MUDURE MIRCEA-DANIEL – cetățean austriac, căsătorit,** având **Codul de înregistrare fiscală (C.I.F.): 9000001298594,** născut la data de 15 mai 1966 în localitatea Sarmasag, cu domiciliul declarat în Austria, localitatea Wiener Neudorf, str.Linke Gasse, nr.18/2/12, în întregime:----------

Parcela cu **număr cadastral 101142** în **suprafață** de **598 mp.,** înscrisă în **CARTEA FUNCIARĂ NR.101142 Marghita**, sub **A1** - ce constă din **teren,** având categoria de folosință **curți construcții,** situat în intravilanul municipiului Marghita, str.Progresului, zona C, județul Bihor, teren proprietatea tabulară a subsemnaților, dobândit prin convenție, de sub **B3.1,2**, astfel cum rezultă din contractul de vânzare-cumpărare autentificat cu nr.4927, la data de 08 octombrie 2010, de către notarul public Pană Petre, cu sediul biroului în municipiul Marghita, str.Tudor Vladimirescu, nr.2, județul Bihor și consimțim la intabulare pe numele cumpărătorului în baza prezentului act.----------

---------Subsemnații vânzători declarăm că terenul vândut face parte din patrimoniul nostru personal.----

---------Prețul vânzării este de **125.000 (unasutădouăzecișicincimii) lei**, sumă pe care subsemnații vânzători am primit-o în întregime de la cumpărător, prin virament bancar în contul având cod IBAN: **RO45RNCB0035022160080004,** deschis pe numele subsemnatului vânzător **MUNTEANU AUREL-LAURENȚIU** la Banca Comercială Română S.A., iar subsemnatul cumpărător am plătit-o în întregime vânzătorilor, prin virament bancar în contul mai sus menționat, astăzi, înaintea autentificării prezentului contract.----------

---------Subsemnații vânzători, declarăm că avem toate taxele și impozitele curente achitate, iar pentru terenul vândut este achitat impozitul pe tot anul 2023, conform certificatului fiscal emis de Primăria municipiului Marghita, județul Bihor, cu nr.T/6282 din data de 06.12.2023.----------

---------Subsemnatele părți contractante declarăm că la încheierea prezentului contract a stat la bază extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr.24174/05.12.2023 eliberat de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Marghita.----------

---------Subsemnații vânzători, declarăm că, terenul care se vinde nu este grevat de sarcini, de procese, nu a fost scos din circuitul civil și nu s-au constituit drepturi reale sau drepturi de folosință cu orice titlu în favoarea altor persoane și îl garantăm pe cumpărător împotriva oricăror evicțiuni, totale sau parțiale, ce s-ar ivi din cauze anterioare autentificării prezentului contract, conform prevederilor art.1695 și 1707 Cod civil.----------

---------Cumpărătorul intră în **stăpânirea de drept și de fapt** a terenului menționat mai sus, începând cu data de azi, data autentificării prezentului contract, dată de la care va suporta toate taxele și impozitele către localitate și stat.----------

---------Impozitul pe vânzare va fi suportat de vânzători, iar onorariul notarial și taxa de publicitate imobiliare ocazionate cu autentificarea prezentului contract, vor fi suportate de cumpărător.----------

---------Subsemnatul cumpărător **MUDURE MIRCEA-DANIEL – cetățean austriac, căsătorit,** având **Codul de înregistrare fiscală (C.I.F.): 9000001298594,** declar că am cumpărat terenul menționat mai sus **ca bun comun cu soția mea MUDURE ANCA-ADRIANA – cetățean austriac,** având **Codul de înregistrare fiscală (C.I.F.): 9000001298578**, cu prețul și în condițiile arătate, cunoscând situația juridică și de fapt a terenului dobândit și solicit intabularea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra acestui teren cu titlu de cumpărare ca bun comun pe numele meu și a soției mele. Declar, pe propria mea răspundere, că nu am încheiat nici o convenție matrimonială cu soția mea.----------

---------Subsemnatele părți contractante, declarăm că prețul este real, sincer, iar notarul public ne-a pus în vedere dispozițiile art.1665 cod civil potrivit căruia actul de vânzare cumpărare este lovit de nulitate în cazul unui preț neserios sau derizoriu precum și dispozițiile Legii nr.241/2005 privind prevenirea și combaterea evaziunii fiscale și ne-au fost explicate consecințele juridice ce pot decurge din nerespectarea dispozițiilor legale mai sus menționate după care am reconfirmat că prețul vânzării este real, serios și sincer asumându-ne întreaga răspundere că cele declarate în conținutul prezentului act sunt adevărate.----------

---------Demersurile necesare pentru intabularea în Cartea Funciară a dreptului de proprietate dobândit de cumpărător în baza prezentului contract de vânzare-cumpărare, vor fi îndeplinite de notarul public.---

curs BNR 6.12.2023 – 4,9681 lei

125000/4,9681 = 25.160 euro / 598 mp. = 42 euro/mp.