RAPORT DE EVALUARE nr. 6/2026

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MARGHITA
Nr. înreg. 11912 din 20.10.2026

STABILIREA CONCESIUNII REDEVENTEI PENTRU



PROPRIETATEA IMOBILIARA - TEREN INTRAVILAN - CATEGORIA DE FOLOSINTĂ ARABIL IN INTRAVILAN CF 106932 MARGHITA, NR. cad. 106932 - PROPUS PENTRU CONCESIONARE - TERENUL INTRAVILAN de evaluat este in suprafată de 600 mp cu folosintă de arabil in intravilan potrivit categoriei de folosintă cuprinsă in CF 1106932 si este situat in loc. Marghita str. Danko Pista – zonă semicentrală, cu acces direct la drum asfaltat si la utilităti.

OBIECTIV teren intrav. 600 mp	*VALOARE concesiune LEI/mp/an Euro/mp*	*VALOARE TOTALA Concesiune LEI/an - Lei/luna*
Teren intravilan str. Danko Pista Marghita, jud. Bihor	*2,76 lei/mp/an 0,52euro/mp/an*	*1.656 lei/ an 138 lei/luna*

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ 17,6 LEI/MP
Data evaluării 20.10.2026 - curs BNR = 5,2409 lei

CONCESIUNE - REDEVENTA pt 600 mp
= 2,76 lei/ mp/an – echivalentul a 0,52 euro/ mp/an

Cursul BNR este: 1 EURO – 5,3414 LEI - din data de 20.10 .2026
Data de referintă a evaluării 20.10.2026-

Sinteza evaluarii,

Referitor la evaluarea proprietăţii imobiliare:

Terenul intravilan de evaluat este in suprafată totală de 600 mp potrivit CF 106932 la nr. cad. 106932 Marghita, str. Danko Pista.El este este propus de proprietar pentru concesionare.
Potrivit notatiei din CF 106932 terenul intravilan evaluat are folosintă de arabil in intravilan si este situat in loc. Marghita – zonă semicentrală - str. Danko Pista cu acces direct la drum asfaltat si la toate utilitătile.

PROPRIETAR: Mun. Marghita - Domeniul Privat al - potrivit CF106932 , atasat. –

Vă comunic următoarele:

- *Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare mentionate î baza contractului nr.7505/10/07.2025 si a comenzii nr. 1339/06.02.2026.*
- *Obiectul prezentului raport il reprezinta dreptul de proprietate deplin asupra terenului intravilan de evaluat întăbulat în favoarea Municipiului Marghita Domeniul Privat potrivit CF-106932:*
- *Data evaluarii:20.10.2026.*
- *Data inspectiei:07.10.2026.*
- *Data elaborarii raportului: - octombrie 2026.*
- *Tipul evaluarii: valoarea de piata a concesiunii pentru terenul mentionat.*
- *Scopul evaluarii:estim. valorii de piată a concesiunii terenului intravilan în suprafată de 600 mp*
- *Evaluarea este solicitată de Primăria Municipiului Marghita în calitate de proprietar al terenulu intravilan în suprrafată de 600 mp pentru stabilirea valorii de concesiune.*
- *La realizarea raportului s-au avut in vedere standardele de evaluare a bunurilor editia 2025, 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 urma aplicarii metodei de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea d piata a concesiunii pentru Terenul intravilan în suprafată de 600 mp.

DETERMINAREA REDEVENŢEI

Stabilirea redevenţei pentru un teren proprietate publică, obiect al unui contract de concesiune încheiat su imperiul Legii nr. 50/1991, se realizează în condiţiile art. 17 din respectivul act normativ, în aşa fel încât, î maxim 25 de ani, să se recupereze întreaga valoare a terenului, ceea ce nu înseamnă, însă, că după 25 de an concesionarul nu mai datorează preţul folosinţei, acesta trebuind să fie achitat pe toată perioada concesiunii

Articolul 1
„Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperare in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilo de infrastructura aferente”

Astfel valoarea concesiunii este:

Teren intravilan situat in Marghita str Danko Pista in suprafata de 600 mp potrivit CF 106932 , nr. ca – 106932 – Marghita

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

OBIECTIV teren intrav. 600 mp	*VALOARE concesiune LEI/mp/an*	*VALOARE TOTALA Concesiune LEI/an*
Teren intravilan str. Danko Pista Marghita, jud. Bihor	*2,76 lei/mp/an* *0,52euro/mp/an*	*1.656 lei/ an* *138 lei/luna*

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ 17,6 LEI/MP

Data evaluării 20.10.2026 - curs BNR = 5,2409 lei

CONCESIUNE - REDEVENTA pt 600 mp

= 2,76 lei/ mp/an – echivalentul a 0,52 euro/ mp/an

Cursul BNR este: **1 EURO – 5,3414 lei** , din data de **20.10.2026**

STEFANOVICI OTILIA - evaluator autorizat ANEVAR în specialitatea EPI, EBM, EI
Membru titular 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 şi competenţa 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 2025 valabile.

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. 1339/06.02.2026..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 respectiv a concesiunii terenului intravilan în suprafată de 600 mp mentionat. Evaluarea este solicitată de Primăria Municipiului Marghita în calitate de utilizator si proprietar al terenului în vederea concesionării lui.

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

I.5.Moneda Raportului- Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI si EURO la data de referintă 20.10.2026 la un curs BNR de 5,3414 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 2025, 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 **20.10.2026.**
Data inspecţiei:11.10..2026
Data redactarii raportului: octombrie 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 2025 valabile in 2026.

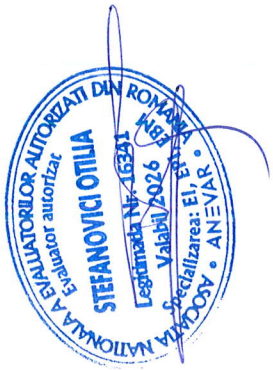
Expertul evaluator, avand specializarea si de evaluare a proprietatilor imobiliare, are cunoştinţele şi experienţa necesară îndeplinirii misiunii în mod competent.

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 concesionare este făcută de utilizatorul raportului de evaluare potrivit comenzii **1339/06.02.2026.**

Ealuatorul face estimarea valorii de piată a concesiunii 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 20.10. 2026;
Pucblicatii privind piata imobiliară, ziare, reviste, pagini web, agentii imobiliare, proprietai 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 -ul sunt bun şi marketabil, 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 - 2025, 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

I.13.Descrierea Raportului

Raportul se va transmite in format letric in două 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.

PREZENTAREA DATELOR

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

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra proprietăţii imobiliare

Teren intravilan de evaluat in suprafată totală de 600 mp potrivit CF 106932 la nr.ca 106932 Marghita.
Potrivit notatiei din CF 103296 terenul are folosintă de arabil in intravilan si este situat in loc. Marghita – str. Danko Pista nr. cad. 106932 zonă semicentrală în apropiere cu acces direct la drum asfaltat si la toate utilitătile publice.

PROPRIETAR: Mun. Marghita Domeniul Privat potrivit CF - 103296.

Utilizator desemnat:PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MARGHITA.

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

CF 106932 - Marghita.

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 Danko Pista*
- *Calitatea reţelelor de transport: asfaltat.*

Caracterul edilitar al zonei

- *Zona semicentrală*
- *Zona – rezidentiala*
- *În zonă se află*
- *Unităti comerciale în apropiere – da*
- *Unităti de învătământ – nu*
- *Unităti medicale – nu*
- *Unităti de cult – nu*

- *Parcuri – nu*
- *Sedii de bănci - nu*

CONCLUZIE

Proprietatea evaluata se afla situata in zona semicentrală a orasului, terenul evaluat est utilizat ca si arabil in inravilan, potrivit notatiei din CF.

Amplasare este cu acces la artere de circulatie in zona. Poluare cu noxe auto: mediu; trafi mediu. Poluare fonică: medie (rezultat din observaţii si informaţii ale evaluatorului, făr expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).

II.3.Informatii despre amplasament

Proprietatea este situata in zona semicentrală a localitatii Marghita. Accesul la amplasament se face direct din strada Danko Pista.

Amplasamentul este compus din terenul intravilan în suprafată totală de 600 mp potrivit CF – 106932 , nr.cad. 106932.

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 – are*

II.3 Descrierea terenului:

Proprietatea evaluata se compune din terenul intravilan în suprafată de 600 mp situat in localitatea Marghita, zona semicentrală, jud. Bihor si are acces la toate utilitătile publice.

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

II.6 <u>Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente</u>

- 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 semicentrală a Municipiului Marghita cu proprietăti imobiliare d tip case de locuit.

Tipul pieţei

Încadrarea în piaţa proprietatilor - *terenuri intravilane cu folosinta de curti constructii.*

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 amplasate în imediata apropiere a terenului evaluat.

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

Terenul evaluat din punct de vedere al amplasamentului corespunde în general cerintei de amplasament pentru constructii de tip casă rezidentială.
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 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 semicentrală

Nr. crt.	Suprafata teren mp	Strada	Utilitati	Deschidere la strada	Liber sau ocupat	Zona	Pret euro oferta/tranzactie
1	1641	Jokai Mor	toate	asfaltată	Considerat liber	semicentrală	16 euro/mp/ tranzactie 2025
2	600	Beverly Hills	toate	asfaltată	liber	semicentrală	16,6 euro/mp Tranzactie 2024
3	615	Beverly Hills	toate	asfaltată	liber	semicentral	40 euro/mp Ofertă 2023

Echilibrul pieţei

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

Analiza cererii

Redusa, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumpătători, motivată 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 ăn 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 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a 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.2.2 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 semicentrală preponderent rezidentială si de agrement cu acces la stradă asfaltată si la toate utilitătile,

Terenul considerat liber ar pute fi utilizat pentru constructii rezidentiale si de agrement.
Alte restrictii legale: de urbanism ,sanitare, de infrastructura, servitute, pivind monumentel 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 al 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, alt 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 dezmembrat si vanduta ca si teren separat **avem teren in excces.** In cazul cand terenul respectiv nu poat 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 constructi costurile dezvoltarii, veniturile, cheltuielile de exploatare sau valoarea acesteia sau costul d construire, nivelul chiriilor si cheltuielilor de exploatare, valoarea de piata a proprietat construite;

Este considerata ***fezabila financiar*** „ *orice utilizare legala si fizica posibila a unei proprieta care produce un beneficiu pozitiv de pe urma terenuluidupa ce au fost luate in considerar riscul si toate costurile pentru a crea si a mentine acea utilizare care rezulta dintr-o valoar 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 absorti proprietatilor;

Poate fi cuantificata prin analiza financiar, respectiv, prin:

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

<u>Testul valorii maxime a proprietatii evaluate</u>

Cea mai buna utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenulu Valoarea reziduala a terenului se poate estima pornind de la valoarea utilizarii propuse tere si constructie din care se scade costul total necesar realizarii constructiei, inclusiv coordonar antreprenoriala;

In cazul in care exista o singura utilizare permisa legal, fizic posibila si fezabila financia aceasta este firesc cea mai buna utilizare.

<u>Cea mai buna utilizare a Terenului intravilan evaluat</u>

Teren intravilan in suprafata de 600 mp situat in localitatea Marghita, str. Danko Pist zona semicentrală, cu acces la stradă asfaltată si la utilităti apă, curent, gaz si canalizare, ju Bihor

Terenul intravilan de evaluat are categoria de folosintă – altele ptrivit notatiei din CF. Nu s identifica nici un fel de constrangeri care să afecteze regimul tehnic permis al dezvoltar respective.

O asftel de utilizare poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung, fără să fi necesare investitii suplimentare.

Concluzii: - Cea mai buna utilizare si singura posibila a terenului intravilan evaluat este ce actuala notata in CF - arabil in intravilan - cu posibilitate de utilizare ca si loc d casa.Terenul intravilan evaluat în suprafată de 600 mp singur îndeplineste conditiile legal de construibilitate dar poate fi de folos proprietarului si impreuna cu terenuri din vecinatate

Principiile care influenţează 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, totuşi există câteva excepţii care pot infuenţa modificările cererii şi ofertei, sunt schimbări importante care pot afecta în timp calitatea şi stabilitatea terenului cum ar fi: eroziunea solului, poluarea terenului cu diverse deşeuri periculoase, cutremure, inundaţii metodele impropii de exploatare, minerale subterane ş.a.

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

Totuşi viitori proprietari pot oferi plăţi mai mari pentru un anumit amplasament decât este indicat de spectrul larg al activităţii de piaţă şi de cea mai bună utilizare a acestui amplasament, datorită competiţiei intense pentru alegerea amplasamentelor sau a ultimelor amplasamente aflate într-o anumită localizare.

3. Principiul substituţiei- se aplică în evaluarea terenului şi 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 şi arată că valoarea este susţinută atunci când elementele diferite ale unui anumit mix economic sunt în echilibru, dar când echilibrul nu este stabil, valoarea se modifică.

Dreptul de proprietate şi controlul public

Evaluarea terenului se concentrează asupra evaluării drepturilor de proprietate aferent terenului cum ar fi: dreptul de a dezvolta terenul în anumite limite, închiriere, exploatar agricolă, la modificarea topografiei, parcelare sau comasare, ş.a. Evaluatorul identifica toat facilităţile, analizeaza existenţa dreptului de trecere şi a restricţiilor publice sau private car pot afecta proprietatea evaluată.

Caracteristicile fizice şi amenajările amplasamentului Evaluatorul ia în considerare caracteristicile fizice ale lotului de teren, utilităţile disponibile şi amenajăril amplasamentului care afectează utilitatea şi valoarea terenului. Acestea sunt: mărimea, forma deschiderea la accesul principal, solul, localizarea, orientarea faţă de vânt, de punctel cardinale şi priveliştea, caracteristicile topografice cum ar fi conturul, nivelarea şi drenaju natural.Totodată evaluatorul trebuie să ţină seama de disponibilitatea utilităţilor, d

capacitatea, calitatea şi permanenţa lor (reţea de apă, de canalizare, energie electrică, servic de telefonie şi de internet, ş.a.), dar şi de sursele interne sau externe care asigură bun funcţionare a acestora.

Pentru ca un lot de teren să devină amplasament trebuie fizic delimitat şi amenajat atât intern (lucrări de peisagistică, pavare, racordare la utilităţi) cât şi extern (străzi, rampe, trotuare, canale şi linii de racordare la reţelele de utilităţi), astfel încât să fie pregătit pentru o anumită utilizare. Aceste amenajări, de obicei, sunt considerate parte din valoarea amplasamentului şi câteodată sunt evaluate odată cu alte construcţii care aparţin proprietăţii subiect. Este important de menţionat că amenajările amplasamentului, precum orice alte construcţii fac obiectul aprecierii sau deprecierii fizice şi funcţionale, după caz..

Cea mai bună utilizare

În termeni, valoarea terenului este considerată cea mai bună utilizare. Indiferent de amenajările funcţionale ale amplasamentului, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat a fi liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, pentru utilizarea cea mai eficientă.Analiza şi rezolvarea corectă a problemelor evaluării cer ca terenul să fie evaluat ca o componentă separată a proprietăţii 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 proprietăţi deşi construcţiile de pe amplasament sunt în stare bună. Construcţile pot să contribuie la valoare, ele fiind "aferente terenului" şi nu invers.

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

Analizând cele de mai sus menţionez că trebuie să acordăm o importanţă deosebită în analiz documentelor de avizare (generale şi/ sau particulare) ale dezvoltatorilor, precum şi restricţiilor aferente. Lipsa unor astfel de documente impune evaluatorului o atenţi deosebită, dar şi necesitatea de generare a unor ipoteze de lucru special adaptate pieţei. (astfel de situaţie trebuie tratată cu prudenţă prin prisma posibilităţilor reale de a se obţin avizele lipsă, respectiv a restricţiilor potenţiale. Evaluatorul are obligativitatea de a prezent clientului şi utilizatorului raportului de evaluare a rezervelor/ incertitudinilor legate d valabilitatea concluziei asupra valorii în cazul neîndeplinirii parţiale sau toatale a ipotezelo

Aplicabilitate şi limitări ale metodelor de evaluare

În cadrul procesului de evaluare se realizează o analiză distinctă pentru a determina valoarea terenului şi abia apoi se aplică cele trei abordări ale valorii.Din cele trei abordări tradiţionale ale valorii: abordarea prin piaţă, prin venit derivă şi sunt utilizate în practica de evaluare metodele de evaluare a terenului liber. Aceste metode sunt: metoda comparaţiei

directe şi metode alternative (extracţia de pe piaţă, alocarea, tehnicile capitalizării venitului- capitalizarea directă- metoda reziduală, capitalizarea indirectă- capitalizarea rentei funciare şi analiza fluxului de numerar actualizat- metoda parcelării şi dezvoltării).

- IV.2.3.1 Tehnica comparatieie directe

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

Comparaţia directă, abordarea prin piată este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi 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 şi ajustate vânzările de loturi şi alte date privind parcelele similare. În cadrul procesului de comparaţie dintre loturile similare şi terenul subiect sunt luate în considerare asemănările şi deosebirile.

Evaluatorul colectează datele despre vânzările şi închirierile finalizate şi ofertele active, identifică asemănările şi deosebirile dintre aceste date, sortează aceste informaţii în funcţie de relevanţă şi ajustează preţurile comparabilelor pentru a justifica diferenţele faţă de caracteristicile terenului subiect şi abia apoi formulează concluziile privind valoarea de piaţă a terenului evaluat.

Elementele de comparaţie includ: drepturi de proprietate, condiţii (termenii) de finanţare, condiţii de vânzare (motivaţia), cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condiţii de piaţă (schimbările în timp), localizarea, caracteristicile fizice, utilităţile 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 comparaţie sunt caracteristicile fizice ale amplasamentului, ele se referă la mărimea şi forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia,localizarea şi priveliştea. În analiză pot fi utilizate următoarele criterii de comparaţie: preţ/ hectar, preţ / metru, preţ/ metru liniar de deschidere la drum, preţ/ lot sau pe oricare altă unitate de măsură cunoscută pe piaţă. Este de preferat ca pentru estimarea valorii rezultatele obţinute, evaluatorul, să coreleze rezultatele obţinute prin utilizarea mai multor criterii de comparaţie (minim două).

Dimensiunea terenului este un element de comparaţie mai puţin important decât data

vânzării şi localizarea, tipurile de dezvoltaări frecvente au o mărime optimă a amplasanetului. Trebuie menţionat că în majoritatea cazurilor în care mărimea amplasamentului este mai mare, valoarea terenului în exces va scade accelerat. Evaluatorii acordă mai multă importanţă comparabilelor care au aceeaşi suprafaţă cu proprietatea de evaluat deoarece vânzările diferitelor suprafeţe se realizează la preţuri unitare diferite

Zonarea reprezintă adesea un criteriu fundamental în selectarea comparabilelor. Amplasamentele care dispun de aceeaşi 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 proprietăţilor comparabile. Acesta atenţionează că comparabilele trebuie selectate dintre proprietăţile care au aceeaşi CMBU, diferenţele identificate privind

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

Pe lângă tranzacţiile finalizate, evaluatorii menţionează în raportul de evaluare ca "vânzări" diverse date de piaţă cum ar fi ofertele de vânzare şi de cumpărare chiar dacă tranzacţiile nu au fost finalizate. Menţionez că ofertele furnizeză date mai puţin credibile decât vânzările înregistrate şi contractele semnate, de regulă preţul final de vânzare fiind mai mic decât oferta iniţială de vânzare, dar totuşi mai mare decât oferta iniţiala de cumpărare.

Sursele de date despre vânzările de terenuri pot furniza diverse informaţii, aceste pot fi achiziţionate din: site-uri specializate,diverse publicaţii, firme de consultanţă imobiliară, birouri de cadastru. birouri notariale, ş.a. Pentru achiziţionarea unor informaţii mult mai directe se pot realiza interviuri cu părţile implicate în tranzacţii.

Ajustările diferenţelor observate între proprietatea subiect şi proprietăţile comparabile sunt aplicate la preţul de vânzare al comparabilelor. Poate fi utilizată analiza pe perechi şi aplicate ajustări separate pentru fiecare element de comparaţie, mărimea ajustării fluctuând în funcţei de datele indicate de piaţă. În cazul în care datele selectate sunt insuficiente pentru a indica mărimea ajustărilor, atunci evaluatorul va aduna şi analiza şi alte date comparabile.

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

În raportul de evaluare trebuie argumentate toate ajustările aplicate preţurilor proprietăţilor imobiliare, nu este permisă utilizarea unor ajustări fără prezentarea modului de estimarea al acestora. Modul de prezentare al argumentelor trebuie să fie logic şi uşor de înţeles.

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 semicentrală

Nr. crt.	Suprafata teren mp	Strada	Utilitati	Deschidere la strada	Liber sau ocupat	Zona	Pret eu oferta/tranzac
1	1641	Jokai Mor	toate	asfaltată	Considerat liber	semicentrală	16 euro/n tranzactie 20
2	600	Beverly Hills	toate	asfaltată	liber	semicentrală	16,6 euro/mp Tranzactie 20
3	615	Beverly Hills	toate	asfaltată	liber	semicentral	40 euro/mp Ofertă 2025

Proprietatea evaluata :Teren intravilan situat în zonă semicentrală, strada Danko Pista suprafată de 600 mp, acces la toate utilitătilor, deschidere la stradă asfaltată, teren cu folosint de arabil in intravilan, drept de proprietate deplin, conditii de finantare cash, conditii d vînzare obiective, conditiile pietei valabile, localizare intravilan semicentral, teren liber, zon semicentrala data de referinta 20.10.2026.

Comparabila 1 :Teren intravilan situat în zonă semicentrală, strada Jokai Mor, suprafată d 1.641 mp, acces la toate utilitătilor, deschidere la stradă asfaltată, teren considerat liber, drep de proprietate deplin, conditii de finantare cash, conditii de vînzare obiective, conditiile piete valabile, localizare intravilan semicentral, teren liber, zonă rezidentială, pret 16 euro/mp, far restrictii de utilizare, tranzactie 2025.

Comparabila 2 : Teren intravilan situat în zonă semientrală, zona Bewerly Hills, suprafat de 600 mp, acces la utilitătil in apropiere, deschidere la stradă in curs de amenajare, tere liber, drept de proprietate deplin, conditii de finantare cash, conditii de vînzare obiective conditiile pietei valabile, localizare intravilan semicentral, teren liber, zonă rezidentială, pre 16,6 euro/mp, fara restrictii de utilizare, tranzactie 2024.

Comparabila 3:Teren intravilan situat în zonă semicentrală , strada Beverly Hills, suprafat de 615 mp, cu acces la utilităti, deschidere la stradă asfaltata, teren ocupat de casa vech demolabila, drept de proprietate deplin, conditii de finantare cash, conditii de vînzar obiective, conditiile pietei valabile, localizare intravilan semicentral, teren liber, zon rezidentială, pret euro/mp 40 euro/mp, fara restrictii de utilizare,– oferta 2025

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

Denumire proprietate	Suprafata mp	Pret unitar euro/mp	Val. de piata euro	Val. de piata - lei
Teren intravilan	600 mp	17,6	10.560	56.405

Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor:

- Pret oferta/ vanzare: S-a aplicat corectie de – 15 % - la comparabila 3, terenul respectiv fiind oferta si nu tranzactie s-a considerat o diferenta cu 15% mai mare a pretulu de oferta fata de pretul de tranzactie.
- 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 ajustare la toate 3 comparabilele care sunt considerate suprafete de teren libe neocupate de costructii la fel ca si terenul evaluat care nu este ocupat de constructii.

. Conditii de finantare

Pretul de tranzactionare al unei proprietati poate diferit de cel al unei proprietati similar datorita surselor de finantare: surse proprii sau imprumuturi (credite la o doband avantajoasa, contracte de vanzare cumpararea in rate, leasing imobiliar). Proprietatile a 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 cheltuie imediate.

Conditii de piata-

S-a aplicat ajustare de 10% pentru comparabila 1, 20 % la comparabila 2 si 10% l comparabila 3 care sunt tranzactie si oferta din 2025, 2024 si 2025. In general preturile l terenuri intravilane sunt pe piata cu 10% mai mari sau mai mici in 2026 fata de 2025 si 202 datorita unei usoare tendinte de crestere respectiv scadere a pretului unitar in perioad respectiva.

Localizare

Nu s-au aplicat corectii – toate comparabilele sunt din zona semicentrala ca si terenul evalua

Suprafata de teren

Nu s-a aplicat ajustare avind in vedere ca toate cele 3 comparabile sunt cu terenuri intravilan in suprafate apropiate de terenu evaluat.

Topografie

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

S-a ales valoarea ajustata a comparabilei 1 deoarece aceasta are ajustarea totală brut cea mai mica.

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea de piată estimata pentru terenul intravilan evaluat: *situat in loc.Marghita, str. Dank Pista, jud. Bihor, cu deschidere la stradă asfaltată si acces la toate utilitătile,* descris i cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie, teren far restrictii de utilizare fiind liber si neocupat de constructii - este de :

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATA EURO/MP = 17,6 euro/mp

10.560 LEI - ECHIVALENT 4.840 EURO

Data evaluării – 20.07.2026 - curs BNR 5,2409 = 56.405 lei

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

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cat de pertinenta este fiecare metoda, scopul s utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietat imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia:

Precizia unei valori este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor d calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatelor unei metode. Ambel criterii trebuie studiate in raport cu *cantitatea informatiilor* evidentiate de o anumit tranzactie comparabila sau de o anumita metoda.

ABORDAREA PRIN PIATA: Adecvarea, Comparatia directă este cea mai bună metod atunci când pot fi identificate si verificate comparabilele.

Precizia. Datele culese de la cei implicati pot avea o anumita doza de nerealism. Cantitate informatiilor. Sunt suficiente sau nu.

Alegerea valorilor finale s-a facut pe baza analizei criteriale: adecvarea, precizia si cantitate informatiilor, asa cum s-a mentionat mai sus, ducând la estimarea unor valori de piata proprietatii evaluate, fundamentată si semnificativă.

REZULTATUL EVALUĂRII PENTRU TERENUL INTRAVILAN în suprafată d 600 mp

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ EURO/MP = 17,6 euro/mp

56.405 LEI ECHIVALENT - 10.560 EURO
Data evaluării 20.07.2026 - curs BNR = 5,2409 lei

CONCESIUNE - REDEVENTA pt 600 mp
TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 600 mp Marghita str. Danko Pista
Valoarea de piata estimata potrivit Anexa nr 1 = 56.405 lei/25 = 2.256/12 = 188 lei/luna
Concesiunea/mp este = 2,76 lei/mp/an-rotunjit
Concesiunea pe total an = 600 X 2,76 = 1.656 lei / an

OBIECTIV teren intrav. 600 mp	*VALOARE concesiune LEI/mp/an*	*VALOARE TOTALA Concesiune LEI/an*
Teren intravilan str. Danko Pista Marghita, jud. Bihor	*2,76 lei/mp/an 0,52euro/mp/an*	*1.656 lei/ an 138 lei/luna*

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ 17,6 LEI/MP
Data evaluării 20.07.2026 - curs BNR = 5,2409 lei

CONCESIUNE - REDEVENTA pt 600 mp
= 2,76 lei/ mp/an – echivalentul a 0,52 euro/ mp/an

STEFANOVICI OTILIA
evaluator autorizat ANEVAR
EPI, EBM, EI

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

Val. de piată teren intrav. Marghita 600 mp, str. Danko Pista CF 106932 - Anexa 1

	Elemente de comparaţie	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C
	Preţ unitar de ofertă / tranzacţie	EUR/mp		16.00	16,6	40.00
	Tip preţ (ofertă / tranzacţie)			tranzactie	tranzactie	ofertă
	Marja de negociere	%		0%	0%	-15%
0	Preţ obtenabil la vânzare	EUR/mp		16.00	16,6	34.00
1	Drepturi de proprietate transmise		deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise			0	0	0
	Preţ ajustat			16.00	16,6	34.00
2	Condiţii de finanţare		cash	cash	cash	cash
	Ajustare pentru condiţii de finanţare			0	0	0
	Preţ ajustat			16.00	16,6	34.00
3	Condiţii de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiţii de vânzare			0	0	0
	Preţ ajustat			16	16,6	34
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	34.00
	Preţ ajustat	EUR/mp		16.00	16,6	34.00
5	Condiţiile pieţei		2026	2025	2,024	2025
	Ajustare pentru condiţiile pieţei (procentual)	%		10%	20%	-10%
	Ajustare pentru condiţiile pieţei (valoric)	EUR/mp		1.60	3,32	minus 3,4
	Preţ ajustat	EUR/mp		17.60	19,92	30,6
6	Tip / Localizare / Zonare	-	intravilan semicentral	semicentral	semicentral	semicentral
	Ajustare pentru localizare (procentual)			0%	0%	0%
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
	Preţ ajustat	EUR/mp		17.60	19,92	30,6
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	600.00	598.00	672.00	615.00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		0%	0%	0%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
	Preţ ajustat	EUR/mp		17.60	15,12	30,6
	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
	Preţ ajustat	EUR/mp		17.60	15,12	30,6
	7.c. Acces (tip de drum)		asfaltată	similar	similare	similara
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
	Preţ ajustat	EUR/mp		17,60	15,2	30,6
8	Teren			liber	liber	liber
	Ajustare (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare (valoric)	EUR/mp	toate	0.00	0.00	0.00
	Preţ ajustat	EUR/mp		17,60	15,2	30,3
9	CMBU restrictii pt teren		teren liber	liber	liber	liber
	Ajustare pentru CMBU (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare pentru CMBU (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
12	Preţ ajustat	EUR/mp		17,6	15,2	30,3
	Ajustare totală brută	EUR/mp		1,6	8,3	3,4
	Ajustare tot.brută (% preţ vânzare)	%		10.0	20.0	10.0

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR/mp)	17,6
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)	10,560
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (LEI)	56,405



str. Oituz
str. Danko Pista
Gabriela
Tarla
Tarla

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

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

CARTE FUNCIARĂ NR. 106932
COPIE

Carte Funciară Nr. 106932 Marghita

Neautorizat în circuitul civil

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bihor, UAT Marghita, Loc. Marghita, Str DANKO PISTA

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	106932	600	Teren imprejmuit; Teren partial imprejmuit intre punctele 10-12,32-30

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
9665 / 07/05/2026		
Act Administrativ nr. 54, din 30/04/2026 emis de Consiliul Local Marghita;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 106932 a imobilului cu numarul cadastral 106932 / UAT Marghita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 106624 inscris in cartea funciara 106624;	A1
Act Administrativ nr. 120, din 30/10/2014 emis de Consiliul Local Marghita;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATErang înscriere: 516 şi 517/20.01.2015, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL MARGHITA - DOMENIUL PRIVAT**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106624/Marghita, inscrisa prin incheierea nr. 15042 din 10/03/2025;	
Act Administrativ nr. 54, din 30/04/2026 emis de Consiliul Local Marghita;		
B3	Se notează trecerea imobilului din domeniul public în domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

concesiune

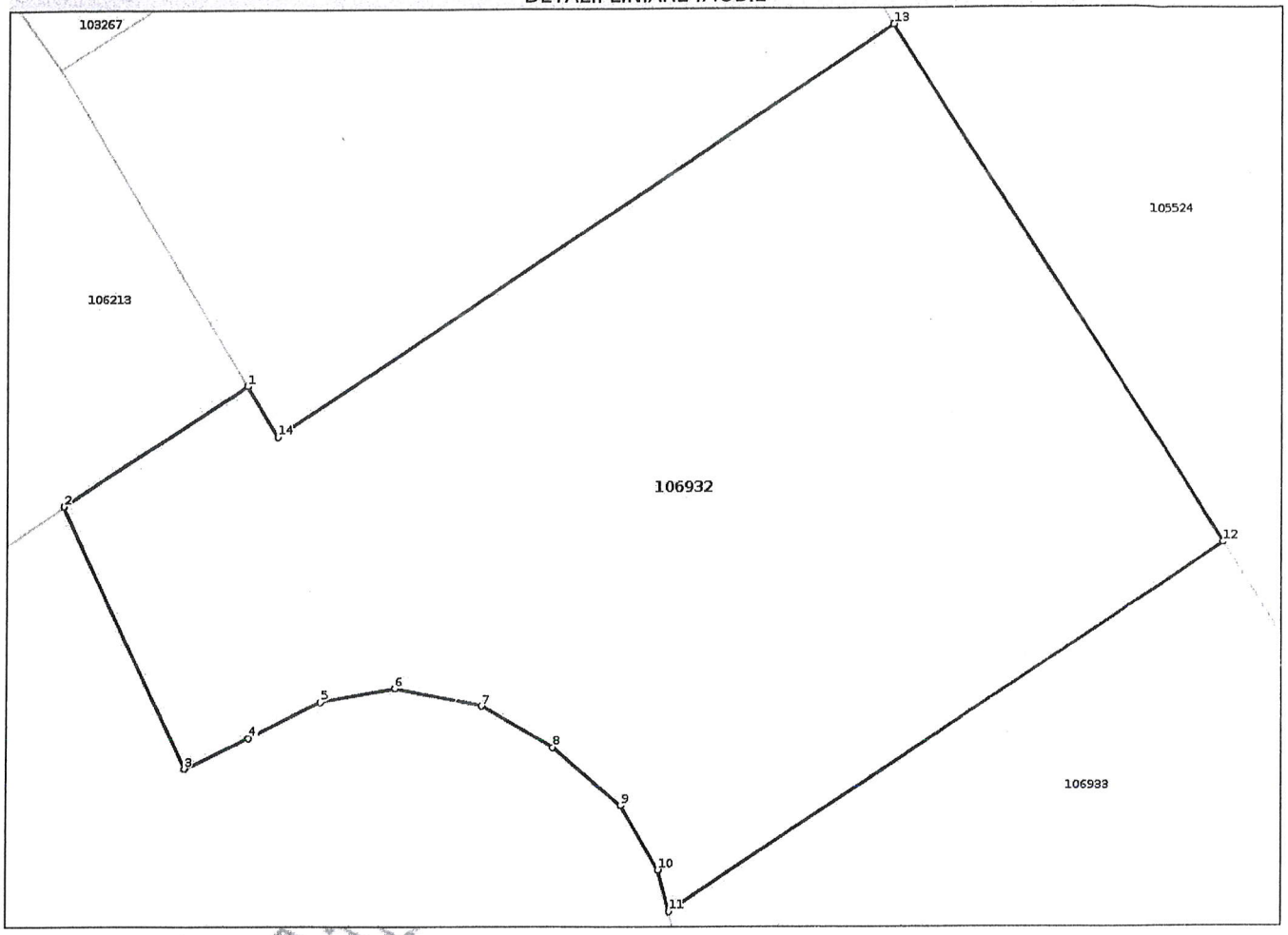
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
106932	600	Teren partial imprejmuit intre punctele 10-12,32-30

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	600	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	7.558
2	3	9.945
3	4	2.443
4	5	2.752
5	6	2.587
6	7	3.061

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	2.865
8	9	3.086
9	10	2.565
10	11	1.489
11	12	22.845
12	13	21.114
13	14	25.468
14	1	2.037

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în circuitul civil

2025 DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

---------Subsemnata **HORVATH IULIANA (C.N.P. 2500817052861)**, domiciliată în municipiul Marghita, str. Constructorilor, nr.20, județul Bihor **vând** soților **BERECZKI JOZSEF (C.N.P. 1930822313524)**, domiciliat în municipiul Marghita, Cal. Republicii, nr.70, bl.D8, sc.D, et.1 ap.2, judeţul Bihor și **BERECZKI BRIGITTA (C.N.P. 2960621055060)**, domiciliată în municipiul Marghita, Cal. Republicii, nr.70, bl.D8, sc.D, et.1 ap.2, judeţul Bihor, reprezentați prin mandatarul **PEREI LAJOS (C.N.P. 1700401054657)**, domiciliat în comuna Biharia, sat Biharia, str. Gáspár András, nr.183, județul Bihor, mandatat de către aceștia prin procura specială autentificată cu **nr.473** la data de **31 decembrie 2024**, de către notarul public Șincai Răzvan-Radu, cu sediul biroului în municipiul Oradea, str. Tribunalului, nr.6, județul Bihor, întregul meu drept de proprietate ce constă din:----------

Imobilul situat în **municipiul Marghita, str. Jokai Mor, la numărul administrativ 69, zona C, judeţul Bihor**, imobil ce constă din **casă de locuit**, având **număr cadastral 106514-C1**, construită în anul 1946 din **vaioagă**, cu **suprafața construită la sol** de **97 mp.** și cu **suprafața construită desfășurată** de **97 mp.** și **terenul aferent** acesteia, respectiv **parcela** cu **număr cadastral 106514** cu **suprafața din acte** de **1428 mp.** și cu **suprafața măsurată** de **1641 mp.**, imobil înscris în **CARTEA FUNCIARĂ NR.106514 Marghita** (Nr. topografic: 135, 136), sub **A1, A1.1,** proprietatea tabulară a subsemnatei, dobândit prin succesiune, prin certificatul de moștenitor nr.51/2003, eliberat la data de 03 martie 2003, de către notarul public Pană Petre, cu sediul biroului în municipiul Marghita, str. Tudor Vladimirescu, nr.2, județul Bihor şi consimt la intabulare pe numele cumpărătorilor în baza prezentului act.----------

---------Subsemnata vânzătoare declar că imobilul vândut face parte din patrimoniul meu personal.----------

---------Subsemnatele părți contractante declarăm că la încheierea prezentului contract a stat la bază extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr.83/08.01.2025, eliberat de Biroul de cadastru şi publicitate imobiliară Marghita.----------

---------Preţul vânzării este de **26.500 (douăzecișișasemii) euro**, preț care s-a achitat, respectiv s-a primit prin virament bancar, azi, înaintea autentificării prezentului act, astfel:--

- suma de **13.250 (treisprezecemiidouăsutecincizeci) euro** în contul având cod IBAN **nr.RO35 RZBR 0000 0600 2720 1958**, deschis la Raiffeisen Bank S.A. pe numele subsemnatei vânzătoare și----------

- suma de **13.250 (treisprezecemiidouăsutecincizeci) euro** în contul având cod IBAN **nr.SE27 8000 0800 6900 3300 9002**, deschis la SWEDBANK din Suedia, pe numele fiului vânzătoarei, respectiv pe **DENES ALEXANDER SANDOR**.----------

---------Subsemnata vânzătoare declar că am toate taxele şi impozitele curente achitate, iar pentru imobilul vândut este achitat impozitul pe tot anul 2025, conform certificatului fiscal nr.T/66 din 13.01.2025, eliberat de Primăria municipiului Marghita, judeţul Bihor.----------

---------Subsemnata vânzătoare declar că, imobilul care se vinde nu este grevat de sarcini, de procese, nu este scos din circuitul civil şi nu s-au constituit drepturi reale sau drepturi de folosință cu orice titlu în favoarea altor persoane și îi garantez pe cumpărători împotriva oricăror evicţiuni, totale sau parţiale, ce s-ar ivi din cauze anterioare autentificării prezentului contract, conform prevederilor art.1695 şi 1707 Cod civil.----------

---------Subsemnatele părți contractante declarăm că imobilul ce face obiectul prezentului contract nu este racordat la reţeaua de furnizare a gazului natural, urmând ca pentru acest imobil cumpărătorii să încheie în nume propriu contractul cu societatea furnizoare a acestei utilităţi.----------

---------Subsemnata vânzătoare declar că pentru imobilul menționat mai sus nu este încheiat contractul cu AVE.----------

26500 euro / 1641 = 16 euro / mp.

R O M Â N I A
UNIUNEA NAŢIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL PANĂ PETRE
Licenţa de funcţionare: 168/20.05.2024
Sediu: ✉ 415300 - MARGHITA, str. Tudor Vladimirescu, nr.3, judeţul Bihor
Tel.: 0756077582; 0744606633; e-mail: panapetre55@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 79

Anul: 2025, luna: IANUARIE, ziua: 13.

În faţa mea **PANĂ PETRE – notar public,** la sediul biroului s-au prezentat:

1. **HORVATH IULIANA (C.N.P. 2500817052861),** domiciliată în municipiul Marghita, str. Constructorilor, nr.20, judeţul Bihor, identificată prin **C.I. seria XH nr.653702,** eliberată de SPCLEP Marghita, la data de **04 decembrie 2009** – în nume propriu în calitate de vânzătoare

2. **PEREI LAJOS (C.N.P. 1700401054657),** domiciliat în comuna Biharia, sat Biharia, str. Gáspár András, nr.183, judeţul Bihor, identificat prin **C.I. seria ZH nr.309096,** eliberată de SPCJEP BIHOR, la data de **22 iunie 2020,** în calitate de mandatar al cumpărătorilor: **BERECZKI JOZSEF (C.N.P. 1930822313524),** domiciliat în municipiul Marghita, Cal. Republicii, nr.70, bl.D8, sc.D, et.1 ap.2, judeţul Bihor și soția **BERECZKI BRIGITTA (C.N.P. 2960621055060),** domiciliată în municipiul Marghita, Cal. Republicii, nr.70, bl.D8, sc.D, et.1 ap.2, judeţul Bihor, mandatat de către aceștia prin procura specială autentificată cu **nr.473** la data de **31 decembrie 2024**, de către notarul public Șincai Răzvan-Radu, cu sediul biroului în municipiul Oradea, str. Tribunalului, nr.6, judeţul Bihor, care după ce au citit actul, au declarat că i-au înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat unicul exemplar.

În temeiul **art.12 lit.b** din Legea notarilor publici şi a activităţii notariale **nr.36/1995,** republicată, cu modificările ulterioare -
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Impozit: 1558 **lei,** cu chitanţa nr. 120035 /2025.
Onorariu notarial + TVA: 3200 **lei,** cu chitanţa nr. 121744 /2025.
Publicitate: 234 **lei.**

NOTAR PUBLIC
PANĂ PETRE

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare de PANĂ PETRE, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeaşi forţă probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC
PANĂ PETRE
L.S.

2024

Beverly Hills DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

---------Subsemnaţii **SABO ALIN (C.N.P.1800404054782) şi soţia SABO MAGDALENA-FLORICA (C.N.P.2830510303969)**, ambii domiciliaţi în municipiul Marghita, str. Mihai Viteazu, nr.2, judeţul Bihor **vindem** domnului **KOVACS RAINI (C.N.P.1840108350140) - necăsătorit,** domiciliat în comuna Petreu, sat Crestur, nr.93, judeţul Bihor, **parcela cu număr cadastral 938 în suprafaţă de 600 mp.,** înscrisă în **CARTEA FUNCIARĂ NR. 103902 Marghita** (Nr.CF. vechi:7168), sub A1 - ce constă din **teren,** având categoria de folosinţă **arabil,** situată în **intravilanul municipiului Marghita, str. FARA NUME"U", NR.1, judeţul Bihor,** proprietatea tabulară al subsemnaţilor, dobândit ca bun comun prin convenţie, astfel cum rezultă din contractul de vânzare cumpărare autentificat cu nr.3625, la data de 14 iulie 2016, de către notarul public Pană Petre, cu sediul biroului în municipiul Marghita, str. Tudor Vladimirescu, nr.2, jdeţul Bihor şi consimţim la intabulare pe numele cumpărătorului.----------

---------Subsemnaţii vânzători declarăm că terenul vândut face parte din patrimoniile noastre personale.------

---------Subsemnatele părţi contractante declarăm că la încheierea prezentului contract a stat la bază extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr.24960/26.11.2024 eliberat de Biroul de cadastru şi publicitate imobiliară Marghita.----------

---------Preţul vânzării este de **10.000 (zecemii) euro,** preţ pe care subsemnaţii vânzători l-am primit în întregime în numerar de la cumpărător, iar subsemnatul cumpărător l-am plătit în întregime în numerar vânzătorilor, astăzi înaintea autentificării prezentului contract.----------

---------Subsemnaţii vânzători, declarăm că avem toate taxele şi impozitele curente achitate, iar pentru terenul vândut este achitat impozitul pe tot anul 2024, conform certificatului fiscal emis nr.T/6295 din 26 noiembrie 2024 de Primăria municipiul Marghita, judeţul Bihor.----------

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

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

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

---------Subsemnatul cumpărător **KOVACS RAINI (C.N.P.1840108350140) - necăsătorit,** declar că am cumpărat terenul menţionat mai sus **ca bun propriu,** cu preţul şi în condiţiile arătate, cunoscând situaţia juridică şi de fapt a terenului dobândit şi solicit intabularea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra acestuia cu titlu de cumpărare ca bun propriu pe numele meu.----------

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

---------Demersurile necesare pentru intabularea în Cartea Funciară a dreptului de proprietate dobândit de cumpărator în baza prezentului contract de vanzare-cumparare, vor fi indeplinite de notarul public.----------

---------Subsemnatele părţi contractante declarăm că notarul public ne-a adus la cunoştinţă dispoziţiile incidente ale Legii nr. 151/2015 privind procedura insolvenţei persoanelor fizice şi declarăm de asemenea că nu ne aflăm sub incidenţa unei astfel de proceduri.----------

---------Redactată şi dactilografiată la **Biroul Individual Notarial PANĂ PETRE,** azi data autentificării într-un singur exemplar original şi 4 (patru) duplicate.----------

VÂNZĂTORI,

SABO ALIN, _____

SABO MAGDALENA-FLORICA, _____

CUMPĂRĂTOR,

10.000 euro / 600 mp = 16,6 euro / mp

KOVACS RAINI, _____

2025

Bihor (judet), Calea Republicii null, Bihor (judet), Marghita, Bihor (judet), Marghita

25 000 €

41 €/m²

Propune un pret

Rata estimata: 735 RON /luna Avans: 18.563 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafaţă	615 m²	Tip teren	Cere informaţii
Inclinatie	Cere informaţii	Securitate	Cere informaţii
Vizionare la distanţă	Cere informaţii	Tip vânzător	agenţie

25000 euro / 615 mp = 40 euro / mp.

Descriere

De vanzare teren Intravilan in Marghita, situat in apropiere de pensiunea Bello orientat spre Beverly Hills,cu o suprafata de 615mp cu deschidere de 8m, construibil, situat intr-un cartier foarte linistit. In fata terenului se afla un stalp de electricitate, gazul si canalizare sunt trase pe strada iar racordarea este posbila. Terenul se afla departe de trafic, zgomot si praf.