

HOTĂRÂREA Nr. 105 / 31.03.2023

privind aprobarea achiziționării unei imobil, casă de locuit și teren aferent,
identificate prin C.F. 109005 Carei, situat în Carei str. Grof Károlyi Sándor nr 3

Consiliul local al municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință ordinară, la data de 31.03.2023.

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 6794/30.03.2023 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea achiziționării unei imobil, casă de locuit și teren aferent, identificate prin C.F. 109005 Carei, situat în Carei str. Grof Károlyi Sándor nr 3,

Având în vedere :

Referatul de specialitate nr 6796/30.03.2023 al Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol, prin care propune spre analiză oportunitatea aprobării achiziționării unei imobil, casă de locuit și teren aferent, identificate prin C.F. 109005 Carei, situat în Carei str. Grof Károlyi Sándor nr 3, necesar asigurării unei suprafețe de teren în vederea construirii Centrului Multifuncțional Carei,

Văzând :

- Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 2252/03.02.2023
- Raportul privind activitatea comisiei pentru inițierea și negocierea prețului de achiziționare a imobilelor din Municipiul Carei necesare realizării investițiilor de interes public ale Municipiului Carei nr. 6549/27.03.2023,
- Procesul verbal al ședinței comisiei pentru inițierea și negocierea prețului de achiziționare a imobilelor cu nr. 6547/27.03.2023,
- Extras CF 109005 Carei
- Procura specială autentică nr 749/03.02.2023 întocmită la SPN Chereșteșiu-Hatvani
- Procura specială autentică nr 73/19.01.2023 întocmit la SPN Vacla Cristina Maria

În temeiul art.129 alin.2 lit.b, lit.c și lit.d, alin.4 lit.a, lit.g, alin.7 lit.b, alin.8 lit.b și art.139 alin. 2 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Raportul de evaluare nr. 2252/03.02.2023 al imobilului compus din casă de locuit și teren aferent, înscrise în C.F. 109005 Carei, situat în Carei, str. Grof Károlyi Sándor nr 3, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.139 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Nr. total al consilierilor în funcție – 19

Nr. total al consilierilor prezenți – 16

Nr. total al consilierilor absenți – 3

Voturi pentru - 16

Voturi împotriva -

Abțineri -

- Art.2.** Se aprobă achiziționarea imobilului compus din casă de locuit și teren aferent în suprafață de 200 mp identificat prin C.F. 109005 Carei nr Top 1729/2, situat în Carei, str. Grof Károlyi Sándor nr 3 la valoarea de 42.647 euro, respectiv 209.090 lei, în favoarea domeniului public al Municipiului Carei.
- Art.3.** Primarul Municipiului Carei, va desemna persoana responsabilă pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare autentic.
- Art.4.** Se dispune completarea domeniului public al Municipiului Carei cu o nouă poziție cuprinzând casă de locuit și teren aferent în suprafață de 200 mp identificat prin C.F. 109005 Carei nr Top 1729/2, situat în Carei, str. Grof Károlyi Sándor nr 3.
- Art.5.** Primarul Municipiului Carei, prin aparatul de specialitate va asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.
- Art.6.** Prezenta hotărâre se comunică :
Primarului Municipiului Carei
Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol
Instituției Prefectului județul Satu Mare
- Art.7.** Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul Primăriei Municipiului Carei.

Președinte de ședință
FAZAKAS Zoltán



Contrasemnează
Secretar General al Municipiului Carei
cj. Adela-Crina OPRITOIU

Carei, 31.03.2023
Red./Dact. A.C.O./G.M.T

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.139 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Nr. total al consilierilor în funcție – 19

Nr. total al consilierilor prezenți – 16

Nr. total al consilierilor absenți – 3

Voturi pentru - 16

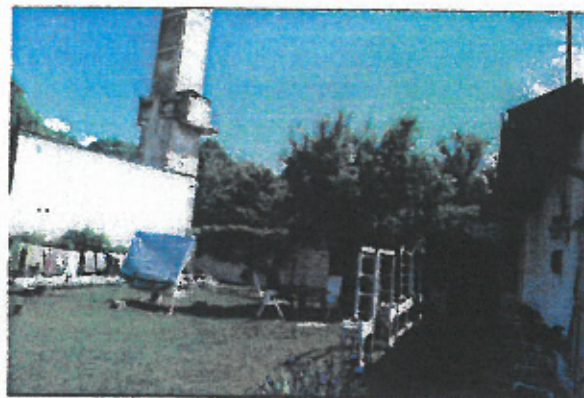
Voturi împotriva -

Abțineri -

Raport de evaluare

DA32489328 CF 109005

a proprietății imobiliare: **Teren + casa, Carei, Jud. Satu Mare**



Adresa: Municipiul. Carei, str. Grof. Karolyi Sandor nr. 3
Fostă Zefirului nr. 4, jud Satu Mare.

Proprietari: BERETEAN LIVIA și BERETEAN MIRELA DIANA

Client: U.A.T. MUNICIPIUL CAREI

Utilizator: U.A.T. MUNICIPIUL CAREI

Se va tine seama de stricta confidențialitate in ceea ce privește: datele, informațiile si conținutul acestui Raport de Evaluare; acestea nu vor putea fi transmise unor terțe persoane, multiplicare parțial sau integral, decât cu acordul prealabil in scris al destinatarului.

Evaluator
Ec. FOGAS EMILIAN HORATIU
Membru Titular Anevar
Leg. nr. 12609



CUPRINS

Sinteza raportului	4
Certificare	5
Capitolul 1. Termeni de referință ai evaluării.....	6
1.1 Identificare și competența evaluatorului.....	6
1.2 Identificarea clientului și utilizatorului.....	6
1.3 Scopul evaluării.....	6
1.4 Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate.	6
1.5 Tipul valorii. Data evaluării. Data inspecției. Data raportului.....	7
1.6 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	7
1.7 Natura și sursa informațiilor utilizate	8
1.8 Ipoteze generale și ipoteze speciale	9
1.9 Restricții de utilizare , difuzare sau publicare	9
1.10 Declararea conformității cu SEV	9
1.11 Descrierea raportului	10
Capitolul 2. Prezentarea datelor.....	10
2.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	10
2.2 Descrierea situației juridice.....	10
2.3 Descrierea terenului.....	11
2.4 Descrierea casei.....	11
2.5 Istoricul proprietății subiect	12
Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare	12
3.1 Definirea produsului imobiliar	12
3.2 Delimitarea pieței	13
3.3 Analiza cererii	13
3.4 Analiza ofertei.....	13

3.4 Echilibrul pieței	14
Capitolul 4. Cea mai bună utilizare.....	14
Capitolul 5. Evaluarea	15
5.1 Evaluarea terenului.....	16
5.2 Abordarea prin piață	17
5.3 Abordarea prin cost CONSTRUCTIA	22
Capitolul 6.Reconcilierea valorilor din abordări - Concluziile evaluării	24
Anexe	26
Anexa 2: Poze cu proprietatea subiect.....	26
Anexa 3: Localizare pe hartă	27

Sinteza raportului

În conformitate cu datele înregistrate și analizate colectate de Evaluator, prezentul raport de evaluare, se adresează numai U.A.T.MUNICIPIUL CAREI în calitate de destinatar; evaluarea s-a făcut în vederea informării clientului U.A.T.MUNICIPIUL CAREI; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terți.

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea teren+ casă, din mun. Carei, str. str. Grof.Karolyi Sandor nr. 3 -fostă Zefirului nr. 4,, jud. Satu Mare.

Proprietatea a fost evaluată în condițiile ipotezelor și ipotezelor speciale prezentate în cadrul Termenilor de referință redactați, în forma lor finală, în cadrul Capitolului 1. În baza datelor, analizelor și calculelor prezentate în cadrul raportului de evaluare, la data de 02.02.2023. Data inspecției fiind 01.02.2023.Data raportului 03.02.2023..

S-a studiat piața, și s-a analizat cererea și ofertade pe piața din municipiul Carei. S-au luat comparabilele cele mai similare imobilului subiect s-au ajustat în funcție de elementele diferite.

La final, pe baza raționamentului profesional și a analizelor făcute de evaluator opinia asupra valorii este:

VALOAREA DE PIAȚĂ (EURO)	VALOAREA DE PIAȚĂ (LEI)
42647	209090

Evaluator

Evaluator
Ec. FOGAS EMILIAN HORATIU
Membru Titular Anevar
Leg. nr. 12609



Certificare

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză că afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Posed cunoștințele și experiența necesară pentru îndeplinirea misiunii într-un mod competent.

Estimările și concluziile se bazează pe informații și date pe care le consider adevărate și corecte, la fel și concluziile inspecției asupra proprietății.

Inspekția făcută nu a fost limitată, fiind inspectate toate încăperile. Nu s-au realizat investigații asupra posibilelor contaminări ale clădirii, terenului sau a clădirilor sau amplasamentelor învecinate.

De asemenea nu au fost inspectate părțile ascunse ale imobilului subiect. Implicarea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de către destinatarul evaluării.

Opiniile, analizele și concluziile sunt imparțiale și nepărtinitoare, iar ipoteze și ipotezele speciale sunt singurele limite.

Evaluator
Ec. FOGAS EMILIAN HORATIU
Membru Titular Anevar
Leg. nr. 12609



Capitolul 1. Termeni de referință ai evaluării.

1.1 Identificare și competența evaluatorului.

Prezentul raport este realizat de către Fogaș Emilian Horațiu, membru membru titular ANEVAR , având numărul de legitimație 12609, în calitate de evaluator extern și independent. Pot oferi o evaluare obiectivă și imparțială. Nu prezintă existența unui conflict de interese pentru mine.

1.2 Identificarea clientului și utilizatorului

Prezentul raport are drept client persoana juridică UAT Municipiul CAREI, cu sediul în CAREI str. 1 Decembrie 1918 nr. 40, jud. Satu Mare.CUI 4481160

Calitatea de utilizator desemnat îi revine exclusiv UAT Municipiul CAREI, cu sediul în CAREI str. 1 Decembrie 1918 nr. 40, jud. Satu Mare .

1.3 Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat cu scopul, desemnat de către utilizator de oferire de asistență clientului în vederea estimării unei valori de piață- într-o posibilă viitoare relație contractuală de vânzare cumpărare între utilizatorul raportului și proprietarul terenului - generată de proprietatea subiect.

1.4 Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate.

Proprietatea imobiliară subiect - teren+ casă, din mun. Carei, str. str. Grof.Karolyi Sandor nr. 3 -fostă Zefirului nr. 4,, jud. Satu Mare.

Proprietatea are o suprafață de 200 mp (2 ari), înregistrat în cartea funciară cu numărul 109005 Carei, și are număr Top: 1729/2 Carei.Imobilul nu are acces direct la stradă, având ca vecini imobilele cu numerele top 1729/2 , 1729/2C1 Carei.

Bunul de evaluat se află în proprietatea BERETEAN LIVIA (născ. Vălean) și BERETEAN MIRELA DIANA, în baza următoarelor documente:

Dobândirea:

- dreptul de proprietate este moștenire legală, dobândit prin succesiune, înscris în certificat moștenitor, nr 8632, din 3 ,act notarial190 și 192/30.04.2015;emise de HATVANI HAJNAL

decizie 119/1994 a Prefecturii Satu Mare

- Dreptul de proprietate: deplin;
 - Cartea funciara nr. 109005;
 - Număr top 1729/2 – teren;
 - Număr top 1729/2 –C1 – casa

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin,. Informațiile au fost culese din Extras de Carte Funciară, prezentat în anexe, pus la dispoziție de proprietar.

Nu se asuma nicio responsabilitate de către evaluator privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind actele de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

1.5 Tipul valorii. Data evaluării. Data inspecției. Data raportului.

Tipul valorii în prezentul raport este estimat prin valoarea de piață. Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2018, definiția valorii de piață este următoarea „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”(SEV 100 Cadrul general)

Data inspecției

Inspecția proprietății imobiliare a fost efectuată de către Fogaș Emilian Horațiu, în data de 01.02.2023 în prezenta proprietarului – BERETEAN MIRELA DIANA.

Nu am realizat investigații care ar putea scoate la iveală eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună.

Data evaluării

Data evaluării este 02.02..2023; concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice. Cursul valutar valabil la această dată este 4.9024 RON/EURO.

Data raportului 03.02.2023.

1.6 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Au fost primite toate datele și documentele necesare procesului de evaluare:

Extras de Carte Funciară(Extras CF),

A fost asigurat accesul pentru inspecția proprietății pentru a putea fi vizualizate toate componentele acesteia, cu excepția părților care prin natura lor au fost ascunse sau ne-vizibile. A fost asigurat accesul la toate datele relevante și în etapa de colectare a informațiilor despre localitate, zonă, vecinătate.

Evaluatorul s-a consultat cu furnizorii de utilități din zonă pentru aflarea de prețuri, pentru eventualele amenajări , Catalog 1. ClădiriRezidențiale din lucrarea Costuri de Reconstrucție- Costuri de Înlocuire, autor ing.Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL, București.2018- cu indicii de actualizare pe perioada 2022-2023.

1.7 Natura și sursa informațiilor utilizate

Pentru a putea realiza raportul de evaluare s-au folosit informații primite de la proprietar, date culese în timpul inspecției, informații colectate în urma cercetării pieței, și căutarea de informații relevante.

Informațiile de la proprietar sunt:

- Informații și date de identificare ale proprietății imobile evaluate (adresă, delimitare fizică etc.)
- Date despre dreptul de proprietate asupra proprietății imobile evaluate (acte de dobândire a dreptului de posesie(Contract de vânzare – cumpărare), acte doveditoare a dreptului de proprietate (Extras de Carte Funciară)

- Istoricul proprietății

În urma inspecției pe teren, informațiile colectate de evaluator în urma cercetării individuale:

- Informații despre vecinătatea proprietății evaluate;
- Date despre piața imobiliară locală, informații despre piața specifică din diferite surse online și offline (site-uri ale unor agenții imobiliare, site-uri pentru vânzări, anunțuri afișate pe afișiere).

Proprietarul nu a pus la dispoziție, memoriu tehnic, memoriu tehnic de rezistență, documente din care să reiasă dacă proprietatea este traversată de vreo magistrală de gaze naturale sau petrol, certificat de urbanism.

Evaluatorul a mai cules informații de la agenți economici din domeniul construcției în legătură oferte de preț pentru posibilele lucrări de amenajare al amplasamentului. A consultat Catalog 1. ClădiriRezidențiale din lucrarea Costuri de Reconstrucție- Costuri de Înlocuire, autor ing. Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL, București.2018- cu indicii de actualizare pe perioada 2022-2023.

La finalizarea cercetărilor de pe piață evaluatorul a cules informații despre:

- Date despre cerere și ofertă;
- Informații asupra prețurilor;
- Comparabile pentru a întocmi prezentul raport.

1.8 Ipoteze generale și ipoteze speciale

Pentru a se putea ajunge la o concluzie asupra estimării valorii proprietății imobiliare, sunt stabilite o serie de ipoteze generale și ipoteze speciale. După cum sunt definite de standardele de evaluare în vigoare.

Ipoteze generale:

- Pentru a se putea estima o valoare a proprietății subiect, s-au folosit cele mai relevante și probabile valori care ar putea conduce la o eventuală tranzacție;
- Aplicarea abordărilor în evaluare sunt rezonabile pentru a se duce la bun sfârșit evaluarea proprietății;
- În funcție de cunoștințele evaluatorului, s-au luat în considerare cei mai importanți factori de influență, în vederea stabilirii valorii estimate;
- Imobilul a fost vizionat și inspectat de către evaluator – membru stagiar Fogaș Sergiu Ionel;
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (Extras de Carte funciară); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații;
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;
- Se presupune că se elimină orice fel de problemă din punct de vedere a stării tehnice a clădirii în care se află apartamentul, chiar dacă nu s-a efectuat nici un fel de investigație în legătură cu existența unei contaminări sau cu starea tehnică;
- Se presupune că sunt respectate toate restricțiile urbanistice din zonă;
- Evaluatorul are întreaga responsabilitate pentru opiniile în prezentul raport;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Există drept de ipotecă asupra proprietății imobiliare.

Ipoteze speciale:

NU ESTE CAZUL

1.9 Restricții de utilizare , difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare nu poate fi utilizat în nici un alt scop, decât cel declarat fără acordul scris al evaluatorului. Evaluatorul nu își ia răspunderea pentru prezentul raport în cazul în care acesta a fost difuzat sau publicat nici în totalitate sau pe părți către terțe persoane, în afară de clientul și utilizatorul desemnat. De asemenea intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a lui. Prezentul raport este destinat pentru uzul utilizatorului desemnat.

1.10 Declararea conformității cu SEV

Toate etapele întocmirii prezentului raport de evaluare, de la primirea și acceptarea de evaluator a misiunii de evaluare până la stabilirea Termenilor de referință și redactarea acestui raport s-au respectat prevederile normele din „Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2018” și anume:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general);

- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 Implementare (IVS 102);
- SEV 103 Raportare (IVS 103);
- SEV 104 Tipuri ale valorii;
- SEV 105 Tipuri ale valorii (IVS104)
- 4• SEI 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

1.11 Descrierea raportului

Acest raport de evaluare este de tip narativ, explicativ. Este detaliat, întocmit în conformitate cu standardele prezentate mai sus și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și prezentarea tuturor informațiilor relevante pe care s-a bazat opinia asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Capitolul 2. Prezentarea datelor

2.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Imobilul subiect se află în intravilanul Municipiului Carei* centrul istoric. Acest municipiu este de dimensiuni mici atât din punct de vedere al populației cât și din punct de vedere al suprafeței. Este situat în zona nord vestică a României, la 8 km de granița cu Ungaria, dând oportunitatea posibilităților și actualilor investitori să inițieze schimburi intracomunitare de produse și servicii. Este al doilea oraș din județ, în care se fac investiții publice consistente, în vederea dezvoltării și atragere de turiști, deoarece în Carei găsim un strand termal cu o zonă de agrement, în care se află și imobilul subiect.

Localizarea terenului se află în zona de ultracentru, cu deschidere secundară la drum (str. Grof Karolyi Sandor), accesul fiind pe o stradă principală, străadă asfaltată. Terenul are o suprafață totală de 200 m², și front de aproximativ 14 m. Este identificat cu nr. topografic teren 1729/2 Carei, iar casa cu numărul 190005 Carei. Zona în care găsim terenul este zonă ultracentrală, circulată, însă nivelul fonic este scăzut. În apropiere există magazine, instituții publice, instituții de învățământ. Ambientul dat de vecinătate fiind liniștit. Accesul se alege de la fața pe o stradă principală (str. Grof Karolyi Sandor) nelipsind iluminatul public. Vecinii nu sunt deranjanți, nivelul poluării fonice fiind redus.

2.2 Descrierea situației juridice

Proprietatea imobiliară subiect - teren+ casă, din mun. Carei, str. str. Grof. Karolyi Sandor nr.

3 - fostă Zefirului nr. 4,, jud. Satu Mare.

Proprietatea are o suprafață de 200 mp (2 ari), înregistrat în cartea funciară cu numărul 8710 Carei, și are număr Top: 1729/2 Carei. Imobilul are acces direct la stradă, având ca vecini imobilele cu numerele top 1729/2, 1729/2C1 Carei.

Bunul de evaluat se află în proprietatea BERETEAN LIVIA (născ. Vălean) și BERETEAN MIRELA DIANA, în baza următoarelor documente:

Dobândirea:

- dreptul de proprietate este moștenire legală, dobândit prin succesiune, înscris în certificat moștenitor, nr 418, din 10.08.1988, act notarial 190 și 192/30.04.2015; emis de HATVANI HAJNAL decizie 119/1994 a Prefecturii Satu Mare

. În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, influența altor drepturi fiind identificată prin ipoteze speciale.

2.3 Descrierea terenului

Imobilul subiect (teren), este situat în intravilanul Municipiului Carei. Categoria de folosință: curți construcții. Terenul este plan și are deschidere secundară la un drum de acces principal. Dimensiunile laturilor nu au fost puse la dispoziția evaluatorului în totalitate, ci doar deschiderea de la stradă 14 m, având suprafața totală de 200 m², iar forma regulată, poligon patrulater, conform planului de situație. Pe teren se află construcția, de tip unifamilială/ casă de locuit. Terenul are disponibile următoarele utilități la care a fost racordată: apa potabilă, canalizare, rețea de energie electrică; rețeaua de gaze naturale. În urma inspecției s-a observat că terenul nu este traversat de nicio rețea electrică aeriană de înaltă, medie sau joasă tensiune. Proprietarul nu a pus la dispoziție acte din care să reiasă că terenul este sau nu traversat de vreo magistrală de gaze naturale sau petrol, toate utilitățile fiind asigurate conform normelor în vigoare.

2.4 Descrierea casei

Construcția aferentă imobilului este reprezentată de o clădire de locuit tip "unifamilială" cu un regim de înălțime P. Suprafața construită desfășurată este de 133.68 m² (conform declarației proprietarului).

Casa are următoarea compartimentare conform inspecției efectuate de evaluator: - subsol;

- camere în număr de 4, bucatărie, cămară, baie, 2 holuri, terasă;

Elementele construcției (alcătuirea constructivă, finisaje interioare, instalații și utilități) sunt:

Alcătuirea constructivă:

fundații din beton
structura de rezistență pe zidărie portantă
planșee din beton
pereți exteriori: zidărie cărămidă portantă
pereți interiori: zidărie cărămidă portantă
acoperiș – tip șarpantă din lemn cu țiglă profilată
finisaje exterioare: tencuieli și zugrăveli exterioare obișnuite.

Finisaje interioare:

– zugrăveli lavabile și pardosea cu pardosea din parchet din lemn; baie – gresie, faianțăși obiecte sanitare; bucatărie – zugrăveli lavabile, placaje cu faianțăși pardosea cu gresie; terasă – deschisă pe structură din metal cu pardosea din beton;
Tâmplărie: ferestre cu tâmplărie lemn și pvc cu uși interioare din lemn și de acces din PVC

Instalații și utilități:

Apă și canalizare bransamnt la rețeaua orasului
curent electric: bransament la rețeaua orașului și instalații interioare curent 220V
apa caldă este asigurată de un boilerul centralei pe gaz
încălzirea este pe centrala pe gaz cu traseu și corpuri statice
racordare la rețeaua de gaz a orașului

Nu s-a putut face o listă a suprafețelor pe încăperi deoarece proprietarul nu a pus la dispoziția evaluatorului releveu. Informațiile prezentate mai sus, sunt pe baza inspecției făcute de către evaluator și conform declarației proprietarului.
Starea tehnică a construcției și a finisajelor este apreciată ca fiind bună/satisfăcătoare, cu lucrări de finisaje și instalații funcționale.

2.5 Istoricul proprietății subiect

Evaluatorului i se aduce la cunoștință că actualul proprietar al imobilului subiect a intrat pe cale succesorală în anul 1959, atunci când imobilul a fost cumpărat Actualul proprietar a demarat lucrări de modernizare a clădirii în anul 2000.

Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare

Evoluția pieței din Carei este conform tendințelor așteptate pentru acest an, prețul proprietăților stagnând, deoarece puterea de cumpărare este mică. Persoanele fizice cu venituri mai reduse vor accesa mai greu un credit pentru cumpărarea unui imobil din cauza deciziei luate de Banca Națională de scădere a gradului de îndatorare a acestora. Cumpărătorii sunt mai tot cumpărați și mai atenți la investițiile pe care le fac. Ei prefera imobile de calitate, localizate în zone bune, la un preț corect și cât mai noi. Clienții nu se grăbesc, încearcă să negocieze, așteaptă preturi mai mici și amâna momentul cumpărării preferând să stea în chirie.

Piața specifică pe care se bazează prezenta lucrare se află în Municipiul Carei, incluzând proprietățile imobiliare de tip teren +casă cu diferite tipuri de utilizări specifice. Utilizatorii finali ai proprietăților sunt cumpărătorii, aceștia fiind persoane cu vârstă începând de la 30 de ani. Sunt motivați să cumpere asemenea proprietăți deoarece, în majoritatea cazurilor, sunt persoane cu familie, inclusiv copii sau nepoți, care doresc să construiască sau să cumpere o casă cu ocupare sezonieră, și consideră că aceste tipuri de proprietăți sunt potrivite pentru relaxare, ocuparea timpului liber. Alți posibili cumpărători se hotărăsc să se mute din aglomerația orașului și se mută definitiv, pentru ambientul foarte plăcut și liniștitor pe care zona îl deține.

Raționamentul folosit de evaluator este bazat pe principiile și conceptele de evaluare al unui teren, enunțate de literatura de specialitate.

3.1 Definirea produsului imobiliar

Imobilul subiect este un compus dintre casa+teren utilizate ca rezidențial, cu posibilitatea de utilizare ca locuință permanentă, situat în zona ultracentrală al municipiului Carei, județul Satu Mare, compus camere în număr de 4, bucatărie, cămară, baie, 2 holuri, terasă având regimul de înălțime P Imobilul se află la 500 m de centrul orașului.

3.2 Delimitarea pieței

Piața specifică, analizată de evaluator, este delimitată de proprietățile din zona de agrement, din zone periferice, zone centrale a municipiului Carei. Se va analiza imobile teren+ casa, cu regim de înălțime P, care au utilizarea rezidențială de tip unifamilială, pe care posibili proprietari o pot folosi ca locuință temporară sau locuință permanentă, în zone liniștite, unde se pot organiza activități sociale. Posibili utilizatori ai acestor proprietăți sunt persoane care doresc să locuiască într-un ambient liber.

3.3 Analiza cererii

În urma consultărilor cu agenții imobiliari de pe piața locală din Carei, evaluatorul consideră că cererea pentru proprietăți similare imobilului subiect, este adresată de persoane fizice care doresc să dețină un teren, îndeosebi în vederea construirii sau cumpărarea de casă unifamilială, pentru a avea un loc unde să se poată destinde, acesta fiind într-o zonă de liniște, cu ambient plăcut și liniștitor. Utilizatorii finali ai proprietăților sunt cumpărătorii, aceștia fiind persoane cu vârstă începând de la 35 de ani. Sunt motivați să cumpere asemenea proprietăți deoarece, în majoritatea cazurilor, sunt persoane cu familie, inclusiv copii sau nepoți, care doresc să construiască sau să cumpere o casă cu ocupare sezonieră sau permanent deoarece în zonă s-au acordat de primărie domiciliile stabile, și consideră că aceste tipuri de proprietăți sunt potrivite pentru relaxare, ocuparea timpului liber. Tendința cererii a rămas constantă în ultimii ani. Posibili cumpărători tind către finanțare din credit ipotecar pentru a putea achiziționa. Persoanele fizice cu venituri mai reduse vor accesa mai greu un credit pentru cumpărarea unui imobil din cauza deciziei luate de Banca Națională de scădere a gradului de îndatorare a acestora.

3.4 Analiza ofertei

Analiza ofertei se bazează pe urma consultării cu agenții imobiliari luând în considerare cantitatea și calitatea datelor comparabile, pentru evaluarea proprietății imobiliare subiect.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din mediul online de pe site-uri de vânzare (<http://www.olx.ro/>, <http://www.publi24.ro/>, <http://www.homezz.ro/>) și offline agenții imobiliare, anunțuri, mica publicitate. Evaluatorul a intervievat telefonic o parte din ofertanți și a inspectat.

Nr crt.	Suprafața teren (mp)	Preț (euro)	Localizare	Utilități
1.	TRANZACTIE CERTA 1000MP	9000	Str. ARMATEI ROMANE	Electricitate, gaz apă canal LA TEREN
2.	OFERTA 1993 MP	69900	Str. IOAN SLAVICI	Electricitate, gaz apă canal LA TEREN

3.	OFERTA 460	25800	Str. SOMES	Apă, gaz canal electricitatela teren
----	---------------	-------	------------	---

Proprietățile comparabile utilizate în analiza ofertei sunt prezentate în tabelul de

În urma analizei ofertei de pe piața din Carei, evaluatorul constată că ofertele de la numărul 1 până la nr. 3 intră în oferta competitivă.

Ca și concluzie, prețurile ofertelor competitive se încadrează între 25800-69900 €. În funcție de localizarea imobilului, imobilele mai apropiate de centru valorificate de piață ca fiind mai scumpe, decât cele periferice. Existența unei construcții cu stare tehnică bună.

3.4 Echilibrul pieței

Nu se poate oferi o valoare procentuală, dar din câte putem observa în analiza cererii și a ofertei, piața este o piață inactivă în care nivelul cererii este mai considerabil mic din motive economice. decât nivelul ofertei, ceea ce duce la impunerea de prețuri mai mici pentru ofertanți. Puterea de cumpărare nu este cea mai performantă, însă acoperă o bună din oferta regăsită, de evaluator, pe piață. Piața la acest tip de proprietăți nu este în echilibru fiind dominanta oferta și regresiva cererea.

Capitolul 4. Cea mai bună utilizare

Conform practicii de evaluări, valoarea de piață este dată de cea mai bună utilizare. Acest criteriu este îndeplinit doar dacă sunt îndeplinite următoarele criterii este posibilă fizic, legal permisiv, fezabil financiar și maxim productivă. Utilizările permise prevăzute de planul urbanistic al zonei sunt:

Instituții și servicii publice cu excepția prestărilor de servicii poluante;
Zone plantate, terenuri de joacă, mobilier și dotări specifice zonei de agrement;
Circulații auto și pietonale, parcaje și garaje publice;
Lucrări și echipamente tehnica – edilitare.

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

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

Pentru a analiza cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, putem compara mai bine posibilele utilizări ale terenului, prin prisma criteriilor pe care se bazează această analiză. Se mai ia în considerare prevederile Planului urbanistic al zonei de centru care oferă terenurilor considerate ca fiind libere, Conform practicii de evaluări, valoarea de piață este dată de cea mai bună utilizare. Acest criteriu este îndeplinit doar dacă sunt îndeplinite următoarele criterii: este posibilă fizic, legal permisiv, fezabil financiar și maxim productivă.

Clientul nu ia pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism dar având în vedere faptul ca terenul este liber de construcții și din informațiile sale Evaluatorul a concluzionat că cea mai bună utilizare a terenului este utilizarea actuală, deoarece această permite cit mai divers utilizare suprafeței evaluate să fie permisiv legală, posibil fizic, fezabilă financiar, maxim productivă

Regimurile de înălțime prevăzute de planul zonei se opresc la P, majoritatea sunt case de singulare cu regim mic de înălțime cu retrageri (frontul construit) care variază între 5-10-15 m față de aliniamentul stradal.

Analiza CMBU pentru terenului construit

În urma analizei de piață și a inspecției în teren efectuate au rezultat următoarele concluzii : terenul de evaluat are destinație specific de rezidențial, lucru evidențiat și de planul urban zonal. Au fost emise autorizații de construire case/vile pentru terenurile din aceasta zonă. Utilizarea comercială (pensiune) a construcției nu este fezabilă financiar, deoarece chiar și în cazul unui cost minim de conversie, valoarea proprietății în cazul în care ar fi pensiune este mult mai mică decât în cazul în care ar fi utilizată ca rezidențial, pentru că deși se află în zona de centru utilizarea actuală(rezidențial) este preferată de piață, pentru că se află la o distanță mare față de punctul de atracție al zonei de agrement (ștrandul), iar cererea pentru aceste imobile este mai mare pentru proprietățile din imediata apropiere a Ștrandului, ceea ce duce la un profit mai mic. Numai în cazul în care ar fi fost în imediata apropiere de ștrand ar fi fost fezabilă financiar utilizarea comercială, deoarece aceste proprietăți au o cerere mai mare pentru turiști.

Comparând diferite utilizări posibile ale terenului, evaluatorul a explicat în tabelul de mai jos cea mai bună utilizare

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Comercială	da	da	nu	nu
Rezidențială	da	da	da	da

În urma analizei celei mai bune utilizări, din punct de vedere a permisivității legale, a posibilității fizice, a fezabilității financiare și a productivității maxime și luând în considerare condițiile de piață a reieșit că proprietatea subiect are cea mai bună utilizare „rezidențial”, de tip unifamilială, locuință sezonieră sau locuință permanentă.

Capitolul 5. Evaluarea

Pentru evaluarea proprietății subiect se va utiliza abordarea prin piață, care conform GEV 630 „Evaluarea bunurilor imobile” este abordarea prin care se obține un indicator a valorii proprietății subiect, prin analiza comparativă a proprietăților similare care sunt oferite pentru a fi vândute, sau care au fost obiectul unei tranzacții imobiliare. Astfel putem spune că la baza tehnicilor de evaluare prin abordarea prin piață stă legătura directă a valorii proprietății subiect cu prețurile regăsite în oferta competitivă a proprietăților comparabile.

5.1 Evaluarea terenului

Proprietatea are o suprafață totală de teren de 200 mp, care a fost evaluat utilizând-se abordarea prin piață. Aceasta este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea pe metru pătrat rezultată în urma analizării ofertelor cu terenuri libere în municipiu.

Toate comparabilele au fost ajustate, una cu 10%, deoarece evaluatorul a intervievat ofertanții iar aceștia au oferit această marjă de negociere. Procentele sunt obținute în urma raportului dintre primul preț și prețul negociat.

Calculul valorii terenului este prezentat în anexe (Error! Reference source not found.)

Drept de proprietate - toate comparabilele au drept de proprietate deplin, fără restricții sau alte forme de limitări ale cumpărătorului (proprietățile nu sunt grevate de sarcini, proprietarii având drept de proprietate deplin asupra terenului).

Condiții de finanțare - toate comparabilele au condiții de finanțare la piață.

Condiții de vânzare - toate tranzacțiile sunt nepărtinitoare, vânzătorul nu este presat să vândă într-un anumit timp.

Condițiile pieței (data evaluării) - toate comparabilele sunt valabile pentru luna februarie 2023 (toate sunt verificate telefonic).

Restricții legale – toate comparabilele și terenul subiect sunt fără restricții

Localizare: a fost ajustată cu 15% comparabila A deoarece aceasta se află într-o zonă mai îndepărtată față de imobilul subiect. Comparabila B a fost ajustată cu 10% deoarece aceasta se află într-o zonă mai îndepărtată, decât imobilul subiect. Comparabila C a fost ajustată cu 5% deoarece aceasta se află într-o zonă apropiată centrului. Procentele au fost obținute pe baza constatărilor făcute de evaluator în urma analizei pieței.

Suprafața totală teren (m^2): Comparabila A este ajustată cu +5% 1,05 €/m², rezultat al diferenței preț/m² al comparabilei c (similară cu subiectul) și comparabila A. Comparabila B este ajustată cu 5% 0,70 €/m², rezultat al diferenței preț/m² al comparabilei C similară cu B a fost ajustată cu 0 €/m²

Deschidere (m): Comparabila B este ajustată cu un procent pozitiv de 4%, pentru că are un raport cu o deschidere mai mare față de proprietatea subiect, procent bazat pe baza de raționament profesional în urma analizării pieței.

Utilități: Comparabila A este ajustată pozitiv cu 4%, ajustare rezultată din raportul dintre (500 mp), cost oferit de firme de specialitate. Comparabila B a fost ajustată cu 4%, ajustare Comparabila C a fost ajustată cu 4% din ACELEASI CONSIDERENTE

Drum acces: Toate comparabilele au drumul de acces similar, DIN STRADA se face de pe drum principal, S-AU ACORDAT 3% ajustări. proprietatea subiect are intrare prin curte

5.2 Abordarea prin piață

Pentru a ajunge la o valoare se va folosi abordarea prin piață folosind tehnici cantitative. Aceste tehnici sunt definite de literatura de specialitate ca fiind cele mai eficiente deoarece se identifică elementele de comparație relevante pieței trebuie aduse ajustări. Aceste tehnici cantitative sunt analizate prin analiza pe perechi de date, prin analiza tendințelor sau prin analiza grafică sau statistică. Evaluatorul, în urma analizei pieței s-a hotărât asupra următoarelor comparabile și a decis că sunt potrivite pentru abordarea prin piață.

Comparabila 1 este tranzacție certa situată pe strada ARMATEI ROMANE N76 și este compusă din teren, suprafața terenului fiind de 10000 mp,.. Prețul cerut este 9000 euro.Utilități la marginea terenului

Comparabila 2 este situată pe strada IOAN SLAVICI este compusă din teren, suprafața terenului fiind de 1993 mp,.. Prețul cerut este 69900euro.Utilități la marginea terenului

Comparabila 3 este situată pe strada SOMRS și este compusă din teren, suprafața terenului fiind de 460 mp,.. Prețul cerut este 25800 uro.Utilități la marginea terenului

Aceste informații au fost culese de evaluator, în urma interviuării proprietarilor și inspecția proprietăților.

Fogaș Emilian Horațiu – membru titular ANEVAR legitimație cu numărul 12609.
Raport de evaluare 1 /02.02.2023

Anexa nr. 1

abordare ptr teren

1 Euro= 4,9024 Lei

TEREN CONSIDERAT LIBER	SR. GROS KAROLYI SANDOR	ARMATEI ROMANE NR 78	IOAN SLAVICI ZONA D	STR. SOMES ZONA C
Suprafața (mp)	200	TRANZACȚIE CERTA	1.000	ofertă 460
Front și raportul lațurilor	14m, raport 1:1	30 MP RAPORT 1,1	22 RAPORT 14,1	30 MP RAPORT 1,05
PREȚ VÂNZARE (EURO/imp)	?	€ 9	€ 35	€ 56
CONDITII DE PIAȚA				
Condiții ale pieței		TRANZACȚIE CERTA	ofertă	ofertă
Ajustare pentru condiții ale pieței		0%	-10%	-10%
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 9	€ 32	€ 50
Explicații ajustări		mașă de negociere la data evaluării	mașă de negociere la data evaluării	mașă de negociere la data evaluării
RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale	fără restricții	similară	similară	similară
Ajustare pentru restricții legale		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)		nu este cazul	€ 35,10	€ 50,40
Explicații ajustări			nu este cazul	nu este cazul
CONDITII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	plată integrală BANCAR	similar	similar	similar
Ajustare pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 9,00	€ 35,10	€ 50,40
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
CHELTUIELI IMEDIATE DUPA CUMPARARE				
Cheltuieli imediate după cumpărare	fără	fără	fără	fără
Ajustare pt. Cheltuieli		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 9,00	€ 35,10	€ 50,40
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
CONDITII DE VANZARE				
Condiții de vânzare	obiective	similar	similar	similar
Ajustare pt. condiții de vânzare	(motivația părților)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 9,00	€ 35,10	€ 50,40
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise		integral	integral	integral
Ajustare pentru drepturi de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 9,00	€ 35,10	€ 50,40

Fogaș Emilian Horațiu – membru titular ANEVAR legitimație cu numărul 12609.
Raport de evaluare 1 /02.02.2023

Explicații ajustări	Str. GROF KAROLYI SANDOR	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
LOCALIZARE				STR SOMES-ZONA C
Localizare	zona A			
Ajustare pentru localizare		15%	10%	5%
Explicații ajustări		ajustare datorată localizării superioare	ajustare datorată localizării inferioare	ajustare datorată localizării superioare
Front, forma, raport dimensiuni	14m, raport 1:1	30 MP RAPORT 1.1	22 RAPORT 1.1	30 MP RAPORT 1.05
Ajustare pt. front, formă, dimensiuni		0%	4%	0%
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafața (mp)	200	1.000	1.993	460
Ajustare pentru suprafață		5%	5%	0%
Explicații ajustări		ajustare funcție de suprafața (o suprafață mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafața (o suprafață mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafața (o suprafață mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)
Topografia (planietate)	pană ușoară	similar	similar	similar
Ajustare pt. topografia		0%	0%	0%
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Acces șosea	DIN CURTE	LA STRADA	LA STRADA	LA STRADA asfaltată
Ajustare pt. acces		3%	3%	3%
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Regim înălțime	P	P+E	P+E	P+E
Ajustare pentru construcție		-2%	-2%	0%
Explicații ajustări		-€ 0.18	-€ 0.70	€ 0.00
CARACTERISTICI ECONOMICE				
Utilități disponibile	IN DATOARE	toată la limita terenului	toată la limita terenului	toată la limita terenului
Ajustare pentru utilități		4%	4%	4%
Explicații ajustări		reprezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități
VALOAREA TERENULUI	Interviu	Interviu	Interviu	Interviu
Ajustare pentru tipul zonei		0%	0%	0%
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

Fogaș Emilian Horașiu – membru titular ANEVAR legitimație cu numărul 12609.
 Raport de evaluare 1 /02.02.2023

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
	0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru Cea mai bună utilizare	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret ajustat (EURO/m ²)	10	42	52	52
Ajustare totală netă	(absolut)	€ 0,87	€ 6,41	€ 1,71
	(procentual)	10%	15%	3%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 3,27	€ 9,04	€ 6,35
	(procentual)	38%	28%	11%



Valoarea estimată este cea a comparabilei C, rezultată în urma ajustărilor, întrucât aceasta are corecția totală brută (%) ce a mai mică.

Interpretare ajustări:

Toate prețurile de vânzare ale comparabilelor au fost negociate în procentaje diferite -10%, deoarece evaluatorul a intervievat (telefonic și/sau față-n-față) ofertanții și a negociat cu ei prețul de ofertă, de unde au apărut diferențele de preț. Procentele sunt obținute din următoarea formulă de calcul raportului dintre diferența negociată și prețul de ofertă $\left(1 - \frac{\text{diferența negociată}}{\text{pret ofertă}}\right) * 100$.

Drept de proprietate - toate comparabilele au drept de proprietate deplin, fără restricții sau alte forme de limitări ale cumpărătorului (proprietățile nu sunt grevate de sarcini, proprietarii având drept de proprietate deplin asupra terenului).

Condiții de finanțare - toate comparabilele au condiții de finanțare la piață

Condiții de vânzare - toate tranzacțiile sunt nepărtinitoare, vânzătorul nu este presat să vândă într-un anumit timp.

Condițiile pieței (data evaluării) - toate comparabilele sunt valabile pentru luna iunie 2020 (toate sunt verificate telefonic).

Restricții legale – toate comparabilele și terenul subiect sunt fără restricții

Localizare: a fost ajustată cu 15% comparabila A deoarece aceasta se află într-o zonă mai îndepărtată față de imobilul subiect. Comparabila B a fost ajustată cu 10% deoarece aceasta se află într-o zonă mai îndepărtată, decât imobilul subiect. Comparabila C a fost ajustată cu 5% deoarece aceasta se află într-o zonă apropiată centului. Procentele au fost obținute pe baza constatărilor făcute de evaluator în urma analizei pieței.

Suprafața totală teren (m²): CoOMPARABILA a și comparabila A. Comparabila B este ajustată cu 5%

Deschidere (m): i.Comparabila B este ajustată cu un procent pozitiv de 4%, pentru că are un raport cu o deschidere mai mare față de proprietatea subiect, procent bazat pe baza de raționament profesional în urma analizării pieței.

Utilități: toate comparabilele au fost ajustate cu 4 %

Drum acces: Toate comparabilele au drumul de acces similar, se face de pe drum principal, au de 3 % necesită ajustări.

Concluziile abordării prin piață a terenului

Valoarea probabilă pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind similară valorii corectate a proprietății comparabile C având în vedere caracteristicile analizate și

Nr crt	Suprafață (mp)	Valoare unitară (euro/mp)	Valoare piață (euro)	Valoare piață (lei)
1	200	52	10.400	51000

5.3 Abordarea prin cost

Evaluarea construcției

Având în vedere caracteristicile imobilului analizat, evaluarea s-a realizat pe baza "Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire - autor Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL, București.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de înlocuire;
2. Estimarea deprecierei cumulate;
3. Determinarea valorii ramase a construcției, la același nivel de preturi, prin scăderea deprecierei cumulate din valoarea de înlocuire, de "NOU".

Determinarea costului de înlocuire

Costul de înlocuire – reprezintă costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.

Aceasta valoare s-a stabilit pe baza informațiilor puse la dispoziție de către clienți și a inspecției efectuate în teren.

Pentru determinarea costurilor unitare și totale ale obiectivului de construcții ce se evaluează, s-au parcurs următoarele etape:

cercetarea obiectivului la fața locului și stabilirea stării tehnice a imobilului și a subansamblelor componente;

se efectuează încadrarea imobilului (vilă de locuit) în una din încadrările de evaluare;

se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de reconstrucție, pe total și pe categorii de lucrări;

Estimarea deprecierei cumulate

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei se face în mod frecvent prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează aceasta metodă sunt:

- **Deprecierea fizică** – este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură, etc. Aceasta poate avea două componente – uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice).

- Pentru proprietatea de evaluat s-a estimat o depreciere fizică totală de 63,60%. Deprecierile pentru substructuri sunt următoarele: Structură, închideri și compartimentări: 40%; Învelitori: 15%; Finisaj: 15%; Instalații electrice: 15%; Instalații sanitare: 15%; Instalații de încălzire: 15%. Procente bazate pe intuiția și raționamentul profesional al evaluatorului – procentul de 40 % la structuri, închideri și compartimentări s-a apreciat la acest nivel, deoarece deși în lucrare s-a considerat anul PIF anul intrării ca proprietate în linia de succesiune (anul 1959), clădirile din zona imobilului evaluat, inclusiv imobilul evaluat, au fost construite în perioada 1910- 1935, informații obținute de la biroul de sistematizare și arhitectură a Primăriei Mun. Carei, verificate de evaluator. Proprietarul actual a făcut modernizări la clădire în anul 2000, dar nu și la structuri închiderii și compartimentării.
- Ponderile utilizate pentru determinarea deprecierei fizice totale sunt: Structura de rezistență: 40%; Închideri, compartimentări, învelitoare: 17%; Finisaje: 25%; Instalații funcționale: 18% din totalul de 100%.
- **Neadekvare funcțională** – este data de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atătate. Se poate manifesta sub doua aspecte – neadekvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiente care necesită adăugiri, deficiente care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadekvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou, dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus).
- Nu s-au identificat elemente de neadekvare funcțională.
- **Deprecierea externă** – se apreciază ca fiind - 15 % se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, amplasarea în zona, urbanismul, finanțarea, etc.
În situația proprietății care face obiectul prezentei evaluări deprecierea externă afectează imobilul analizat, datorită cererii ce reprezintă 50% din gradul de ocupare față de proprietățile care se află în imediata apropiere a strandului, distanța imobilului evaluat fiind de 1 km.
Estimarea valorii construcției prin metoda costurilor
Estimarea valorii construcției prin metoda costurilor s-a efectuat prin metodologia prezentată anterior, rezultând valoarea rămasă actuală a construcției:

Concluziile abordării prin cost

Specificație	Valoare construcție în euro	Valoare construcție în ron
	32247	158090

Valoarea proprietății se obține prin însumarea valorii construcțiilor cu valoare terenului



Valoare proprietate= Valoare construcție+ Valoare teren

Specificație	Valoare EUR	Valoare RON
Valoare teren	10400	51000
Valoare clădire	32247	158090
Total abordare fără TVA	42647	209090

Capitolul 6.Reconcilierea valorilor din abordări - Concluziile evaluării

În urma aplicării abordărilor și metodelor de evaluare prezentate anterior, au fost estimate următoarele valori de piață:

ABORDĂRI FOLOSITE	VALOAREA DE PIAȚĂ ÎN EURO	VALOAREA DE PIAȚĂ ÎN LEI
Abordarea prin piață teren	10400	51000
Abordarea prin cost construcția	32247	158090

Alegerea valorii finale s-a făcut pe baza analizei critice: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor ducând la estimarea unei valori de piață a proprietății evaluate fundamentată și semnificativă.

Adecvarea. Având în vedere scopul evaluării și caracteristicile proprietății, consider adecvată alegerea valorii de piață obținută prin abordarea prin piață.

Precizia. Evaluatorul a identificat proprietăți similare disponibile la vânzare, iar informațiile folosite în evaluarea proprietății prin abordarea prin piață sunt precise și adecvate.

Suficiența informațiilor. Cantitatea, dar și calitatea informațiilor avute la dispoziție în procesul de evaluare sunt adecvate în cadrul abordării prin piață.

În opinia evaluatorului, valoarea de piață pentru proprietatea evaluată este cea estimată prin abordarea prin piață - metoda comparației de piață a terenului și cost a construcției.

VALOAREA DE PIAȚĂ (EURO)	VALOAREA DE PIAȚĂ (LEI)
42647	209090



Cursul de schimb valutar luat în considerare este cel anunțat de BNR la data de 02.02.2023:
4,9024 Lei/ 1Euro.

ABORDAREA PRIN PIATA (pentru teren)

1 Euro= 4,8338 Lei

TEREN CONSIDERAT LIBER	Sr. GROF KAROLYI SANDOR	ARMATEI ROMANE NR 76	IOAN SLAVICI	STR. SOMIES
Suprafata [mp]	200	TRANZACTIE CERTA	1.000	oferta
Front si raportul laturilor	14m, raport 1:1	30 MP RAPORT 1,1	22 RAPORT 14,1	30 MP RAPORT 1,05
PRET VANZARE (EURO/mp)	?	€ 9	€ 35	€ 56
1. CONDITIILE PIATA				
Conditii ale pietei		TRANZACTIE CERTA		
Ajustare pentru conditiile ale pietei		0%	oferta	oferta
Pret ajustat (EURO/mp)			-10%	-10%
Explicatii ajustari		marja de negociere la data evaluarii	€ 32	marja de negociere la data evaluarii
2. RESTRICTIILE LEGALE				
Restrictiile legale	fara restrictii	similara	similara	similara
Ajustare pentru restrictiile legale		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		nu este cazul	€ 35,10	nu este cazul
Explicatii ajustari				
3. CONDITIILE FINANCIARE				
Conditii de finantare	piata integrala BANCAR	similara	similara	similara
Ajustare pentru finantare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		nu este cazul	€ 35,10	nu este cazul
Explicatii ajustari				
4. CHELTUIELI IMEDIATE DUPO CUMPARARE				
Cheptuile imediate dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
Ajustare pt. Cheltuieli		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		nu este cazul	€ 35,10	nu este cazul
Explicatii ajustari				
5. CONDITIILE VANZARE				
Conditii de vanzare	obiective	similara	similara	similara
Ajustare pt. conditiile de vanzare	(motivatiia partilor)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		nu este cazul	€ 35,10	nu este cazul
Explicatii ajustari				
6. DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise		integral	integral	integral
Ajustare pentru drepturi de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO/mp)		€ 9,00	€ 35,10	€ 50,40
Explicatii ajustari		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

7. LOCALIZARE		Sr. GPOF KAROLYI SANDOR	ARMATEI ROMANE NR 76	IOAN SLAVICI	STR SOMES
Localizare					
Ajustare pentru localizare			15%	10%	5%
Explicații ajustări			ajustare datorată localizării superioare	ajustare datorată localizării inferioare	ajustare datorată localizării superioare
Front, forma, raport dimensiuni		14m, raport 1:1	30 MP RAPORT 1,1	22 RAPORT 14,1	30 MP RAPORT 1,05
			0%	4%	0%
Ajustare pt. front, formă, dimensiuni			nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Explicații ajustări					
8. CARACTERISTICI FIZICE					
Suprafața (mp)		200	1.000	1.993	460
Ajustare pentru suprafața			5%	5%	0%
Explicații ajustări					
			ajustare funcție de suprafața (o suprafață mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafața (o suprafață mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafața (o suprafață mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)
Topografia (planitate)		pană ușoară	similar	similar	similar
			0%	0%	0%
Ajustare pt. topografie			nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Explicații ajustări		DIN CURTE	LA STRADA	LA STRADA	LA STRADA
Acces șosea			3%	3%	3%
Ajustare pt. acces			nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Explicații ajustări		P	P+E	P+E	P+E
Regim înălțime			-2%	-2%	0%
Ajustare pentru construcție			-€ 0,18	-€ 0,70	€ 0,00
Explicații ajustări			nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
9. CARACTERISTICI ECONOMICE					
Unități disponibile		IN DATOARE	toate la limita terenului	toate la limita terenului	toate la limita terenului
			4%	4%	4%
Ajustare pentru unități			-€ 1,03	-€ 0,52	-€ 2,25
Explicații ajustări			reprezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități
10. TIPIUL TERENULUI		intreavilan	intreavilan	intreavilan	intreavilan
			0%	0%	0%
Ajustare pentru tipul zonei			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicații ajustări			nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
10. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE		rezidențiale	rezidențiale	rezidențiale	rezidențiale
			0%	0%	0%
Ajustare pentru cea mai bună utilizare			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicații ajustări			nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

Pret ajustat (EURO/mp)			10	42	52
Ajustare totală netă	(absolut)		€ 0,86	€ 6,40	€ 1,68
	(procentual)	10%		18%	3%
Ajustare totală brută	(absolut)		€ 3,28	€ 9,04	€ 6,38
	(procentual)	36%		26%	11%

Nr crt	Suprafață (mp)	Valoare unitară (euro/mp)	Valoare plată (euro)	Valoare plată (lei)
1	200	52	10.400	50.300



Anexe Poze cu proprietatea subiect.



Fogaș Emilian Horațiu – membru titular ANEVAR legitimație cu numărul 12609.
Raport de evaluare 1 /02.02.2023

Localizare pe hartă



Localizare pe hartă ETERA



RAPORT DE EVALUARE nr. 424

Beneficiar raport: Serviciu Impozite si Taxe Locale UAT Municipiul Carei Destinatari: Data evaluarii: 12.01.2023 / Curs la data evaluarii: 4.902 lei/EUR
 Proprietate Evaluata: SATU-MARE, CAREI, Coef. de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectiei manopera : 0,965(conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Efectiva (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Deprecierea functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1	1	CASA	1959	B	64	64	134	574.037	117.093	67,6	0	15	158.090	32.247	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII					134	574.037	117.093				158.090	32.247		0
Note:		- Valorile din tabel nu contin TVA														
		- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus depreciarile.														



RAPORT DE EVALUARE nr. 424

Beneficiar raport: Serviciu Impozite si Taxe Locale UAT Municipiul Carei Destinatari: Proprietate Evaluata: SATU-MARE, CAREI,

Data evaluarii: 12.01.2023 / Curs la data evaluarii: 4,902 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

FISA NR. 1 - CASA

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stam Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucran ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subzol	B	133,68	411,60	55.022,68	100,00	55.023	0	1	11
2	7ZBCA24PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie BCA 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd	B	133,68	825,56	110.360,85	100,00	110.361	0	1	16
3	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanita din lemn ecarisat; include si costul igheaurilor si burlanilor din tabla zincata		mp acoperis	B	133,68	523,76	70.016,23	100,00	70.016	0	1	35
4	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu gearm termopan si parchet laminat), falanta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuilei tip strop)		mpAd	B	133,68	1.562,63	208.892,37	100,00	208.892	0	1	35
5	FSTROP	Tencuielei tip strop cu ciment alb		mp fatada	B	133,68	430,39	57.534,53	100,00	57.535	0	1	36
6	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	133,68	248,54	33.224,83	100,00	33.225	0	1	37
7	INCELF5	Instalatii de incalzire cu traseu la cald Cu, corpuri statice din fonta de tip suport sau bimetal de tip Siral		mpAd	B	133,68	234,24	31.313,20	100,00	31.313	0	1	37
8	CALAWC	Cada fonta + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	B	1	7.672,18	7.672,18	100,00	7.672	0	1	37
								574.037		574.037	0		



TOTAL FISA

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitaje, Coef. recapit. deviz analitic, Coef. chelt. Indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu Indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef. pt. dist. transp. si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C. rezidentiale"; 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C. Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL. TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C. Schiopu

- Creat cu aplicatia Kost Plus (Indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



CARTE FUNCIARĂ NR. 109005
COPIE

Carte Funciară Nr. 109005 Carei

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 8710 Carei

Adresa: Loc. Carei, Str Zefirului, Nr. 4, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1729/2 Carei	200	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1729/2 Carei	Loc. Carei, Str Zefirului, Nr. 4, Jud. Satu Mare	casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
314 / 10/04/1975		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0, din 06/07/1974 emis de Administratia Financiara Satu Mare;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu cumparare in baza Dispozitiilor Legii nr.4/1973, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/2 1) VALEANU ELISABETA	/ B.6 A1.1 / B.7
1087 / 10/12/1988		
Certificat De Mostenitor nr. 418, din 10/08/1988 emis de Notariatul de stat local Carei;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu mostenire legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 0/1, cota initiala 2/16 1) VALEANU ELISABETA	/ B.6 A1.1 / B.7
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu mostenire legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16, cota initiala 3/16 1) BERETEANU LIVIA	A1.1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu mostenire legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 0/1, cota initiala 3/16 1) BERETEANU ELISABETA	/ B.10 A1.1
437 / 20/02/1995		
Ordin nr. 119/1994 emis de Prefectura Judetului Satu Mare;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEin baza Legii nr.18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 3/16, cota initiala 1/1 1) VALEANU ELISABETA 2) BERETEANU LIVIA 3) BERETEANU ELISABETA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 8710 Carei)	A1 / B.8, B.11 / B.9
8632 / 07/05/2015		
Act Notarial nr. 190, din 30/04/2015 emis de Hatvani Hajnal;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 5/16, cota initiala 5/16 1) BERETEAN LIVIA, nsc. Valeanu	A1.1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 0/1, cota initiala 5/16 1) BERETEAN ELISABETA, nsc. Valean	/ B.10 A1.1
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 5/16, cota initiala 5/16 1) BERETEAN LIVIA, nsc. Valeanu	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire legală, dobândit prin Succesiune, cota actuală 0/1, cota inițială 5/16 1) BERETEAN ELISABETA , nsc. Valean	/ B.11 A1
Act Notarial nr. 192, din 30/04/2015 emis de Hatvani Hajnal;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire legală, dobândit prin Succesiune, cota actuală 8/16, cota inițială 1/2 1) BERETEAN MIRELA -DIANA	A1.1
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire legală, dobândit prin Succesiune, cota actuală 8/16, cota inițială 8/16 1) BERETEAN MIRELA-DIANA	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
520 / 12/02/2002		
Contract De Garanție Imobiliară nr. 458, din 11/02/2002;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 1760000000 Lei, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) COOPERATIVA DE CREDIT CAREI <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 8710 Carei)</i>	A1, A1.1
<i>Radiată prin cererea nr. 3558/24.02.2015, act nr. 633/23.02.2015</i>		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1729/2 Carei	200	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

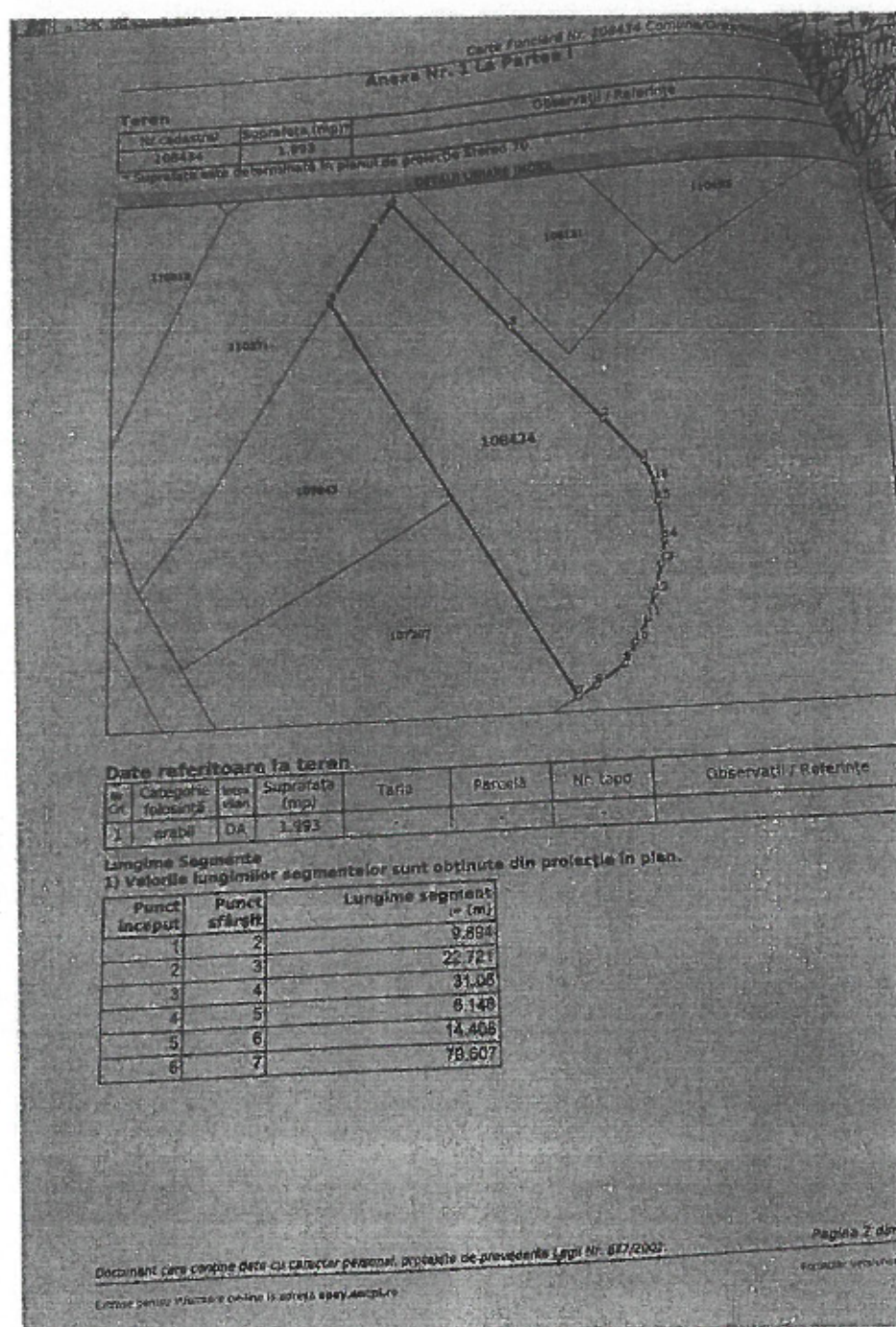
Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	200	-	-	1729/2 Carei	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1729/2 Carei	construcții de locuințe	-	Cu acte casa	

COMPARABILA A





Postat 31 ianuarie 2023

Teren de vanzare 1993mp

69 900 €

Promovează

Reactualizează

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 1 993 m²

Descriere

Teren de vanzare intravilan 1993mp pe strada Ioan Slavici viz a vi cu intrare in parcul Somos.
terenul are un front de 20.55ml
ID: 242038644Vizualizări: 20

OMPABAILA BB

Consultant imobiliar
SOLICITĂ VIZIONAREA
Vânzare

Teren, 460 m²

**TEREN PARCELAT PENTRU CONSTRUCTIA DE LOCUINTE CU
TOATE UTILI**

25.800 eur
ID 2863082
Terenuri | 460 m²
Carei, Satu-Mare / Central
Salvează anunțul

4 imagini
Zona

Central

Suprafață teren

460 m²

Tip teren

Construibil

Clasificare teren

Intravilan

Front stradal

30 m

Utilități

Curent, Apă, Canalizare, Gaz

BENEFICII PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:

Vanzare TEREN PARCELAT CU TOATE UTILITATILE SI ACTELE NECESARE constructiei de locuinte PUZ finalizat si aprobat pentru 7 loturi,

VAND urgent direct de proprietar!

1. Beneficii oferite de zona:

- Vanzare teren lotizat 7 loturi pentru constructia de locuinte cu toate utilitatile la limita proprietati, intravilan zona semicentrala , amplasata la drumul principal , Carei Urziceni Ungaria;
- 500 m pana la parcul central;
- 3 minute cu masina pana la STRANDUL

Anteriorul Următorul

Danila Grad

Consultant imobiliar

SOLICITĂ VIZIONAREA

Vânzare

Teren, 460 m²

TEREN PARCELAT PENTRU CONSTRUCTIA DE LOCUINTE CU TOATE UTILI

25.800 eur

ID 2863082

Terenuri / 460 m²

4 imagini

Zona

Central

Suprafață teren

460 m²

Tip teren

Construibil

Clasificare teren

Intravilan

Front stradal

30 m

Utilități

Curent, Apă, Canalizare, Gaz

BENEFICII PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:

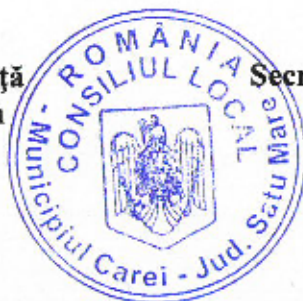
Vanzare TEREN PARCELAT CU TOATE UTILITATILE SI ACTELE NECESARE
construcției de locuințe PUZ finalizat și aprobat pentru 7 loturi,

VAND urgent direct de proprietar!

1. Beneficii oferite de zona:

- Vanzare teren lotizat 7 loturi pentru construcția de locuințe cu toate utilitățile la limita proprietății, intravilan zona semicentrală, amplasată la drumul principal, Carei Urziceni Ungaria;
- 500 m până la parcul central;
- 3 minute cu mașina până la STRANDUL

Președinte de ședință
E. _____ ltân



Contrasemnează

Secretar General al Municipiului Carei
cj. Adela-Crina OPRÎTOIU