

HOTĂRÂREA Nr. 89 / 31.03.2023

privind aprobarea majorării valorilor de inventar a unui mijloc fix, Teren în suprafață de 3000 mp, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul privat

Consiliul local al Municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședința ordinară, la data de 31.03.2023,

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 6401/24.03.2023 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea majorării valorilor de inventar a unui mijloc fix, Teren în suprafață de 3000 mp, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul privat,

Având în vedere :

Raportul de specialitate nr. 6411/24.03.2023 al Serviciului Patrimoniu Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol.

Raportul de evaluare nr 2842/10.02.2023 a terenului în suprafață de 3000 mp, din patrimoniul Municipiului Carei, jud. Satu Mare - domeniul privat, înscris în CF nr 108686 Carei,

O.G. nr 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare.

O.M.F. nr 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, art. 139 alin.3 lit.g din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă valoarea cuprinsă în Raportul de evaluare nr 2842/10.02.2023 a terenului în suprafață de 3000 mp, din patrimoniul Municipiului Carei, jud. Satu Mare - domeniul privat, înscris în CF nr 108686 Carei, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă înregistrarea noii valori în evidențele tehnico-operative ale U.A.T. Municipiul Carei.

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.3. Primarul Municipiului Carei, prin aparatul de specialitate va asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică :
Primarului Municipiului Carei
Serviciului Patrimoniu Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol
Serviciului Contabilitate Buget
Instituției Prefectului județului Satu Mare

Art.5. 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

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

a proprietății imobiliare: Teren din COMPONENTE DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT AL U.A.T.,MOBILIAR SI IMOBIL al Municipiului Carei
CF 108686
DA32479328.



Adresa: Carei , str. Calea Armatei Române,nr 72, jud Satu Mare.
Proprietar: UAT MUNICIPIUL CAREI
Client: UAT MUNICIPIUL CAREI
Utilizator: UAT MUNICIPIUL CAREI

Se va tine seama de stricta confidentialitate in ceea ce priveste: datele, informatiile si continutul acestui Raport de Evaluare; acestea nu vor putea fi transmise unor terțe persoane, multiplicat parțial sau integral, decât cu acordul prealabil in scris al destinatarului.

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



Cuprinsns	4
Sinteza raportului	5
Certificare	6
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	8
1.9 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
1.10 Declararea conformității cu SEV	10
1.11 Descrierea raportului	10
Capitolul 2. Prezentarea datelor.....	11
2.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	11
2.2 Descrierea situației juridice.....	11
2.3 Descrierea terenului.....	11
2.4 Istoricul proprietății subiect	11
Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare	12
3.2 Analiza cererii	12
3.3 Analiza ofertei.....	12
3.4 Echilibrul pieței	13
Capitolul 4. Cea mai bună utilizare.....	15
Capitolul 5. Evaluarea	14
5.1. Stabilirea chiriei cu ajutorul valorii de piață.....	14

Capitolul 6. Reconcilierea datelor. Concluzia asupra valorilor	18
Anexe	19

Sinteza raportului

În conformitate cu datele înregistrate și analizate colectate de Evaluatori, prezentul raport de evaluare, se adresează numai UAT Municipiul Carei, în calitate de destinatar; evaluarea s-a făcut în vederea informării clientului UAT Municipiul Carei. evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț.

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea terenuri intravilan, din Carei, str. str. Calea Armatei Române, nr 72 astfel :

Identificată - în CF. Nr 108686 cu suprafața de 3000 mp și top 108686 C1SI 108686 C2 Carei

În prezenta lucrare va fi prezentată parcela cu caracteristici și utilități ca un teren cu suprafața 3000 mp, analizat în ipoteze generale și ipoteze speciale, fiind supusă unei operațiuni de posibilă vânzare atipică - către actualul concesionar, acesta având amplasate deja clădire de restaurant și clădire de pozit. Si nu procedură de licitație. Proprietatea construcțiilor ale TRIO CLASIC STRL Act notarial 795/drept de concesiune, drept de ipoteca CEC Bank

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 09.02.2023. Curs valutar 4.8962 lei / euro.

S-a studiat piața, și s-a analizat cererea și oferta de pe piața din Municipiul Carei. S-au luat comparabilele cât mai similare imobilului subiect s-au ajustat în funcție de elementele diferite și a vânzării atipice.

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

Valoare estimată recomandată pentru parcelele de 3000 m ²	Unitară	44.06 ron/ mp.
	9 €/m ²	
	Totală	
	27000 €	132197on
		La data evaluării

Datele sunt cuprinse în anexele la prezentul raport.

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. Inspecția făcută nu a fost limitată, fiind inspectate toata proprietatea. 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 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, B-dul 1 Decembrie 1918, nr.40, jud. Satu Mare.

Calitatea de utilizator desemnat îi revine exclusiv UAT Municipiul Carei, cu sediul în Carei, B-dul 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 valorii de piață pentru procedura de vânzare –cu caracteristici atipice- generate de proprietatea subiect.

1.4 Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate.

Proprietatea imobiliară subiect este Teren inclus în categoria teren de construcție, situat în intravilanul Municipiului Carei, județul Satu Mare, localizat în partea periferică în aliniament cu DN 1F acces secundar asfaltat. Proprietatea înregistrată în cartea funciară cu în CF. Nr 108686 suprafața de 3000 mp
Terenul se afla în concesiune, cf extras de carte funciara-vinzarea fiind atipica în piața, s-a utilizat în analiza și comparație două alte vânzări atipice, iar cf standardelor s-au luat și oferte curente, valabile din piața.

Zona unde sunt localizate terenurile este periferică cu acces rutier asfaltat de la DN 1F, în vecinătate având - curte proprietatea actualului concesionar cu clădire, construcții, comerciale, industriale și alte terenuri concesionate. Distanța de la centrul orașului până la imobilele subiect este de cca 2200 m. Pe terenul evaluat se găsește construcție și împrejurimi. Se derulează finalizarea situației cadastrale.



Drepturi de proprietate: Imobilul subiect este în proprietatea Domeniului privat al **Municipiul Carei**, conform Extrasului de Carte Funciara.

Este inregistrat dreptul de concesiune in CF ,capitolul Sarcini in favoarea posibilului cumparator,actualul concesionar care detine o cladire si imprejmuiri pe terenul respectiv.

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 2022, 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 05.02.2023 în prezența reprezentantului Primăriei Municipiului Carei. 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 09.02.2023

este 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 4,8962RON/EURO.

Data raportului 09.02.2023

1.6 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Au fost primite toate datele și documentele necesare procesului de evaluare (Extras de Carte Funciară (Extras CF), Plan de amplasament și delimitare a imobilului) S-a consultat „Ghidul cu privire la prețurile orientative ale proprietăților imobiliare situate în județul Satu-Mare” pentru anul 2020 elaborat de către Camera Notarilor Publici, s-a luat în considerare prevederile legii 50/1991. 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.

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 doveditoare a dreptului de proprietate (Extras de Carte Funciară, Extras de Plan Cadastral)

- 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, mica publicitate).

Evaluatorul a mai cules informații de la agenți economici din domeniul construcției în legătură oferte de preț pentru posibilele lucrări de amenajare al amplasamentului. În urma inspecției s-a constatat că pe imobil se află o antenă de radio-telecomunicații. S-a consultat „Ghidul cu privire la prețurile orientative ale proprietăților imobiliare situate în județul Satu-Mare” pentru anul 2022 elaborat de către Camera Notarilor Publici

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

- Date despre cerere și ofertă;

- Informații asupra prețurilor;

- Tranzacții certe ale perioadei 2021-2022 similare și în aceeași zonă și concesionate- atipice 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 importanți factori de influență, în vederea stabilirii valorii estimate;
- Imobilul a fost vizionat și inspectat de către evaluator – membru titular Fogaș Emilian Horațiu;
- Evaluatorul nu au 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, chiar dacă nu s-a efectuat nici un fel de investigație în legătură cu existența unei contaminații 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 IPOTECA asupra proprietății imobiliare. act 24426/2019, în concluzie posibila vânzare devenind atipica .

Ipoteze speciale:

Terenul este considerat a fi înscris într-un Extras CF separat

Terenul face parte din domeniul privat al Primăriei, iar dreptul de proprietate este considerat ca fiind cedat integral.

Se va evalua suprafața totală înscrisă în extrasul CF pentru a afla prețul unitar și a da o valoare suprafeței evaluate pentru stabilirea valorii minime de concesionare.

S-a ținut cont în prelucrarea informațiilor de practici similare ale altor UAT-uri – care au răspuns solicitărilor noastre cf. anexelor atasate

Parcela de 3000 mp face obiectul unei posibile vânzări, atipice către concesionarul consemnat în CF în capitolul sarcini – în aceste condiții datele abordării prin comparație de piață au fost corectate în sensul abordării prețurilor din tranzacțiile certe care au avut același obiect și ofertele analizate în anexa la prezentul raport

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 2020” și anume:

- SEV 100 Cadrul general;
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 Implementare;
- SEV 103 Raportare;
- SEV 104 Tipuri ale valorii;
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

1.11 Descrierea raportului

Acest raport de evaluare este narativ de tip explicativ. Este detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 101 „Termenii de referință ai evaluării”, SEV 102 Implementare SEV 103 „Raportare”, SEV 104 Tipuri ale valorii, SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 „Evaluarea bunurilor imobile” 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, iar piața pe care se bazează prezentul raport este definită de terenuri din intravilanul orașului. Acest oraș este situat în zona nord vestică a României, este considerată agro industrial stațiune turistică de interes local. Este al doilea municipiu din județ, în care se fac investiții publice consistente, în vederea dezvoltării și atragerii de turiști, deoarece în Carei găsim un ștrand termal cu o zonă de agrement.

Localizarea terenului se află în zona industrială și comercială, în aliniamentul Străzii Calea Armatei Române și acces din alee din drum secundar asfaltat. Imobilul se află în partea din spate a aliniamentului -la alee. În , în vecinătate se află curți ,sedii de firme, hale, depozite, restaurant Distanța de la centrul municipiului până la imobilul subiect este de cca 2200 m.

- în CF. Nr 108686 suprafața de 3000 mp top al 1008686 C1 și 108686 C2

2.2 Descrierea situației juridice

Imobilul subiect este în proprietatea Domeniului privat al Municipiului Carei., Proprietatea imobiliară subiect este Teren inclus în categoria teren de construcție situat în intravilanul municipiului, județul Satu Mare, localizat în partea periferică Proprietatea este o parcelă de 3000 mp înregistrată în cartea funciară cu

- în CF. Nr 108686 cu suprafața de 3000 mp top. A 108686 C1 și 108686 C2

Imobilul subiect este în proprietatea Domeniului privat al Municipiului Carei., drept dobândit prin Act notarial nr 4795/ 2019 emis de CHERESTESIU ZSOLT SI acT ADM 291/2022 emis de RIMARIA MUNICIPIULUI CAREI , domeniul privat act 204426/2019 DREPT DE IPOTECA CEC BANK scris cu seria 4796/2019 notarial, cota actuală 1/1, conform Extrasului de Carte Funciară.CONCESIUNE ACT NOT 4795

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, influența altor drepturi fiind identificată prin ipoteze speciale. Sarcini înregistrate prin concesiune pe 49 de ani.

2.3 Descrierea terenului

Terenul subiect este în în vecinătate unităților industriale și agricole În urma inspecției evaluatorul constată că este teren nu este liber de construcții.TERENUL ESTE PLAN paeralelogram

2.4 Istoricul proprietății subiect

Terenul este în proprietatea UAT Municipiul Carei domeniul privat de o perioadă conform extrasului de Carte Funciară

Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare

Conform SEV 100 Cadrul general, Piața imobiliară este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității imobilului respectiv, relativ la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii proprii de cumpărare.

Piața specifică pe care se bazează prezenta lucrare include: terenurile libere, amenajate sau neamenajate cu diferite tipuri de utilizări specifice. În cazul prezentei proprietăți, piața se definește ca piața imobilelor tip teren intravilan, piața a cărei limita geografică este Municipiul Carei.

Deși județ mic, Satu Mare are din punct de vedere al pieței imobiliare nivelul dinamicității vânzărilor pentru tipul proprietăților ce cuprind zone rezidențiale și terenuri agricole extravilane, fiind peste media pe țară, dar în cazul proprietăților cuprinse în raport piața este inexistentă.

În zona de centru și de nord a județului majoritatea persoanelor sunt plecate la muncă în străinătate, iar banii câștigați s-au reinvestit în bunuri imobiliare – terenuri și construcții – dar într-o anvergură mai mică, acestea fiind bune investiții pe termen mediu și lung. În schimb în Carei această premisă favorabilă a pieței este mediu reprezentată.

Observând prețurile ofertelor s-a concluzionat că acestea diferă în funcție de locație. Prețurile terenurilor aflate în extravilan sunt considerabil mai mici față de cele din intravilan chiar dacă acestea au acces direct de pe DN-uri.

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

3.2 Analiza cererii

În urma analizării cererii pentru imobile similare cu cel subiect, am concluzionat că nivelul cererii pentru acestea este mare deoarece acesta are o arie mult mare pentru a fi dezvoltat și face parte și din domeniul privat al Careiului. Din cauza migrației localnicilor în alte țări și a demografiei care arată o creștere a vârstei în zonă, rezultă o deficiență a forței de muncă și există o lipsă acută de investitori, adică o cerere redusă pentru terenuri în general. Analizând cererea pentru celelalte elemente ale pieței imobiliare (apartamente, case, clădiri), s-a observat că nivelul cererii este asemănătoare, adică un nivel în creștere.

3.3 Analiza ofertei

În urma consultării și ofertei de pe piața imobiliară din Carei s-au luat 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. Evaluatorul a intervievat telefonic o parte din ofertanți. Proprietățile comparabile utilizate în analiza ofertei sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Nr crt.	Suprafața (mp)	Preț unitar	Preț (euro)	Planeitatea	Drept de proprietate transmis	Utilități	Intravilan
1.	1000 Tranzactie certa	9	9000	Drept	Integral	Apă -canal, electricitate gaz la limita	Da
2.	1000 Tranzactie certa	9	9000	Drept	Integral	Apă, canalizare, electricitate gaz la limita	Da
3.	4800 oferta	26.6	128000	Drept	Integral	Apă, canalizare, electricitate gaz- la limita	Da

În urma analizei ofertei s-a concluzionat că terenurile din Carei sunt mai scumpe în zona străzilor din apropierea față de Zona turistică (Ștrandul). S-a observat un vârf de preț la oferta nr 3 iar capătul inferior al intervalului este la comparabila nr 1 tranzactie certa atipica. Prețul este puternic influențat de apropierea față de ștrand și de încadrarea ca teren intravilan. Prețul analizat pentru proprietatea subiect este influențat și datorită posibilei vânzării atipice..

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 dezechilibrată în care nivelul cererii este mai mic decât nivelul ofertei, ceea ce duce la prețuri mai mici pentru ofertanți.

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: posibilă fizic, legal permisiv, fezabil financiar și maxim productivă.

Clientul nu ia pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism dar având în vedere cererea zonală care are o importanță semnificativă pentru persoanele juridice și fizice Evaluatorul a concluzionat că cea mai bună utilizare a terenului este utilizarea actuală, construcțiile de agrement deoarece această utilizare permite suprafeței evaluate să fie permisiv legală, posibil fizic, fezabil financiar, maxim productivă.

Capitolul 5. Evaluarea

5.1. Stabilirea valorii cu ajutorul abordării valorii de piață

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.

Se va folosi abordarea prin comparații folosind tehnici cantitative. Aceste tehnici sunt definite de literatura de specialitate ca fiind cele mai eficiente, deoarece se identifică elementele de comparație relevante pieței la care trebuie aduse ajustări. Aceste tehnici cantitative sunt utilizate prin analiza pe perechi de date, prin analiza tendințelor sau prin analiza grafică sau statistică.

Pentru oferirea unei valori prețului de închiriere, concesiune, vânzării evaluatorii se vor baza pe prevederile legii 50/1991 art.17.,

Valoarea de piață

Pentru a ajunge la o valoare, s-au ales din analiza ofertei imobilele de la numerele 1,2,3. Scurtă descriere a comparabilelor, conform informațiilor regăsite în ofertele prezentate în anexe, a interviuării ofertanților și a inspecției ofertelor:

Comparabila A : teren intravilan, în Municipiul Carei, la periferie- tranzacționat , cu suprafață de 100 m², formă trapezoidal cu acces la DN 1 F asfaltat, utilități :apă-canal, electricitate în vecinătate, gaz la limita terenului.Preț de vânzare 9 €/m².deschidere 30m.Tranzacție certa anul 2022

Comparabila B: teren intravilan, în Municipiul Carei, central zona D, cu suprafață de 1000 m², utilități apă, canalizare la limită, electricitate și gaz în vecinătate.Preț de vânzare 9€/m².deschidere 15m,cel mai mare fronttranzacție certa 2022

Comparabila C: teren în intravilanul Municipiul Carei in zona C în suprafață de 4800 m², utilități apă, canalizare, electricitate, gaz la limită. Preț de vânzare 126.6 €/m² Deschidere cel mai mare front 30 m.teren parcelat .cu PUZ .STR SOMES

În evaluarea imobilului subiect, s-au luat în considerare următoarele criterii de comparație:

- Drepturi de proprietate;
- Condiții de finanțare;
- Condiții de vânzare;
- Condițiile pieței;
- Localizare;
- Caracteristici fizice(utilități utilizare, accesul etc.)

Calculule avind la baza informatiile de piata au la baza tabelul urmator :

ABORDAREA PRIN PIATA (pentru teren)

1 Euro=

4,8962

Lei

TEREN CONSIDERAT LIBER	CALEA ARMATEI ROMANE 72	CALEA ARMATEI ROMANE 82	CALEA ARMATEI ROMANE 82/B	STR SOMES
		tranzacție certă	tranzacție certă	ofertă
				4.800
Suprafața (mp)	3.000	1.000	1.000	30 m, raport 1:5,3
Front și raportul laturilor	62m, raport 1:0,8	30m, raport 1:1,1	39, raport 1:0,7	€ 27
PREȚ VÂNZARE (EURO/mp)	?	€ 9	€ 9	
CONDII DE PIATA		tranzacție certă	tranzacție certă	ofertă
Condiții ale pieței		0%	0%	-5%
Ajustare pentru condiții ale pieței		€ 9	€ 9	€ 25
Preț ajustat (EURO/mp)		marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării
Explicații ajustări				
2 RESTRICTII LEGALE		similă	similă	similă
Restricții legale	fără restricții	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Ajustare pentru restricții legale		€ 9,00	€ 9,00	€ 25,27
Preț ajustat (EURO/mp)		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Explicații ajustări				
3 CONDIȚII DE FINANȚARE		similă	similă	similă
Condiții de finanțare	piată integrală BANCAR	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Ajustare pentru finanțare		€ 9,00	€ 9,00	€ 25,27
Preț ajustat (EURO/mp)		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Explicații ajustări				
4 CHELTUIELI IMEDIATE DUPĂ CUMPARARE		fără	fără	fără
Cheltuieli imediate după cumpărare	fără	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Ajustare pt. Cheltuieli		€ 9,00	€ 9,00	€ 25,27
Preț ajustat (EURO/mp)		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Explicații ajustări				
5 CONDIȚII DE VÂNZARE		atipice	atipice	obiective
Condiții de vânzare	atipice (motivația părților)	€ 0,50	€ 0,50	€ 0,00
Ajustare pt. condiții de vânzare		€ 9,50	€ 9,50	€ 25,27
Preț ajustat (EURO/mp)		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Explicații ajustări				
6 DREPTUL DE PROPRIETATE		integral	integral	integral
Drepturi de proprietate transmise		0%	0%	0%
Ajustare pentru drepturi de proprietate		€ 9,50	€ 9,50	€ 25,27
Preț ajustat (EURO/mp)		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Explicații ajustări				
7 LOCALIZARE	CALEA ARMATEI ROMANE 72	CALEA ARMATEI ROMANE 82	CALEA ARMATEI ROMANE 82/B	STR SOMES
Localizare		0%	0%	-10%
Ajustare pentru localizare		€ 0,00	€ 0,00	-€ 2,53
Explicații ajustări		ajustare datorată localizării superioare	nu este cazul	ajustare datorată localizării superioare
Front, forma, raport dimensiuni	62m, raport 1:0,8	30m, raport 1:1,1	39, raport 1:0,7	30 m, raport 1:5,3
Ajustare pt. front, formă, dimensiuni		0%	0%	10%
Explicații ajustări		€ 0,00	€ 0,00	€ 2,53
		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
8 CARACTERISTICI PIZDE				
Suprafața (mp)	3.000	1.000	1.000	4.800
Ajustare pentru suprafața		2%	2%	-2%
Explicații ajustări		€ 0,19	€ 0,19	-€ 0,51
		ajustare funcție de suprafața (o suprafața mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafața (o suprafața mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafața (o suprafața mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)
Topografia (planitate)	piana -dreunghiulară	pian dparalelogran	pian dparalelogran	piana -dreunghiulară
Ajustare pt. topografie		0%	0%	0%
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Explicații ajustări	alee din secundar DN 1 F asfaltat	nu este cazul DN I F secund	nu este cazul DN I F secund	nu este cazul stradă asfaltată
Acces șosea		0%	0%	4%
Ajustare pt. acces		€ 0,00	€ 0,00	€ 1,01
Explicații ajustări		nu este cazul P+e	nu este cazul p+e	nu este cazul P+E
Regim înălțime	P	0%	0%	0%
Ajustare pentru construcție		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
CARACTERISTICI ECONOMICE				
Utilități disponibile	toate utilitățile operabile	toate la limita terenului -4%	toate la limita -4%	toate la limita -4%
Ajustare pentru utilități		-€ 1,02	-€ 1,02	-€ 0,21
Explicații ajustări		reprezintă costurile de conectare la utilități intravilan	reprezintă costurile de conectare la utilități intravilan	reprezintă costurile de conectare la utilități intravilan
TIPUL TERENULUI	intravilan	0%	0%	0%
Ajustare pentru tipul zonei		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicații ajustări		nu este cazul nerezidențial	nu este cazul rezidențial	nu este cazul REZIDENȚIAL
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	comercial	-1%	-1%	2%
Ajustare pentru Cea mai bună utilizare		-€ 0,10	-€ 0,10	€ 0,51
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Proje ajustate (EURO/mp)		9	9	28
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 0,43	-€ 0,43	€ 0,75
	(procentual)	-5%	-5%	3%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 1,81	€ 1,81	€ 7,34
	(procentual)	20%	20%	28%

Nr crt	Suprafață (mp)	Valoare unitară (euro/mp)	Valoare piață (euro)	Valoare piață (lei)
1	3.000	9	27.000	132.197

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



Interpretare ajustări:

Comparabilele C au fost ajustate, una cu -5%, deoarece evaluatorul a considerat ca fiind aceasta influența vânzării atipice din domeniul privat al municipiului. Chiar dacă comparabila A este din Tranzacție certă. Si informatiile din piata

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 - Comparabilele A și B au fost ajustate, una cu -0.5 euro/mp deoarece evaluatorul a considerat ca fiind aceasta influența vânzării atipice din domeniul privat al municipiului. Chiar dacă comparabila A și B este din tranzacție certă

Condițiile pieței (data evaluării) - toate comparabilele sunt valabile pentru 2021-2022 (toate sunt verificate telefonic).

Localizare: În urma analizării pieței din municipiul Carei, s-a observat o cerere mai mare a proprietăților imobiliare din zona turistică sau artere principale- prețurile din zonele mai îndepărtate de această zonă ajungând la 75% din prețurile din zona magnet. Comparabila A- 0% .B cu -0% localizare mai buna. și C cu 10% ptr aceeași situație

Suprafața totală teren (m²): Comparabilele folosite în evaluare de evaluator sunt aproximativ în aceleași dimensiuni ca subiectul, -evaluatorul a considerat adecvată o ajustare de +2% pentru comparabilele A și -2% pentru B, și -2% la C în funcție de mărime se pot vinde mai ușor ca subiectul,

Planeitate: Comparabilele, comparabilele nu au fost ajustate toate fiind plane.

Intravilan/Extravilan: Toate comparabilele se află în intravilanul Municipiului Carei, nu AU FOST ACORDATE ajustări

Utilități: Toate comparabilele au utilități similare, cu ajustare subiectul are utilitățile pe teren

Acces: Comparabilele A - acces direct DN 1F spre interior a municipiului corecție -0% ,B și au acces secundar la stradă se ajustează comparabilele C cu 4% subiectul având acces din drum secundar asfaltat

Capitolul 6. Reconcilierea datelor. Concluzia asupra valorilor

Valoarea probabilă pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind similară valorii corectate a proprietății comparabile A/1 având în vedere caracteristicile analizate și luând în considerare caracteristicile semnificative. În acest context valoarea rezultată prin abordarea prin piață este

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

Valoare estimată recomandată pentru parcelele de 3000 m ²	Unitară	44.06 ron/ mp.
	9 €/m ²	
	Totală	132197 ron La data evaluării
	27000 €	

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

Anexe

- **Poze obiectiv evaluat**
- **Comparabilele utilizate**

ABORD, SA PRIN PIATA (pentru teren)

1 Euro=

4,8962

Lei

TEREN CONSIDERAT LIBER	CALEA ARMATEI ROMANE 82 Romane 72	CALEA ARMATEI ROMANE 82 82/B	STR. SOMES
Suprafata (mp)	3.000	1.000	4.800
Front si raportul terenurilor	62m, raport 1:0,8	30m, raport 1:1,1	30 m, raport 1:5,3
PRET VANZARE (EURO/mp)	?	€ 9	€ 27
CONDITII DE PIATA			
Conditii ale pieței	tranzactie certă	tranzactie certă	tranzactie certă
Ajustare pentru conditii ale pieței	0%	0%	-5%
Preț ajustat (EURO/mp)	€ 9	€ 9	€ 25
Explicații ajustări			
CONDITII LEGALE			
Restricții legale	fără restricții	similară	similară
Ajustare pentru restricții legale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/mp)	€ 9,00	€ 9,00	€ 25,27
Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
CONDITII DE FINANTARE			
Ajustare pentru finanțare	plată integrală BANCAR	similare	similare
Preț ajustat (EURO/mp)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
CHETUȘI IMEDIATE DUPE CUMPARARE			
Chetulești imediate după cumparare	fara	fara	fara
Ajustare pt. Chetulești	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/mp)	€ 9,00	€ 9,00	€ 25,27
Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
CONDITII DE VANZARE			
Conditii de vânzare	atipice	atipice	obiective
Ajustare pt. conditii de vânzare	(motivul va părbor)	€ 0,50	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/mp)	€ 9,50	€ 9,50	€ 25,27
Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
PRETIIL DE PROPRIETATE			
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral
Ajustare pentru drepturi de proprietate	0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO/mp)	€ 9,50	€ 9,50	€ 25,27
Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

7	LOCALITATE	CALEA ARMATEI ROMANE 82	CALEA ARMATEI ROMANE 82/B	STR SOMES
	Localizare	Romane 72		
	Ajustare pentru localizare	0%	€ 0,00	0%
	Explicații ajustări	ajustare datorată localizării superioare 30m, raport 1:1.1	nu este cazul	ajustare datorată localizării superioare 30 m, raport 1:5.3
	Front, forma, raport dimensiuni	62m, raport 1:0.8	0%	10%
	Ajustare pt. front, formă, dimensiuni	nu este cazul	€ 0,00	nu este cazul
	Explicații ajustări			
	8 CARACTERISTICE			
	Suprafața (mq)	3.000	1.000	4.800
	Ajustare pentru suprafața	2%	€ 0,19	-2%
	Explicații ajustări	ajustare funcție de suprafața (o suprafață mai mare se tranzacționează cu pret unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafața (o suprafață mai mare se tranzacționează cu pret unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafața (o suprafață mai mare se tranzacționează cu pret unitar mai mic)
	Topografia (panteitate)	plana -dreptunghiulara	plan dparalelogram	plana -dreptunghiulara
	Ajustare pt. topografie	0%	€ 0,00	0%
	Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Acces șosea	DN I F. asfalt	DN I F. secund	stradă asfaltată
	Ajustare pt. acces	0%	€ 0,00	4%
	Explicații ajustări			
	Regim înaltime	P	nu este cazul	nu este cazul
	Ajustare pentru construcție		P+e	P+E
	Explicații ajustări		0%	0%
	9 CAPACITATEA DE CONECTARE			
	Unități disponibile	toate utilitățile operabile	toate la limita	toate la limita
	Ajustare pentru unități	-4%	-€ 1,02	-4%
	Explicații ajustări	reprezentă costurile de conectare la utilități	reprezentă costurile de conectare la utilități	reprezentă costurile de conectare la utilități
	10 TIPUL TERENULUI			
	Ajustare pentru tipul zonei	industrial	0%	0%
	Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	11 DEZAMORTIZARE			
	Ajustare pentru Cea mai bună utilizare	comercial	-1%	2%
	Explicații ajustări		-€ 0,10	nu este cazul

			9	9	76
Preț ajustat (EUR/Gramp)			-€0.43	-€0.43	€0.75
Ajustare totală netă	(absolut) (procentual)		-5%	-5%	3%
Ajustare totală brută	(absolut) (procentual)		€1.81 20%	€1.81 20%	€7.34 28%
Nr crt	Valoare unitară (euro/imp)	Valoare piață (euro)	Valoare piață (lei)		
1	3.000	27.000	132.197		



CARTE FUNCİARĂ NR. 108686
COPIE

Carte Funciară Nr. 108686 Carei

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 11733 Carei
Nr. topografic: 6500/2; 6500/3; 6498/1;
6497/4 Carei

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Carei, Str. Calea Armatei Romane, Nr. 72, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108686	3.000	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	108686-C1	Loc. Carei, Str. Calea Armatei Romane, Nr. 72, Jud. Satu Mare	moara de macinat
A1.2	108686-C2	Loc. Carei, Str. Calea Armatei Romane, Nr. 72, Jud. Satu Mare	S. construita la sol: 535 mp; Sopron construit in 2001; suprafata construita desfasurata= 35 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
835 / 19/04/1996		
Incheiere Cf nr. 0;		
B1	intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu nationalizare, in serie rang- inch. nr. 606/1964 cf., dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 11733 Carei)	/ B.8 A1
935 / 03/05/1996		
Adeverinta nr. 2572/1996 emis de Primaria Carei;		
B2	intabulare, drept de PROPRIETATE constructie proprie, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) S.C. RO CONIX S.R.L.	/ B.6 A1.1
6353 / 07/03/2014		
Act Notarial nr. 1001, din 20/03/2014 emis de B.N.P. Hatvai Hajnal (act administrativ nr. 47/07-03-2014 emis de B.C.P.I. Carei);		
B3	se noteaza rectificarea conversiei colii de carte funciara in sensul ca nr. top. 6500/1, in suprafata de 1000 mp. se transcrie in cartea funciara electronica 108920 Carei, cu situatia proprietatii neschimbate	A1
3674 / 25/02/2015		
Act Administrativ nr. 1799, din 04/02/2015 emis de Primaria Carei (act administrativ nr. 1800/04-02-2015 emis de Primaria Carei; act administrativ nr. 1030/05-02-2015 emis de Primaria Carei; documentatie cadastrala);		
B4	se noteaza actualizare informatii cadastrale prin: atribuire numar cadastral 108686; notarea destinatiei in intravilan; notarea constructiei sopron; schimbarea categoriei de folosinta a parcelelor cu nr. top. 6500/2, 6500/3, 6497/4 din neproductiv in curti, constructii; notarea adresei Calea Armatei Romane nr. 72 si inscrierea suprafetei masurate a terenului de 3000 mp.	A1, A1.1, A1.2
B5	intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC RO CONIX SRL, CIF: 4961282	/ B.6 A1.2
24426 / 18/09/2019		
Act Notarial nr. 4795, din 16/09/2019 emis de Cheresiesiu Zsolt;		
B6	intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin	A1.1, A1.2

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B6	Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) TRIO CLASIC SRL , CIF:21383766, bun propriu	
Act Notarial nr. 4796, din 16/09/2019 emis de Cherestescu Zsolt;		
B7	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare cu sarcini, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare in favoarea 1) CEC BANK SA , CIF:361897	A1.1, A1.2
46328 / 29/11/2022		
Act Administrativ nr. 291, din 31/10/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CAREI; Act Administrativ nr. 10507/SI, din 11/11/2022 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI JUDETUL SATU MARE;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE nationalizare in seria rangului Inch. cf.606/1964, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL CAREI , CIF:4481160, DOMENIU PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
835 / 19/04/1996		
Contract Concesiune nr. 1,2,3, și 4 emis de Consiliul local al orașului Carei;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) S.C. RO-CONIX S.R.L. , cu sediul în Carei <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 11723 Carei)</i>	/ C.4 A1
2760 / 30/07/2002		
Contract De Ipoteca nr. 27/2002;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:3680100000 LEI, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BANCA ROMANA PENTRU DEZVOLTARE CAREI <i>OBSERVAȚII:</i> <i>Radiata prin cererea nr.26564/10.12.2013, oct.nr.35/07.06.2007</i>	A1.1
2733 / 15/07/2003		
Contract De Ipoteca nr. 39, din 15/07/2003;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:3680100000 LEI, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BANCA ROMANA PENTRU DEZVOLTARE S.A. <i>OBSERVAȚII:</i> <i>Radiata prin cererea nr.26564/10.12.2013, oct.nr.35/07.06.2007</i>	A1.1
24426 / 18/09/2019		
Act Notarial nr. 4795, din 16/09/2019 emis de Cherestescu Zsolt;		
C4	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) TRIO CLASIC SRL , CIF:21383766, bun propriu	A1
Act Notarial nr. 4796, din 16/09/2019 emis de Cherestescu Zsolt;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:301665 LEI și celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) CEC BANK SA , CIF:361897	A1.1, A1.2

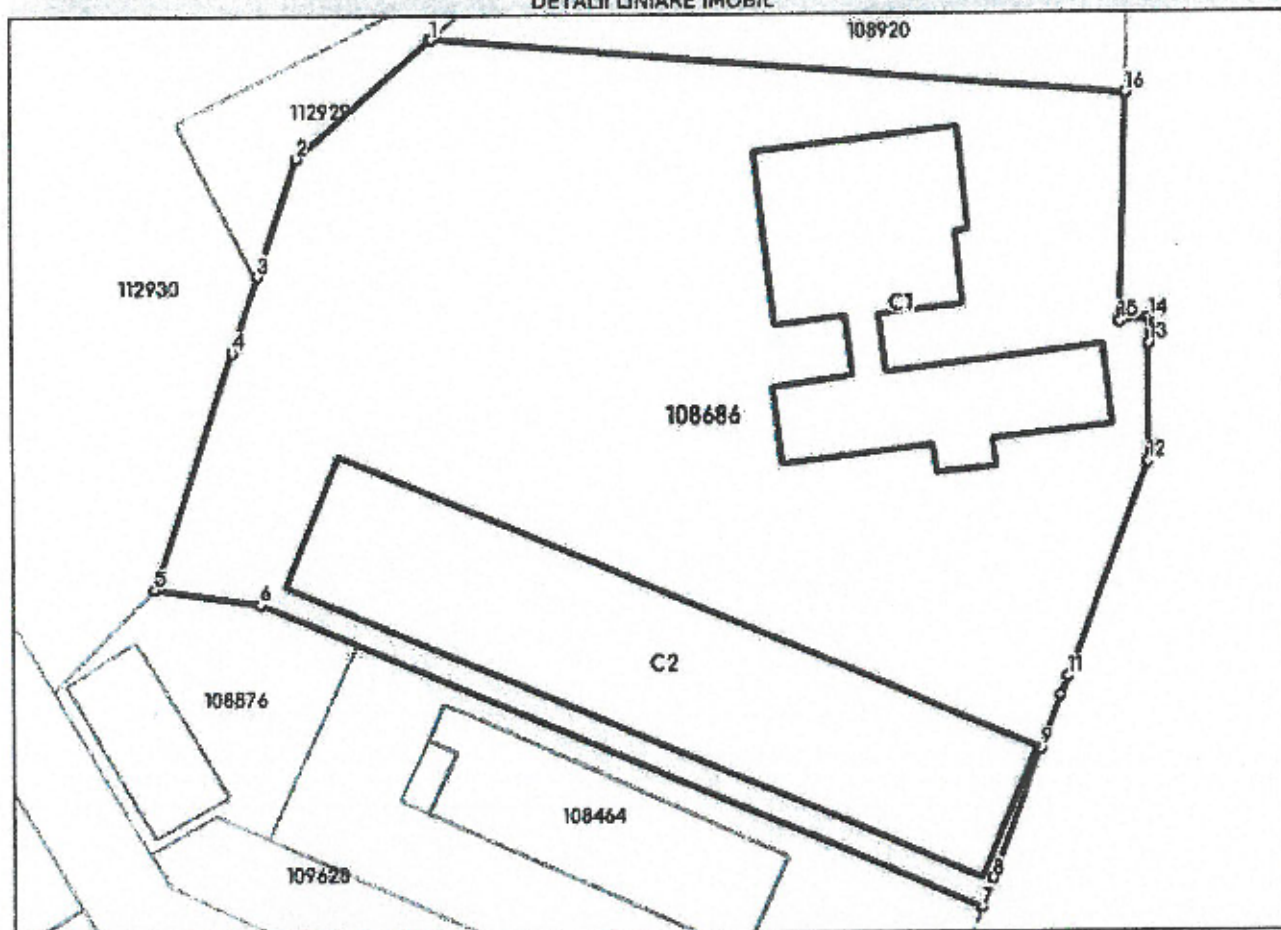
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108686	3.000	

* 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	1.000	-	-	6500/2	
2	reproductiv	-	1.000	-	-	6500/1 Carei	
2	curți construcții	DA	1.000	-	-	6500/3 Carei	
3	curți construcții	DA	750	-	-	6498/1 Carei	
4	curți construcții	DA	250	-	-	6497/4 Carei	
5	reproductiv	-	250	-	-	6497/4 Carei	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	108686-C1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	moara de macinat
A1.2	108686-C2	construcții industriale și edilitare	535	Cu acte	S. construita la sol: 535 mp; Sopron construit în 2001; suprafața construită desfășurată = 35 mp

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.635
2	3	8.756
3	4	5.677
4	5	17.64
5	6	7.471
6	7	55.25
7	8	2.143
8	9	9.758
9	10	4.001
10	11	1.408
11	12	16.242
12	13	8.317
13	14	1.825
14	15	2.068
15	16	16.198
16	1	49.105

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Poze imobil subiect evaluat



- 100 m, pana la statia auto si microbus;
- magazine, scoli, gradinite, farmacii in apropiere;
- teren intravilan ce face parte din categoria terenuri ocupate cu curti si constructii;

2. Beneficii tehnice ale ofertei:

- Terenul are o suprafata de 4800 mp cu o deschidere de 30 m ;

- pe acest teren se pote construi casa S P + 1 + M;

- are toate utilitatile la limita proprietati;

- acces la drumul public;

3. Situatia juridica:

- pretul este de circa 25800 Euro un lot, in functie de suprafata lotului, negociabil !

ASTFEL;

- Lotul 1, Suprafata teren este 700 mp; Pretul este 38500 EURO!
- Lotul 2, Suprafata teren este 462 mp; Pretul este 25400 EURO!
- Lotul 3, Suprafata teren este 461 mp; Pretul este 25300 EURO!
- Lotul 4, Suprafata teren este 448 mp; Pretul este 24600 EURO!
- Lotul 5, Suprafata teren este 460 mp; Pretul este 25300 EURO!
- Lotul 6, Suprafata teren este 664 mp; Pretul este 33200 EURO!
- Lotul 7, Suprafata teren este 470 mp; Pretul este 25800 EURO!

Este oferit direct de proprietar!

ID ACTIV IMOB: 212042 CASA te bucuri !

Mai multe anunțuri de la ACTIV IMOB - CASA te bucuri

ID anunt Storia: 6387509

ID extern 212707

Data publicarii: acum 8 luni

Data modificarii: acum 2 zile

Grad Danila

Agentie

Președinte de ședință
FAZAKAS Zoltán



Contrasemnează

Secretar General al Municipiului Carei
cj. Adela-Crina OPRÎTOIU