

## HOTĂRÂREA Nr. 90 / 31.03.2023

**privind aprobarea majorării valorilor de inventar a unui mijloc fix, Teren în suprafață de 1000 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. 6400/24.03.2023 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea majorării valorilor de inventar a unui mijloc fix, Teren, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul privat

Având în vedere :

Raportul de specialitate nr. 6410/24.03.2023 al Serviciului Patrimoniu Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol.

Raportul de evaluare nr 2841/10.02.2023 a terenului în suprafață de 1000 mp, din patrimoniul Municipiului Carei, jud. Satu Mare - domeniul privat, înscris în CF nr 108920 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 2841/10.02.2023 a terenului în suprafață de 1000 mp, din patrimoniul Municipiului Carei, jud. Satu Mare - domeniul privat, înscris în CF nr 108920 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

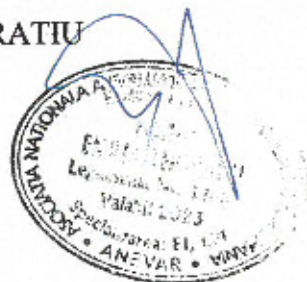
a proprietății imobiliare: Teren din COMPONENTE DIN DOMENIUL PRIVAT AL  
U.A.T.,MOBILIAR SI IMOBIL al Municipiului Carei  
CF 108920  
DA32479328.



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 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



Cuprinsns	
<b>Sinteza raportului</b> .....	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 .....	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 .....	11
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 .....	13
5.1. Stabilirea chiriei cu ajutorul valorii de piață.....	13

Capitolul 6. Reconcilierea datelor. Concluzia asupra valoriiilor.....	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 - in CF. Nr 108920 cu suprafata de 1000 mp si t Carei

În prezenta lucrare va fi prezentată parcela cu caracteristici și utilități ca un teren cu suprafata 1000 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 si cladire de pozit. Si nu procedură de licitație. Proprietatea constructiilor 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 vâzării atipice.

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

Valoare estimata recomandată pentru parcelele de 3000 m <sup>2</sup>	Unitară	
	9 €/m <sup>2</sup>	44.06 ron/ mp.
	Totală	
	9000 €	44066 ron
		La data evaluarii

Datele sun cuprinse in 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 HORATTU  
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 108920 suprafața de 1000 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 împrejmuire. Se derulează finalizarea situației cadastrale.





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

Este înregistrat dreptul de concesiune în CF „capitolul Sarcini în favoarea posibilului cumparator, actualul concesionar care detine o cladire și imprejurii 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, neexpose 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 concesiune asupra proprietății imobiliare.act4795/2019,in concluzie posibila vnzare 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 ce cca 2200 m.

- în CF. Nr 108686 suprafata de 1000 mp si 108920A1

### **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 periferica Proprietatea este o parcela de 3000 mp înregistrată în cartea funciară cu

- în CF. Nr 108920 cu suprafata de 1000 mp top. A 1 108920
- obilul subiect este în proprietatea Domeniului privat al Municipiul Carei., drept dobândit prin Act notarial nr 1001/ 2014 emis de HATVANI HAJNALSÍ acT ADM 1798/2015 emis de RIMARIA MUNICIPIULUI CAREI , domreniu privat act 4291/2022
- 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 unitatilor industriale si agricole În urma inspecției evaluatorul constat 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 nivel dinamicitate și vânzătorilor pentru tipul proprietăților acoperind 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 Tranzacție certa	9	9000	Drept	Integral	Apă -canal, electricitate gaz la limita	Da
2.	1000 Tranzacție 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 tranzacție certă atipică. 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, fezabilă 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 inchiriere, 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 m<sup>2</sup>, formă trapezoidal cu acces la DN 1 F asfaltat, utilități :apă-canal, electricitate în vecinătate, gaz la limita terenului.Preț de vânzare 9 €/m<sup>2</sup>.deschidere 30m.Tranzacție certa anul 2022

**Comparabila B:** teren intravilan, în Municipiul Carei, central zona D, cu suprafață de 1000 m<sup>2</sup>, utilități apă, canalizare la limită, electricitate și gaz în vecinătate.Preț de vânzare 9€/m<sup>2</sup>.deschidere 15m,cel mai mare fronttranzacție certa 2022

**Comparabila C:** teren în intravilanul Municipiul Carei în zona C în suprafață de 4800 m<sup>2</sup>, utilități apă, canalizare, electricitate, gaz la limită. Preț de vânzare 126.6 €/m<sup>2</sup> 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=

4,9005

Lei

	TEREN CONSIDERAT LIBER	CALEA ARMATEI Romane 72	CALEA ARMATEI ROMANE 82	CALEA ARMATEI ROMANE 82/B	STR SOMES
			tranzactie certă	tranzactie certă	ofertă
			1.000	1.000	1.000
	Suprafata [mp]				4.800
	Front si raportul laturilor	49m, raport 1:0,4	30m, raport 1:1,1	39, raport 1:0,7	30 m, raport 1:5,3
	PREȚ VÂNZARE (EURO/mp)	?	€ 9	€ 9	€ 27
<b>1</b>	<b>CONDITII DE PIATA</b>				
	Condiții ale pieței		tranzactie certă	tranzactie certă	ofertă
	Ajustare pentru condiții ale pieței		0%	0%	-5%
	Preț ajustat (EURO/mp)		€ 9	€ 9	€ 25
	Explicații ajustări		marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării
<b>2</b>	<b>RESTRIȚII LEGALE</b>				
	Restricții legale	fără restricții	similară	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
<b>3</b>	<b>CONDITII DE FINANȚARE</b>				
	Condiții de finanțare	plată integrală BANCAR	similar	similar	similar
	Ajustare pentru finanțare		€ 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
<b>4</b>	<b>CHELTUIELI IMEDIATE DUPA CUMPARARE</b>				
	Cheltuieli imediate după cumparare	fara	fara	fara	fara
	Ajustare pt. Cheltuieli		€ 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
<b>5</b>	<b>CONDITII DE VANZARE</b>				
	Condiții de vânzare	atipice	atipice	atipice	obiective
	Ajustare pt. condiții de vânzare	(motivația părților)	€ 1,00	€ 1,00	€ 0,00
	Preț ajustat (EURO/mp)		€ 10,00	€ 10,00	€ 25,27
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>6</b>	<b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
	Drepturi de proprietate transmise		integral	integral	integral
	Ajustare pentru drepturi de proprietate		0%	0%	0%
	Preț ajustat (EURO/mp)		€ 10,00	€ 10,00	€ 25,27
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>7</b>	<b>LOCALIZARE</b>				
	Localizare	CALEA ARMATEI Romane 72	CALEA ARMATEI ROMANE 82	CALEA ARMATEI ROMANE 82/B	STR SOMES
	Ajustare pentru localizare		0%	0%	-10%
			€ 0,00	€ 0,00	-€ 2,53
	Explicații ajustări		ajustare datorată localizării superioare	nu este cazul	ajustare datorată localizării superioare
	Front, forma, raport dimensiuni	49m, raport 1:0,4	30m, raport 1:1,1	39, raport 1:0,7	30 m, raport 1:5,3
			0%	0%	10%
	Ajustare pt. front, formă, dimensiuni		€ 0,00	€ 0,00	€ 2,53
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>8</b>	<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
	Suprafata (mp)	1.000	1.000	1.000	4.800
			0%	0%	-2%
	Ajustare pentru suprafata		€ 0,00	€ 0,00	-€ 0,51
	Explicații ajustări		ajustare functie de suprafata (o suprafata mai mare se tranzacționeaza cu pret unitar mai mic)	ajustare functie de suprafata (o suprafata mai mare se tranzacționeaza cu pret unitar mai mic)	ajustare functie de suprafata (o suprafata mai mare se tranzacționeaza cu pret unitar mai mic)
	Topografia (planeitate)	plana -dreotungiulara	plan dparalelogran	plan dparalelogran	plana -dreotungiulara
			0%	0%	0%
	Ajustare pt. topografie		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Acces șosea	alee din secundar DN 1 F asfaltat	DN 1 F secund	DN 1 F secund	stradă asfaltată

		0%	0%	4%
Ajustare pt. acces		€ 0,00	€ 0,00	€ 1,01
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Regim înălțime	P	P+e	p+e	P+E
		0%	0%	0%
Ajustare pentru construcție		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>9 CARACTERISTICI ECONOMICE</b>				
Utilități disponibile	toate utilitățile operabile	toate la limita terenului	toate la limita	toate la limita
		-4%	-4%	-4%
Ajustare pentru utilități		-€ 1,02	-€ 1,02	-€ 0,21
Explicații ajustări		reprezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități
<b>10 TIPUL TERENULUI</b>	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
		0%	0%	0%
Ajustare pentru tipul zonei		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>10 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE</b>	comercial	rezidențial	rezidențial	REZIDENȚIAL
		-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
<b>Preț ajustat (EURO/mp)</b>		9	9	28
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 0,12	-€ 0,12	€ 0,75
	(procentual)	-1%	-1%	3%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 2,12	€ 2,12	€ 7,34
	(procentual)	24%	24%	28%

Nr. crt.	Suprafață (mp)	Valoarea unitară (euro/mp)	Valoarea piață (euro)	Valoarea piață (lei)
1	1.000	9	9.000	44.066

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 (m<sup>2</sup>):** 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 municipiu 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 estimata recomandată pentru parcelele de 1000 m <sup>2</sup>	Unitară	
	9 €/m <sup>2</sup>	44.06 ron/ mp.
	Totală	
	9000 €	44066 ron
		La data evaluarii

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

# **Anexe**

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

Poze imobil subiect evalua



**ABORDAREA PRIN PIATA (pentru teren)**

1 Euro=

4,8962

Lei

TEREN CONSIDERAT LIBER	CALEA ARMATEI ROMANE 72 Romane 72	CALEA ARMATEI ROMANE 82 82/B	CALEA ARMATEI ROMANE 82/B	STR SOMES
Suprafata [mp]	1.000	1.000	1.000	4.800
Front si raportul latimilor	49m, raport 1:0.4	30m, raport 1:1.1	39, raport 1:0.7	30 m, raport 1:5.3
PRET VANZARE (EURO/imp)	?	€ 9	€ 9	€ 27
<b>1 CONDITII DE PIATA</b>				
Conditii ale pieței	tranzactie certă	tranzactie certă	tranzactie certă	ofertă
Ajustare pentru conditii ale pieței	0%	0%	0%	-5%
Preț ajustat (EURO/imp)	€ 9	€ 9	€ 9	€ 25
Explicații ajustări	marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării
<b>2 RESTRICTII LEGALE</b>				
Restricții legale	similară	similară	similară	similară
Ajustare pentru restricții legale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Explicații ajustări				
<b>3 CONDITII DE FINANȚARE</b>				
Conditii de finanțare	similară	similară	similară	similară
Ajustare pentru finanțare	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Explicații ajustări				
<b>4 CHELTUIELI IMEDIATE DUPA CUMPARARE</b>				
Cheltuieli imediate dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
Ajustare pt. Cheltuieli	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Explicații ajustări				
<b>5 CONDITII DE VANZARE</b>				
Conditii de vânzare	atipice	atipice	atipice	obiective
Ajustare pt. conditii de vânzare	(motivata partilor)	€ 1,00	€ 1,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Explicații ajustări				
<b>6 DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Ajustare pentru drepturi de proprietate	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO/imp)	€ 10,00	€ 10,00	€ 10,00	€ 25,27
Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

7. LOCALIZARE	CALEA ARMATEI ROMANE 72	CALEA ARMATEI ROMANE 82	CALEA ARMATEI ROMANE 82B	STR SOMES
Localizare				
Ajustare pentru localizare		0%	0%	-10%
Explicații ajustări		€ 0,00	€ 0,00	€ 2,53
Front, forma, raport dimensiuni	49m, raport 1:0.4	ajustare datorată localizării superioare 30m, raport 1:1.1	nu este cazul 39, raport 1:0.7	ustare datorată localizării superioare 30 m, raport 1:5.3
Ajustare pt. front, formă, dimensiuni		0%	0%	10%
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
Suprafața (mp)	1.000	1.000	1.000	4.800
Ajustare pentru suprafața		0%	0%	-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)
<b>Topografia (planitate)</b>				
Topografia (planitate)	plana -dreptunghiulară	plan dpaialelogran	plan dpaialelogran	plana -dreptunghiulară
Ajustare pt. topografie		0%	0%	0%
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Acces șosea	de din secundar DN 1 F asfalt	DN 1 F secund	DN 1 F secund	stradă asfaltată
Ajustare pt. acces		0%	0%	4%
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Regim înălțime	P	P+e	P+e	P+e
Ajustare pentru construcție		0%	0%	0%
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>CARACTERISTICI ECONOMICE</b>				
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	reprezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități
<b>TIPUL TERENULUI</b>				
TIPUL TERENULUI	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare pentru tipul zonei		0%	0%	0%
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>CEA MAI BUNĂ UTILIZARE</b>				
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	comercial	rezidențial	rezidențial	REZIDENȚIAL
Ajustare pentru cea mai bună utilizare		-1%	-1%	2%
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
		€ 0,10	€ 0,10	€ 0,51



Preț ajustat (EURO/mp)			9	26
Ajustare totală netă	(absolut)		-€ 0,12	€ 0,75
	(procentual)	-1%		3%
Ajustare totală brută	(absolut)		€ 2,12	€ 7,34
	(procentual)	24%		28%

Nr crt	Suprafață (mp)	Valoare unitară (euro/mp)	Valoare piață (euro)	Valoare piață (lei)
1	1.000	9	9.000	44.066



**CARTE FUNCİARĂ NR. 108920**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 108920 Carei

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. topografic:6500/1 Carei

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

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108920	1.000	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>6353 / 07/03/2014</b>		
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);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara nr. 108920 Carei a imobilului, cu nr. top. 6500/1 in suprafata de 1000 mp., transcris din cf. nr. 108686 (provenita din conversia cf. nr. 11733 Carei), ca urmare a rectificarii conversiei colii de carte funciara	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu nationalizare in seria rang. inch. nr. 606/1964 cf. si inch. nr. 835/1996 cf., dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>STATUL ROMAN</b>	/ B.4 A±
<b>3671 / 25/02/2015</b>		
Act Administrativ nr. 1798, din 04/02/2015 emis de Primaria Carei (act administrativ nr. 966/19-01-2015 emis de B.C.P.I. Carei; documentatie cadastrala);		
B3	se noteaza actualizare informatii cadastrale prin atribuire numar cadastral 108920, schimbarea categoriei de folosinta din neproductiv in curti, constructii, notarea destinatiei in intravilan situat in Calea Armatei Romane nr.72, inscrierea suprafetei masurate a terenului de 1000 mp.	A1
<b>46330 / 29/11/2022</b>		
Act Administrativ nr. 291, din 31/10/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CAREI; Act Administrativ nr. 10507/SJ, din 11/11/2022 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI JUDETUL SATU MARE;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL CAREI</b> , CIF:4481160, Domeniul privat	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>6353 / 07/03/2014</b>		
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);		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE in seria rang. inch. nr. 835/1996 cf., dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>S.C. RO CONIX S.R.L.</b>	/ C.2 A±
<b>24413 / 18/09/2019</b>		
Act Notarial nr. 4795, din 16/09/2019 emis de Cheresiesiu Zsolt;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>TRIO CLASIC SRL</b> , CIF:21383766	A1

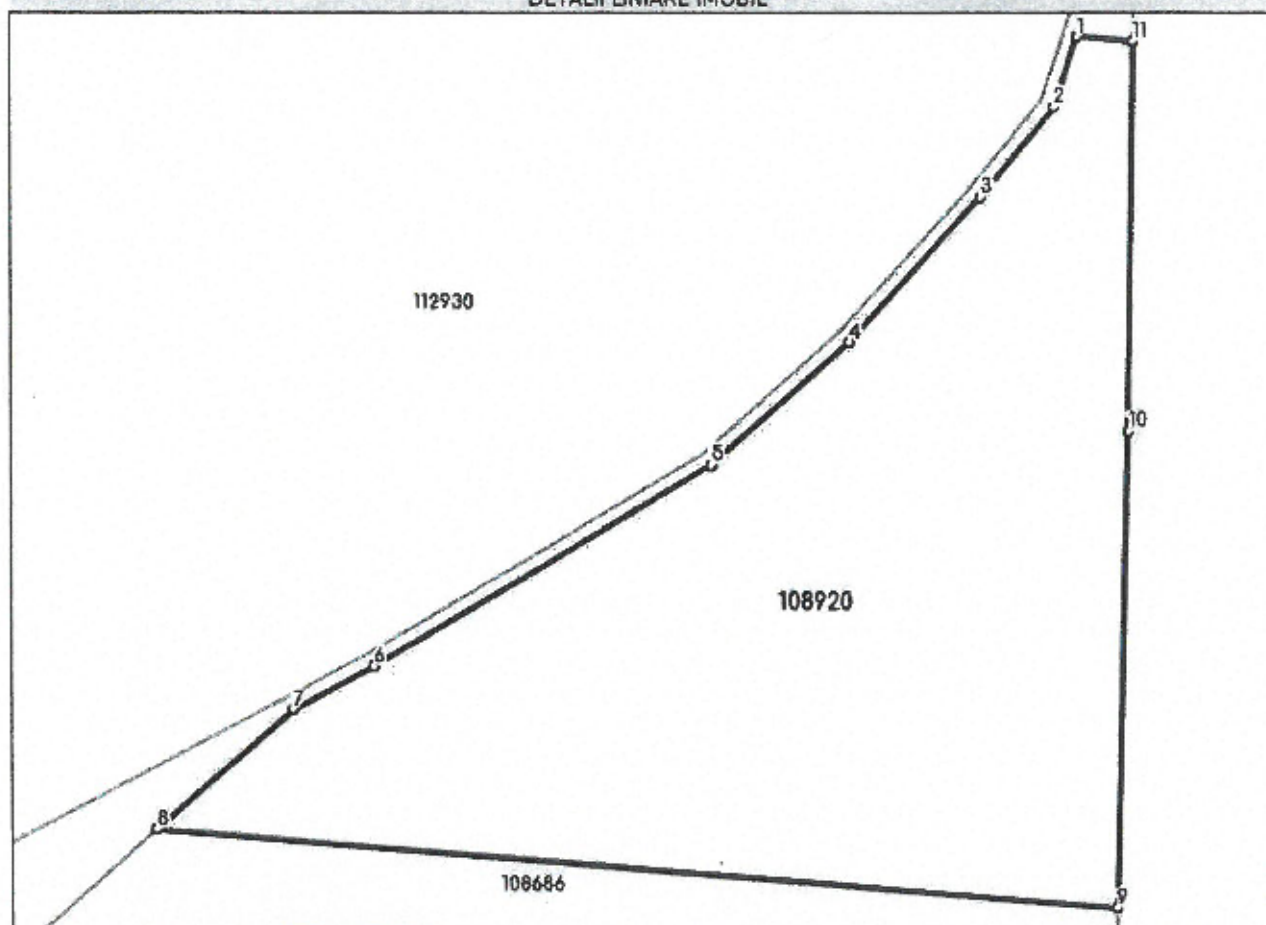
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108920	1.000	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra-vilar	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.000	-	6500/1	6500/1 Carei	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.748
2	3	5.907

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	10.02
4	5	9.357
5	6	19.984
6	7	4.706
7	8	9.133
8	9	49.105
9	10	24.161
10	11	19.793
11	1	2.89

\*\* 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.

Neutilizabil în Circuitul  
Civil

COMPARABILA A

# TEREN PARCELAT PENTRU CONSTRUCTIA DE LOCUINTE CU TOATE UTILITATILE

## Prezentare generala

Suprafata  
4.800 m<sup>2</sup>

Tip teren

Inclinatie

Securitate

Vizionare la distanta

Tip vanzator  
agentie

## Descriere

**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 TERMAL CAREI;
- zona linistita cu case ;

- 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