

Referat de aprobare Nr. 2785 / 09.02.2023

privind aprobarea constituirii comisiei pentru inițierea și negocierea prețului de achiziționare a imobilelor din Municipiul Carei necesare realizării investițiilor de interes public ale Municipiului Carei

ing. Eugen KOVÁCS , Primar al Municipiului Carei,

Având în vedere

- necesitatea constituirii comisiei pentru inițierea și negocierea prețului de achiziționare a imobilelor din Municipiul Carei necesare realizării investițiilor de interes public ale Municipiului Carei,

Văzând

- Legea Finanțelor publice locale nr.273/2006, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr 98/2006 a achizițiilor publice, cu modificările și completările ulterioare, art.29 alin.1 lit.a,
- art.129 alin.14 și art.139 alin.1 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ,

Inițiez Proiectul de hotărâre privind aprobarea constituirii comisiei pentru inițierea și negocierea prețului de achiziționare a imobilelor din Municipiul Carei necesare realizării investițiilor de interes public ale Municipiului Carei și propun Consiliului local aprobarea acestuia.

PRIMAR
ing. Eugen KOVÁCS

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 35 / 09.02.2023

privind aprobarea constituirii comisiei pentru inițierea și negocierea prețului de achiziționare a imobilelor din Municipiul Carei necesare realizării investițiilor de interes public ale Municipiului Carei

Consiliul Local al Municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință extraordinară la data de 13.02.2023,

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 2785/09.02.2023 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea constituirii comisiei pentru inițierea și negocierea prețului de achiziționare a imobilelor din Municipiul Carei necesare realizării investițiilor de interes public ale Municipiului Carei,

Având în vedere :

Raportul de specialitate comun nr. 2790/09.02.2023 al Serviciului Tehnic Achiziții Publice și Investiții și al Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol, prin care se propune constituirea comisiei pentru inițierea procedurilor de cumpărare și negocierea prețului de achiziționare a imobilelor din Municipiul Carei necesare realizării investițiilor de interes public,

În temeiul Legii Finanțelor publice locale nr.273/2006, cu modificările și completările ulterioare,

Legii nr 98/2006 a achizițiilor publice, cu modificările și completările ulterioare, art.29 alin.1 lit.a,

În temeiul art.129 alin.14 și art.139 alin.1 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ,

HOTĂRÂȘTE:

Art.1. Se constituie comisia pentru inițierea și negocierea prețului de achiziționare a imobilelor din Municipiul Carei necesare realizării investițiilor de interes public ale Municipiului Carei, în următoarea componență :

- Petkes Iosif
- Timoc Titel Andrei
- Venig Gabriela
- Todca Carmen
- Pazakas Zoltan

Art.2. Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Carei prin aparatul de specialitate.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică :

Primarului Municipiului Carei

Serviciului Tehnic Achiziții Publice și Investiții

Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol,

Instituției Prefectului județului Satu Mare

Art.4. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul Primăriei Municipiului Carei.

INIȚIATOR :
PRIMAR
ing. Eugen Kovács

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA MUNICIPIUL CAREI

Str. 1 Decembrie 1918 nr. 40- 445100 Carei – jud. Satu Mare

Tel: (40) 261 861660, -861662 fax: - 861663

E-mail : primariacar@ yahoo.com

Nr. inreg. ... 100/09.02.2023

Referat de specialitate

Având în vedere adresa nr.2386/06.02.2023 emisă de Serviciul Proiecte, Programe de dezvoltare locală privind necesitatea achiziționării imobilelor teren și construcție înscris în CF:109005, nr.top.1729/2 în vederea realizării unei investiții privind Crearea Centrului Multifuncțional, Serviciul Tehnic, achiziții publice și investiții împreună cu Serviciul Patrimoniu Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol propune inițierea procedurii de cumpărare a imobilelor sus menționate în vederea realizării investiției Creare Cetru Multifuncțional.

Pentru inițierea procedurii de cumpărare a imobilelor se propune constituirea unei comisii de identificare și cumpărare din care să facă parte următorii consilieri locali:

- Petkes Iosif
- Timoc Titel
- Venig Gabriela
- Todea Carmen
- Fazakas Zoltan

Atribuțiile comisiei de negociere sunt următoarele:

1. Analizează ofertele depuse
2. Negociază prețul pe baza raportului de evaluare în condițiile legii
3. Întocmește procesul verbal de negociere
4. Transmiterea către Serviciul Contabilitate Buget și Serviciului Tehnic și Achiziții Publice, Investiții, a procesului verbal de negociere se supun dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Municipiului Carei.

Aparatul de specialitate al primăriei va pune la dispoziția comisiei toate documentația în vederea împlinirii atribuțiilor mai sus menționate.

Cu respect,

Șef Serviciu Tehnic, Achiziții Publice și Investiții
vski Francisc

Șef Serviciu Tehnic, Achiziții Publice și Investiții
PADPPA
ian



R O M Â N I A
UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALA
MUNICIPIUL CAREI

Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 40

445100 – Carei, jud. Satu Mare

Tel. 0040 261 861660, 0040 261 861665, 0040 261 861662 Fax. 0040 261 861663

E-mail: primariacar@yahoo.com

Nr.

Data:

Raport de specialitate

privind aprobarea Raportului de Evaluare asupra imobilului teren înscris în CF 109005,
nr.top.1729/2, în suprafață de 200 mp respectiv a imobilului clădire Casă înscris în CF 109005,
nr.top.1729/2, în suprafață de 134 mp

Având în vedere:

- adresa nr.2386/06.02.2023 emisă de Serviciul Proiecte, Programe de dezvoltare prin care solicită cumpărarea imobilului teren înscris în CF 109005, nr.top.1729/2, în suprafață de 200 mp respectiv cumpărarea imobilului clădire Casă înscris în CF 109005, nr.top.1729/2, în suprafață de 134 mp în vederea realizării proiectului „Creare Centru Multifunctional Carei”
- Raportul de evaluare nr.2252/03.02.2023 privind imobilele sus menționate,

Vă propunem spre analiză și dezbateră oportunitatea aprobării Raportului de evaluare nr.2252/03.02.2023 în vederea inițierii procedurii de achiziție a imobilului teren și construcția sus menționat.

Anexăm adresa nr.2386/06.02.2023, Raportul de evaluare nr.2252/03.02.2023, CF.109005.

Sef Serviciu Delegat P.A.D.P.P.A.



ROMÂNIA
UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ
MUNICIPIUL CAREI

Adresa: 1 Decembrie 1918 Nr.40 – 445100 Cărei – jud. Satu Mare

Tel: (40)261-861.660; 0261-861.662; Fax: 0261- 861.663

E-mail : primariacare@yahoo.com

Nr. de înregistrare 2386/06.02.2023

Către,

Serviciul Patrimoniu, administrare domeniul public și privat, agricol

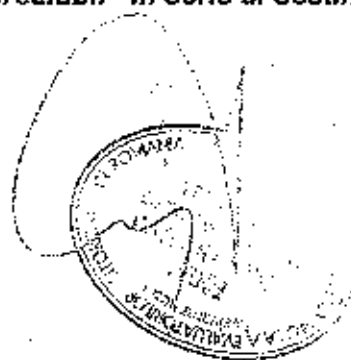
În atenția:

Domnului Oșan Ioan Adrian, Șef Serviciu delegat

Având în vedere proiectul "Creare Centru Multifuncțional Carei" finanțat în cadrul Programului Operațional Regional 2014-2020, Axa prioritară 13, Prioritatea de investiții 9b, Obiectiv specific 13.1, pe care UAT Municipiul Carei îl are în implementare, este necesară și oportună achiziționarea imobilului situat în Municipiul Carei, str. Grof Karolyi Sandor, nr.3 (fostă Zefirului nr. 4), jud. Satu Mare.

Cu stimă,
Bochiș Diana
Șef Serviciul Proiecte, Programe de
dezvoltare locală

Întocmit: Muresan Giorgia



CUPRINS

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

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

Sinteza raportului

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

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

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

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

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

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

Evaluator

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



Certificare

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

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

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

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

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

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



Capitolul 1. Termeni de referință ai evaluării.

1.1 Identificare și competența evaluatorului.

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

1.2 Identificarea clientului și utilizatorului

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

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

1.3 Scopul evaluării

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

1.4 Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate.

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

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

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

Dobândirea:

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

decizie 119/1994 a Prefecturii Satu Mare

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

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

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

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

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

Data inspecției

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

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

Data evaluării

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

Data raportului 03.02.2023.

1.6 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

Extras de Carte Funciară(Extras CF),

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

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

1.7 Natura și sursa informațiilor utilizate

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

Informațiile de la proprietar sunt:

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

- Istoricul proprietății

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

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

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

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

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

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

1.8 Ipoteze generale și ipoteze speciale

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

Ipoteze generale:

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

Ipoteze speciale:

NU ESTE CAZUL

1.9 Restricții de utilizare , difuzare sau publicare

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

1.10 Declararea conformității cu SEV

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

- SEV 100Cadrul general (IVS Cadrul general);

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

1.11 Descrierea raportului

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

Capitolul 2. Prezentarea datelor

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

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

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

2.2 Descrierea situației juridice

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

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

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

Dobândirea:

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

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

2.3 Descrierea terenului

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

2.4 Descrierea casei

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

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

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

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

Alcătuirea constructivă:

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

Finisaje interioare:

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

Instalații și utilități:

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

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

2.5 Istoricul proprietății subiect

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

Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare

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

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

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

3.1 Definierea produsului imobiliar

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

3.2 Delimitarea pieței

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

3.3 Analiza cererii

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

3.4 Analiza ofertei

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

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

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

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

Proprietățile comparabile utilizate în analiza ofertei sunt prezentate în tabelul de

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

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

3.4 Echilibrul pieței

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

Capitolul 4. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

Analiza CMBU pentru terenului construit

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

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

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

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

Capitolul 5. Evaluarea

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

5.1 Evaluarea terenului

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

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

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

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

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

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

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

Restricții legale – toate comparabilele și terenul subiect sunt fără restricții

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

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

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

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

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

5.2 Abordarea prin piață

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

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

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

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

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

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

Anexa nr. 1

abordare ptr teren

		1 Euro=	4,9024	Let
Suprafață [mp]	200	TRANZACȚIE CERTA	1.992	oferă
Front și raportul la teren	14m, raport 1:1	30 MP RAPORT 1:1	30 MP RAPORT 1:05	460
PREȚ VÂNZARE (EURO/imp)	?	€ 9	€ 35	€ 58
CONDIIȚII DE VÂNZARE		TRANZACȚIE CERTA		oferă
Condiții ale prețului		0%	-10%	-10%
Ajustare pentru condiții de piață		€ 9	€ 32	€ 50
Preț ajustat (EURO/imp)		marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării
Explicații ajustări				
Restricții legale	fără restricții	similare	similare	similare
Ajustare pentru restricții legale		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Explicații ajustări				
CONDIIȚII DE PLATĂ		similare	similare	similare
Condiții de finanțare	plată integrală BANCAR	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Ajustare pentru finanțare		€ 0,00	€ 35,10	€ 50,40
Preț ajustat (EURO/imp)		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Explicații ajustări				
CONDIIȚII MEDII DE COMPARARE	fără	fără	fără	fără
Ajustare pt. Cheltuieli medii mediate după comparare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Explicații ajustări				
CONDIIȚII DE VÂNZARE	obiectivă	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	(motivata pârții)	€ 0,00	€ 35,10	€ 50,40
Ajustare pt. condiții de vânzare		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 9,00	€ 35,10	€ 50,40
Explicații ajustări				
Suprafață de construcție		integral	integral	integral
Drepturi de proprietate transmise		0%	0%	0%
Ajustare pentru drepturi de proprietate		€ 9,00	€ 35,10	€ 50,40
Preț ajustat (EURO/imp)				

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

Explicatii ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Localizare	ARMATEI ROMANE ZONA D	IOAN SLAVICI ZONA D	STR SOMES ZONA C	
Ajustare pentru localizare	zona A	10%	5%	
Explicatii ajustări	ajustare datorată localizării superioare	ajustare datorată localizării inferioare	ajustare datorată localizării superioare	
Front, forma, raport dimensiuni	14m, raport 1:1	22 RAPORT 14:1	30 NP RAPORT 1:05	
Ajustare pt. front, formă, dimensiuni	0%	4%	0%	
Explicatii ajustări	ajustare pt. front, formă, dimensiuni	ajustare pt. front, formă, dimensiuni	ajustare pt. front, formă, dimensiuni	
Suprafață (mp)	200	1.993	460	
Ajustare pentru suprafață	5%	5%	0%	
Explicatii ajustări	ajustare funcție de suprafață (o suprafață mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafață (o suprafață mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafață (o suprafață mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)	
Topografia (planimetrie)	planimetrie	similar	similar	
Ajustare pt. topografie	0%	0%	0%	
Explicatii ajustări	ajustare pt. topografie	ajustare pt. topografie	ajustare pt. topografie	
Acces șosea	DN CURTE	LA STRADA	LA STRADA asfaltată	
Ajustare pt. acces	3%	3%	3%	
Explicatii ajustări	ajustare pt. acces	ajustare pt. acces	ajustare pt. acces	
Regim utilitate	P+E	P+E	P+E	
Ajustare pentru construcție	2%	2%	0%	
Explicatii ajustări	ajustare pentru construcție	ajustare pentru construcție	ajustare pentru construcție	
Localități disponibile	IN DATOARE	localități la limita terenului	localități la limita terenului	
Ajustare pentru utilități	4%	4%	4%	
Explicatii ajustări	ajustare pentru utilități	ajustare pentru utilități	ajustare pentru utilități	
Localități disponibile	reprezentă costurile de conectare la utilități	reprezentă costurile de conectare la utilități	reprezentă costurile de conectare la utilități	
Ajustare pentru tipul zonei	0%	0%	0%	
Explicatii ajustări	ajustare pentru tipul zonei	ajustare pentru tipul zonei	ajustare pentru tipul zonei	

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

Date personale		Rezultate		Observații	
Ajustare pentru Oca mai bună utilizare		0%	€ 0,00	nu este cazul	0%
Explicații ajustări				nu este cazul	0%
Ajustare totală netă		(absolut)	€ 0,87	€ 6,41	nu este cazul
		(procentual)	10%	48%	3%
Ajustare totală brută		(absolut)	€ 3,27	€ 9,04	3%
		(procentual)		28%	11%



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

Interpretare ajustări:

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

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

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

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

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

Restricții legale – toate comparabilele și terenul subiect sunt fără restricții

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

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

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

Utilități: toate comparabilele au fost ajustate cu 4 %

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

Concluziile abordării prin piață a terenului

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

Nr. crt.	Descrierea obiectului de evaluat	Valoarea estimată (euro)	Valoarea reală (euro)	Diferență (euro)
1	200	52	10.400	51000

5.3 Abordarea prin cost

Evaluarea construcției

Având în vedere caracteristicile imobilului analizat, evaluarea s-a realizat pe baza "Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire - autor Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL, București.
 Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

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

Determinarea costului de înlocuire

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

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

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

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

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

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

Estimarea deprecierei cumulate

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

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

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

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

- Pentru proprietatea de evaluat s-a estimat o depreciere fizică totală de 63,60%. Deprecierile pentru substructuri sunt următoarele: Structură, închideri și compartimentări: 40%; Învelișuri: 15%; Finisaj: 15%; Instalații electrice: 15%; Instalații sanitare: 15%; Instalații de încălzire: 15%. Procente bazate pe intuiția și raționamentul profesional al evaluatorului – procentul de 40 % la structuri, închideri și compartimentări s-a apreciat la acest nivel, deoarece deși în lucrare s-a considerat anul PIF anul intrării ca proprietate în linia de succesiune (anul 1959), clădirile din zona imobilului evaluat, inclusiv imobilul evaluat, au fost construite în perioada 1910- 1935, informații obținute de la biroul de sistematizare și arhitectură a Primăriei Mun. Carei, verificate de evaluator. Proprietarul actual a făcut modernizări la clădire în anul 2000, dar nu și la structuri închiderii și compartimentării.

- Ponderile utilizate pentru determinarea deprecierii fizice totale sunt: Structura de rezistență: 40%; Închideri, compartimentări, învelișuri: 17%; Finisaje: 25%; Instalații funcționale: 18% din totalul de 100%.

- **Neadekvare funcțională** – este data de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte – neadekvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadekvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou, dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus).

- Nu s-au identificat elemente de neadekvare funcțională.

- **Deprecierea externă** – se apreciază ca fiind - 15 % se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, amplasarea în zona, urbanismul, finanțarea, etc.

În situația proprietății care face obiectul prezentei evaluări deprecierea externă afectează imobilul analizat, datorită cererii ce reprezintă 50% din gradul de ocupare față de proprietățile care se află în imediata apropiere a ștrandului, distanța imobilului evaluat fiind de 1 km.

Estimarea valorii construcției prin metoda costurilor

Estimarea valorii construcției prin metoda costurilor s-a efectuat prin metodologia prezentată anterior, rezultând valoarea rămasă actuală a construcției:

Concluziile abordării prin cost

Specificație	Valoare construcție în euro	Valoare construcție în ron
	32247	158090

Valoarea proprietății se obține prin însumarea valorii construcțiilor cu valoare terenului

Valoare proprietate= Valoare construcție+ Valoare teren

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

Capitolul 6.Reconcilierea valorilor din abordări - Concluziile evaluării

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

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

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

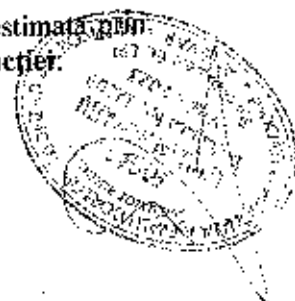
Adecvarea. Având în vedere scopul evaluării și caracteristicile proprietății, consider adecvată alegerea valorii de piață obținută prin abordarea prin piață.

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

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

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

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



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

ABORDAREA PRIN PIATA (pentru teren)

Lel		4,8338	.
-----	--	--------	---

Supralata linp	200	TRANZACTIE CERTA	1993	oferta	oferta	450
Front si raportul laturilor	14m, raport 1:1	3D RAPORT 1:1	1993	22 RAPORT 1:1	30 MP RAPORT 1:05	450
PREȚ VÂNZARE (EURO/imp)	?	€ 9	€ 9	€ 35	€ 56	€ 56
CONDITII DE VÂNZARE		TRANZACTIE CERTA				
Conditii ale pietei		0%		oferta	oferta	
Ajustare pentru conditiile ale pietei		€ 9	€ 9	-10%	-10%	
Preț ajustat (EURO/imp)						€ 50
Explicatii ajustări						
Explicatii ajustări						
Restricții legale	fără restricții	similară		similară	similară	
Ajustare pentru restricții legale		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 50,40
Preț ajustat (EURO/imp)		nu este cazul	€ 35,40	nu este cazul	nu este cazul	€ 50,40
Explicatii ajustări						
CONDITII DE VÂNZARE		TRANZACTIE CERTA				
Conditii de finanțare	plată integrală BANCAR	similar		similar	similar	
Ajustare pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 50,40
Preț ajustat (EURO/imp)		nu este cazul	€ 35,40	nu este cazul	nu este cazul	€ 50,40
Explicatii ajustări						
CONDITII DE VÂNZARE		TRANZACTIE CERTA				
Cheltuieli anticipate după cumpărare	fără	fără		fără	fără	
Ajustare pt. Cheltuieli		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 50,40
Preț ajustat (EURO/imp)		nu este cazul	€ 35,40	nu este cazul	nu este cazul	€ 50,40
Explicatii ajustări						
CONDITII DE VÂNZARE		TRANZACTIE CERTA				
Conditii de vânzare	obiective	similar		similar	similar	
Ajustare pt. conditii de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 50,40
Preț ajustat (EURO/imp)		nu este cazul	€ 35,40	nu este cazul	nu este cazul	€ 50,40
Explicatii ajustări						
CONDITII DE VÂNZARE		TRANZACTIE CERTA				
Drepturi de proprietate transmise		integral		integral	integral	
Ajustare pentru drepturi de proprietate		0%		0%	0%	
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 9,00	€ 36,40	€ 36,40	€ 36,40	€ 50,40
Explicatii ajustări		nu este cazul		nu este cazul	nu este cazul	€ 50,40

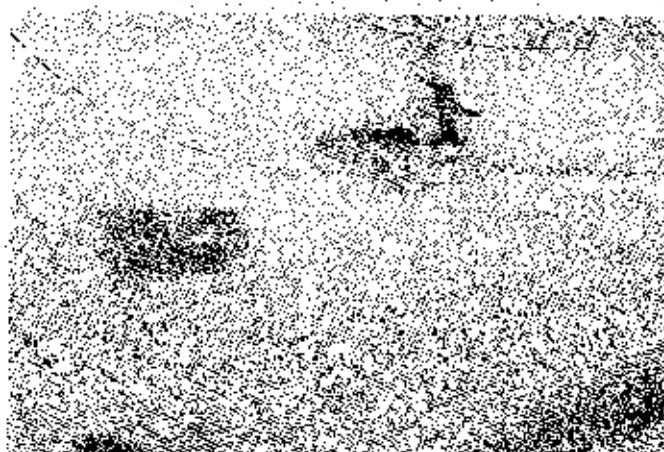
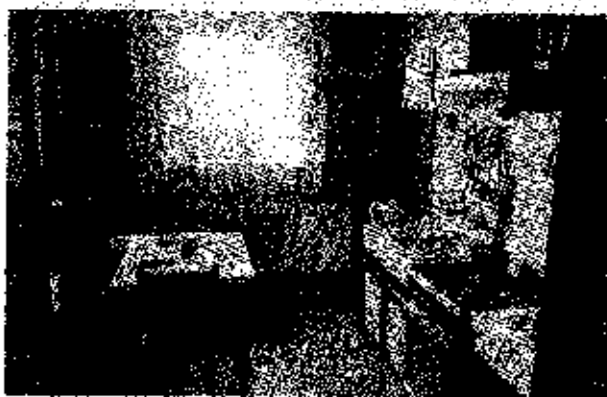
Localizare	ST. GPOF KAROLYI SANDOR	ARMATEI ROMANE NR 76	IOAN SLAVICI	STR SOMES
Ajustare pentru localizare		15%	10%	5%
Explicatii ajustări		€ 1,35	€ 3,51	€ 2,52
Pont, forma, raport dimensiuni	14m, raport 1:1	ajustare datorată localizării superioare 30 MP RAPORT 1.1	ajustare datorată localizării inferioare 22 RAPORT 1.1	ajustare datorată localizării superioare 30 MP RAPORT 1.05
Ajustare pt. tron, cornă, demersul		0%	4%	0%
Explicatii ajustări		€ 0,00	€ 1,40	€ 0,00
Suprafața (mp)	200	1.000	1.993	450
Ajustare pentru suprafața		5%	5%	0%
Explicatii ajustări		€ 0,45	€ 1,76	€ 0,00
Topografia (clădire)	pană uscată	similar	similar	similar
Ajustare pt. topografie		0%	0%	0%
Explicatii ajustări		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Acces șosea	DN CURTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare pt. acces		3%	3%	3%
Explicatii ajustări		€ 0,27	€ 1,05	€ 1,51
Regim înaltim	P	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare pentru construcție		P+E	P+E	P+E
Explicatii ajustări		-2%	-2%	0%
Utilități disponibile	IN DATOARE	€ 0,18	€ 0,70	€ 0,00
Ajustare pentru utilități		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Explicatii ajustări		toate la limita terenului	toate la limita terenului	toate la limita terenului
Utilități disponibile		4%	4%	4%
Ajustare pentru utilități		€ 1,03	€ 0,52	€ 2,25
Explicatii ajustări		reprezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități
Utilități disponibile		0%	0%	0%
Ajustare pentru utilități		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicatii ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Utilități disponibile		0%	0%	0%
Ajustare pentru Dea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicatii ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

Ajustare totală netă	(absolut)	€ 0,86	€ 8,40		€ 1,68
	(procentual)	10%	18%		3%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 3,28	€ 9,04		€ 6,32
	(procentual)		26%		11%

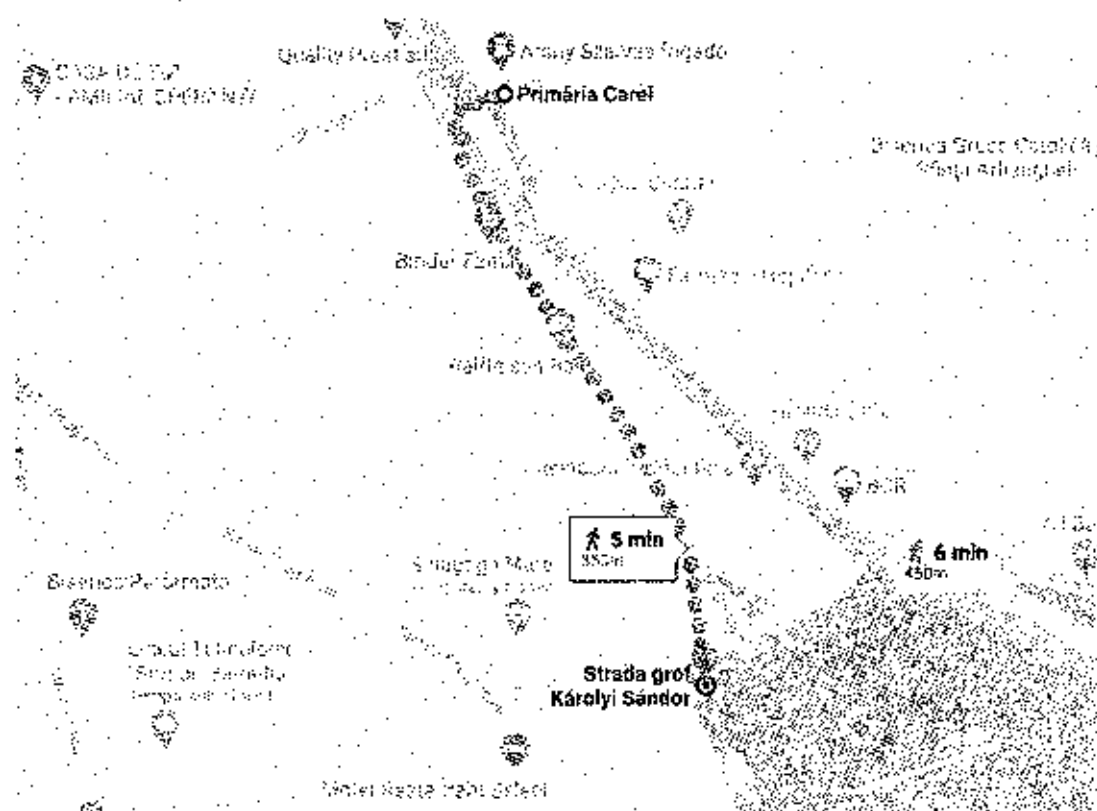
1	200	52	10.400	50.300
---	-----	----	--------	--------



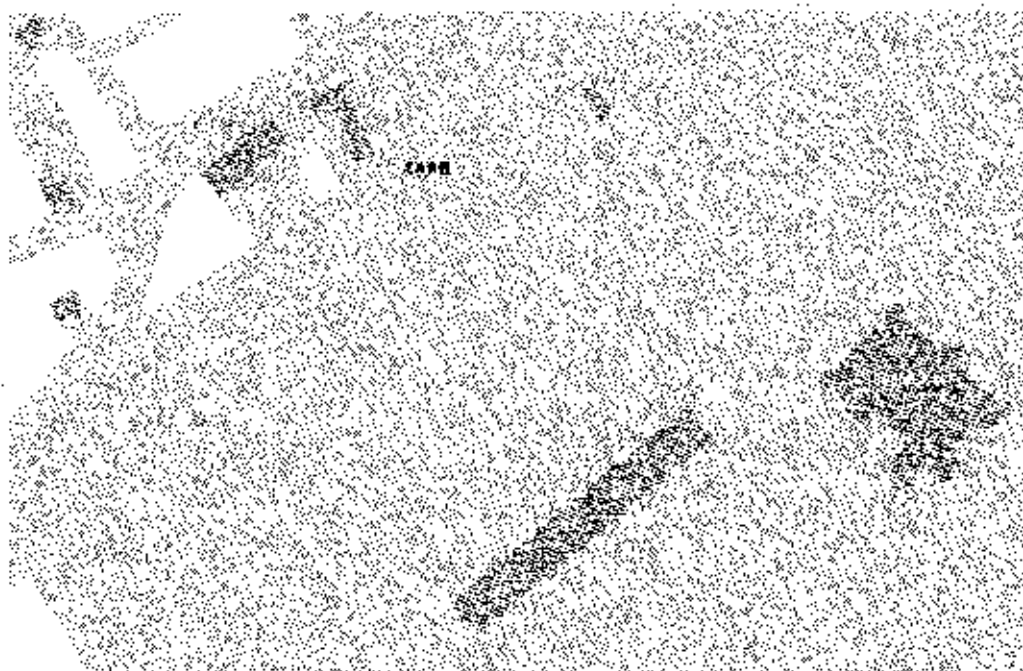
Anexe Poze cu proprietatea subiect.



Localizare pe hartă



Localizare pe hartă ETERA



Data evaluarii: 12.01.2023 / Curs la data evaluarii: 4.952 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera : 0,955(conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

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

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

1	1	CASA	1959	B	64	64	134	574.037	117.093	67,6	0	15	158.090	32.247	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCȚII					434	574.037	117.093				158.090	32.247		0
Note: - Valoarea din tabel nu conține TVA - În cazul construcțiilor nefinalizate coțoana "Cost de nou construcție" conține costul de nou al construcțiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.																

SECRET

RAPORT DE EVALUARE nr. 424

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

Data evaluarii: 12.01.2023 / Curs la data evaluarii: 4.902 lei/EUR
Coef. de corectie pentru distanta transport: 0.997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0.965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

FISA NR. 1 - CASA

Index	1	2	2A	3	4	5	8	7 = 5 x 8	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FOBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subsol	B	133,68	411,60	55.022,68	100,00	55,023	0	1	11
2	7ZBCA24PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie BCA 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la peretea superioara a zidariei,		mpAd	B	133,68	825,56	110.360,95	100,00	110,361	0	1	16
3	INVTIG	Învelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanta din lemn ecobisat; include si costul ligheturilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	B	133,68	523,76	70.016,23	100,00	70,016	0	1	36
4	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, lamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tapetarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatada tencuite (tencuilei tip strop)		mpAd	B	133,68	1.562,63	208.892,37	100,00	208,892	0	1	35
5	FSTROP	Tencuilei tip strop cu ciment alb		mp fatada	B	133,68	430,38	57.534,53	100,00	57,535	0	1	36
6	ELNGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	133,68	248,54	33.224,83	100,00	33,225	0	1	37
7	INCELS	Instalatie de incalzire cu irasau lemn Cu, corpuri statice din fonta de tip sau bimetal de tip Sira		mpAd	B	133,68	234,24	31.313,20	100,00	31,313	0	1	37
8	CALAWC	Cada fonta + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	B	1	7.672,18	7.672,18	100,00	7,672	0	1	37
TOTAL FISA										574,037	0		



Note:

- Cost unitar de nou indexat și corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport și Utilaje, Coef. necapit. deviz analitic, Coef. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluării și corectat cu coef. pt. dist. transp. și manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferentă indicilor de actualizare valabili la data evaluării

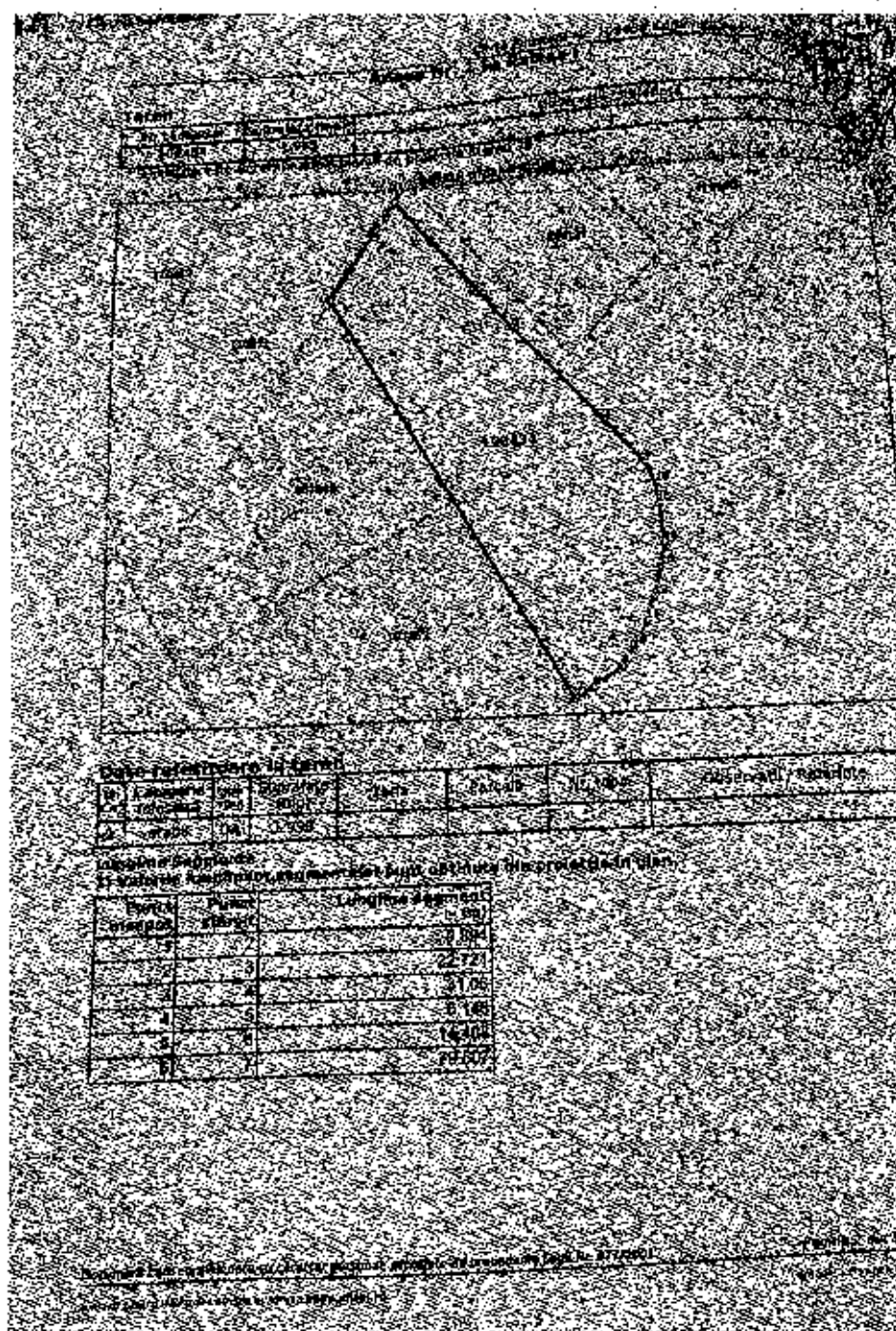
- Sursa informației: 1 = "Cl-CR C. rezidențiale"; 2 = "Cl-CR C. industriale, comerciale și agricole, construcții speciale"; 3 = "Cl-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MitTek și construcții speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL; 5 = "CONSTRUCTII - sisteme și subsisteme constructive" - Editura IROVAL; 6 = "Centrale ediliene" autor Schlopu C.; 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020; autor C. Schlopu; 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C. Schlopu

- Creat cu aplicatia Kost Plus (Indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program înregistrat în Registrul Național al programelor pentru Calculator





COMPARABILA A



Postat 31 ianuarie 2023

Teren de vanzare 1993mp

69 900 €

Promovează

Reactualizează

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

Descriere

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

OMPABAILA 88

Consultant imobiliar
SOLICITĂ VIZIONAREA
Vânzare

Teren, 460 m²

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

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

4 imagini
Zona

Central

Suprafață teren

460 m²

Tip teren

Construibil

Clasificare teren

Intravilan

Front stradal

30 m

Utilități

Curent, Apă, Canalizare, Gaz

BENEFICII PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:

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

1. Beneficii oferite de zona:

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

Anteriorul Următorul

Danila Grad

Consultant imobiliar

SOLICITĂ VIZIONAREA

Vânzare

Teren, 460 m²

TEREN PARCELAT PENTRU CONSTRUCTIA DE LOCUINTE CU TOATE UTILI

25.800 eur

ID 2863082

Terenuri / 460 m²

4 imagini

Zona

Central

Suprafață teren

460 m²

Tip teren

Construibil

Clasificare teren

Intravilan

Front stradal

30 m

Utilități

Curent, Apă, Canalizare, Gaz

BENEFICII PENTRU CIENTII ACESTEI OFERTE:

Vanzare TEREN PARCELAT CU TOATE UTILITATILE SI ACTELE NECESARE

construcției de locuințe 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



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SATU MARE
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Carei

CARTE FUNCİARĂ NR. 109005
COPIE

Carte Funciară Nr. 109005 Carei

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 8710 Carei

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

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

Construcții

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

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
314 / 10/04/1975		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0, din 06/07/1974 emis de Administrația Financiară Satu Mare;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumparare în baza Dispozițiilor Legii nr. 4/1973, dobândit prin Convenție, cota actuală 0/1, cota inițială 1/2 1) VALEANU ELISABETA	/ B.6 A1.1 / B.7
1087 / 10/12/1988		
Certificat De Mostenitor nr. 418, din 10/08/1988 emis de Notariatul de stat local Carei;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu mostenire legală, dobândit prin Succesiune, cota actuală 0/1, cota inițială 2/16 1) VALEANU ELISABETA	/ B.6 A1.1 / B.7
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu mostenire legală, dobândit prin Succesiune, cota actuală 3/16, cota inițială 3/16 1) BERETEANU LIVIA	A1.1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu mostenire legală, dobândit prin Succesiune, cota actuală 0/1, cota inițială 3/16 1) BERETEANU ELISABETA	/ B.10 A1.1
437 / 20/02/1995		
Ordin nr. 118/1994 emis de Prefectura Județului Satu Mare;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza Legii nr. 18/1991, dobândit prin Lege, cota actuală 3/16, cota inițială 1/1 1) VALEANU ELISABETA 2) BERETEANU LIVIA 3) BERETEANU ELISABETA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 8710 Carei)	A1 / B.8, B.11 / B.9
8632 / 07/05/2015		
Act Notarial nr. 190, din 30/04/2015 emis de Hatvanl Hajnal;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire legală, dobândit prin Succesiune, cota actuală 5/16, cota inițială 5/16 1) BERETEAN LIVIA, nsc. Valeanu	A1.1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire legală, dobândit prin Succesiune, cota actuală 0/1, cota inițială 5/16 1) BERETEAN ELISABETA, nsc. Valean	/ B.10 A1.1
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire legală, dobândit prin Succesiune, cota actuală 5/16, cota inițială 5/16 1) BERETEAN LIVIA, nsc. Valeanu	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare pe site la adresa www.ancp.ro

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire legală, dobândit prin Succesiune, cota actuală 0/1, cota inițială 5/16 1) BERETEAN ELISABETA, nsc. Valean	7.8.11 A1
Act Notarial nr. 192, din 30/04/2015 emis de Hatvani Hajnal;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire legală, dobândit prin Succesiune, cota actuală 8/16, cota inițială 1/2 1) BERETEAN MIRELA -DIANA	A1.1
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire legală, dobândit prin Succesiune, cota actuală 8/16, cota inițială 8/16 1) BERETEAN MIRELA-DIANA	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
520 / 12/02/2002		
Contract De Garanție Imobiliară nr. 458, din 11/02/2002;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 176800000 LEI, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) COOPERATIVA DE CREDIT CAREI OBSERVAȚII: (provenita din conversia CP 6710 Carei) Radiată prin cererea nr. 3558/24.02.2015, act nr. 633/23.02.2015	A1, A1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETAȚII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

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

Date referitoare la construcții

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