

Referat de aprobare Nr. 26850 / 13.12.2023

**privind concesionarea terenului înscris în CF 114406 Carei în suprafață de 27 mp situat în Carei ,
str Mihai Viteazul , fără licitație publică, către SC KAUF LAND ROMÂNIA SCS**

ing. Eugen KOVÁCS, Primar al Municipiului Carei,

Având în vedere

- Cererea nr. 25759 din data de 06.12.2022 depusă de către S.C. EuroIt S.R.L. cu sediul în Municipiul Cluj Napoca, str. Aurel Vlaicu, nr. 80/2, jud. Cluj, având atribuit CUI RO4929847 prin ing. Craciunas Mircea în calitate de reprezentant al Kaufland Romania SCS prin care solicită concesionarea terenului înscris în CF 114406 în suprafață de 27 mp situat în Municipiul Carei , str. Mihai Viteazul,
- Raportul de evaluare nr. 13/05.12.2023 înregistrat la Primăria Carei cu nr. 26121/05.12.2023, întocmit de către expert evaluator ANEVAR Poosz Szabolcs Istvan ,
- Nota de calcul privind limita minimă a prețului conceiunii

Văzând

- art.15 lit.e și art. 17 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 297 alin. 1 lit. b, art. 302 - art. 332 din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ, , cu modificările și completările ulterioare,
- art.129 alin.2, lit.c, alin.6, lit.a, art. 139 alin.3 lit.g din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Inițiez Proiectul de hotărâre privind concesionarea terenului înscris în CF 114406 Carei în suprafață de 27 mp situat în Carei , str Mihai Viteazul , fără licitație publică, către SC KAUF LAND ROMÂNIA SCS și propun Consiliului Local aprobarea acestuia.

PRIMAR
ing. Eugen KOVÁCS

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 401 / 13.12.2023

privind concesionarea terenului înscris în CF 114406 Carei în suprafață de 27 mp situat în Carei , str Mihai Viteazul , fără licitație publică, către SC KAUFLAND ROMÂNIA SCS

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

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 26850/13.12.2023 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune concesionarea terenului înscris în CF 114406 Carei în suprafață de 27 mp situat în Carei , str Mihai Viteazul , fără licitație publică, către SC KAUFLAND ROMÂNIA SCS,

Având în vedere

Raportul de specialitate nr. 26863/13.12.2023 al Serviciului Patrimoniu Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol, prin care se propune prin care propune concesionarea terenului înscris în CF 114406 Carei în suprafață de 27 mp situat în Carei , str Mihai Viteazul , fără licitație publică, către SC KAUFLAND ROMÂNIA SCS,

Cererea nr. 25759 din data de 06.12.2022 depusă de către S.C. Eurolt S.R.L. cu sediul în Municipiul Cluj Napoca, str. Aurel Vlaicu, nr. 80/2, jud. Cluj, având atribuit CUI RO4929847 prin ing. Craciunas Mircea în calitate de reprezentant al Kaufland Romania SCS prin care solicită concesionarea terenului înscris în CF 114406 în suprafață de 27 mp situat în Municipiul Carei , str. Mihai Viteazul,

Extrasul CF 114406 Carei nr. cad 11446,

Raportul de evaluare nr. 13/05.12.2023 înregistrat la Primăria Carei cu nr. 26121/05.12.2023, întocmit de către expert evaluator ANEVAR Poosz Szabolcs Istvan ,

Nota de calcul privind limita minimă a prețului conceiunii

În baza prevederilor art.15 lit.e și art. 17 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu prevederile art. 297 alin. 1 lit. b, art. 302 - art. 332 din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ,

În temeiul art.129 alin.2, lit.c, alin.6, lit.a, art. 139 alin.3 lit.g din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă Raportul de evaluare nr. 13/05.12.2023 înregistrat la Primăria Carei cu nr. 26121/05.12.2023, întocmit de către expert evaluator ANEVAR Poosz Szabolcs Istvan, conform Anexei 1 la prezenta Hotărâre.

Se aprobă actualizarea valorii imobilului în evidențele tehnico-operative ale Primăriei Carei.

Art.2. Se aprobă Nota de calcul privind limita minimă a prețului conceiunii pentru terenul înscris în CF 114406 Carei nr. cad 11446, în suprafață de 27 mp, situat în Carei , str. Mihai Viteazul , conform Anexei 2 la prezenta Hotărâre.

Art.3. Se aprobă concesionarea, fără licitație publică, cu plata taxei de redevență, a terenului înscris în CF 114406 Carei nr. cad. 114406, în suprafață de 27 mp, situat în Carei, str. Mihai Viteazul, către SC KAUF LAND ROMÂNIA SCS, pentru o perioadă de 49 ani.

Art.4. Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciului Patrimoniu Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol.

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică
Primarului municipiului Carei
Serviciului Patrimoniu Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol
Instituției Prefectului județului Satu Mare

Art.6. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul Primăriei Municipiului Carei.

INIȚIATOR :
PRIMAR
ing. Eugen KOVÁCS





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. 26863 Data: 13.12.2023

Raport de specialitate

privind concesionarea terenului înscris în CF 114406 în suprafață de 27 mp situat în Municipiul
Carei , str. Mihai Viteazul, prin atribuire directă conform Legii 50/1991.societății
Kaufland Romania SCS

Având în vedere:

- cererea nr. 25759 din data de 06.12.2022 depusă de către S.C. Eurolt S.R.L. cu sediul în Municipiul Cluj Napoca, str. Aurel Vlaicu, nr. 80/2, jud. Cluj, având atribuit CUI RO4929847 prin ing. Craciunas Mircea în calitate de reprezentant al Kaufland Romania SCS prin care solicită concesionarea terenului înscris în CF 114406 în suprafață de 27 mp situat în Municipiul Carei , str. Mihai Viteazul,

- art.15, lit.e din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare,

- art.17 din Legea 50/1991 privind limita minimă a prețului concesiunii,

- Raportul de evaluare nr.13/05.12.2023 înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr.26121/05.12.2023 efectuat de către evaluator autorizat Poosz Szabolcs Istvan, membru titular ANEVAR, autorizația nr.19353, privind imobilul sus menționat. Conform Raportului de evaluare valoarea imobilului este de 8.047,84 RON,

- Nota de calcul privind limita minimă a prețului concesiunii întocmită în conformitate cu prevederile art.17 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare conform Anexa nr.1,

Vă propunem spre analiză și dezbatere oportunitatea aprobării:

- Raportului de evaluare nr.13/05.12.2023 pentru imobilul înscris în CF 114406 în suprafață de 27 mp și posibilitatea de înregistrare a noilor valori în evidențele tehnico operative,

- Concesionării imobilului-teren înscris în CF 114406 în suprafață de 27 mp către Kaufland Romania SCS la prețul de 321,91 RON/an conform Nota de calcul privind limita minimă a prețului concesiunii Anexa nr.1.

Anexăm cererea nr. 25759/06.12.2022, Raportul de evaluare nr.13/05.12.2023, Anexa nr.1
-- Nota de calcul privind limita minimă a prețului concesiunii, CF 114406.

Sef Serviciu Delegat
P.A.D.P.P.A.
Fogaș Adela Loredana

NOTA DE CALCUL

pentru stabilirea redevenței datorată pentru imobilului-teren înscris în CF 114406 în suprafață de 27 mp situat în intravilanul Municipiului Carei str. Mihai Viteazul

Potrivit art.17 din Legea nr.50/1991 actualizată, limita minimă a prețului concesiunii se stabilește astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului, în condițiile de piață.

Prețul de vânzare a imobilului-teren înscris în CF 114406, în suprafață de 27 mp situat în intravilanul Municipiului Carei conform Raportului de evaluare nr.13/05.12.2023 efectuat de către evaluator autorizat Poosz Szabolcs Istvan, membru titular ANEVAR este de **8.047,84 RON**.

Deci 8.047,84 RON : 25 ani = 321,91 RON/an

Sef Serviciu Delegat
P.A.D.P.P.A.
Fogaș Adela Loredana

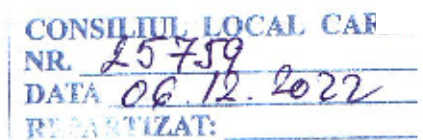
Cerere concesiune teren pentru Kaufland Romania SCS

De la: Anca Bolboaca (anca.bolboaca@eurolt.ro)

Către: primariacar@yahoo.com

Dată: marți, 29 noiembrie 2022, 15:41 EET

1.



Buna ziua,

Atasat va trimit o cerere prin care solicitam concesionarea terenului in suprafata de 27 mp apartinand domeniului public al mun. Carei, inregistrat in CF 111205 Carei.

Va rog sa confirmati primirea acestui email si sa **ne comunicati un numar de inregistrare al cererii.**

Solicitam comunicarea pe email.

Va multumesc anticipat.

O zi frumoasa!

--
ANCA BOLBOACĂ
key account manager

EUROLT

Str. Aurel Vlaicu, nr. 80, ap. 2, Cluj-Napoca

0735 888 440

anca.bolboaca@eurolt.rowww.eurolt.ro

Acest mesaj și toate atașamentele (denumit în continuare „mesajul”) conține informații considerate confidențiale și care sunt proprietatea EuroLT S.R.L. Mesajul este adresat numai persoanelor menționate ca destinatari și/sau persoanelor autorizate să îl primească. Dacă ați primit acest mesaj dintr-o eroare, vă rugăm să ne anunțați imediat iar apoi să îl ștergeți de pe dispozitivul și/sau din arhiva dvs. Orice utilizare, copiere, dezvaluire sau distribuție neautorizată a mesajului ori inițierea unor acțiuni în baza mesajului neautorizat este interzisă. E-mailurile sunt susceptibile de alterare iar EuroLT S.R.L. nu poate garanta pentru transmitere securizată și nici nu poate fi responsabilă dacă mesajul a fost alterat, modificat sau falsificat.

This message and any attachment (the "message") contain information classified as confidential and are owned by EuroLT S.R.L. The message is addressed only to the recipients or/and authorized persons to receive it. If you have received this communication in error, please notify us immediately then delete it from your device and/or archive. Any unauthorized use, copying, disclosure, dissemination or taking any actions based on unauthorized message is prohibited. E-mails are susceptible to alteration and EuroLT S.R.L. can not guarantee for secure transmission or can not be held responsible if the message was altered, changed or falsified.



Cerere concesiune teren pentru KFL.pdf

11.8MB

Fwd: Cerere concesiune teren pentru Kaufland Romania SCS

De la: Anca Bolboaca (anca.bolboaca@eurolt.ro)

Către: primariacar@yahoo.com

Data: luni, 5 decembrie 2022, 08:57 EET



Buna ziua,

Va rog sa imi comunicati un numar de inregistrare a cererii trimisa pe email in data de 29.11.2022 (in atasament cererea si documentatia).

Va multumesc anticipat.

O zi frumoasa!

ANCA BOLBOACĂ
key account manager

EUROLT

Str.Aurel Vlaicu, nr.80, ap.2, Cluj-Napoca

0735 888 440

anca.bolboaca@eurolt.ro

www.eurolt.ro

Acest mesaj și toate atașamentele (denumit în continuare „mesaj”) conține informații considerate confidențiale și care sunt proprietatea EuroLT S.R.L. Mesajul este adresat numai persoanelor menționate ca destinatari și/sau persoanelor autorizate să îl primească. Dacă ați primit acest mesaj dintr-o eroare, vă rugăm să ne anunțați imediat iar apoi să îl ștergeți de pe dispozitivul și/sau din arhiva dvs. Orice utilizare, copiere, dezvaluire sau distribuție neautorizată a mesajului ori inițierea unor acțiuni în baza mesajului neautorizat este interzisă. E-mailurile sunt susceptibile de alterare iar EuroLT S.R.L. nu poate garanta pentru transmitere securizată și nici nu poate fi responsabilă dacă mesajul a fost alterat, modificat sau falsificat.

This message and any attachment (the "message") contain information classified as confidential and are owned by EuroLT S.R.L. The message is addressed only to the recipients or/and authorized persons to receive it. If you have received this communication in error, please notify us immediately then delete it from your device and/or archive. Any unauthorized use, copying, disclosure, dissemination or taking any actions based on unauthorized message is prohibited. E-mails are susceptible to alteration and EuroLT S.R.L. can not guarantee for secure transmission or can not be held responsible if the message was altered, changed or falsified.

----- Mesaj redirectionat -----

Subiect: Cerere concesiune teren pentru Kaufland Romania SCS

Data: Tue, 29 Nov 2022 15:41:14 +0200

de la: Anca Bolboaca <anca.bolboaca@eurolt.ro>

Către: primariacar@yahoo.com

Buna ziua,

Atasat va trimit o cerere prin care solicitam concesionarea terenului in suprafata de 27 mp apartinand domeniului public al mun. Carei, inregistrat in CF 111205 Carei.

Va rog sa confirmati primirea acestui email si sa ne comunicati un numar de inregistrare al cererii.

Solicitam comunicarea pe email.

Va multumesc anticipat.

O zi frumoasa!

--
ANCA BOLBOACĂ
key account manager

EUROLT

Str.Aurel Vlaicu, nr.80, ap.2, Cluj-Napoca
0735 888 440
anca.bolboaca@eurolt.ro
www.eurolt.ro

Acest mesaj și toate atașamentele (denumit în continuare „mesajul”) conține informații considerate confidențiale și care sunt proprietatea EuroLT S.R.L. Mesajul este adresat numai persoanelor menționate ca destinatari și/sau persoanelor autorizate să îl primească. Dacă ați primit acest mesaj dintr-o eroare, vă rugăm să ne anunțați imediat iar apoi să îl ștergeți de pe dispozitivul și/sau din arhiva dvs. Orice utilizare, copiere, dezveluire sau distribuție neautorizată a mesajului ori inițierea unor acțiuni în baza mesajului neautorizat este interzisă. E-mailurile sunt susceptibile de alterare iar EuroLT S.R.L. nu poate garanta pentru transmitere securizată și nici nu poate fi responsabilă dacă mesajul a fost alterat, modificat sau falsificat.

This message and any attachment (the "message") contain information classified as confidential and are owned by EuroLT S.R.L. The message is addressed only to the recipients or/and authorized persons to receive it. If you have received this communication in error, please notify us immediately then delete it from your device and/or archive. Any unauthorised use, copying, disclosure, dissemination or taking any actions based on unauthorized message is prohibited. E-mails are susceptible to alteration and EuroLT S.R.L. can not guarantee for secure transmission or can not be held responsible if the message was altered, changed or falsified.



Cerere concesiune teren pentru KFL.pdf
11.8MB

CĂTRE,
PRIMĂRIA ORASULUI CAREI,

Subscrisa S.C. EUROLT S.R.L., cu sediul în mun. Cluj-Napoca, str. Aurel Vlaicu, nr. 80/2, cod poștal 400581, jud. Cluj, CUI RO 24929847, J12/21/2009, prin ing. Craciunas Mircea, reprezentant al **KAUFLAND ROMANIA SCS** prin prezenta cerere solicit concesionarea terenului in suprafata de **27 mp**. Terenul propus pentru concesiune este inscris in cartea funciara nr. 111205 Carei in favoarea DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI CAREI si este situat in mun. Carei, cartier Mihai Viteazul 2, jud. Satu Mare.

Precizam ca pe suprafata de teren propusa pentru concesiune este amplasat postul trafo al magazinului Kaufland situat in mun. Carei, str. Mihai Viteazul, nr. 18, jud. Satu-Mare. Magazinul Kaufland este inscris in cartea funciara nr. 102948 Carei.

Lucrarile de construire pentru postul trafo s-au efectuat in baza AC 113/2010 eliberata de Primaria mun. Carei si se afla in proprietatea Kaufland Romania SCS.

Anexez prezentei cereri urmatoarele:

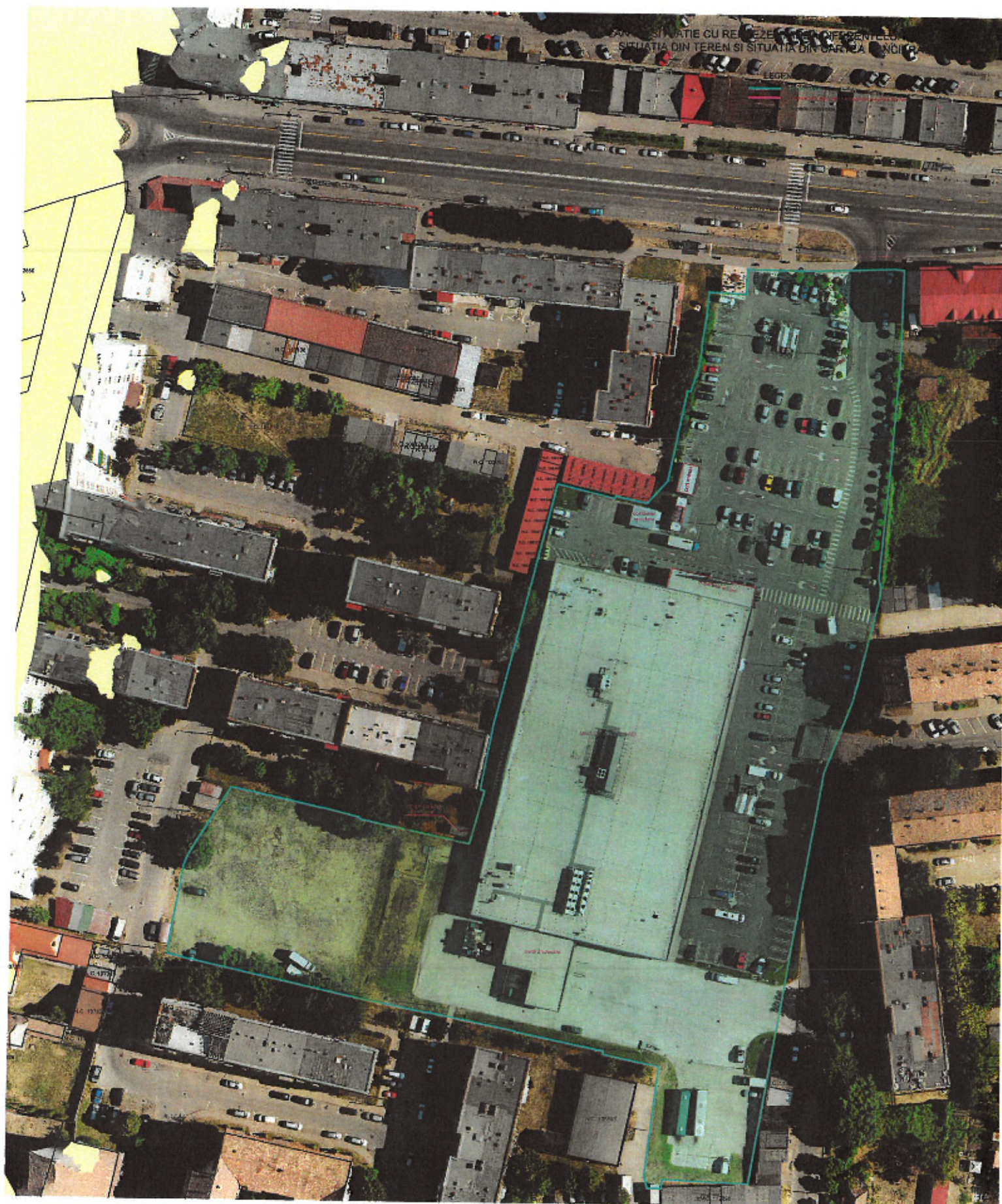
- Copie act de identitate solicitant;
- Copie CF 111205 Carei;
- Copie CF 102948 Carei;
- Copie AC 113/2010;
- Aviz tehnic de racordare;
- Documentatie tehnica;
- Plan de situatie cu evidentierea suprafetei de teren propusa pentru concesiune;
- Plan de incadrare in zona pe ortofotoplan.

În speranța soluționării favorabile, vă mulțumim anticipat. Pentru informatii suplimentare dorim comunicarea telefonica la numarul de telefon: 0735888440 sau prin email la adresa: anca.bolboaca@eurolt.ro

Data:

29.11.2022





SITUAȚIE CU REZERVEZĂ DE PENTRU
SITUAȚIA DIN TEREN SI SITUAȚIA DIN CARTA

LEGENDA

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 114406 Carei

Nr. cerere	45170
Ziua	06
Luna	12
Anul	2023

Cod verificare
100161825681



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Carei, Cartier Mihai Viteazul 2, Jud. Satu Mare, alei si spatii verzi

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	114406	27	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30385 / 29/08/2023		
Act Notarial nr. 7064, din 28/08/2023 emis de Cherestesiu Zsolt; Act Administrativ nr. 17499, din 19/05/2023 emis de OCPI Satu Mare;		
B1	Se înființează cartea funciara 114406 a imobilului cu numărul cadastral 114406 / UAT Carei, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 111205 înscris în cartea funciara 111205;	A1
Act Normativ nr. 967, din 05/09/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Notarial nr. 496, din 09/02/2018 emis de Cherestesiu Zsolt; Act Administrativ nr. 1728, din 06/02/2018 emis de Primaria Carei;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza H.G. nr. 967/2002, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI CAREI	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 111205/Carei, inscrisa prin incheierea nr. 3335 din 09/02/2018;		

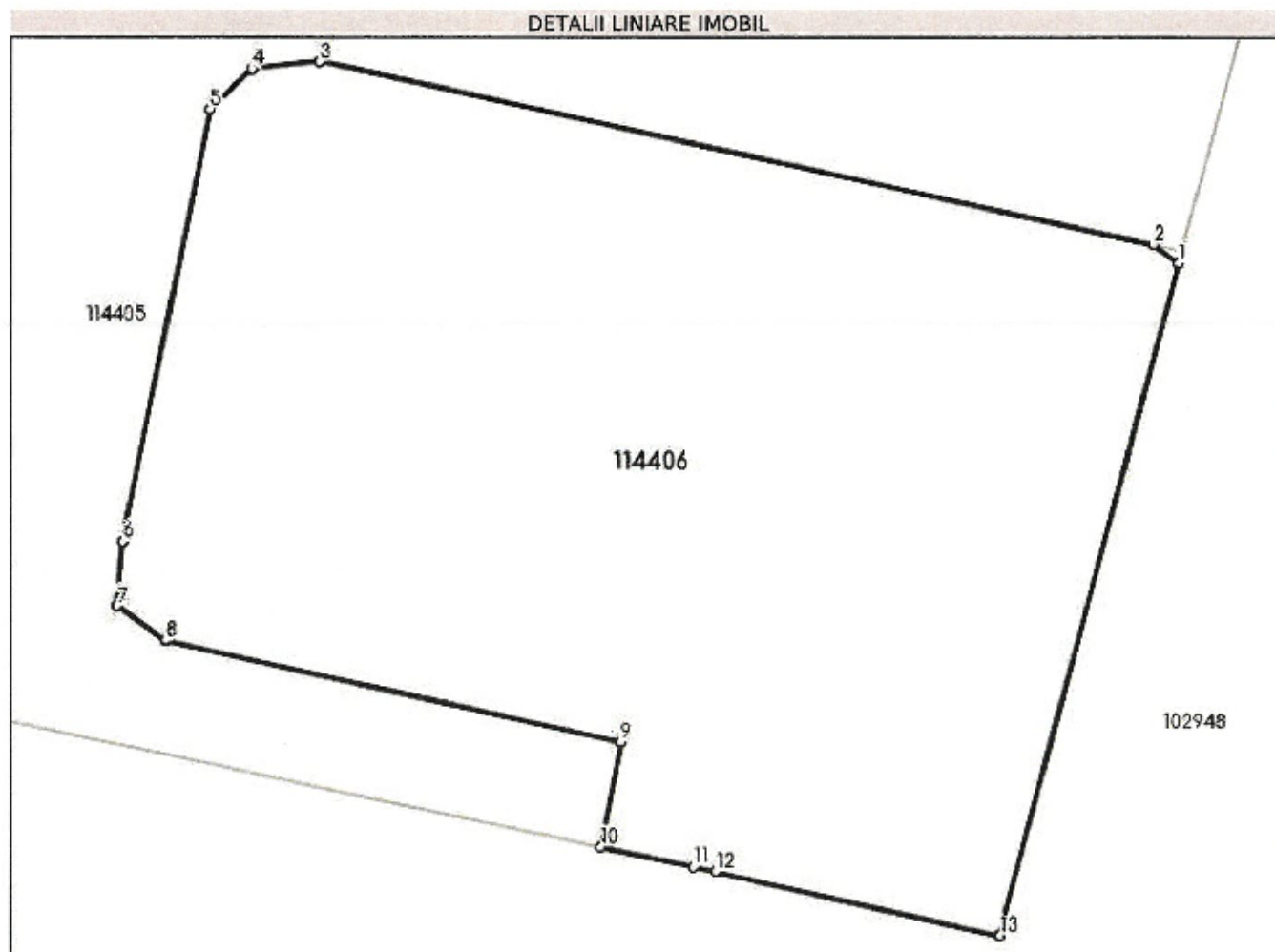
C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
114406	27	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	27	-	1140/MV/4	-	Alei și patii verzi Mihai Viteazul II

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.207
2	3	5.648
3	4	0.454
4	5	0.385
5	6	2.916
6	7	0.425

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	0.396
8	9	3.091
9	10	0.707
10	11	0.624
11	12	0.152
12	13	1.924
13	1	4.594

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

06/12/2023, 12:16

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE

Nr.13 / 05.12.2023

afert Contractului de prestari servicii
nr.13 din data 05.12.2023

Incheiat intre :

- Poosz Szabolcs Istvan evaluator autorizat EPI, membru titular ANEVAR ,avand legitimatia nr.19353 , cu sediul in Carei, str. Agoston nr.102, judetul Satu Mare, avand CIF 45600994,tel : 0723-282619 în calitate de prestator, **pe de o parte,**
și
- 1.2. UAT Municipiul Carei, cu sediul în Carei, str. 1 decembrie 1918, nr. 40, jud. Satu Mare, CUI /CIF 4481160, prin Fogas Adela Loredana- sef serviciu delegat patrimoniu , în calitate de beneficiar, **pe de altă parte.**

Am procedat la predarea respectiv primirea Raportului de evaluare conform Contractului de prestari servicii – evaluare Nr.13 din 05.12.2023 si a termenilor de referinta conveniti intre parti. .

Prezentul preces verbal de predare – primire s-a incheiat in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

Am predat

PRESTATOR

Ec.Poosz Szabolcs Istvan
Evaluator autorizat EPI



Am primit

BENEFICIAR

UAT Municipiul Carei
prin Fogas adela Loredana

L.S.

RAPORT DE EVALUARE



Nr. 13 / 05.12.2023

Privind teren domeniul public

Cartier Mihai Viteazul 2

Situat in

Intravilanul UAT Municipiului Carei

Judetul Satu Mare

Proprietar imobil : UAT Municipiul Carei

Beneficiarul lucrarii : UAT Municipiul Carei

Utilizator desemnat : UAT Municipiul Carei



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidential, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

1. INTRODUCERE

1.1. Sinteza

Client : UAT Municipiul Carei
Utilizator desemnat: UAT Municipiul Carei
Proprietar : UAT Municipiul Carei
Adresa : Carei, jud. Satu Mare, intravilan
Tipul Proprietatii: teren neimprejmuit curti constructii – alee si spatii verzi
Numar de inregistrare: 13
Curs de schimb lei/euro : 4.9678



Abordari utilizate :

Teren :

Metoda comparatiei directe :

CF 114406

8.047,84 lei

Drept de proprietate evaluat : deplin

Evaluator autorizat

Data inspectiei
Data evaluarii
Data redactarii raportului



Poos Szabolcs Istvan

27.07.2023
27.07.2023
28.07.2023



2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea evaluatorului

Poosz Szabolcs Istvan – evaluator membru titular, persoana fizica

Date de identificare:

Adresa : Carei str. Agoston nr.102, jud. Satu Mare

Tel: 0261-862160

Fax: 0261-862160

Mobil:0723-282619

E-mail: novecomgroup@yahoo.com

Poosz Szabolcs Istvan a terminat Facultatea de Stiinte Economice Babes Bolyai Cluj Napoca si este licentiat in stiinte economice cu specializarea Management, obtinind si diploma de Master in Administrarea Afacerilor, are curs de perfectionare THR Bucuresti (Turism Hotel Restaurant) , cu o experienta de 20 de ani pe piata imobiliara din Carei, coordonator si responsabil a mai multor proiecte imobiliare cu finantare din Fonduri Europene implementate cu succes , este **evaluatorul titular semnat** **al prezentei raport de evaluare** . Este membru titular (cu nr. Legitimatie 19353) al ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania), organizatie profesionala care in anul 2004 a adoptat Standardele Internationale de Evaluare elaborate de IVSC (Comitetul International de Standardizare in Evaluare) ca si standardele nationale. ANEVAR se bucura de recunoasterea intrnationala prin statutul de membru asociat al Grupului European al Asociatilor de Evaluatori Tegova si al ISVC. Din anul 2004 ANEVAR a alaborat Standardele de Evaluare , lucrarile efectuate de mine indeplinind cerintele si prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022, aflate in vigoare la data evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: UAT Municipiului Carei – proprietarul imobilelor strazi domeniul public

Utilizator desemnat: UAT Carei

Acest raport de evaluare ii este adresat beneficiarului: : **UAT Municipiului Carei**

2.3.Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit la cerearea clientului in calitate de proprietar, in scopul estimarii valorii juste (de inventar) a terenului domeniul public aflate in proprietatea acestuia, in vederea calcularii redeventei pentru concesiune si inregistrarii in evidentele contabile , si este interzisa utilizarea pentru alte scopuri si/sau in afara contextului prezentat.

2.4.Moneda evaluarii

Valoarea exprimata a imobilului in cauza este exprimata in lei, cursul de schimb la data evaluarii este
1 euro = 4.9678 lei.

2.5. Identificarea activului supus evaluarii. Drepturi de proprietate

Obiectivul evaluarii pentru estimarea valorii juste se refera la terenul domeniul public , conform datelor furnizate de client.

Proprietate imobiliara : teren domeniul public Cartierul Mihai Viteazul 2.

IROVAL 2012 autor Corneliu Schiopolu si "Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire, Cladiri pe structura pe cadre, anexe gospodaresti, structura Mitek si constructii speciale" aparuta la IROVAL 2014 , autor Corneliu Schiopolu, toate cu indici de actualizarea novelul anului curent , corelate si/sau completate cu costurile cunoscute de catre evaluator pentru cladiri si constructii similar, calculate prin programul Kostplus.

Standardele de evaluare a bunurilor, valabile la data evaluarii.

Revista VALOAREA publicata periodic de ANEVAR.

Suport de curs si seminarii publicate de ANEVAR si IROVAL.

2.9. Natura si sursa informatiilor utilizate de evaluator

Informatiile utilizate au fost:

➤ Informatii primite de la client:

Referitor la proprietate:

- Situatia juridica a proprietatilor imobiliare (extras CF, acte dobândire, plan de situatie, plan de amplasament, relevee, certificate energetic, autorizatia de construire, deviz general) .
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de proprietar în cadrul inspecției.

Referitor la exploatare : terenul intravilan este folosit ca strada de beneficiarul raportului de avaluare

➤ Informatii culese de evaluator :

- Datele descriptive despre proprietate – inspectia in teren
- Date despre aria de piata , oras , vecinatate – surse publice

➤ Date despre piata specifica: nu e cazul.

2.10. Ipoteze semnificative si ipoteze special semnificative

❖ Ipoteze referitor la identificarea fizica

▪ *Localizare*

Nu sunt

▪ *Dimensiuni , planuri*

Evaluatorul presupune ca suprafata construita coreta este cea din extras CF

▪ *Limite, granite*

Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este amplasata si utilizata in concordanta cu toate reglementarile in domeniu, neexistand nicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.

❖ Ipoteze referitor la identificarea juridica, drepturi

▪ *Transferabilitatea dreptului de proprietate*

Evaluatorul, prin reglementarile profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor

Nu s-a facut nicio investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna.

❖ Referitor la eventuale limitari identificate

- *Diferenta intre data inspectiei si data evaluarii*
Evaluatorii nu isi asuma nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.
- *Absenta unor documente*
Nu sunt.
- *Inspectie partial / neinspectare*
Nu s-a facut nicio investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt fara deficiente care ar limita folosinta terenului in cauza.
- *Prezenta contaminatilor*
Nu s-a efectuat nicio investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, niciun fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu este imputabila.
- *Credibilitatea surselor de informatii*
Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Toate informatiile obtinute de la p r i neangajate de mine se presupun a fi adevărate  i corecte. Nu imi asuma nicio responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite de client.

❖ Finantarea normal

Nu sunt

❖ Absenta grevarilor de sarcini asupra proprietatii

Daca nu este precizat, se presupune că nu există alta grevare de sarcini decat cele care apar in documente, care sa afecteze proprietatea evaluata.

❖ Alte ipoteze

- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorul a fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nicio legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

2.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat. Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat. Prezentul raport nu se poate folosi la o altă dată decât cel indicat în acest raport respectiv nu se poate folosi pentru alt bun, chiar dacă este identic cu bunul evaluat în această evaluare. Prezentul raport nu poate fi folosit de altă persoană decât utilizatorul desemnat, precum nici de un alt evaluator, iar pentru validitatea raportului este necesară semnătura originală.

2.12. Declararea conformității cu SEV sau explicarea cauzei neconformității.

Evaluatorul care semnează mai jos este membru stagiar al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport (acceptat în scop didactic). De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat. Evaluatorul încă are încheiat asigurare de răspundere profesională (acceptat în scop didactic).

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR:

- Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022;
- SEV 100 Cadrul general
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 Documentare și conformare
- SEV 103 Raportare
- SEV 104 Tipuri ale valorii
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane. Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 .Date despre aria de piata, oras, vecinatati, localizare

Proprietatea imobiliara evaluata este teren intravilan cu destinatie curti constructii – alee si spatii verzi situat in intravilanul municipiul Carei, judetul Satu Mare.

Municipiul Carei este situat in judetul Satu Mare, la 36 km de municipiul resedinta de judet Satu Mare, 10 km de punctul de trecere a frontierei Urziceni-Vallaj (granita de vest a tarii), in nord vestul tarii, 37 km de aeroportul international Satu Mare.

Orasul are o populatie de 20.000 de locuitori, aprox jumtate din fodul locativ sunt blocuri de locuinte si jumtate sunt case individuale.

Imobilul tern domeniul public situat in intravilanul municipiul Carei, judetul Satu Mare in cartierul Mihai Viteazul 2 in spatele Magazinului Kaufland si este partial ocupat de transformatorul magazinului .

3.2. Descrierea situatiei juridice

Proprietatea imobiliara evaluata este teren cu destinatie curti constructii – alee si spatii verzi situat in intravilanul municipiul Carei, judetul Satu Mare, cod postal 445100.

Proprietar: UAT Municipiul Carei.

Este supus evaluarii dreptul de proprietate a UAT Municipiul Carei asupra proprietatii descrisa mai sus, conform documentelor puse la dispozitie si anexate prezentului raport de evaluare (vezi Anexe).

Date privind intabularea si date privind dobandirea dreptului de proprietate.

1. **Teren intravilan Carierul Mihai Viteazul 2 – alei si spatii verzi** : CF 114406, nr. cad 114406

Inregistrarea nr. 30385 / 29/08/2023

Act Notarial nr. 7064, din 28/08/2023 emis de Cherestiesu Zsolt; Act Administrativ nr. 17499, din 19/05/2023 emis de OCPI Satu Mare;

Se infiinteaza cartea funciara 114406 a imobilului cu numarul cadastral 114406 / UAT Carei, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 111205 inscris in cartea funciara 111205;

Act Normativ nr. 967, din 05/09/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Notarial nr. 496, din 09/02/2018 emis de Cherestiesu Zsolt; Act Administrativ nr. 1728, din 06/02/2018 emis de Primaria Carei;

Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza H.G. nr. 967/2002, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1

DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI CAREI

OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 111205/Carei, inscrisa prin incheierea nr. 3335 din 09/02/2018;

Sarcini:

Imobilul este liber de sarcini.

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI (CMBU)

Cea mai buna utilizare (CMBU) este definita in SEV 104, paragraful 30.4 astfel :

“ 30.4 Valoarea de piață a unui *activ* va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia (a se vedea paragrafele 140.1-140.5). Cea mai bună utilizare este utilizarea unui *activ* care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare *poate* fi continuarea utilizării curente a *activului* sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un *participant* de pe piață ar intenționa să o dea unui *active* atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.”

In analiza CMBU , evaluatorul considera mai intai utilizarile probabile in mod rezonabil ale proprietatii subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind CMBU a proprietatii subiect , evaluatorul aplica patru teste :

1. Permisibilitatea legala
2. Posibila fizic
3. Fezabilitatea financiara
4. Productivitatea maxima (Utilizarea proprietatii subiect care are cea mai mare valoare)

Intucat terenul este in general evaluat ca fiind liber si disponibil pentru amenajare si construire la CMBU a sa , sunt necesare ambele opinii cu privire la :

- teren , analizat ca fiind liber
- proprietatea construita (teren si constructii), analizata ,daca este cazul , ca fiind imbunatatita la nivelul standardelor existente in aria sa de piata, prin renovare, conversie sau modificare.

In cazul nostru avand vorba proprietati din domeniu public, de proprietati scoase din circuitul civil nu se analizeaza CMBU.

cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda comparației directe

Comparația directă este metoda recomandată, în primul rând pentru evaluarea terenului. Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării.

Comparația directă este cea mai utilizată metoda pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metoda atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcelele similare în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea acestei metode poate fi limitată. Neaplicarea acestei metode nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi obținute de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe semnificative (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate. Metoda comparației vânzărilor utilizează informații despre vânzările unor active identice sau asemănătoare cu activul subiect, pentru obținerea unei indicații asupra valorii.

Dacă există puține vânzări finalizate recente sau când accesul evaluatorilor la vânzări recente finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt publicate sau oferite spre vânzare (oferte active), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

În cazul în care se utilizează prețurile de listare sau ofertele de vânzare sau cumpărare, importanța acordată prețului de listare/ofertă *ar trebui* să se bazeze pe nivelul de angajament intrinsec al prețului și pe timpul de expunere pe piață a listării/ofertei. De exemplu, unei oferte care reprezintă un angajament obligatoriu de a cumpăra sau a vinde un *activ* la un anumit preț *poate* să i se acorde o încredere/ importanță mai mare decât unui preț cotelat, care nu reprezintă un angajament obligatoriu.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Evaluatorul aduna date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active: identifică asemănările și diferențele dintre aceste date; sortează informațiile în funcție de relevanța lor; ajustează prețurile comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect și formulează concluzii asupra valorii de piață a terenului evaluat.

Elementele de comparație includ:

- Drepturile de proprietate
- Condițiile de finanțare
- Condițiile de vânzare
- Cheltuieli efectuate imediat după cumpărare
- Condiții de piață
- Localizarea
- Caracteristicile fizice

Elemente de comparatie.

Elemente de comparatie luate in considerare de evaluator sunt de doua categorii:

- ❖ elemente de comparatie specifice tranzactionarii
 - ✓ drepturile de proprietate transmise
 - ✓ restrictii legale
 - ✓ conditiile de finantare
 - ✓ conditiile de vanzare
 - ✓ conditiile de piata
 - ✓ cheltuieli necesare imediat dupa cumparare
- ❖ elemente de comparatie specifice proprietatii
 - ✓ localizarea
 - ✓ caracteristicile fizice : suprafata , destinatia, amenajari exterioare topografie utilitati disponibile, forma in plan si deschidere

Unitatea de comparatie care am aplicat este pretul terenului exprimat in euro/mp.

La data evaluarii nu a fost identificate tranzactii cu amplasamente similare , in schimb a fost identificate mai multe oferte de terenuri intravilane din localitate. Din datele extrase de pe piata am identificat urmatoarele terenuri comparabile verificate si verificabile cu date de contact in Anexe comparabile:

1. Proprietatea comparabila A : teren intravilan situat in municipiul Carei :

- Suprafat teren: 571 mp
- Localizare : intravilan - Carei
- Destinatie : curti constructii
- Amenajari externe: utilitati
- Amenajari interne: nu sunt
- Topografie : plata
- Forma in plan : dreptunghiulara
- Pret oferta : 55 euro/mp

2. Proprietatea comparabila B : teren intravilan situat in municipiul carei:

- Suprafat teren: 760 mp
- Localizare : intravilan
- Destinatie : curti constructii
- Amenajari externe: utilitati
- Amenajari interne: nu sunt
- Topografie : plata
- Forma in plan : neregulata
- Pret oferta : 50 euro/mp

3. Proprietatea comparabila C : teren intravilan situat in municipiul Carei:

- Suprafat teren: 700 mp
- Localizare : intravilan
- Destinatie : curti constructii
- Amenajari externe: utilitati
- Amenajari interne: nu sunt
- Topografie : plata
- Forma in plan : dreptunghiulara
- Pret tranzactionare : 60 euro

Raport de evaluare

ajustare euro		0	0	0
Amenajari exterioare	nu	nu	nu	nu
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
Dimensiunea parcelei		asemanator	asemanator	asemanator
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
Topografie relief	drept	drept	drept	drept
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
Utilitati disponibile		similar	similar	similar
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
Forma in plan si deschidere	regulata	regulata	regulata	regulata
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
Ajustare neta pentru caracteristici fizice		0	0	0
Pret ajustat euro		55	50	60
Ajustare totala neta absoluta		0	0	0
Ajustare totala neta procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta		0	0	0
Ajustare totala bruta procentuala		0%	0%	0%
Numar ajustari		0	0	0

teren

27

60

1620

Ajustari specifice tranzactionarii

Pentru elementele de comparatie **specific tranzactionarii** : drept de proprietate transmis, restrictii legale , conditii de finantare, conditii de vanzare nu au fost aplicate ajustari pentru niciuna din cele trei proprietati comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor patru elemente de comparatie enumerate mai sus.

Pentru elementul conditii de piata am facut o ajustare pozitiva de 40% din motivul ca tranzactia a are o vechime de 1 an.

Ajustari specifice proprietatii

Referitor la elementele de comparative **Localizare , Suprafata, Destinatie, Amenajari exterioare, Topografie , Dimensiunea parcelei, Utilitati disponibile, Forme in plan**, nu am aplicat ajustari comparabilele sunt similare imobilului analizat.

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Analiza rezultatelor

Conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile paragrafele 100-106: Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii:

100. În fundamentarea concluziei asupra valorii, în raportul de evaluare se va face referire la abordarea sau abordările în evaluare aplicate, la datele de intrare utilizate și la argumentarea concluziilor stabilite.

101. Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului, raționament ce trebuie prezentat în raportul de evaluare. În anumite situații este posibil ca una sau două abordări să nu fie relevante sau aplicabile, evaluatorul având obligația profesională de a prezenta în cadrul raportului de evaluare argumentele și raționamentele care au stat la baza neaplicării acestora.

102. Raționamentul profesional al evaluatorului se va concretiza în prezentarea argumentelor care motivează importanța diferită acordată rezultatelor obținute prin aplicarea metodelor de evaluare folosite, respectiv în selectarea rezultatului obținut prin aplicarea uneia dintre metodele de evaluare, rezultat pe care evaluatorul îl consideră ca fiind cel mai rezonabil.

103. Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.

104. Nu este admisibilă stabilirea valorii proprietății imobiliare prin aplicarea mediei aritmetice sau a mediei ponderate a două sau mai multe valori obținute din aplicarea unor abordări sau metode diferite de evaluare.

105. Nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care **poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile.**

106. Diferența de până la 20% între două evaluări cu aceiași termeni de referință, precum și între rezultatul verificării cu obiectiv extins și rezultatul evaluării din raportul de evaluare verificat, indiferent de data la care rapoartele au fost întocmite, nu poate fi considerată a priori o nerespectare a standardelor de evaluare. Fără o argumentare conform prezentului standard, nici o diferență mai mare de 20% nu poate fi considerată o nerespectare a standardelor de evaluare.

6.2. Concluzia asupra valorii

Concluzia asupra valorii proprietatii Teren

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

În analiza rezultatelor s-au avut în vedere faptul ca valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o comparare; tinându-se cont de orientarea spre piață.

Astfel valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

- **Teren intravilan Cartier Mihai Viteazul 2 : CF 114406, nr. cad 114406**
Teren - abordarea prin comparatia directa : 8.047,84 lei

Anexa 1 - Acte de proprietate : extrase CF

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară SAȚU MARE
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Carei

CARTE FUNCIARĂ NR. 114406
COPIE
Carte Funciară Nr. 114406 Carei

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Carei, Cartier Mihai Viteazul 2, Jud. Satu Mare, alei și spații verzi

Nr. înr. cadastral nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	22	teren neîmprețuit

B. Partea II. Proprietăți și acte

Inscripții privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
30385 / 29/08/2023 Act Notaril nr. 1044, din 28/08/2023 emis de Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Satu Mare Se întărește cartea funciară 114406 a imobilului de teren cu cadastral 114406 / UAT Carei, rezultat din desemnarea imobilului cu numărul cadastral 111205 înscris în cartea funciară 111205	A1
Act Notaril nr. 996, din 05/02/2018 emis de Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Satu Mare Act Administrativ nr. 1748, din 05/02/2018 emis de Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Satu Mare Act Administrativ nr. 1748, din 05/02/2018 emis de Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Satu Mare Act Administrativ nr. 1748, din 05/02/2018 emis de Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Satu Mare	A1
11. DOMENIU PUBLIC AL MUNICIPIULUI CAREI Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Satu Mare nr. 114406 din 15/05/2023	18.4
Act Notaril nr. 1044, din 28/08/2023 emis de Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Satu Mare Se întărește cartea funciară 114406 a imobilului de teren cu cadastral 114406 / UAT Carei, rezultat din desemnarea imobilului cu numărul cadastral 111205 înscris în cartea funciară 111205	A1

C. Partea III. SARCINI

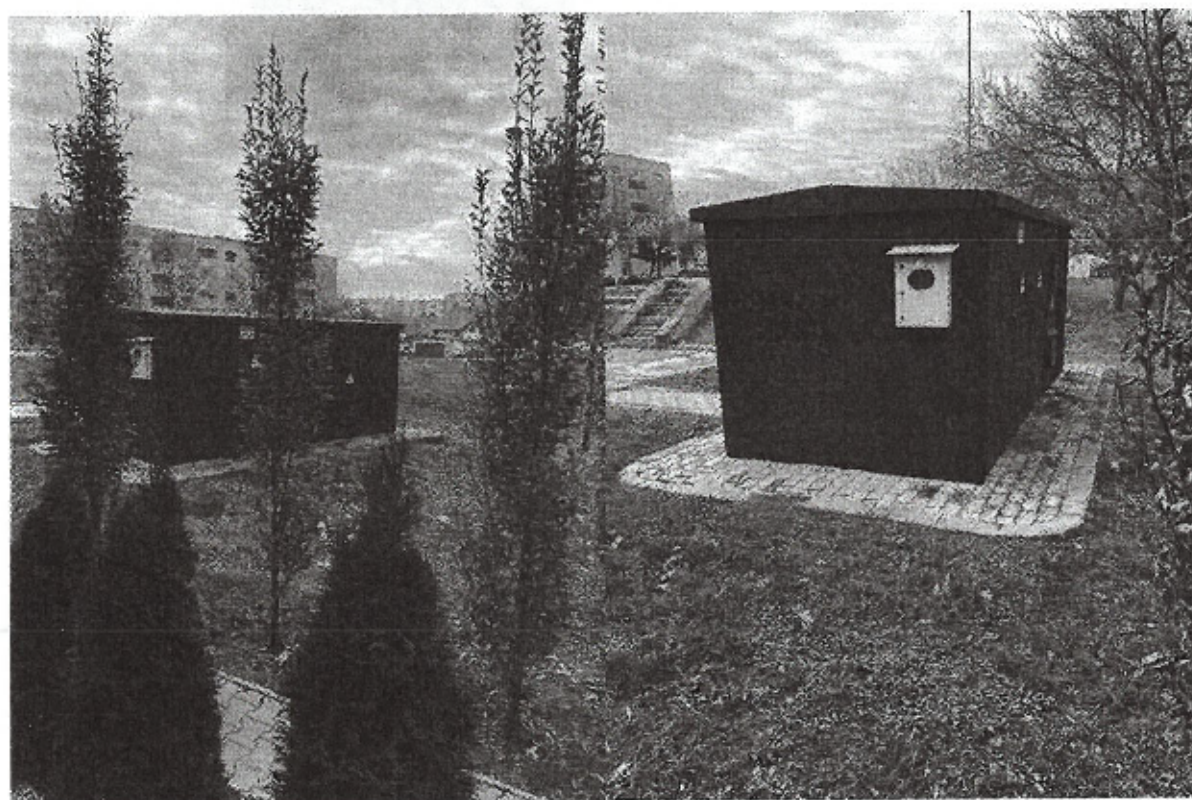
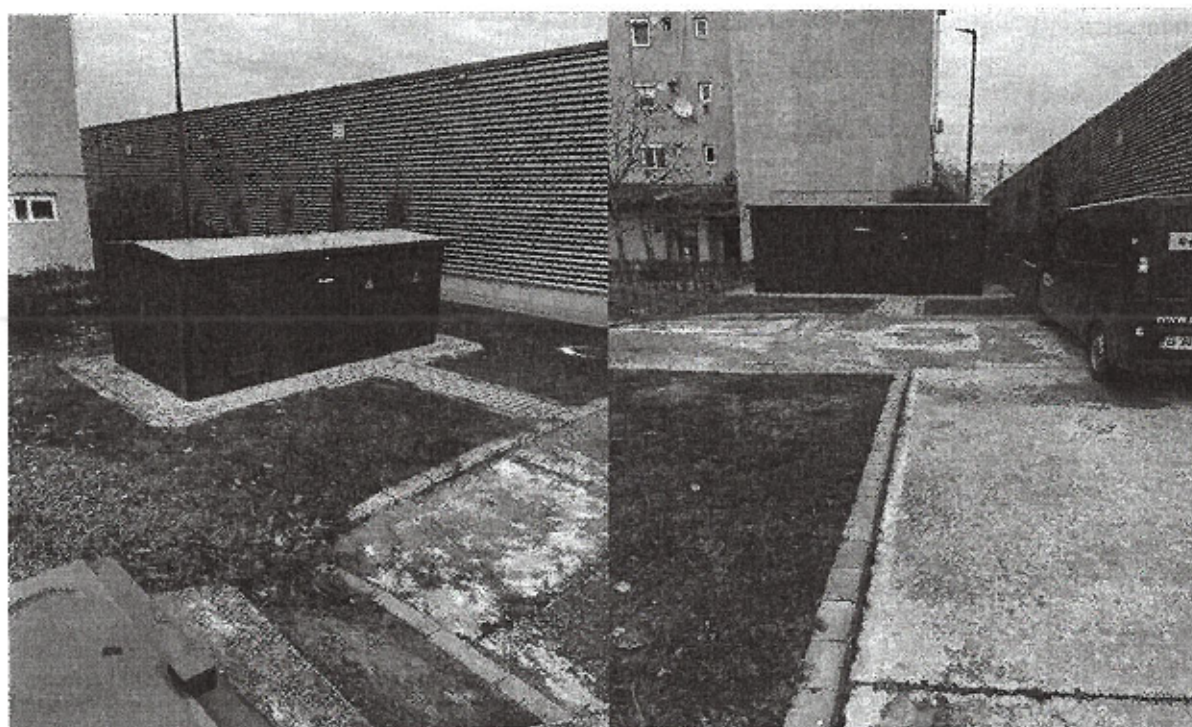
Inscripții privind desemnarea dreptului de proprietate, drepturi reale de garaj și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Fierastră Nr. 13405 Carosiera Dragăriei, Cluj

Punct Scurt	Punct Lung	Longime m
7	8	0.305
8	9	0.305
9	10	0.305
10	11	0.305
11	12	0.305
12	13	0.305
13	14	0.305

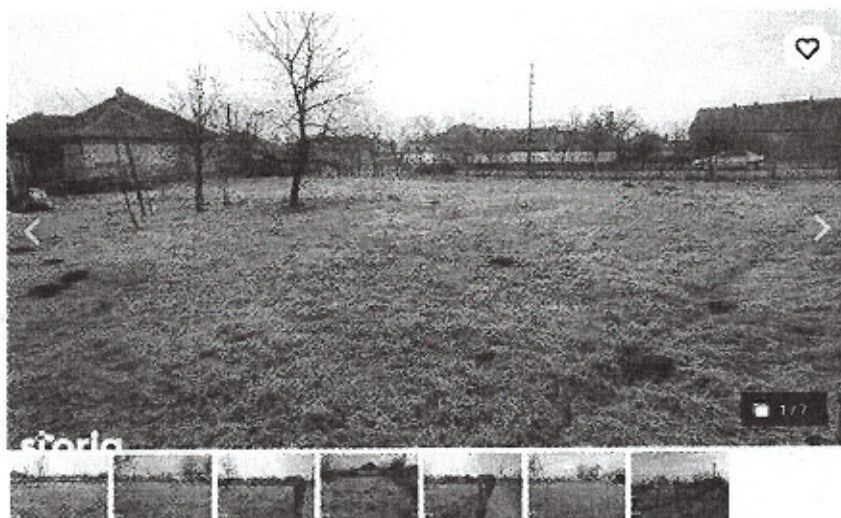
Longimile reprezentate sunt determinate în funcție de dimensiunile 70 și 100 mm și se înregistrează în planșă direct pe puncte care formează din elemente numerotate de la 1 la 14, fiecare cu 2 mm.

Anexa 3 : Poze imobile subiect:



[← Înapoi la listă](#)

Terenuri de vânzare > Satu Mare > Carei > De vânzare Teren intravilan 760 mp Carei -Const. Milie- Comision 0% cu



Florin Dubovici
Agenție
0740 022 020

+40 |

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2600

Administrarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (București) [mai multe](#)

Trimite mesajul

De vânzare Teren Intravilan 760 mp Carei -Const. Milie- Comision 0% cu

38 500 €

51 €/m²

Strada Densușeanu, Carei, Satu Mare

Strada Densușeanu, Carei, Satu Mare

760 m²

38 500 €

[Salvează](#)

[Contact](#)

Mr. Exclusivitate Premier Satu Mare

[Arată toate ofertele](#)

Agentei imobiliare

Mr. Exclusivitate Premier Satu Mare

774 afișează numărul

Satu Mare, Satu Mare (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

Prezentare generală

Suprafață	760 m²	Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

IDEAL pentru INVESTIȚIE, poate fi soluția la în realizarea unui proiect imobiliar ca și persoană fizică sau persoană juridică.

Vă ofer spre vânzare un teren intravilan de 760 mp cu 2 fronturi stradale de 30,50 ml pe Str. Const. Milie respectiv 35,89 ml pe Str. G. Densușeanu parțial împrejmuit și situat într-o zonă rezidențială.

Destinația actuală a zonei respective este zonă rezidențială cu P.O.T. max. 35% , C.U.T. max. 0,90.

Utilizări permise - locuințe cu regim de înălțime P, P+1-2, servicii de alimentație publică, instituții și servicii publice cu excepția de servicii cu efect poluant, unități de industrie mică nepoluante, spații publice, parcaje publice, zone plantate, locuri de joacă pentru copii, lucrări tehnico-edilitare

Quadrant în care se află terenul este în zona de dezvoltare urbană.