

**ABORDAREA PRIN PIATA (pentru teren)**

1 Euro=

4.9264

Lei

TEREN CONVENIAT LIBER	Alina de pe str. Nicolae	str. Ion Simion	str. Stefan Octavian Iosif	str. Constantin Mile
		oferta	oferta	oferta
Suprafata imp	45	1.993	562	760
Front si raportul terenurilor	28m. 1:0.5	raport 1:4.7	12m, raport 1:4.1	30.5m, raport 1:0.8
PREȚ VANZARE (EURO/imp)	7	€ 35	€ 65	€ 52
<b>1 CONDITII DE PIATA</b>				
Conditii ale pietei		oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru conditii ale pietei		10%	10%	10%
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 32	€ 59	€ 47
Explicații ajustări		marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării
<b>2 RESTRICTII LEGALE</b>				
Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare pentru restrictii legale		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 32	€ 59	€ 47
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>3 CONDITII DE FINANȚARE</b>				
Conditii de finanțare	plată integrală BANCAR	similar	similar	similar
Ajustare pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 31.50	€ 58.50	€ 46.80
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>4 CHELTUIELI IMEDIATE DUPA CUMPARARE</b>				
Cheltuieli imediate după cumparare	fara	fara	fara	fara
Ajustare pt. Cheltuieli		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 31.50	€ 58.50	€ 46.80
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>5 CONDITII DE VANZARE</b>				
Conditii de vânzare	obiective	similar	similar	similar
Ajustare pt. conditii de vânzare	(motivația părților)	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 31.50	€ 58.50	€ 46.80

Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
6	DREPTUL DE PROPRIETATE			
	Dreptul de proprietate transmisă	integral	integral	integral
	Ajustare pentru dreptul de proprietate	0%	0%	0%
	Prij. ajustari (EURO/mp)	€ 31.50	€ 58.50	€ 46.80
	Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
7	LOCALIZARE			
	Localizare	Alte de pe str. Narcisi	str. Stefan Octavian Iosif	str. Constantin Mitea
	Ajustare pentru localizare	5%	-5%	10%
		€ 1.58	€ 2.93	€ 4.66
	Explicații ajustări	ajustare datorată localizării inferioare	ajustare datorată localizării superioare	ajustare datorată localizării inferioare
	Front, forma, raport dimensiuni	28m, raport 1.0.6	20.5m, raport 1.4.7	30.5m, raport 1.0.8
		5%	5%	0%
	Ajustare pt. front, formă, dimensiuni	€ 1.58	€ 3.51	€ 0.00
	Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
8	CARACTERISTICI FIZICE			
	Suprafața (mp)	45	1,993	760
	Ajustare pentru suprafața	10%	2%	3%
		€ 3.15	€ 1.17	€ 1.40
	Explicații ajustări	ajustare funcție de suprafața (o suprafață mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafața (o suprafață mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafața (o suprafață mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)
	Topografia (planimetrie)	plană	similar	similar
	Ajustare pt. topografie	0%	0%	0%
	Explicații ajustări	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Acces posesor	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
		strada asfaltată	strada neasfaltată	strada asfaltată
	Ajustare pt. acces	0%	-5%	0%
		€ 0.00	€ 2.93	€ 0.00
	Explicații ajustări	nu este cazul	strada de pe care se face acces nu este asfaltată	nu este cazul
	Regim înălțime	P	P	P-E
		P+9	0%	0%
	Ajustare pentru construcție	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
9	CARACTERISTICI ECONOMICE			

Utilități disponibile	toate la limita terenului	toate la limita terenului	toate la limita terenului	toate la limita terenului
	0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru utilități	-€ 0.51	€ 0.00	€ 0.00	-€ 1.34
Explicații ajustări	reprezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități
10	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
	0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru șful zonei	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE	nerazionalitate	nerazionalitate	nerazionalitate
	0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru Cea mai bună utilizare	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Preț ajustat (EUR/mp)	37	37	37	32
Ajustare totală netă	(absolut) € 5.89	-€ 1.07	-€ 1.07	€ 4.85
	(procentual) 17%	-2%	-2%	9%
Ajustare totală brută	(absolut) € 5.91	€ 10.63	€ 10.63	€ 7.52
	(procentual) 20%	16%	16%	14%

Nr crt	Suprafață (mp)	Valoare unitară (euro/mp)	Valoare (euro)	piară	Valoare (lei)	piată
1	45	52	2,340		11,528	

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

Evaluator  
Ec. FOGAS  
Membru Titular  
Leg. nr. 12609

Interpretare ajustări:

Toate comparabilele au fost ajustate, una cu -10 %, deoarece evaluatorul a estimat o marja de negociere cu ofertanții

**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 anul 2022

**Condiții de restricții** – fără restricții..

**Localizare:** În urma analizării pieței din municipiul Carei, s-a observat o cerere mai mare a proprietăților imobiliare din zona turistică sau artere principale- prețurile din zonele mai îndepărtate de această zonă ajungând la 75% din prețurile din zona magnet. Comparabila A+5% localizare mai slabă .B cu -5% localizare superioară și C cu 10% inferioară

**Suprafața totală teren (m<sup>2</sup>):** evaluatorul a considerat adecvată o ajustare de 10% pentru comparabila A, 2% pentru ,B, și 3% pentru C în funcție de mărime se pot vinde mai ușor sau mai greu ca subiectul.

**Planeitate:** Comparabilele , nu a fost ajustată deoarece planul este drept identic cu cel al subiectului.

**Intravilan/Extravilan:** Toate comparabilele se află în intravilanul Municipiului Carei, nu necesită ajustări

**Utilități:** Toate comparabilele au utilități similare, o ajustare de -0% pentru utilități în vecinătate .

**Acces:** Toate comparabilele au acces direct la stradă secundară este necesară ajustare de 0% subiectul are acces la DN.

## Capitolul 6. Reconcilierea datelor. Concluzia asupra valorilor

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

Valoarea unitară estimată -	52 €/mp	256 lei
Valoare a suprafeței de 45 m <sup>2</sup>	2340 €	11.500 lei
Valoarea unitară estimată este cea a comparabilei C rezultată în urma corecțiilor, întrucât aceasta are corecția totală brută (%) cea mai mică.		

Evaluator  
Ec. FOGAS EMILIA  
Membru Titular Anev  
Leg. nr. 12609



# Anexe

- Poze obiectiv evaluat
- Comparabilele utilizate
- Documente de cadastru

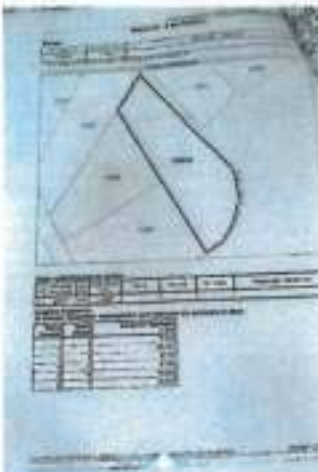
Poze imobil subiect evaluat



12/11/2017

OLX

[Mesaj](#)
[Canta](#)
[Contul tau](#)
[Adauga anunt nou](#)



**TIMEA**  
Te ajutam sa gasiti cel mai bun pret  
0744 603 804

**074 603 804** Trimite mesaj

Merchandise si servicii de servicii clienti

**SOCIALIZARE**

**Facebook**

**DISPONIBILITATE**

Adauga anunt nou

Publicat pe 22 August 2022

**Teren de vanzare 1993mp**

**69 900 €**

Personalizat Extensibil

Teraza fata
Extensibil / terenul intreg
Suprafata totala 1993 mp

**DESCRIERE**

Teren de vanzare intreg de 1993mp pe strada noua Savoy si a si cu terasa in parcul Sarmack, fermita pe un front de 20.55m

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-1993mp-IDgnzj6.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=2>



Proiectat de

### Terenuri pentru constructii case

**65 €** Pretul e negociabil

PROMANEAZA  REALIZATA

Terenuri 1000

Estimati / incalzire / incalzire

Suprafata 100-100 m<sup>2</sup>

#### DESCRIERE

Vand terenuri de teren, pentru constructii, in apropiere cu PUIE  
Case nr. Stefan Octavian stia  
Tel. 0711111111

PROFIL

**NOV**  
Profil de dezvoltare 2017  
01/01/2017

1, 075 707 6747

Trimitere mesaj

Te poate interesa si profilul utilizatorilor



#### LOCALIZARE

**Case**  
Sala Mare



#### OPORTUNITATI COMERCIALE

Este o oportunitate pentru dezvoltarea proiectului  
de dezvoltare a terenului pentru constructii case  
Sala Mare

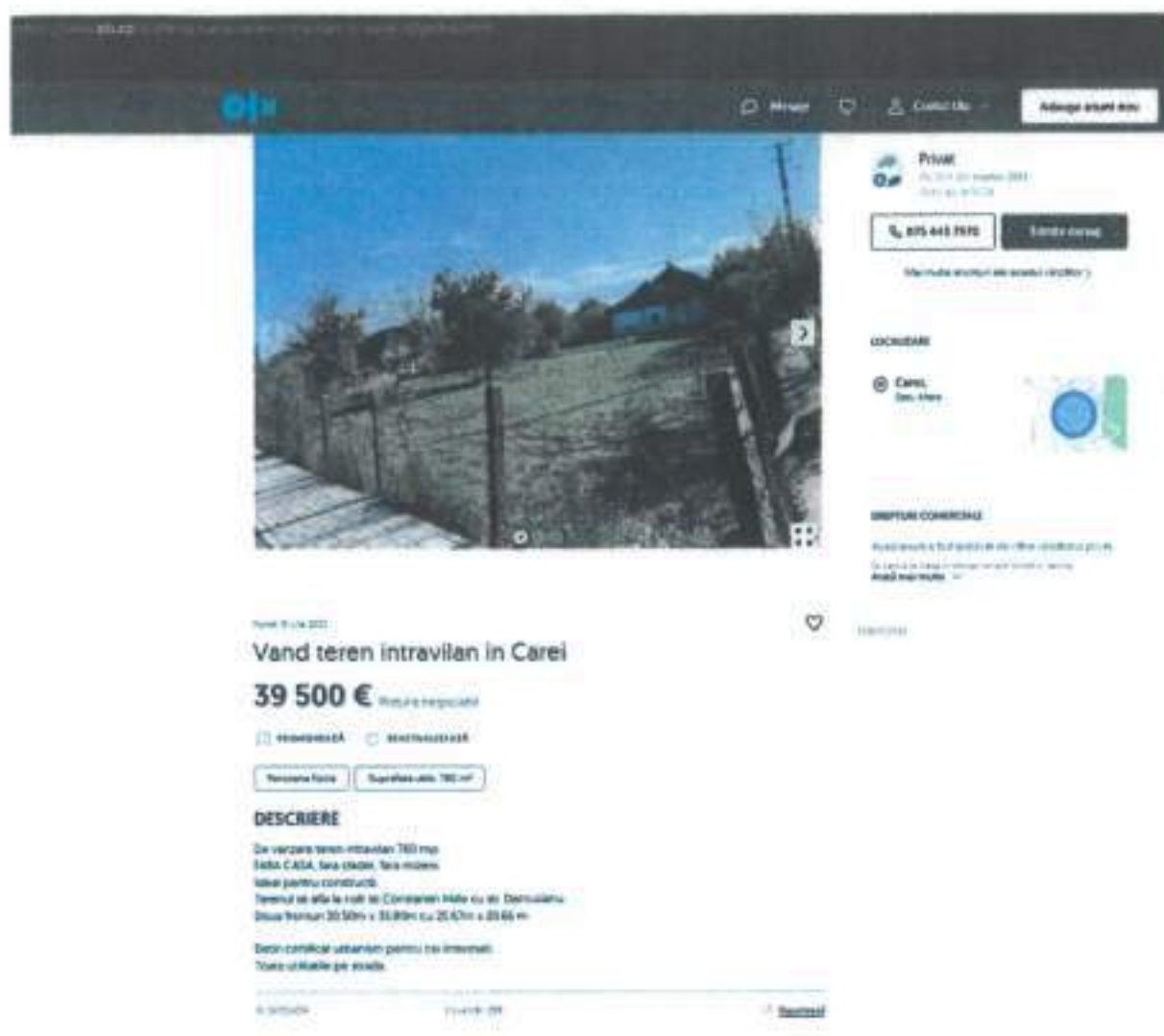


Favorite

<https://www.olx.ro/d/oferta/terenuri-pentru-constructii-case-IDgeHrX.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>



## Comparabila C



The image shows a screenshot of an OLX advertisement. At the top, there is a dark navigation bar with the OLX logo and several icons. Below the navigation bar is a large photograph of a plot of land with a fence and a house in the background. To the right of the photo is a sidebar with contact information for 'PRIVAT' and a 'Contactați vânzătorul' button. Below the photo, the text reads 'Vand teren intravilan in Carei' followed by the price '39 500 €' and 'Preț negociabil'. There are two radio buttons for 'negociabil' and 'fix', with 'negociabil' selected. Below this are two buttons: 'Vezi foto' and 'Suprafață: 180 m²'. The 'DESCRIERE' section contains the following text: 'Se vând teren intravilan 180 mp fără CASA, fără ștrand, fără mizerii, ideal pentru construcție. Terenul se află la răla în Comuna Ială cu sat Dornușeni. Două terenuri 20.50m x 35.00m cu 25.47m x 23.66 m. Dețin certificate urbanism pentru înălțime. Toate utilitățile pe strada.'

PRIVAT  
Nu este un număr de telefon  
075 443 7970  
Contactați vânzătorul

CONTACTARE

CAREI  
Dornușeni

DETALIUL COMISIEI

Realizăm și furnizăm servicii imobiliare profesionale în toată țara. Pentru mai multe informații, contactați-ne la numărul de telefon sau pe site-ul nostru.

17.11.2022

Vand teren intravilan in Carei

39 500 € Preț negociabil

negociabil  fix

Vezi foto Suprafață: 180 m²

DESCRIERE

Se vând teren intravilan 180 mp fără CASA, fără ștrand, fără mizerii, ideal pentru construcție. Terenul se află la răla în Comuna Ială cu sat Dornușeni. Două terenuri 20.50m x 35.00m cu 25.47m x 23.66 m. Dețin certificate urbanism pentru înălțime. Toate utilitățile pe strada.

0.000000 000000

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-in-carei-IDgk9s6.html>

**CARTE FUNCİARĂ NR. 103817**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 103817 Carei

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:12611 Carei

Adresa: Loc. Carei, Str Bujorului, Nr. 16A, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 634/104 Carei	45	

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 634/104 Carei	Loc. Carei, Str Bujorului, Nr. 16A, Jud. Satu Mare	atelier de coafura

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>249 / 27/01/1998</b> Act nr. 0;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu expropriere, inch. nr. 597/1981 cf.; inch. nr.200/1978 cf.; inch. nr.910/1980 cf. și inch. nr. 567/1981 cf.; dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>STATUL ROMAN</b> OBSERVATII: (provenite din conversia CF 12611 Carei)	/ B.4 A1
<b>6077 / 13/12/2004</b> Sentinta Civila nr. 1435, din 28/10/2004 emis de Judecatoria Carei;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATEconstructie proprie, in seria rang. inch. nr.249/1998 cf. și sistarea starii de devalmasie, dobandit prin Hotarare judecatoreasca, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>JASZFALVI MARIA</b>	A1.1
<b>16879 / 08/07/2020</b> Act Administrativ nr. 19805, din 06/07/2020 emis de PRIMARIA CAREI;	
B3 se noteaza schimbarea adresei din Cartier Mihai Viteazu I in strada Bujorului nr. 16A	A1, A1.1
<b>24046 / 29/07/2021</b> Act Administrativ nr. 109, din 09/06/2021 emis de Consiliul local al Municipiului Carei; Act Administrativ nr. 13947, din 26/07/2021 emis de Primaria Carei;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu expropriere, inch. nr. 597/1981 cf.; inch. nr. 200/1978 cf.; inch. nr. 910/1980 cf. și inch. nr. 567/1981 cf., inch. cf. 249/1998 și in baza HCL 109/2021, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL CAREI</b> , CIF:4481160, domeniul privat	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>249 / 27/01/1998</b> Contract Concesiune nr. 62, din 29/12/1993 emis de Consiliul local Carei;	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNEpe o perioada de 30 ani, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
1) <b>JASZVALVI MARIA</b> OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 12611 Carei)	

Neutilizabil în Circuitul  
Civil

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 634/104 Carei	45	

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

## DETALII LINIARE IMOBIL

## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	45	-	-	634/104 Carei	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 634/104 Carei	construcții anexa	-	Cu acte	atelier de coafura

Președinte de ședință  
Dan-Gabriel BONTEA

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