

RAPORT DE EVALUARE

5781 / 15 noiembrie 2021




« Teren intravilan »



ADRESA PROPRIETATII:	Satu Mare, Bulevardul Lalelei, nr. 2, jud. Satu Mare, cod poștal 440167
PROPRIETAR:	Municipiul Satu Mare domeniu privat pentru CF nr. 178665 / Satu Mare, respectiv Parohia Ortodoxa VIII Satu Mare pentru CF nr. 150289 / Satu Mare și CF nr. 150076 / Satu Mare
CLIENT:	Primaria Municipiului Satu Mare, CIF 4038806
Adresa client:	Satu Mare, Piata 25 Octombrie, Nr. 1, corp M, cod postal 440026, judetul Satu Mare
UTILIZATOR:	Primaria Municipiului Satu Mare

Evaluator: Plastin Nicoleta - Mariana
legitimația ANEVAR: 15271 - valabilă 2021

SINTEZA EVALUĂRII

Executant raport de evaluare	SC JUST EVAL INVEST S.R.L.
Reprezentant legal	Bojan Nicolae – Emanoil
Prin evaluator autorizat	Plastin Nicoleta - Mariana leg. 15271 - valabilă 2021
Data predării raportului:	15 noiembrie 2021
Data de referință a evaluării	12 noiembrie 2021
 Semnătura și Ștampila	 

Imobil evaluat	
<p style="text-align: center;">Stabilirea valorii de piata pentru 580 mp teren intravilan care constituie obiect de schimb între Primaria Municipiului Satu Mare, pe de o parte si Biserica Ortodoxa Romana VIII, pe de alta parte.</p> <p style="text-align: center;">Astfel Primaria Municipiului Satu Mare ofera 580 mp înscrisi în CF 178665 / Satu Mare iar Biserica Ortodoxa Romana VIII ofera 374 mp înscrisi în CF 150289 / Satu Mare plus 206 mp inscrisi in CF 150076 / Satu Mare</p>	
Nr. CF / localitate	CF 178665 / Satu Mare, CF 150289 / Satu Mare si CF 150076 / Satu Mare
Cadastral / topografic	Cad: 178665, 150289 si 150076
Adresa	Satu Mare, Bulevardul Lalelei, nr. 2, jud. Satu Mare, cod poștal 440167
Proprietar conform CF	Municipiul Satu Mare domeniu privat pentru CF nr. 178665 / Satu Mare, respectiv Parohia Ortodoxa VIII Satu Mare pentru CF nr. 150289 / Satu Mare și CF nr. 150076 / Satu Mare
Client	Primaria Municipiului Satu Mare, CIF 4038806
Utilizator	Primaria Municipiului Satu Mare
<p>Tipul valorii: Valoarea de piață conform SEV 104 – Tipuri ale valorii: <i>„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”.</i></p> <p>Descrierea raportului</p> <p>Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020, adoptate de ANEVAR, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).</p> <p>Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 5781 / 15 noiembrie 2021 în baza de date a evaluatorului. Raportul este identificat (în forma electronică - pdf), cu semnătura electronică a evaluatorului.</p>	

CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT

Imobil

Identificare scriptică: conform CF	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții pentru CF nr. 178665, respectiv arabil pentru CF nr. 150289 și CF nr. 150076
Identificare faptică: conform inspecție	Conform cu identificarea din CF
Dreptul de proprietate evaluat:	Integral (deplin)
Amplasare în localitate:	zona semicentrală
Denumire cartier:	Drumul Careiului
Vecinătăți:	mixt, preponderent comerciale
Calitatea vecinătăților:	foarte bună
Utilizarea actuală:	Teren intravilan – constructibil
CMBU : actuală/viitoare	Teren intravilan constructibil - pentru dezvoltare conform certificat de urbanism nr. 831/12.11.2021

Caracteristici teren

Intravilan / extravilan: conform CF	intravilan
Categoria de folosință: conform CF	Curți construcții pentru CF nr. 178665, arabil pentru CF nr. 150289 și nr. 150076
Suprafața: mp/ha	580 m ² care constituie suprafața de schimb între cei doi proprietari: Primăria Satu Mare care detine 5018 mp înscrisă în CF nr. 178665, pe de o parte și Parohia Ortodoxă VIII Satu Mare care detine 4827 m ² înscrisă în CF nr. 150289 și 561 m ² înscrisă în CF nr. 150076;
Utilități la front stradal:	energie electrică, gaz, apă, canalizare
Tipul drumului de acces la terenul evaluat:	asfaltat
Calitatea/starea drumului de acces:	foarte bună
Front stradal: ml	~suficient
Certificat de Urbanism: Da/Nu	Da, Certificat de urbanism nr. 831 din 12.11.2021 Primăria Satu Mare

Caracteristici construcții (amenajări)

Tip :	R;I;C;A etc	Fără
Abordări/Metode/Tehnici explorate		Metoda comparației directe Extracția de pe piață Metoda alocării Metoda reziduală Metoda capitalizării rentei funciare Analiza parcelării și dezvoltării
Abordări/Metode/Tehnici utilizate		Metoda comparației directe

Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare: 1 € = 4.9489 lei

Valoare de piață

32.000 € echivalent a 158.365 lei

Cuprins

1	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	1
1.1	Identificarea și competența evaluatorului	1
1.2	Identificare/Descrierea raportului.....	2
1.3	Identificarea clientului și a beneficiarilor desemnați	2
1.4	Identificarea utilizatorilor desemnați	2
1.5	Scopul evaluării.....	2
1.6	Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării (obiectul evaluării)	2
1.7	Tipul și premisa valorii.....	3
1.8	Data evaluării	4
1.9	Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora.....	4
1.10	Natura și sursa informațiilor utilizate.....	4
1.11	Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative.....	5
1.12	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative	7
1.13	Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare aplicate	7
2	PREZENTAREA DATELOR.....	8
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	8
2.2	Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)	9
2.3	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	9
2.4	Informații despre amplasament. Descriere fizică	10
	Restricții de construire (<i>Limitări legale ale dreptului de proprietate prevăzute de reglementări legale sau speciale</i>):.....	11
	Fotografii ale proprietății	12
2.5	Date privind impozitele și taxele	13
2.6	Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	14
3	ANALIZA PIEȚEI.....	14
3.1	Analiza cererii	14
3.2	Analiza ofertei	15
3.3	Echilibrul pieței.....	15
4	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	17
5	EVALUARE.....	18
5.1	Comparația directă.....	18
5.2	Tehnici (metode) alternative.....	21
6	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	22
7	Anexe	23
7.1	Documente ale proprietății	26
7.2	Prezentarea evaluatorului	39

RAPORT DE EVALUARE

1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Identificarea evaluatorului¹:

- SC JUST EVAL INVEST SRL
- Autorizație Membru Corporativ ANEVAR – 0366
- Asigurare profesională - 500.000 €
- Adresa evaluatorului - date de corespondență
 - Mun. Arad
 - Strada: Cozia, nr. 8, Corp A, ap. 3, jud. Arad
 - Telefon: 0744.871.229
 - Fax: +40.257.338.429
 - E-mail: arad@justeval.ro
- Reprezentant legal:
 - Bojan Nicolae Emanoil – administrator
 - Drăgan Larisa – Director general

Prin Evaluator Autorizat – Membru Titular ANEVAR:

- Plastin Nicoleta - Mariana, 15271 - valabilă 2021

Certificare

- Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- Certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele – ipotezele speciale prezentate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- Certificăm faptul că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate;
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație;
- Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul/destinatarul sau a altor persoane care au interese legate de client/destinatar sau de proprietățile supuse schimbului, și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior din partea evaluatorului;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul acesta respectând Codul Deontologic al profesiei de evaluator;
- Certificăm faptul că JUST EVAL INVEST SRL, nu se află sub incidența unor sancțiuni din partea ANEVAR, nu există o condamnare definitivă pentru săvârșirea unei infracțiuni cu

¹ În anexa raportului este prezentat evaluatorul

intenție iar evaluatorul care semnează prezentul raport nu se află în situația de conflict de interese cu clientul / utilizatorul / destinatarul raportului.

1.2 Identificare/Descrierea raportului

Identificare raport / Tip raport:

- Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 5781 / 15 noiembrie 2021 în baza de date a evaluatorului;
- Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, în vigoare, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).
- Raportul este identificat (în forma electronică - pdf), cu semnătura electronică a evaluatorului.

1.3 Identificarea clientului și a beneficiarilor desemnați

Client

- Primaria Municipiului Satu Mare, CIF 4038806

Adresa clientului

- Satu Mare, Piata 25 Octombrie, Nr. 1, corp M, cod postal 440026, judetul Satu Mare

Destinatarul raportului

- Primaria Municipiului Satu Mare, CIF 4038806 și
- Parohia Ortodoxa VIII Satu Mare

1.4 Identificarea utilizatorilor desemnați

Utilizatorul raportului

- Primaria Municipiului Satu Mare
- Parohia Ortodoxa VIII Satu Mare
- Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat, de nicio altă persoană fizică sau juridică, datele și informațiile prezentate în raport sunt confidențiale.

1.5 Scopul evaluării

Evaluare pentru stabilirea valorii de piață a suprafeței de cca 580 mp teren, în vederea realizării unui schimb.

1.6 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării (obiectul evaluării)

Proprietate imobiliară:

- Teren intravilan, înscris în CF 178665 / Satu Mare, CF 150289 / Satu Mare si CF 150076 / Satu Mare , nr. Top/Cad Cad: 178665, 150289 si 150076 .

Descriere:

- Teren intravilan în suprafață totală de 580 m2, categoria de folosință Curți construcții pentru CF nr. 178665, arabil pentru CF nr. 150289 si nr. 150076.

	<ul style="list-style-type: none">▪ Primaria Municipiului Satu Mare ofera 580 mp înscriși în CF 178665 / Satu Mare iar Biserica Ortodoxa Romana VIII ofera 374 mp înscriși în CF 150289 / Satu Mare plus 206 mp înscriși în CF 150076 / Satu Mare
Adresa proprietății:	<ul style="list-style-type: none">▪ Satu Mare, Bulevardul Lalelei, nr. 2, jud. Satu Mare, cod poștal 440167
Proprietar:	<ul style="list-style-type: none">▪ Municipiul Satu Mare domeniu privat pentru CF nr. 178665 / Satu Mare, respectiv Parohia Ortodoxa VIII Satu Mare pentru CF nr. 150289 / Satu Mare și CF nr. 150076 / Satu Mare
Dreptul de proprietate evaluat:	<ul style="list-style-type: none">▪ Considerat dreptul absolut (integral) de proprietate înscris în CF 178665 / Satu Mare, CF 150289 / Satu Mare și CF 150076 / Satu Mare , nr. Top/cad: Cad: 178665, 150289 și 150076 .
Alte mențiuni ale evaluatorului:	<ul style="list-style-type: none">▪ Evaluatorul a avut la dispoziție copii ale extraselor de carte funciară, eliberate conform cererii 88836 din 11.11.2021, 88832 din 11.11.2021 și 88829 din 11.11.2021 puse la dispoziție de către client, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexate prezentului raport și considerate parte integrantă. Conform extraselor de carte funciară prezentate proprietatea imobiliară <u>este liberă de sarcini</u>;<ul style="list-style-type: none">▪ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;▪ Imobilul nu este grevat de contracte de concesiune / închiriere, conform declarației clientului;▪ Evaluatorului nu i s-a adus la cunoștință existența unui titlu definitiv și executoriu care să știrbească integritatea dreptului de proprietate (nu sunt sarcini asupra proprietății care să ducă la executare silită).

1.7 Tipul și premisa valorii

Recomandări	<ul style="list-style-type: none">▪ Conform scopului evaluării s-a apelat la estimarea “valorii de piață” așa cum este definită în SEV 104 Tipuri ale valorii.
Definiție	<ul style="list-style-type: none">▪ „<i>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</i>”.
Ipoteză:	<ul style="list-style-type: none">▪ Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).
Curs de schimb:	<ul style="list-style-type: none">▪ Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 4.9489 lei.

- Modalități de plată:**
- Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții (schimb) fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing) etc.
- Premisa valorii:**
- Valoarea opinată nu include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără eventuale ajustări pentru orice taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării.
 - Valoarea opinată reflectă cea mai bună utilizare a activului supus evaluării, utilizarea curentă / existentă (a se vedea cap. 4 – C.M.B.U.)

1.8 Data evaluării

- Data predării raportului:**
- 15 noiembrie 2021
- Data inspecției :**
- Inspecția proprietății a fost efectuată de către evaluator Plastin Nicoleta Mariana, leg. 15271 / 2021 în prezența reprezentantului proprietarului d-nul Vascan Adrian la data de 12 noiembrie 2021
- Data de referință a evaluării:**
- 12 noiembrie 2021

1.9 Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora

- Documentarea:**
- În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție:
 - Extras de CF 178665 / Satu Mare, CF 150289 / Satu Mare și CF 150076 / Satu Mare ;
 - Certificat de urbanism nr. 831 din 12.11.2021 emis de Primăria Satu Mare;
 - Planuri de amplasament și încadrare în zonă;
 - Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurată de către d-nul Vascan Adrian și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile;
 - În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante;
- Restricții:**
- Nu a fost cazul

1.10 Natura și sursa informațiilor utilizate

- Informații primite de la client / proprietar:**
- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului;
 - Proprietarul / solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație – precizată prin extras de carte funciară, documente ale proprietății (anexate prezentului raport);
 - Istoricul proprietății
 - Scopul evaluării

Informații colectate de evaluator:

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații existente pe site-urile de specialitate (ex: www.imobiliare.ro; www.olx.ro; www.storia.ro ; www.remax.ro etc);
- Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>).

Comparabile selectate în analiza finală:

Comp. 1 Oferta <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-15-ar-65-000-eu-IDfwlQk.html>, preț tranzacție / ofertă 44 €/mp
Comp 2 Oferta, <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDf9Dyp.html> preț tranzacție / ofertă 50 €/mp
Comp 3 Oferta <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-408-mp-IDfuu1j.html>, preț tranzacție / ofertă 55 €/mp

1.11 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative:

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze, inclusiv a celor care pot să apară în raport:

- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul/Dreptul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil; Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie titlul/dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul/dreptul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).
- Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii (dreptul integral (absolut) de proprietate);
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Evaluatorul a examinat Extrasele de carte funciară privitoare la proprietate, anexate și a identificat proprietatea împreună cu d-nul Vascan Adrian . Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;
- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate/cadastrale.

- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.

- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea/terenul evaluat este traversat de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea/construirea acestuia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă terenul este afectat de o astfel de restricție sau nu.

Alte ipoteze semnificative:

- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată; Nu au fost luate în considerare astfel de ipoteze;

- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte, surse indicate în raportul de evaluare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți;

- Previzunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei, prețul materialelor și lucrărilor de construcție anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;

- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase; Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea terenurilor (nici terenul supus evaluării nici în zona de amplasare). Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe teren sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate

Ipoteze speciale semnificative:

- Nu este cazul

1.12 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative

Restricții:

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară; Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și client. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;
- Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și utilizatorului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;

Condiții limitative:

- Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestărilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;
- Eventualele despăgubiri prevăzute la alin. anterior sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

1.13 Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare aplicate

Standarde de evaluare:

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vigoare la data de referință a evaluării:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Reglementări:

- Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările standardelor de evaluare menționate

anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;

- Prezentul raport de evaluare este realizat cu respectarea propriilor proceduri interne de calitate. JUST EVAL INVEST SRL are implementat și menținut un SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII în conformitate cu cerințele standardului SR EN ISO 9001:2015/ISO 9001:2015, pentru domeniul de activitate COD CAEN 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management – certificat seria Q Nr. 195);
- Atât JUST EVAL INVEST SRL cât și evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare au încheiat asigurarea de răspundere profesională.

Devieri de la standarde

- Nu au fost

2 PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Identificarea

- Proprietatea evaluată « Teren intravilan » este identificată în extrasul CF 178665 / Satu Mare, CF 150289 / Satu Mare și CF 150076 / Satu Mare ;
- Proprietatea evaluată *Teren intravilan* este situată în Satu Mare, Bulevardul Lalelei, nr. 2, jud. Satu Mare, cod poștal 440167, această adresă se află în zona semicentrală a localității, Drumul Careiului. Accesul la imobil se face astfel: din Bulevardul Lalelei, strada asfaltată pentru CF 150076 și CF 150289, fiind parcele alăturate și din Str. Dunării pentru CF 178665.

Descrierea juridică

- Descrierea imobilului, „Teren intravilan”, categoria de folosință Curți construcții pentru CF nr. 178665, arabil pentru CF nr. 150289 și nr. 150076, în suprafață de 580 m2, construibil, nr. cadastral/nr. topografic: Cad: 178665, 150289 și 150076 , cuprins în extrasul de carte funciară CF 178665 / Satu Mare, CF 150289 / Satu Mare și CF 150076 / Satu Mare
 - Conform înscrierii privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale 26366/16.05.2017, în baza Actului Notarial nr. 1320 din 11.05.2017 emis de NP Codrean Adina Gheorghina, și Act administrativ nr. 11946 din 24.03.2010 emis de OCPI Satu Mare, respectiv înscrierii 28075/13.06.2018, în baza Hotărâre nr. 111/27.03.2007, dreptul de proprietate aparține Municipiul Satu Mare domeniu privat pentru CF nr. 178665 / Satu Mare, respectiv Parohia Ortodoxa VIII Satu Mare pentru CF nr. 150289 / Satu Mare și CF nr. 150076 / Satu Mare, iar conform înscrierii privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturilor reale de garanție și sarcini proprietatea este liberă de sarcini.

- Ipozeza:**
- Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;

2.2 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)

- Bunuri mobile:**
- Prezenta evaluare nu include nicio componentă nonimobiliară;
 - Terenul supus evaluării, dacă prin descrierea fizică prezintă amenajări (căi de acces, ziduri de sprijin, terasări pe porțiuni, canale, etc.), acestea nu au fost considerate componente nonimobiliară, prin definiție, astfel proprietatea evaluată a fost evaluată fără a lua în considerare componente nonimobiliare.

2.3 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

- Zona de amplasare**
- Proprietatea este situată în Satu Mare, Bulevardul Lalelei, nr. 2, jud. Satu Mare, cod poștal 440167, zona semicentrală, Drumul Careiului;
 - Satu Mare este o localitate *urbană, importantă*, de dimensiuni *medii*, cu un număr (aproximativ) de *102.000 locuitori*. Veniturile medii realizate de locuitori sunt *la nivelul mediei pe țară*;
 - Raportat la contextul național, localitatea are o economie *mediu dezvoltată, relativ diversificată din punct de vedere al industriilor*;
 - Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este o zonă *mixtă (comercial-rezidențială)*.

- Caracterul zonei de amplasare:**
- În zonă sunt amplasate terenuri intravilane, proprietăți rezidențiale, industrial și comerciale;
- În zonă se află:
- Rețea de transport în comun *în apropiere*, cu mijloace de transport *suficiente*;
 - Unități comerciale *în apropiere*; magazine în zonă *suficiente, bine aprovizionate*.
 - Unități de învățământ (mediu/superior): *în apropiere*
 - Unități medicale: *în apropiere*
 - Instituții de cult: *în apropiere*
 - Sedii de bănci: *în apropiere*
 - Parcuri –

- Utilități edilitare:**
- În zonă se află:
- Rețea urbană de energie electrică: *existentă*
 - Rețea urbană de apă: *existentă; la teren*;
 - Rețea urbană de termoficare: *inexistentă*
 - Rețea urbană de gaze: *existentă*
 - Rețea urbană de canalizare: *existentă*;
 - Rețea urbană de telefonie/cablu intern: *existentă în zonă*

- Gradul de poluare orientativ** (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor)
- Poluare fonică ⇒ medie;
 - Poluare cu noxe auto: ⇒ medie; ⇒ fără;
 - Poluare chimică:

Concluzii generale privind zona de amplasare

- Proprietatea este amplasată în Drumul Careiului, Satu Mare, Bulevardul Lalelei, nr. 2, jud. Satu Mare, cod poștal 440167.
- Zona este caracterizată ca una cu potențial mare de dezvoltare - *mixtă, preponderent comercială*, fiind bine localizată.
- Distanța față de centrul localității: *mică*;
- Densitatea construcțiilor în zonă: *<25%*;
- Infrastructură: *bună*;
- Economia zonei: *în stagnare*;
- Șomaj: *stagnare*;

2.4 Informații despre amplasament. Descriere fizică

Parcelă de teren înscrisă în CF 178665 / Satu Mare, CF 150289 / Satu Mare si CF 150076 / Satu Mare , Cad: 178665, 150289 si 150076 în suprafață totală de 580 m2 , categoria de folosință Curți construcții pentru CF nr. 178665, arabil pentru CF nr. 150289 si nr. 150076.

Tipul:

- *Teren intravilan*;
- Categoria de folosință: Curți construcții pentru CF nr. 178665, arabil pentru CF nr. 150289 si nr. 150076;
- Proprietate: personală;
- Cota: exclusivă;
- Drept de proprietate: Deplin;
- Front stradal (acces): da, suficient;
- Forma: dreptunghiulară;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului.

Amenajări:

- Împrejmuit pentru CF 150289 si CF 150076
- Ziduri de sprijin: Nu
- Terase pe porțiuni: Nu
- Stare teren: Terenul este *fără* denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea. *Nu necesită* cheltuieli de adecvare.

Regim economic:

- Categoria de folosință – teren liber construibil.

Vecinătăți:

- N – digul raului Somes;
- E – Satu Mare Shopping City;
- S – LIDL Drumul Careiului;
- V – Bulevardul Lalelei;

Restricții de construire

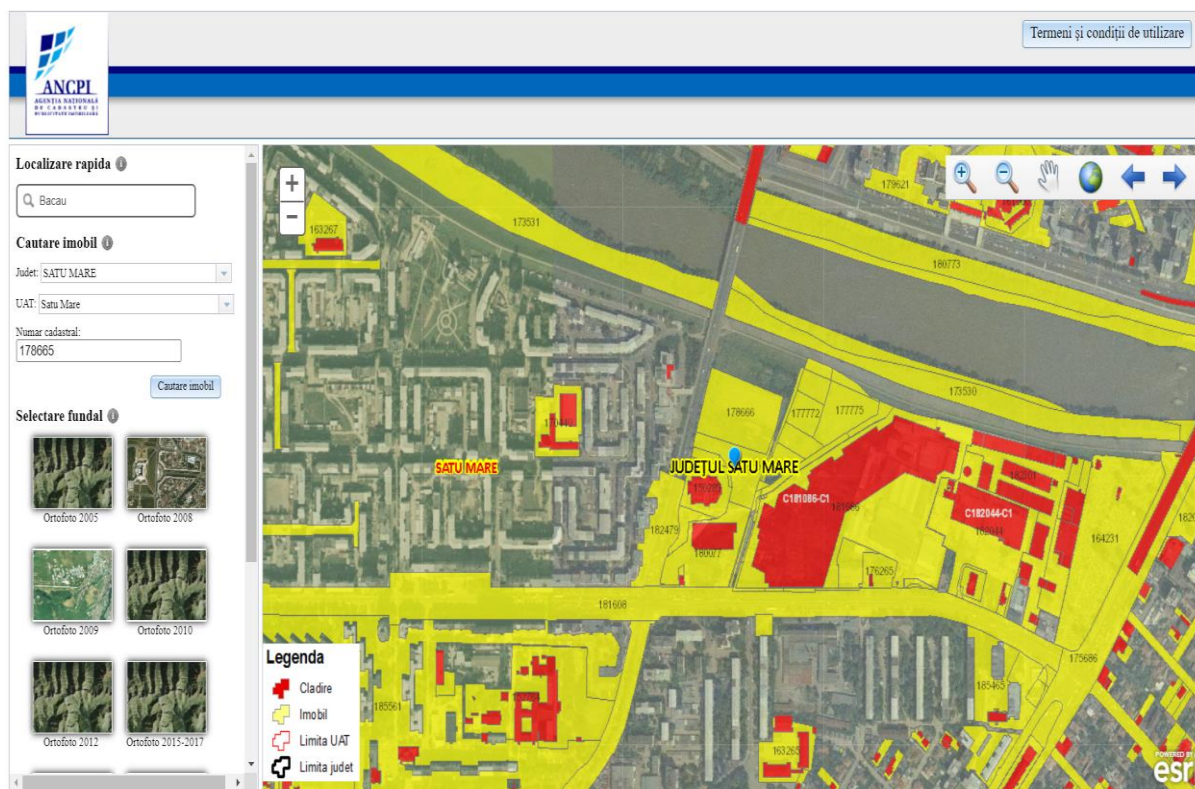
(Limitări legale ale dreptului de proprietate prevăzute de reglementări legale sau speciale):

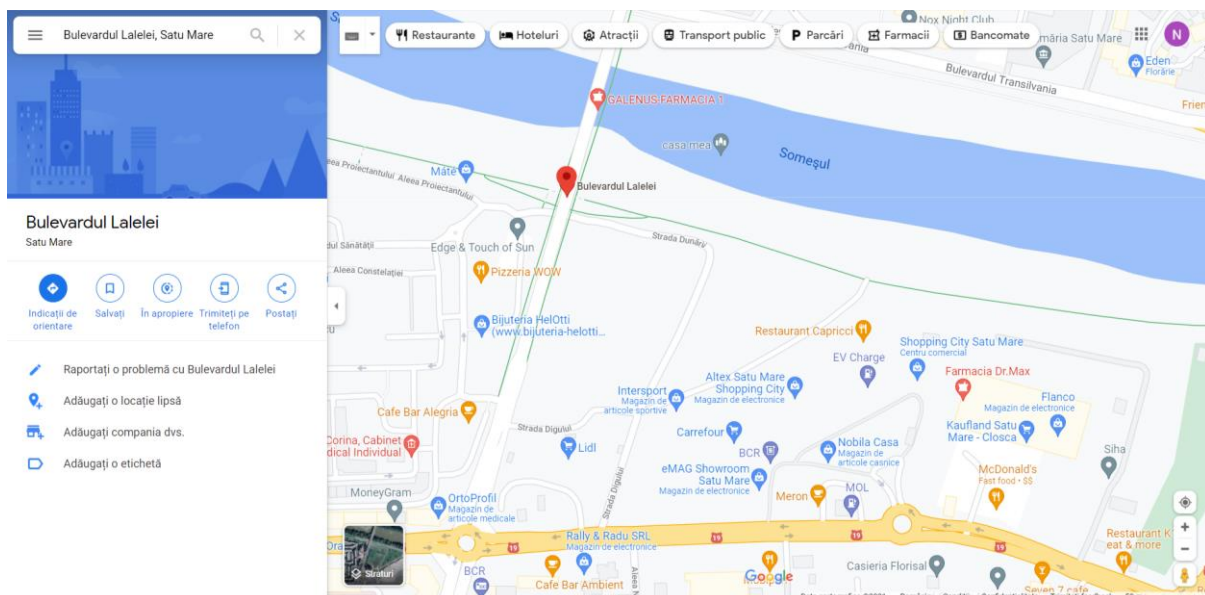
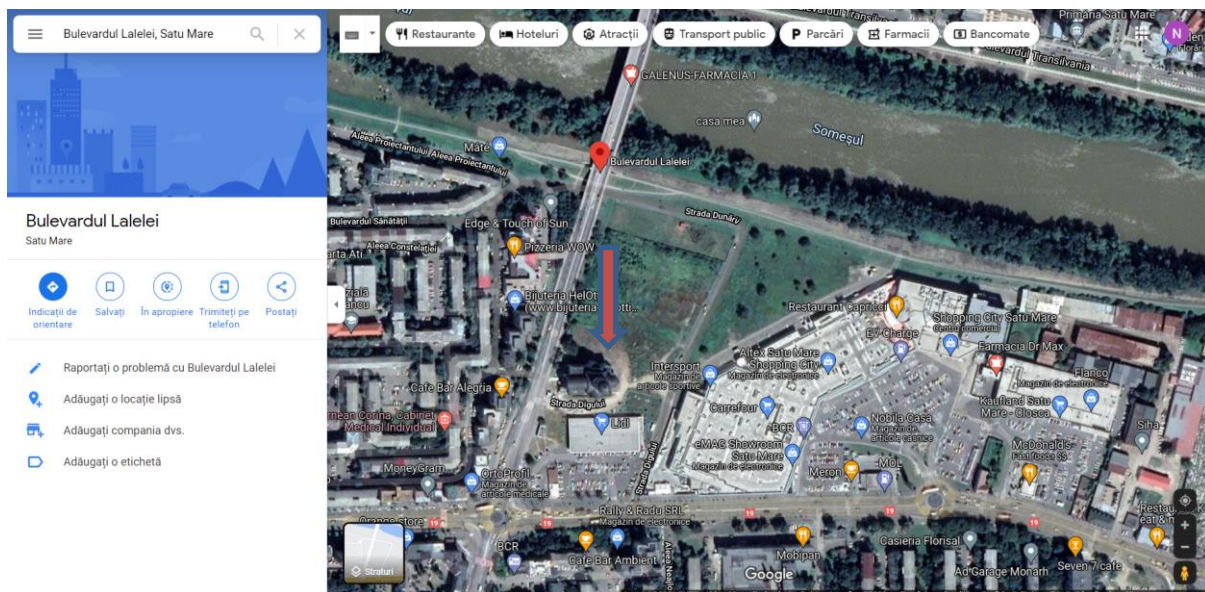
- Nu există rețele sau conducte care traversează terenul sau alte servituți și sarcini, care au putut fi identificate vizual cu ocazia inspecției, sau din actele puse la dispoziția evaluatorului, nu au putut fi observate suprafețe de teren afectate de restricții de construire.

Astfel:

- Păstrarea integrității mediului: *Nu este cazul;*
- Zonă (areal) natural protejat: *Nu;*
- Patrimoniu arheologic: *Nu;*
- Zonă protejată conform normelor de igienă și sănătate publică: *Nu;*
- Zonă de protecție și siguranță pentru obiectivele cu riscuri tehnologice limitări impuse de:
 - Sisteme de alimentare cu energie electrică: *Nu;*
 - Conducte de gaze: *Nu;*
 - Instalații de alimentare cu apă: *Nu;*
 - Infrastructuri publice: *Nu;*
- Zonă expusă la riscuri naturale:
 - Alunecări de teren: *Nu;*
 - Zonă inundabilă: *Nu.*

Amplasamentul este schițat în zona de amplasare astfel:





Fotografiile ale proprietății

C	F	1	7	8	6	6	5
							

							
C	F	1	5	0	2	8	9
							
							
C	F	1	0	0	0	7	6
							
							

2.5 Date privind impozitele și taxele

Impozite

- În conformitate cu prevederile privind CODUL FISCAL cu NORMELE METODOLOGICE DE APLICARE;
- În conformitate cu prevederile HCL;

Taxe:

- Idem Impozite

Ipoteza:

- Fără

2.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Istoric, incluzând vânzările anterioare

- Necunoscut. Conform ultimei înscrieri din CF;

Oferte sau cotații curente:

- Conform analizei de piață.

3 ANALIZA PIETEI

Considerente generale:

- Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).
- Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.
- Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect:

- Caracteristicile și elementele proprietăților evaluate duc la identificarea segmentului de piață a proprietății *de tipul Teren intravilan*, piață locală, amplasată în zona semicentrală a localității, cartier *Drumul Careiului*.

Arealul analizat:

- Zona de amplasare a proprietății și zone similare ca dezvoltare din localitatea de amplasare.

3.1 Analiza cererii

Cererea reflectă în cea mai mare măsură nevoile, cerințele materiale în strânsă concordanță cu puterea de cumpărare, precum și preferințele consumatorilor. Factorii importanți analizați:

Populația din “aria” proprietății	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj
Venitul pe gospodărie	<input type="checkbox"/> < med. națională	<input checked="" type="checkbox"/> ~ med. națională	<input type="checkbox"/> > med. națională
Puterea de cumpărare²	<input type="checkbox"/> < med. națională	<input checked="" type="checkbox"/> ~ med. națională	<input type="checkbox"/> > med. națională
Rata vânzărilor³	<input type="checkbox"/> în scădere	<input checked="" type="checkbox"/> stagnare	<input type="checkbox"/> în creștere
Accesul în zonă	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj
Politici publice zonale	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj
Creșterea economică a zonei	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj

² Procentajul din venitul gospodăriei disponibil cheltuit pentru diverse categorii de achiziții

³ Rata de raportare a vanzarilor din aria comerciala

Concluzii

- în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat *mediu* din partea potențialilor cumpărători;
- potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat *mediu*;
- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "*persoană fizică / juridică cu venituri medii (putere economică normală) capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea*", în vederea achiziționării / dezvoltării proprietății.

3.2 Analiza ofertei

Oferta competitivă se referă la „producția” și disponibilitatea produsului imobiliar.

Factorii importanți analizați:

Disponibilitate proprietăți similare Mare **Medie** Mică

Tendința prețului scădere stagnare Creștere

Costuri de construire scădere stagnare Creștere

Condiții si circumstanțe economice speciale:

a. Condițiile politice favorabile neinfluențabile dezavantajoase

b. Condițiile juridice favorabile neinfluențabile dezavantajoase

c. Condițiile econom. generale favorabile neinfluențabile dezavantajoase

d. Condițiile sociale favorabile neinfluențabile dezavantajoase

Impactul administrativ / reglementari locale Favorabil nefavorabil

Disponibilitatea de finanțare /creditare mică medie mare

Concluzii

- *există* proprietăți similare în zona de amplasare a proprietății evaluate, nivelul fiind considerat "*mediu*";
- în aria de piață definită, există proprietățile *similare calitativ* cu cea evaluată, disponibilitatea fiind considerată *medie*;
- proprietățile „disponibile” predominante în aria de piață sunt *atât terenuri intravilane cât și extravilane cu posibilitate de construire / dezvoltare*;
- tendința de utilizare probabilă în mod rezonabil spre utilizări alternative cu o fezabilitate și o productivitate ridicată (față de utilizarea teren pentru dezvoltare): *Nu există*

3.3 Echilibrul pieței

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se afla în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

Da	Piața activă: <i>Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor</i>
DA	“Echilibru relativ” <i>Caracterizat prin decalaj minim între cerere și ofertă o ușoară creștere a prețurilor unitare față de perioada precedentă, număr relativ mic de tranzacții</i>
Nu	Piață în declin: <i>Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor</i>
Nu	Piață a cumpărătorului <i>O piață în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)</i>

Da

Piață a vânzătorului

O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

Nivelul cererii	<input type="checkbox"/> Scăzut	<input checked="" type="checkbox"/> „Echilibru relativ”	<input type="checkbox"/> Peste ofertă
Nivelul ofertei	<input type="checkbox"/> Scăzut	<input checked="" type="checkbox"/> „Echilibru relativ”	<input type="checkbox"/> Peste cerere
Val. de piață a prop. similare în zonă	<input type="checkbox"/> În creștere	<input checked="" type="checkbox"/> „Echilibru relativ”	<input type="checkbox"/> În scădere
Perioada de marketabilitate	<input type="checkbox"/> < 6 luni	<input checked="" type="checkbox"/> 6 -12 luni	<input type="checkbox"/> >12 luni
Lichiditate	<input type="checkbox"/> Mică	<input checked="" type="checkbox"/> Medie	<input type="checkbox"/> Mare
Interes la cumpărare	<input type="checkbox"/> Mare	<input checked="" type="checkbox"/> Mediu	<input type="checkbox"/> Mic
Interes la închiriere	<input type="checkbox"/> Mare	<input type="checkbox"/> Mediu	<input checked="" type="checkbox"/> Mic

4 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare (C.M.B.U.) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

- ❖ Pornind de la considerațiile valorii proprietăților de utilitate publică (ghidate de țințele sociale și politicile publice) cea mai bună utilizare a activelor aflate sub incidența utilității publice se referă la utilizarea lor naturală (pentru care au fost achiziționate / construite).
- ❖ Datorită utilizării nelucrative a acestui segment de active (proprietăți) acestea nu răspund la forțele de piață, astfel de utilizări nu pot da naștere valorii de piață, a cărei bază poate fi numai cea mai bună utilizare economică. Cea mai bună utilizare în cazul activelor (proprietăților) publice poate fi exprimată numai prin prisma potențialului de acordare de beneficii publice (calitate a serviciilor).

Deși conceptual de cea mai bună utilizare se folosește în special în valoarea de piață, analiza CMBU a unei proprietăți este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații o astfel de analiză este necesară și adecvată

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva *unui participant* de pe piață, are ca rezultat cea mai mare *valoare* a unui *activ*.

Cea mai bună utilizare *trebuie* să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare *valoare* a *activului*.

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.

Terenul analizat: intravilan, categoria de folosință Curți construcții pentru CF nr. 178665, arabil pentru CF nr. 150289 și nr. 150076, cu posibilitate de dezvoltare – construcții, conform cu certificatul de urbanism 831 din 12.11.2021.

Conform certificatului de urbanism, destinația terenului: instituții și servicii, lucrări tehnico – edilitare, zone verzi, circulații rutiere și parcaje, circulații pietonale și mobilie urban

Conform analizei zonei de amplasare, piața nu face distincție între terenurile cu destinație rezidențială, funcțiuni comerciale sau servicii profesionale, în aria de piață delimitată, oricare ar fi destinația de dezvoltare a terenului aceasta se află în CMBU.

Practic, ținând cont de amplasament, cea mai bună utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară *teren intravilan cu destinație dezvoltare*, conform Certificatului de urbanism anexata prezentului raport. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- **este** permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**
- este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații)

5 EVALUARE

Pentru a estima valoarea terenului supus schimbului, pornind de la faptul cu proprietățile sunt alăturate, loturile din dezmembrare nu își modifică utilizarea, a fost considerată valoarea unui lot de 580 mp drept valoare echitabilă în cazul schimbului.

În evaluarea terenului liber se pot utiliza șase metodele de (uneori numite și tehnici): comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări /ofertări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: *extracția de pe piață*, *alocarea (proporția)* și *metode de capitalizare a venitului*.

5.1 Comparația directă

Metoda comparațiilor directe este o metodă care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Valoarea de piață se bazează pe teoria economică convențională, care susține existența unui preț unic conducător la punctul în care oferta este egală cu cererea, pe o piață concurențială.

Conceptele anticipării și schimbării, care fundamentează principiile cererii și ofertei, substituției și echilibrului, precum și cel al condițiilor externe sunt esențiale în abordarea prin comparația directă.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere tranzacționate sau expuse pe piața imobiliară locală.

Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei cele specifice tranzacțiilor, condițiile pieței (timpul) și elementele specifice proprietății (caracteristici fizice, utilizare, etc).

Unitatea de comparație adecvată a fost considerată €/m² și elementele de comparație ale comparabilelor finale luate în sunt prezentate astfel:

Unități și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț vânzare / ofertare - total		65.000 €	50.000 €	22.500 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		43,33 €/mp	50,00 €/mp	55,15 €/mp
Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
Elemente specifice tranzacției				
Drepturi de proprietate transmise	absolut (integral)	similar	similar	similar
Restricții legale	fără	similar	similar	similar
Condiții de finanțare	considerat cash	numerar	numerar	numerar
Condiții de vânzare	tranzacții nepărtinitoare	similar	similar	similar
Cheltuieli imediat după cumpărare	fara	fara	fara	fara
Condițiile pieței:	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Elemente specifice proprietății				
Localizare:	zoana Drumul Careiului	Str. Drumul Careiului(inferior)	Str. Drumul Careiului(inferior)	Str. Aurel Vlaicu
Caracteristici fizice				
Suprafața totală teren :	580 m.p.	1.500 m.p.	1.000 m.p.	408 m.p.
Forma	regulată /construibil	regulată /construibil	regulată /construibil	regulată /construibil
Front stradal (mp) / raport front adâncime	20 / 11/16	~ 18 ml / 3/16	~ 25 ml / 10/16	~ 30 ml / 2 3/16
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	en. el./apa/canalizare/gaz	similar	similar	similar
Utilizare	mixtă	similar	similar	similar

Grila de piață se prezintă astfel:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare	Loc. Satu Mare, Str.Lalelei	Str. Drumul Careiului		Str. Drumul Careiului		Str. Aurel Vlaicu	
Data	prezent	prezent		prezent		prezent	
Suprafața	580 m.p.	1.500 m.p.		1.000 m.p.		408 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		65.000 €		50.000 €		22.500 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		43,33 €/mp		50,00 €/mp		55,15 €/mp	
Tip comparabilă		ofertă		ofertă		ofertă	
Marja negociere (%) / total		-5%	-2,2 €	-5%	-2,5 €	-5%	-2,8 €
Preț de vânzare ajustat		41,16 €		47,50 €		52,39 €	
Ajustari specifice tranzacționării							
Drepturi de proprietate transmise	absolut (integral)	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		41,16 €/mp		47,50 €/mp		52,39 €/mp	
Restricții legale - coeficienti urbanistici	fără	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		41,16 €/mp		47,50 €/mp		52,39 €/mp	
Condiții de finanțare	considerat cash	numerar		numerar		numerar	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		41,16 €/mp		47,50 €/mp		52,39 €/mp	
Condiții de vânzare	nepărtinitoare	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		41,16 €/mp		47,50 €/mp		52,39 €/mp	
Cheltuieli imediat după cumpărare	fara	fara		fara		fara	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		41,16 €/mp		47,50 €/mp		52,39 €/mp	
Condiții ale pieței (timpul)	data evaluării	data evaluării		data evaluării		data evaluării	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		41,16 €/mp		47,50 €/mp		52,39 €/mp	
Ajustări specifice proprietății							
Localizare	zoana Drumul Careiului	Str. Drumul Careiului(inferior)		Str. Drumul Careiului(inferior)		Str. Aurel Vlaicu	
Ajustare (%) / total		10%	4,1 €	15%	7,1 €	10,0%	5,2 €
Preț ajustat		45,28 €/mp		54,63 €/mp		57,63 €/mp	
Caracteristici fizice							
a Mărime (dimensiune) și formă	580 m.p.	1500 mp / regulată /construibil		1000 mp / regulată /construibil		408 mp / regulată /construibil	
Ajustare (%) / total		10%	4,5 €	5%	2,7 €	-5%	-2,9 €
b Front stradal / raport front adâncime	~ 20 ml 11/16	~ 18 ml 3/16		~ 25 ml 10/16		~ 30 ml 2 3/16	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
c Topografie	plan	plan		plan		plan	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		49,80 €/mp		57,36 €/mp		54,75 €/mp	
Utilitati (en. el./apa/canalizare/gaz)	en. el./apa/canalizare/gaz	similar		similar		similar	
Cheltuieli introducere utilitati		€ 0,0		€ 0,0		€ 0,0	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		49,80 €/mp		57,36 €/mp		54,75 €/mp	
Utilizare	mixtă	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		49,80 €/mp		57,36 €/mp		54,75 €/mp	
Preț ajustat		50 €/mp		57 €/mp		55 €/mp	
Ajustare netă		21%	8,6 €	21%	9,9 €	5%	2,4 €
Ajustare totală brută		€ 8,64		€ 9,86		€ 8,12	
Ajustare brută procentuala		✘	21%	✘	21%	✔	16%
Număr ajustări negative		0		0		1	
Număr ajustări pozitive		2		2		1	
Total număr ajustări		2		2		2	
Suprafața	580 m.p.	Opinie unitara		55 €/mp			
Valoare estimată	32.000 €	echivalent a		158.365 lei			
Curs valutar folosit 1 euro =	4,9489 lei	la data de		12-nov.-21			

Explicarea ajustarilor:	
Au fost aplicate atat ajustari cantitative cat si calitative.	
S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului ca aceste proprietati sunt oferite si nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă, marja medie de negociere ~ 5%	
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele având dreptul de proprietate absolut
Restricții legale - coeficienti urbanistici	proprietatea subiect
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustări, condițiile de finanțare fiind numerar atât la proprietatea subiect cât și la comparabile
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustări, neexistând motivări ale cumpărătorului sau vânzătorului - constrângeri privind tranzacția
Cheltuieli imediat după cumpărare	Nu au fost necesare ajustari
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustari
Localizare	S-au aplicat ajustari comprabilelor in functie de amplasarea acestora in localitate respectiv in zone mai bine sau mai slab cotate din punct de vedere economico social bazat pe analiza de piata cunoscuta de evaluator.
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune) și formă	S-au aplicat ajustari intrucat s-a considerat ca proprietatea subiect are suprafata mai mica , deci valoarea unitara mai mare , mai usor vandabila.
Front stradal - deschidere la fațadă	Nu au fost necesare ajustari
Topografie	Nu au fost necesare ajustari
Utilitati	Nu au fost necesare ajustari
Utilizare	Nu au fost necesare ajustari, atat proprietatea subiect cat si comparabilele avand cea mai buna utilizare similara
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustari (ajustarea brută procentuală cea mai mică)	

5.2 Tehnici (metode) alternative

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. *Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.*

Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
- d) dacă există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică adreptului de proprietate afectat de locațiune.

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute 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 parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Tehnicile (metodele) alternative menționate anterior nu au fost folosite în prezenta evaluare fiind considerate neaplicabile sau nerelevante în cazul proprietății evaluate.

6 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acesteia, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv cantitatea informațiilor) și scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

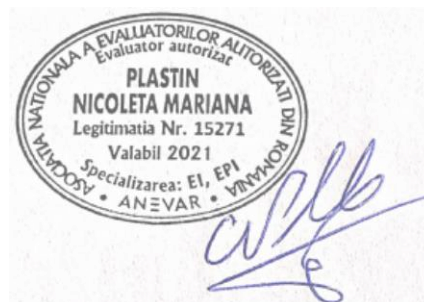
Valoarea de piață

32.000 € echivalent a 158.365 lei

Valoarea nu cuprinde TVA

Valoarea a fost determinată prin metoda comparației directe

Evaluator
Plastin Nicoleta - Mariana



JUST EVAL INVEST SRL



7 Anexe

Oferte si tranzactii teren (Oferte verificate telefonic /Interviu)

Comparabila 1: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-15-ar-65-000-eu-IDfwlQk.html>

The screenshot shows an OLX advertisement for a plot of land. The main text reads: "TEREN 15 AR 65.000 EU." followed by "65 000 €". Below this, there is a link "VREI UN CREDIT IPOTECAR?" and buttons for "PROMOVEAZĂ" and "REACTUALIZEAZĂ". The ad specifies "Persoana fizica", "Extravilan / intravilan: Intravilan", and "Suprafata utila: 1 500 m²". A note mentions "(P) McDonald's: Esti in cautarea unui job?". The description states: "Vand teren 1500m2 (15 ar) pe str.Stefan Stetu intre Decolux si Satan,inainte de Brico si Auchan ,apa,gaz,curent ,canalizare .Un loc linistit intr-o zona in plina dezvoltare.Aproape de magazine,scoli,spital,piata si centura orasului.65000 EURO TEL 07*****91". On the right, a mortgage calculator shows: "Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare?", "AM NEVOIE SA IMPRUMUT 270725 Lei", "VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 Luni", and "1371.72 Lei Rata lunara". A red button says "APLICA ACUM".

Comparabila 2: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDf9Dyp.html>

Terenuri

Caută rapid...

Satu Mare

2.339 TERENURI INTRAVILANE 14 LISTĂRI NOI

	Panaît Cerna, Satu Mare (...)	4.100 €	Teren intravilan	teren 3.100 m ²	Proprietar
	Izvorului, Satu Mare (SM)	↑ 44.900 €	Teren intravilan	teren 680 m ²	Proprietar
	Căprioarei, Satu Mare (SM)	1.300 €	Teren intravilan	teren 3.300 m ²	Proprietar
	Căprioarei, Satu Mare (SM)	14 €/m ²	Teren intravilan	teren 3.300 m ²	Proprietar
	Carei, Satu Mare (SM)	↓ 5.500 €	Teren intravilan	teren 944 m ²	Proprietar
	Satu Mare (SM)	50.000 €	Teren intravilan	teren 1.000 m ² · d 25	Proprietar
	Gabriel Georgescu, Titulescu, Satu Mare (SM)	5.000 €	Teren intravilan	teren 1.800 m ² · d 20	Proprietar
	Satu Mare (SM)	20 €/m ²	Teren intravilan	teren 470 m ²	Proprietar
	Lucian Blaga, 338, Satu Mare (SM)	Închiriere	Teren intravilan	teren 3.400 m ²	Proprietar
	Lucian Blaga, 388, Satu Mare (SM)	↓ 15.000 €	Teren intravilan	teren 3.400 m ²	Proprietar

Satu Mare (SM)
99 zile pe piata | 05/09/2021

DETALII ACTIVITATE CONTACT

Contact

Proprietar
+40 771 318 367

Adaugă la contacte

Terenuri

Caută rapid...

Satu Mare

2.339 TERENURI INTRAVILANE 14 LISTĂRI NOI

	Panaît Cerna, Satu Mare (...)	4.100 €	Teren intravilan	teren 3.100 m ²	Proprietar
	Izvorului, Satu Mare (SM)	↑ 44.900 €	Teren intravilan	teren 680 m ²	Proprietar
	Căprioarei, Satu Mare (SM)	1.300 €	Teren intravilan	teren 3.300 m ²	Proprietar
	Căprioarei, Satu Mare (SM)	14 €/m ²	Teren intravilan	teren 3.300 m ²	Proprietar
	Carei, Satu Mare (SM)	↓ 5.500 €	Teren intravilan	teren 944 m ²	Proprietar
	Satu Mare (SM)	50.000 €	Teren intravilan	teren 1.000 m ² · d 25	Proprietar
	Gabriel Georgescu, Titulescu, Satu Mare (SM)	5.000 €	Teren intravilan	teren 1.800 m ² · d 20	Proprietar
	Satu Mare (SM)	20 €/m ²	Teren intravilan	teren 470 m ²	Proprietar
	Lucian Blaga, 338, Satu Mare (SM)	Închiriere	Teren intravilan	teren 3.400 m ²	Proprietar
	Lucian Blaga, 388, Satu Mare (SM)	↓ 15.000 €	Teren intravilan	teren 3.400 m ²	Proprietar

Satu Mare (SM)
99 zile pe piata | 05/09/2021

DETALII ACTIVITATE CONTACT

Portofoliu

50.000 €
Pret initial

GRAFIC

Descriere

Teren intravilan
Vand 10 ari teren intravilan, front 25 m cu toate utilitatile in fata terenului. Terenul este situat pe Str. Careiului, la drumul principal. Pret 5000EUR/ari

Localizare

Satu Mare (SM)
CAREIULUI

Careiului, Satu Mare (SM)
946 zile pe piata | 23/03/2020

DETALII ACTIVITATE CONTACT

Contact

Proprietar
+40 743 576 299

Adaugă la contacte
Toate anunțurile (3)

Comparabila 3: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-408-mp-IDfuu1j.html>

olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-408-mp-IDfuu1j.html

Postat 04 noiembrie 2021

Teren intravilan 408 mp

22 500 €

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / Intravilan: Intravilan

(P) McDonald's: **Esti in cautarea unui job?**

Descriere

Vand teren intravilan 408 mp situat in Satu Mare, Str. Aurel Vlaicu, toate utilitatile

ID: 228910281 Vizualizări: 128 **Raportează**

Vanzator

Zoltan
Pe OLX din aprilie 2019
Activ azi la 16:49

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

074 591 2560 **Trimite mesaj**

Localizare

Satu Mare, Satu Mare



7.1 Documente ale proprietății

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SATU MARE
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Satu Mare

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 178665 Satu Mare

Nr. cerere	88836
Ziua	11
Luna	11
Anul	2021

Cod verificare
100109546473



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Satu Mare, Bdul Lalelei, Nr. 2, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	178665	5.018	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
26366 / 16/05/2017	
Act Notarial nr. 1320, din 11/05/2017 emis de CODREAN Adina Gheorghina;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEschimb, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	1) MUNICIPIUL SATU MARE, domeniu privat

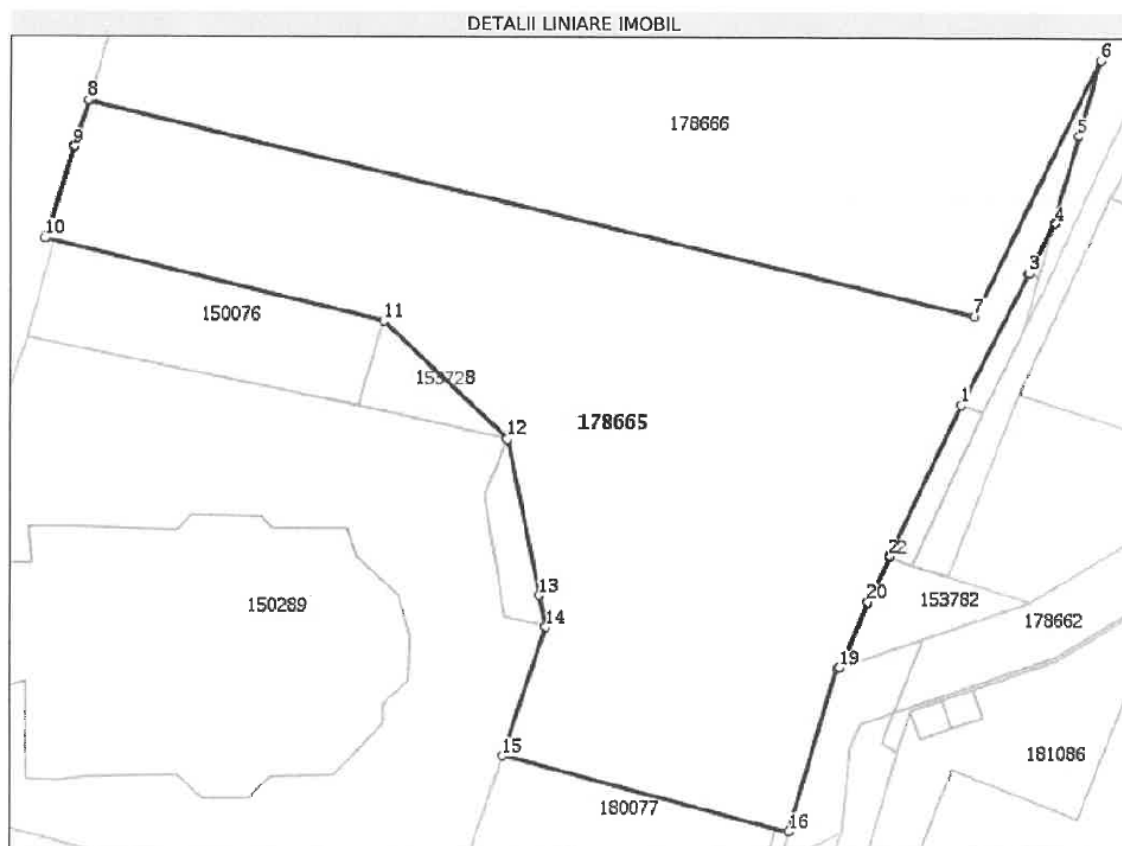
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri 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
178665	5.018	

* 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	curți construcții	DA	5.018	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.844
3	4	7.364
5	6	10.481
7	8	121.502
9	10	12.649
11	12	22.72

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	0.01
4	5	12.266
6	7	38.182
8	9	6.612
10	11	46.513
12	13	21.261

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	4.316	14	15	18.131
15	16	39.487	16	17	22.683
17	18	0.319	18	19	0.067
19	20	9.418	20	21	6.641
21	22	0.025	22	1	22.449

** 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.ancpi.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,

11/11/2021, 11:30





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SATU MARE
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Satu Mare

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 150076 Satu Mare

Nr. cerere	88832
Ziua	11
Luna	11
Anul	2021

Cod verificare
100109546320



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:59044 Satu Mare
Nr. topografic:4507/2/a Satu Mare

Adresa: Loc. Satu Mare, Jud. Satu Mare, intravilan Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	150076	561	Teren neimpregmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
18231 / 07/05/2010	
Act Administrativ nr. 11946, din 24/03/2010 emis de OCPI SATU MARE (Hotararea nr. 142/25.06.2009 Consiliul Local al Municipiului Satu Mare);	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu fara plata in baza L. 239/2007 in seria rangului incheierii nr. 11946/2010, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
1) PAROHIA ORTODOXA ROMANA NR. VIII SATU MARE	

C. Partea III. SARCINI .

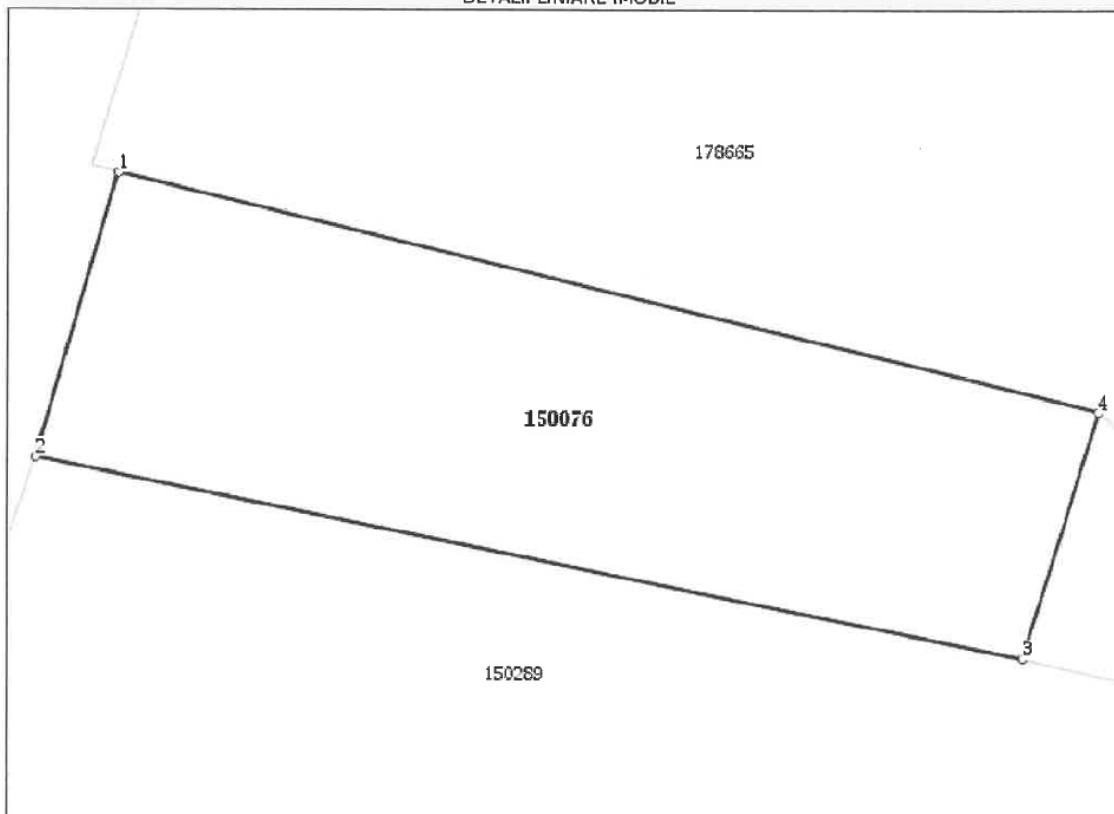
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
150076	561	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	561	-	-	4507/2/a Satu Mare	Arator

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	13.27
2	3	45.189
3	4	11.591
4	1	45.283

** 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 ANCPİ 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.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/11/2021, 11:27

Nagy Nauszika
Referent



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SATU MARE
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Satu Mare

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 150289 Satu Mare

Nr. cerere	88829
Ziua	11
Luna	11
Anul	2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:29858 Satu Mare

Adresa: Loc. Satu Mare, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	150289	4.827	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
28075 / 13/06/2008	
Hotarare nr. 111, din 27/03/2008 emis de Consiliul Local al Municipiului Satu Mare;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEdezmembrare in seria rangului incheierii cf 13352/2009 si in baza hotararii, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) PAROHIA ORTODOXA VIII SATU MARE	
OBSERVATIIL: (provenita din conversia CF 29858 Satu Mare)	

C. Partea III. SARCINI .

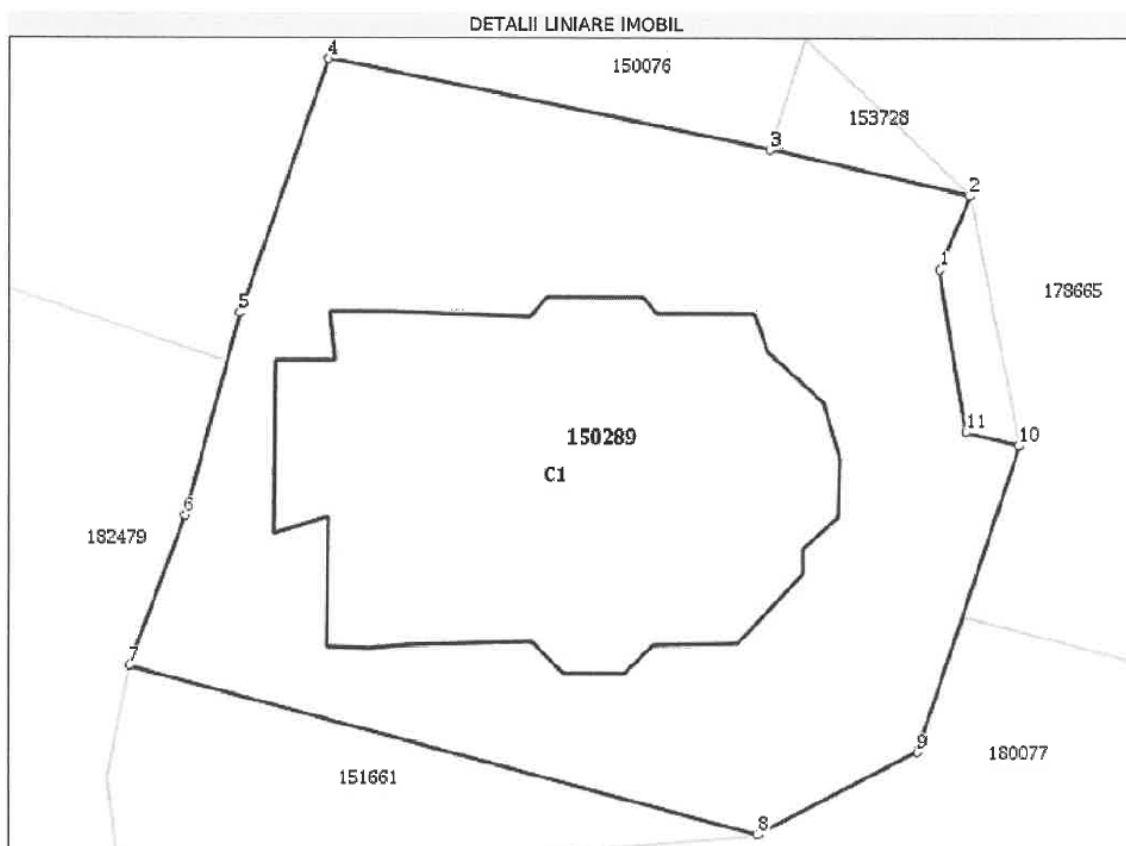
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
150289	4.827	

* 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	arabil	DA	4.827	-	-	4506/2/b Satu Mare	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	150289-C1	construcții administrative și social culturale	1.710	Fara acte	S. construita la sol:1710 mp; Biserica Sf. Imaparati Cosnstantin și Elena- fara acte

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.995
2	3	20.43
3	4	45.189

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	26.96
5	6	20.951
6	7	16.163
7	8	65.285
8	9	17.895
9	10	32.47
10	11	5.627
11	1	16.551

** 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 ANCPİ 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,

11/11/2021, 11:24

Nagy Nauszika
Referent

ROMÂNIA
Județul Satu Mare
Primăria municipiului Satu Mare
Nr. 57655 din 11.11.2021

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 231 din 12/11/2021

În scopul: **ALTE SCOPURI - INFORMARE**

Ca urmare a cererii adresate **MUNICIPIUL SATU MARE PRIN KERESKÉNYI GÁBOR** cu domiciliul/sediul în județul SATU MARE, municipiul/orașul/comuna SATU MARE, PȚA. 25 OCTOMBRIE, NR.1, înregistrată la nr. 57655 din 11.11.2021.

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul SATU MARE, municipiul/orașul/comuna SATU MARE, POD GOLESCU, FN identificat prin EXTRAS CF NR. 178665 NR. CAD. 178665, EXTRAS CF NR. 150076 NR. CAD. 150076, EXTRAS CF NR. 150289 NR. CAD. 150289, PLAN DE SITUATIE

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.01-6624-00/2006, faza PUZ, aprobată cu hotărârea Consiliului Județean/Local SATU MARE nr. 29/26.02.2009.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

1. REGIMUL JURIDIC:

Teren situat în intravilan conform c.f.
Teren proprietatea Municipiului Satu Mare și Parohiei ortodoxe VIII Satu Mare

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: arabil, curți construcții intravilan conform c.f.
Destinația terenului conform documentațiilor de urbanism aprobate : instituții și servicii, lucrări tehnico-edilitare, zone verzi, circulații rutiere și parcaje, circulații pietonale și mobilier urban
Reglementări fiscale: Imobil situat în zona « A » de impozitare

3. REGIMUL TEHNIC:

Clădiri cu regim de înălțime S+P+2-3/M
POTmax 75%, CUTmax 3,50
Amplasarea construcției va respecta Codul Civil, normele de prevenire și intervenție la incendiu, norme sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe, asigurarea iluminatului natural
Parcarea se va asigura pe parcelă proprie.
Se va trata accesul pe parcelă.

Notă : La întocmirea D.T.A.C. se va respecta Legea nr.50/1991 republicată și actualizată, H.G. 525/1996 republicată, Legea nr.350/2001 modificată, HCL 233/2020, precum și alte legi și normative în vigoare.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat :

ALTE SCOPURI – INFORMARE

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului Satu Mare, str. Mircea cel Batran nr. 8/B

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz:

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) studii de specialitate:

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

.....
Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
(numele, prenumele și semnătura)

Kereskényi Gábor

L.S.



SECRETAR GENERAL,
(numele, prenumele și semnătura)

Mihaela Racolța

ARHITECT-SEF,
(numele, prenumele și semnătura)
cu atribuții delegate

Arh. Burgye Ștefan

Achitat taxa de: - lei, conform chitanței nr. - din -

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Întocmit/Redactat
RRT

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism
Nr. /

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
(numele și prenumele,
semnătura)

SECRETAR GENERAL,
(numele și prenumele,
semnătura)

L.S.

Arhitect Șef,*
(numele și prenumele,
semnătura)

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de lei, conform Chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.

* Se va semna de arhitectul șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, după caz.

7.2 Prezentarea evaluatorului

JUST EVAL INVEST SRL societate cu obiectul principal de activitate *consultanta pentru afaceri și management (7022)*, a fost înființată de către evaluatori autorizați – membrii titulari ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și experți contabili C.E.C.C.A.R. (Corpul Experților Contabili și Contabililor Autorizați din România).

JUST EVAL INVEST S.R.L. funcționează ca membru corporativ ANEVAR în baza autorizației nr. 0366, emisă în conformitate cu art.20 din Ordonanța Guvernului 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea 99/2013.

Pentru promovarea eficienței și calității precum și pentru acoperirea tuturor regiunilor țării, JUST EVAL INVEST SRL, își desfășoară activitatea cu personal colaborator societăți comerciale și persoane fizice - evaluatori autorizați ANEVAR.

Departamentul evaluare este format din grup de evaluatori autorizați ANEVAR, colaboratori atestați pentru secțiunile

- Evaluari de Intreprinderi, de Fond de Comert și alte Active Necorporale
- Evaluari de Bunuri Imobile;
- Evaluari de Bunuri Mobile
- Evaluari de Actiuni și alte Instrumente Financiare.

Experiența în domeniul evaluării personal / colaboratori:

Întocmirea unui număr de peste 5.000 lucrări din care peste 4.500 lucrări (terenuri libere, apartamente, case, spații comerciale și industriale, mijloace de transport și utilaje specializate) destinate garantării împrumuturilor pentru o serie de bănci, evaluări destinate cuprinderii în situațiile financiare a UAT sau societăților comerciale, evaluări pentru impozitare etc. Practica în evaluare a personalului colaborator, peste 2.500 lucrări de evaluare

Atât personalul practicant (evaluatorii) cât și societatea au încheiate polițe asiguratorii de răspundere profesională.

JUST EVAL INVEST SRL are implementat și menținut un SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII în conformitate cu cerințele standardului SR EN ISO 9001:2015/ISO 9001:2015, pentru domeniul de activitate COD CAEN 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management – certificat seria Q Nr. 195;

Date de contact:

Administrator: Bojan Nicolae Emanoil
Telefon: 0744 871 229;
arad@justeval.ro

Director General: Drăgan Larisa
Telefon: 0745 555 823
larisa.dragan@justeval.ro

Tel. Fix/Fax: 0257 338 429
site: www.justeval.ro

Rapoartele de evaluare realizate de JUST EVAL INVEST S.R.L. sunt realizate cu respectarea standardelor de evaluare adoptate de ANEVAR, în vigoare, și a Codului Deontologic al Profesiei de Evaluator adoptat de către ANEVAR.