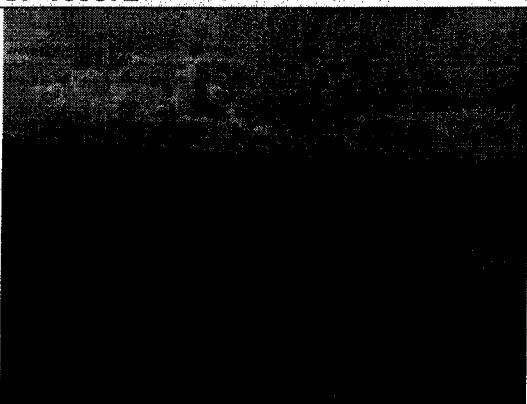
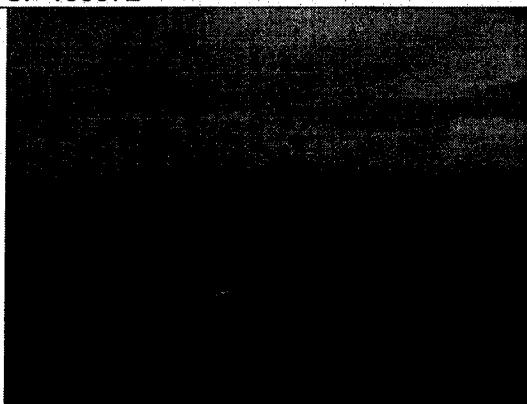
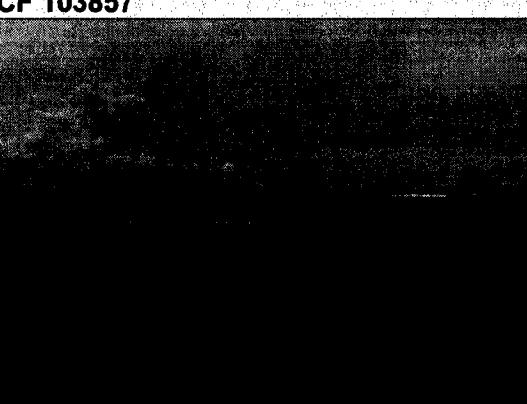
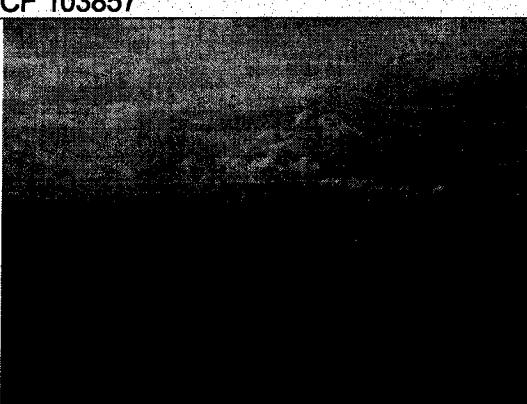
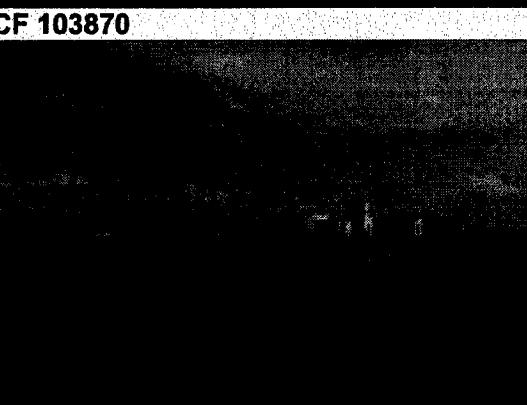
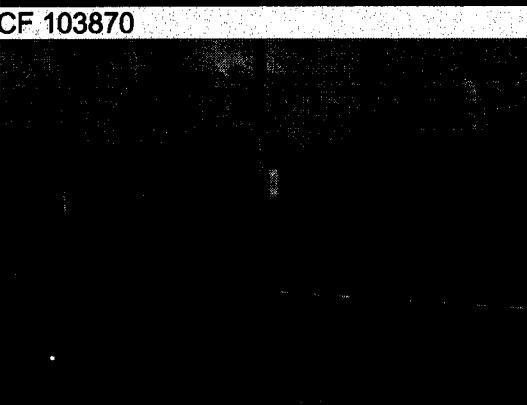
	
<b>CF 103872</b>	<b>CF 103872</b>
	
<b>CF 103857</b>	<b>CF 103857</b>
	
<b>CF 103870</b>	<b>CF 103870</b>
	
<b>CF 103871</b>	<b>CF 103871</b>

<b>Concluzii:</b>	Teren adevat pentru forare puturi subterane in vederea alimentarii retelei de apa, proiect elaborat de SC Apaserv SA in colaborare cu C.L. Turzii, CMBU interes social.

## 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 Turzii, jud. Satu Mare;
- Idem Impozite

### **Taxe:**

- Fără

## 2.6 Istorici, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

### **Istoric, incluzând vânzările anterioare**

- Nu se cunoaște;

## 3 ANALIZA PIETEI

### **Considerente generale:**

- Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, prin 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 tranzacționa. Prețul obțenabil va depinde de numărul potențialilor cumpărători și al nr. de proprietăți oferite la vânzare de proprietari, 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 extravilan cu posibilitate de trecere în intravilan*, piață locală, amplasată la periferia localității.

### 3.1 Analiza cererii

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

**Proprietăți competitive (nr.)**

<input type="checkbox"/>	mic	<input checked="" type="checkbox"/>	mediu	<input type="checkbox"/>	mare
--------------------------	-----	-------------------------------------	-------	--------------------------	------

**Disponibilitatea curentă**

<input checked="" type="checkbox"/>	mică	<input type="checkbox"/>	medie	<input type="checkbox"/>	mare
-------------------------------------	------	--------------------------	-------	--------------------------	------

**Bariere comerciale**

<input type="checkbox"/>	dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/>	neinfluentabil	<input type="checkbox"/>	avantaj
--------------------------	------------	-------------------------------------	----------------	--------------------------	---------

**Rata vânzărilor<sup>3</sup>**

<input type="checkbox"/>	în scădere	<input checked="" type="checkbox"/>	stagnare	<input type="checkbox"/>	în creștere
--------------------------	------------	-------------------------------------	----------	--------------------------	-------------

**Rata închirierilor**

<input type="checkbox"/>	mică	<input checked="" type="checkbox"/>	medie	<input type="checkbox"/>	mare
--------------------------	------	-------------------------------------	-------	--------------------------	------

**Ocuparea forței de muncă**

<input type="checkbox"/>	mică	<input type="checkbox"/>	medie	<input checked="" type="checkbox"/>	mare
--------------------------	------	--------------------------	-------	-------------------------------------	------

**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
--------------------------	------------	-------------------------------------	----------------	--------------------------	---------

- în general, nivelul cererii solvabile la închiriere, este mediu/scăzut, scăderea fiind cauzată de criza economică de după anul 2007, diminuarea interesului investițional în comune similară ca cea de amplasare, dar tendința recentă este de inversare a trendului și reluare a creșterii cererii.
- Concluzii generale
  - 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".

### 3.2 Analiza ofertei

Oferă competitivă se referă la „produția” și disponibilitatea produsului imobiliar.

Factorii importanți analizați:

**Disponibilitate proprietăți similare**  Mare  Medie  Mică

**Tendința prețului**  scădere  stagnare  Creștere

**Condiții și circumstanțe economice speciale:**

- Condițiile politice**  favorabile  neinfluentabile  dezavantajoase
- Condițiile juridice**  favorabile  neinfluentabile  dezavantajoase
- Condițiile econom. generale**  favorabile  neinfluentabile  dezavantajoase
- Condițiile sociale**  favorabile  neinfluentabile  dezavantajoase
- Costul forței de muncă**  favorabile  neinfluentabile  dezavantajoase

**Impactul administrativ / reglementari locale**  Favorabil  nefavorabil

<sup>3</sup> Rata de reportare a vânzărilor din aria comercială

**Concluzii generale**

- există suficiente proprietăți similare în zona de amplasare a proprietății evaluate, nivelul fiind considerat "mediu";
- în aria de piață definită, există suficiente proprietăți *similar calitativ* ca cea evaluată, disponibilitatea fiind considerată *medie*;
- tendința de utilizare probabilă în mod rezonabil spre utilizări alternative cu o fezabilitate și o productivitate ridicată (față de utilizarea actuală) a proprietății: *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 află în echilibru perfect. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

<b>Nu</b>	<b>Piață activă:</b> <i>Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor.</i>
<b>DA</b>	<b>Echilibru relativ</b> <i>Caracterizat de o cerere „în stagnare”, un decalaj minim între ofertă și cerere, o ușoară creștere a prețurilor față de perioada anterioară, fără a acoperii deprecierea monedei naționale.</i>
<b>NU</b>	<b>Piață în declin:</b> <i>Scăderea cererii este însorită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor.</i>
<b>Nu</b>	<b>Piață a cumpărătorului</b> <i>O piață în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de pe piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de potențiali cumpărători)</i>
<b>Da</b>	<b>Piață a proprietarului</b> <i>O piață activă, în care proprietarii de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile la vânzare sunt solicitate la preturi predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori.</i>

**4 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE**

Pornind de la considerațiile valorii proprietăților publice (ghidate de ţintele sociale și politice publice) cea mai bună utilizare a activelor imobiliare aflate în domeniul public se referă la utilizarea lor naturală.

Datorită utilizării nelucrative a acestui segment de 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 proprietăților publice poate fi exprimat numai prin prisma potențialului de acordare de beneficii publice (calitate a serviciilor).

În cazul terenului și construcțiilor aparținând domeniului privat al localității (ex. terenuri libere), cea mai bună utilizare este analizată ca alternativa de utilizare a acestora din diferite variante posibile și a constituit ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună utilizare în cazul domeniului privat ar fi fost definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

**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.

C.M.B.U. - este definită ca "Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adevărat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă finanțar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

o posibilitate de trecere în intravilan, este amplasat în extravilan, la periferia orașului. În SC Apuseni SA consideră oportuna crearea a sase puncte pentru reciclare și reutilizare imprimante, cd. C.R. Turn de oxigenare și îmbunătățire a solurilor și canalizare, acestea fiind motorul care să însporeze achiziții (forare și cumpărare) rezervațiilor pioenierului.

## 5 EVALUAREA

### **5.1 Abordarea în evaluare**

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).

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agentiile imobiliare colaboratoare și parteal de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Criteriile și elementele de comparație ale comparabilelor finale luate în calcul, au fost:

Criterii și elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret vânzare / ofertare - total		16.000 €	14.000 €	7.300 €
Pretul de vânzare / ofertare unitar		2,05 €/mp	4,00 €/mp	0,97 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Elemente specifice tranzacției				
Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Restrictii legale	extravilan/medii	extravilan/medii	intravilan/medii	extravilan/medii
Conditii de finantare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Conditii de vanzare	Tranzactie nepărtinioare	Tranzactie nepărtinioare	Tranzactie nepărtinioare	Tranzactie nepărtinioare
Cheltuieli imediat după cumpărare	fara	fara	fara	fara
Conditii pietei	present / data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii
Elemente specifice proprietati				
Localizare	Sat Babesti, Com. Halmeu	Loc. Batarci, DJ 109M	Loc. Halmeu	Sat Dobolt, Com. Halmeu
Caracteristici fizice				
Suprafața totală teren:	3.402 m.p.	7.800 m.p.	3.500 m.p.	7.500 m.p.
Forma:	regulată / construibil	regulată / construibil	regulată / construibil	regulată / construibil
Front stradal - aprox:	suficient	suficient	suficient	suficient
Repart front / adâncime:	0	0	0	0
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Acces	secundar / de exploatare	principal / asfalt	principal / asfalt	secundar / parmant
Utilități				
Energie electrică (distanta):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Apa (distanta):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Canalizare / fosa septică (distanta):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Gaz metan (distanta):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Utilizare	teren dezv. const.	similar	similar	similar

Grila de piață se prezintă astfel:

Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare	Sat Babesti, Com. Halmeu	Loc. Batarci, DJ 109M	Loc. Halmeu	Sat Dobolt, Com. Halmeu
Suprafata	3.402 m.p.	7.800 m.p.	3.500 m.p.	7.500 m.p.
Pret vânzare / ofertare - total		16.000 €	14.000 €	7.300 €
Pretul de vânzare / ofertare unitar		2,05 €/mp	4,00 €/mp	0,97 €/mp
Tip comparabilită		oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total	-5% -0,1 €	-5% -0,2 €	-5% -0,1 €	
Pret de vânzare ajustat	2,0 €	3,8 €	0,9 €	
Ajustari specifice tranzacționării				
1.Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Ajustare (%) / total	0% 0,00 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Pret ajustat -drepturi de proprietate transmise	2,00 €/mp	3,80 €/mp	0,92 €/mp	
2.Restrictii legale - coeficienti urbanistici	extravilan/medii	extravilan/medii	Intravilan/medii	extravilan/medii
Ajustare (%) / total	0,0% 0,00 €	-31,6% -1,2 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Pret ajustat Restrictii legale - coeficienti urbanistici	2,00 €/mp	2,60 €/mp	0,92 €/mp	
3. Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Ajustare (%) / total	0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Pret ajustat Condiții de finanțare	2,00 €/mp	2,60 €/mp	0,92 €/mp	
4. Condiții de vânzare	Tranzactie nepărtinitoare	Tranzactie nepărtinitoare	Tranzactie nepărtinitoare	Tranzactie nepărtinitoare
Ajustare (%) / total	0% 0,00 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Pret ajustat Condiții de vânzare	2,00 €/mp	2,60 €/mp	0,92 €/mp	
5. Cheltuieli imediat după cumpărare	fara	fara	fara	fara
Ajustare (%) / total	0% 0,00 €	0% 0,00 €	0% 0,00 €	0% 0,00 €
Pret ajustat cu ch. imediat după cumpărare	2,00 €/mp	2,60 €/mp	0,92 €/mp	
6. Condiții ale pieței (timpul)	prezent / data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii
Ajustare (%) / total	0% 0,00 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Pret ajustat Condiții ale pieței	2,00 €/mp	2,60 €/mp	0,92 €/mp	
Ajustari specifice proprietății				
7. Localizare	Sat Babesti, Com. Halmeu	Loc. Batarci, DJ 109M	Loc. Halmeu	Sat Dobolt, Com. Halmeu
Ajustare (%) / total	-10,0% -0,20 €	-10,0% -0,3 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Pret ajustat Localizare	1,80 €/mp	2,34 €/mp	0,92 €/mp	
8. Caracteristici fizice				
a Mărime ( dimensiune) și formă	3402mp / regulata / construibil	7800mp / regulata / construibil	3500mp / regulata / construibil	7500mp / regulata / construibil
Ajustare (%) / total	5,0% 0,09 €	0,0% 0,0 €	5,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
b Front stradal / raport front adâncime	suficient	suficient	suficient	suficient
Ajustare (%) / total	0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
c Topografie	plan	plan	plan	plan
Cheltuieli totale adevarare planeitate		0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total	0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
d. Acces	secundar / de exploatare	principal / asfalt	principal / asfalt	secundar / pamant
Cheltuieli adevarare acces		-3.500,0 €	-3.500,0 €	2.500,0 €
Ajustare (%) / total	-24,93% -0,45 €	-42,74% -1,0 €	36,23% 0,3 €	41,2% 0,4 €
Ajustare caracteristici fizice (%) / total	-19,9% -0,4 €	-42,7% -1,0 €	41,2% 0,4 €	
Pret ajustat caracteristici fizice	1,44 €/mp	1,34 €/mp	1,30 €/mp	
9. Utilități				
a. Energie electrică	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță branșament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar   25 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare (%) / total	0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
b. Apă	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță branșament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar   20 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total	0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
c. Canalizare / fosa septică	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță branșament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar   15 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total	0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
d. Gaz metan	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță branșament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar   0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total	0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
Total cost diferență branșament		0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare utilitati (%) / total	0,0% 0,00 €	0,0% 0,00 €	0,0% 0,00 €	0,0% 0,00 €
Pret ajustat utilitati	1,44 €/mp	1,34 €/mp	1,30 €/mp	
10. Utilizare	teren dezv. const.	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total	0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Pret ajustat Utilizare	1,44 €/mp	1,34 €/mp	1,30 €/mp	
Pret ajustat (rotunda)		1,4 €/mp	1,3 €/mp	1,3 €/mp
Ajustare netă (%) / total	-28% -0,6 €	-65% -2,5 €	41% 0,4 €	
Ajustare totală brută	€ 0,56	€ 2,46	€ 0,38	
Ajustare bruta procentuala	28%	65%	41%	
Număr ajustări negative	2	3	0	
Număr ajustări pozitive	1	0	2	
Total număr ajustări	3	3	2	

<b>Suprafata</b>	3.402 mp.	<b>Opiniile unitare echivalente</b>	1,3 Cimp
<b>Valoarea estimată</b>	4.423 €	<b>Opiniile unitare echivalente</b>	20.891 lei
<b>Cure valutar folosit: 1 euro =</b>	4.723,3 le	<b>la data de</b>	12-iun-19
<b>Explanare ajusterelor</b>			
S-au aplicat corectabilitatea catorna lăptului ca acesta proprietatea sunt obiecte si nu transacții. Din analiza de plată efectuata si din informația de pe platforma imobiliara rezultă că proprietatea nu este mai mult în proprietate cu prețul de ofertă.			
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>			
Nu au fost necesare ajusteri, totuși comparabilele având drepturi de proprietate după "integral".			
<b>Restricții legale - corespondență rezidențială</b>			
Nu au fost necesare ajusteri, totuși comparabilele având drepturi de proprietate după "integral".			
<b>Condiții de finanțare</b>			
Nu au fost necesare ajusterii, condiția de finanțare fiind numărul obiective atât la proprietatea subiect, cat și la comparabile.			
<b>Condiții de vânzare</b>			
Nu au fost necesare ajusterii, neexistând motive de rezistență sau vânzatorului sau cumpărătorului privind transacția.			
<b>Cheltuieli imediate după cumpărare</b>			
Nu au fost necesare ajusterii.			
<b>Condiții de plată (termen)</b>			
Nu au fost necesare ajusterii, comparabilele fiind valabile la data evaluării.			
<b>Localizare</b>			
Ajusterile aplicate corectabilitatea situației în zone mai binecotate, ajustarea rezultată din analiza zonelor de amplasare.			
<b>Caracteristicile fizice</b>			
S-a aplicat o ajustare pozitivă de 5% corectabilitatei 1 și 2 pentru dimensiunile mai mari. În momentul de fapt menținute cu supărătură mai mare sunt cele mai transacționate prețul fiind superior cu circa 5%-10%.			
Ajustarea rezultată din analiza datelor secundare - analize de plată și evaluatorului.			
<b>Mărimea / dimensiune</b>			
Nu au fost necesare ajusterii.			
<b>Efect stradal / raport hîrt./adâncimea</b>			
Nu au fost necesare ajusterii.			
<b>Topografie</b>			
S-a aplicat o ajustare negativă de -3500 euro corectabilitatei 1 și 2 pentru accesul la antena principală, la drumuri secundare, necomparabile 3 o ajustare de 2500 euro pentru accesul inferior la proprietatea subiect.			
Ajustarea reprezintă costul de amenajare a căii de acces.			
<b>Uzina</b>			
Nu au fost necesare ajusterii.			
<b>Energie electrică</b>			
Nu au fost necesare ajusterii.			
<b>Apa</b>			
Nu au fost necesare ajusterii.			
<b>Canalizare / fose sepișoare</b>			
Nu au fost necesare ajusterii.			
<b>Bază metru</b>			
Nu au fost necesare ajusterii.			
<b>Utilizare</b>			
Nu au fost necesare ajusterii, cui proprietatea subiect, cat și comparabilele având cea mai bună utilizare similară.			
<b>Valoarea estimată a restăvabilă valorii cu care mai potrivă ajusterii</b>			
(ajusterile următoare sunt corectate în final)			

## 6 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUIZIA ASUPRA VALORII

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare (adecvarse), relevante și precizia acesteia, informația de plată care a stat la baza aplicării (inclusiv cantitatea informațiilor) și scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de pornire la licitație în cazul închirierii a proprietății imobiliare descrise este:

**4.423 € echivalent a 20.891 lei**

Valoarea nu cuprinde TVA

**Evaluatoare**

**Plastin Nicoleta - Mariana**

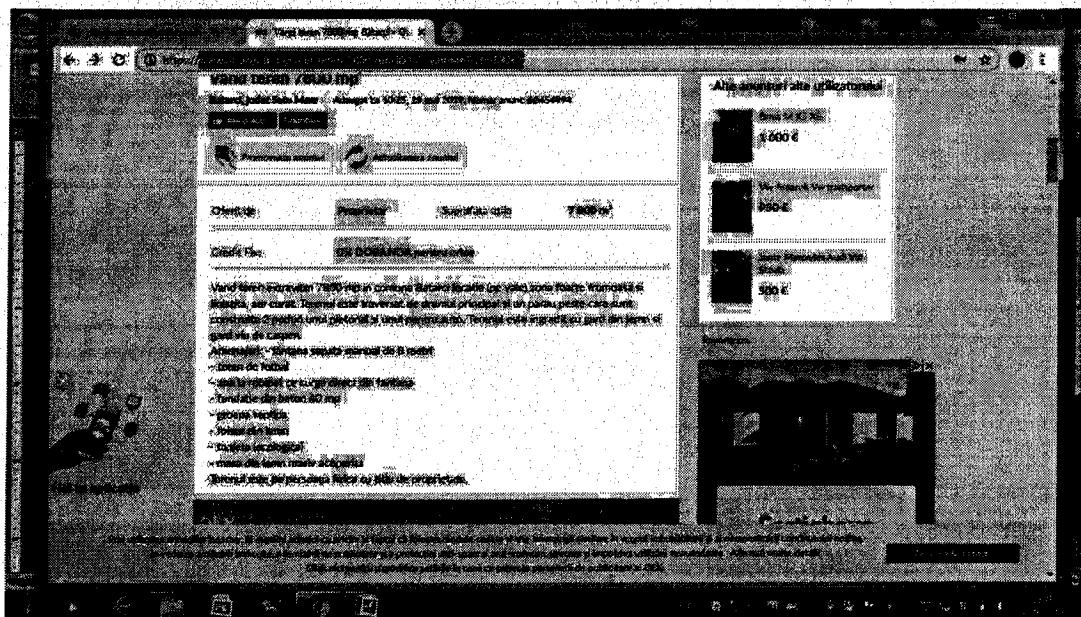
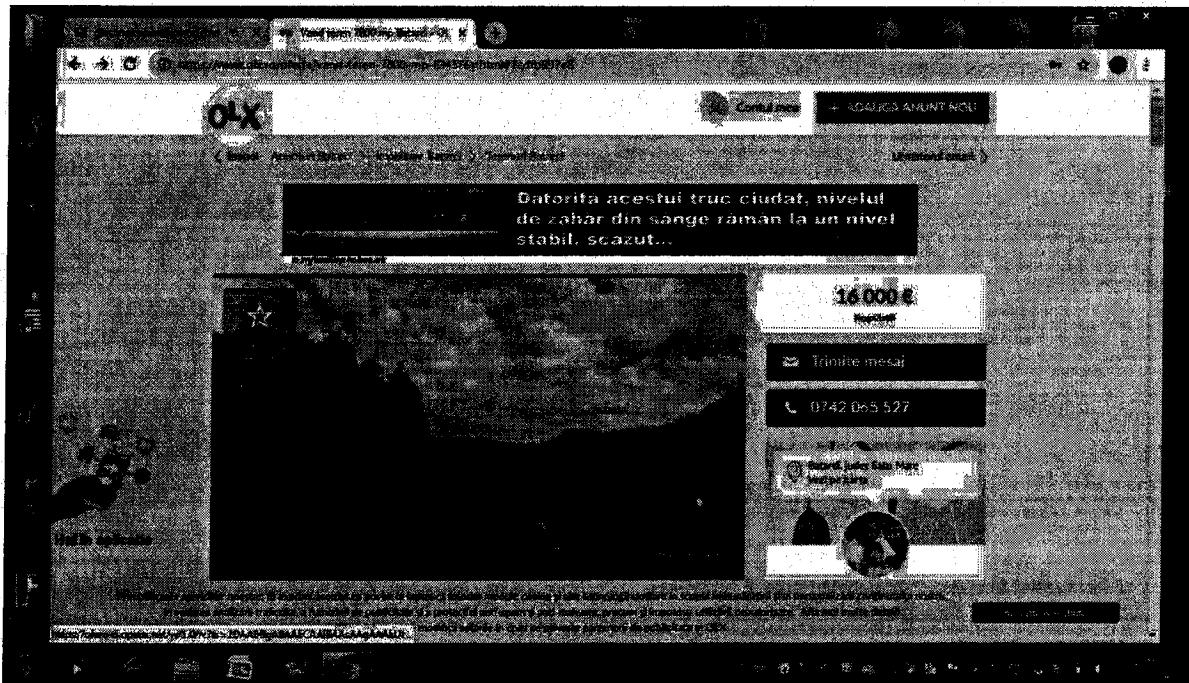


**JUST EVAL INVEST SRL**

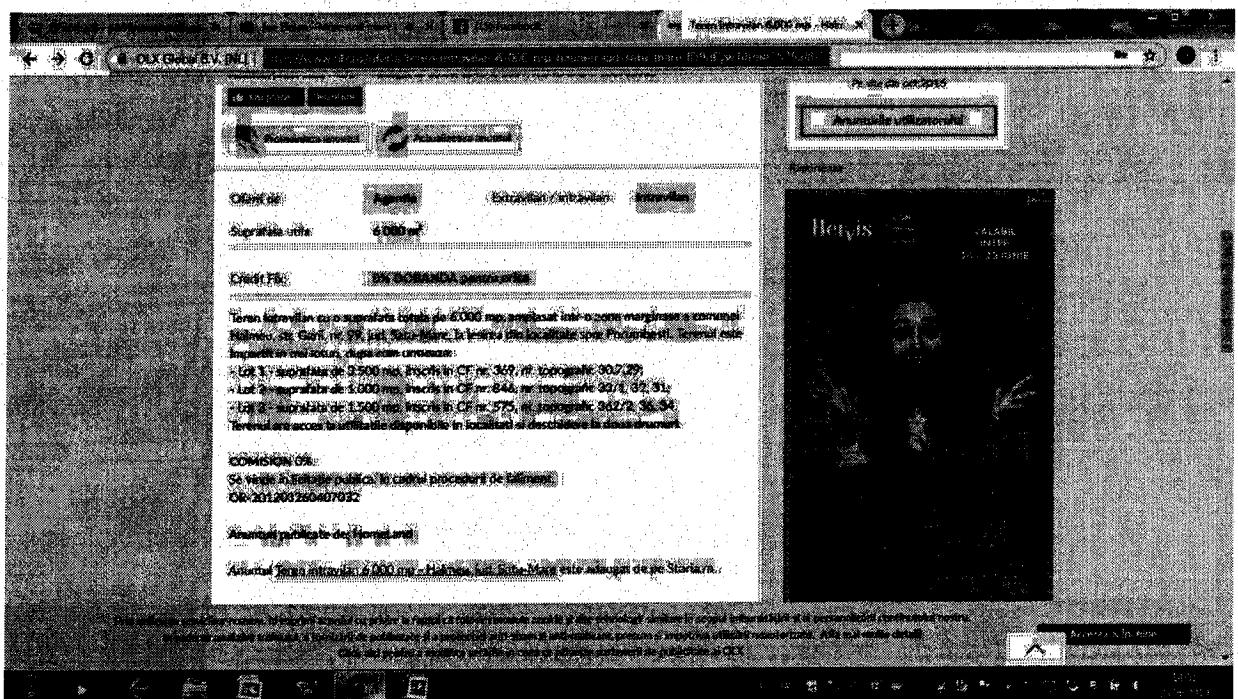
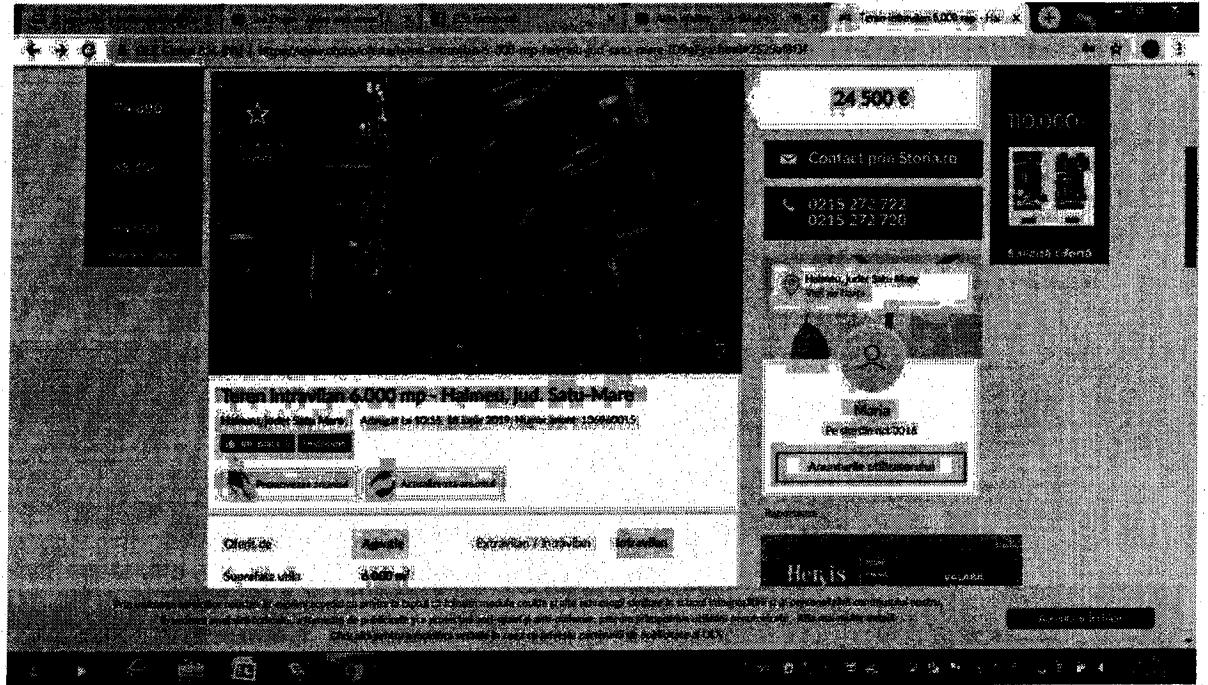
## 7 ANEXE

### Oferte / tranzacții teren

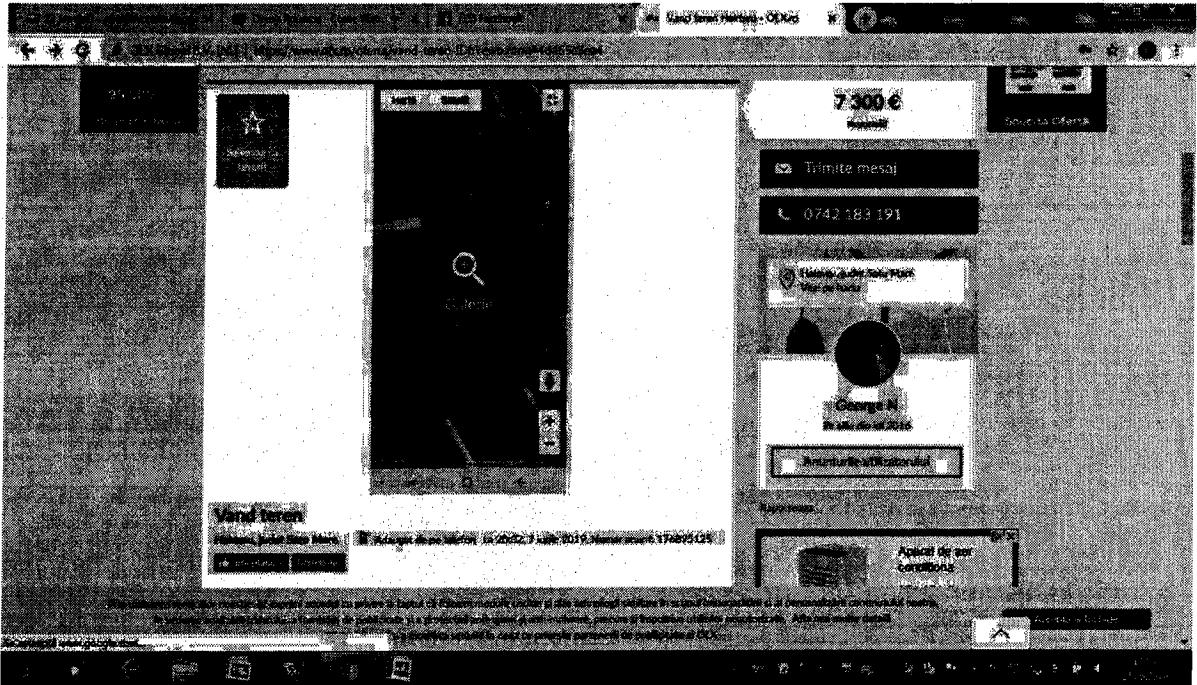
Comparabila 1: [www.olx.ro/oferta/vand-teren-7800-mp-ID45F6y.html#7cdfb897e8](https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-7800-mp-ID45F6y.html#7cdfb897e8)



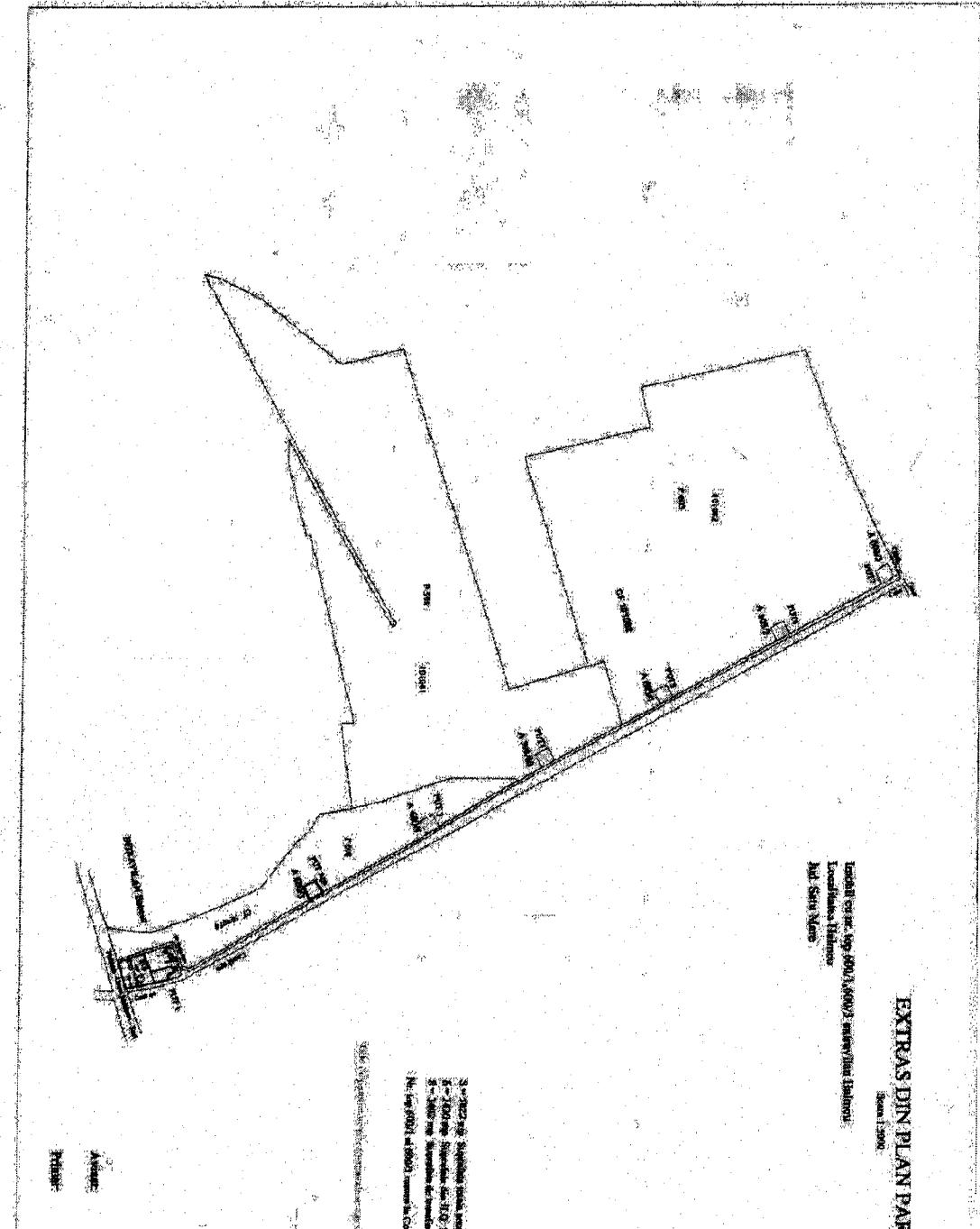
Comparabila 2: : <https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-6-000-mp-halmeu-jud-satu-mare-ID9gFyw.html#2525af8f3f>



Comparabila 3: <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-IDbYewb.html#4d465c9ea4>



## 7.1 Documente ale proprietății

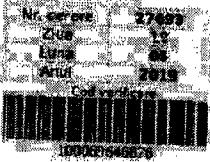


Topografic: 1:500  
Locatia: Timisoara  
Aut. San. Min.

EXTRAS DIN PLAN PAR

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciara NR 1103871 Haimov.



Imobil stat sub incinta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014.

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN EXTRAVAN**

Cartierul 104, Satu Mare

Act. nr. cadastru	Cod IMI	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
41	1103871	1.402	TEREN EXTRAVAN IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA UPSEI PLANULUI PARCELAR

**B. Partea II. Proprietari si acte**

Inserție privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale

Referinta

ACT 103871/05/2019

MI	Actul nr. 103871/05/2019, din 28/01/2019 emis de Com.Jud.pt.Cstb.Drept de Proprietenă Terenurilor Imobiliare, drept de PROPRIETATE constituit în baza Legii 187/1991 depozitul oficialei, cota actuală 1/1. D. BALEVIANOS, nescris în anul 1958	AI
MI	Se inscrie din oficiu menintele: "imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare sorta datorita lipsei planului parcelar"	AI

**C. Partea III. SARCINI**

Inserție privind desemnărileminte dreptului de proprietate,  
drepturi reale de garanție și sarcini

Referinta

NU SUNT

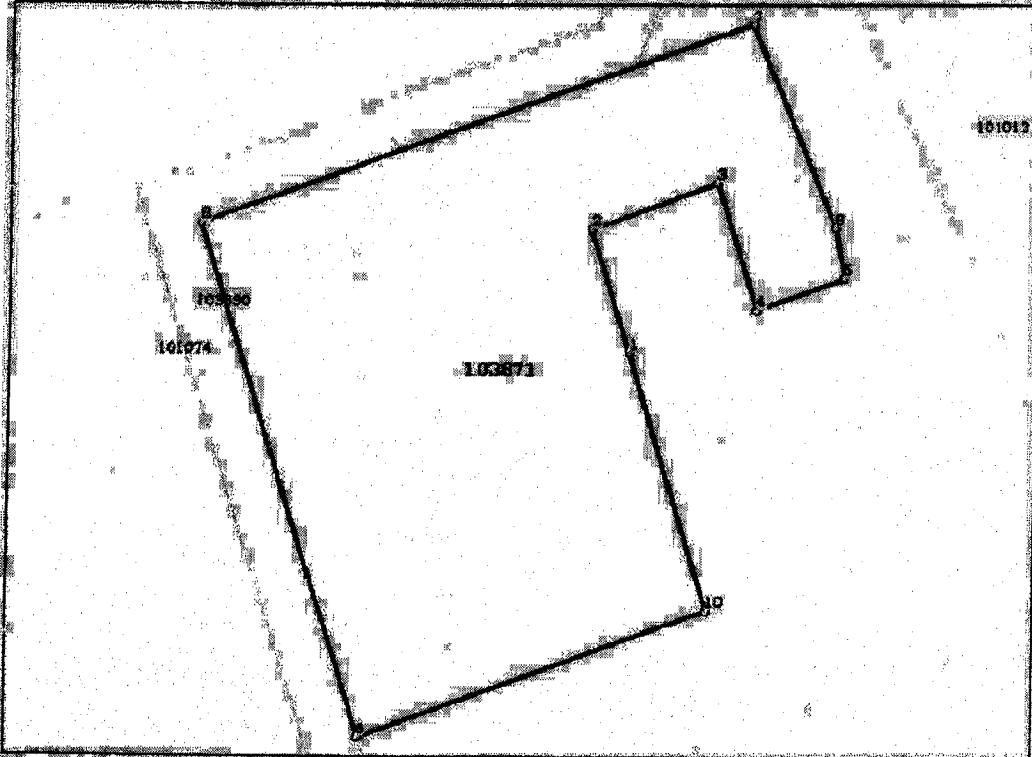
## Anexă Nr. 1 la Partea I

## Teren

Nr. identificare	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
103871	1.402	IMOBILE NIREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL PANA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR.

Coordonatele punctelor sunt indicate in planul de proiect, Scaza 1:700

## DETALII UNICARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr. identificare	Categorie folosință	Ind.	Suprafață (mp)	Tara	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	IMOBIL	NU	1.402	48	500/28	500/28	IMOBILE NIREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL PANA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR.

## Lungime Segmente

a) Valoriile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectele in plan.

Punct	Punct următor	Lungime segment m (m)
1	2	8.721
2	3	10.181
3	4	10.33
4	5	7.154
5	6	5.0

Punct număr	Punct număr	Lungime segment (m)
6	7	16.436
7	8	44.517
8	9	41.069
9	10	28.261
10	1	20.588

Distantele segmentelor sunt determinate în planul de proiectare Stareo 7D și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate și sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certificatul prezentat corespunde cu poziile în vigoare din carte funciară originală, păstrată de acesta.

Prezentul document carte funciară este valabil la autentificarea către notarul public și actelor juridice privind drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor. În informație prezentată sunt menționate datele modificate, în condiția legii.

S-a achitat sumă de 0 RON - pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data semnării:

29/03/2015

Data emisiei:

10/04/2015

Adresă registrator:

LOREDANA CRISTINA BALTARETE

LOREDANA CRISTINA

ADMISĂ LA EXAMEN

Referat:

ADMISĂ LA EXAMEN

Publicare și semnătură

