



SC Agentia VENUS SRL  
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,  
Tel. / fax. 0361.424.797;  
Mobil: 0721.495.008  
e-mail: [agentiavenus@yahoo.com](mailto:agentiavenus@yahoo.com)  
[www.agentiavenus.ro](http://www.agentiavenus.ro)

Membrii corporativi ai:

**ANEVAR**

curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Având în vedere poziționarea și conformarea proprietății, utilitățile existente în zona, în opinia noastră, ținând cont de caracteristicile proprietății analizate, C.M.B.U. este cea actuală, respectiv rezidențială. Totuși, având în vedere lipsa frontului direct la strada al parcelei, considerăm ca CMBU este rezidențială cu folosință de grădina.

## 6. EVALUAREA TERENULUI

Pentru determinarea valorii de piață a unui teren, Standardele de Evaluare ANEVAR prevăd posibilitatea utilizării a mai multor tehnici de evaluare.

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficientă.

Așa cum este specificat în GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode (numite uneori și tehnici sau analize):

1. comparația directă – În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect
2. alocarea – se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției (există un raport procentual "normal" între valoarea terenului și cea a proprietății integrale, raport specific fiecărei categorii de proprietăți imobiliare aflate în locații specifice)
3. extracția – valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net; valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului
4. tehnica reziduală – alocă venitul din exploatare generat de întreaga proprietate, pe componentele sale (teren/clădiri) și capitalizează partea alocată terenului cu o rată adecvată bazată pe datele de piață curente
5. capitalizarea rentei funciare – capitalizează venitul obținut din cedarea dreptului de folosință asupra terenului cu o rată de capitalizare adecvată
6. tehnica parcelării și dezvoltării – se aplică atunci când CMBU a terenului este parcelarea și dezvoltarea, valoarea terenului rezultând prin însumarea valorii de piață a fiecărei unități obținute prin parcelare, din care se deduc toate costurile





SC Agentia VENUS SRL  
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,  
Tel. / fax. 0361.424.797;  
Mobil: 0721.495.008  
e-mail: [agentiavenus@yahoo.com](mailto:agentiavenus@yahoo.com)  
[www.agentiavenus.ro](http://www.agentiavenus.ro)

Membru corporativ al:

**ANEVAR**

prilejuate de respectiva dezvoltare; de regulă se iau în considerare și pierderile de valoare rezultate pe perioada necesară pieței să "absoarbă" integral unitățile create prin parcelare

Având în vedere CMBU a terenului proprietății evaluate, caracteristicile acestuia și datele de piață disponibile, terenul proprietății studiate va fi evaluat prin **comparație directă**, considerată a fi cea mai adecvată.

## 6.1. ABORDAREA PRIN COMPARATIE DIRECTA

Premisa majora a abordării prin comparația vanzarilor este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de bunuri similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

În cazul de față, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea corecțiilor. Corecțiile procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru corecție.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total corecții exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici corecții vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de terenuri similare sau cât mai apropiate ca și caracteristici, din zona studiată, existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor instituții publice sau firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (vezi ANEXA ).

Trebuie precizat faptul că, pentru toate comparabilele, s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plată cash. Astfel valoarea de piață a terenului este de:

Suprafață	795
Opinie EUR/mp	3.5
Valoare estimată în Euro	2.783
Valoare estimată în Lei (rotunjit)	13.000
Curs valutar din data de 19.11.2018	4,665





SC Agentia VENUS SRL  
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,  
Tel. / fax. 0361.424.797;  
Mobil: 0721.495.008  
e-mail: [agentiavenus@yahoo.com](mailto:agentiavenus@yahoo.com)  
[www.agentiavenus.ro](http://www.agentiavenus.ro)

Membru corporativ al:

**ANEVAR**

## 7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA VALORII

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor noastre consideram oportuna, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorul opineaza ca **valoarea de piata a imobilului** supus evaluarii asa cum se prezinta la data inspectiei este :

**13.000 RON**

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- **Valoarea este data prin prisma lipsei accesului direct la parcela.**
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;



SC Agentia VENUS SRL  
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,  
Tel. / fax. 0361.424.797;  
Mobil: 0721.495.008  
e-mail: [agentiavenus@yahoo.com](mailto:agentiavenus@yahoo.com)  
[www.agentiavenus.ro](http://www.agentiavenus.ro)


Membu corporativ al:

**ANEVAR**

## 8. ANEXE

### 8.1. LOCALIZARE PROPRIETATE SUBIECT

**PLAN DE INCADRARE IN ZONA**  
a imob. de sub nr. cad.7878/130, 7878/131 Carei cuprins in CF col. nr. 111396  
loc. Carei - Intravilan, Jud. Satu Mare  
Scara 1:5000



- Contur teren deil a se cupere  
- Contur teren / total

Proiect nr 0782  
Data  
18.09.2008

Nr. Intrag **21342** din 18.08.2007  
Verificat și recepționat

SECRETARIA  
DE  
CADASTRU  
SI  
PUBLICITATE  
IMOBILIARA  
NR. 2007/11.11.2007  
FACULTAȚIA ȘTIINȚELOR  
ECONOMICE  
BUCUREȘTI

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară Satu Mare  
**BOZANTAN GHEORGHE**  
CONSILIER CADASTRU

Telefon:  
Rg. Bolgoreni Partida A.  
Aut. nr. 9026  
tel.: 0742-605878





SC Agentia VENUS SRL  
 Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,  
 Tel. / fax. 0361.424.797;  
 Mobil: 0721.495.008  
 e-mail: [agentiavenus@yahoo.com](mailto:agentiavenus@yahoo.com)  
[www.agentiavenus.ro](http://www.agentiavenus.ro)

Membru corporativ al:

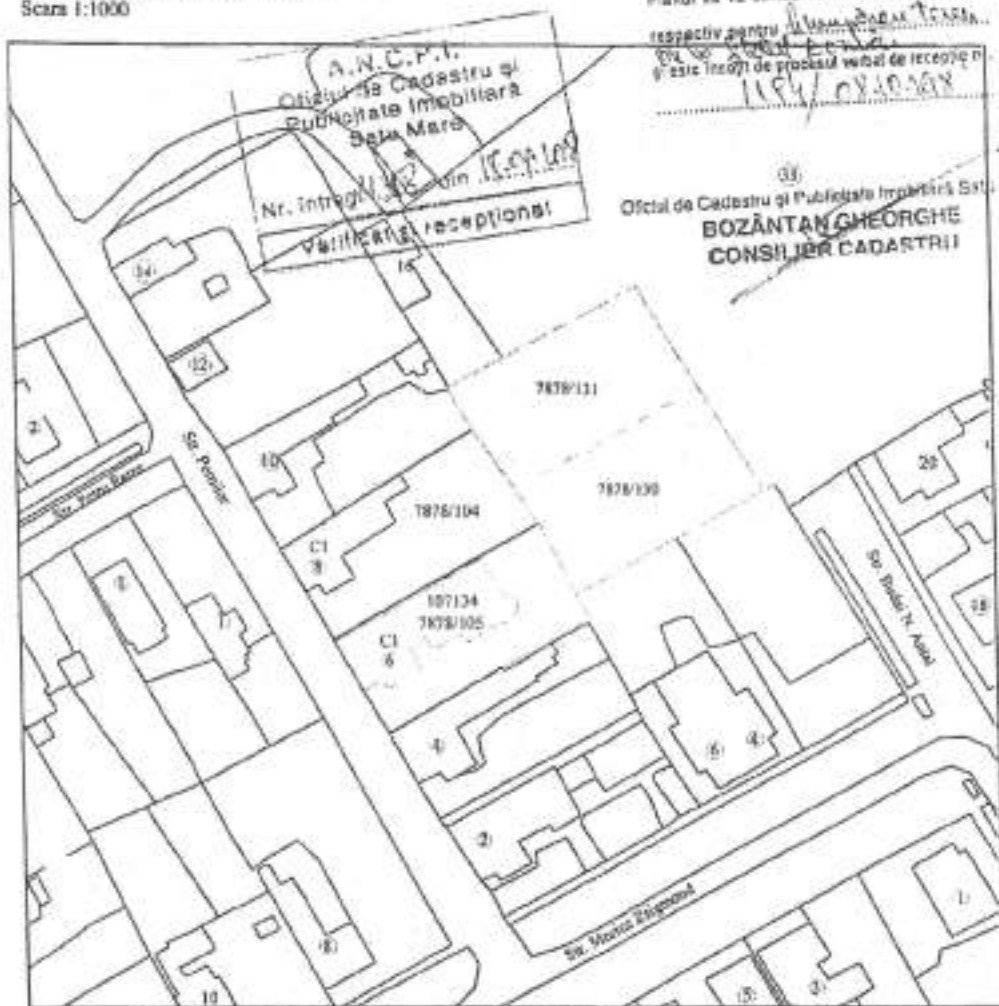
**ANEVAR**

## PLAN DE SITUATIE

a imob. de sub nr. cad. 7878/130, 7878/131 Carei cuprins in CF col. nr. 111396

loc. Carei - intravilan, Jud. Satu Mare

Scara 1:1000



Notă: Planul este însoțit de planșele de situație a terenurilor învecinate și de planșele de situație a terenurilor învecinate care sunt în posesia altor persoane fizice sau juridice, care să poată fi utilizate în scopul prezentării complete a situației terenurilor învecinate și a terenurilor învecinate care sunt în posesia altor persoane fizice sau juridice.

### Situația imobilului

Nr. top.	Suprafața		Categoriya de folosință	Numele proprietarului
	Ha	mp		
7878/130	0	0795	Curți, construcții	STATUL ROMÂN proprietar asupra cotei 1/1
7878/131	0	0795	Curți, construcții	
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>1590</b>		

Proced nr. 0782  
 Data  
 18.04.2018

Cămin teren deșert și se recuperează  
 Cămin teren / total



Seoseste:  
 Ing. Măgarescu Petru A.  
 Avt. nr. 0026  
 tel. 0742-000878

C



SC Agentia VENUS SRL  
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,  
Tel. / fax: 0361.424.797;  
Mobil: 0721.495.008  
e-mail: [agentiavenus@yahoo.com](mailto:agentiavenus@yahoo.com)  
[www.agentiavenus.ro](http://www.agentiavenus.ro)

Membru corporativ al:

**ANEVAR**

### INVENTAR DE COORDONATE

Bulgarean Patriciu - loc. Carei - Intravilan, Jud. Satu Mare

Coord. X	Coord. Y	Coord. Z
1	689918.0440	308861.6020
2	689991.6247	308883.4404
3	689883.3136	308850.1596
4	689895.6946	308843.8326
5	689912.2890	308832.8560
6	689919.7820	308828.7870

Proiect nr. 0782  
Data  
18.09.2018



Intocmit de:  
ing. Bulgarean Patriciu A.  
A. nr. 0026  
tel.: 0743-003878





SC Agentia VENUS SRL  
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,  
Tel. / fax. 0361.424.797;  
Mobil: 0721.495.008  
e-mail: [agentiavenus@yahoo.com](mailto:agentiavenus@yahoo.com)  
[www.agentiavenus.ro](http://www.agentiavenus.ro)

Membrii corporativi ai:

**ANEVAR**

ANEXA NR. 1.33 la regulament

## MEMORIU TEHNIC

1. Adresa imobil : Mun. Carei – intravilan, Jud. Satu Mare
2. Tipul lucrării: *Plan de situație pentru cumpărare teren neconstruit, aferent casei nr. 8, str. Pomilor (top. 7878/131)*
3. Scurtă prezentare a situației din teren : *Imobilul este situat in Mun. Carei – intravilan, Jud. Satu Mare*
4. Operațiuni topo-cadastrale efectuate: : Masuratorile au fost efectuate cu GPS Leica 900 si statia totala Leica TS11, sistemul in care s-au facut masuratorile este WGS 84 si transformarea in Stereo 70 s-a facut cu ajutorul programului TransDat.

Proiect nr. 0782

Data întocmirii :18.09.2018

Beneficiar: DUBOVICI FLORIN - CIPRIAN

Semnătura și ștampila  
ing. Bulgarean Patrietu A.



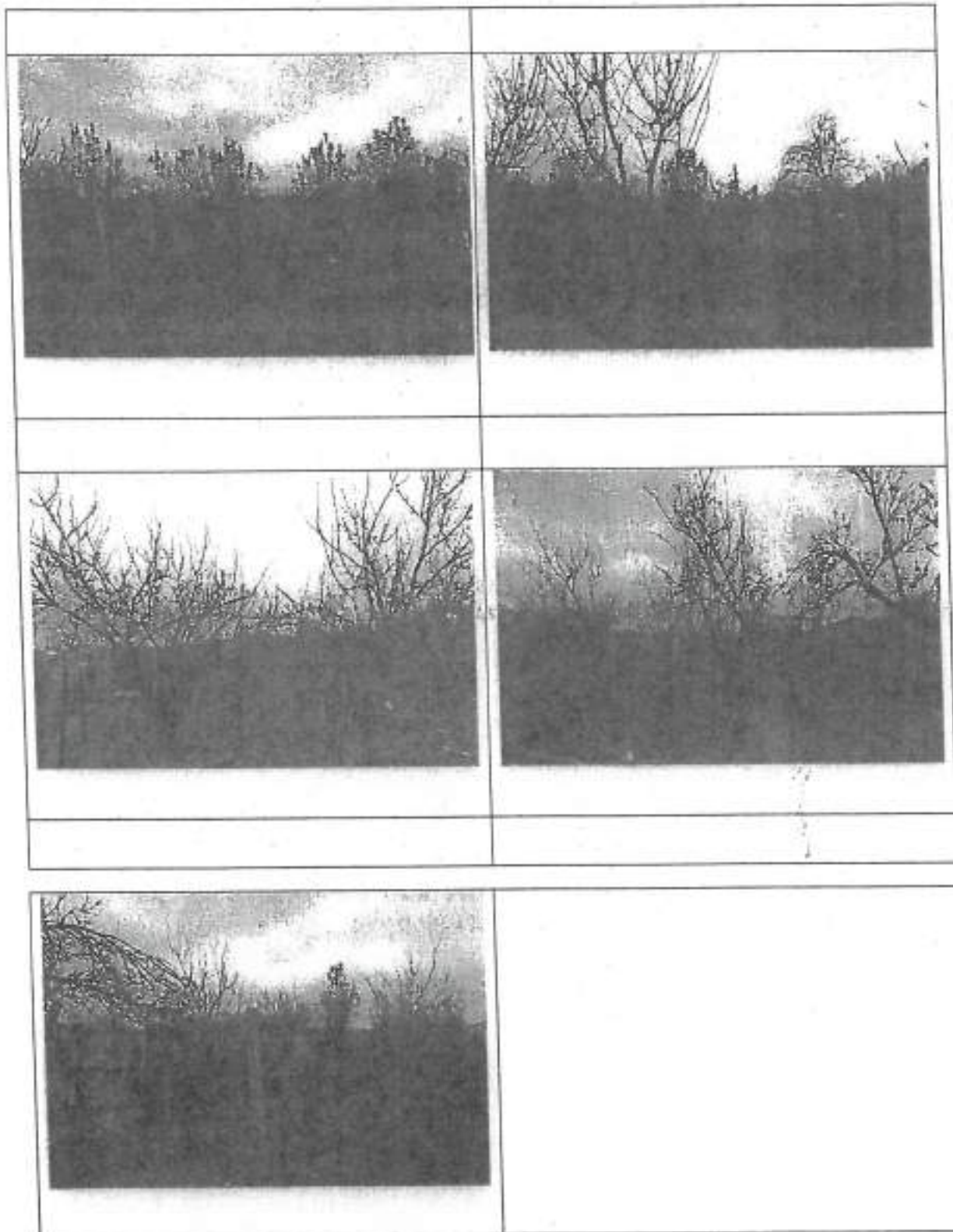


SC Agentia VENUS SRL  
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,  
Tel. / fax. 0361.424.797;  
Mobil: 0721.495.008  
e-mail: [agentiavenus@yahoo.com](mailto:agentiavenus@yahoo.com)  
[www.agentiavenus.ro](http://www.agentiavenus.ro)

Membrii corporativi ai:

**ANEVAR**

## 8.2. FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII





SC Agentia **VENUS** SRL  
 Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,  
 Tel. / fax: 0361.424.797;  
 Mobil: 0721.495.008  
 e-mail: [agentiavenus@yahoo.com](mailto:agentiavenus@yahoo.com)  
[www.agentiavenus.ro](http://www.agentiavenus.ro)

Membru corporativ al:

**ANEVAR**

### 8.3. GRILE DE CALCUL

Descriere	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare ofertă/tranzacție (Euro)		6500	8500	2200
Valoare ofertă/tranzacție (Euro/ mp)		4	8,5	3
Suprafață mp	795	1500	1000	750
Drepturile de proprietate	Depline	Depline	Depline	Depline
Localizare	Carei, strada Pomilor	Carei, Valea Ianculestiului	Carei, str. Tireamului	Carei, Valea Ianculestiului
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Front stradal	nu	da	da	da
Topografie	fara înclinație	fără înclinație	fără înclinație	fără înclinație
Utilități ( en el / apa / canalizare / gaz metan )	toate sunt la limita terenului	apa in curte. restul sunt la limita terenului	toate sunt la limita terenului	toate sunt la limita terenului
Zonare	intravilan	intravilan	extravilan	intravilan
CMBU	rezidential-gradina	rezidential-gradina	rezidential-gradina	rezidential-gradina



SC Agentia **VENUS** SRL  
 Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,  
 Tel. / fax. 0361.424.797;  
 Mobil: 0721.495.008  
 e-mail: [agentiavenus@yahoo.com](mailto:agentiavenus@yahoo.com)  
[www.agentiavenus.ro](http://www.agentiavenus.ro)

Membru corporativ al:

**ANEVAR**

Adresă proprietate evaluată	Carei, strada Pomilor			
Anexa teren - abordare prin piață				
Elemente descriptive	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Pret vânzare Euro / mp	4	9	3
Localizare	Carei, strada Pomilor	Carei, Valea Ianculestiului	Carei, str. Tireamului	Carei, Valea Ianculestiului
Suprafață (mp)	795	1500	1000	750
Tip Comparabilă (ofertă / tranzacție )		Ofertă	Ofertă	Ofertă
Negociere		-5%	-5%	-5%
Ajustare €		-0,22	-0,43	-0,15
Pret Vânzare ( Euro/ mp)- criteriul de comparație		4	8	3
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare procentuală %		0%	0%	0%
Ajustare €		0	0	0
Pret ajustat €		4	8	3
Restricții de utilizare - coef urbanistici	Fără	Fără	Fără	Fără
Ajustare procentuală %		0%	0%	0%
Ajustare €		0	0	0
Pret ajustat €		4	8	3
Condiții de finanțare	cash	Cash	Cash	Cash
Ajustare procentuală %		0%	0%	0%
Ajustare €		0	0	0
Pret ajustat €		4	8	3
Condiții de vânzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
Ajustare procentuală %		0%	0%	0%
Ajustare €		0	0	0
Pret ajustat €		4	8	3
Condiții de piață	noiembrie-18	noiembrie-18	noiembrie-18	noiembrie-18
Ajustare procentuală %		0%	0%	0%
Ajustare €		0	0	0
Pret ajustat €		4	8	3
Pret ajustat Euro / mp		4	8	3





SC Agentia VENUS SRL  
 Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,  
 Tel. / fax. 0361.424.797;  
 Mobil: 0721.495.008  
 e-mail: agentiavenus@yahoo.com  
 www.agentiavenus.ro

Membrii corporativi ai:

**ANEVAR**

Localizare	Carei, strada Pomilor	Carei, Valea Ianculestiului	Carei, str. Tireamului	Carei, Valea Ianculestiului
Ajustare procentuală %		30%	-30%	30%
Ajustare €		1	-2	1
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
Suprafață teren (mp) si formă	795	1500	1000	750
Ajustare procentuală %		5%	0%	0%
Ajustare €		0	0	0
Front stradal - deschidere la strada	nu	da	da	da
Ajustare procentuală %		-5%	-20%	-5%
Ajustare €		0	-2	0
Topografie	fara înclinație	fără înclinație	fără înclinație	fără înclinație
Ajustare procentuală %		0%	0%	0%
Ajustare €		0	0	0
Utilitati ( en el / apa / canalizare / gaz metan )	toate sunt la limita terenului	apa in curte, restul sunt la limita terenului	toate sunt la limita terenului	toate sunt la limita terenului
Ajustare bruta €		0	0	0
Zonare	intravilan	intravilan	extravilan	intravilan
Ajustare procentuală %		0%	0%	0%
Ajustare €		0	0	0
CMBU	rezidential-gradina	rezidential-gradina	rezidential-gradina	rezidential-gradina
Ajustare procentuală %		0%	0%	0%
Ajustare €		0	0	0
Preț ajustat €		5,35	4,84	3,48
<b>Ajustare totală Netă</b>	<b>absoluta</b>	<b>1,02</b>	<b>-4,46</b>	<b>0,55</b>
	procentuală	24%	-53%	19%
<b>Ajustare totală Brută</b>	<b>absoluta</b>	<b>1,9</b>	<b>4,5</b>	<b>1,1</b>
	procentuala	43,00%	52,50%	38,25%
Suprafață	795			
Opinie EUR/mp	3,5			
Valoare estimată în Euro	2.783			
Valoare estimată în Lei (rotunjit)	13.000			
Curs valutar din data de 19,11,2018	4,665			





SC Agentia VENUS SRL  
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,  
Tel. / fax: 0361.424.797;  
Mobil: 0721.495.008  
e-mail: [agentiavenus@yahoo.com](mailto:agentiavenus@yahoo.com)  
[www.agentiavenus.ro](http://www.agentiavenus.ro)

Membru corporativ al:

**ANEVAR**

**Corectii efectuate:**

Tip comparabila: toate comparabilele folosite sunt oferte existente in piata locala, prin urmare au fost corectate negative cu 5%, reprezentand procentul de negociere.

Localizare: Comparabila 1 si 3 au fost corectate pozitiv cu 30% deoarece se afla in zona vilor Carei, o zona de agreement, considerate inferioara subiectului analizat. Procentul a fost luat de evaluator din piata. Comparabila 3 a fost corectata negativ cu 30% deoarece se afla pe strada Tireamului, o strada cunoscuta si foarte cautata din oras. Procentul a fost luat de evaluator din piata.

Suprafata teren: Comparabila 1 a fost corectata pozitiv cu 5% deoarece este mult mai mare decat cea a subiectului analizat si este bine cunoscut faptul ca la parcelele mai mari, pretul de vanzare unitar este mai mic. Comparabilele 2 si 3 au fost considerate apropiate de subiectul analizat si nu au fost corectate. Procentul a fost luat de evaluator din piata.

Front stradal: Comparabila 1 si 3 au un front stradal mic la drum de piatra si prin urmare au fost corectate negative cu 5%. Comparabila 2 are front mare la doua strazi, din care una asfaltata si foarte circulata si una pietruita, prin urmare a fost corectata negativ cu 20%. Procentul a fost luat de evaluator din piata.



SC Agentia VENUS SRL  
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,  
Tel. / fax. 0361.424.797;  
Mobil: 0721.495.008  
e-mail: [agentiavenus@yahoo.com](mailto:agentiavenus@yahoo.com)  
[www.agentiavenus.ro](http://www.agentiavenus.ro)

Membru corporativ al:

**ANEVAR**

#### 8.4. COMPARABILE FOLOSITE

Comparabile teren Carei-intravilan

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-gradina-vii-lor-carei-ID893Gd.html#140b3acde1>

**OLX** Completare ADauga ANUNT NOU

Trimiteti email  
0760 270 153

**6 500 €**

**Vand teren Gradina Villor Carei**  
Carei, Judet Satu Mare - Adaugat la 2018, 1 noiembrie 2018, Numar anunt: 12006759

**Proprietar** **3 500 m<sup>2</sup>**

Vand teren cu curte si pivnita in sate Carei pe valea Ianculestiului, 15 ani de actiuni cu papii  
fostilor stii de sti pe soarta si fântâna proprie  
mai multe informatii pe telefon.

Comparabila verificata telefonic de evaluator.

Terenul se afla in intravilan Carei, Valea Ianculestiului, are utilizare de gradina, si este cu front la strada pietruita. Pe teren exista apa din fântâna proprie. Nu exista alte utilitati.

Pretul pe mp este de 4.33 EUR negociabil.



SC Agentia VENUS SRL  
Cerei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,  
Tel. / fax: 0361.424.797;  
Mobil: 0721.495.008  
e-mail: [agentiavenus@yahoo.com](mailto:agentiavenus@yahoo.com)  
[www.agentiavenus.ro](http://www.agentiavenus.ro)

Membru corporativ al:

**ANEVAR**

Comparabila 2

<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-ID5GGEM.htm#140b3acde1>

OLX

Comănești

ADALGA ANUNT NOU

Impul Anunturi.ro - Serviciul Tineri - Serviciul Case

Uncontul meu >



8 500 €

negociabil

Trimite mesaj

0744 254 352



Sita Ghiceni  
76 90 (km²) 27.11

Anunțul este în vânzare

### Teren de vanzare

Căminii Mari, Vrancea  
Adăugați descrierea la 31.11.22 sau către 2022

Numar anunt: 01055402

De la vânzare în 10 zile

Imagini suplimentare

Actualizați anunțul

Clasă de teren: Proprietate

Suprafață teren: 1 000 m<sup>2</sup>

Terenul este situat pe drumul județean în zona satului cu posibilitatea de a se conecta la rețeaua de apă caldă și la rețeaua de gaze. Este în apropierea școlii și a bisericii.

Comparabila verificata telefonic de evaluator.

Terenul se afla in extravilan Cerei, dar in zona de case.

Utilizare poate fi atat de gradina cat si de loc de casa, dar este cu front la 2 strazi, una strada asfaltata si in spate este pietruita. Nu exista utilitati racordate dar sunt chiar la strada.

Pretul pe mp este de 8.5 EUR negociabil.



SC Agentia VENUS SRL  
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,  
Tel. / fax. 0361.424.797;  
Mobil: 0721.495.008  
e-mail: [agentiavenus@yahoo.com](mailto:agentiavenus@yahoo.com)  
[www.agentiavenus.ro](http://www.agentiavenus.ro)

Membru corporativ al:

**ANEVAR**

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/oferta/vand-vie-7-5-ari-ID49A6q.html#140b3acde1>

OLX

Cealalt nou

ADauga ANUNT NOU

Home / Anunturi / Imobiliare / Terenuri / Terenuri

Detalii anunt >



2 200 €

Trimite mesaj

0742 663 775

Carei, Judet Satu Mare  
Vizit pe harta



George

Pe vremea an. 2010

Asigura-te ca este real!

Vand vie 7,5 ari

Carei, Judet Satu Mare Anunt pe la 11.07.14, 14 noiembrie 2015, Noua intrare 03209078

in plus 2 Livada



Prezentare virtuala



Actualizare anunt

Oferta de

Proprietar

Viz pe satelit si pe harta fructificabil actualizat de vici realitate

Comparabila verificata telefonic de evaluator.

Terenul se afla in intravilan Carei, in vilele Ianculestiului, chiar in capat, are utilizare de gradina, dar este cu front la strada pietruita 7.5m. Terenul este imprejmuit partial. Toate utilitatile sunt la strada. Fantana este comuna si se afla in strada.

Pretul pe mp este de 2.93 EUR nenegociabil.





SC Agentia **VENUS** SRL  
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,  
Tel. / fax. 0361.424.797;  
Mobil: 0721.495.008  
e-mail: [agentiavenus@yahoo.com](mailto:agentiavenus@yahoo.com)  
[www.agentiavenus.ro](http://www.agentiavenus.ro)

Membru corporativ al:

**ANEVAR**

## 8.5. ALTE COMPARABILE

Alte comparabile din zona studiata:

<https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-25-arii-IDbKpRq.html#140b3acde1>

**OLX**

🔍 Căutare

➔ ADĂUGĂ ANUNȚ NOU

🏠 Acasă / 📍 Anunțuri / 📄 Terenuri / 📄 Terenuri Carei

📄 Anunțuri / 📄 Terenuri



16 000 €

📧 Trimite mesaj

☎ 0743 473 155

📄 Căutare / 📄 Anunțuri

📄 Căutare / 📄 Anunțuri

📄 Căutare / 📄 Anunțuri

📄 Căutare / 📄 Anunțuri

📄 Căutare / 📄 Anunțuri

📄 Căutare / 📄 Anunțuri

📄 Căutare / 📄 Anunțuri

📄 Căutare / 📄 Anunțuri

📄 Căutare / 📄 Anunțuri

📄 Căutare / 📄 Anunțuri

📄 Căutare / 📄 Anunțuri

### Teren Extravilan 25 arii

Carei, județ Suceava - Adăuga la 10/10/2018, 10:00:00 - Nu are imagini

📄 Anunțuri / 📄 Terenuri

📄 Anunțuri / 📄 Terenuri

📄 Anunțuri / 📄 Terenuri

📄 Anunțuri / 📄 Terenuri

📄 Anunțuri / 📄 Terenuri

📄 Anunțuri / 📄 Terenuri

📄 Anunțuri / 📄 Terenuri

📄 Anunțuri / 📄 Terenuri

📄 Anunțuri / 📄 Terenuri

📄 Anunțuri / 📄 Terenuri

Vând teren extravilan 25 arii din zona mult imediat la strada George Gh. Lăzărescu Carei.





SC Agentia VENUS SRL  
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,  
Tel. / fax: 0361.424.797;  
Mobil: 0721.495.008  
e-mail: [agentiavenus@yahoo.com](mailto:agentiavenus@yahoo.com)  
[www.agentiavenus.ro](http://www.agentiavenus.ro)

Membru corporativ al:

**ANEVAR**

## 8.6. DOCUMENTE DE PROPRIETATE SI CADASTRU



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 111395 Carei

Nr. cartea: 19642  
Zona: 93  
Luna: 05  
Anul: 2018



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 6287 Carei

Adresa: Loc. Carei, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
01	Foia: 7878/130, 7878/131, Carei	1.590	

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
720 / 16/08/1980	
Sentința Civilă nr. 532, din 09/05/1978 emis de Judecătoria Carei; Decizie nr. 173, din 13/08/1978 emis de Comitetul Central și Consiliul Popular Carei; Certificat De Moștenitor nr. 478, din 22/07/1978 emis de Notariatul Local Carei;	
01	A)
Intabulare, drept de PROPRIETATE în serie rang Inch. nr. 804/1978, în baza art. 30 alin 2 din Legea 52/1974, dobândit prin Lege, cota actuală 1/2	
1) STATUL ROMAN	

#### C. Partea III. SARCINI

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



SC Agentia VENUS SRL  
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,  
Tel. / fax. 0361.424.797;  
Mobil: 0721.495.008  
e-mail: [agentiavenus@yahoo.com](mailto:agentiavenus@yahoo.com)  
[www.agentiavenus.ro](http://www.agentiavenus.ro)

Membru corporativ al:

**ANEVAR**

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
Top: 7878/130, 7878/131 Carei	1,590	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**

*Geometria pentru acest imobil nu a fost gata.*

**Date referitoare la teren**

Nr. Ct	Categorie folosinta	Inta vitan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	795	-	-	7878/130 Carei	loc de casa
2	curti constructii	DA	795	-	-	7878/131 Carei	loc de casa

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterile succesionale, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta Interna nr.2052848/03-09-2018 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data solutionarii,

04-09-2018

Data eliberarii,

*[Signature]*

Asistent Registrator,

COSMIN TIBERIU JUNJAN

*[Signature]*  
(parata si comandura)  
ASISTENT REGISTRATOR PUBLIC

Referent,

*[Signature]*  
LIANA VOINICĂ CRICA

SECRETAR

(parata si comandura)

**Preşedinte de şedinţă**

**Petkes Iosif**

*[Signature]*



**Contrasemnează**

**Secretar General al Municipiului Carei**

**cj. Adela-Crina Onritoiu**