



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**

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. Cu toate acestea, având în vedere poziționarea terenului fără front direct la strada, cea mai bună utilizare a lui este rezidențială dar cu folosința 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



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**

piață a fiecărei unități obținute prin parcelare, din care se deduc toate costurile prilejuite 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 majoră a abordării prin comparația vânzătorilor este aceea că 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 asemanări 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 comparație 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 că 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	4,635





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)

Membru corporativ al:

**ANEVAR**

## 8. ANEXE

### 8.1. LOCALIZARE PROPRIETATE SUBIECT

#### PLAN DE INCADRARE IN ZONA

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

loc. Carei - intravilan, Jud. Satu Mare

Scara 1:5000



Costul teren / total  
Costul teren drept a se cumpara

Proiect nr.0783  
Data  
18.06.2018



Satu Mare  
Nr. Inregistrare din 18.06.2018  
Verificat și recepționat

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Satu Mare  
**BOZANTAN GEORGHE**  
CONSILIER CADASTRU

Intocmit:  
Ing. Holgaman Fanciu A.  
Aut. nr. 0026  
tel.: 0742-003878



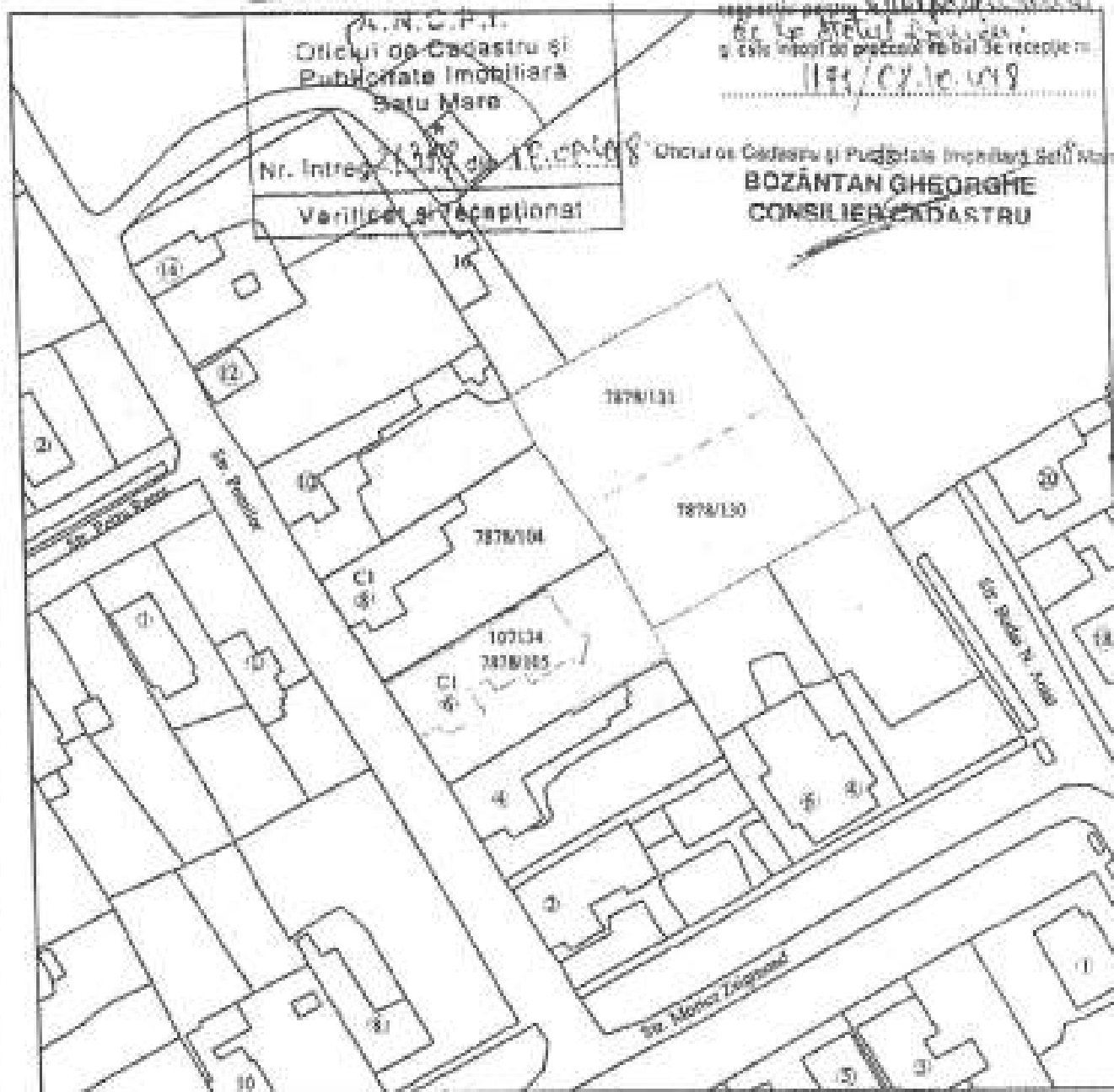
SC Agentia VENUS SRL  
 Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,  
 Tel. / fax. 0361.424.797;  
 Mobil: 0721.495.008  
 e-mail: [agentiavenus@yahoo.com](mailto:agentiavenus@yahoo.com)  
[www.agentiavenus.ro](http://www.agentiavenus.ro)

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



Planul se va utiliza doar in scopul servitului  
 de catre *Comuna Carei*  
 si este inafara de procedura de bal de receptie nr.  
 1193/07.10.2018

Director de Cadastru și Publicitate Imobiliară  
 Satu Mare  
 Nr. Intreg. *1193/07.10.2018*  
 Verificat și recepționat

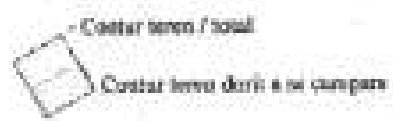
Director de Cadastru și Publicitate Imobiliară Satu Mare  
**BOZANTAN GHEORGHE**  
 CONSILIER CADASTRU

Nota: Planul este un document informativ cu caracter preliminar și nu reprezintă o descriere exactă a terenului. Pentru informații suplimentare și pentru a vă asigura că informațiile sunt corecte, vă rugăm să contactați Serviciul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Agenției VENUS SRL.

### Situatia imobilului

Nr. top.	Suprafata		Categoria de folosinta	Numele proprietarului
	Ha	mp		
7878/130	0	0795	Curți, constructii	STATUL ROMAN proprietar asupra cotelii
7878/131	0	0795	Curți, constructii	
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>1590</b>		<b>1/1</b>

Planul nr. 0785  
 Data  
 18.09.2018



Inlocuit  
 Ing. Delghean Patricia A.  
 Aut. nr. 0024  
 tel.: 0742-003078

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

Bulgarian Patino - loc. Carci - Intravilan, Jud. Satu Mare

Cal pt.	Coord. X	Coord. Y
1	689978.0440	508841.6020
2	689961.5247	508833.4404
3	689883.3136	508830.1596
4	689825.6946	508843.8326
5	689912.2800	508832.8860
6	689919.7820	508828.7070

Proiect nr. 0785  
Data  
18.09.2018



Intocmit:  
ing. Bulgarian Patino A.  
AIE nr. 0026  
tel.: 0742-003878

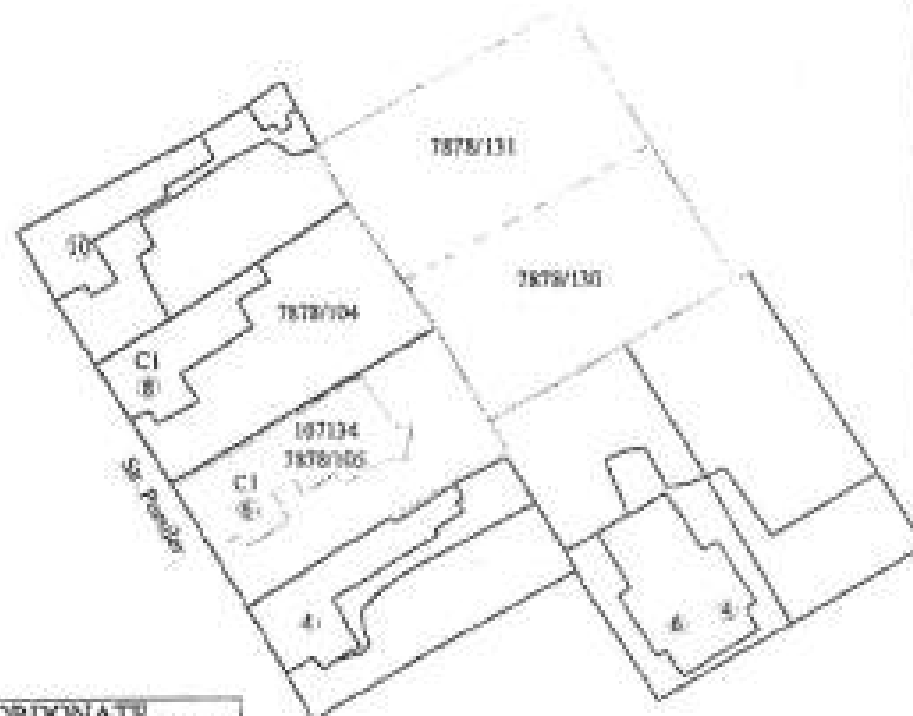
## CALCULUL SUPRAFETELOR

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



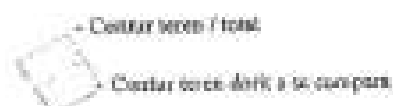
Calculul suprafetelor s-a facut automat, prin metoda  
analitica, cu ajutorul calculatorului, pe baza relatiei:

$$S = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n X_i (Y_{i+1} - Y_{i-1})$$



Cod pct.	Coord. X	Coord. Y
1	689938.0409	308843.6028
2	689901.6247	308835.4404
3	689883.3136	308830.1596
4	689895.6946	308843.8128
5	689912.2900	308833.8560
6	689915.7820	308828.7870

Suprafata existenta = 1590 mp  
Suprafata din act = 1590 mp



Proiect nr. 0789  
Data  
18.09.2018

Intocmit:  
Ing. Bulgarean Patricia A.  
A.O.T. nr. 0026  
tel.: 0742-003878



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)

Membru corporativ al:

**ANEVAR**

ANEXA NR. 133 la regulamentul

## MEMORIU TEHNIC

1. Adresa imobil : Mun. Carei – intravilan, Jud. Satu Mare
2. Tipul lucrării: *Plan de situație pentru cumpărare teren neconstruit, aferent casei nr. 6, str. Pomilor (top. 7878/130)*
3. Scurtă prezentare a situației din teren : *Imobilul este situat în Mun. Carei – intravilan, Jud. Satu Mare*
4. Operațiuni topo-cadastrale efectuate: : Masuratorile au fost efectuate cu GPS Leica 900 și stația totală Leica TS11, sistemul în care s-au făcut măsurătorile este WGS 84 și transformarea în Sterco 70 s-a făcut cu ajutorul programului TransDat.

Proiect nr. 0783  
Data întocmirii :18.09.2018  
Beneficiar: UCLAI JANETA

Semnătura și ștampila  
ing. *Bulgurean Patricia A.*



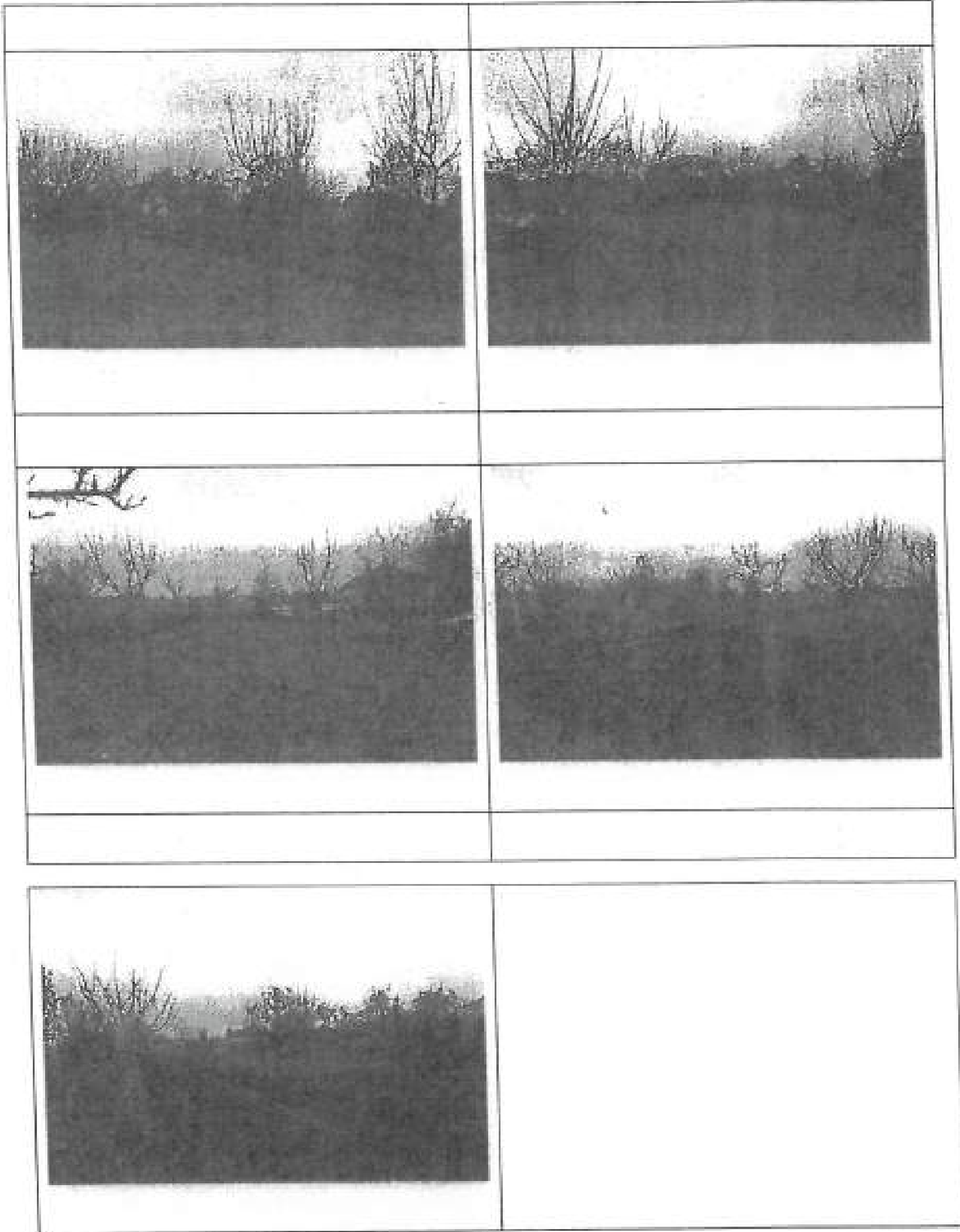


SC Agentia VENUS SRL  
Carel, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,  
Tel. / fax. 0361.424.797;  
Mobil: 0721.495.008  
e-mail: [agentiavenus@yahoo.com](mailto:agentiavenus@yahoo.com)  
[www.agentiavenus.ro](http://www.agentiavenus.ro)

Membru corporativ al:

**ANEVAR**

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**

## 8.2. GRILE DE CALCUL

Descriere	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare ofertă/tranzacție (Euro)	-	6500	8500	2200
Valoare ofertă/tranzacție (Euro/ mp )	-	9	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 inclinație	fără inclinație	fără inclinație	fără inclinație
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
	Preț vânzare Euro / mp	4	8	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
Preț 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
Preț ajustat €		4	8	3
Restricții de utilizare - coef urbanistici	Fără	Fără	Fără	Fără
Ajustare procentuală %		0%	0%	0%
Ajustare €		0	0	0
Preț ajustat €		4	8	3
Condiții de finanțare	cash	Cash	Cash	Cash
Ajustare procentuală %		0%	0%	0%
Ajustare €		0	0	0
Preț ajustat €		4	8	3
Condiții de vânzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
Ajustare procentuală %		0%	0%	0%
Ajustare €		0	0	0
Preț ajustat €		4	8	3
Condiții de piață	noiembrie- 18	noiembrie- 18	noiembrie- 18	noiembrie- 18
Ajustare procentuală %		0%	0%	0%
Ajustare €		0	0	0
Preț ajustat €		4	8	3
Preț ajustat Euro / mp		4	8	3



SC Agentia VENUS SRL  
 Carei, Str. Comeliu 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**

Localizare	Carei, strada Pomilor	Carei, Valea Ianculestiului	Carei, str. Tireamului	Carei, Valea Ianculestiului
Ajustare procentuală %		30%	-30%	30%
Ajustare €		1	-2	1
<b>CARACTERISTICI BUNE</b>				
Suprafață teren (mp) și 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
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan)	toate sunt la limita terenului	apa în curte. restul sunt la limita terenului	toate sunt la limita terenului	toate sunt la limita terenului
Ajustare brută €		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	4,04	3,48
Ajustare totală Netă	absoluta	1,02	-4,46	0,55
	procentuală	24%	-53%	19%
Ajustare totală Brută	absoluta	1,9	4,5	1,1
	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 agrement, 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 negativ 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**

### 8.3. COMPARABILE FOLOSITE

Comparabile teren Carei-intravilan

Comparabila 1

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

**OLX** Contul meu ALANCIU/ANUNT NOU

[Cautari](#) [Anunturi](#) [Ajutor](#) [Contul meu](#) [Un alt mod de...](#)

**6 500 €**

[Trimite mesaj](#)

[0720 276 153](#)

**Vand teren Gradina Vii-lor Carei**

Carei, judet Satu Mare Adauga la 20-08-2010, 5 noiembrie 2010, Nu este un... 12000705

[Anunturi](#) [Anunturi](#)

[Preturi](#) [Anunturi](#)

**Gradina** **Preț/lot** **Teren/Ca** **11.000.000** **Intravilan**

**Suprafata** **1 500 m²**

Vand teren cu gradina si vii in intravilan Carei pe caldasilasului, 11 arbori si fructiere si sunt  
Anuntul este valabil de publicarea si fanta proprie  
mai multe informatii pe [olx.ro](#)

[Anunturi utilizatorului](#)

Historic

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 fanta proprie. Nu exista alte utilitati.

Pretul pe mp este de 4.33 EUR negociabil.



SC Agentia VENUS SRL  
Carei, Str. Comeliu 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>

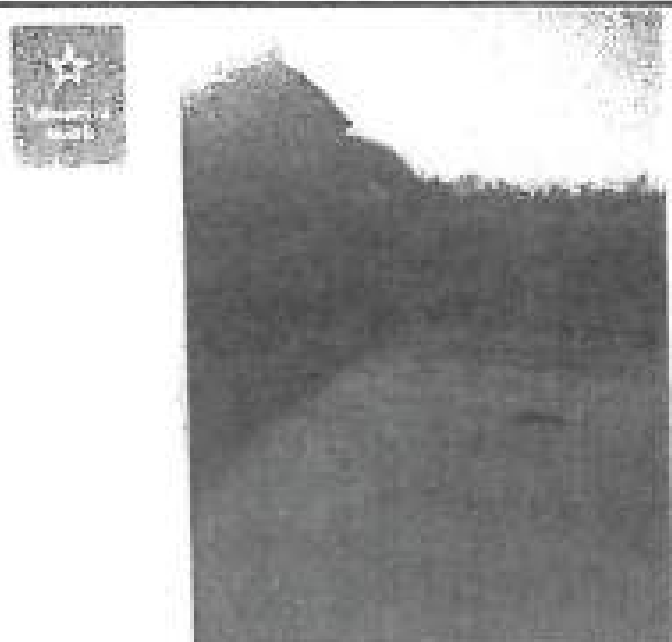
**OLX**

Home / Romania / Carouri / Terenuri / Terenuri

Completare

ADauga un nou profil

Unsetarea profilului



**8 500 €**

negociabil

Trimite mesaj

0724 254 252



Sota Ghiorghita

16.000 m<sup>2</sup> (16.000 m<sup>2</sup>)

Anuntat pe 11/10/2014

Tip anunt

### Teren de vanzare

Cari, judet Satu Mare Adauga la favorite 16.000 m<sup>2</sup> (16.000 m<sup>2</sup>)

Numar anunt: 54653423

Categoria	Proprietar	Suprafata terenului	Extensie
Terenuri	1.000 m <sup>2</sup>		

Informații detaliate pe drumul principal lângă satul Cari poți să găsești în descrierea anuntului sau în lista de comentarii și răspunsuri.

Comparabila verificata telefonic de evaluator.

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

Utilizare poate fi stat 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**

Contul meu

ADUGA ANUNT NOU

Home / Anunturi / Imobiliare / Cere / Diversificat

Emisiuni recente



2 200 €

Traiește mai bine

0742 443 773

Carei, Justițiu Mare  
Vie pe hartă



George

in lista din 2014

Adaugă în lista preferată

Imobiliare

**Vand vie 7,5 ari**

Carei, Justițiu Mare - Adaugat la 22.07.14 actualizat la 2016. Numar anunt: 61309070

Amplasament

Descriere



Noutate



Articol nou

Oferta

Proprietar

Vie pe hartă - vezi și fraza, oferta actualizată de către emitent

Comparabila verificata telefonic de evaluator.

Terenul se afla in intravilan Carei, in villa Lanculestiului, 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**

#### 8.4. ALTE COMPARABILE

Alte comparabile din zona studiata:

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

OLX

Caracteristici

ADauga un alt nou

Caracteristici

Un rezultat nou



16 000 €

Trimite mesaj

0743 471 155

Caracteristici

Caracteristici

Caracteristici

Caracteristici

Caracteristici

Caracteristici

#### Teren Extravilan 25 arii

Caracteristici

Caracteristici

Caracteristici

Caracteristici

Caracteristici

Caracteristici

Caracteristici

Caracteristici

Caracteristici

Caracteristici

Vand teren extravilan 25 arii la mai mult de 100m de strada Ghorghe Lazar in orasul 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**

<https://www.olx.ro/oferta/teren-cu-vie-ID3Phxy.html#140b3acde1>

**OLX**

🔍 Căutare

→ **COMPARA OFERTE NOI**

🏠 Imobiliu   📄 Documente   📄 Anunțuri   📄 Servicii

Imobiliu nr. 2



**3 500 €**

terren

✉ Trimite mesaj

☎ 0749 025 713



**Valeria Morla**  
 Membru din 2013

📄 Anunțurile ei publicate

**Teren cu vie**

Teren, județ Satu Mare   Adăuga la 18-40 (2 noiembrie 2018)   Numar anunt: 50251544

📄 Imobiliu   📄 Document



Imobiliu nou



Anunț nou

Terren

Preț nou

Căutare / Anunțuri

Extensie

2000 m<sup>2</sup>

200 m<sup>2</sup>

Vând teren de cultivat cu vie în județul Satu Mare, în satul Jucău. Terenul este în posesia  
 unei ferme bune. În jurul terenului există grădini cu vie și pomi. Căminul este în stare bună și  
 este în posesia din 1990. Are 2 etaje și este construit din cărămidă și are o suprafață de 200 m<sup>2</sup>.  
 Căminul este pe teren cu grădini și este în stare bună. În jurul terenului există  
 terenuri agricole de 60 de hectare care de vârstă veche este de cultivat și sunt în posesia  
 bunătății din în jurul terenului care este în posesia unei ferme bune și este în posesia  
 îngrășământului și în posesia unei ferme bune și este în posesia unei ferme bune și este în posesia  
 Valeria Morla



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. 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. 111396 Carei

Nr. cartea: 12842  
Data: 02  
Luna: 09  
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
A1	Yos: 7878/30 7878/31 Carei	1.390	

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

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>720 / 16/08/1980</b> 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;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE în seria rang Inch. nr. 804/1978, în baza art. 30 alin 2 din Legea 52/1974, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) STATUL ROMÂN	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind deasmembrăminteale 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.

**DETALIILINIARE IMOBIL**

*Geometria pentru acest imobil nu a fost g it.*

**Date referitoare la teren**

Nr. Ct	Categoria folosinta	Insa. vltas	Suprafata (mp)	Tarfa	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 dezbaterea succesiunilor, 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 solutiunii,  
04-09-2018

Data eliberării,

Asistent Registrator,  
COSMIN TIBERIU JUNJAN

*(semnata si semnificata)*

Referent,

*(semnata si semnificata)*

Preşedinte de şedinţă  
Petkes Iosif



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