S.C. GEOCENTRIC S.R.L.
Nr. Reg. Com : J30/6/2010 ★ CUI : 26390136 ★ Capital social 100.200,00 RON
Mărtinești, str.Vincent van Gogh , nr. 2, tel. 0745.155.012, e-mail: geocentric_sm@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Terenuri arabile extravilan, 4 parcele ,



Proprietar: COMUNA HOMOROADE - JUD. SATU MARE .

Solicitant: CONSILIUL LOCAL HOMOROADE -JUD. SATU MARE .

Destinatar: CONSILIUL LOCAL HOMOROADE- JUD. SATU MARE .

Evaluator : ing.Mare Marinel Gheorghe ,
membru titular ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
MARE MARINEL GHEORGHE
Legitimația Nr. 13882
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Datele,informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale,nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris al beneficiarului şi al autorului.

~ aprilie - 2021 ~

CUPRINS

CAPITOLUL 1. SINTEZA RAPORTULUI

1.1. Rezumatul faptelor principale .

1.2. Descrierea ipotezelor de estimare a valorilor .

1.3. Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului .

CAPITOLUL 2 . TERMENII DE REFERINŢĂ A EVALUĂRII

2.1 . Identificarea şi competenţa evaluatorului

2.2. Identificarea clientului şi destinatarului lucrării .

2.3. Scopul evaluării .

2.4. Identificarea bunurilor supuse evaluării .

2.5. Tipul valorii .

2.6. Data evaluării .

2.7. Drepturile de proprietate evaluate

2.8 . Documentarea pentru evaluare

2.9. Sursele de informaţii utilizate .

2.10 Ipoteze şi ipoteze speciale .

2.11 Clauza de nepublicare .

2.12. Răspunderea faţă de terţi .

2.13. Riscul evaluării .

2.14. Declaraţia de conformitate

CAPITOLUL 3 . PREZENTAREA DATELOR

3.1 . Identificarea proprietăţii imobiliare evaluate .

3.2 . Descrierea juridică a proprietăţii evaluate .

3.3 . Date despre zonă , amplasare .

3.4. Analiza terenului şi a amplasamentului .

3.5 . Aspecte privind utilizarea , oferte şi cotaţii curente .

CAPITOLUL 4 . ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE

CAPITOLUL 5 . EVALUAREA

5.1 . Consideraţii privind cea mai bună utilizare .

5.2 . Abordarea prin piaţă – metoda comparaţiei directe .

CAPITOLUL 6. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZII

6.1. Reconcilierea valorii . Opinia şi concluziile evaluatorului

6.2. Stabilirea nivelului redevenţei nuale / lunare

CAPITOLUL 7 . PRECIZĂRI FINALE

7.1.Serviciile furnizate

7.2. Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate

ANEXE

CAPITOLUL 1 . SINTEZA RAPORTULUI

În atenţia:

- ***Proprietarului : COMUNA HOMOROADE - JUD. SATU MARE .***

- ***Utilizatorului desemnat : CONSILIUL LOCAL HOMOROADE - PRIMĂRIA HOMOROADE - JUD. SATU MARE .***

Stimate Doamne/Domni,

Ref : Evaluarea proprietăţii imobiliare formată din terenuri arabile extravilane (4 parcele) , situate în comuna Homoroade , loc.Homorodu de Sus , zona Lac Oţeloaia , jud. Satu Mare.

În conformitate cu solicitarea utilizatorului desemnat , prin care s-a dispus evaluarea proprietăţii imobiliare specificate mai sus , vă prezentăm concluziile raportului de evaluare.

1.1. Rezumatul faptelor principale .

Obiectul evaluării : îl constituie proprietatea imobiliară *" Terenuri extravilane cu luciu de apă - 36.192 mp " situate în U.A.T.Homoroade , zona Lac Oţeloia, jud. Satu Mare.*

Denumirea proprietăţii : Proprietatea este de tipul terenuri extravilane , 4 parcele .

Identificare cadastrală : Terenurile sunt întăbulate în extrasele de cartea funciară, au numerele cadastrale , suprafeţele şi categoria de folosinţă următoarele :

Nr.crt.	Nr.CF	Nr.cad.	Suprafaţa , mp	Categoria de folosinţă
1	88 N	2030	10.000	luciu de apă
2	100553	100553	11.104	luciu de apă
3	100533	100533	10.195	fâneaţă
4	100534	100534	4.893	fâneaţă
	Total teren extravilan		**36.192**	

Proprietarul terenurilor evaluate :
Proprietar înscris în C.F. Primăria comunei Homoroade , terenurile fac parte din patrimoniul public al comunei .

Sarcini asupra proprietăţii evaluate : Nu sunt

Client / beneficiar raport de evaluare : Lucarea se execută la cererea proprietarului terenurilor - Primăria Homoroade în conformitate cu Contractul de prestări servicii .

Scopul evaluării : stabilirea valorii de piaţă în perspectiva concesionării terenului ;

Dreptul evaluat : în acest raport s-a evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului descris mai sus .

Clienţii / beneficiari ai raportului de evaluare : Lucarea se execută la comanda utilizatorului desemnat : CONSILIUL LOCAL HOMOROADE - PRIMĂRIA HOMOROADE , conform Contract prestări servicii .

1.2. Descrierea ipotezelor de estimare a valorilor .

La solicitarea utilizatorului desemnat , evaluatorul a estimat o singură valoare de piaţă a terenurilor care se consideră că formează împreună un singur imobil : respectiv 2 parcele luciu de apă -şi 2 parcele fâneaţă pe malurile din jurul acestuia .

1.3. Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului .

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în acest raport, au rezultat urmatoarele valori:

Valoarea de piaţă a proprietăţii :

Terenuri 36.192 mp	Euro	Lei
Valoarea de piaţă	**29.380**	**144.455**

*Valoarea unitară a terenului evaluat este estimată la **0,94 EUR / mp** echivalent cu **4,62 lei/mp.***

Valoarea redevenţei anuale rezultată în urma concesionării proprietăţii evaluate pe o perioadă de 20 ani este :

$V_{redevenţă}$ = 1.469 EUR / AN echivalent cu **7.223 LEI /AN**

Valorile nu includ cota de T.V.A. de 19%; , Curs B.N.R. din data de 06.04.2021– 4,9170 lei/euro

Argumentarea valorii

- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport.
- Valoarea estimată în lei şi EUR este valabilă atât timp cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea proprietăţii, a pieţei , nivelul cererii şi ofertei, inflaţia, evoluţia cursului leu/EUR) nu se modifică semnificativ
- Valoarea este o predicţie şi valoarea nu ţine cont de responsabilitaţile de mediu.
- Valoarea este subiectivă şi evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România).

Menţionăm că orice imprecizii constatate ca urmare a analizei raportului trebuiesc transmise evaluatorului , astfel că , dacă este necesar , lucrarea să poată fi compeletată înainte de a fi utilizată .

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă şi corectă , prezenta lucrare are caracter confidenţial atât pentru client cât şi pentru evaluator .

ing. Mare Marinel Gheorghe
Evaluator autorizat , EPI , EBM
Membru titular ANEVAR

CAPITOLUL 2 . TERMENII DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII

2.1 . Identificarea și competența evaluatorului

Serviciul de evaluare este realizat de : ing.Mare Marinel Gheorghe , evaluator autorizat , membru titular ANEVAR leg.13882 , specializarea E.P.I. și E.B.M. , expert tehnic judiciar atestat de Ministerul Justiției.

- Lucrare relizată și editată prin S.C. GEOCENTRIC S.R.L .

Sediu social : Mărtinești , str.Vincent van Gogh , nr.2 , jud satu Mare
Nr înreg.Reg.Com : J30/6/2010 . CUI : 26390136 , Capital social : 100.200,00 LEI
Certificat sistemul de management al calității ISO 9001 – IQNet – nr: IT- 101876
Certificat sistemul de management de mediu ISO 14001 – IQNet – nr: IT- 101875
Evaluator: ing.Mare Marinel Gheorghe , evaluator autorizat , membru titular ANEVAR leg.13882 , specializarea E.P.I. și E.B.M. , expert tehnic judiciar atestat de Ministerul Justiției.
Date de contact : telefon 0745.155.012 , 0261.750949 , e-mail : geocentric_sm@yahoo.com

2.2. Identificarea clientului și utilizatorului lucrării .

- **Clientul , destinatarul și utilizatorul desemnat** al raportului de evaluare este PRIMĂRIA HOMOROADE - CONSILIUL LOCAL HOMOROADE , JUD. SATU MARE , cu sediul în loc.Homorodu de mijloc , str. Principală, nr. 285 , județul Satu Mare , CUI : 3963781 ;Lucrarea s-a efectuat în conformitate cu Contractul de prestări servicii evaluare .

2.3. Scopul evaluării .

Scopul evaluării este transferul de proprietate - stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare în perspectiva vânzării acesteia .

Estimarea valorii de piață se va face în conformitate cu :
STANDARDELE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – ediția 2020
- SEV 100 Cadrul general
- SEV 101 Termeni de referință a evaluării
- SEV 102 Implementarea evaluării
- SEV 103 Raportarea evaluării
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV630 Evaluarea bunurilor imobile
- GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor .

2.4. Identificarea proprietății supuse evaluării .

Obiectul evaluării este format din proprietatea imobiliare" : îl constituie proprietatea imobiliară formată din terenuri arabile extravilane (4 parcele) , situate în comuna Homoroade , loc.Homorodu de Sus , zona Lac Oţeloaia , jud. Satu Mare.

2.5. Tipul valorii .

Evaluarea executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piaţă a proprietăţiii , aşa cum este definit în legislaţia în vigoare , cu ajutorul Standardele Internaţionale de Evaluare 2018 – standard care explicã criteriile generale referitoare la aceastã definiţie şi la aplicarea ei în evaluarea proprietãţii, atunci când scopul şi utilizarea propusã a evaluării cer estimarea *valorii de piaţă* .

🕮 ***Valoarea de piaţă*** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

Valoarea de piaţă este preţul cel mai probabil care se poate obţine în mod rezonabil pe piaţă, la *data evaluării*, în conformitate cu definiţia *valorii de piaţă*.

2.6. Data evaluării .

Data evaluării este **06.04. 2021** .

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor corespunzătoare datei evaluării **aprilie 2021 ,** dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată la 06.04. 2021, care este data raportului

2.7 . Drepturile de proprietate evaluate

. În acest raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate al COMUNEI HOMOROADE - JUD. SATU MARE , drept de proprietate domeniu public , dobândit prin lege , asupra proprietăţii imobiliare evaluate , aşa cum reiese din documentele anexate .

2.7. Moneda raportului .

1) Opinia finală asupra valorii a fost exprimată în Lei şi Euro .

Curs B.N.R. din data de 06.04.2021 – 4,9170 lei / euro .

2.8 . Documentarea pentru evaluare

Documentarea este în concordanţă cu scopul evaluării solicitate şi cu tipul valorii şi cuprinde :

Inspecţia

Inspecţia a fost efectuată de evaluator , în conformitate cu dispoziţiile legale , în data de 06.04.2021 .

Amploarea investigaţiei

Inspecţia s-a realizat la adresa imobilului de evaluat : Homorodu de Mijlocc , zona Lac Oţeloaia , împreună cu reprezentantul Primăriei Homoroade .

Inspecţia proprietăţii a fost realizată vizual de către evaluator . Nu s-au efectuat măsurători suplimentare a terenului .

Evaluatorul nu au realizat o expertiză tehnică de detaliu asupra terenului care se constituie ca subiect al evaluării şi nu va putea fi făcut răspunzator pentru existenţa unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenţa în vreun sens valoarea.

Identificarea proprietăţii s-a făcut pe baza documentelor existente la OCPI Satu Mare , extrasul de carte funciară şi Planul de amplasament şi delimitare a imobilului studiat la OCPI Satu Mare , documente puse la dispiozitie de utilizatorul desemnat .

2.9. Sursele de informaţii utilizate .

- Informatii de la agenţii imobiliare, din presa locală şi regional
- Baza de date proprie a evaluatorului privind piaţa imobiliară locală .
- Informatii culese de la persoane fizice si juridice care au încheiat tranzacţii imobiliare cu proprietăţi comparabile
- Informaţii de pe site-urile de imobiliare naţionale şi locale .
- Cursurile de schimb valutar BNR din diferite etape
- Verificările şi constatările făcute în teren, prin care s-a observat caracteristicile amplasamentului, starea terenului , categoria de folosinţă precum şi concordanţa informaţiilor cu situaţia reală, efectivă.
- Toate documentele juridice , tehnice au fost puse la dispoziţia evaluatorului de beneficiar .
- Faţă de situaţia scriptică din extrasul de carte funciară nu s-au observat neconcordanţe .

2.10 . Ipoteze şi ipoteze speciale .

La baza evaluării stau o serie de ipoteze şi ipoteze speciale , prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanţă cu aceste ipoteze şi concluzii, precum şi cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

Ipoteze:

⇒ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si au fost prezentate fără a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;

⇒ Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;

⇒ În vederea efectuării evaluării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii proprietăţii supuse evaluării şi nu au fost omise în mod deliberat niciun fel de informaţii care ar avea importanţă asupra evaluării şi care, după cunoştinţa evaluatorului sunt corecte şi rezonabile pentru întocmirea prezentului raport;

⇒ Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;

⇒ Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;

⇒ În timpul efectuării inspecţiei proprietăţii supuse evaluării, în unele cazuri, evaluatorul nu a putut inspecta părţi acoperite şi/sau inaccesibile ale acesteia, fapt pentru care acestea sunt considerate în stare tehnică normală .Orice neconcordanţă între situaţia „luată în calcul" de evaluator (estimată în lipsa posibilităţii de inspecţie, pe baza informaţiilor de la proprietar/utilizator) şi cea

„faptic existentă" impune reanalizarea raportului în vederea cuantificării valorice a neconcordanţelor.

⇒ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;

⇒ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

⇒ Valoarea estimată este valabilă în considerentul dreptului de proprietate deplin şi liber de orice sarcini.

Ipoteze speciale :

⇒ Suprafeţele considerate se bazează pe înscrisurile din carte funciară ;

⇒ Valorile estimate in EUR sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);

⇒ Valoarea a fost atribuită ţinând cont de piaţa actuală , de legislaţia în vigoare şi celelalte normative în domeniu.

Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare;

⇒ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;

⇒ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune;

⇒ Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

⇒ Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazută în raport.

⇒ Prezentul raport de evaluare, în totalitate sau părţi din acesta, sau orice referire la conţinutul său nu pot fi folosite sau incluse într-un document publicat, circulară sau lucrare şi nici publicat fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului..

2.12. Răspunderea faţă de terţi .

Acest raport este confidenţial pentru beneficiar şi pentru consultanţii acestuia şi este întocmit numai pentru destinaţia specificată mai sus .Evaluatorul are responsabilitate numai faţă de beneficiar, utilizatorul lucrării , care se obligă sa-l protejeje faţă de pretenţiile terţilor . Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane , fie pentru sopul declarat , fie pentru orice alt scop .

2.13. Riscul evaluării .

Valoarea este exprimată ţinând seama de ipotezele , condiţiile limitative şi aprecierile din prezentul raport . Valoarea exprimată este valabilă atâta timp cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei , nivelul cererii şi ofetei , inflaţie , evoluţie curs de schimb , etc) nu se modifică semnificativ .

2.14. Declaraţia de conformitate

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certific că cele prezentate în acest raport sunt adevărate şi corecte.

De asemenea certific că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice, analizele, concluziile noastre personale, nefiind influenţate de nici un factor.

Certific că nu am nici un interes de moment sau de perspectivă privind tranzacţionarea bunurilor mobile care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă de la părţile implicate în tranzacţionarea lui.

Suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze proprietarul , sau un alt cumpărător potenţial.

Analizele şi concluziile au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România).

Evaluatorul îşi asumă în faţa clientului întreaga responsabilitate a lucrării : lucrarea este întocmită în conformitate cu cerinţele Standardelor Internaţionale de Evaluare SIE 2020 .

Nici o persoană, cu excepţia celor specificate în raport, nu i-a acordat asistenţă profesională în elaborarea raportului .

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR.

ing. Mare Marinel Gheorghe
Evaluator autorizat , EPI , EBM
Membru titular ANEVAR

CAPITOLUL 3 . PREZENTAREA DATELOR

3.1 . Identificarea proprietăţii imobiliare evaluate .

Obiectul evaluării : îl constituie proprietatea imobiliară *" Terenuri extravilane cu luciu de apă - 36.192 mp " situate în U.A.T.Homoroade , zona Lac Oţeloia, jud. Satu Mare.*

Denumirea proprietăţii : Proprietatea este de tipul terenuri extravilane , 4 parcele .

3.2 . Situaţia juridică a proprietăţii imobiliare evaluate .

Identificare cadastrală : Terenurile sunt întăbulate în extrasele de cartea funciară, au numerele cadastrale , suprafeţele şi categoria de folosinţă următoarele :

Nr.crt.	Nr.CF	Nr.cad.	Suprafaţa , mp	Categoria de folosinţă
1	88 N	2030	10.000	luciu de apă
2	100553	100553	11.104	luciu de apă
3	100533	100533	10.195	fâneaţă
4	100534	100534	4.893	fâneaţă
	Total teren extravilan		**36.192**	

Proprietarul terenurilor evaluate :
Proprietar înscris în C.F. Primăria comunei Homoroade , terenurile fac parte din patrimoniul public al comunei .
Sarcini asupra proprietăţii evaluate : Nu sunt
Client / beneficiar raport de evaluare : Lucarea se execută la cererea proprietarului terenurilor - Primăria Homoroade în conformitate cu Contractul de prestări servicii .

Scopul evaluării : stabilirea valorii de piaţă în perspectiva concesionării terenului ;
Dreptul evaluat : în acest raport s-a evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului descris mai sus .

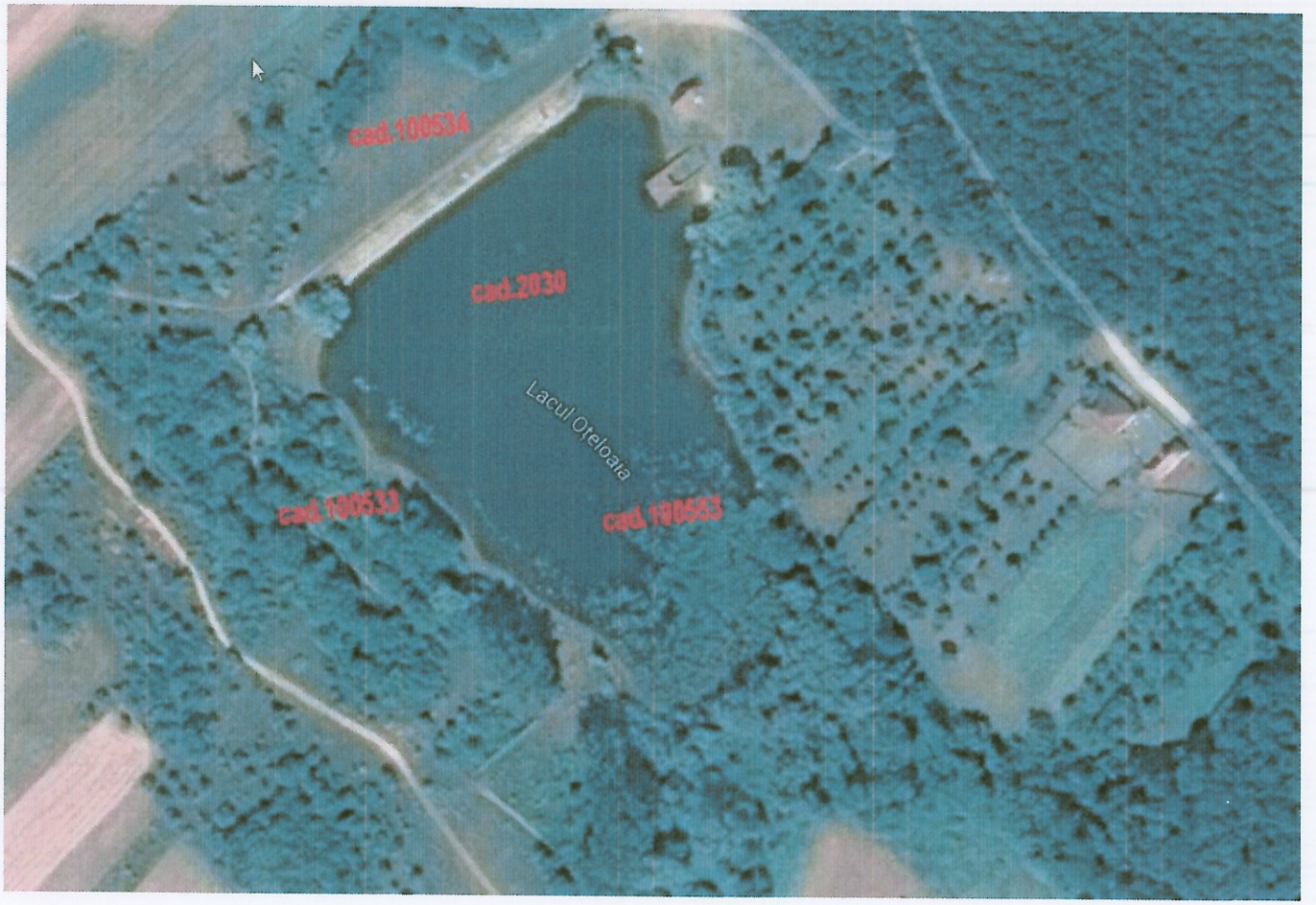
Clienţii / beneficiari ai raportului de evaluare : Lucarea se execută la comanda utilizatorului desemnat : CONSILIUL LOCAL HOMOROADE - PRIMĂRIA HOMOROADE , conform Contract prestări servicii .

3.3 . Date despre localizare, zonă , amplasare .

Comuna Homoroade aparţine judeţului Satu Mare, situat în partea de nord-vest a României. În cadrul judeţului, comuna se află în partea de Sud-Est, la o distanţă de 28 kilometri de municipiul Satu Mare.
Comuna este formată din şase sate :

♦ Homorodu de Mijloc reşedinţa de comună , Chilia , Homorodu de Jos , Homorodu de Sus , Necopoi
Solduba

Comuna se întinde pe o suprafaţa de 10.562 de ha din care intravilan 659,5 ha intravilan după cum urmează pentru fiecare sat Homorodu de Mijloc 185,4ha, Chilia 125,9 ha, Homorodu de Jos 87,4ha Homorodu de Sus 71,4 ha, Necopoi 93,2 ha, Solduba 96,2 ha, fond agricol 5983,5 de ha şi fond forestier 3919 de ha.
Faţă de municipiul Satu Mare, comuna Homoroade are o orientare Sud-Est şi are următoarele vecinătăţi:comunele, Valea Vinului, Culciu, Viile Satu Mare şi Socond. Populaţia unităţii administrativ teritoriale, la ultimul recensământ înregistra 2056 locuitori din care: Homorodu de Mijloc 490, Chilia 287, Homorodu de Sus 307, Necopoi 261 şi Solduba 332.
Reşedinţa unităţii administrativ teritoriale, este în satul Homorodu de Mijloc, judeţul Satu Mare.
Localizare: Lacul Oţeloaia se află între satele Solduba şi Homorodul de Sus, comuna Homoroade, judeţul Satu Mare, la 33 km de municipiul Satu Mare; se poate ajunge aici pe drumul DJ 193A Satu Mare – Tătăreşti – Homorodul de Sus - Lacul Oţeloaia sau pe 193C din Satu Mare, prin Viile Satu Mare – Medişa - Solduba – Lacul Oţeloaia . Accesul în zona terenurilor se face pe un drum forestier pietruit din DJ 193 A .
Amplasamentul evaluat beneficiază de următoarele utilităţi : curent electic , telefonie mobilă , .
Accesul la proprietate se face direct de pe strada Balastierei , stradă parţial piertruită care traversează zona
Terenurile evaluate sunt amplasate în felul următor :



PLAN DE AMPLASAMENT

3.4. Analiza terenului şi a amplasamentului .

Descrierea terenului .

Mărimea şi forma : Imobilul analizat are o suprafaţă totală în acte măsurată de 36.192 mp şi este format din două parcele - luciu de apă şi 2 parcele fâneaţă malurile lacului
Terenul are o formă regulată poligonală cu frontul de acces pe latura de nord-est de cca 150 m
Mărimea şi forma terenului este specifică zonei agricole locale , raportul lungime /lăţime este considerat optim .
Topografia : Amplasamentul nu prezintă impedimente de natură a-i afecta funcţionalitatea are acces la un drum pietruit , continuarea străzii Principale din localitate .
Analiza solului : Terenul este constituit din şisturi argiloase cu intercalaţiuni gresioase specifice zonei de amplasare .
Orientarea cardinală a proprietăţii este pe direcţia NE-SV .Proprietatea este împrejmuită parţial .
Vecinătăţi : la nord-est drumul de acces , în rest terenuri agricole
Amplasamentul beneficiază de utilităţile tehnico edilitar gospodăreşti situate la stradă : reţea curent electic
La data evaluării accesul pietonal şi auto la proprietate se poate face direct din drumul pietruit de la front care traversează zona .

CAPITOLUL 4 . ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Considerente generale privind piaţa imobiliară şi caracteristicile sale :

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Ca urmare, analiza ei porneste de la analiza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si proprietarilor. Piata imobiliara este influentata de motivatiile, atitudinile si interactiunile dintre vanzatori si cumparatori.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoreglează ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu de echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Definirea pieţei specifice :

In cazul proprietăţii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Aceasta este piaţa proprietăţilor imobiliare de tipul terenuri cu luciu de apă situate în zonele rurale din judeţul Satu Mare , terenuri cu posibilităţi de dezvoltare activităţi de agrement .

Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

Cererea de proprietati imobiliare similare este moderată, fiind foarte sensibilă la creşterea preturilor si modalitaţile de finantare. În condiţiile actuale de piaţă cererea este medie pentru proprietăţile de acest gen. Ea poate veni din partea cetăţenilor care doresc să investească în zonă şi dispun de o putere de cumpărare medie sau acces la surse de finanţare. Caracterul mediu al cererii pentru acest gen de proprietăţi se datorează şi unei lipse de lichidităţi cauzate de introducerea noilor condiţii de creditare bancare.

La o populaţie destul de activă zona comunelor judeţului Satu Mare are o ofertă redusă de proprietăţi tip teren a intravilan cu luciu de apă dar cererea pentru acestea este medie .

Analiza ofertei competitive

Piaţa proprietăţilor de tip teren intravilan cu luciu dea apă este într-o relativă stagnare cu o mică tendinţă de creştere .

Datorită situaţiei economice , poziţionarii proprietăţii evaluate într-o zonă relativ medie dpdv imobiliar , o poate face atrăgătoare pe termen mediu si lung din punct de vedere al pieţei imobiliare specifice .

Oferta pentru vanzari de proprietati de acest tip de teren în zona rurală a judeţului Satu Mare este redusă .

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă data, într-o anumită perioadă de timp, precum si stocul de proprietăţi existente in faza de proiect.

Existenta ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ si un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Oferte şi cotaţii curente pentru terenuri intravilane în zone similare ale judeţului Satu Mare sunt prezentate în capitolul următor .

Echilibrul pieţei

În prezent oferta potenţială de proprietăţi imobiliare este în general mai redusă comparativ cu cererea existentă pe piaţă. Proprietatea imobiliară supusă evaluării este situată în zona de nord- est din judeţul Satu Mare ,zona Balastiera Turulung , comuna Turulung .

În această perioadă piaţa imobiliară se caracterizează printr-o tendinţă de stagnare , în ceea ce priveşte tranzacţiile cu proprietăţi similare datorată unei lipse de lichidităţi apărută pe fondul noilor norme de creditare bancară şi a situaţiei economice naţionale şi internaţionale.

Pentru proprietăţi de tipul celei analizate, raportul cerere – ofertă este relativ echilibrat, ambele componente ale pieţei putând fi considerate la nivelul zonei judeţului Satu Mare reduse ca si volum al sumelor tranzactionate, aici existând o piaţă relativ funcţională pentru acest tip de proprietate şi deci nivelul tranzacţiilor este suficient pentru a oferi informaţii clare asupra preţurilor practicate.

Din informaţiile deţinute de către evaluator, în zonă se întâlneşte o gamă redusă (ca raport procentual între limite) de preţuri de vânzare, în funcţie de amplasamentul, dimensiunea, destinaţia şi utilitate, de mărimea şi poziţionarea acestuia, de dotările standard şi cele specifice de care dispune, etc.

Având in vedere cele prezentate anterior, piaţa imobiliara specifica poate fi considerata **piaţa terenurilor intravilane cu luciu de apă** , piaţa a cărei arie geografica se întinde la nivelul zonei judeţului Satu Mare , construcţii .

Astfel se poate analiza piaţa pentru proprietăţile de tip teren intravilan situate în zonele rurale ale judeţului Satu Mare având o suprafaţă între 10.000 -30.000 mp preţurile de vânzare sunt: Halmeu : între 1,5 - 2 euro/mp ; Micula între 0,5 - 1,5 euro/mp , Odoreu 1-2 euro /mp .

Pentru terenuri extravilane cu suprafeţe mai mari de 30.000 mp , fără posibilitate de trecere în intravilan preţurile de vînzare sunt cuprinse între 3.500-5.000 euro/ha .

Terenurile intravilane cu suprafeţe de până la 5.000 mp situate în localităţile limitrofe municipiului Satu Mare sunt ofertate la vânzare la preţuri cuprinse între 10-25 euro/mp .

CAPITOLUL 5 . EVALUAREA

Având în vedere scopul declarat al lucrării , tipul valori adecvat şi estimat în prezentul raport este valoarea de piaţă .

Metode şi tehnici de evaluare a terenurilor :

1. comparaţia vânzărilor;
2. extracţia de pe piaţă ;
3. alocarea(proporţia) ;
4. capitalizarea directă , metoda reziduală ;
5. capitalizarea directă ; capitalizarea rentei funciare (chiriei);
6. analiza fluxului de numerar actualizat ; metoda parcelării şi dezvoltării ;

Toate cele şase metode (numite şi tehnici) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiţionale ale valorii oricărui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparaţie, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

În acest caz a fost folosită metoda comparaţiei vânzărilor ţinând seama de tipul proprietăţii imobiliare evaluate şi de gradul ridicat de adecvare a aplicării acestei metode în acest caz .Există pe piaţă un număr suficient de tranzacţii (oferte) privind vânzarea unor proprietăţi similare cu proprietatea subiect .

5.1 . Consideraţii privind cea mai bună utilizare .

Cea mai bună utilizare *- este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare .*

Prin prisma criteriilor care definesc noţiunea de C.M.B.U. aceasta abordare este **permisibilă legal,** îndeplineşte condiţia de **fizic posibilă**, este **fezabilă financiar** şi este **maxim productivă.**

Utilizarea actuală a proprietăţii este de teren cu luciu de apă .

Alternativa cea mai probabilă de utilizare, având în vedere amplasarea şi dimensiunile terenului analizat este cea de teren cu destinaţie recreere - agrement .

Aceasta abordare din perspectiva amplasamentului este fezabilă . posibilă fizic şi maxim productivă .

Ţinând cont de aceste aspecte, alternativa de utilizare ca proprietate comercială cu profil agrement - pescuit îndeplineşte criteriul de productivitate maximă a proprietăţii analizate .

Astfel in opinia evaluatorului, cea mai bună utilizare a terenului este cea de teren cu destinaţie recreere - agrement .

5.2. Metoda comparaţiei vânzarilor

Metoda comparaţiei vânzărilor se bazează pe principiul economic al substituţiei.

Metoda se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care se consideră a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea terenului derivă din informaţiile de piaţă ale preţurilor de tranzacţie ale unor

terenuri similare, respectiv valoarea de piaţă poate fi determinată în urma analizei preţurilor de piaţă ale terenurilor libere comparabile, din aceeaşi arie de piaţă, care au fost tranzacţionate la o dată apropiată de data evaluării.

Analiza preţurilor la care s-au efectuat tranzacţiile sau a ofertelor de vânzare de terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor corecţii ale preţurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferenţele dintre preţurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafaţă, cauzate de diferenţele caracteristicilor specifice ale proprietăţilor şi tranzacţiilor (numite elemente de comparaţie).

Această metodă este cea mai uzuală şi preferabilă tehnică de evaluare a terenului, cu condiţia să existe informaţii suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeaşi arie de piaţă.

Metoda este o abordare globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piaţă , reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare.

Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacţiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător .

Aceasta abordare a fost folosită ţinând seama de tipul proprietăţii imobiliare evaluate şi de gradul ridicat de adecvare a aplicării metodei în acest caz .

În continuare sunt prezentate oferte existente pe piaţă pentru proprietăţi similare cu proprietatea evaluată :

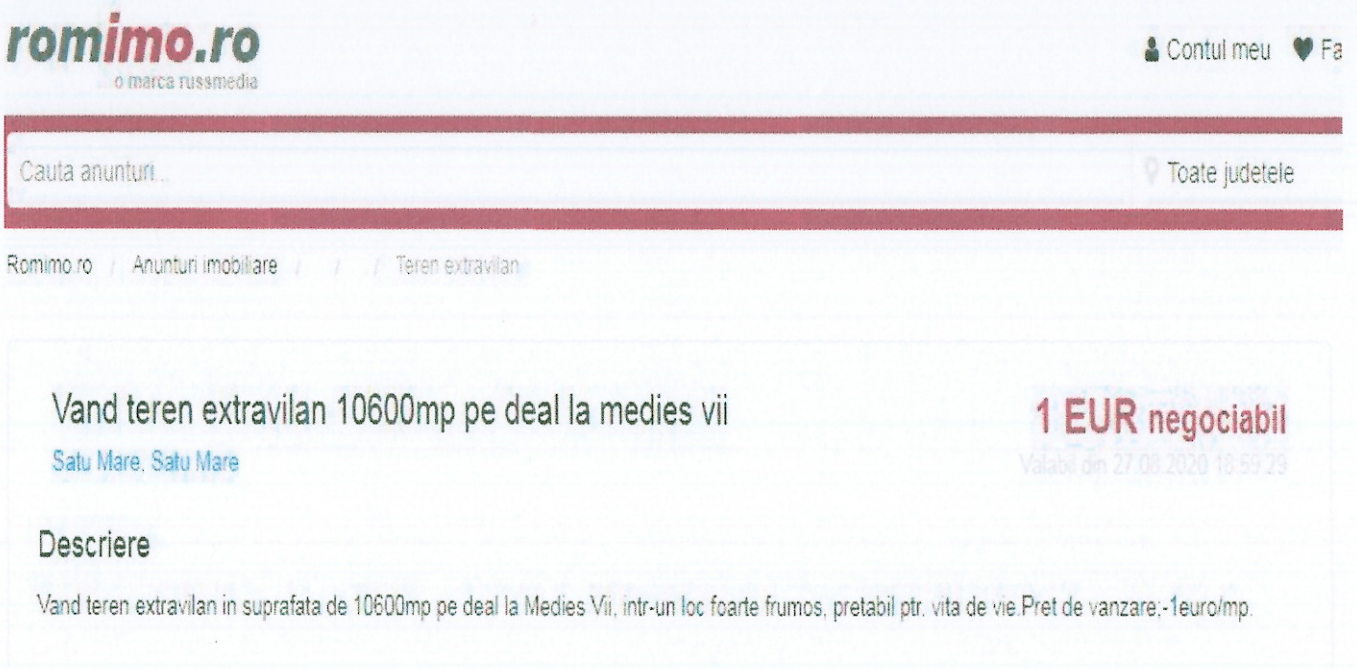
Comparabilele au fost selectate de pe site-urile imobiliare :

http://olx.ro/imobiliare/terenuri/satu-mare_58409

http://www.romaniaimobiliare.ro/imobiliare-satu-mare/vanzari-terenuri.html

http://www.la jumate.ro/imobiliare_all/vanzari_terenuri_satu mare.

COMPARABILA 1



COMPARABILA 2

Vînd teren arabil extravilan în domăneşti – satu mare.

10 000 EUR

Satu Mare, Domanesti Vezi pe harta





Specificatii

Suprafata terenului	17400,0 m²

Descriere Imobiliare

Proprietar! Vînd teren arabil extravilan în Domănesti, 1.74 Ha, în două parcele

COMPARABILA 3

publi24.ro
o marca russmedia

Contul meu Favorite

Cauta anunturi... Toate judetele

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren extravilan

Teren agricole in viile satu mare

9 500 EUR

Satu Mare, Satu Mare Vezi pe harta

Specificatii

Suprafata terenului	1,2 m²	Front stradal	400.00
Accept schimburi	da		

Descriere Imobiliare

Teren agricol. suprafata de 1,2 hectare. Usor in panta iar din zona inalta cu o vedere spre orasul satu mare.
Posibilitate de cumparare linga de inca 0,8 hectare.
Tel 0747036222
onacmarius@yahoo com , suprafata totala: 1,2, Front stradal: 400, Accept schimburi

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Proprietăţile comparabile utilizate în analiza de piaţă sunt prezentate în tabelul de mai jos :

Nr.crt	Criterii şi elemente de comparaţie	Proprietatea de evaluat	Proprietăţi comparabile		
			A	B	C
0	Preţ tranzacţie / ofertă (Euro)		10.600	10.000	9.500
	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drept de proprietate transmis :	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Condiţii de finanţare	la piaţă	la piaţă	la piaţă	la piaţă
3	Condiţii de vânzare	specifice	obiective	obiective	obiective
4	Condiţiile pieţei :	prezent	prezent	prezent	prezent
5	Tip / Localizare	extravilan/ Lac Oţeloaia	extravilan/ Medieş Vii	extravilan/ Românești	extravilan/ Viile SM
6	*Caracteristici fizice :*				
7	Suprafaţa teren (mp)	10.195	10.600	17.400	12.000
8	Utilităţi	apă, curent	apă, curent	apă, curent	fara
9	Căi de acces, tip de drum	drumuri pietruit	drumuri agricole	drumuri agricole	drumuri agricole
10	Topografie , formă , front stradal	teren plan/ , poligonal ,	teren plan , poligonal ,	teren plan , poligonal ,	teren plan , poligonal ,
11	Alţi factori	n.a	n.a	n.a	n.a
	Preţ unitar , Euro /mp		***1,00***	***0,57***	***0,79***

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustăriilor este grila datelor de piaţă care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparaţie, pe prima coloană proprietatea evaluata iar pe celelalte coloane, proprietăţile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparaţie se alocă două linii: una pentru comparare şi alta pentru ajustare .

În partea de jos a grilei există o secţiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut şi procentual din preţul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacţiilor faţă de proprietatea evaluată şi să selecteze valoarea finală. Tranzacţiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare in alegerea valorii finale. În acelaşi timp, ponderea va reflecta şi încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacţiile (ofertele) comparabile .

Grila de piaţă este prezentată în tabelul următor . Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila nr.1 (care are cele mai mici ajustări brute procentuale) .

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARAŢIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Suprafaţa teren (mp)	10.195	10.600	17.400	12.000
	Preţ vânzare - ofertă (Euro)		10.600	10.000	9.500
	Elemente specifice tranzactiei				
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		1,00	0,57	0,79
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuantum ajustare %	-5%	-5%	-5%	-5%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-0,05	-0,03	-0,04

	PRET CORECTAT (Euro/mp)		**0,95**	**0,55**	**0,75**
2	**Drept de proprietate**	propr.publică	deplin	deplin	deplin
	Cuantum ajustare %		-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-0,10	-0,05	-0,08
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		**0,86**	**0,49**	**0,68**
3	**Restrictii de utilizare**	fara	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		**0,00**	**0,00**	**0,00**
4	**Conditii de finantare**	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		**0,86**	**0,49**	**0,68**
5	**Conditii de vanzare**	independent	independent	independent	independent
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		**0,86**	**0,49**	**0,68**
6	**Conditii ale pietei**	aprilie-2021	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		**0,86**	**0,49**	**0,68**
	Elemente specifice proprietatii				
7	**Localizare**	extravilan/ Lac Oțeloaia	extravilan/ Medieș Vii	extravilan/ Românești	extravilan/ Viile SM
	Cuantum ajustare %		10%	10%	-5%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,09	0,05	-0,03
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		**0,94**	**0,54**	**0,64**
	Caracteristici fizice				
8	**Suprafata (mp)**	10.195	10.600	17.400	12.000
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
9	**Destinatia (utilizarea terenului)**	extravilan/agricol	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
10	**Topografia**	plan	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0	0	0
11	**Utilitati**	apă, curent	similar	apă, curent	fara
	Cuantum ajustare %		0%	0%	10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,06
12	**Acces**	drumuri pietruit	drumuri agricole	drumuri agricole	drumuri agricole
	Cuantum ajustare %		0%	-5%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	-0,03	0,00
13	**Deschidere, front stradal**	n.a	n.a	n.a	n.a
	Cuantum ajustare %		0%	-5%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	-0,03	0,00
14	**Alti factori**	n.a	n.a	n.a	n.a
	Cuantum ajustare %		0%	-10%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	-0,05	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		0%	-20%	10%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		0,00	-0,10	0,06
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		**0,94**	**0,44**	**0,71**

11	**Constructie demolabila pe teren**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		**0,94**	**0,44**	**0,71**
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		**0,18**	**0,18**	**0,17**
	Ajustare totala procentuala absoluta (%)		**19%**	33%	23%
	Ajustarea bruta % cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		**C**		curs BNR
	VALOAREA PROPUSĂ (Euro/mp) - rotund		**0,94 € / mp**		*4,9170*
	Valoare de piață :		**9.588 €**	**echivalent cu**	**47.146 lei**

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:

Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie

Comparabilele A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -5% -5%
intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observat
istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de prop. transmis

Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - comparat cu o proprietate publică Sunt necesare ajustari.de -10% ,

Restrictii de utilizare

Deoarece nu avem cunostinta despre restrictii de utilizare atat pentru proprietatea de evaluat , cat si pentru comparabilele utilizate
nu sunt necesare ajustari.

Conditii de finantare

Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

Conditii de vanzare

Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.

Conditii de piata (data)

In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.

Ajustarea pentru localizare

Zona de amplasare a proprietatii subiect este: extravilan/ Lac Oteloaia

Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:

Locatie comparabile vs. locatie subiect: A: mai slaba B: mai slaba C: mai buna

Ajustarile aplicate pentru localizare: pt A: 10% pt. B: 10% pt. C: -5%

Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile,
tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.

Ajustarea pentru suprafata

Comparabila A, nu necesita ajustari. Comparabila B, nu necesita ajustari.

Comparabila C, nu necesita ajustari.

Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre
suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre
suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat)

Ajustari pentru destinatia terenului

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii
despre comparabile cu acceasi CMBU aflate in aceeasi zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici
doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.

Destinatia terenului A - similar - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.

Destinatia terenului B - similar - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.

Destinatia terenului C - similar - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.

Ajustari pentru topografie

Deoarece comparabila A are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila B are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila C are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma
diferite fata forma terenului de evaluat.

Ajustari pentru utilitati				
Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.				
Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.				
Deoarece comparabila C este mai putin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :				10%
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.				
Corectii pentru starea terenului (liber/construit)				
Comparabila A - Teren construit:	Nu	- similar cu cel al prop. subiect -		Nu se aplica corectii.
Comparabila B - Teren construit:	Nu	- similar cu cel al prop. subiect -		Nu se aplica corectii.
Comparabila C - Teren construit:	Nu	- similar cu cel al prop. subiect -		Nu se aplica corectii.
Valoarea corectiilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii				
Corectii pentru acces				
Deoarece comparabila A are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.				0%
Deoarece comparabila B prezinta acces dintr-un drum mai bine amenajat decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :				-5%
Deoarece comparabila C are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.				0%
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatii subiect.				
Ajustari pentru deschidere				
Deoarece comparabila A are aceleasi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.				
Deoarece comparabila B are o deschidere mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :				-5%
Deoarece comparabila C are aceleasi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajusta				
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de o deschidere diferita fata de deschiderea proprietatii subiect.				
Ajustari pentru alti factori				
Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.				0%
Deoarece comparabila B beneficiaza de amenajari mai ample decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :				-10%
Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.				0%
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de amenajari diferite fata de proprietatea subiect.				

În urma aplicării ajustărilor s-a obţinut pentru fiecare comparabilă un preţ ajustat şi un nivel al ajustărilor nete şi brute. Cele mai puţine ajustări au fost aplicate **comparabilei nr.1** care are de asemenea şi nivelul cel mai redus al ajustărilor procentuale brute .

Astfel, valoarea unitară a terenului evaluat este estimată la **0,94 EUR / mp** echivalent cu **4,62 lei/mp.**

În funcţie de valoarea parcelei de teren cu nr.cadastral 100533 se vor stabili valorile pentru celelalte parcele de teren aplăcând următoarele corecţii :

- Parcela cu nr.cadastral 100534 , în suprafaţă de 4.893 mp este amplasată în aval de barajul lacului de acumulare , parcela este secţionată parţial de canalul de refulare a lacului , are o formă neregulată apropiată de un triunghi cu baza mare barajul lacului . Din cauza posibilităţilor limitate de utlizare a terenului se aplică valorii iniţiale unitare de 0,94 euro / mp o corecţie negativă de -15% , rezultă valoarea unitară a terenului cu nr.cadastral 100534 este de 0,80 euro/mp .
- Pentru parcelele de teren cu numerele cadastrale 2030 şi 100553 care în fapt reprezintă albia lacului de acumulare se aplică valorii iniţiale unitare de 0,91 euro / mp o corecţie negativă de -20% , terenurile fiind în mod normal acoperite cu apă . Valoarea unitară a terenurilor cu categoria de folosinţă luciu de apă este de 0,75 euro/mp .

Din aceste considerente rezultă valorile de piaţă unitare şi totale ale celor 4 parcele de teren care formează propietatea evaluată :

Nr.crt .	*Nr.CF*	*Nr.cad.*	*Suprafaţa , mp*	*Categoria de folosinţă*	*Valoarea unitară , euro/mp*	*Valoarea de piaţă , euro*	*Valoarea de piaţă , lei*
1	*88 N*	*2030*	*10.000*	*luciu de apă*	*0,75*	*7.524*	*36.996*
2	*100553*	*100553*	*11.104*	*luciu de apă*	*0,75*	*8.355*	*41.080*

3	100533	100533	10.195	fâneaţă	0,94	9.588	47.146
4	100534	100534	4.893	fâneaţă	0,80	3.912	19.233
	Total teren		**36.192**			**29.379**	**144.455**

Astfel, valoarea de piaţă a proprietăţii pentru întreaga suprafaţă de 36.192 mp este suma valorilor de piaţă a celor 4 pacele componente :

$V_{piaţă.}$ = 29.379 EURO , echivalent cu **144.455 LEI**

CAPITOLUL 6. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZII

6.1. Reconcilierea valorii . Opinia şi concluziile evaluatorului

- **Analiza valorilor**

În urma aplicării metodelor de evaluare, considerate relevante pentru proprietatea imobiliară ce se constituie in subiect al prezentului raport, prezentate anterior, au rezultat valorile prezentate anterior .

- **Criterii de estimare a valorii finale**

Criteriile pentru estimarea finală a valorii, fundamentată şi semnificativă, sunt: adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii .

✓ Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanţă cu scopul şi utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietăţii evaluate şi viabilitatea pieţei specifice.

Desi estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este in mod necesar identică cu valoarea obţinută prin metoda cea mai aplicabilă.

✓ Precizia

Precizia unei evaluări este măsurata de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţtile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Numarul de proprietăţi comparabile, numărul de corecţii şi corecţiile absolute şi nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicaţii a metodei. De regulă, corecţia totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie şi nu se poate conta pe faptul ca impreciziile în corecţiile pozitive şi negative se compensează.

✓ Cantitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumita metodă.

Chiar şi datele care indeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate daca nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informaţiile suplimentare disponibile.

- **Opinia finală – Concluzia asupra valorii**

Având in vedere rezultatele obtinuţe prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanţa acestora şi informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării lor, a scopului evaluării precum şi analizei celei mai bune utilizări, evaluatorul opinează pentru valoarea de piaţă obţinută cu metoda comparaţiei directe , astfel în opinia evaluatorului, pentru proprietatea imobiliară : **Terenuri extravilane cu luciu de apă 36.192 mp , Homorodu de Mijloc , lac Oţeloaia , jud. Satu Mare** ,valoarea de piaţă este :

Valoarea de piaţă a proprietăţii :

Terenuri 36.192 mp	**Euro**	**Lei**
Valoarea de piaţă	**29.379**	**144.455**

6.2 . Stabilirea nivelului redevenţei

Determinarea redevenţei se face conform prevederilor legale :

„ Limita minimă a preţului concesiunii se stabileşte , după caz , prin hotărârea Consiliului Judeţean , a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local , atfel încât să se asigure recuperarea preţului de vânzare al terenului , în condiţii de piaţă , la care se adugă costul lucrărilor de infrastructură aferente " .

În condiţiile date nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare , deci limita minimă a redevenţei se va stabili astfel încât să asigure în perioada de 20 ani (durata concesiunii) recuperarea integrală a valorii de piaţă a trenului .

Redevenţa anuală = valoarea de piaţă a proprietăţii / 20 ani

Redevenţa lunară = valoarea de piaţă a proprietăţii / 240 luni

Valoarea de piaţă , euro	*29.379*
Valoarea de piaţă , lei	*144.455*
Redevenţa anuală , euro	*1.469*
Redevenţa anuală , lei	*7.223*
Redevenţa lunară , euro	*122*
Redevenţa lunară , lei	*602*

Note :

1) *Valorile nu includ cota de T.V.A. de 19%;*
2) *Curs B.N.R. din data de 06.04.2021– 4,9170 lei/euro*

- Valoarea estimată în lei şi EUR este valabilă atât timp cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea proprietăţii, a pieţei , nivelul cererii şi ofertei, inflaţia, evoluţia cursului leu/EUR) nu se modifică semnificativ.

- Valoarea este o predicţie şi valoarea nu ţine cont de responsabilitaţile de mediu.
- Valoarea este subiectivă şi evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România).

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă şi corectă , prezenta lucrare are caracter confidenţial atât pentru client cât şi pentru evaluator .

Evaluator autorizat :
ing. Mare Marinel Gheorghe
Membru titular ANEVAR

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI
Evaluator autorizat
MARE MARINEL GHEORGHE
Legitimaţia Nr. 13882
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CAPITOLUL 7 . PRECIZĂRI FINALE

7.1.Serviciile furnizate

Serviciile furnizate de evaluator au fost efectuate în concordanţă cu standardele de evaluare profesională acreditate.

- Am acţionat ca evaluator extern independent.
- Compensaţia nu a depins de concluziile asupra valorii opinate.
- Am presupus, fără verificare, că informaţiile puse la dispoziţia noastra sunt reale şi precise.
- Toate fişierele, hărţiile de lucru sau documentele produse în timpul operaţiei vor fi proprietatea noastră.
- Evaluarea este valabilă doar pentru scopul menţionat în prezentul raport.
- Raportul este invalid dacă este folosit pentru alte scopuri decât cel mentionat în raport şi/sau de alte persoane decat cele mentionate in prezentul raport.
- Ne rezervăm dreptul de a include numele dumneavoastră în lista noastra de clienţi.
- Vom păstra, în conformitate cu legile in vigoare, confidenţialitatea tuturor conversaţiilor, documentelor furnizate şi a raportului nostru. Aceste condiţii pot fi modificate doar cu acordul scris al ambelor părţi.
- Condiţiile actuale de piaţă în opinia noastre sunt diferite de condiţiile unei pieţe normale în special datorită scăderii economice generale.
- Principala influenţă negativă este lipsa lichidităţii pieţei care creşte substanţial timpul de promovare şi marketabilitate a oricarei proprietăţi aflate spre vânzare.
- Evaluările prezente şi valorile estimate nu reprezintă o garanţie asupra unei valori care s-ar putea obţine în urma unei vânzări, valoarea de vânzare putând fi considerabil mai mică decat valoarea de piaţă estimată.

- Valorile evaluate sunt valori estimate şi ar trebui considerate ca *„cea mai bună estimare"* a unei valori obtenabile.
- Nu garantăm ca valorile evaluate s-ar obţine în cazul unei vânzări deşi toate calculele şi estimările folosite în prezentul raport au fost pregătite conştiinciosşsi sunt fundamentate de experienţa şi expertiza noastră în domeniul evaluării .
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor care sa influenţeze în vreun fel rezultatele evaluării;
- Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzator pentru existenţa unor vicii ascunse (neaparente) care ar putea influenţa în vreun fel valoarea calculată.
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor in propeietatea ce constituie obiectul prezentului raport;

7.2. Validitatea raportului de evaluare şi a opiniilor exprimate .

Prezentul raport de evaluare este valid numai în condiţiile în care Clientul şi-a îndeplinit integral toate obligaţiile contractuale inclusiv şi fără a se limita la obligaţiile de plată a preţului convenit conform contractului de prestări servicii încheiat între părţi.

Neplata la termenenele stabilite şi/sau neplata integrală a preţului atrage dupa sine invaliditatea raportului de evaluare şi a tuturor opiniilor exprimate de Evaluator.

Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate privind orice daună, prejudiciu ,etc , pricinuită de invaliditatea raportului de Evaluare datorită neachitarii preţului.

Pentru confirmarea validităţii acestui raport de evaluare va rugăm sa contactati Evaluatorul .

Prezentul raport de evaluare conţine 24 pagini plus anexele , după cum urmează :

- Anexa nr.1 : Extrase de carte funciară ;
- Anexa nr.2 : Documentar fotografic ;

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI
Evaluator autorizat
MARE MARINEL GHEORGHE
Legitimaţia Nr. 13882
Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Evaluator autorizat :
ing. Mare Marinel Gheorghe
Membru titular ANEVAR

ANEXA NR.1

Ziua 23
Luna 02
Anul 2009

OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ SATU MARE
BIROUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ SATU MARE

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
pentru
INFORMARE

Cartea funciară cu nr. 88 N Comună/Oraş/Municipiu HOMOROADE

A. Partea I-a

Nr. crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata în mp.	Observaţii
1	2029/1	CURTI CONSTRUCŢII	250	
2	2030	TEREN SUB APE (LOC. OŢELOAIA)	1 HA ---	

B. Partea II-a

Nr. crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observaţii
1	COMUNA HOMOROADE 1/1 PARTE DOMENIU PUBLIC , HOTARÂREA 13/1999 INCHEIERE NR. 17000/10.08.2006	

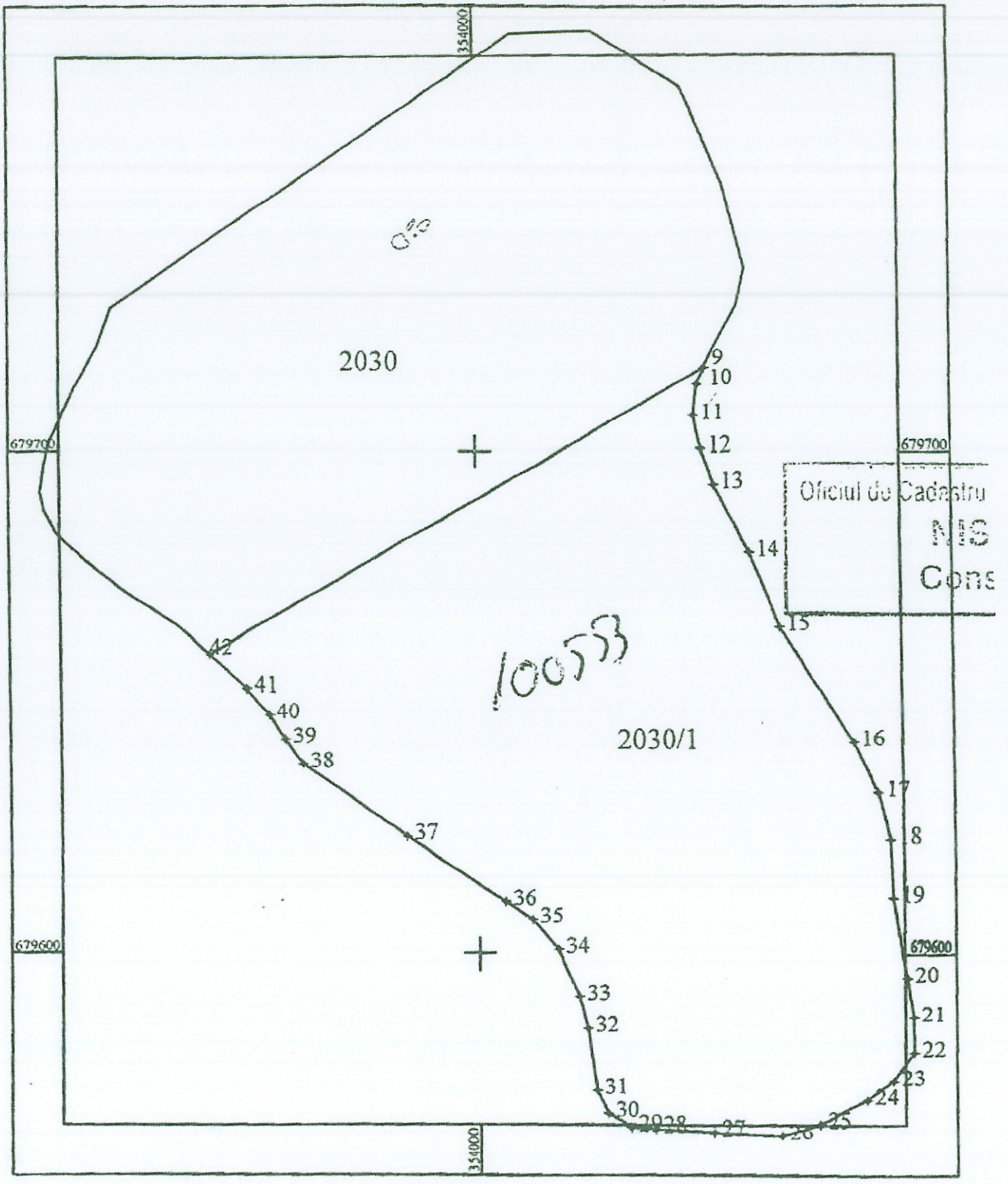
C. Partea III-a

Nr. crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observaţii
	NU SUNT	

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originala, din preziua eliberării acesteia, păstrată de acest birou
Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii, la şi NU este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public
S-a achitat taxa de 20 lei, prin chitanţa nr. 61982 / 2009, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 7.7.3

Asistent – registrator,

Albia lacului Oțeloaia , nr.cad.2030 și 10553



CARTE FUNCIARA NR. 51052 Comuna/Oras/Municipiu: Homoroade

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Incerere	51052
Ziua	25
Luna	09
Anul	2014

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN extravilan
Adresa: -

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	100955	36.104	

B. Partea II. PROPRIETARI si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale			Observatii / Referinte
51052 / 26.09.2014			
Act administrativ nr. 30, din 15.07.2014, emis de PRIMARIA COM. HOMOROADE, act administrativ nr. 8477/17-07-2014 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI JUD.SATU MARE;			
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, domeniu public, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1	
	1) COMUNA HOMOROADE		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

CARTE FUNCIARA Nr. 100553 Comuna/Oras/Mun. [illegible]

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN extravilan
Adresa: -

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
100553	11.104	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	ape statatoare	NU	11.104	-	2030/1	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	15,3
3	4	6,5
5	6	3,7
7	8	10,1
9	10	5,3
11	12	25,0
13	14	6,3
15	16	10,1
17	18	13,0
19	20	5,3
21	22	11,6
23	24	7,8

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
2	3	7,6
4	5	6,3
6	7	113,8
8	9	7,0
10	11	6,1
12	13	23,1
14	15	7,6
16	17	6,4
18	19	5,3
20	21	4,9
22	23	13,6
24	25	10,4

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

CARTE FUNCIARA NR. 100533 Comuna/Oras/Municipiu: Homoroade

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	36274
Ziua	14
Luna	07
Anul	2014

TEREN extravilan
Adresa: -

A. Partea I. (Foaie de avere)

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	100533	Din acte: 10195; Masurata: 10195	-

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate			
36274 / 14.07.2014			Observatii / Referinte
	Act administrativ nr. 73, din 24.06.2014, emis de PRIMARIA COM. HOMOROADE, act administrativ nr. 7864/30-06-2014 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI JUD.SATU MARE;		
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1		
	1 **COMUNA HOMOROADE DOMENIU PUBLIC**	A1	-

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

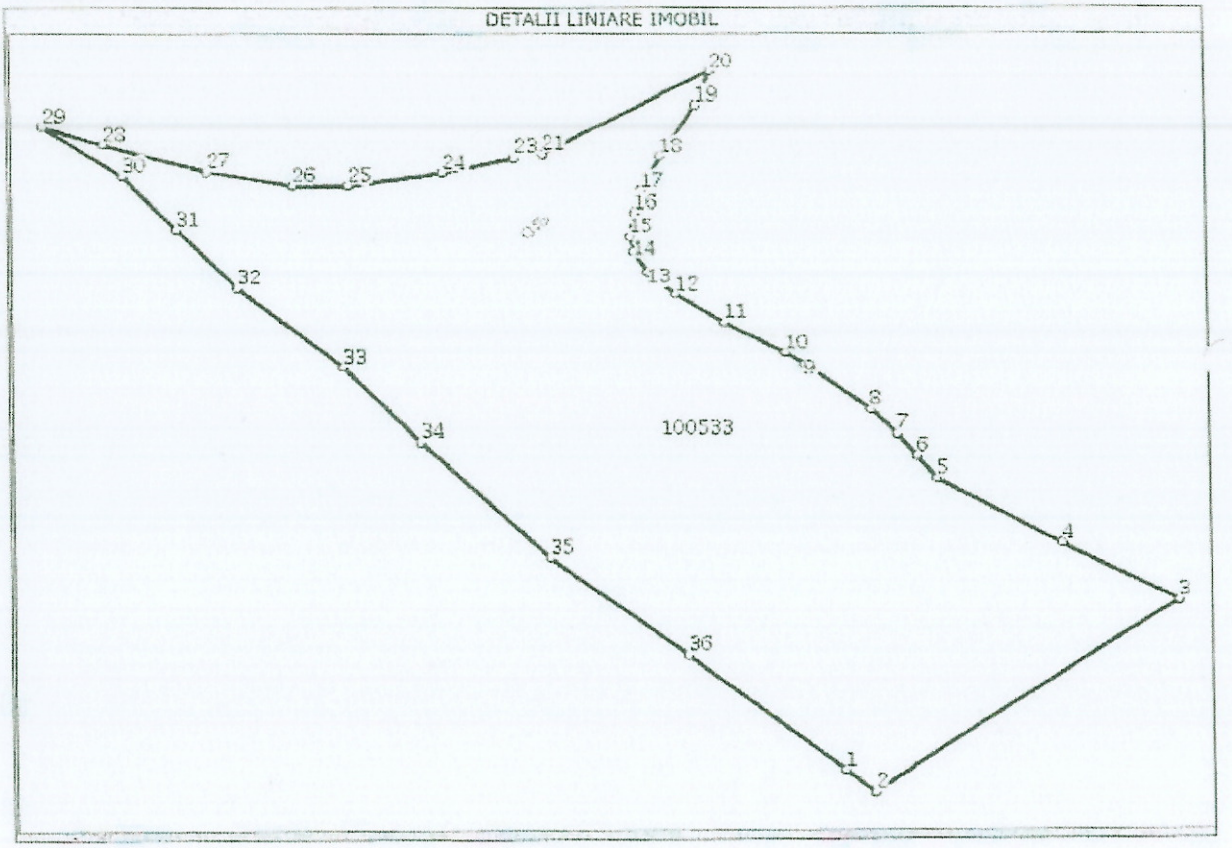
CARTE FUNCIARA NR. 100533 Comuna/Oras/Municipiu: Hori

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN extravilan
Adresa: -

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
100533	10195	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo /0.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	faneata	NU	Din acte:-; Masurata:10195	-	2031	-	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (**) (m)
1	2	6,9
3	4	23,1
5	6	6,1
7	8	7,0
9	10	4,1
11	12	10,5
13	14	5,1
15	16	5,4
17	18	8,3
19	20	8,1
21	22	2,7
23	24	12,6

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (**) (m)
2	3	66,9
4	5	25,0
6	7	5,9
8	9	15,0
10	11	12,6
12	13	6,8
14	15	3,5
16	17	4,9
18	19	12,9
20	21	34,1
22	23	2,8
24	25	16,2

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

CARTE FUNCIARA NR. 100534 Comuna/Oras/Municipiu: Homoroade

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	36272
Ziua	14
Luna	07
Anul	2014

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN extravilan
Adresa: -

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	100534	Din acte: 4.893; Masurata:4.893	-

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
36272 / 14.07.2014		
Act normativ nr. 69, din 17.03.2011, emis de GUVERNUL ROMANIEI		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIU PUBLIC, dobandit prin Lege, cota actuala 800 / 1.631	A1
	1) **COMUNA HOMOROADE**	-
Act administrativ nr. 22, din 24.06.2014, emis de PRIMARIA COM. HOMOROADE, act administrativ nr. 7863/30-06-2014 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI JUD.SATU MARE;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, DOMENIU PUBLIC, dobandit prin Lege, cota actuala 831 / 1.631	A1
	1) **COMUNA HOMOROADE**	-

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

CARTE FUNCIARA NR. 100534 Comuna/Oras/Municipiu

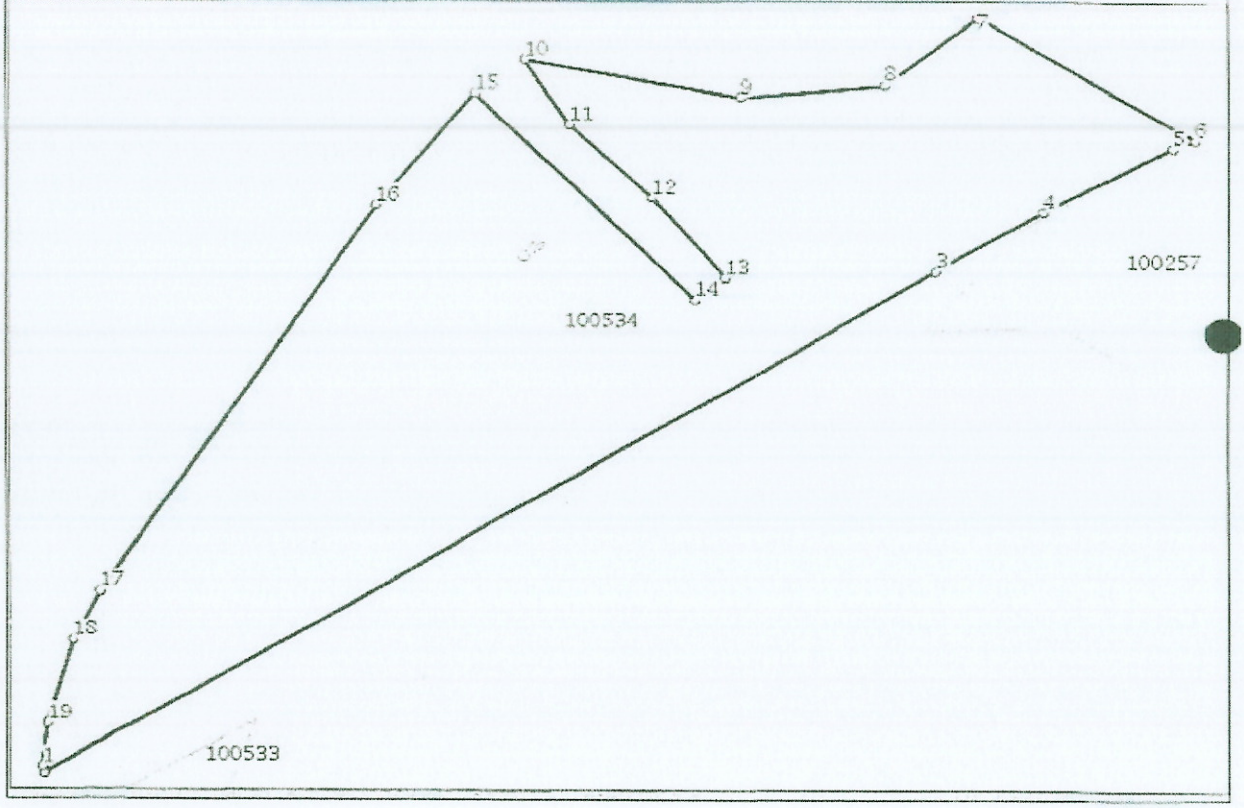
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN extravilan
Adresa: -

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
100534	4.893	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. topografic	Observatii / Referinte
1	faneata	NU	Din acte: -; Masurata:4.893	-	1780	-	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (**) (m)
1	2	1,0
2	3	127,9
3	4	15,4
4	5	17,9
5	6	2,7
6	7	30,7
7	8	14,5
8	9	17,3
9	10	26,2
10	11	10,6
11	12	14,5
12	13	14,3

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

ANEXA NR.2



ANEXA NR:3

Fotografii , terenuri extravilan ,

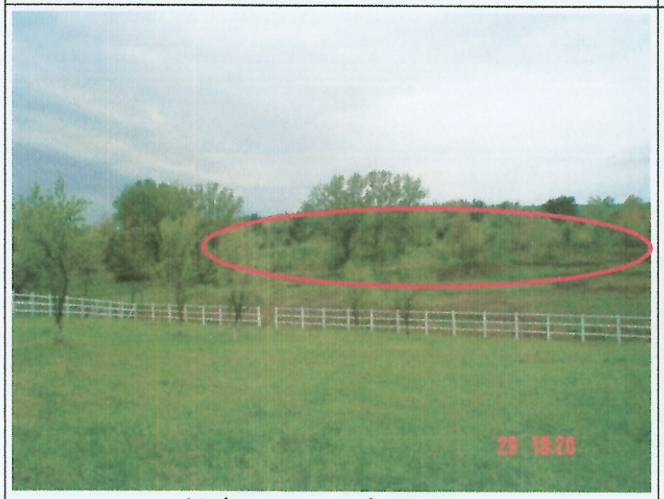
com.Homoroade ,zona Lac Oțeloaia .



Vedere de ansamblu



Vedere de ansamblu



Vedere teren cad. 100533 .



Vedere albie lac



Vedere teren cad.2030



Vedere vecinătăți spre nord



Vedere teren cad.100534



Vedere de ansamblu albie lac



Vedere teren albie lac .



Baraj lac Oțeloaia



Vecinătăți la nord



ROMÂNIA
JUD. SATU MARE COM. HOMOROADE
CONSILIUL LOCAL