

—
Orice vârf poate fi atins, dacă îți dorești cu adevărat ...
—



RAPORT DE EVALUARE

**Terenuri extravilane, categoria de folosință
arabil, cu potențial de dezvoltare industrială**

Nr. 512/20.03.2024



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate Imobiliara

Teren liber de constructii

Terenuri extravilane cu potential de dezvoltare industrială

Loc. Satu Mare, zona Centura, identificat prin nr cad 168418, 155094, 168975, 168416, 168419, jud Satu Mare

Proprietatea: Capusan Avram si Capusan Ioana Monica; Vanciu Gheorghe Ioan si Vanciu Cristina Afrodita; Oanea Fabiola Camelia; Esesan Vasile si Mesesan Cristina Maria

Client: SIMON & PARTNERS REAL-ESTATE ADVISORS SRL

Utilizator desemnat: SIMON & PARTNERS REAL-ESTATE ADVISORS SRL

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al Societății Comerciale DARIAN DRS S.A. și al SIMON & PARTNERS REAL-ESTATE ADVISORS SRL.

Martie 2024

Cuprins

1. Termenii de referință	6
1.1. Evaluatorul	6
1.2. Clientul, utilizatorii desemnați și scopul evaluării	6
1.3. Identificarea activului supus evaluării	7
1.4. Tipul valorii și data evaluării	7
1.5. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	8
1.6. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	8
1.7. Ipoteze și ipoteze speciale	9
1.8. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
1.9. Declararea conformității evaluării cu SEV	11
1.10. Descrierea raportului	11
2. Analiza pieței imobiliare specifice	12
2.1. Considerente privind cea mai bună utilizare	12
2.2. Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață	13
2.3. Fapte curente	13
2.4. Analiza cererii solvabile	14
2.5. Analiza ofertei competitive	15
2.6. Analiza echilibrului	15
2.7. Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU	15
3. Evaluarea	16
3.1. Evaluarea terenului	16
3.2. Concluzia asupra valorii	22
3.3. Fotografii	23
3.4. Localizarea	25
3.5. Date de piață	29
3.6. Documente	59

Rezumat

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv SIMON & PARTNERS REAL-ESTATE ADVISORS SRL, în calitate de client și de utilizator desemnat; evaluarea s-a realizat în scopul consilierii clientului în vederea tranzacționării; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Prezenta evaluare se referă la „Terenuri extravilane, arabile, cu potențial de dezvoltare industrială, în suprafața totală de 75.215 mp”, proprietate imobiliară situată la centura Satu Mare (langa ultimul nod de pe centura, ieșirea spre Botiz), jud Satu Mare, proprietatea lui Capusan Avram și Capusan Ioana Monica; Vanciu Gheorghe Ioan și Vanciu Cristina Afrodita; Oanea Fabiola Camelia; Mesesan Vasile și Mesesan Cristina Maria, alcătuite din:

1. Terenuri:

Nr. Crt	Adresa	Proprietar	Nr. CF	Nr. cad.	Extras CF	Suprafata teren (mp)	Nr topo	Categorie de folosinta
1	extravilan mun Satu Mare, tarla 39, jud Satu Mare	CAPUSAN AVRAM SI CAPUSAN IOANA MONICA (203/310); VANCIU GHEORGHE IOAN SI VANCIU CRISTINA AFRODITA (107/310)	168418/Satu Mare	168418	98384/13.12.2 023	4,350	515/5-lot 1	arabil
2	extravilan mun Satu Mare, tarla 39, jud Satu Mare	OANEA FABIOLA CAMELIA	155094/Satu Mare	155094	98387/13.12.2 023	5,137	515/4-lot 1	arabil
3	extravilan mun Satu Mare, jud Satu Mare	MESESAN VASILE SI MESESAN CRISTINA MARIA	168975/Satu Mare	168975	98385/13.12.2 023	11,559	515/3-lot 1	arabil
4	extravilan mun Satu Mare, tarla 39, jud Satu Mare	CAPUSAN AVRAM SI CAPUSAN IOANA MONICA (327/500); VANCIU GHEORGHE IOAN SI VANCIU CRISTINA AFRODITA (173/500)	168416/Satu Mare	168416	98386/13.12.2 023	17,181	515/2-lot 1	arabil
5	extravilan mun Satu Mare, jud Satu Mare	CAPUSAN AVRAM SI CAPUSAN IOANA MONICA (304/465); VANCIU GHEORGHE IOAN SI VANCIU CRISTINA AFRODITA (161/465)	168419/Satu Mare	168419	98388/13.12.2 023	36,988	515-lot 1	arabil
Total						75,215		

Proprietatea a fost evaluată în condițiile Termenilor de referință redactați, în forma lor finală, în cadrul Capitolului 1, valabilitatea evaluării fiind afectată exclusiv de limitările generate de ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale menționate; din punct de vedere al pretabilității ca și garanție bancară, ea este „fără restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabilă pentru scopul exprimat.

În baza datelor, analizelor, judecăților și calculelor prezentate în cadrul raportului de evaluare, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a „Terenurilor extravilane, arabile, cu utilizare industrială”, la data de 18.03.2024, este cea rezultată din abordarea prin piața (metoda comparației directe):

Valoarea de piață: 677.000 EUR echivalent a 3.365.000 LEI

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- nu sunt afectate de TVA;
- includ valoarea drepturilor asupra terenurilor supuse procesului de evaluare și evidențiate în cadrul raportului de evaluare;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate;
- nu reprezintă valoarea de asigurare.

DARIAN DRS S.A.



Trayca

1. Termenii de referință

În cele ce urmează, sunt prezentați respectivii termeni de referință, așa cum au fost ei stabiliți prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea; pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nicio circumstanță care să impună modificarea acestora.

1.1. Evaluatorul

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către DARIAN DRS SA¹, și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane, înafara celor identificate mai jos:

- proprietatea a fost inspectată de către Delia Avram, având legitimația ANEVAR nr. 10328, in data de 18.03.2024;
- celelalte etape ale procesului de evaluare au fost conduse de către Crihan Adriana, având legitimația ANEVAR nr. 12402;
- respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei DARIAN DRS SA, a fost verificată de către Bogdan Calugaru nr. 17904.

Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/taboul-asocatiei>).

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

1.2. Clientul, utilizatorii desemnați și scopul evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv SIMON & PARTNERS REAL-ESTATE ADVISORS SRL, în calitate de Client și de Utilizator desemnat, și conține informații adecvate doar necesităților lor.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

Evaluarea s-a realizat în scopul consilierii clientului în vederea tranzacționării.

¹ DARIAN DRS SA, împreună cu evaluatorii identificați, sunt denumiți generic în cadrul raportului „Evaluatorul”.

1.3. Identificarea activului supus evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară „Terenuri extravilane, arabile, cu utilizare industrială”, proprietate imobiliara situata la centura Satu Mare (langa ultimul nod de pe centura, iesirea spre Botiz), alcătuită din:

Teren liber de constructii:

Nr. Crt	Adresa	Proprietar	Nr. CF	Nr. cad.	Extras CF	Suprafata teren (mp)	Nr topo	Categorie de folosinta	Observatii
1	extravilan mun Satu Mare, tarla 39, jud Satu Mare	CAPUSAN AVRAM SI CAPUSAN IOANA MONICA (203/310); VANCIU GHEORGHE IOAN SI VANCIU CRISTINA AFRODITA (107/310)	168418/Satu Mare	168418	98384/13.12.2 023	4,350	515/5-lot 1	arabil	Teren neimprejmit
2	extravilan mun Satu Mare, tarla 39, jud Satu Mare	OANEA FABIOLA CAMELIA	155094/Satu Mare	155094	98387/13.12.2 023	5,137	515/4-lot 1	arabil	Teren neimprejmit
3	extravilan mun Satu Mare, jud Satu Mare	MESESAN VASILE SI MESESAN CRISTINA MARIA	168975/Satu Mare	168975	98385/13.12.2 023	11,559	515/3-lot 1	arabil	Teren neimprejmit
4	extravilan mun Satu Mare, tarla 39, jud Satu Mare	CAPUSAN AVRAM SI CAPUSAN IOANA MONICA (327/500); VANCIU GHEORGHE IOAN SI VANCIU CRISTINA AFRODITA (173/500)	168416/Satu Mare	168416	98386/13.12.2 023	17,181	515/2-lot 1	arabil	-
5	extravilan mun Satu Mare, jud Satu Mare	CAPUSAN AVRAM SI CAPUSAN IOANA MONICA (304/465); VANCIU GHEORGHE IOAN SI VANCIU CRISTINA AFRODITA (161/465)	168419/Satu Mare	168419	98388/13.12.2 023	36,988	515-lot 1	arabil	a) suprapunere cu coridorul de expropriere IE 186466 pe o suprafata de 115 mp; b) suprapunere cu coridorul de expropriere IE 186470 pe o suprafata de 263 mp; c) suprapunere cu coridorul de expropriere IE 183632 pe o suprafata de 4 mp
Total						75,215			

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, influența altor drepturi fiind identificată prin ipoteze speciale.

Descrierea detaliată (inclusiv cea juridică) a componentelor proprietății evaluate se găsește în capitolele de prezentare a datelor.

1.4. Tipul valorii și data evaluării

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea ar consta în estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; prin urmare, respectând și prevederile GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului (para. 11), tipul de valoare adecvat este "valoarea de piață", definită astfel de SEV 100 – Cadrul general:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Data evaluării este 18.03.2024; concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date. Cursul valutar valabil la această dată este 4,9707 RON pentru 1 EUR; data raportului este 20.03.2024.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți, și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, dacă o astfel de distribuire nu a fost prevăzută explicit în raport.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la sută de euro întregă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la cursul valabil la data evaluării prezentat mai sus, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la sută de lei întregă. Valabilitatea formulării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

1.5. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Specificație	Acțiuni îndeplinite	Limitări
Primirea și asumarea temei	au fost primite suficiente date și documente	Nu este cazul
Inspekția proprietății	a fost realizată din exteriorul amplasamentelor	Nu este cazul
Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate	am avut acces la date relevante	Nu am avut la dispoziție planuri de amplasament
Analize judecătorești și calcule	am avut acces la date relevante	Nu am avut la dispoziție certificate de urbanism

1.6. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

A. Informații primite de la client

- informații certe
 - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren, informații tehnice;
 - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate - extrase de carte funciară, alte documente (plan de situație). Evaluatorul nu a avut la dispoziție documente de proprietate (acte de dobândire, planuri de amplasament, certificate de urbanism);
 - scopul evaluării

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- informații pe care se bazează concluzia asupra valorii
 - indicatorii urbanistici specifici zonei coroborat cu datele din extrasele de CF
- Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele majore constatate, au fost aplicate ajustări.

B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată

- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate
- date specifice din manuale și cataloage de costuri
- date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.7. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul, și care sunt detaliate în cele ce urmează, nu este valabilă, valoarea estimată ar putea fi invalidată:

A. Ipoteze semnificative

- Evaluatorul a examinat Planul de situație, geoportalul.ancpi.ro și a identificat proprietatea; locația și limitele proprietății se consideră a fi corecte. Inspectorul a mers neînsoțit, putând să identifice terenurile pe site-urile de specialitate. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale/ extrase. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (extras de carte funciară, documentație cadastrală), respectiv chestionarul de informații furnizat de client; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, planurile de amplasament puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință;
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează

răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente;

- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;
- Se presupune că toate studiile inginerești puse la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport;
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată;
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii bunurilor imobile supuse evaluării și nu au fost omise în mod deliberat niciun fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință; Evaluatorul nu-și asumă nicio răspundere cu privire la diferențele de valoare ce pot apărea din lipsa acestora.

B. Ipoteze speciale semnificative

- Terenul în suprafața totală de 75.215 mp, fiind compus din 5 parcele alipite, acesta a fost evaluat ca un tot unitar. Valoarea opinată este pentru întreg terenul, și nu per fiecare lot de teren. Astfel, se recomandă valorificarea împreună a celor 5 loturi.

1.8. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Fiecare componentă a proprietății a fost evaluată în mod specific; astfel, valoarea terenului este în condițiile celei mai bune utilizări a sa iar valoarea îmbunătățirilor acestuia ca și contribuție suplimentară; valorile separate ale terenului și îmbunătățirilor, nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în condițiile prezentate în raport.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a lui.

1.9. Declararea conformității evaluării cu SEV

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din

„STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022”, emise de ANEVAR, astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general) și SEV 104- Tipuri ale valorii (IVS 104)
- Abordările în evaluare au fost realizate cu respectarea indicațiilor SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.10. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.

2. Analiza pieței imobiliare specifice

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă, dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității imobilului respectiv, relativ la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii proprii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului geografic în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cererea și oferta se "susțin" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

2.1. Considerente privind cea mai bună utilizare

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa – CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar); în Glosarul Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, CMBU este definită astfel:

Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează "productivitatea" entității analizate.

2.1.1. CMBU a terenului considerat liber

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că este terenul este liber (chiar dacă există construcții pe el), deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament ar fi liber de construcții, care ar fi cea mai eficientă utilizare a sa?"; orice participant rațional de pe piață va judeca în aceeași termeni. Aceasta este și rațiunea pentru care terenul oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție.

Proprietatea evaluată este amplasată într-o zonă mixtă, unde se regăsește utilizarea rezidențială alături de cea industrială/comercială și chiar terenuri arabile libere; zona proxima însă este una

industrială/comercială în planul principal; conform zonei pe teren se pot construi optim imobile de tip industrial; astfel, estimăm că CMBU pentru terenul liber este cea industrială, ca fiind posibilă, permisă legal și fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare.

2.1.2. CMBU a proprietății construite (în situația de la data evaluării)

Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferență între utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; astfel, luând în considerare tipul clădirilor existente în zona, se constată că acestea sunt coerente cu utilizarea terenului – proprietate cu destinație industrială.

2.2. Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață

În cele ce urmează prezentăm concluziile analizei CMBU.

Cele două analize au evidențiat faptul că proprietatea se află în cea mai bună utilizare a sa, utilizare coerentă cu a celorlalte imobile din zonă.

Pe baza CMBU și a respectivelor analize:

- se pot identifica terenurile comparabile cu cel al proprietății evaluate
- se poate valida indicația asupra valorii terenului obținută prin comparația de piață
 - se pot identifica proprietățile comparabile cu cea evaluată spre a fi utilizate în abordarea prin piață.
 - se poate valida utilizarea curentă ca fiind cea care maximizează productivitatea proprietății analizate; proprietatea evaluată este una industrială și va fi evaluată în contextul faptelor curente din piața sa.

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate într-o piață industrială (teren pentru utilizare industrială). Analizând vecinătățile, zona și localitatea, în contextul caracteristicilor pieței specifice la nivel regional și național, am constatat că piața acestei proprietăți este locală, fiind delimitată de zona de centură a orașului, în principal terenurile cu acces la centură, dar și cele din planul secund sau alte artere rutiere proximale similare.

2.3. Fapte curente

Oferta de terenuri pentru vânzare în arealul analizat este segmentată în funcție de: utilizare, dimensiuni, acces la rețelele publice de utilități, tipul drumului de acces și situarea în intravilan/extravilan.

Terenurile situate în extravilan, categoria de folosință arabil/curți-construcții, nu au înregistrat creșteri în ultimele 6 luni, în arealul analizat, prețurile fiind cuprinse între 7 și 20 Euro/mp.

Preturi la nivelul zonei analizate - municipiul Satu Mare, proximitatea centurii:

Nr. Crt	Zona	Intravilan/Extravilan	Suprafata teren	Pret vanzare (EUR)	Pret unitar (EUR/mp)	Acces	Utilitati	Front ml	Altele
1	Centura de ocolire Satu Mare, zona Lucian Blaga	Extravilan	52670	600,000	11.39	Asfaltat	Utilitati la 300 ml	160	Acces direct din centura
2	Drum Botizului	Extravilan	33500	402,000	12.00	Asfaltat	Curent, Apa, Canalizare la limita cu terenul	40	
3	Zona Aurel Vlaicu	Intravilan	30400	365,000	12.00	Asfaltat	Utilitati la distanta	115	
4	Zona Aurel Vlaicu	Intravilan	35000	710,000	12.00	Asfaltat	Curent electric, apa, canalizare, gaz	30	
5	Centura de ocolire Satu Mare	Extravilan	4000	50,000	12.50	Asfaltat		Doua fronturi	
6	Drumul de centura Satu Mare	Extravilan	9000	89,900	9.99	Asfaltat	Curent electric	45	
7	Strada Caprioarei, proximitatea	Extravilan	19754	177,300	8.98	Asfaltat	Curent electric, apa, canalizare, gaz		
8	Intrare in Satu Mare, zona str Lucian Blaga	Extravilan	17900	143,200	8.00	Asfaltat	Curent electric	30	
9	Zona Careiului, proximitate Centura Satu Mare	Intravilan	9433	98,000	10.39	Pietruit	Curent electric in apropiere si apa, canalizare, gaz in zona	49	
10	Intre centura orasului si Dedeman	Extravilan	8500	85,000	10.00				
11	Centura Satu Mare, cum vîi dinspre Ardu	Extravilan	9216	65,000	7.05	Asfaltat si betonat (drum ingust)	Curent electric	77 si 65	
12	Drumul Botizului	Intravilan	59500	952,000	16.00	Asfaltat		60	
13	Drumul Botizului, la 900 m de ultimul nod al centurii Satu Mare	Intravilan	109600	2,192,000	20.00	Asfaltat	Curent electric, apa, canalizare, gaz	cca 110-120	
14	Zona Careiului, proximitate Centura Satu Mare	Intravilan	20000	240,000	12.00	Neasfaltat	Curent electric, apa, canalizare, gaz	140	
15	Zona Careiului, proximitate Centura Satu Mare	Extravilan	26000	262,000	10.08	Asfaltat	Curent electric, apa	120	
16	E81, zona Aeroportului, Parcul industrial din zona Lucian Blaga	Extravilan	32300	646,000	20.00	Asfaltat	Curent electric, apa, canalizare, gaz	227	Se poate construi cca 70% din suprafata terenului
17	Zona Aquastar, str Gorunului, in proximitatea centurii Satu Mare	Intravilan	5939	100,963	17.00	Asfaltat	Curent electric, apa, canalizare	22	
18	zona str Depozitelor, in proximitatea centurii Satu Mare	Intravilan	12000	180,000	15.00	Asfaltat	Curent electric, apa, canalizare		
				Minim	7				
				Maxim	20				
				Medie	12				
				Mediana	12				

Avand in vedere necesarul tot mai mare de materie prima, in contextul impactului tot mai vizibil al construcțiilor asupra mediului, o direcție strategică importantă o reprezintă sustenabilitatea. Specialistii din domeniu au in vedere un management durabil al resurselor de agregate, adică promovarea unei exploatare eficiente și cu impact social și de mediu scăzut.

2.4. Analiza cererii solvabile

Luând în considerare influența factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu, deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că:

- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "agent comercial cu putere economică medie/mare, capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea".
- astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu.
- în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes redus sau mediu din partea potențialilor cumpărători.

Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mic al cererii.

2.5. Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate în cap. 2.3 de mai sus, putem conchide:

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate **medie**;
- **există teren liber, prețul acestuia fiind rezonabil** astfel că există posibilități reale de construire a noi „unități”, neputându-se anticipa o cerere rezonabilă pentru acestea;
- volumul construcțiilor noi (concurente și complementare), inclusiv proiecte, este **mic**;
- proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare (proprietari și chiriași) **mediu**; **nu există** proprietăți complet neocupate/neutilizate;
- **nu există** tendința de conversie spre utilizări alternative.

2.6. Analiza echilibrului

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei și avem de-a face cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

2.7. Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU

Având în vedere că tipul de valoare adecvat scopului este valoarea de piață, proprietatea trebuie evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări; așa cum a rezultat din cele două părți ale analizei specifice, utilizarea curentă a proprietății evaluate reprezintă CMBU a sa și va fi evaluată în acest context.

Considerând încadrarea proprietății în tipul de piață prezentat mai sus, confirmată și de analiza CMBU (în capitolele dedicate) precum și datele de piață ce au fost identificate, prezentate și analizate, constatăm că avem de-a face cu o piață **mediu segmentată, în stagnare**.

Pentru situația concretă a prezentei evaluări, pe baza elementelor prezentate mai sus, considerăm ca fiind adecvate următoarele intervale:

Specificație	Minim	Maxim	Observații
Oferte de vanzare terenuri cu potential de dezvoltare industrială	7 euro/mp	20 euro/mp	marjă de negociere de 10-20%

3. Evaluarea

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (valoarea de piață în cazul de față), se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare, dintre cele trei descrise și definite în IVS Cadrul general. Aceste trei abordări sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției, astfel:

- *Abordarea prin piață* oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele comparabile (identice sau similare), ale căror prețuri se cunosc; dacă nu există tranzacții recente, sau acestea sunt puține și/sau informațiile despre ele sunt puțin credibile, pot fi luate în considerare și prețurile comparabilelor care sunt listate sau oferite spre vânzare, dacă acestea sunt relevante.
- *Abordarea prin venit* oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare – transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare.
- *Abordarea prin cost* oferă o indicație asupra valorii prin aplicarea principiului economic al substituției (un cumpărător rațional nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire; prin urmare prețul pe care cumpărătorul l-ar plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent construirii unui activ echivalent.

Dacă există suficiente date de intrare reale sau observabile în piață, specifice unei metode, care să conducă la o concluzie credibilă, se poate aplica doar metoda respectivă; în caz contrar (date insuficiente și/sau sumare, cu credibilitate redusă), se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode. Astfel, pentru misiunea de evaluare prezentă, va fi aplicată doar o abordare, bazată pe date de intrare în cantitate și cu credibilitate satisfăcătoare (este vorba despre abordarea prin piață – metoda compatiei directe); abordările care nu s-au aplicat, respectiv abordarea prin cost și cea prin venit, nu sunt adecvate și nici relevante în acest caz.

3.1. Evaluarea terenului

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 GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode:

1. comparația directă – cea mai utilizată și cea mai adecvată, atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile; în aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect; comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU cu subiectul, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia
2. extracția de pe piață – este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net

3. metoda alocării (cunoscută și ca metoda proporției) – se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări
4. metoda reziduală – are aplicabilitate limitată și poate fi utilizată doar atunci când sunt îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții:
 - a. valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie
 - b. venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat
 - c. pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție
 - d. dacă există autorizație de construire.
5. capitalizarea rentei funciare – renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată, extrasă de pe piață, pentru a estima valoarea dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune; dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate
6. analiza parcelării și dezvoltării – este o metodă utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat; este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare, iar parcelarea terenului evaluat reprezintă CMBU a acestuia.

3.1.1. Selectarea și aplicarea metodei

Pornind de la caracteristicile amplasamentului, concluziile analizei CMBU pentru terenul considerat liber și datele de piață identificate, prezentate și analizate în capitolele specifice, considerăm că metoda cea mai relevantă dintre cele șase de mai sus este comparația directă.

Așa cum a rezultat din analiza de piață, susținută și de exemplificarea cu datele atașate raportului, în aria de piață definită au fost identificate un număr suficient de oferte valabile credibile, care pot fi analizate comparativ spre a fundamenta ajustările necesare determinării valorii de piață a terenului evaluat.

Comparabilele selectate sunt următoarele:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin, fara AC sau PUZ	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	Extravilan	Extravilan	Extravilan	Intravilan
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fara	fara	fara
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent

7	Localizare	centura Satu Mare (langa ultimul nod de pe centura, iesirea spre Botiz)	Centura de ocolire Satu Mare, zona Lucian Blaga	Drum Botizului	Zona Aurel Vlaicu
8	Tipul drumului de acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Caracteristici fizice					
9	Suprafața (mp)	75,215.00	52,670	33,500	30,400
10	Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
11	Front stradal (ml - aprox)	394	160	40	115
12	Raport front / adâncime	2 1/16	8/16	1/16	7/16
13	Topografie	plana	plana	plana	plana
Utilități (distanța până la punct de racordare - m)					
14	electricitate	da, la 250-300 ml	da, la 300 ml	da	da, la distanta
15	apă	da, la 250-300 ml	da, la 300 ml	da	da, la distanta
16	canalizare	da, la 250-300 ml	da, la 300 ml	da	da, la distanta
17	gaze naturale	da, la 250-300 ml	da, la 300 ml	da	da, la distanta
18	altele	nu	nu	nu	nu
19	Amenajări existente	fara	fara	fara	fara
20	Zonare	mixta	mixta	mixta	mixta
21	CMBU	industrial	industrial	industrial	industrial

Grila de calcul se prezintă în tabelul următor:

Pret total (EURO)		600,000	402,000	365,000
Pret / mp (EURO)		11.4	12.0	12.0
Ecart-ul de negociere a ofertei (%)		-15%	-15%	-15%
Elementul de COMPARAȚIE				
	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie	9.7	10.2	10.2
1	DREPTUL DE PROPRIETATE			
	Drepturi de proprietate transmise	deplin, fara AC sau PUZ	deplin	deplin
	Ajustarea unitara sau procentuala		0.0	0.0
	Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		0.0	0.0
	Preț ajustat (EUR/mp)		9.7	10.2
2	RESTRICTII LEGALE			
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	Extravilan	Extravilan	Intravilan
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%
	Ajustare totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		0.0	0.0
	Preț ajustat (EUR/mp)		9.7	10.2
3	CONDIȚII DE FINANȚARE			
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%
	Ajustare totala pentru finanțare		0.0	0.0
	Preț ajustat (EUR/mp)		9.7	10.2

4	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții de vânzare		0.0	0.0	0.0
	Preț ajustat (EUR/mp)		9.7	10.2	9.3
5	CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
	cheltuieli imediat dupa cumparare	fără	fara	fara	fara
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru cheltuieli		0.0	0.0	0.0
	Pret ajustat (Eur/mp)		9.7	10.2	9.3
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții ale pieței		0.0	0.0	0.0
	Preț ajustat (EUR/mp)		9.7	10.2	9.3
7	LOCALIZARE				
	Localizare	centura Satu Mare (langa ultimul nod de pe centura, iesirea spre Botiz)	Centura de ocolire Satu Mare, zona Lucian Blaga	Drum Botizului	Zona Aurel Vlaicu
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru localizare		0.0	0.0	0.0
	Preț ajustat (EUR/mp)		9.7	10.2	9.3
8	TIPUL DRUMULUI DE ACCES				
	Tipul drumului	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru tipul drumului		0.0	0.0	0.0
	Preț ajustat (EUR/mp)		9.7	10.2	9.3
9	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (suprafata)	75,215.00	52,670.00	33,500.00	30,400.00
	Ajustarea unitara sau procentuala		-5%	-10%	-10%
	Ajustare totala pentru dimensiuni		-0.5	-1.0	-0.9
b	Formă	regulata	regulata	regulata	regulata
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru formă		0.0	0.0	0.0
c	Front stradal - deschidere la fatada	394	160	40	115
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	10%	0%
	Ajustare totala pentru front stradal		0.0	1.0	0.0
d	Raport front/adâncime	2 1/16	8/16	1/16	7/16
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru raport		0.0	0.0	0.0
e	Topografie	plana	plana	plana	plana
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru topografie		0.0	0.0	0.0
	ajustare totală caracteristici fizice		-0.48	0.00	-0.93
	Preț ajustat (EUR/mp)		9.2	10.2	8.4
10	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
a	electricitate	da, la 250-300 ml	0	0	0
b	apă	da, la 250-300 ml	0	0	0
c	canalizare	da, la 250-300 ml	0	0	0
d	gaze naturale	da, la 250-300 ml	0	0	0
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	-10%	0%
	Ajustare totala pentru utilitati		0.0	-1.00	0.0
e	altele	fara	fara	fara	fara
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții ale pieței		0.0	0.0	0.0
	Preț ajustat (EUR/mp)		9.2	9.2	8.4
11	CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA				
	Zonare	mixta	mixta	mixta	mixta
	CMBU	industrial	industrial	industrial	industrial
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru zonare		0.0	0.0	0.0
	Preț ajustat (EUR/mp)		9	9	8
	Preț ajustat (Eur/mp)		9	9	8
	Ajustare totală netă	(absolut)	-0.5	-1.0	-1.8
		(procentual)	-5%	-10%	-18%
	Ajustare totală brută	(absolut)	0	3	2
		(procentual)	5%	30%	18%
	Suprafata (mp)	75,215			
	Opinie EUR / mp	€ 9			

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- S-au ajustat comparabilele pentru oferta cu -15%, acesta fiind gradul de negociere identificat în piața conform discuțiilor cu agenții imobiliari pentru terenuri similare.
- Drept de proprietate :
 - nu au fost necesare ajustări;
- Restricții legale :
 - Ajustare negativă de 9% pentru comparabilă C, aceasta fiind situată în intravilan. În piața și conform ordinului MADR 20/2024, costul pentru trecerea în intravilan a unui mp de teren este situată în intervalul 4.416 și 2.208 lei per mp:

Clasa terenului agricol	1	2	3	4	5
Tarif - lei/mp	4,00	3,50	3,00	2,50	2,00
Valoarea tarifului indexat cu coeficientul de inflație - lei/mp	4,416	3,864	3,312	2,76	2,208

- Condiții de finanțare:
 - nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare:
 - nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli imediat după cumpărare:
 - nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață:
 - nu au fost necesare ajustări;
- Localizare:
 - nu au fost necesare ajustări;
- Tipul drumului de acces:
 - nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice
 - Suprafață: Ajustare negativă de 5% pentru comparabilă A, respectiv de 10% pentru comparabilele B și C (suprafețe de teren mai mici) pentru diferența de suprafață. Din piața a rezultat că un teren cu o suprafață mai mică se vinde mai scump cu 5-15% mai mult decât un teren cu suprafață mai mare.
 - Front stradal: Ajustare pozitivă de 10% pentru comparabilă B pentru deschiderea mult mai mică la drumul de acces față de subiect. Acest lucru limitează posibilitățile de construire sau de partajare a incintei pentru mai mulți utilizatori; Ajustarea a fost calculată în baza analizei datelor secundare.
- Utilități

- Suprafata: s-a aplicat o ajustare negativa de 16% comparabilei B pentru diferentaa de utilitati. S-a aplicat analiza pe perechi de date intre comparabila A si B, dupa ajustari, acestea fiind similare.

Analiza pe perechi de date - diferenta utilitati	
Comp A	Comp B
9.2	10.2
1.0	10%

Pentru celelalte elemente nu au fost necesare ajustari – forma, raport front/adancime, topografie, CMBU si zonarea.

Valoarea probabila pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a terenului comparabilei **A** deoarece terenului **A** i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. In acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin piață, analiza pe perechi de date este de **9 EUR/mp**.

Localizarea comparabilelor fata de subiect



Legenda:

- Terenul subiect ●
- Comparabila 1 ●
- Comparabila 2 ●
- Comparabila 3 ●

3.1.2. Rezultatul metodei

Aplicarea metodei prezentate mai sus a condus la următoarele rezultate:

Valoare estimata _EURO	677,000
Valoare estimata _euro/mp	9
Valoare _RON	3,365,000
Curs valutar	4.9707
Data evaluarii	18.03.2024

3.2. Concluzia asupra valorii

Pentru a selecta opinia finală, dintre rezultatele prezentate mai sus, am ținut cont de natura proprietății, de tipul de piață și caracteristicile ei, de scopul evaluării (împreună cu factorii relevanți pentru estimarea performanțelor garanției). De asemenea, am analizat, pentru abordarea aplicată, credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor utilizate și, acolo unde a fost cazul, a ipotezelor folosite; această analiză este sintetizată în cele ce urmează:

	Comparatia directa
credibilitate	bună
relevanță	bună
adecvare	bună

În baza celor de mai sus, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a „Teren intravilan cu utilizare comerciala, la data de 18.03.2024, este cea rezultată din abordarea prin piata (metoda comparatiei directe):

Valoarea de piață: 677.000 EUR echivalent a 3.365.000 LEI

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- nu sunt afectate de TVA;
- includ valoarea drepturilor asupra terenului, clădirilor și echipamentelor supuse procesului de evaluare și evidențiate în cadrul raportului de evaluare;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate;
- nu reprezintă valoarea de asigurare.

Crihan Adriana

Membru titular ANEVAR,



3.3. Fotografii

Teren extravilan compus din 5 loturi, in suprafata totala de 75.215 mp







3.4. Localizarea

Sursa – portal OCPI: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

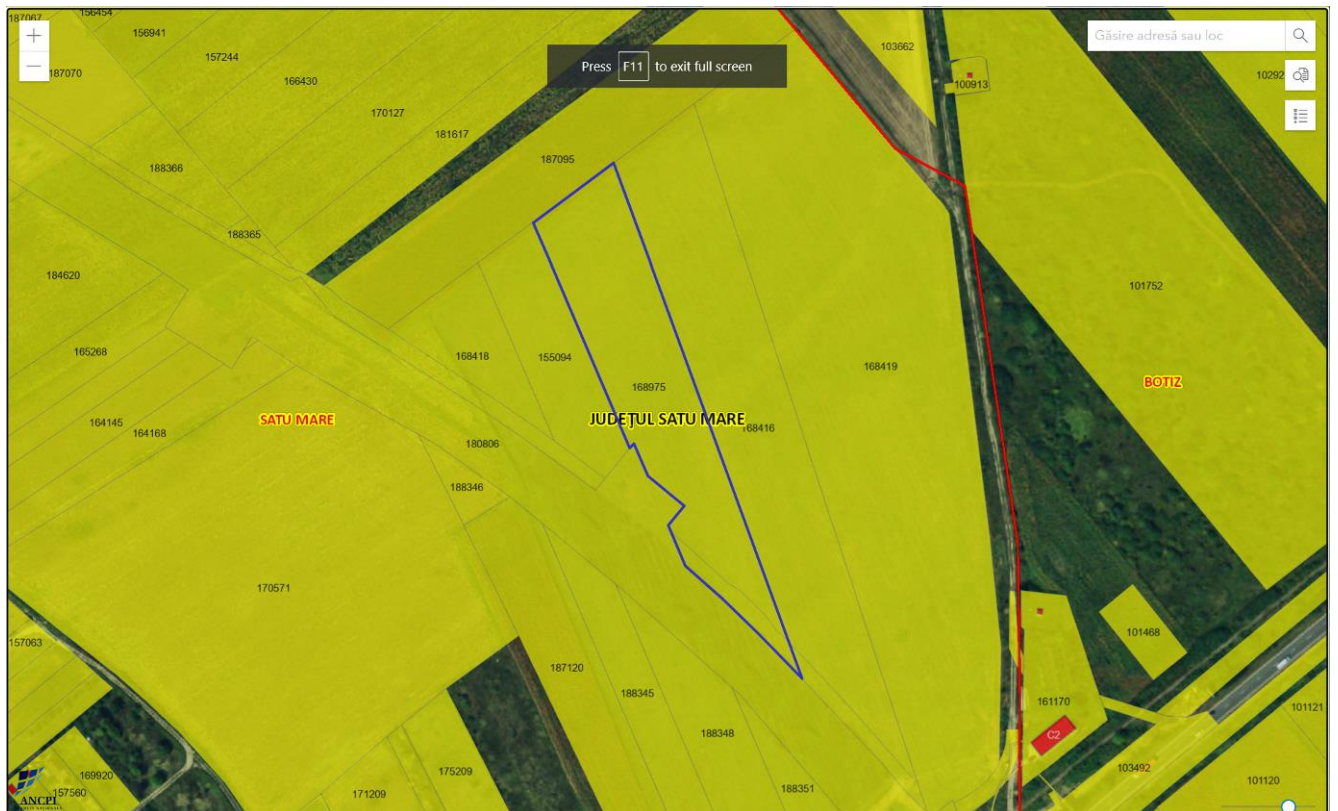
Nr. cad. 168418



Nr. cad. 155094



Nr. cad. 168975





Nr. cad. 168416



Nr. cad. 168419



Sursa google maps:

<https://www.google.com/maps/search/centura+satu+mare/@47.8161263,22.9180798,1189m/data=!3m1!1e3?authuser=0&entry=ttu>

47°48'48.7"N 22°55'13.9"E





3.5. Date de piata

Oferte terenuri cu utilizare industriala:

C1 <https://www.blitz.ro/satu-mare/teren-vanzare-blitz123637tv>

BLITZ
NOUTĂȚI IMOBILIARE OFERTELE TALE

Teren extravilan | 52670mp | Zona Lucian Blaga

ID: BLITZ 123637TV Cartier: Lucian Blaga Preț/mp: 11 €
Calculator credit

Actualizat: 26.02.2024

Imagini Hartă

600.000 €

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ

Daniel Dron
Franchise Manager Satu Mare
+40 361 417 177
office@blitz.ro

Acest anunț este verificat de către agent

Te interesează oferta?
Programează o vizionare!

Nume și prenume

Telefon

Email

Doresc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 123637TV din Satu Mare, zona Lucian Blaga

Sunt de acord cu termenii și condițiile privind prelucrarea datelor cu caracter personal

Caracteristici

1

Suprafață: 52670 mp

Front: peste 50m

Utilități: Utilități in zonă

Destinație: Casă/Duplex,
Bloc, Birouri/Clinică, Hală,
Turism

Acte/Avize: Carte funciară,
Certificat urbanism


Alte criterii: Teren plat


Anunță-mă când scade prețul


Descarcă PDF

Descriere

↑

 Suprafață: 52,670 mp

 Locație: Zona Lucian Blaga

 Puncte cheie:

Fronturi: 1 de 300 m și 1 de 160 m


Deschidere la Centura Orașului: Posibilitate de acces rapid și ușor

Utilități Disponibile: La doar 300 m distanță

Tip Drum: Accesibil prin drum de pământ

Potențial Utilizare: Construcții rezidențiale, blocuri sau proiecte industriale

Certificat Urbanism: Fără restricții înregistrate

 Descriere:

Prezentăm cu mândrie acest teren excepțional, situat in zona Lucian Blaga. Cu o impresionantă suprafață de 52,670 mp și două fronturi, unul de 300 m și celălalt de 160 m, acest teren oferă oportunități nelimitate pentru dezvoltare.

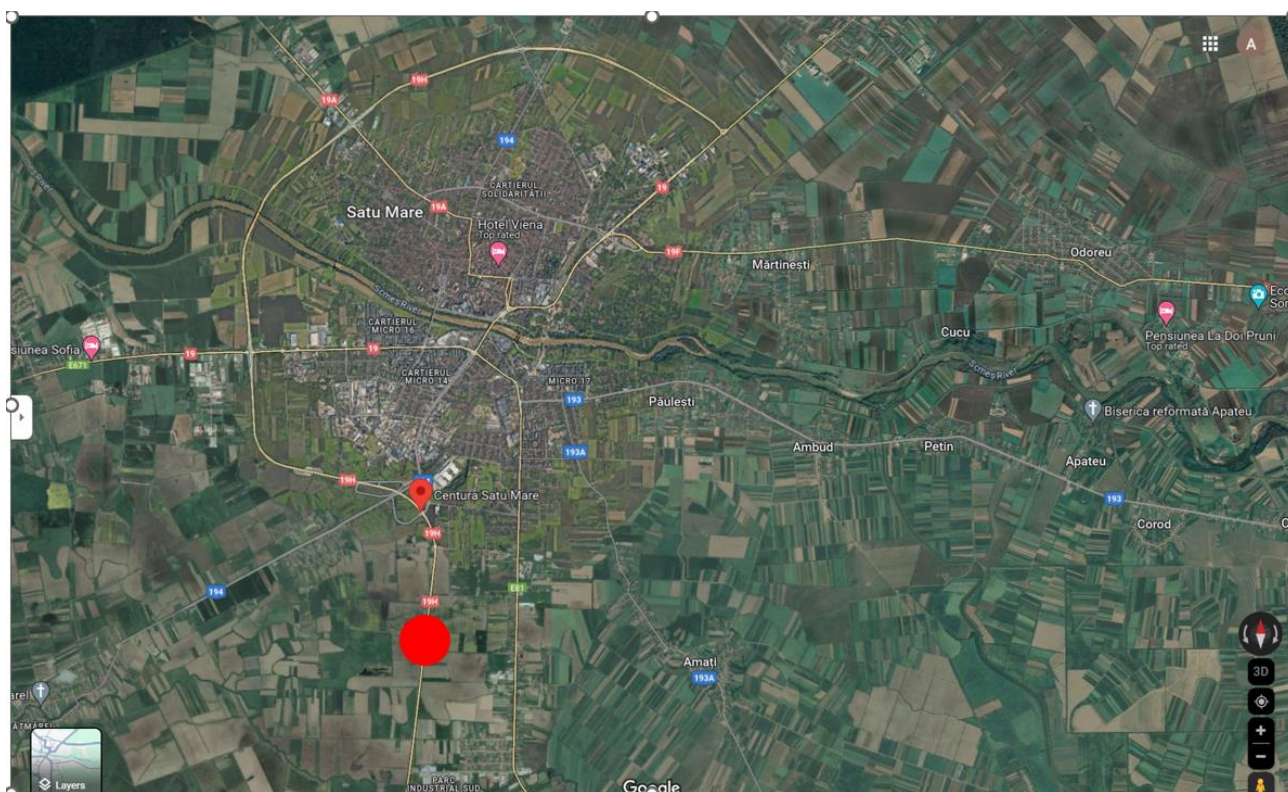
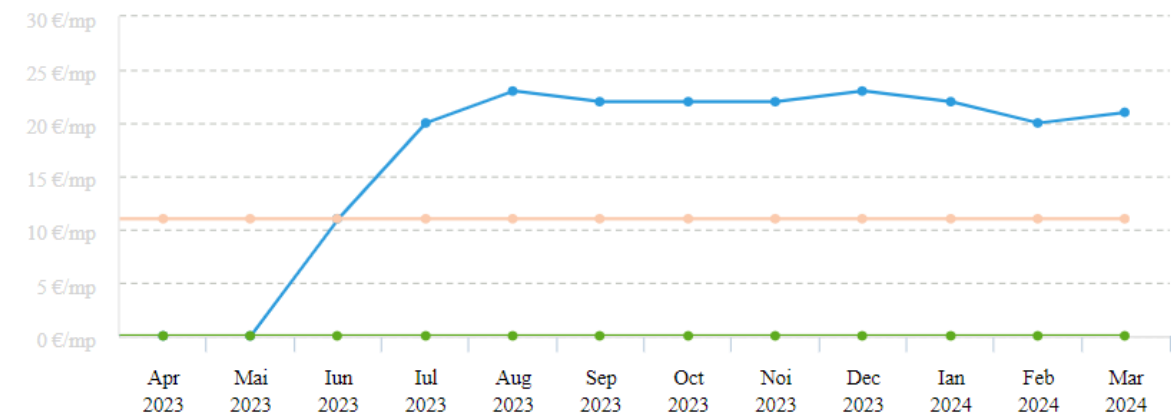
Datorită accesului facil la centura orașului, acest teren este ideal pentru proiecte diverse. Utilitățile esențiale se află la doar 300 m distanță, facilitând procesul de conectare la rețelele de apă, gaz și electricitate.

Cu un certificat de urbanism care nu conține nicio restricție, acest teren se pretează perfect pentru construcții rezidențiale individuale sau proiecte de blocuri, oferind un potențial atrăgător pentru investitori imobiliari. De asemenea, datorită dimensiunii generoase, terenul poate găzdui și proiecte industriale ample.


Accesul facil, potențialul divers de dezvoltare și absența restricțiilor oferă un tablou complet al avantajelor pe care acest teren le aduce viitorului proprietar.

Evoluție Indice Blitz:

Cartier: Lucian Blaga




C2 <https://alinimob.ro/anunturi/vanzari/apartamente/1607-extravilan-botizului-723>

HOME DESPRE NOI **ANUNȚURI** CONTACT INFORMATIISună acum +4(0)-740.679.599

Scurtă prezentare


Extravilan, drum Botizului, pe partea dreapta, 33.500 mp,
40mf, lungime 850m, asfalt în față, toate utilitățile trec prin fața terenului.
Pret: 1.200 Euro/ar.


 33500 mp

Preț imobil

1,200€



Sunați-ne pentru informații suplimentare.
Program Birou: Luni-Vineri 09-17

 +4(0)-361.801.901

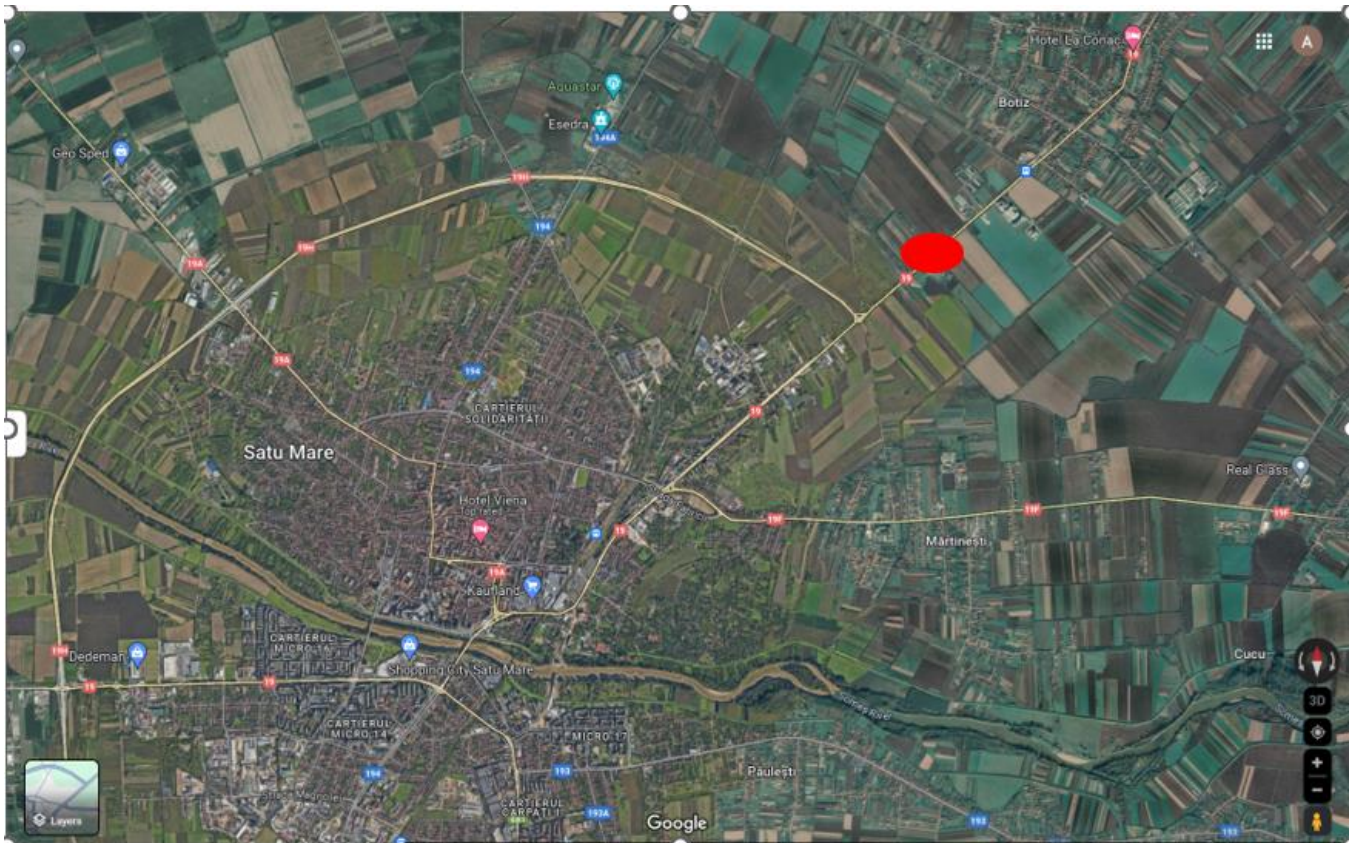
f

Agent imobiliar
Costin Alin

Agent imobiliar al Agenției Imobiliare Alin Imob Satu Mare. Totodată o...

 +4(0)-740.679.599
 office@alinimob.ro

Teren situat în extravilan, Drumul Botizului (după ultimul nod de centură), utilități – curent, apă gaz la limita cu terenul. Front stradal 40 ml.



C3 <https://www.imo-vest.ro/teren-camere-de-vanzare-aurel-vlaicu-satu-mare-9686.html>

Terenuri de vanzare

Pret Vanzare:	365,000 EUR
Zona:	Aurel Vlaicu, Satu Mare
ID Oferta:	9686
Actualizat in:	23.3.2021
Afisari:	572
Suprafata teren:	30400 m ²

Descriere oferta teren

[Salveaza oferta](#) [Tipareste oferta](#)

Teren Intravilan Construibil de vanzare in Satu Mare - , reper Dara, avand o suprafata de 30400 mp si deschiderea de 115 ml la strada. Pretul este negociabil . ID intern: 9686.

Caracteristici

- ✔ Zona: Aurel Vlaicu
- ✔ Suprafata: 30400 mp
- ✔ Reper:
- ✔ Fronturi: 1
- ✔ Localizare: Intravilan
- ✔ Deschidere: 115 ml
- ✔ Tip teren: Construibil
- ✔ Acces teren: Auto, Pietonal
- ✔ Strazi: Asfaltate
- ✔ Pretabil: Agreement, Benzinarie, Case / vile, Comercial, Hala / Depozit, Hotel

Caracteristici generale

✓ **Acces Teren:** Pietonal Auto

✓ **Acces Utilitati:** La distanta

✓ **Alte Caracteristici Teren:**

Oportunitate de investitie La Sosea/Bulevard

✓ **Strazi Teren:** Asfaltate

✓ **Teren Pretabil:** Case / vile
Hala / Depozit Comercial Hotel
Agrement Benzinarie

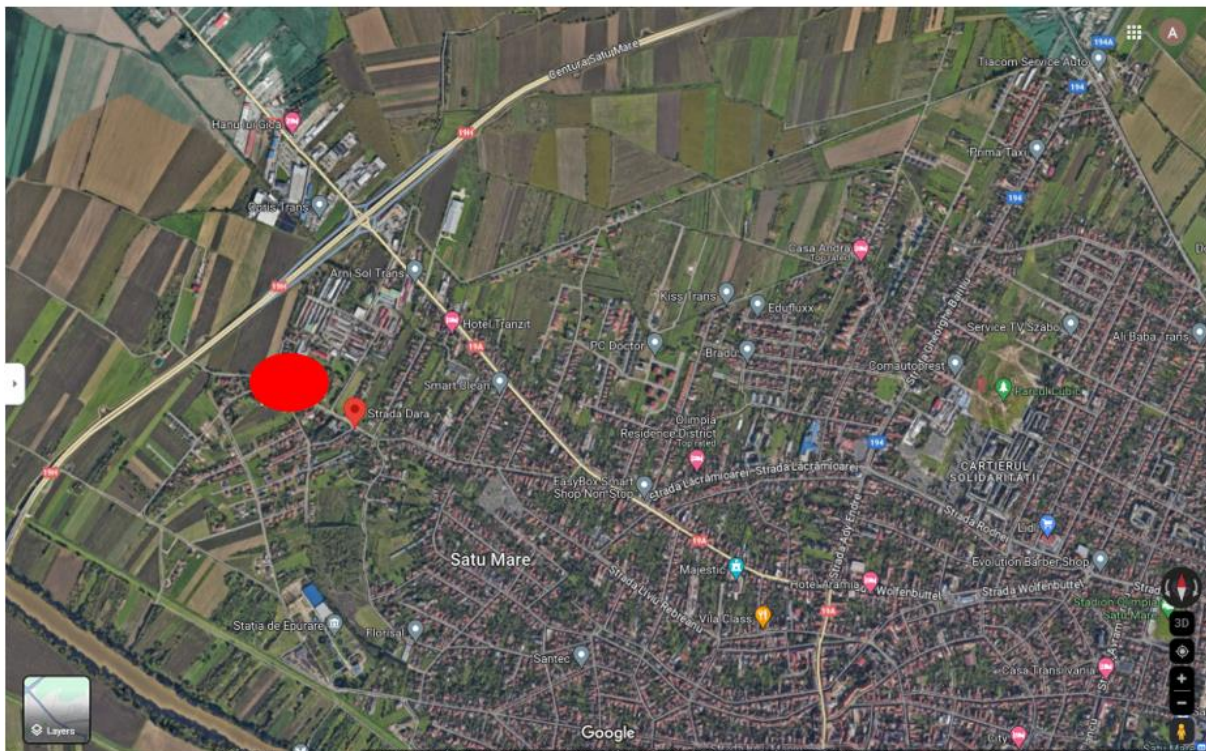
✓ **Utilitati:** Curent Apa

imovest

Imovest Satu Mare

> 0743.284.965

> office@imo-vest.ro



C4 <https://www.imo-vest.ro/teren-de-vanzare-aurel-vlaicu-satu-mare-16927.html>

Teren de vanzare



Pret Vanzare: 710,000 EUR

Zona: Aurel Vlaicu, Satu Mare

ID Oferta: 16929

Actualizat in: 8.1.2021

Afisari: 14523

Suprafata teren: 40000 m²

Descriere oferta teren

Salveaza oferta ❤ Tipareste oferta 🖨

Teren Intravilan Construibil de vanzare in Satu Mare – Aurel Vlaicu, reper , avand o suprafata de 35000 mp si deschiderea de 30 ml la 1 strada. Caracteristici teren POT % , CUT , Regim de inaltime , amprenta maxima #amprentamaxima# mp.Pretul este negociabil . ID intern: 16929.

- ✔ Zona: Aurel Vlaicu
- ✔ Suprafata: 40000 mp
- ✔ Reper:
- ✔ Fronturi: 1
- ✔ Localizare: Intravilan
- ✔ Deschidere: 30 ml
- ✔ Tip teren: Construibil
- ✔ Acces teren: Auto, Pietonal
- ✔ Strazi: Asfaltate
- ✔ Pretabil: Agreement, Case / vile, Comercial

Caracteristici generale

- ✔ **Acces Teren:** Pietonal Auto
- ✔ **Acces Utilitati:** La distanta
- ✔ **Alte Caracteristici Teren:** Oportunitate de investitie La Sosea/Bulevard
- ✔ **Strazi Teren:** Asfaltate
- ✔ **Teren Pretabil:** Case / vile Comercial Agreement
- ✔ **Utilitati:** Curent Apa Canalizare Gaz

imovest

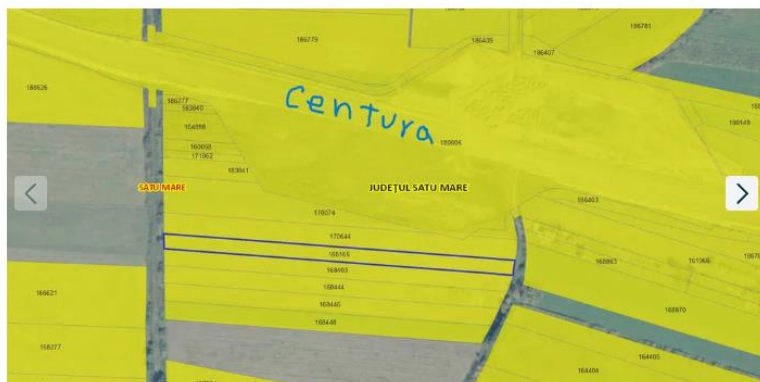
Imovest Satu Mare

> 0743.284.965

> office@imo-vest.ro

VEZI OFERTELE AGENTULUI

C5 <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-langa-centura-IDi67ud.html>



PRIVAT ⓘ



Claudia

Pe OLX din Ianuarie 2020

Activ pe 11 martie 2024

Trimite mesaj

+43 660 8735491

LOCALITATE

Dacia,
Satu Mare



DESPRE NOI

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Postat 11 martie 2024

Teren langa centura

50 000 € Prețul e negociabil

Publicitate

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Publicitate



Persoana fizica

Suprafata utila: 4 000 m²

Extravilan / intravilan: Extravilan

DESCRIERE

De vanzare teren extravilan 4,000 mp (40 ari) cu doua fronturi situat aproximativ 50,100 m de noua parcare a centurii de ocolire Satu Mare.

Pret 50.000 euro .

Pentru mai multe informatii va rog sa sunati la nr de telefon +40*****58

ID: 267432797

Vizualizări: 61

 [Raportează](#)

12.5 euro/mp

C6https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-zona-aurel-vlaicu-IDyVw9.html?_gl=1*16rgtwg*_ga*MTYwMzQyNDQzMi4xNzA0MzY4MDk5*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxMDUxNDUwMy42Mi4xLjE3MTA1MTQ1MTkuMC4wLjA.




De vanzare teren zona Aurel Vlaicu

 Satu Mare, Satu Mare

89 900 €

10 €/m²

[Propune un pret](#)



Burdea Barbu
 Agenție
 0744 676 034

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▼

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

[Trimite mesajul](#)

Prezentare generală

 Suprafață utilă	9.000 m²	 Tip teren	de construit
 Locație	urbana	 Dimensiuni	9.000 m
 Vizionare la distanță	Cere informații	 Tip vânzător	agenție

Descriere

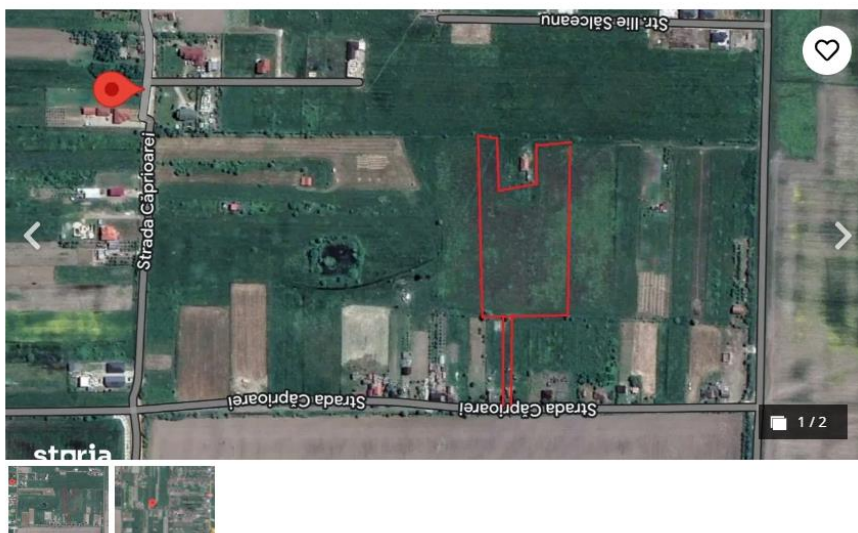
Vă ofer spre vânzare o proprietate situată în zona bulevardului Aurel Vlaicu spre Vama Petea cu front generos de 45 m , pe centura mica a camioanelor, inainte de sensul giratoriu pentru urcarea pe noua centura a orasului, aproape de benzinaria Socar , într-o zonă industrială cu acces facil spre zonele de interes ale oraşului si toată infrastructura (drum asfaltat iluminat stradal) deja existenta , având o suprafață de 9000 mp. Este ideal pentru construcții noi, industrie, depozitare , deoarece are un front stradal generos de 45 metri la drumul asfaltat . Este ideala pentru benzinarie si parcare pentru camioane , nefiind in zona alta parcare .
 Detalii: 0744676034

Particularități

Gard	fără informații
Media	fără informații
Tip acces	asfaltat

Utilitati: curent. Localizare: Drumul de centura Satu Mare.

C7https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-19-754-mp-str-caprioarei-IDvNIp.html?_gl=1*_h32pde*_ga*MjAzMDUxMDk4NC4xNjM4NDU3MzUy*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxMDC1MTc5MS4zNC4wLjE3MTA3NTE3OTEuMC4wLjA.



Teren Extravilan 19.754 mp str. Caprioarei

📍 Burdea / Cloșca, Satu Mare, Satu Mare

177 300 €

9 €/m²

[Propune un preț](#)

Imobiliare Conect Satu Mare
 Agenție
 0752 833 395

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Prezentare generală

Suprafață utilă	19.754 m²	Tip teren	agricol
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

TEREN EXTRAVILAN 19.754 MP - STR. CAPRIOAREI - SATU MARE

EXCLUSIVITATE ! COMISION 0 !

Terenul extravilan are o suprafață generoasă de 19.754 mp și beneficiază de un front la strada Caprioarei avand acces de la Bulevardul Lucian Blaga, ceea ce îl face foarte accesibil și strategic amplasat.

Datorită dimensiunilor sale, terenul oferă posibilități ample pentru extinderea și dezvoltarea unei afaceri imobiliare, comerciale cat si de productie.

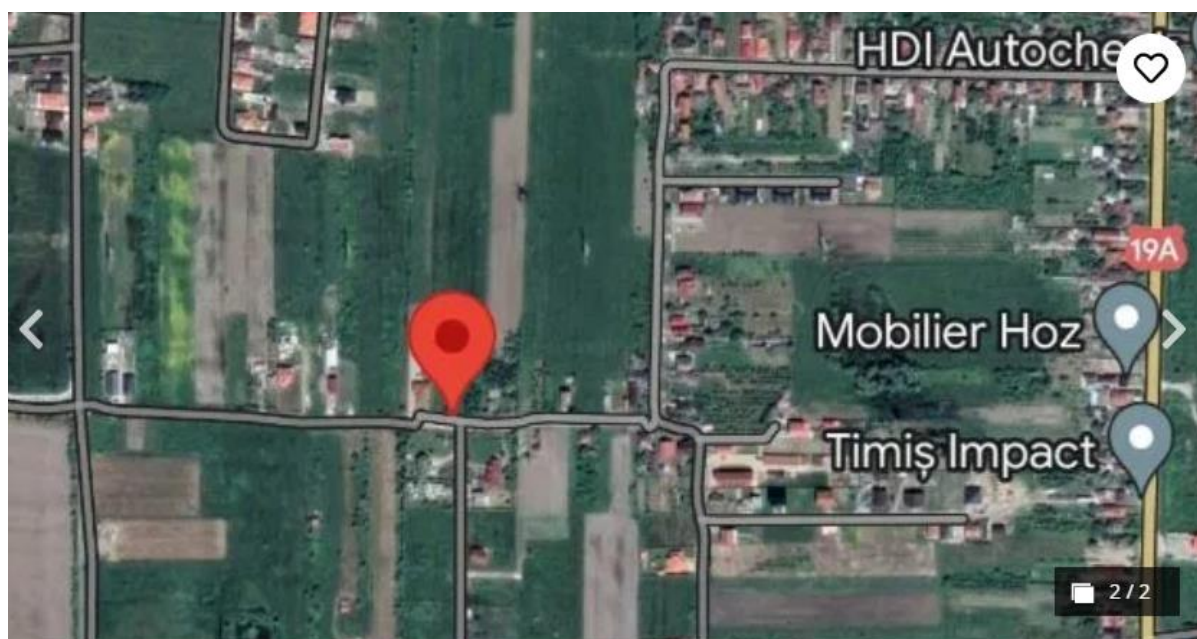
Toate utilitatile: apa, gaz, curent, canalizare !!

PRETUL TERENULUI este 177.300 Euro Neg.


Pentru a vedea toate ofertele valabile actualizate periodic, cu preturi reale si ultimele anunturi imobiliare adaugate intrati acum pe site-ul agentiei:

Sediu agentie: Piata Libertatii, nr.18.

Mai multe detalii la telefon: 0752 833 395 Daniel Baitan



C8<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-la-intrare-in-oras-zona-lucian-bлага-parc-industrial-IDi2GgQ.html>



○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○

PRIVAT ⓘ

Sabau Vlad
Pe OLX din octombrie 2014
Activ pe 15 martie 2024

Trimite mesaj

☎ 074 160 1130

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

Postat 01 martie 2024 ♥


Vand Teren la intrare in Oras zona Lucian Blaga / Parc industrial

800 €

PROMOVEAZĂ
REACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică
Suprafata utila: 17 900 m²
Extravilan / Intravilan: Extravilan

LOCALITATE

📍 Satu Mare, Satu Mare 

DESPRE NOI

Tranzacții imobiliare : vânzări și închirieri case,apartamente,garsoniere,birouri,spații industriale,comerciale,depozite,hale ;

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat. Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu se aplică.

Arată mai multe ▾

DESCRIERE

Vând teren suprafață 17.900 mp (1,79 Hectar)

Terenul este situat la intrare în Satu Mare zona Străzii Lucian Blaga / Parc Industrial

Teren extravilan / Extrasul CF este liber de sarcini .

Front 30 m

Se vinde doar toată suprafața !!!

Preț : 800 Euro / Arie

Telefon : 07*****30 Vlad

www.imobiliarevlad.com

ID: 266613196

Vizualizări: 80

[Raportează](#)



Utilitati: curent. Localizare: Intrare in Satu Mare, zona str Lucian Blaga.

C9 <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/satu-mare/careiului/teren-constructii-de-vanzare-X3SH13366?lista=309317787&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4195401256>

Oportunitate! Teren intravilan, 9433 mp zona strada Careiului

10,39 € / mp **98.000 €**

Satu-Mare, zona Careiului - [Vezi hartă](#)

Rate de la 2.375 Ron/lună [Simulează credit](#)



BLITZ BLITZ SATU MARE (PRO)

0361 417 177
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#)

Descriere

Blitz ofera spre vanzare teren intravilan , cu suprafata de 9433 mp , situat in zona strada Careiului . Accesul se face de pe strada Careiului cu intrare pe strada Stupilor , drumul de acces pana la teren este din pietris , cu toate utilitatile in zona . Frontul este de 49 ml , iar terenul este pretabil pentru constructie industriala sau ansamblu de casa.

BLITZ 120788TV

Specificatii

ID Anunt: X3SH13366

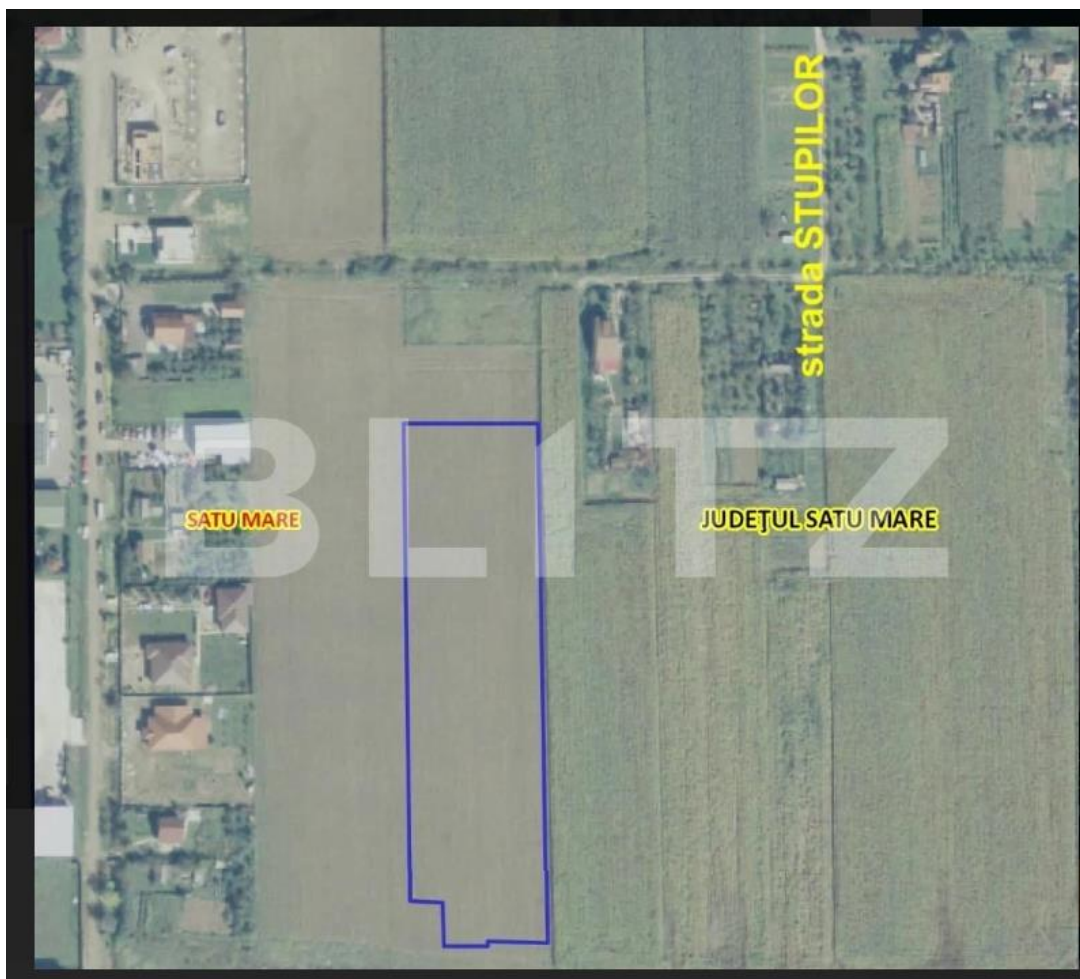
Actualizat în 26.02.2024

Suprafață teren: 9433 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan





C10 <https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-extravilan/69e4f1d8fg9i7gig19d01hi1e2ee1697.html>

romimo.ro



Caută anunțuri...

Toate județele

Toate categoriile



Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren extravilan

Teren extravilan

Satu Mare, Satu Mare

85 000 EUR

Valabil din 14.03.2024 15:17:48

Descriere

Vand teren extravilan in mun. Satu Mare, str. Ratu Mare. Suprafata terenului este de 8.500 mp. Terenul este situat intre centura orasului si Dedeman si este imediat ocupabil.

0756944923

0756944923

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

C11 <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-de-vanzare-extravilan-pe-centura/983926f42ie873g61i8i6684e0e88d85.html>

romimo.ro + Adaugă anunț

Teren de vanzare extravilan pe centura **75 000 EUR**
 Satu Mare, Satu Mare Valabil din 08.02.2024 20:43:33

0770299488

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 289

Raportează

Emanuel
 Telefon validat
 Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

f WhatsApp Email

1 / 3

Descriere

Teren de vanzare extravilan cu suprafata de 11700 mp la intrare pe centura Satu Mare cum vîi dinspre Arduđ ,aproape de parcul industrial si aeroport. Centura imparte terenul in doua parcele.

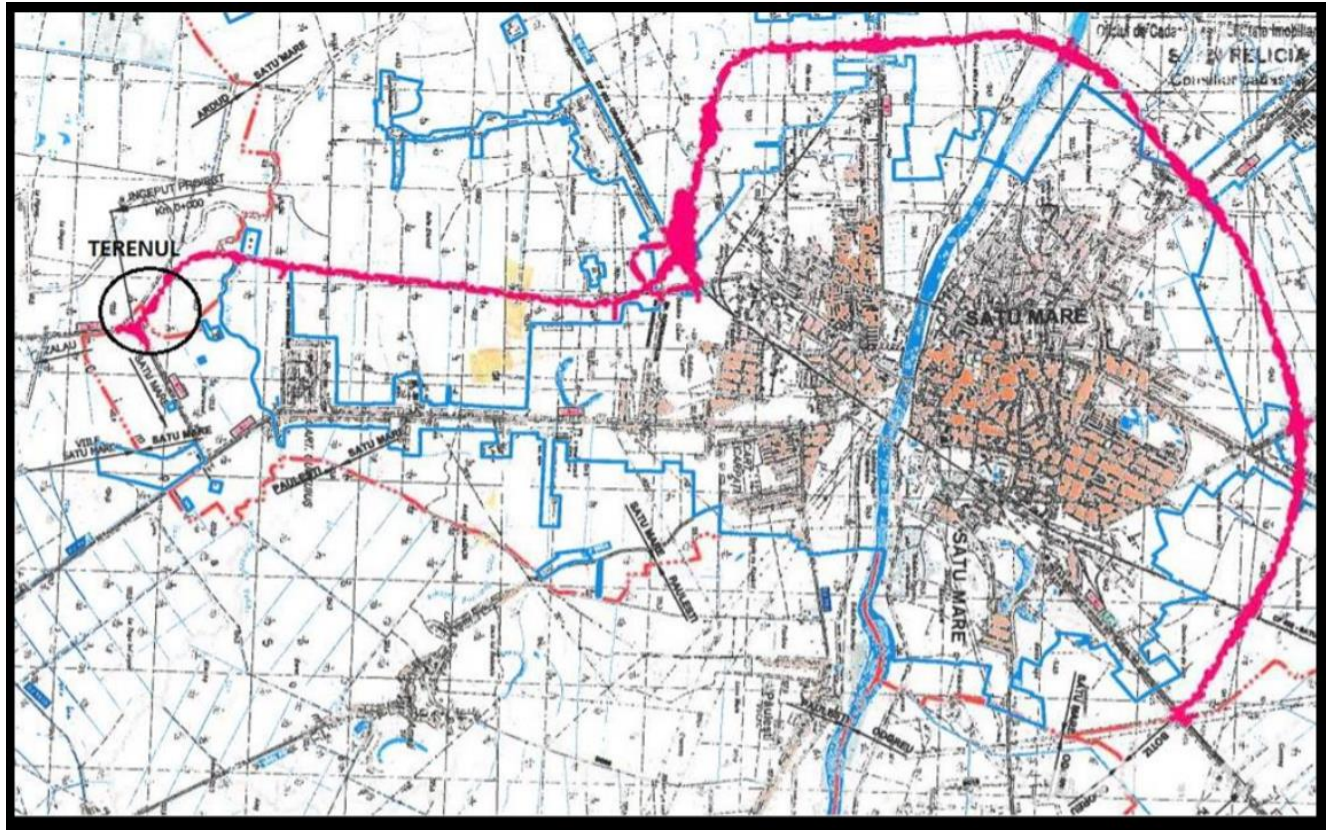
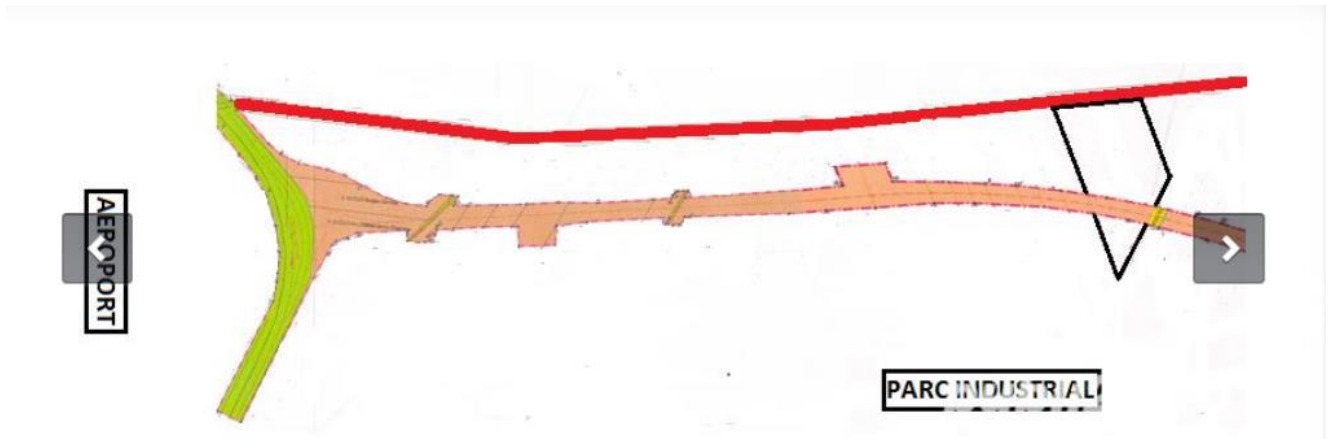
Unul dintre terenuri avand suprafata de 9216mp cu doua fronturi ,o parte cu deschiderea la centura(front 65m) si o parte cu deschiderea la un drum de dale (front 77m)+ un alt teren ce desparte centura cu suprafata de 1300mp cu frontul de 45 m.Parcela mică are intrare și din parcul industrial .

Utilitati :curent.

Accept schimb cu apartament in orasul Satu Mare sau vînzarea și pe parcele .

0770299488

Se poate vinde doar parcela de 9216 mp la pretul de 65.000 euro usor negociabil.



C12 https://imobiliaremaria.ro/teren-59500-mp-botizului-la-sosea-21543-121543.html?utm_source=oferte360.ro

TEREN 59500 MP BOTIZULUI LA SOSEA (21543)

📍 Botiz - zona Botiz

ID Oferta: 21543

Judet Satu Mare > Botiz > Botiz > Terenuri intravilane

Pret: 952.000 €



👤 Imobiliare Maria

☎ 0745760477

Trimite un mesaj

Email

Telefon

Mesajul tau

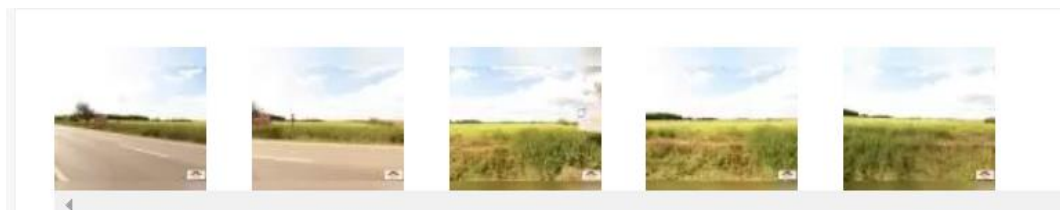
Am citit și sunt de acord cu termenii și condițiile acestui website.

Nu sunt robot 

Trimite

Newsletter

Abonează-te la newsletter pentru a primi



[Caracteristici](#)
[Taxe notariale](#)
[Calculator credite](#)

CARACTERISTICI

ID oferta	21543
Pret	952.000 €
zona	Botiz
Agent	Imobiliare Maria
Actualizat la	2023-10-25 11:22:19
Nr afisari	2526

SPECIFICATII

Suprafata teren	59500
-----------------	-------

Teren intravilan drum Botizului cu 60 m front la soseaua nationala in apropiere de centura, pretabil pentru servicii sau activitati industriale, showroom, etc. Poate fi inchiriat la pretul de 1 Euro/mp. 0745760477

C13 https://imobiliaremaria.ro/teren-intravilan-10-9-ha-botizului-id-22794-122794.html?utm_source=oferte360.ro

TEREN INTRAVILAN 10,9 HA BOTIZULUI (ID 22794)

Botiz - zona Botiz

ID Oferta: 22794

Judet Satu Mare > Botiz > Botiz > Terenuri intravilane

Pret: 1.744.000 €



Imobiliare Maria

0745760477

Trimite un mesaj

Email

Telefon

Mesajul tau

Am citit și sunt de acord cu termenii și condițiile acestui website.

Nu sunt robot



Trimite

Newsletter

Abonează-te la newsletter pentru a primi cele mai noi oferte.

Email

CARACTERISTICI

ID oferta	22794
Pret	1.744.000 €
zona	Botiz
Agent	Imobiliare Maria
Actualizat la	2023-10-25 12:13:58
Nr afisari	281

SPECIFICATII

Suprafata teren	109000
Apa	da
Gaz	da
Canalizare	da

Teren intravilan 109000 mp (10,9 hectare) cu 120 ml front la soseaua nationala Botizului, situat in apropiere de centura orasului care merge spre vama Petea sau spre Oradea, potrivit pentru servicii, activitati industriale, showroom, etc, Pret 16 Euro/mp sau poate fi inchiriat la 1Euro/mp, Tel 0745760477

postat in 2023-10-25 12:12:28



<https://imobiliariesantai.ro/oferta/2099/terenuri/teren-intravilan-industrial-11-ha-botiz-linga-centura>

SATU MARE ZONA BOTIZULUI

DE VANZARE

PRET: 2,200,000 €



TEREN INTRAVILAN INDUSTRIAL 11 HA BOTIZ , LANGA CENTURA

De vanzare teren intravilan industrial cu suprafata de 109.600 mp , adica aproape 11 ha situat in comuna Botiz aproape de centura orasului Satu Mare (1 km de la periferia orasului). Dimensiunile terenului: front la strada 110 m si lungimea totala 933 m. Ideal pentru fabrici , magazine , depozite , parc industrial , etc. (conform certificatului de urbanism)

Utilitati disponibile: apa-gaz-curent.

Pret: 2.200.000 eur neg (20 eur/mp)

109600 mp²

CARACTERISTICI:

▶ INTRAVILAN

▶ APA

▶ GAZ

▶ CURENT

ID ANUNT: 2099 , Status: Activ

TEREN INTRAVILAN INDUSTRIAL 11 HA BOTIZ , LANGA CENTURA



2/3

TEREN INTRAVILAN INDUSTRIAL 11 HA BOTIZ , LANGA CENTURA



✉ TRIMITE CERERE

SAU IA LEGATURA CU UNUL DINTRE AGENTII NOSTRII:



TAMAS
Agent Imobiliar

☎ 0723 490 654



ILDIKO
Agent Imobiliar

☎ 0722 412 714

14:57

< +40723490654

marți, 19 martie

<https://imobiliariesantai.ro/oferta/2099/terenuri/teren-intravilan-industrial-11-ha-botiz-langa-centura>

Se poate cumpara si mai putin daca va intereseaza

13:52

13:54 Cat e pe mp?

20 eur/mp , Ideal pentru fabrici , magazine , depozite , parc industrial , etc. (conform certificatului de urbanism)

C14 <https://www.imo-vest.ro/teren-de-vanzare-careiului-satu-mare-10063.html>

Terenuri de vanzare



Pret Vanzare: 240,000 EUR

Zona: Careiului, Satu Mare

ID Oferta: 10063

Actualizat in: 14.10.2020

Afisari: 505

Suprafata teren: 20000 m²

Descriere oferta teren

Salveaza oferta ♥ Tipareste oferta 🖨

Teren Intravilan Construibil de vanzare in Satu Mare - Careiului, reper , avand o suprafata de 20000 mp si deschiderea de 140 ml la 1 strada. Caracteristici teren POT % , CUT , Regim de inaltime , amprenta maxima #amprentamaxima# mp.Pretul este negociabil . ID intern: 10063.

Caracteristici

- ✔ Zona: Careiului
- ✔ Suprafata: 20000 mp
- ✔ Reper:
- ✔ Fronturi: 1
- ✔ Localizare: Intravilan
- ✔ Deschidere: 140 ml
- ✔ Tip teren: Construibil
- ✔ Acces teren: Auto, Pietonal
- ✔ Strazi: In lucru
- ✔ Pretabil: Case / vile,
Comercial

Caracteristici generale

- ✔ **Acces Teren:** Pietonal Auto
- ✔ **Acces Utilitati:** La distanta
- ✔ **Alte Caracteristici Teren:**
Oportunitate de investitie Teren
imprejmuit
- ✔ **Strazi Teren:** In lucru
- ✔ **Teren Pretabil:** Case / vile
Comercial
- ✔ **Utilitati:** Curent Apa
Canalizare Gaz

imovest

Imovest Satu Mare

> 0743.284.965

> office@imo-vest.ro

Anunt valabil

C15 <https://www.imo-vest.ro/teren-de-vanzare-careiului-satu-mare-15736.html>

Teren de vanzare



Pret Vanzare: 262,000 EUR

Zona: Careiului, Satu Mare

ID Oferta: 15738

Actualizat in: 13.10.2020

Afisari: 546

Suprafata teren: 26000 m²

Descriere oferta teren

[Salveaza oferta](#) ♥ [Tipareste oferta](#) 🖨

Teren Extravilan Construibil de vanzare in Satu Mare - Careiului, reper , avand o suprafata de 26000 mp si deschiderea de 120 ml la 1 strada. Caracteristici teren POT % , CUT , Regim de inaltime , amprenta maxima #amprentamaxima# mp.Pretul este negociabil . ID intern: 15738.

Caracteristici

- ✔ Zona: Careiului
- ✔ Suprafata: 26000 mp
- ✔ Reper:
- ✔ Fronturi: 1
- ✔ Localizare: Extravilan
- ✔ Deschidere: 120 ml
- ✔ Tip teren: Construibil
- ✔ Acces teren: Auto, Pietonal
- ✔ Strazi: Asfaltate
- ✔ Pretabil: Case / vile,
Comercial, Hala / Depozit, Hotel

Caracteristici generale

- ✔ Acces Teren: Pietonal Auto
- ✔ Acces Utilitati: La distanta
- ✔ Alte Caracteristici Teren:
Oportunitate de investitie La
Sosea/Bulevard Iluminat
stradal
- ✔ Strazi Teren: Asfaltate
- ✔ Teren Pretabil: Case / vile
Hala / Depozit Comercial Hotel
- ✔ Utilitati: Curent Apa

imovest

Imovest Satu Mare

> 0743.284.965

> office@imo-vest.ro

Anunt valabil

C16 <https://www.imo-vest.ro/teren-de-vanzare-lucian-blaga-satu-mare-19059.html>

Teren de vanzare pe drumul catre Aeroport



Pret Vanzare: 422,000 EUR

Zona: Lucian Blaga, Satu Mare

ID Oferta: 19061

Actualizat in: 17.6.2022

Afisari: 238

Suprafata teren: 32300 m²



Oops! Something went wrong.

This page didn't load Google Maps correctly. See the JavaScript console for technical details.

Contacteaza agentul

imovest

Imovest Satu Mare

> 0743.284.965

> office@imo-vest.ro

Descriere oferta teren

Salveaza oferta Tipareste oferta

Suprafata totala 32300 mp, deschidere de 227 metri la drumul european (E81) ce face legatura intre Satu Mare - Cluj, in apropierea Aeroportului International Satu Mare si la 12 km de oraşul Satu Mare.

Caracteristici

✔ Zona: Lucian Blaga

✔ Suprafata: 32300 mp

✔ Reper:

✔ Fronturi: 1

✔ Localizare: Extravilan

✔ Deschidere: 227 ml

Anunt valabil. Se poate construi cca 70% din suprafata terenului. Utilitati: toate. Este in Parcul industrial din zona Lucian Blaga. Pret cerut in prezent: 20 euro/mp.

C17 <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-investitie-aquastar-satu-mare-IDzDyN>

Antonio Boja
 Agenție
 0770 934 052

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▾

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

[Trimite mesajul](#)

Teren Investitie AquaStar Satu Mare
 Satu Mare, Satu Mare

100 963 €
 17 €/m²
[Propune un preț](#)

Prezentare generală

Suprafață utilă	5.939 m²	Tip teren	agricol
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

PROPUNEM SPRE VÂNZARE TEREN INTRAVILAN

Situat pe strada din spatele AquaStar, la limita intravilanului actual.

Suprafața de 5939 mp, cu un front stradal de 22m

Câteva beneficii:

- Zona ideală pentru investiție
- Posibilitate de parcelare.
- Cererea ridicată a pieței pe partea vânzării imobilelor (în cazul în care se va achiziționa pentru investiție)
- Locația este una în continuă dezvoltare, cu multe construcții noi și unde sunt aprobate mai multe PUZ-uri.
- Având în proximitate ESEDRA, ACR Satu Mare etc. Acces facil către centura orașului, ceea ce oferă posibilități multiple de investiție.

Pentru mai multe informații, ne puteți contacta telefonic!

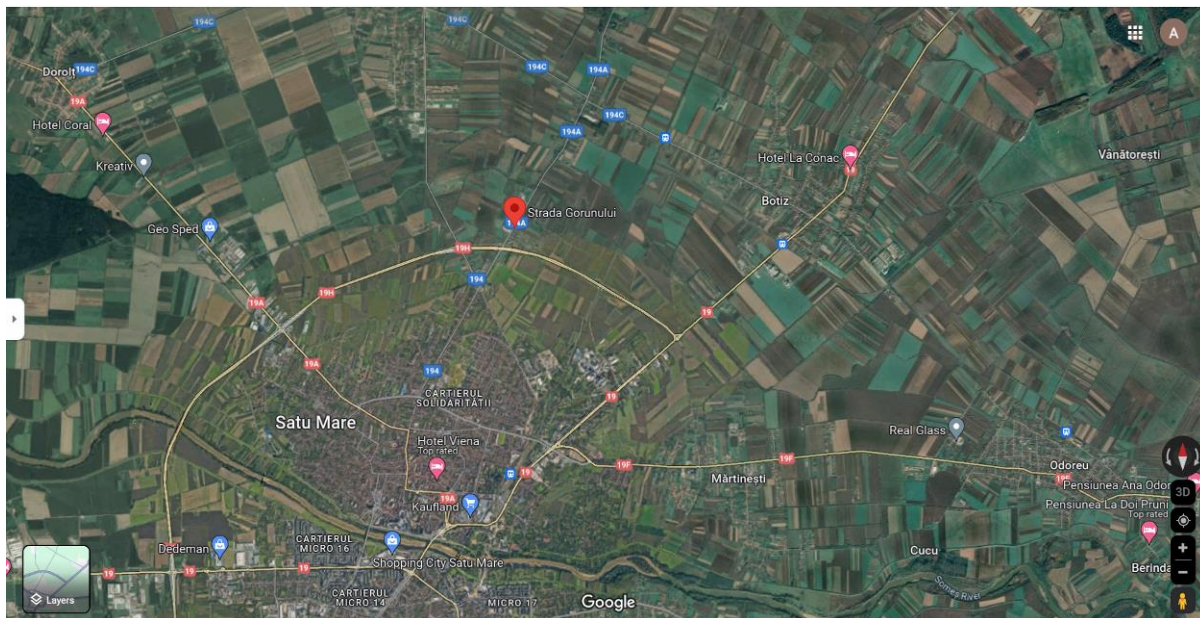
Proprietatea prezentată nu este ceea ce cauți? Contactează-ne cu încredere, iar noi îți vom face o căutare personalizată!

Preț ușor negociabil

0728139955

Particularități

Gard	fără informații
Media	electricitate, apă curentă
Tip acces	fără informații
Imprejurimi	fără informații



C18 https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1-2-ha-zona-str-depozitelor-IDxCjB.html?_gl=1*1kijg2*_ga*MTYwMzQyNDQzMj4xNzA0MzY4MDk5*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxMDg0ZmMxNy42Ni4wLjE3MTA4NDczMTcuMC4wLjA.



Teren 1,2 HA, Zona Str. Depozitelor

Burdea / Closca, Satu Mare, Satu Mare

180 000 €

15 €/m²
Propune un pret

Ulici Angela
Agenție
0747 416 971

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▼

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Prezentare generală

Suprafață utilă	12.000 m ²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Particularități

Gard	fără informații
Media	electricitate, canalizare, apă curentă
Tip acces	fără informații
Imprejurimi	fără informații

Alte oferte


<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-zona-careiului-IDzlrp#map>


storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare

Contul meu +

[← Înapoi la listă](#) Terenuri de vânzare > Satu Mare > Satu Mare > Subcentral > Vand teren intravilan Zona Careiului






Vand teren intravilan Zona Careiului

Subcentral, Satu Mare, Satu Mare

20 €



ImmoDialux SRL
Agenție
0741 486 518

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Prezentare generală

Suprafață utilă	76.000 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Se vinde teren intravilan in suprafata de 7 Ha 60 cu PUZ in lucru ideal pentru constructia de Hale .

Terenul este situat in zona Careiului

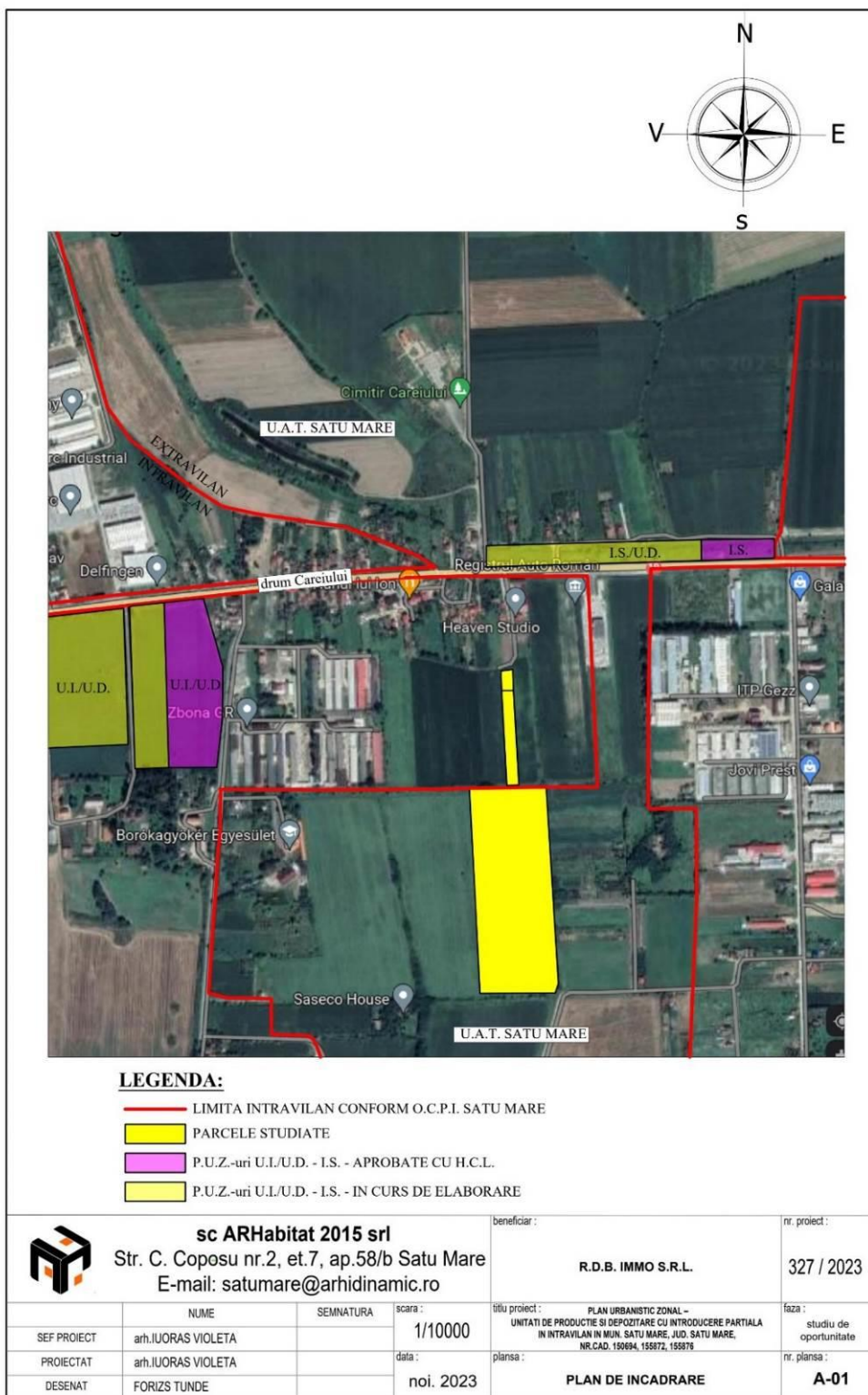
Posibilitate parcelare.

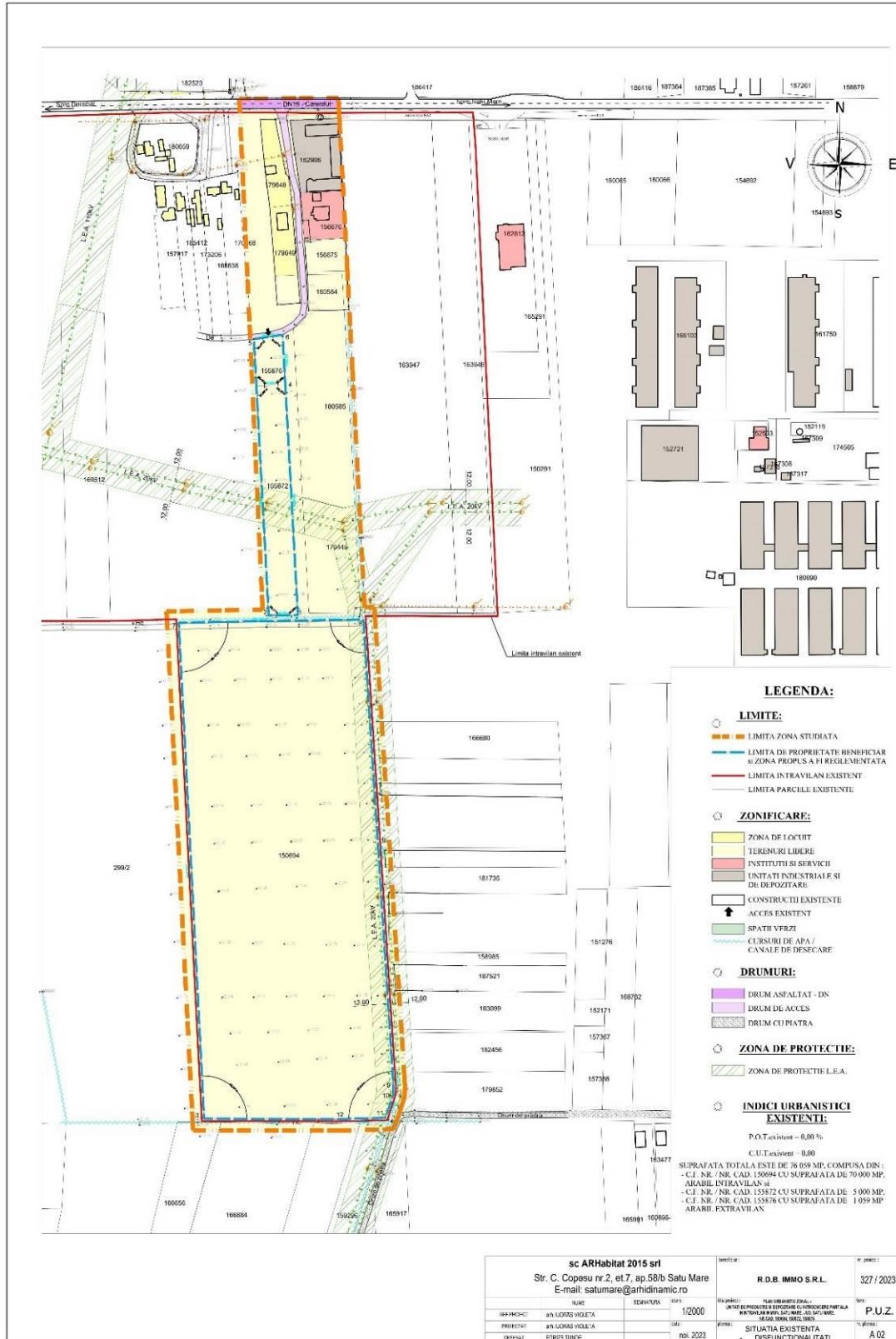
Pretul este de 20 Euro/mp

Pentru mai multe detalii contact : 0751428260

Terenul este situat in spate la Bilka Satu Mare. Utilitati: curent pe teren si apa, canalizare, gaz – pe colt cu terenul. NU detine PUZ, s- a depus documentatia pentru aviz de oportunitate. Teren ocupat de constructii.

Proprietarul o sa fie maine la Satu Mare. Tel contact 0749 347 725 12:50





3.6. Documente



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 168418 Satu Mare

Nr. cerere	98384
Ziua	13
Luna	12
Anul	2023

Cod verificare
100162270968



Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 1540 N Satu Mare
Nr. topografic: 515/5-lot 1 Satu Mare

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	168418		4.350	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28773 / 28/12/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut. 7378/2005;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 203/310 1) CAPUSAN AVRAM , casatorit cu 2) CAPUSAN IOANA MONICA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1540 N Satu Mare)</i>	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 107/310 1) VANCIU GHEORGHE IOAN , casatorit cu 2) VANCIU CRISTINA AFRODITA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1540 N Satu Mare)</i>	A1
8646 / 03/02/2022		
Act Administrativ nr. 391, din 01/02/2022 emis de OCPI SATU MARE;		
B5	se notează suprapunerea parțială cu suprafața de 1111 mp a imobilului înscris în acest cf, cu coridorul de expropriere suplimentara a centurii de ocolire a Municipiului Satu Mare, inscris sub numarul cadastral 186420 din CF 186420 Satu Mare	A1
86813 / 15/11/2022		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B10	Imobil aflat sub incidența art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

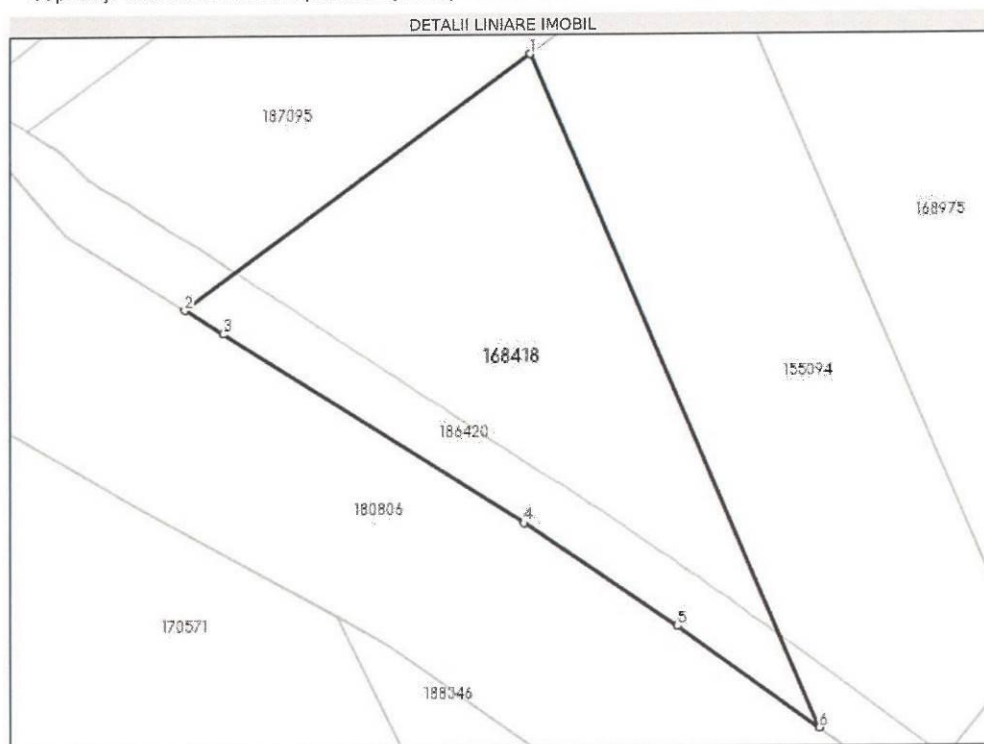
Carte Funciară Nr. 168418 Comuna/Oraș/Municipiu: Satu Mare

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
168418	4.350	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	4.350	39	-	515/5-lot 1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	73.142
2	3	7.718
3	4	60.875
4	5	31.602
5	6	29.883
6	1	125.383

Carte Funciară Nr. 168418 Comuna/Oraș/Municipiu: Satu Mare

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpl.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

13/12/2023, 11:20



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 155094 Satu Mare

Nr. cerere	98387
Ziua	13
Luna	12
Anul	2023



Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Satu Mare

Nr. CF vechi:5554 N
Nr. topografic:515/4-lot 1 Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	155094	5.137	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2513 / 21/01/2010		
Act Notarial nr. 41, din 20/01/2010 emis de BNP BOLDUT OVIDIU;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) OANEA FABIOLA CAMELIA	A1
7598 / 01/02/2022		
Act Administrativ nr. 243, din 31/01/2022 emis de OCPI SATU MARE;		
B7	se notează suprapunerea parțială cu suprafața de 239 mp a imobilului înscris în acest cf, cu coridorul de expropriere (centura de ocolire a Municipiului Satu Mare), înscris sub numărul cadastral 186420 din CF 186420 Satu Mare	A1
86699 / 15/11/2022		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B12	Imobil aflat sub incidența art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
2513 / 21/01/2010		
Act Notarial nr. 41, din 20/01/2010 emis de BNP BOLDUT OVIDIU;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER 1) OANEA VASILE MACOVEI 2) OANEA MARIA ANGELA	A1

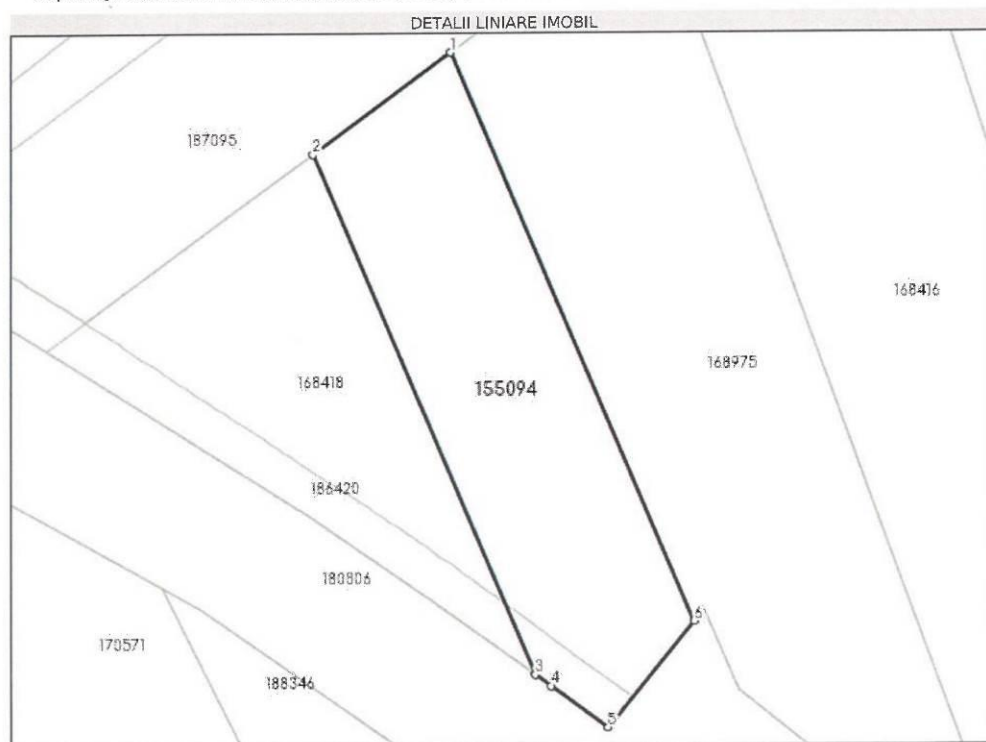
Carte Funciară Nr. 155094 Comuna/Oraș/Municipiu: Satu Mare

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
155094	5.137	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	5.137	39	-	515/4-lot 1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	37.862
2	3	125.383
3	4	4.324
4	5	15.486
5	6	30.214
6	1	137.026

Carte Funciară Nr. 155094 Comuna/Oraș/Municipiu: Satu Mare

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

13/12/2023, 11:20



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 168416 Satu Mare

Nr. cerere	98386
Ziua	13
Luna	12
Anul	2023



Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 1540 N Satu Mare
Nr. topografic: 515/2-lot 1 Satu Mare

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	168416		17.181	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28773 / 28/12/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut. 7378/2005;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 327/500 1) CAPUSAN AVRAM , casatorit cu 2) CAPUSAN IOANA MONICA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1540 N Satu Mare)	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 173/500 1) VANCIU GHEORGHE IOAN , casatorit cu 2) VANCIU CRISTINA AFRODITA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1540 N Satu Mare)	A1
8686 / 03/02/2022		
Act Administrativ nr. 406, din 01/02/2022 emis de OCPI SATU MARE;		
B5	se notează suprapunerea parțială cu suprafața de 855 mp a imobilului înscris în acest cf, cu coridorul de expropriere suplimentara (centura de ocolire a Municipiului Satu Mare), inscris sub numarul cadastral 186466 din CF 186466 Satu Mare	A1
85754 / 10/11/2022		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B8	Imobil aflat sub incidența art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

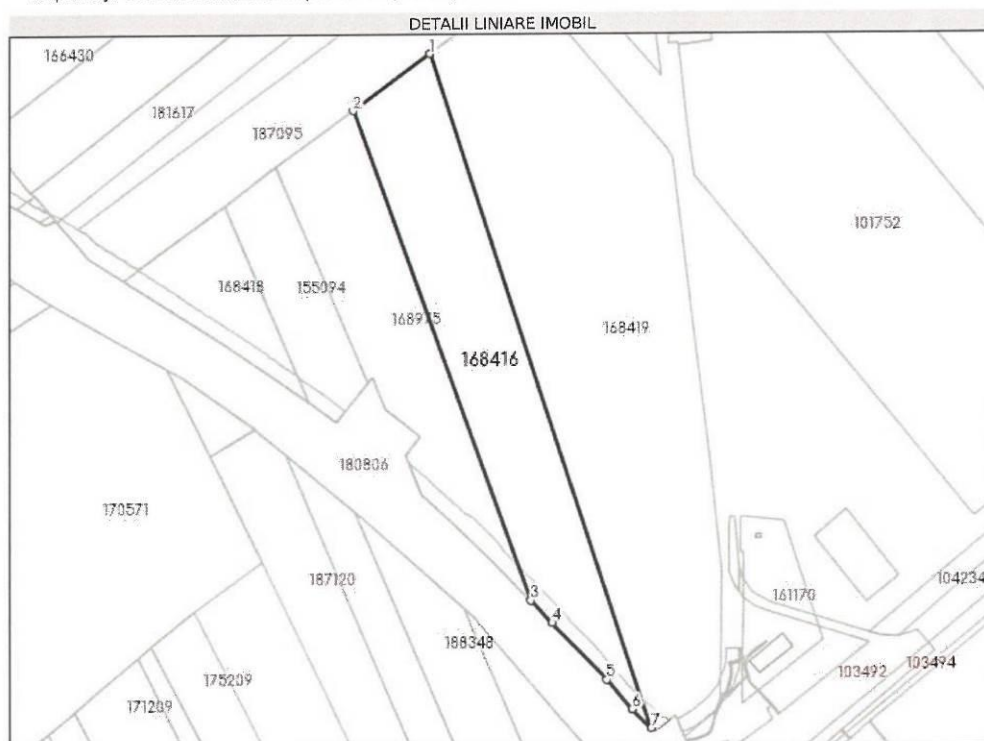
Carte Funciară Nr. 168416 Comuna/Oraș/Municipiu: Satu Mare

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
168416	17.181	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	17.181	39	-	515/2-lot 1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	55.893
2	3	305.635
3	4	18.02
4	5	46.162
5	6	22.964
6	7	15.543

Carte Funciară Nr. 168416 Comuna/Oraș/Municipiu: Satu Mare

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	416.004

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anket. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

13/12/2023, 11:20



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 168419 Satu Mare

Nr. cerere	96388
Ziua	13
Luna	12
Anul	2023



Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 1540 N Satu Mare
Nr. topografic: 515/1 Satu Mare

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Satu Mare, Tarla 39, Parcela 515/1, Lot 1, UAT Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	168419		36.988	Lot 1 - Teren extravilan neîmprejmuit a) Suprapunere cu coridorul de expropriere IE 186466 pe o suprafață de 115 mp b) Suprapunere cu coridorul de expropriere IE 186470 pe o suprafață de 263 mp c) Suprapunere cu coridorul de expropriere IE 183632 pe o suprafață de 4 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28773 / 28/12/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut. 7378/2005;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 304/465 1) CAPUSAN AVRAM , casatorit cu 2) CAPUSAN IOANA MONICA OBSERVATIIL: (provenita din conversia CF 1540 N Satu Mare)	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 161/465 1) VANCIU GHEORGHE IOAN , casatorit cu 2) VANCIU CRISTINA AFRODITA OBSERVATIIL: (provenita din conversia CF 1540 N Satu Mare)	A1
60016 / 06/08/2021		
Act Administrativ nr. 1537, din 06/08/2021 emis de OCPI SATU MARE;		
B5	se notează suprapunerea parțială cu suprafața de 4 mp a imobilului înscris în acest cf, cu coridorul de expropriere (centura de ocolire a Municipiului Satu Mare), înscris sub numarul cadastral 183632 din CF 183632 Satu Mare	A1
8692 / 03/02/2022		
Act Administrativ nr. 407, din 01/02/2022 emis de OCPI SATU MARE;		
B6	se notează suprapunerea parțială cu suprafața de 115 mp a imobilului înscris în acest cf, cu coridorul de expropriere suplimentara (centura de ocolire a Municipiului Satu Mare), înscris sub numarul cadastral 186466 din CF 186466 Satu Mare	A1
Act Administrativ nr. 408, din 01/02/2022 emis de OCPI SATU MARE;		
B7	se notează suprapunerea parțială cu suprafața de 263 mp a imobilului înscris în acest cf, cu coridorul de expropriere suplimentara (centura de ocolire a Municipiului Satu Mare), înscris sub numarul cadastral 186470 din CF 186470 Satu Mare	A1
66451 / 17/08/2023		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B11	"Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr 17/2014"	A1

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

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 168419 Comuna/Oraș/Municipiu: Satu Mare

C. Partea III. SARCINI .

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

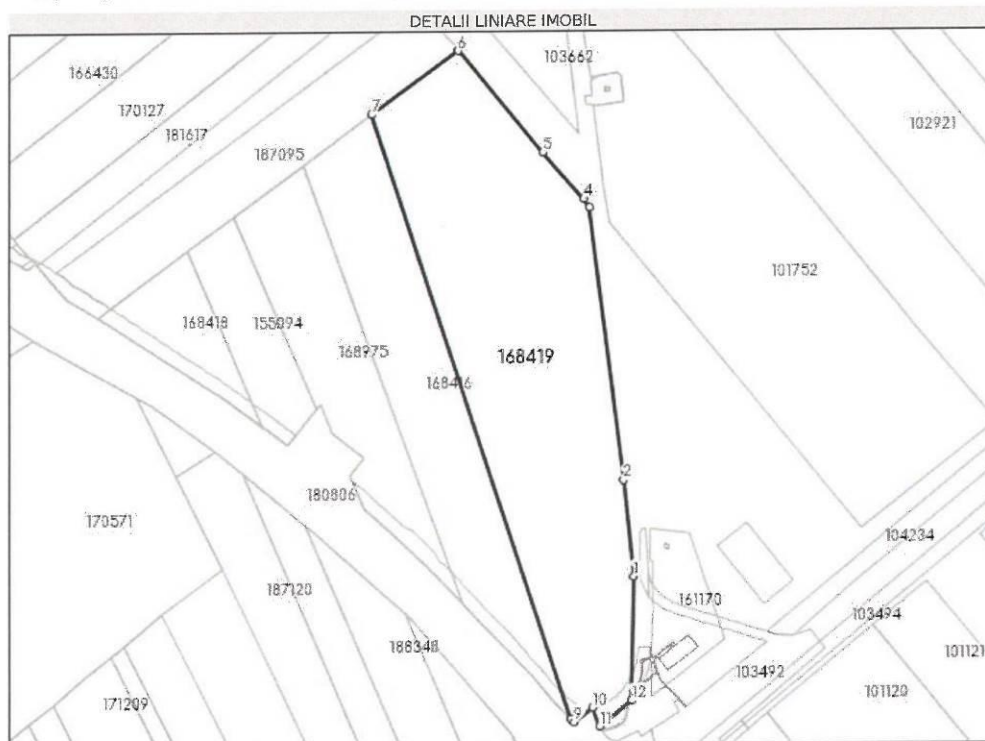
Carte Funciară Nr. 168419 Comuna/Oraș/Municipiu: Satu Mare

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
168419	36.988	Lot 1 - Teren extravilan neîmprejmuit a) Suprapunere cu coridorul de expropriere IE 186466 pe o suprafață de 115 mp b) Suprapunere cu coridorul de expropriere IE 186470 pe o suprafață de 263 mp c) Suprapunere cu coridorul de expropriere IE 183632 pe o suprafață de 4 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	36.988	-	-	515-LOT 1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	63.356
2	3	179.641
3	4	6.503
4	5	40.552
5	6	86.919

Carte Funciară Nr. 168419 Comuna/Oraș/Municipiu: Satu Mare

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
6	7	69.798
7	8	416.004
8	9	3.333
9	10	14.93
10	11	13.008
11	12	27.009
12	1	80.912

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

13/12/2023, 11:20



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 168975 Satu Mare

Nr. cerere	98385
Ziua	13
Luna	12
Anul	2023

Cod verificare
100162270966



Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 2656 N Satu Mare
Nr. topografic: 515/3-lot 1 Satu Mare

TEREN Extravilan
Adresa: jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	168975		11.559	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27344 / 09/12/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 7044/2005;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MESESAN VASILE, cas cu 2) MESESAN CRISTINA MARIA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2656 N Satu Mare)	A1
8693 / 03/02/2022		
Act Administrativ nr. 433, din 01/02/2022 emis de OCPI SATU MARE;		
B4	se notează suprapunerea parțială cu suprafața de 828 mp a imobilului înscris în acest cf, cu coridorul de expropriere suplimentara (centura de ocolire a Municipiului Satu Mare), inscris sub numarul cadastral 186466 din CF 186466 Satu Mare	A1
86360 / 14/11/2022		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B9	Imobil aflat sub incidența art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

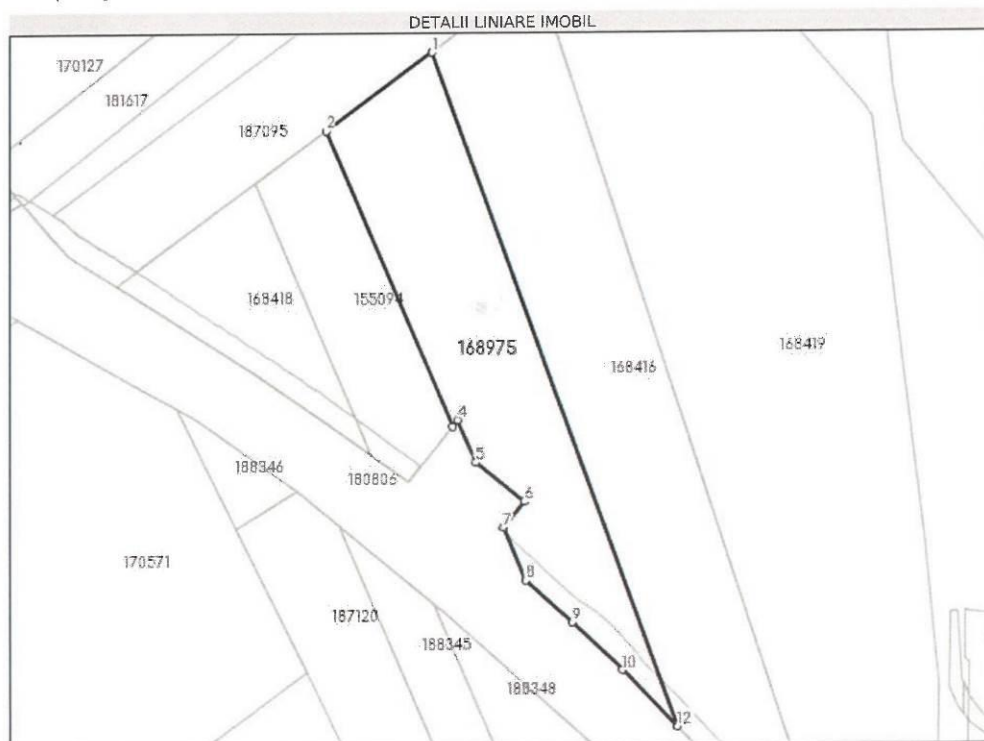
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 168975 Comuna/Oraș/Municipiu: Satu Mare

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
168975	11.559	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	11.559	-	-	515/3-lot 1 Satu Mare	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	55.939
2	3	137.026
3	4	3.709
4	5	19.742
5	6	26.479
6	7	14.073

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

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 168975 Comuna/Oraș/Municipiu: Satu Mare

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	24.435
8	9	26.828
9	10	29.451
10	11	32.923
11	12	0.804
12	1	305.635

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

13/12/2023, 11:20



B-dul Dinscu Golescu 38, sector 1, București, România, 010873
 Tel: (+4 021) 264 32 00 Fax: (+4 021) 312 09 84
 Email: office@andnet.ro
 CUI 16054363; I40/552/15.01.2004. Capital social 16.377.920 RON
 Operator de date cu caracter personal nr. 16562



Directia Generala Inginerie, Studii si Investigatii
 Directia Finantari si Expropriari Terenuri
 Departamentul Expropriari Terenuri
 Serviciul Expropriari Terenuri DN/VO FEN
 Tel. (+4021) 264.32.17

INDICATIV

Compania Națională de Administrare
 a Infrastructurii Rutiere - S.A.

16 IUN. 2017

Nr. înregistrare 92/44295

NOTIFICARE

În conformitate cu prevederile art. 8, alin. (1) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare și cu Hotărârea de Guvern nr. 262/2017 privind declanșarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes național „Varianta de ocolire Satu Mare”, pe raza localităților Satu Mare, Arduș și Botiz, județul Satu Mare, vă notificăm intenția de expropriere a imobilului deținut de dumneavoastră prevăzut în Anexa nr. 2 a actului normativ menționat, imobil afectat de realizarea lucrării de utilitate publică de interes național mai sus menționată.

Având în vedere prevederile art. 8, alin. (2) din Legea nr. 255/2010, aveți obligația, ca în termen de 20 de zile calendaristice de la data notificării, să transmiteți documentele care să ateste dreptul de proprietate asupra terenului afectat, în vederea stabilirii unei juste despăgubiri, la sediul expropriatorului:

- C.N.A.I.R. S.A., Bdul. Dinicu Golescu, nr.38, sect.1, Bucuresti, Telefon: +4021 264 32 00, Fax: +4021 312 09 84.

Totodată conform prevederilor art. 8, alin. (2) din Legea nr. 255/2010 cu modificările și completările ulterioare, aveți obligația, ca în termen de 30 de zile lucrătoare de la data notificării să eliberați imobilul.

Cu stima,

DIRECTOR GENERAL
 Ing. Ștefan IONITA

Director General Adjunct
 Directia Generala Inginerie, Studii si Investigatii
 Sorin DICU

Director Directia Finantari si Expropriari Terenuri
 Raluca SIMION

Sef Departament Expropriari Terenuri
 Cons. jur. Ion CUPANACHE

Vă rugăm să transmiteți documentele oficiale doar la numărul de fax înscris în ante-

Întocmit: Anghelica TUNAREANU
 Semnatura: [Signature]
 Data:

Sef Serviciul Expropriari Terenuri
 DN/VO FEN
 Semnatura: [Signature]

Nr. crt.	Județul	U.A.T.	Numele proprietarului	Teria	Parcela	Categoria de foloșire	Nr. act proprietate / Incheiere CF	Nr. cad./Topo	CF	Suprafata acte [mp]	Suprafata de expropriat [mp]	Observații	Valoarea totală a despăgubirii terenului (RON)	Valoarea totală a despăgubirii construcțiilor (RON)
401	Satu Mare	Satu Mare	Tar Eniko Anamaria	T39	A511/20	arabil	31-1150		169003	3442	2186	extravilan	26.232,00	
402	Satu Mare	Satu Mare	Stan Stabolos Istvan, Stan I. Renata	T39	A511/19A	arabil	5879/2005		164145	5000	2154	extravilan	21.540,00	
			Stan St. Maria Hlerzar Maria		A511/19B		3499/2005		164168	4900				
403	Satu Mare	Satu Mare	Roska L. Laszlo	T39	A511/17B	arabil	31-2585	176699	176699	12200	112	extravilan	1.120,00	
404	Satu Mare	Satu Mare	Szabo N. Nicolae Alexandru	T39	A515/6	arabil	31-234		170571	42700	3100	extravilan	34.100,00	
405	Satu Mare	Satu Mare	Corabian L. Ciprian Clonajia	T39	A515/7	arabil	31-3528	13865	171899	10600	12	extravilan	120	
406	Satu Mare	Satu Mare	Capusan Avram, Capusan Ioana Monica, Vancu Gheorghe Ioan, Vancu Cristina Afrodita	T39	A515/5	arabil	7378/2005		168418	15500	2251	extravilan	27.012,00	
407	Satu Mare	Satu Mare	Danea Fabiola Camelia	T39	A515/4	arabil	41/2010		155094	15700	5922	extravilan	47.064,00	
408	Satu Mare	Satu Mare	Mesesan Vasile, Mesesan Cristina Maria	T39	A515/3	arabil	7044/2005		168975	18100	4130	extravilan	49.560,00	
409	Satu Mare	Satu Mare	Capusan Avram, Capusan Ioana Monica, Vancu Gheorghe Ioan, Vancu Cristina Afrodita	T39	A515/2	arabil	7378/2005		168416	20000	2148	extravilan	21.480,00	
410	Satu Mare	Satu Mare	S.C. PRODEXIMP - S.R.L. Satu Mare	T40	A	arabil	259/2007	160385	160385	16852	1377	extravilan	13.770,00	
411	Satu Mare	Satu Mare	Trifan Purdea Elisabeta Viorica Trifan Purdea Viora					155842	155842	4614	910	extravilan	9.100,00	
412	Satu Mare	Ardud	Proprietar neidentificat**	T181	A1773	arabil					44		47,52	
413	Satu Mare	Ardud	Argyilan Maria		A1718/5	arabil	5966/2008	6929	102191	5000	1210	extravilan	1.306,80	
414	Satu Mare	Ardud	Bulgar Gheorghe		A1718/5	arabil	5966/2008	6928	102190	8600	943	extravilan	1.018,44	
415	Satu Mare	Ardud	Bulgar Maria		A1718/4	arabil	31-36511	6639	101952	10000	915	extravilan	988,2	
416	Satu Mare	Ardud	Silaghi Vasile, Silaghi Floare	T3	A61/3	arabil	36759		104560		2302	extravilan	2.486,16	
417	Satu Mare	Ardud	Silaghi A. Floarea	T3	A61/2	arabil	36745		104547		2556	extravilan	2.760,48	
418	Satu Mare	Ardud	Silaghi Vasile	T3	A61/1	arabil	36746		104557		807	extravilan	871,56	
419	Satu Mare	Ardud	Tautu Floare Stan Borbel Vasile	T3	A59/1A A59/1B	arabil	4140/1996 807/2005	104586	104586	959 10800	5088	extravilan	5.495,04	
420	Satu Mare	Ardud	Buzas Maria	T3	A59/2	arabil	36531				1988	extravilan	2.147,04	
421	Satu Mare	Ardud	Buzas Stefan, Buzas Maria	T3	A59/2a	arabil	37609				512	extravilan	552,96	
422	Satu Mare	Ardud	Herman Nicolae, Herman Paula Nicoleta	T3	A59/4	arabil	807/2009		100188	5000	378	extravilan	408,24	
423	Satu Mare	Ardud	Mic Grigore, Mic Viorica	T3	A59/5	arabil	5753/2009		100201	5000	372	extravilan	401,76	
424	Satu Mare	Ardud	Herman Nicolae, Herman Paula Nicoleta	T3	A59/6	arabil	610/2011		100200	8700	649	extravilan	700,92	
425	Satu Mare	Ardud	Herman Nicolae, Herman Paula Nicoleta	T3	A59/7	arabil	610/2011		100803	5000	418	extravilan	491,44	
426	Satu Mare	Ardud	Meghisan I. Petru	T3	A59/8	arabil	31-38224	104417	104417	5000	462	extravilan	498,96	
427	Satu Mare	Ardud	P. ut Maria	T3	A59/9/A	arabil					504	extravilan	544,32	
428	Satu Mare	Ardud	Berchi Cornel Sorin, Berchi Marilena Simona	T3	A59/9/B	arabil	2798/2007	N.c. vechi 6275 N.c. nou 101590	101590	11700	1184	extravilan	1.278,72	
429	Satu Mare	Ardud	Primăria Ardud - Rezerva*	T3	A	arabil					3	extravilan	3,24	
430	Satu Mare	Ardud	Terebesi A. Veturia	T3	A51/1	arabil	31-38215	106150	106150	16200	2209	extravilan	2.385,72	
431	Satu Mare	Ardud	Beranda Dorel, Beranda Irina Felicie	T3	A51/2	arabil		101083	101083	1969	2030	Intravilan	2.192,40	
432	Satu Mare	Ardud	Primăria Ardud - Rezerva*	T3	A51/10	arabil					3231	extravilan	3.489,48	
433	Satu Mare	Ardud	Szaras Ecaterina	T3	A56/2	arabil	36858				12	extravilan	10,8	

MEMORIU DE PREZENTARE
pentru obținerea Certificatului de Urbanism

- Denumire operațiune: Operațiuni notariale privind circulația imobiliară – vânzări
- Amplasament: Județul Satu Mare, municipiul Satu Mare,
C.F. nr. 168419, 168416, 168975, 155094, 168418.
- Beneficiari: Căpușan Avram, Căpușan Ioana Monica, Vanciu Gheorghe Ioan, Vanciu Cristina Afrodita, Meseșan Vasile, Meseșan Cristina Maria, Onea Fabiola Camelia
- Date generale: - Terenul studiat, în suprafață totală de **106.500 mp**, este situat în extravilanul municipiului Satu Mare, conform Extrase de Carte Funciară anexate și este proprietate privată după cum urmează:

CF nr.	Nr. top.	Suprafața - mp	Proprietari
168419	515/1	37.200	Căpușan Avram Căpușan Ioana Monica Vanciu Gheorghe Ioan Vanciu Cristina Afrodita
168416	515/2	20.000	Căpușan Avram Căpușan Ioana Monica Vanciu Gheorghe Ioan Vanciu Cristina Afrodita
168975	515/3	18.100	Meseșan Vasile Meseșan Cristina Maria
155094	515/4	15.700	Onea Fabiola
168418	515/5	15.500	Căpușan Avram Căpușan Ioana Monica Vanciu Gheorghe Ioan Vanciu Cristina Afrodita

- Reglementări propuse: - Noi, proprietarii terenul studiat ne propunem vânzarea terenului în vederea punerii în valoare prin amplasarea unor investiții. În acest sens, vă rugăm să binevoiți a elibera un Certificat de Urbanism în care să se menționeze regimul juridic, regimul economic, precum și regimul tehnic al terenului mai sus menționat, în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General.

Satu Mare, 16.12.2015

Căpușan Avram

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SCARA 1:20000



Judetul: SATU MARE

Localitatea: Satu Mare

identificat cu nr top: 515/1 din CF 168419

identificat cu nr top: 515/2 din CF 168416

identificat cu nr top: 515/3 din CF 168975

identificat cu nr top: 515/4 din CF 155094

identificat cu nr top: 515/5 din CF 168418

BENEFICIAR: Capusan Avram, Capusan Ioana Monica,
Vanciu Gheorghe Ioan, Vanciu Cristina Afrodita
Mesesan Vasile, Mesesan Cristina Maria, Onea Fabiola Camelia



