EVALUARE TEREN EXTRAVILAN

81551 MP

ÎN LOCALITATEA DOBA, JUD.SATU MARE

PROPRIETAR PRIMĂRIA COMUNEI DOBA

Datele,informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale , nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris al beneficiarului si al autorului.

iunie 2026

SINTEZA EVALUARII

I. **Tipul proprietatii** : Proprietate teren liber
II . **Localizare**: judetul Satu Mare, localitatea Doba
III. **Proprietar** Comuna Doba
IV. **Scopul evaluarii** : Stabilirea valorii de piata a terenului în vederea stabilirii valorii de piață în vederea constituirii de capital social.
V. **Conditii limitative privind tranzactia**: Din datele si informatiile evaluatorului la data evaluarii, proprietatea nu este supusa nici unor restrictii sau conditii limitative care pot afecta dreptul de proprietate si respectiv , posibilitatea transferului de proprietate.
VI . **Situatia terenului** : Se are in vedere cã terenul este liber , folosința viitoare a lui poate varia ca teren agricol,teren de construcție.

Valoarea propusa pentru inceperea licitației pentru închirierea terenului este :

VTA = 1.155.400 lei= 220.803 euro
La un curs Euro=5,2327 lei la 27.07.2026

1. DATE GENERALE

1.1 Ipoteze si conditii limitative:

Din informatiile publice aflate la dispozitia evaluatorului, proprietatea nu este supusa nici unor restrictii limitative , restrictii contractuale , servituti , leasing , ipoteci care ar putea influenta sau îngrãdi dreptul de folosinta a terenului dupa constituire.

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

Ipoteze:

⇒ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatii si documente furnizate de către Primăria Doba , județul Satu Mare.
⇒ Proprietatea este evaluata liber de orice posesiuni .
⇒ Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere , dar nu I se acorda garantii pentru acuratete.

⇒ Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii , solului , care sa influenteze valoarea . Evaluatorul nu- si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

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

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

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

⇒ Metoda comparatiilor de piata a fost aplicata folosind informatiile privind tranzactii de terenuri similare,efectuate in zona. S-a utilizat pentru analiza rezultatelor obtinute prin celelalte metode de evaluare , metoda comparatiilor bazata pe analiza evolutiilor.

1.2Conditii limitative:

⇒ Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in conditiile prezentate in raport.Valorile separat alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt utilizate.

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

⇒ Evaluatorul, prin natura muncii sale ,nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea in chestiune , in afara cazului in care s- au incheiat astfel de intelegeri in prealabil.

⇒ Nici prezentul raport,nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori , identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

⇒ Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii,pe interese fractionate ,va invalida valoarea estimata , in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

1.3 SCOPUL SI UTILIZAREA RAPORTULUI

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piata a unui lot de teren de 81551 mp extravilanul localității Doba , în vederea constituiri de capital social.

1.4 VALOAREA ESTIMATA.DATA EVALUARII

Evaluarea executata conform prezentului raport reprezinta o estimare a valorii de piata a proprietatii , asa cum prevad standardele internationale IVS - 1 ,standardele europene EVS - 4.01 si standardelor ANEVAR .Conform acestora *Valoarea de piata* reprezinta suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbata la data evaluarii , intre un vinzator hotarit si un cumparator hotarit,intr-o tranzactie echilibrata,dupa un marketing adecvat , in care fiecare parte actioneaza in cunostiinta de cauza,prudent si fara constringeri.

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii iulie 2026 , data la care se considera valabile valorile estimate de catre evaluator.

1.5 MODALITATI SI TERMENE DE PLATA

Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport de evaluare , reprezinta valoarea care nu include TVA ,a bunurilor evaluate si care trebuie platita integral la data semnarii actului de închiriere.

1.6 Drepturi de proprietate evaluate

Întrucât , terenul supus evaluării , nu are restricții juridice care să anuleze închirierea acestuia.

1.7 Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre Primăria Doba , corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

In conformitate cu uzantele din România valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat ,timp in care conditiile specifice ale pietii imobiliare nu sufera schimbari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contexul economic general (iulie 2021) in care are loc operatiunea de evaluare si stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare. Daca aceasta se modifica semnificativ in viitor,evaluatorul nu este responsabil decit in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului . Raportul este confidential , strict pentru

beneficiar si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alte persoane la data evaluarii, in nici o circumstanta.

1.8 Clauze *de nepublicare*

Raportul de evaluare nu poate fi publicat ,nici inclus intr-un document destinat publicarii ,fara acordul scris prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea partiala sau integrala,precum si utilizarea lui de catre alte persoane diferite de a beneficiarului ,atrage dupa sine încetarea obligatiilor contractuale.

2. PROPRIETATEA EVALUATA

2.1. Identificarea proprietatii.Aspecte juridice

Proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare reprezinta terenul liber în suprafață de 81551 mp , în intravilanul comunei Doba , în proprietatea primăriei Doba , care detine conform extrasului C.F. 115261 / 06.07.2026 , teren neîmprejmuit.

2.1.1 Aspecte legale

Primăria Doba detine dreptul de proprietate valabil asupra terenului care face obiectul evaluarii , in baza C.F. 115261şi dorește valorificarea lui . Pentru aceasta este necesară evaluarea terenului la această data .

2.1.2. Descrierea amplasamentului

Terenul supus evaluării este un lot de teren liber , cu posibilitate de folosire a lui ca teren de construcție sau ca teren agricol , în extravilanul comunei Doba la limita inferioară a comunei Doba (planșa 1- plan de amplasament)

3. EVALUAREA PROPRIETATII

3.1.Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va

constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare .

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila , probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat , fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii ;

⇒ cea mai buna utilizare a terenului liber
⇒ cea mai buna utilizare a terenului construit
⇒ Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii . Ea trebuie sa fie:
⇒ permisibila legal
⇒ posibila fizic
⇒ fezabila financiar
⇒ maxim productiva

Tinind seama de aceste considerente ,cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia **teren construit.**

3.2Evaluarea proprietatii

3.2.1. Procedura de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata . Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate urmatoarele metode:

- metoda valorii estimate a terenurilor de construcție intravilane în municipii , oraşe , comune , şi sate , conform metodologiei din Buletinul CET 8/94 , ca o actualizare a HG 834/91 (" Juridic,legal,urbanistic,zonări,evaluări imtra şi extravilane "- Colecția "Efectuarea şi verificarea expertizelor imobiliare şi în construcții " – ed. MATRIXROM
- metoda de evaluare bazată pe productivitatea terenului prin determinarea producției Agricole
- metoda comparațiilor directe.

1. *Metoda HG 834/91 actualizată*

Terenul din patrimoniu se evaluează conform metodologiei HG 834/14.12.1991

Se porneşte de la formula : **Vt = Vb * (1+ N) *k * M*Gs*H*Go*Cr*U**, unde valoarea patrimonială :

Vt – valoarea pe metru pătrat al terenului

Vb – valoarea de bază a terenului pe metru pătrat diferenţiat după importanţa localităţii

K –coeficient multiplicator , funcţie de valoarea dolarului la momentul evaluării

(1 + N) – coeficient de corecţie a valorii de bază a terenului , în care N reflectă suma notelor acordate pe criterii de departajare (categoria localităţii , amplasarea terenului , funcţiile economice şi caracteristicile sociale ale localităţii , poziţia terenului faţă de accesul la reţelele de transport , echiparea tehnico – edilitară a zonei în care se află terenul , caracteristicile geotehnice ale terenului , restricţiile de folosire a terenului , conform PUG şi terenuri poluate cu reziduri

M- coeficient privind mărimea terenului construibil din toată suprafaţa

Gs-Coeficient privind gradul seismic

H-coeficient privind regimul de înălţime permis pe teren

Go-coeficient grad de ocupare

Cr- coeficient special de respingere datorită unor cauze complexe

U- coeficient funcţie de utilizarea terenului

În cazul în speţă , valorile coeficienţilor sunt :

Vb= 500 lei/mp -pt.categoria comună

K= 45909/635= 72,298 - fixing dolar data evaluării în raport cu dolarul la data HGR 412/94-data elaborării metodei

N=0,5-0,5=0

1+N=1

M=1 - teren construibil până la 1000 mp

Cr = 0,7x0,8x0,7 - localităţi cu tendinţe de depopulare lipsa actelor clare de proprietate şi şomaj ridicat

U=1 – utilizare teren pentru construcţie

Astfel, Preţul pe metru pătrat al terenului este :

Vt = Vb * (1+ N) *k * M*Gs*H*Go*Cr*U

0,500 x 1,0 x 72,3x0,7x0,8x0,7 = 14,168 lei /mp

Valoarea totală a terenului este : 14,17 lei/mp x 81551 mp = 1155659 lei

VTA = 1.155.400 lei

2. *Determinarea Valorii terenului prin calcularea productivității lui bazată pe producția agricolă*

Metoda de determinare a valorii terenului pe bază de profit

Această metodă se determină prin următorea formulă

Vt = (Vp - Cp) x N, în care:

Vt = valoarea terenului, în extravilan (lei/ha)

Vp = valoarea producției(producția principală + producția şi sporurile de producție din randamentul tehnologic)

Cp = costul cheltuielilor de producție

N = numărul de ani care poate oscila între 25-30 (în situația de față 25 de ani, conform anexei nr. 1 din Legea 18/1991).

Elementele care se iau în calcul la calculul potențialului productiv al terenului sunt : venitul net anual , calculat din valoarea totală a producției din care se scad cheltuielile de producție.

Se consideră că pe lotul de pământ în speță, un gospodar cultivă grâu . În condiții cu irigații , va obține 4000 kg/ ha /an. Valoarea 1 kg de grâu este de 1,15 lei/ kg.

Rezultă valoarea brută a producției la hectar : 4000 x 1,15 = 4600 lei/ha

Valoarea brută a producției pe întreaga suprafață :

8,155 ha x 4600 = 37513 lei

Cheltuielile generale de producție se consideră la cca .40% din valoarea producției : 0,4 x 4600 = 1840 lei /ha

Cheltuielile de producție pentru lotul acesta este de :

8,155 ha x 1840 = 15005,2 lei

Valoarea netă a producției :

VTA = VP – CP = 37515-15005,2=22507,8 lei

Calculul valorii terenului agricol se face considerându-se că în timp de 50 ani , proprietarul terenului îşi va recupera investiția :

VTA = 50 ani x 22507,8 = 1.125.390 lei

VTA = 1.125.390 lei

3. **Metoda comparației directe**

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare şi comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Diferiți parametri ai

valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru corecțiile ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferențele între proprietăți şi tran zacții, care influențează valoarea.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieții pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație şi elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (corecții);
- analiza rezultatelor şi stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat funcție de nişte criterii de comparație adecvate, adică nişte componente ale proprietății imobiliare definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării şi de natura proprietății.

Aplicarea mai multor criterii de comparație pot duce la rezultate diferite şi evaluatorul trebuie să analizeze şi să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe baza criteriilor pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților şi tranzacțiilor imobiliare care au consecință variații ale preturilor plătite pe piața imobiliară.

Elementele de comparație de bază sunt:

- Drepturile de proprietate transmise - corecția se face pentru a reflecta diferențele între poprietătile închiriate cu chiria pieței şi cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței.
- Condițiile de finanțare - corecțiile sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare şi trebuiesc folosite calcule de echivalentă cash;
- Condiții de vânzare - corecțiile pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului şi a vânzătorului;
- Condițiile pieței - corecțiile se referă la modificările pieței ce au apărut între momentele diferite în timp la care s-au realizat tranzacțiile;

- Localizarea - ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate; Caracteristicile fizice - corecțiile se referă la diferențe în dimensiunile clădirii, calitatea construcțiilor, stilul arhitectural, materialele de construcție, vârsta, condiția, utilitatea funcțională, dimensiunile terenului, atractivitatea, condițiile de mediu;
- Caracteristicile economice - ajustările se referă la atribute ale prorpietătii imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriaşilor, nivelul chiriilor, condițiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere, opțiunile de reînnoire şi clauzele de închiriere;
- Utilizarea - evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile şi utilizarea proprietății evaluate;
- Componente non-imobiliare ale valorii - cuprind elemente de definire a personalității clădirii, afacerea ce are loc în clădire şi alte elemente care nu constituie părți ale proprietății imobiliare, dar fac parte din preț.

Tehnicile de identificare şi cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:
- Cantitative: analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluției, analiza costurilor, analiza datelor secundare;
- Calitative: analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului; interviuri personale.

Ținând cont de tipul proprietății imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății subiect, se va utiliza analiza pe perechi de date şi analiza comparativă.

Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea corecției ce se referă la o singură caracteristică.

Corecțiile obținute prin tehnici cantitative se aplică tranzacțiilor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută. Corecția procentuală este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței şi diferențele de localizare. Corecția se face asupra prețului tranzacției comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut. Corecția absolută se calculează în unități monetare ce se adună sau se scade la prețul tranzacțiilor comparabile.

Ofertele de terenuri extra/intravilane în localitatea Doba sunt :

Oferta 1- 7820 mp la 10000 euro =13,33 euro/mp

EVALUARE TEREN EXTRAVILAN 81551 mp LOCALITATEA DOBA



10 000 € 13,33 €/m²

Loc de casa - Gradina | Plata in 12 rate | 20 minute de centrul orasul

Boghis, Doba, Satu Mare

750 m²

Reactualizat

ALE - SAR CONSTRUCT
Agenție imobiliară

Oferta 2 : 72500 mp la 79000 euro=1,09 euro/mp

De vanzare teren agricol

79 000 €

imovest

Doba - 23 iulie 2026

72 500 m²

Oferta 3 : 2791 mp la 42.000 euro=15,05 euro/mp



42 000 € 15,05 €/m²

Teren intravilan de vanzare, 2800 mp, zona Doba

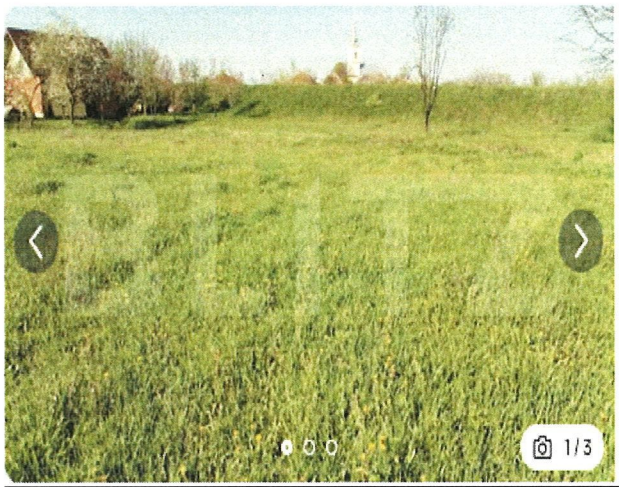
Doba, Doba, Satu Mare

2791 m²

BLITZ
Agenție imobiliară

Oferta 4 : 2500 mp la 25.000 euro=10 euro/mp

EVALUARE TEREN EXTRAVILAN 81551 mp LOCALITATEA DOBA



25 000 € 10 €/m²

Teren Intravilan, 2500 mp, zona Tatarasti

Boghis, Doba, Satu Mare

2500 m²

BLITZ
Agenție imobiliară

Analiza ofertelor :

Oferta 1- 7820 mp la 10000 euro =13,33 euro/mp- intravilan

Oferta 2 : 72500 mp la 79000 euro=1,09 euro/mp- extravilan

Oferta 3 : 2791 mp la 42.000 euro=15,05 euro/mp-intravilan

Oferta 4 : 2500 mp la 25.000 euro=10 euro/mp- intravilan

Neexistând proprietăți extravilane similare vândute în localitatea Doba, evaluatorul apreciază valoarea justă de 2,5 euro/mp , având în vedere locația parcelei.

Conform acestei metode valoarea terenului evaluat de 81551 mp este :

2,5 euro /mp x 81551 mp = 203877,5 euro x 5,2327 (euro la 27.06.2026) = **1.066.830 lei**

Având calculată valoarea de piață a terenurilor pentru determinarea chiriei (rentei funciare) vom folosi metoda rentei funciare.

Capitalizarea rentei funciare (chiriei) se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, independent de amenajările de pe acesta (dacă există), în schimbul unei rente sau chirii, deci este un venit independent de veniturile generabile de construcțiile şi amenajările de pe teren.

Această metodă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu destinație agricolă, ca şi pentru evaluarea terenurilor închiriate.

Metoda constă în convertirea rentei funciare (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare extrasă de pe piață. Metoda poate fi aplicată în condițiile în care există informații de piață suficiente asupra nivelurilor de piață ale rentelor şi chiriilor funciare, precum şi a ratelor de capitalizare.

Pentru aplicarea acestei metode trebuie să se analizeze clauzele contractului de închiriere/ arendare/ concesiune, referitoare la escaladarea chiriei/ rentei, reînnoirea contractului, precum şi valoarea terminală şi selectarea unei rate de capitalizare de piaţă adecvate.

Metoda rentei funciare capitalizată care este prevăzută în **„Standardele Internaţionale de Practică în Evaluare 1, respectiv - GN 1, la capitolul 5.25. Metodele de evaluare a terenului, unde la capitolul 5.25.6. se precizează că „terenul poate fi evaluat şi prin capitalizarea rentei funciare"**, utilizându-se formula:

$$Vt = \frac{R(renta) \times 100}{Cc}$$

Unde:

Vt = valoarea unui hectar de teren,

R = renta funciară anuală pe hectare,

Cc = coeficientul de capitalizare (aproximativ egal cu rata dobânzii).

Cc<cu cel puţin 0,5% rata dobânzii pentru obligaţiile cele mai stabile emise de stat;

Cc = 5% presupune că renta s-ar multiplica de 25 de ori, ceea ce echivalează cu numărul de ani cât lucrează o persoană în agricultură.

Renta funciară poate fi capitalizată cu o rată corespunzătoare şi reprezintă suma plătită pentru dreptul de utilizare şi ocupare a terenului în conformitate cu regulile de închiriere a terenului.

Această procedură este utilă când există informaţii de pe piaţa închirierilor imobiliare.

Dacă renta (chiria) curentă corespunde cu cea de pe piaţă, atunci valoarea obţinută prin capitalizarea cu o rată de pe piaţă este echivalentă cu valoarea de piaţă.

Dacă renta plătită prin condiţiile contractuale nu corespunde cu cea de pe piaţă, trebuiesc făcute corecţiile ce apar din diferenţele în condiţiile de contract, faţă de cele normale pe piaţă.

În cazul nostru , considerând că valoarea estimată a terenului este de 2,5 euro/mp vom calcula renta (chiria):

R = Vt x Cc/100

Vt= 2,50 euro/mp x 81551 mp = 203877,5 euro
Cc= 5%
R= 203877,5 euro x 5% = 10.1938,875 euro x 5 ani =50969,375 euro/an- exclusiv TVA- în cazul în care se dorește încasare de rentă.

3.2.1.1. Etapele parcurse pentru determinarea valorii

* documentarea prin informatii primite de la client
* inspectia amplasamentului,aprecierea starii tehnice a acestuia si masuratori
* stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului
* selectarea tipului de valoare estimata din prezentul raport
* deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei
* analiza tuturor informatiilor culese ,interpretarea rezultatelor din punct de vadere a evaluarii
* aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare

Procedura de evaluare este conforma cu standardele ,recomandarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

REZULTATELE EVALUARII . OPINIA EVALUATORULUI

1.*Metoda HG 834/91 actualizată* - **VTA = 1.155.400 lei= 220.803 euro**

2.*Determinarea Valorii terenului prin calcularea productivității lui bazată pe producția agricolă* - **VTA = 1.125.390 lei =215.056 euro**

3.Metoda comparației directe **- 1.066.830 lei- 203.866 euro**

Avind in vedere rezultatele obtinute in urma evaluarii , in opinia evaluatorilor pentru proprietatea tip teren liber de 81551 mp licitația pentru închiriere / vânzare se va face de la valoarea de 1.155.659 exclusiv TVA, echivalent a 220.840 lei (1 euro=5,2327 la data de 27.06.2026)

Argumente de sustinere a opiniei:

⇒ Valoarea a fost exprimata tinind seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport
⇒ valoarea nu este o predictie
⇒ valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu
⇒ valoarea este subiectiva
⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori
⇒ valoarea nu contine TVA
⇒ Rapotul a fost pregatit in conformitate si pe baza standardelor , recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de ANEVAR

Evaluator:

Ing. Spătărel Carmen

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

Nr. cerere	78572
Ziua	06
Luna	07
Anul	2026

Cod verificare
100214043636

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 115261 Doba

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Satu Mare, UAT Doba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	115261	81.551	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 100289;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
46155 / 09/05/2025		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Doba); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 115261 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 94002.	A1
Act Administrativ nr. 11. HCL, din 12/08/2005 emis de Consiliul Local al Comunei Doba;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA DOBA**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

CF Groapa Ecologica ! pg 15

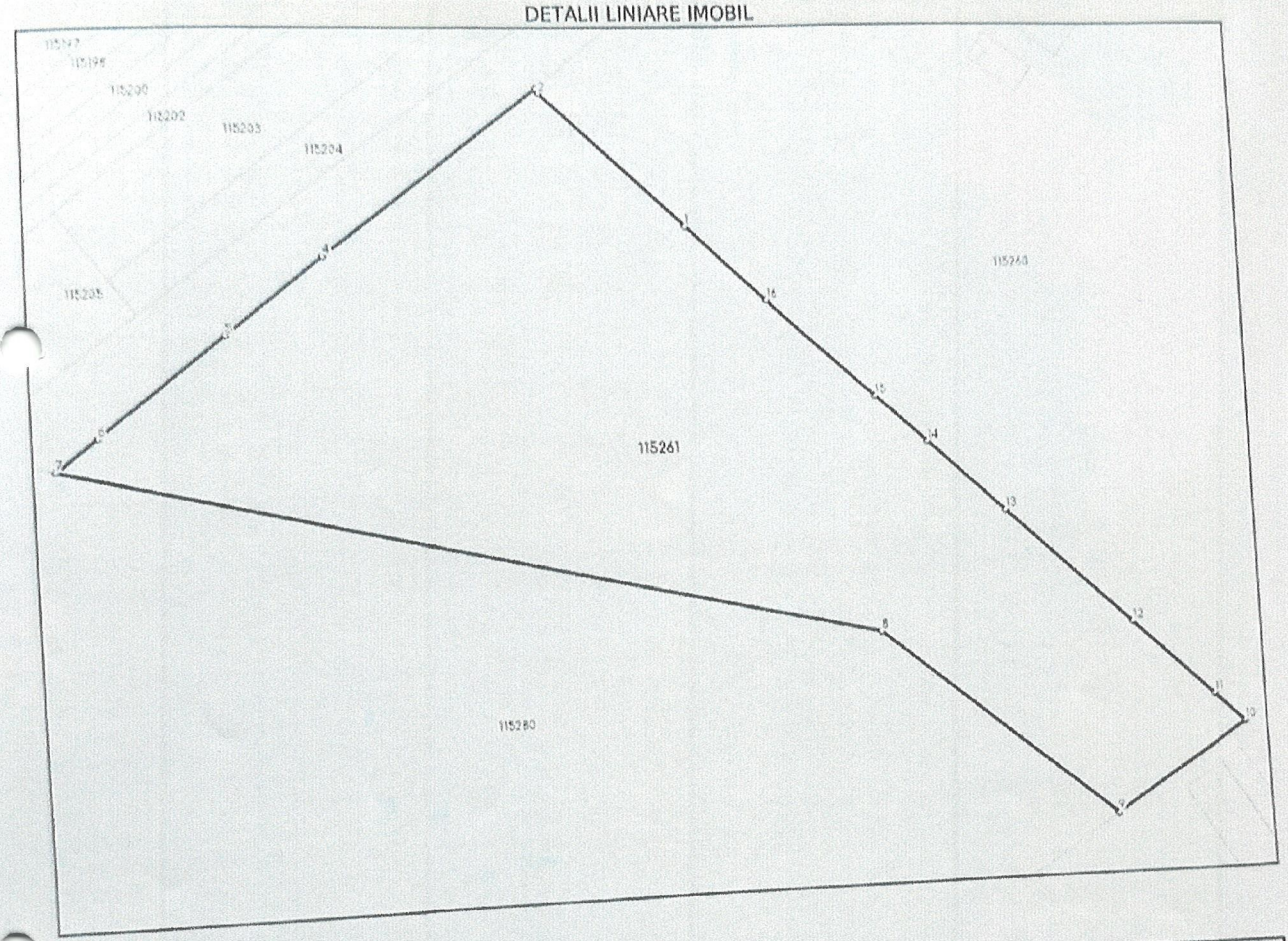
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
115261	81.551	imobil inscris in CF sporadic 100289;

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



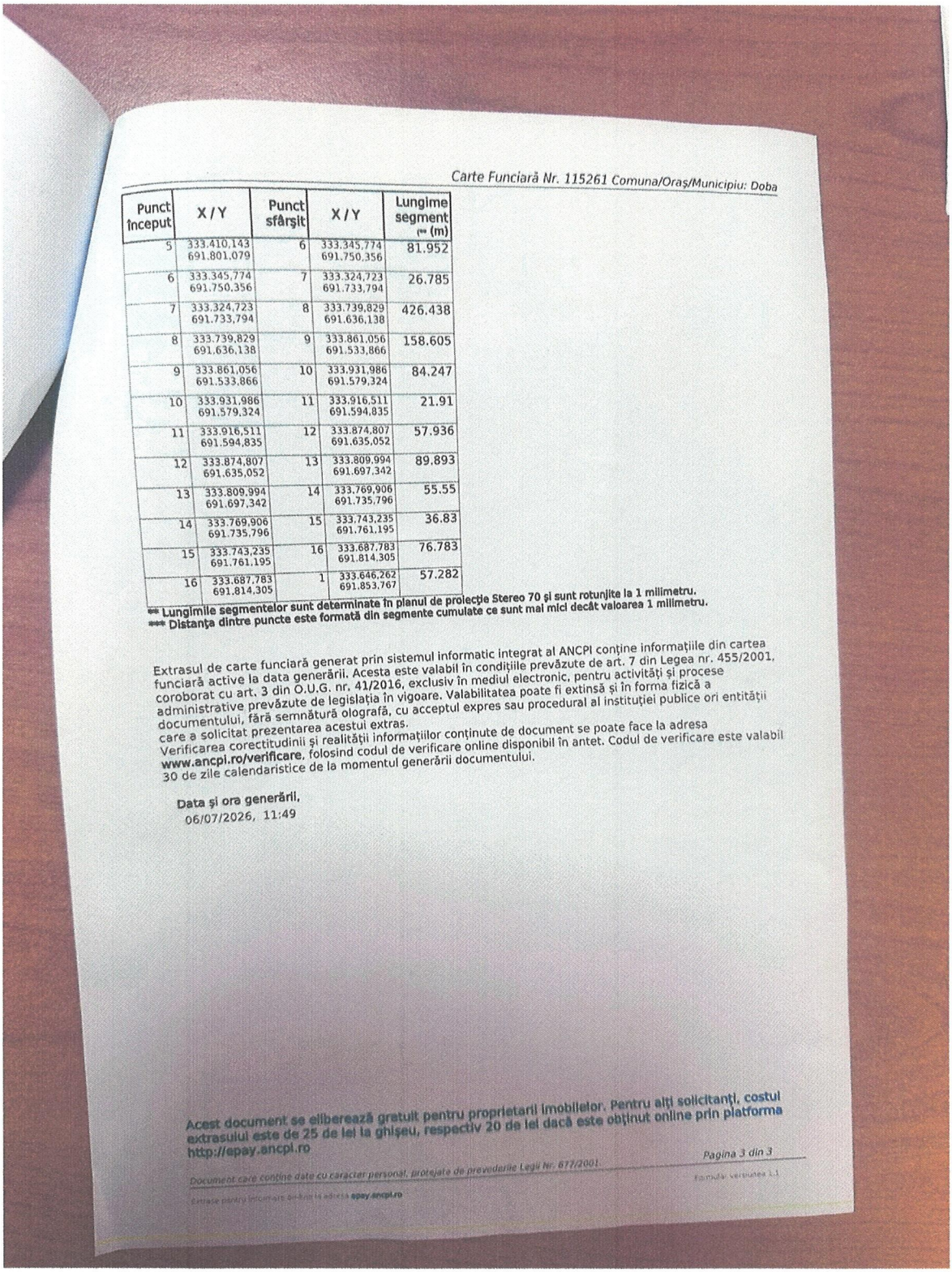
Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	81.551	-	1781/2	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (= (m)
1	333.646,262 691.853,767	2	333.573,608 691.923,028	100.378
2	333.573,608 691.923,028	3	333.572,369 691.925,334	2.618
3	333.572,369 691.925,334	4	333.460,335 691.840,665	140.43
4	333.460,335 691.840,665	5	333.410,143 691.801,079	63.924



Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	333.410,143 691.801,079	6	333.345,774 691.750,356	81.952
6	333.345,774 691.750,356	7	333.324,723 691.733,794	26.785
7	333.324,723 691.733,794	8	333.739,829 691.636,138	426.438
8	333.739,829 691.636,138	9	333.861,056 691.533,866	158.605
9	333.861,056 691.533,866	10	333.931,986 691.579,324	84.247
10	333.931,986 691.579,324	11	333.916,511 691.594,835	21.91
11	333.916,511 691.594,835	12	333.874,807 691.635,052	57.936
12	333.874,807 691.635,052	13	333.809,994 691.697,342	89.893
13	333.809,994 691.697,342	14	333.769,906 691.735,796	55.55
14	333.769,906 691.735,796	15	333.743,235 691.761,195	36.83
15	333.743,235 691.761,195	16	333.687,783 691.814,305	76.783
16	333.687,783 691.814,305	1	333.646,262 691.853,767	57.282

**** 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,
06/07/2026, 11:49

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.
Extrase pentru informare emise la adresa epay.ancpi.ro
Formular versiunea 1.1



EXPERT					
VERIFICATOR					
Calitatea	Nume	Semnatura	CERINTA	REFERAT, Numarul, Data	
Proiectant:			Beneficiar/Investitie:	PRIMARIA DOBA	Proiect nr
PFA SPATAREL CARMEN			"EVALUARE TEREN EXTRAVILAN 8,1551 HA "		8/2023
Calitatea	Nume	Semnatura	Scara 1:5000	**PLAN DE AMPLASAMENT teren extravilan CF 115261 8,1551 ha**	Faza **DATC**
SEF PROIECT					
PROJECTAT	ing.SPATAREL CARMEN				
DESENAT	ing.SPATAREL CARMEN		iulie 2026		Plansa nr. **A1.**