

ROMÂNIA
JUDEȚUL SATU MARE
CONSILIUL LOCAL al
MUNICIPIULUI CAREI

HOTĂRÂREA Nr. 333 / 15.12.2022

**privind aprobarea vânzării terenului intravilan,
identificat prin C.F. 111189 Carei, nr.cad. 111189 în suprafață totală de 1000 mp,
situat în Municipiul Carei, Calea Armatei Române nr 82B**

Consiliul local al Municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință extraordinară, la data de 15.12.2022

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 26244/12.12.2022 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea vânzării terenului intravilan, identificat prin C.F. 111189 Carei, nr.cad. 111189 în suprafață totală de 1000 mp, situat în Municipiul Carei, Calea Armatei Române nr 82B,

Având în vedere :

Raportul de specialitate nr 26256/12.12.2022 al Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol, prin care propune vânzarea terenului identificat în CF 111189 Carei, situat în Municipiul Carei, în suprafață de 1000 mp, înscris la poz.150 în inventarul domeniului privat al Municipiului Carei, la prețul de 44227 lei la care se adaugă TVA,

Referatele comisiilor de specialitate, precum și discuțiile purtate în cadrul ședinței,

Văzând :

- Cererea nr 16776/24.08.2022 prin care domnul Kis-A Andrei, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 1000 mp înscris în CF nr 111189 Carei, nr cad 111189, concesionat cu Contract de Concesiune nr 3925/09.01.2019,
- Raportul de evaluare întocmit de Expert Evaluator Fogaș Emilian Horațiu, înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 24275/16.11.2022,
- HCL nr 90/2008 pentru aprobarea Regulamentului și procedura de vânzare prin negociere directă a terenurilor din domeniul privat al Municipiului Carei,
- Extrasul de C.F. nr.111189 Carei, nr cad 111189,
- Contract de concesiune nr 3925/09.01.2022,

Văzând art. 363 alin.6 și art. 364 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.139 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Nr. total al consilierilor în funcție – 19

Nr. total al consilierilor prezenți – 18

Nr. total al consilierilor absenți – 1

Voturi pentru - 18

Voturi împotriva -

Abțineri -

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, alin.6 lit.b, și art.139 alin. 2 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE :

- Art.1.** Se aprobă Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr. 24275/16.11.2022 privind terenul în suprafață de 1000 mp, înscris în C.F. 111189 Carei, nr cad 111189, situat în Municipiul Carei, Calea Armatei Române nr.82/B, Anexă la prezenta Hotărâre.
- Art.2.** Se aprobă vânzarea suprafeței de 1000 mp teren, identificat prin C.F. 111189 Carei, nr cad 111189, situat în Municipiul Carei, Calea Armatei Române nr.82B, la valoarea de 44.227 lei, stabilită prin Raportul de evaluare nr 24275/16.11.2022, la care se adaugă TVA, în favoarea domnului Kis-A Andrei, domiciliat în Carei, str. Agoston nr. 55.
- Art.3.** Primarul Municipiului Carei, va desemna persoana responsabilă pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare autentic.
- Art.4.** Se dispune modificarea domeniului privat al Municipiului Carei prin abrogarea poziției nr 150 din inventarul actualizat al bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Carei aprobat prin HCL nr. 123/13.07.2020, cu completările ulterioare.
- Art.5.** Primarul Municipiului Carei, prin aparatul de specialitate va asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.
- Art.6.** Prezenta hotărâre se comunică :
Primarului Municipiului Carei
Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol
Domnului Kis-A Andrei
Instituției Prefectului județul Satu Mare
- Art.7.** Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul Primăriei Municipiului Carei.

Președinte de ședință
FAZAKAS Zoltán

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

Carei, 15.12.2022
Red./Dact. A.C.O./E.R.

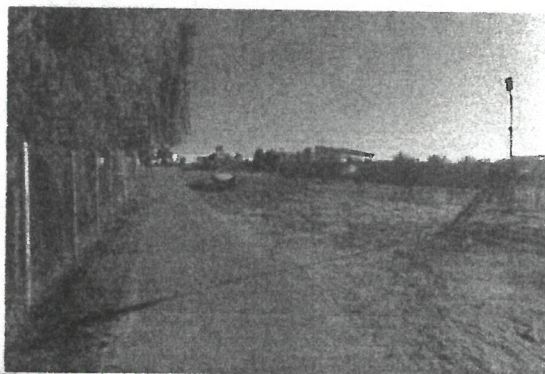
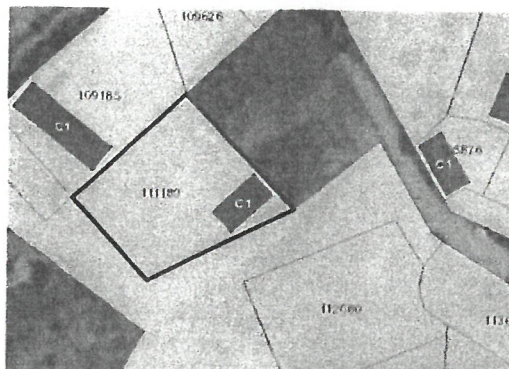
Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.139 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ
Nr. total al consilierilor în funcție – 19
Nr. total al consilierilor prezenți – 18
Nr. total al consilierilor absenți – 1
Voturi pentru - 18
Voturi împotriva -
Abțineri -

Raport de evaluare

a proprietății imobiliare: Teren din COMPONENTE DIN DOMENIUL PUBLIC SI
PRIVAT AL U.A.T., MOBILIAR SI IMOBIL al Municipiului Carei

CF 111189

DA31720429.



Adresa: Carei , str. Calea Armatei Române, nr 82B, jud Satu Mare.

Proprietar: UAT MUNICIPIUL CAREI

Client: UAT MUNICIPIUL CAREI

Utilizator: UAT MUNICIPIUL CAREI

*Se va tine seama de stricta confidențialitate in ceea ce privește: datele, informațiile si
conținutul acestui Raport de Evaluare; acestea nu vor putea fi transmise unor terțe persoane,
multiplicate parțial sau integral, decât cu acordul prealabil in scris al destinatarului.*

Evaluator

Ec. FOGAS EMILIAN HORATIU

Membru Titular Anevar

Leg. nr. 12609



Cuprins	
Sinteza raportului	4
Certificare	5
Capitolul 1. Termeni de referință ai evaluării.....	6
1.1 Identificare și competența evaluatorului.....	6
1.2 Identificarea clientului și utilizatorului.....	6
1.3 Scopul evaluării.....	6
1.4 Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate.	6
1.5 Tipul valorii. Data evaluării. Data inspecției. Data raportului.....	7
1.6 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	7
1.7 Natura și sursa informațiilor utilizate	8
1.8 Ipoteze generale și ipoteze speciale	8
1.9 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
1.10 Declararea conformității cu SEV	10
1.11 Descrierea raportului	10
Capitolul 2. Prezentarea datelor	11
2.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	11
2.2 Descrierea situației juridice.....	11
2.3 Descrierea terenului.....	11
2.4 Istoricul proprietății subiect	11
Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare	12
3.2 Analiza cererii	12
3.3 Analiza ofertei	12
3.4 Echilibrul pieței	13
Capitolul 4. Cea mai bună utilizare.....	15
Capitolul 5. Evaluarea	14
5.1. Stabilirea chiriei cu ajutorul valorii de piață.....	14

Capitolul 6. Reconcilierea datelor. Concluzia asupra valorilor.....	19
Anexe	20

Sinteza raportului

În conformitate cu datele înregistrate și analizate colectate de Evaluatori, prezentul raport de evaluare, se adresează numai UAT Municipiul Carei, în calitate de destinatar; evaluarea s-a făcut în vederea informării clientului UAT Municipiul Carei. evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț.

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea terenuri intravilan, din Carei, str. Calea Armatei Române, nr 82B astfel :

Identificată - în CF. Nr 111189 cu suprafața de 1000 mp

În prezenta lucrare va fi prezentată parcela cu caracteristici și utilități ca un teren cu suprafața 1000 mp ,analizat în ipoteze generale și ipoteze speciale , fiind supusă unei operațiuni de posibilă vânzare atipică – către actualul concesionar, acesta având amplasate deja clădire . gard și nu în procedură de licitație.

Proprietatea a fost evaluată în condițiile ipotezelor și ipotezelor speciale prezentate în cadrul Termenilor de referință redactați, în forma lor finală, în cadrul Capitolului 1. În baza datelor, analizelor și calculelor prezentate în cadrul raportului de evaluare, la data de 31.10.2022. Curs valutar 4.9141 lei / euro.

S-a studiat piața, și s-a analizat cererea și oferta de pe piața din Municipiul Carei. S-au luat comparabilele cât mai similare imobilului subiect s-au ajustat în funcție de elementele diferite și a vânzării atipice.

La final, pe baza raționamentului profesional și a analizelor făcute de evaluator opinia asupra valorii este:

Valoare estimată recomandată pentru parcelele de 1000 m ²	Unitară	
	9 €/m ²	44.22 ron/ mp.
	Totală	
	9.000 €	44.227 ron
		La data evaluării

Datele sunt cuprinse în anexele la prezentul raport.

Evaluator :

Ec. FOGAS EMILIAN HORATIU
Membru Titular Anevar
Leg. nr. 12609



Certificare

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză că afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Posed cunoștințele și experiența necesară pentru îndeplinirea misiunii într-un mod competent. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date pe care le consider adevărate și corecte, la fel și concluziile inspecției asupra proprietății. Inspecția făcută nu a fost limitată, fiind inspectate toată proprietatea. Nu s-au realizat investigații asupra posibilelor contaminări ale clădirii, terenului sau a clădirilor sau amplasamentelor învecinate. De asemenea nu au fost inspectate părțile ascunse ale imobilului subiect. Implicarea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de către destinatarul evaluării. Opiniile, analizele și concluziile sunt imparțiale și nepărtinitoare, iar ipoteze și ipotezele speciale sunt singurele limite.

Evaluator
Ec. FOGAS EMILIAN HORATIU
Membru Titular Anevar
Leg. nr. 12609



Capitolul 1. Termeni de referință ai evaluării.

1.1 Identificare și competența evaluatorului.

Prezentul raport este realizat de către Fogaș Emilian Horațiu, membru ANEVAR, având numărul de legitimație 12609, în calitate de evaluator extern și independent Pot oferi o evaluare obiectivă și imparțială. Nu prezintă existența unui conflict de interese pentru mine.

1.2 Identificarea clientului și utilizatorului

Prezentul raport are drept client persoana juridică **UAT Municipiul Carei**, cu sediul în Carei , B-dul 1 Decembrie 1918 , nr.40 , jud. Satu Mare.

Calitatea de utilizator desemnat îi revine exclusiv **UAT Municipiul Carei**, cu sediul în Carei , B-dul 1 Decembrie 1918 , nr.40 , jud. Satu Mare.

1.3 Scopul evaluării

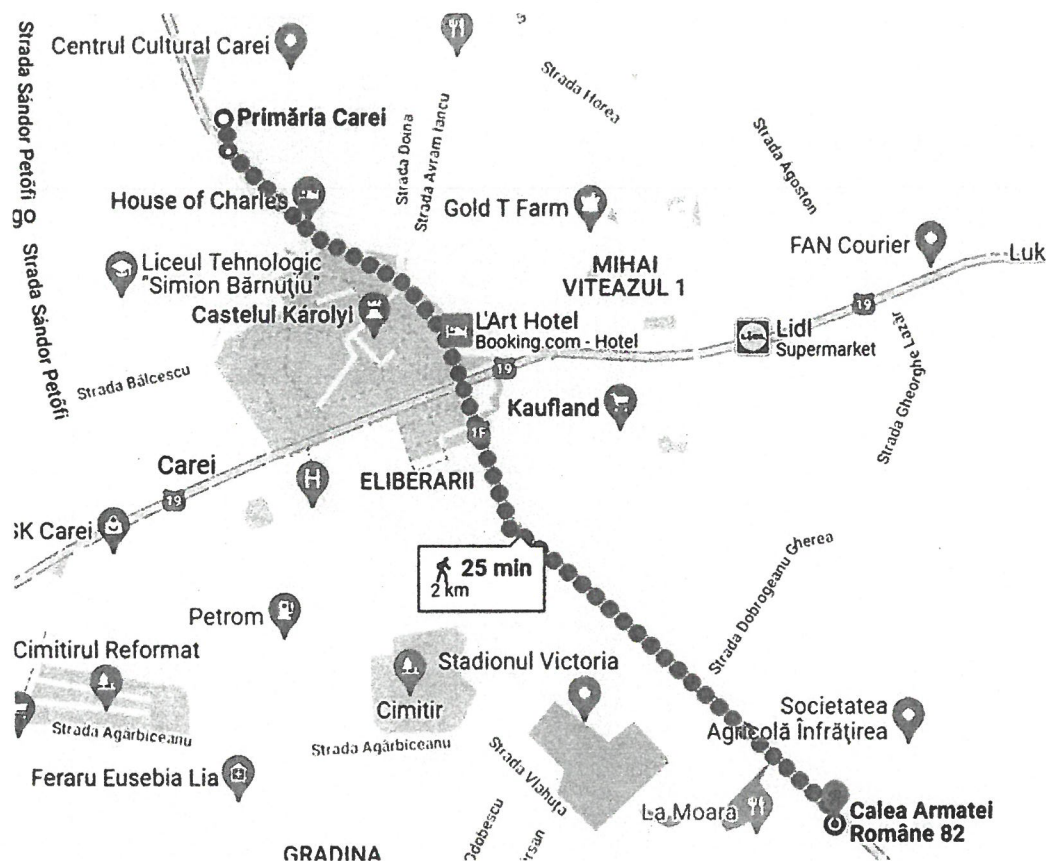
Evaluarea s-a realizat cu scopul, desemnat de către utilizator de oferire de asistență clientului în vederea estimării valorii de piață pentru procedura de vânzare –cu caracteristici atipice- generate de proprietatea subiect.

1.4 Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate.

Proprietatea imobiliară subiect este Teren inclus în categoria teren de construcție , situat în intravilanul Municipiului Carei, județul Satu Mare, localizat în partea periferică în aliniament cu DN 1F acces secundar asfaltat. Proprietatea înregistrată în cartea funciară cu în CF. Nr 111189 cu suprafața de 1000 mp

Terenul se afla în concesiune ,cf extras de carte funciara-vinzarea fiind atipică în piață, s-a utilizat în analiză și comparație o altă vânzare atipică ,iar cf standardelor s-au luat și oferte curente ,valabile din piață.

Zona unde sunt localizate terenurile este periferică cu acces rutier asfaltat de la DN 1F, în vecinătate având - curte proprietatea actualului concesionar cu clădire, construcții, comerciale, industriale și alte terenuri concesionate . Distanța de la centrul orașului până la imobilele subiect este de cca 2000 m. Pe terenul evaluat se găsește construcție și împrejurimi . Se derulează finalizarea situației cadastrale.



Drepturi de proprietate: Imobilul subiect este în proprietatea Domeniului privat al **Municipiul Carei**, conform Extrasului de Carte Funciara.

Este înregistrat dreptul de concesiune în CF ,capitolul Sarcini în favoarea posibilului cumparator,actualul concesionar care detine o cladire si imprejmuiuri pe terenul respectiv.

1.5 Tipul valorii. Data evaluării. Data inspecției. Data raportului.

Tipul valorii în prezentul raport este estimat prin valoarea de piață. Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, definiția valorii de piață este următoarea

„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.”
(SEV 100 Cadrul general)

Data inspecției

Inspecția proprietății imobiliare a fost efectuată de către Fogaș Emilian Horațiu , în data de 28,10,2022 în prezența reprezentantului Primăriei Municipiului Carei. Nu am realizat investigații care ar putea scoate la iveală eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate acele părți care sunt acoperite, neexpose sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună.

Data evaluării 31.10.2022

este concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice. Cursul valutar valabil la această dată este 4,9141 RON/EURO.

Data raportului 02.11.2022.

1.6 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Au fost primite toate datele și documentele necesare procesului de evaluare (Extras de Carte Funciară (Extras CF), Plan de amplasament și delimitare a imobilului). S-a consultat „Ghidul cu privire la prețurile orientative ale proprietăților imobiliare situate în județul Satu-Mare” pentru anul 2020 elaborat de către Camera Notarilor Publici Oradea, s-a luat în considerare prevederile legii 50/1991. A fost asigurat accesul pentru inspecția proprietății pentru a putea fi vizualizate toate componentele acesteia, cu excepția părților care prin natura lor au fost ascunse sau ne-vizibile. A fost asigurat accesul la toate datele relevante și în etapa de colectare a informațiilor despre localitate, zonă, vecinătate. Evaluatorul s-a consultat cu furnizorii de utilități din zonă pentru aflarea de prețuri, pentru eventualele amenajări.

1.7 Natura și sursa informațiilor utilizate

Pentru a putea realiza raportul de evaluare s-au folosit informații primite de la proprietar, date culese în timpul inspecției, informații colectate în urma cercetării pieței, și căutarea de informații relevante.

Informațiile de la proprietar sunt:

- Informații și date de identificare ale proprietății imobile evaluate (adresă, delimitare fizică etc.)
- Date despre dreptul de proprietate asupra proprietății imobile evaluate, acte doveditoare a dreptului de proprietate (Extras de Carte Funciară, Extras de Plan Cadastral)
- Istoricul proprietății

În urma inspecției pe teren, informațiile colectate de evaluator în urma cercetării individuale:

- Informații despre vecinătatea proprietății evaluate;
- Date despre piața imobiliară locală, informații despre piața specifică din diferite surse online și offline (site-uri ale unor agenții imobiliare, site-uri pentru vânzări, mica publicitate). Evaluatorul a mai cules informații de la agenți economici din domeniul construcției în legătură oferte de preț pentru posibilele lucrări de amenajare al amplasamentului. În urma inspecției s-a constatat că pe imobil se află o antenă de radio-telecomunicații. S-a consultat „Ghidul cu privire la prețurile orientative ale proprietăților imobiliare situate în județul Satu-Mare” pentru anul 2020 elaborat de către Camera Notarilor Publici Oradea.

La finalizarea cercetărilor de pe piață evaluatorul a cules informații despre:

Date despre cerere și ofertă;

Informații asupra prețurilor;

Tranzacții certe ale perioadei 2021-2022 similare și în aceeași zonă și concesionate- atipice comparabile pentru a întocmi prezentul raport.

1.8 Ipoteze generale și ipoteze speciale

Pentru a se putea ajunge la o concluzie asupra estimării valorii proprietății imobiliare, sunt stabilite o serie de ipoteze generale și ipoteze speciale. După cum sunt definite de standardele de evaluare în vigoare.

Ipoteze generale:

- Pentru a se putea estima o valoare a proprietății subiect, s-au folosit cele mai relevante și probabile valori care ar putea conduce la o eventuală tranzacție;
- Aplicarea abordărilor în evaluare sunt rezonabile pentru a se duce la bun sfârșit evaluarea proprietății;
- În funcție de cunoștințele evaluatorului, s-au luat în considerare importanți factori de influență, în vederea stabilirii valorii estimate;
- Imobilul a fost vizionat și inspectat de către evaluator – membru titular Fogaș Emilian Horațiu;
- Evaluatorul nu au făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (Extras de Carte funciară); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații;
- Evaluatorul nu este - topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;
- Se presupune că se elimină orice fel de problemă din punct de vedere a stării tehnice a clădirii, chiar dacă nu s-a efectuat nici un fel de investigație în legătură cu existența unei contaminații sau cu starea tehnică;
- Se presupune că sunt respectate toate restricțiile urbanistice din zonă;
- Evaluatorul are întreaga responsabilitate pentru opiniile în prezentul raport;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Există drept de concesiune asupra proprietății imobiliare.act 6772/02.03.2022,in concluzie posibila vinzare devenind atipica .

Ipoteze speciale:

Terenul este considerat a fi înscris într-un Extras CF separat

Terenul face parte din domeniul privat al Primăriei, iar dreptul de proprietate este considerat ca fiind cedat integral.

Se va evalua suprafața totală înscrisă în extrasul CF pentru a afla prețul unitar și a da o valoare suprafeței evaluate pentru stabilirea valorii minime de concesiune.

S-a ținut cont în prelucrarea informațiilor de practici similare ale altor UAT-uri – care au răspuns solicitărilor noastre cf. anexelor atasate

Parcela de 1000 mp face obiectul unei posibile vânzări, atipice către concesionarul consemnat în CF în capitolul sarcini – în aceste condiții datele abordării prin comparație de piață au fost corectate în sensul abordării prețurilor din tranzacțiile certe care au avut același obiect și ofertele analizate în anexa la prezentul raport

1.9 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare nu poate fi utilizat în nici un alt scop, decât cel declarat fără acordul scris al evaluatorului. Evaluatorul nu își ia răspunderea pentru prezentul raport în cazul în care acesta a fost difuzat sau publicat nici în totalitate sau pe părți către terțe persoane, în afara de clientul și utilizatorul desemnat. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a lui. Prezentul raport este destinat pentru uzul utilizatorului desemnat.

1.10 Declarația de conformitate cu SEV

Toate etapele întocmirii prezentului raport de evaluare, de la primirea și acceptarea de evaluator a misiunii de evaluare până la stabilirea Termenilor de referință și redactarea acestui raport s-au respectat prevederile normelor din „Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020” și anume:

- SEV 100 Cadrul general;
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 Implementare;
- SEV 103 Raportare;
- SEV 104 Tipuri ale valorii;
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

1.11 Descrierea raportului

Acest raport de evaluare este narativ de tip explicativ. Este detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 101 „Termenii de referință ai evaluării”, SEV 102 Implementare SEV 103 „Raportare”, SEV 104 Tipuri ale valorii, SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 „Evaluarea bunurilor imobile” și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și prezentarea tuturor informațiilor relevante pe care s-a bazat opinia asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Capitolul 2. Prezentarea datelor

2.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Imobilul subiect se află în intravilanul Municipiului Carei, iar piața pe care se bazează prezentul raport este definită de terenuri din intravilanul orașului. Acest oraș este situat în zona nord vestică a României, este considerată agro industrial stațiune turistică de interes local. Este al doilea municipiu din județ, în care se fac investiții publice consistente, în vederea dezvoltării și atragerii de turiști, deoarece în Carei găsim un ștrand termal cu o zonă de agrement.

Localizarea terenului se află în zona industrială și comercială, în aliniamentul Străzii Calea Armatei Române și acces din alee din drum secundar asfaltat. Imobilul se află în partea din spate a aliniamentului de curți-la alee. În , în vecinătate se află curți ,sedii de firme, hale, depozite, restaurant Distanța de la centrul municipiului până la imobilul subiect este ce cca 2000 m.

- în CF. Nr 111189 cu suprafata de 1000 mp top. A1 111189

2.2 Descrierea situației juridice

Imobilul subiect este în proprietatea Domeniului privat al Municipiului Carei., Proprietatea imobiliară subiect este Teren inclus în categoria teren de construcție situat în intravilanul municipiului, județul Satu Mare, localizat în partea periferica Proprietatea este o parcela de 1000 mp înregistrată în cartea funciară cu

- în CF. Nr 111189 cu suprafata de 1000 mp top. A1 111189

Imobilul subiect este în proprietatea Domeniului privat al Municipiul Carei., drept dobândit prin Act notarial nr 1878 din 2018, emis de HATVANY HAJNAJ act adm 6590/2018 emis de [RIMARIA MUNICIPIULUI CAREI , înscris cu seria 9453/2018 notarial, cota actuala 1/1, conform Extrasului de Carte Funciară.

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, influența altor drepturi fiind identificată prin ipoteze speciale. Sarcini înregistrate prin concesiune pe 49 de ani.

2.3 Descrierea terenului

Terenul subiect este în în vecinătate unitatilor industriale si agricole În urma inspecției evaluatorul constat că este teren nu este liber de construcții.TERENUL ESTE PLAN DREPTUNGHIULAR

2.4 Istoricul proprietății subiect

Terenul este în proprietatea UAT Municipiul Carei domeniul privat de o perioadă conform extrasului de Carte Funciară

Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare

Conform 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.

Piața specifică pe care se bazează prezenta lucrare include: terenurile libere, amenajate sau neamenajate cu diferite tipuri de utilizări specifice. În cazul prezentei proprietăți, piața se definește ca piața imobilelor tip teren intravilan, piața a cărei limita geografică este Municipiul Carei.

Deși județ mic, Satu Mare are din punct de vedere al pieței imobiliare nivelul dinamicității vânzărilor pentru tipul proprietăților ce cuprind zone rezidențiale și terenuri agricole extravilane, fiind peste media pe țară, dar în cazul proprietăților cuprinse în raport piața este inexistentă.

În zona de centru și de nord a județului majoritatea persoanelor sunt plecate la muncă în străinătate, iar banii câștigați s-au reinvestit în bunuri imobiliare – terenuri și construcții – dar într-o anvergură mai mică, acestea fiind bune investiții pe termen mediu și lung. În schimb în Carei această premisă favorabilă a pieței este mediu reprezentată.

Observând prețurile ofertelor s-a concluzionat că acestea diferă în funcție de locație. Prețurile terenurilor aflate în extravilan sunt considerabil mai mici față de cele din intravilan chiar dacă acestea au acces direct de pe DN-uri.

Raționamentul folosit de evaluator este bazat pe principiile și conceptele de evaluare al unui teren, enunțate de literatura de specialitate.

3.2 Analiza cererii

În urma analizării cererii pentru imobile similare cu cel subiect, am concluzionat că nivelul cererii pentru acestea este mare deoarece acesta are o arie mult mare pentru a fi dezvoltat și face parte și din domeniul privat al Careiului. Din cauza migrației localnicilor în alte țări și a demografiei care arată o creștere a vârstei în zonă, rezultă o deficiență a forței de muncă și există o lipsă acută de investitori, adică o cerere redusă pentru terenuri în general. Analizând cererea pentru celelalte elemente ale pieței imobiliare (apartamente, case, clădiri), s-a observat că nivelul cererii este asemănătoare, adică un nivel în creștere.

3.3 Analiza ofertei

În urma consultării și ofertei de pe piața imobiliară din Carei s-au luat în considerare cantitatea și calitatea datelor comparabile pentru evaluarea proprietății imobiliare subiect. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din mediul online de pe site-uri de vânzare. Evaluatorul a intervievat telefonic o parte din ofertanți.

Proprietățile comparabile utilizate în analiza ofertei sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Nr crt.	Suprafața(mp)	Preț unitar	Preț (euro)	Planeitatea	Drept de proprietate transmis	Utilități	Intravilan
1.	4000 Tranzactie certa	8	32000	Drept	Integral	Apă -canal, electricitate gaz la limita	Da
2.	1200 oferta	25	30000	Drept	Integral	Apă, canalizare, electricitate gaz la limita	Da
3.	4800 oferta	26.6	128000	Drept	Integral	Apă, canalizare, electricitate gaz- la limita	Da

În urma analizei ofertei s-a concluzionat că terenurile din Carei sunt mai scumpe în zona străzilor din apropierea față de Zona turistică (Ștrandul). S-a observat un vârf de preț la oferta nr 3 iar capătul inferior al intervalului este la comparabila nr 1 tranzactie certa atipica. Prețul este puternic influențat de apropierea față de ștrand și de încadrarea ca teren intravilan. Prețul analizat pentru proprietatea subiect este influențat și datorită posibilei vânzării atipice..

3.4 Echilibrul pieței

Nu se poate oferi o valoare procentuală, dar din câte putem observa în analiza cererii și a ofertei, piața este o piață inactivă dezechilibrată în care nivelul cererii este mai mic decât nivelul ofertei, ceea ce duce la prețuri mai mici pentru ofertanți.

Capitolul 4. Cea mai bună utilizare

Conform practicii de evaluări, valoarea de piață este dată de cea mai bună utilizare. Acest criteriu este îndeplinit doar dacă sunt îndeplinite următoarele criterii: posibilă fizic, legal permisiv, fezabil financiar și maxim productivă.

Clientul nu ia pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism dar având în vedere cererea zonală care are o importanță semnificativă pentru persoanele juridice și fizice Evaluatorul a concluzionat că cea mai bună utilizare a terenului este utilizarea actuală, construcțiile de agrement deoarece această utilizare permite suprafeței evaluate să fie permisiv legală, posibil fizic, fezabilă financiar, maxim productivă.

Capitolul 5. Evaluarea

5.1. Stabilirea valorii cu ajutorul abordării valorii de piață

Pentru evaluarea proprietății subiect se va utiliza abordarea prin piață, care conform GEV 630 „Evaluarea bunurilor imobile” este abordarea prin care se obține un indicator a valorii proprietății subiect, prin analiza comparativă a proprietăților similare care sunt oferite pentru a fi vândute, sau care au fost obiectul unei tranzacții imobiliare. Astfel putem spune că la baza tehnicilor de evaluare prin abordarea prin piață stă legătura directă a valorii proprietății subiect cu prețurile regăsite în oferta competitivă a proprietăților comparabile.

Se va folosi abordarea prin comparații folosind tehnici cantitative. Aceste tehnici sunt definite de literatura de specialitate ca fiind cele mai eficiente, deoarece se identifică elementele de comparație relevante pieței la care trebuie aduse ajustări. Aceste tehnici cantitative sunt utilizate prin analiza pe perechi de date, prin analiza tendințelor sau prin analiza grafică sau statistică.

Pentru oferirea unei valori prețului de închiriere, concesiune, vânzării evaluatorii se vor baza pe prevederile legii 50/1991 art.17.,

Valoarea de piață

Pentru a ajunge la o valoare, s-au ales din analiza ofertei imobilele de la numerele 1,2,3, Scurtă descriere a comparabilelor, conform informațiilor regăsite în ofertele prezentate în anexe, a interviuării ofertanților și a inspecției ofertelor:

Comparabila A : teren intravilan, în Municipiul Carei, la periferie- tranzacționat , cu suprafață de 4000 m², formă trapezoidal cu acces la DN 1 F asfaltat, utilități :apă-canal, electricitate în vecinătate, gaz la limita terenului.Preț de vânzare 8 €/m².deschidere 30m.Tranzacție certa anul 2021

Comparabila B: teren intravilan, în Municipiul Carei, central zona D, cu suprafață de 1200 m², trapezoidal cu acces de pe drum str Viilor .3 froturi, utilități apă, canalizare la limită, electricitate și gaz în vecinătate.Preț de vânzare 25 €/m².deschidere 15m,cel mai mare front

Comparabila C: teren în intravilanul Municipiul Carei în zona C în suprafață de 4800 m², utilități apă, canalizare, electricitate, gaz la limită. Preț de vânzare 126.6 €/m² Deschidere cel mai mare front 30 m.teren parcelat .cu PUZ .STR SOMES

În evaluarea imobilului subiect, s-au luat în considerare următoarele criterii de comparație:

- Drepturi de proprietate;
- Condiții de finanțare;
- Condiții de vânzare;
- Condițiile pieței;
- Localizare;
- Caracteristici fizice(utilități utilizare, accesul etc.)

Calcululele avind la baza informatiile de piata au la baza tabelul urmator :

ABORDAREA PRIN PIATA (pentru teren)

1 Euro=

4,9141

Lei

	TEREN CONSIDERAT LIBER	Calea Armatei Române	Calea Armatei Române - Kertesz	str NYULHAT	STR SOMES
			tranzacție certă	ofertă	ofertă
	Suprafața [mp]	1.000	4.000	1.200	4.800
	Front și raportul laturilor	30m, raport 1:1,1	30m, raport 1:4,4	15, raport 1:5,3	30 m, raport 1:5,3
	PREȚ VÂNZARE (EURO/mp)	?	€ 8	€ 25	€ 27
1	CONDIȚII DE PIATĂ				
	Condiții ale pieței		tranzacție certă	ofertă	ofertă
	Ajustare pentru condiții ale pieței		0%	-5%	-5%
	Preț ajustat (EURO/mp)		€ 8	€ 24	€ 25
	Explicații ajustări		marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restricții legale	fără restricții	similară	similară	similară
	Ajustare pentru restricții legale		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (EURO/mp)		€ 8,00	€ 23,75	€ 25,27
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	plată integrală BANCAR	similar	similar	similar
	Ajustare pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (EURO/mp)		€ 8,00	€ 23,75	€ 25,27
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
4	CHELTUIELI IMEDIATE DUPA CUMPARARE				
	Cheltuieli imediate după cumpărare	fara	fara	fara	fara
	Ajustare pt. Cheltuieli		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (EURO/mp)		€ 8,00	€ 23,75	€ 25,27
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
5	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	atipice	atipice	obiective	obiective
	Ajustare pt. condiții de vânzare	(motivația părților)	€ 0,00	-€ 2,00	-€ 2,00
	Preț ajustat (EURO/mp)		€ 8,00	€ 21,75	€ 23,27
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
6	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise		integral	integral	integral
	Ajustare pentru drepturi de proprietate		0%	0%	0%
	Preț ajustat (EURO/mp)		€ 8,00	€ 21,75	€ 23,27
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Calea Armatei Române	Calea Armatei Romane	str NYULHAT	STR SOMES
	Ajustare pentru localizare		0%	-15%	-10%
			€ 0,00	-€ 3,26	-€ 2,33
	Explicații ajustări		ajustare datorată localizării superioare	nu este cazul	ajustare datorată localizării superioare
	Front, forma, raport dimensiuni	30m, raport 1:1,1	30m, raport 1:4,4	15, raport 1:5,3	30 m, raport 1:5,3
			20%	20%	20%
	Ajustare pt. front, formă, dimensiuni		€ 1,60	€ 4,35	€ 4,65
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
8	CARACTERISTICI FIZICE				
	Suprafața (mp)	1.000	4.000	1.200	4.800
			4%	0%	5%
	Ajustare pentru suprafața		€ 0,32	€ 0,00	€ 1,16
	Explicații ajustări		ajustare funcție de suprafața (o suprafața mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafața (o suprafața mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafața (o suprafața mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)

	Topografia (planeitate)	plana -dreotungiulara	plan paralelogram	plana dreprunghi	plana similar
			-1%	0%	0%
	Ajustare pt. topografie		-€ 0,08	€ 0,00	€ 0,00
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Acces șosea	alee din secundar DN 1 F asfaltat	DN I F secund	malee macadam	stradă asfaltată
			-3%	5%	5%
	Ajustare pt. acces		-€ 0,24	€ 1,09	€ 1,16
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Regim înaltime	P	P	plana dreprunghi	P+E
			0%	0%	-1%
	Ajustare pentru construcție		€ 0,00	€ 0,00	-€ 0,23
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
9	CARACTERISTICI ECONOMICE				
	Utilități disponibile	curent electric	toate la limita terenului	toate la limita	toate la limita
			-4%	-4%	-4%
	Ajustare pentru utilități		-€ 0,25	-€ 0,85	-€ 0,21
	Explicații ajustări		reprezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități
10	TIPUL TERENULUI				
		intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
			0%	0%	0%
	Ajustare pentru tipul zonei		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
10	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
		nerezidențial	nerezidențial	rezidențial	REZIDENȚIAL
			0%	-5%	-5%
	Ajustare pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	-€ 1,09	-€ 1,16
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Preț ajustat (EURO/mp)		9	22	26
	Ajustare totală netă	(absolut)	€ 1,35	-€ 1,81	€ 1,00
		(procentual)	17%	-7%	4%
	Ajustare totală brută	(absolut)	€ 2,49	€ 12,69	€ 12,97
		(procentual)	31%	51%	49%

Nr crt	Suprafață (mp)	Valoare unitară (euro/mp)	Valoare piață (euro)	Valoare piață (lei)
1	1.000	9	9.000	44.227



Valoarea estimată este cea a comparabilei A/1, rezultată în urma corecțiilor, întrucât aceasta are corecția totală brută (%) cea mai mică

Evaluator
Ec. FOGAS EMILIAN HORATIU
Membru Titular Anevar
Leg. nr. 12609

Interpretare ajustări:

Comparabilele B, C au fost ajustate, una cu -5%, deoarece evaluatorul a considerat ca fiind aceasta influența vânzării atipice din domeniul privat al municipiului. Chiar dacă comparabila A este din Tranzacție certă. Si informatiile din piata

Drept de proprietate - toate comparabilele au drept de proprietate deplin, fără restricții sau alte forme de limitări ale cumpărătorului (proprietățile nu sunt grevate de sarcini, proprietarii având drept de proprietate deplin asupra terenului).

Condiții de finanțare - toate comparabilele au condiții de finanțare la piață.

Condiții de vânzare - Comparabilele B, C au fost ajustate, una cu -2 euro/mp deoarece evaluatorul a considerat ca fiind aceasta influența vânzării atipice din domeniul privat al municipiului. Chiar dacă comparabila A este din tranzacție certă

Condițiile pieței (data evaluării) - toate comparabilele sunt valabile pentru 2021-2022 (toate sunt verificate telefonic).

Localizare: În urma analizării pieței din municipiul Carei, s-a observat o cerere mai mare a proprietăților imobiliare din zona turistică sau artere principale- prețurile din zonele mai îndepărtate de această zonă ajungând la 75% din prețurile din zona magnet. Comparabila A-0% .B cu -15% localizare mai bună. și C cu -10% ptr aceeași situație

Suprafața totală teren (m²): Comparabilele folosite în evaluare de evaluator sunt aproximativ în aceleași dimensiuni ca subiectul, -evaluatorul a considerat adecvată o ajustare de +4% pentru comparabilele A și -0% pentru B, și +5% la C în funcție de mărime se pot vinde mai ușor ca subiectul,

Planeitate: Comparabilele ,comparabilele nu au fost ajustate toate fiind plane.

Intravilan/Extravilan: Toate comparabilele se află în intravilanul Municipiului Carei, nu necesită ajustări

Utilități: Toate comparabilele au utilități similare, fără ajustare

Acces: Comparabilele A - acces direct DN 1F spre interior a municipiu corecție -3% ,B și au acces secundar la stradă se ajustează comparabilele cu 5% subiectul având acces din drum secundar asfaltat

Capitolul 6. Reconcilierea datelor. Concluzia asupra valorilor

Valoarea probabilă pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind similară valorii corectate a proprietății comparabile A/1 având în vedere caracteristicile analizate și luând în considerare caracteristicile semnificative. În acest context valoarea rezultată prin abordarea prin piață este

Valoarea estimată este cea a comparabilei A, rezultată în urma corecțiilor, întrucât aceasta are corecția totală brută (%) cea mai mică.

Valoare estimată recomandată pentru parcelele de 1000 m ²	Unitară	
	9 €/m ²	44.22 ron/ mp.
	Totală	
	9.000 €	44.227 ron
		La data evaluării

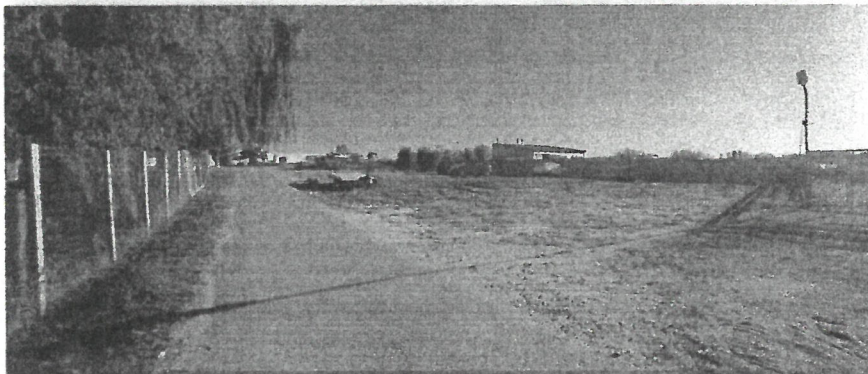
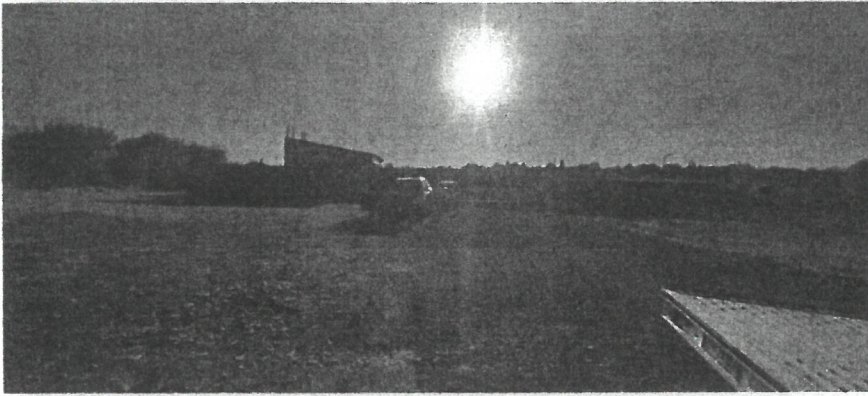
Evaluator
Ec. FOGAS EMILIAN HORATIU
Membru Titular Anevar
Leg. nr. 12609



Anexe

- **Poze obiectiv evaluat**
- **Comparabilele utilizate**

Poze imobil subiect evaluat



Teren intravilan

30 000 EUR negociabil

Satu Mare, Carei Vezi pe harta

Valabil din 29.10.2022 07:02:26

Teren intravilan

30 000 EUR negociabil

Satu Mare, Carei Vezi pe harta

Valabil din 29.10.2022 07:02:26

Specificatii

Numar fronturi 3

Descriere

Vand 12 Ari teren intravilan in Viile Carei zona Nyulhat. Terenul are curent pe proprietate, are apa și canalizarea la poartă, gazul la cca 50 m. Terenul este într-o zonă foarte buna, are 3 fronturi stradale, ideal pentru orice tip de construcție. Actele toate sunt in regula. Mai multe detalii la telefon.

Adauga fisier

Numar fronturi 3

Descriere

Vand 12 Ari teren intravilan in Viile Carei zona Nyulhat. Terenul are curent pe proprietate, are apa și canalizarea la poartă, gazul la cca 50 m. Terenul este într-o zonă foarte buna, are 3 fronturi stradale, ideal pentru orice tip de construcție. Actele toate sunt in regula. Mai multe detalii la

Adrian

Comparabila 3

TEREN INTRAVILAN CONSTRUCTIE CASA ALTE UTILIZARI

location_on Carei - vezi locația pe hartă

128.000 EUR *bar_chart*

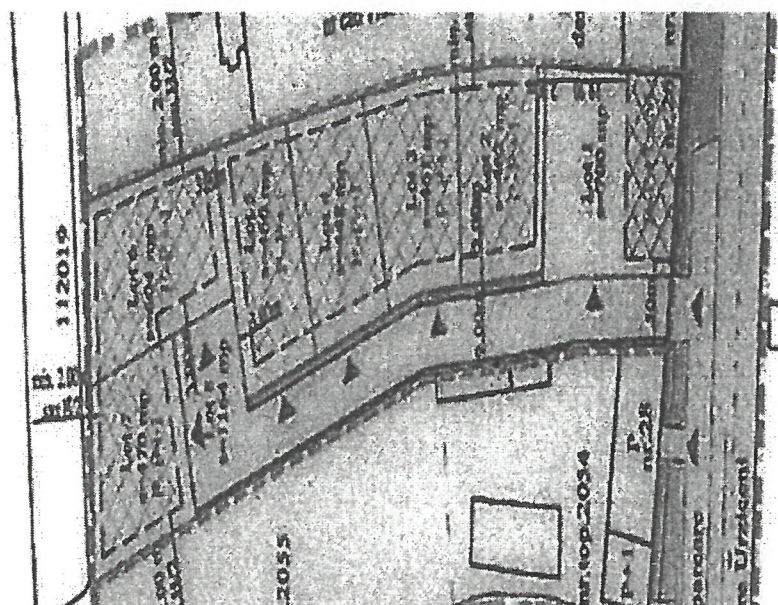
monetization_on Fă o ofertă *notification_important* Alertă pret

ID: VDI9.564754 Bronze Comision 0 Excluzivitate Comision: 0%

date_range Adăugat: 27 Octobrie 2022 *date_range* Actualizat: 28 Octobrie 2022 *visibility* 11

afișări *share* Distribuie *print* Tiparește







Detalii proprietate

- Tip oferta:teren
- Tip operatiune:de vanzare
- Pret Vanzare:128.000 EUR
- Judet:Satu Mare
- Localitate:Carei

- Suprafata teren:4800 mp
- Tip Teren:intravilan
- Deschidere:30
- Numar Fronturi:1

Descriere

BENEFICII PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:

Vanzare TEREN 4800 mp PARCELAT CU TOATE UTILITATILE SI ACTELE NECESARE constructiei de locuinte PUZ finalizat si aprobat pentru 7 loturi,

VAND urgent direct de proprietar!1. Beneficii oferite de zona:

- Vanzare teren 4800 mp, lotizat 7 loturi pentru constructia de locuinte cu toate utilitatile la limita proprietati, intravilan zona semicentrala , amplasata la drumul principal , Carei Urziceni Ungaria;
- 500 m pana la parcul central;
- 3 minute cu masina pana la STRANDUL TERMAL CAREI;
- zona linistita cu case ;
- 100 m, pana la statia auto si microbus;

- magazine, scoli, gradinite, farmacii in apropiere;
- teren intravilan ce face parte din categoria terenuri ocupate cu curti si constructii;

2. Beneficii tehnice ale ofertei:

- Terenul are o suprafata de 4800 mp cu o deschidere de 30 m ;
- pe acest teren se pote construi casa S/ P + 1 + M, sau alte constructii;
- are toate utilitatile la limita proprietati;

Preşedinte de şedinţă
FAZAKAS Zoltán



Contrasemnează
Secretar General al Municipiului Carei
ci. Adela-Crina OPRITOIU