

HOTĂRÂREA Nr. 294 / 24.10.2023

**privind aprobarea vânzării terenului intravilan,
identificat prin C.F. nr. 106919 Carei, nr.cad. 106919 în suprafață de 122 mp
situat în Municipiul Carei, Bulevardul 25 Octombrie**

Consiliul local al Municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință ordinară, la data de 24.10.2023

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 21576/18.10.2023 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea vânzării terenului intravilan, identificat prin C.F. nr. 106919 Carei, nr.cad. 106919 în suprafață de 122 mp situat în Municipiul Carei, Bulevardul 25 Octombrie ,

Având în vedere :

Raportul de specialitate nr 21587/18.10.2023 al Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol, prin care propune vânzarea terenului intravilan, identificat prin C.F. nr. 106919 Carei, nr.cad. 106919 în suprafață de 122 mp situat în Municipiul Carei, Bulevardul 25 Octombrie, înscris la poz. 216 în inventarul domeniului privat al Municipiului Carei, la prețul de 32.561,00 lei la care se adaugă TVA,

Văzând :

- Cererea nr 18596/14.09.2023 prin care dl Dragoș Vasile, domiciliat în Carei, str Stefan Vonhaz, nr 16, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 122 mp aferent construcției proprietate personală, situat în Care, Bulevardul 25 Octombrie nr 17,
- Raportul de evaluare întocmit de Expert Evaluator Fogaș Emilian Horațiu, înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 18498/13.09.2023,
- 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. 113754 Carei, nr.cad. 113754,
- Hcl nr 136/2023 privind aprobarea înscrierii în domeniul privat al Municipiului Carei a imobilului-teren, în suprafață de 122 mp, identificat cu CF nr. 106919 Carei nr. cad. 106919, situat în Carei, B-dul 25 Octombrie

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 – 18

Nr. total al consilierilor prezenți – 16

Nr. total al consilierilor absenți – 2

Voturi pentru - 16

Voturi împotriva - 0

Abțineri - 0

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 întocmit de Expert Evaluator Fogaș Emilian Horațiu, înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 18498/13.09.2023, privind terenul înscris în CF nr 106919 Carei, nr.cad. 106919, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea suprafeței de 122 mp teren, identificat prin CF nr 106919 Carei, nr.cad. 106919 situat în Municipiul Carei, Bulevardul 25 Octombrie, la valoarea de 32.561,00 lei, la care se adaugă TVA, valoare stabilită prin Raportul de evaluare nr 18498/13.09.2023, în favoarea dlui Dragoș Vasile, domiciliat în Carei, str Stefan Vonhaz, nr 16.

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 216 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 Dragoș Vasile
Instituției Prefectului județului Satu Mare

Art.7. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul Primăriei Municipiului Carei.

Președinte de ședință
Ioan MERCA

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



Carei, 24.10.2023
Red./Dact. A.C.O./G.M.T

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

Nr. total al consilierilor în funcție – 18
Nr. total al consilierilor prezenți – 16
Nr. total al consilierilor absenți – 2
Voturi pentru – 16
Voturi împotriva – 0
Abțineri – 0

Comparabila C

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-carei/8308g386i6177e09d35469fi1hg020g.html>

romimo.ro

Construiți



Adaugă anunț

Teren Carei

Satu Mare, Carei

43 000 EUR negociabil

0744755597



Am o idee interesantă de
dezvolcare a terenului

Am o idee interesantă de
dezvolcare a terenului

Contactează vânzătorul

Facebook

Instagram

Twitter

Nagy Katalin

Te contactez prin

WhatsApp

Distribuie anunțul pe



Descriere

De vânzare teren impropriu de construcții cu o suprafață de 737 mp, zonă rezidențială, teren cu o înălțime de 35m, în Carei, pe Bulevardul
Luciei, în apropiere de școală. Preț: 43000 euro negociabil.

Click aici pentru mai multe detalii

Anunțul este disponibil

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-carei/8308g386i6177e09d35469fi1hg020g.html>

Președinte de sedință
Ioan MERCA



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

CONSILIUL LOCAL CAREI	Raport de evaluare
NR. 18498	
DATA 13.09.2023	a proprietății imobiliare: Teren
REPARTIZAT:	

Adresa: Carei , str 25 Octombrie jud Satu Mare.

Proprietar: Municipiul Carei

Client: Municipiul Carei

Utilizator: Municipiul Carei

Se va tine seama de stricta confidentialitate in ceea ce priveste: datele, informatiile si continutul acestui Raport de Evaluare; acestea nu vor putea fi transmise unor terte persoane, multiplicat partial sau integral, decât cu acordul prealabil in scris al destinatarului.

Evaluator

Ec. FOGAS EMILIAN

Membru Titular A

Leg. nr. 12609



Cuprins

Certificare.....	4
1.2 Identificarea clientului și utilizatorului	5
1.3 Scopul evaluării.....	5
1.4 Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate.....	5
1.5 Tipul valorii. Data evaluării. Data inspecției. Data raportului.....	5
1.6 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	6
1.7 Natura și sursa informațiilor utilizate.....	6
1.8 Ipoteze generale și ipoteze speciale.....	7
1.9 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
1.10 Declararea conformității cu SEV	8
1.11 Descrierea raportului.....	9
Capitolul 2. Prezentarea datelor	9
2.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	9
2.3 Descrierea terenului	10
2.4 Istoricul proprietății subiect	10
Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare	10
3.2 Analiza cererii	11
3.3 Analiza ofertei.....	11
3.4 Echilibrul pieței.....	11
Capitolul 4. Cea mai bună utilizare.....	12
Capitolul 5. Evaluarea.....	12
5.1. Stabilirea valorii cu ajutorul abordării valorii de piață	12
Capitolul 6. Reconcilierea datelor. Concluzia asupra valorilor	18

Sinteza raportului

În conformitate cu datele înregistrate și analizate colectate de Evaluatori, prezentul raport de evaluare, se adresează exclusiv 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. 25 Octombrie, Identificată - în CF. Nr 106919 Carei, număr cadastral 106919 cu suprafața de 122 mp

În prezenta lucrare va fi prezentată parcela cu caracteristici și utilități ca un teren în suprafață 122 mp, analizat în ipoteze generale și ipoteze speciale, fiind supusă unei operațiuni de posibilă vânzare.

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 30.08.2023. Curs valutar 4.9424 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.

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

Nr crt	Suprafață (mp)	Valoare unitară (euro/mp)	Valoare piață (euro)	Valoare piață (lei)
1	122	54	6,588	32,561

Datele sunt cuprinse în anexele la prezentul raport.

Evaluator :

Ec. FOGAS EMILIAN

Membru Titular Anchetă

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, STR 1 Decembrie 1918 nr 40 avind CIF 4481160 PRIN REPRESENTANT Osan Adrian

Calitatea de utilizator desemnat îi revine exclusiv **MUNICIPIUL CAREI Carei**, cu sediul în Carei STR 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 curți construcții situat intravilan a Municipiului Carei, județul Satu Mare, localizat în partea centrală a municipiului. Terenul se afla pe strada 25 Octombrie. Proprietatea înregistrată în cartea funciară cu în CF. Nr 106919 Carei, nr cadastral nou 106919 cu suprafața de 122mp
Zona unde este localizat terenul este centrală, lipit de clădirea fostului centru comercial „Victoria” lângă Monumentul Ostașului Român.

Drepturi de proprietate: Imobilul subiect este în proprietatea UAT Municipiul Carei, conform Extrasului de Carte Funciara.

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 30.08.2023 în prezența reprezentantului Adrian Osan. 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, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună.

Data evaluării 30.08.2023

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 4.9424 RON/EURO.

Data raportului 08.09.2023.

1.6 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Au fost primite toate datele și documentele necesare procesului de evaluare(Extras de Carte Funciară(Extras CF), act de dezmembrare. 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)

- 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 construcție P+1 care nu face subiectul evaluării. La finalizarea cercetărilor de pe piață evaluatorul a cules informații despre:

Date despre cerere și ofertă;

Informații asupra prețurilor;

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;
- Valoarea este estimată prin asimilare, deoarece în centrul mun. Carei nu există tranzacții certe de terenuri.

Ipoteze speciale:

Conform cererii clientului se va evalua dreptul de proprietate asupra terenului, așadar se exclud orice edificii identificate pe teren, la momentul inspecției

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 afară 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 Declararea conformității 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 normele 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 „Termeni 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 cu caracteristica de teren CURTI-CONSTRUCTI, iar piața pe care se bazează prezentul raport este definită de terenuri din categoria Curti construcții din raza 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.

2.2 Descrierea situației juridice

Imobilul subiect este în proprietatea UAT MUNICIPIUL CAREI., Proprietatea imobiliară subiect este Teren inclus în categoria teren Curti construcții situat în intravilanul municipiului, județul Satu Mare. Dreptul de proprietate este în cota de 1/1. Dreptul de proprietate este dobândit prin lege, înscris în Act Administrativ nr 136. Din 09/05/2023 emis de Consiliul Local Carei, Act Administrativ nr 12315 din 14/06/2023 emis de UAT Carei, Act Administrativ nr 11809 din 07/06/2023 emis de UAT CAREI, Act Administrativ nr 4893/SJ din 18/05/2023 emis de Instituția Prefectului Județul Satu Mare. Informații regăsite în CF. Nr 106919 Carei, nr cadastral 106919

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

2.3 Descrierea terenului

Terenul subiect este în zonă comercială cu spații comerciale și blocuri de locuințe, Parcul Dendrologic Carei, Monumentul Ostașului Român. În urma inspecției evaluatorul constată că este pe teren se regăsește o construcție care are o utilizare comercială, însă aceasta nu face obiectul evaluării. Forma terenului este aproximativ regulată în forma de poligon dreptunghic.

2.4 Istoricul proprietății subiect

Evaluatorul nu a primit informații legate de istoricul proprietății.

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 limită geografică este Municipiul Carei.

Deși județ mic, Satu Mare are din punct de vedere al pieței imobiliare nivelul dinamicității vânzărilor pentru tipul proprietăților care 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 EURO	Preț (euro)	Planeitatea	Drept de proprietate transmis	Utilități	intavilan
1.	600 ofertă	55	33 000	Drept	Integral	La limita	Da
2.	760 ofertă	51	38 500	Drept	Integral	La limita	Da
3.	707 ofertă	61	43 000	Drept	Integral	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 2 iar capătul inferior al intervalului este la comparabila nr 1 tranzacție certa

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.

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- ofertat , cu suprafață de 600 m², formă regulată, cu acces la str. Ștefan Octavian Iosif. Preț de vânzare 55€/m² deschidere 25 m.

Comparabila B: teren curți construcții, în Municipiul Carei, cu suprafață de 760 m², cu acces de pe str. Constantin Mille, O. Densușeanu. Preț de vânzare 51 €/m².deschidere 30m,

Comparabila C: teren intravila Municipiul Carei in suprafață de 707 m², in zona strandului. Preț de vânzare 61 €/mp. Deschidere 30 m- oferta

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= 4.9424 Lei

TEREN CONSIDERAT LIBER	Sir. Municipiilor	Stefan Octavian Iosif	Sir. Const. Mille	zona strandului
Suprafata [mp]	122	oferta	oferta	oferta
Front si raportul laturilor	4m, raport 1:3	600	760	707
PRET VANZARE (EURO/imp)	?	30m, raport 1:1	30, raport 1:0.8	30 m, raport 1:0.8
1		€ 55	€ 51	€ 61
CONDITII DE PIATA				
Conditii ale pietei		oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru conditii ale pietei		-5%	-5%	-5%
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 52	€ 48	€ 58
Explicatii 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 restrictii legale		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 52.25	€ 48.45	€ 57.95
Explicatii ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
3				
CONDITII DE FINANTARE				
Condiția de finanțare	plată integrală BANCAR	similar	similar	similar
Ajustare pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 52.25	€ 48.45	€ 57.95
Explicatii ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
4				
CHELTUIELI IMEDIATE DUPA CUMPARARE				
Cheltuieli imediate dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
Ajustare pt. Cheltuieli		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 52.25	€ 48.45	€ 57.95
Explicatii ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
5				
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vânzare	atipice	atipice	obiective	obiective
Ajustare pt. conditii de vânzare	(motivația părților)	€ 2.00	-€ 2.00	-€ 2.00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 50.25	€ 46.45	€ 55.95
Explicatii ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

6	DREPTUL DE PROPRIETATE								
	Drepturi de proprietate transmise		Integral	Integral			Integral	Integral	
	Ajustare pentru drepturi de proprietate		0%	0%			0%	0%	
	Pret ajustat (EURO/mp)		€ 50,25	€ 46,45			€ 46,45	€ 55,95	
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul			nu este cazul	nu este cazul	
7	LOCALIZARE								
	Localizare	Str. Muncitorilor	Stefan Octavian Iosif	Str. Const. Mille				zona strandului	
	Ajustare pentru localizare		0%	5%			0%	0%	
	Explicații ajustări		nu este cazul	ajustare datorită localizării inferioare			€ 2,32	€ 0,00	
	Front, formă, raport dimensiuni	4m, raport 1:3	30m, raport 1:1	30, raport 1:0,8				nu este cazul	
	Ajustare pt. front, formă, dimensiuni		-5%	-5%			-5%	-5%	
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul			€ 2,32	€ 2,80	
8	CARACTERISTICI FIZICE								
	Suprafața (mp)	122	600	760			0%	0%	707
	Ajustare pentru suprafața		0%	0%			€ 0,00	€ 0,00	
	Explicații ajustări		ajustare funcție de suprafața (o suprafață mai mare se tranzacționează cu pret unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafața (o suprafață mai mare se tranzacționează cu pret unitar mai mic)				ajustare funcție de suprafața (o suprafață mai mare se tranzacționează cu pret unitar mai mic)	
	Topografia (planitate)	plana -dreptunghiular	plan paralelogram	plana dreptunghi				plana similar	
	Ajustare pt. topografie		2%	-3%			-3%	-3%	
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul			€ 1,39	€ 1,68	
	Acces șosea	Drum principal	Drum secundar	Drum secundar				Drum secundar	
	Ajustare pt. acces		5%	5%			5%	5%	
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul			€ 2,32	€ 2,80	
	Regim înălțime	P	P+E	P+E			0%	P+E	
	Ajustare pentru construcție		0%	0%			0%	0%	
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul			€ 0,00	€ 0,00	

9	CARACTERISTICI ECONOMICE					
	Utilități disponibile			toate la limita terenului	toate la limita	
				5%	5%	
	Ajustare pentru utilități		€ 2.51		€ 2.32	€ 2.80
	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	
				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 BUNA UTILIZARE	comercial		rezidențial	rezidențial	
			1%	1%	1%	
	Ajustare pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.50		€ 0.46	€ 0.56
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
	Preț ajustat (EURO/mp)		54	50	58	
	Ajustare totală netă	(absolut)	€ 1.97	€ 1.67	-€ 0.37	
		(procentual)	4%	3%	-1%	
	Ajustare totală brută	(absolut)	€ 11.10	€ 13.20	€ 12.68	
		(procentual)	20%	26%	21%	



Ec. FOGAS EMILIAN HORATIU
 Membru Titular Anexa 1
 Leg. nr. 12609

Interpretare ajustări:

Comparabilele au fost ajustate cu un procent de -5% din marja de negociere.

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 : Subiectul evaluat este sub construcția deținută de alte persoane, iar acest lucru indică o condiție atipică de vânzare. În consecință toate comparabilele au fost ajustate cu 2 euro/mp.

Condițiile pieței (data evaluării) - toate comparabilele sunt valabile pentru 2023 (toate sunt verificate telefonic).

Localizare: Comparabila B a fost ajustată cu un procent de 5% deoarece localizarea este considerată mai slabă față de restul comparabilelor și față de subiect.

Suprafața totală teren (m²): nu este cazul

Front, forma: Toate comparabilele sunt ajustate cu un procent de -5% deoarece acestea au o formă mai bună pentru utilizarea comercială.

Planeitate: comparabilele nu au fost ajustate toate fiind plane.

Intravilan/Extravilan: nu este cazul

Utilități: Toate comparabilele au utilități disponibile

Acces: nu este cazul deoarece accesul este facil la toate comparabilele

Capitolul 6. Reconcilierea datelor. Concluzia asupra valorilor

Valoarea probabilă pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind similară valorii ajustate 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

Nr crt	Suprafață (mp)	Valoare unitară (euro/mp)	Valoare piață (euro)	Valoare piață (lei)
1	122	54	6,588	32,561

Evaluator

Ec. FOGAS EMILIAN HORATIU

Membru Titular

Leg. nr. 12609

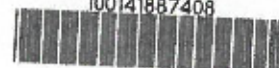


EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106919 Carei

Nr. cerere	20977
Ziua	15
Luna	06
Anul	2023

Cod verificare
100141887408



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Carei, Jud. Satu Mare

Nr. CF vechi: 9280 CAREI
Nr. topografic: 2975/41 CAREI

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106919	122	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	106919-C1	Loc. Carei, Jud. Satu Mare	S. construita la sol: 54 mp; Corp de birou, in mun. Carei. - este realizată din cărămidă, - nu deține certificat de performanță energetică, - nu este dotată cu lift.

B. Partea II. Proprietari și acte

B. Partea II. Proprietari și acte		
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15415 / 11/07/2013		
Act Notarial nr. 1083, din 11/07/2013 emis de Micu Elena Minerva;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
	1) DRAGOS VASILE, cas. cu	
	2) DRAGOS RITA ERIKA, bun comun	
20977 / 15/06/2023		
Act Administrativ nr. 136, din 09/05/2023 emis de CONSILIUL LOCAL CAREI; Act Administrativ nr. 12315, din 14/06/2023 emis de UAT CAREI; Act Administrativ nr. 11809, din 07/06/2023 emis de UAT CAREI; Act Administrativ nr. 4893/SJ, din 18/05/2023 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI JUDETUL SATU MARE;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL CAREI, CIF:4481160, Domeniul privat	
C. Partea III. SARCINI		

C. Partea III. SARCINI .

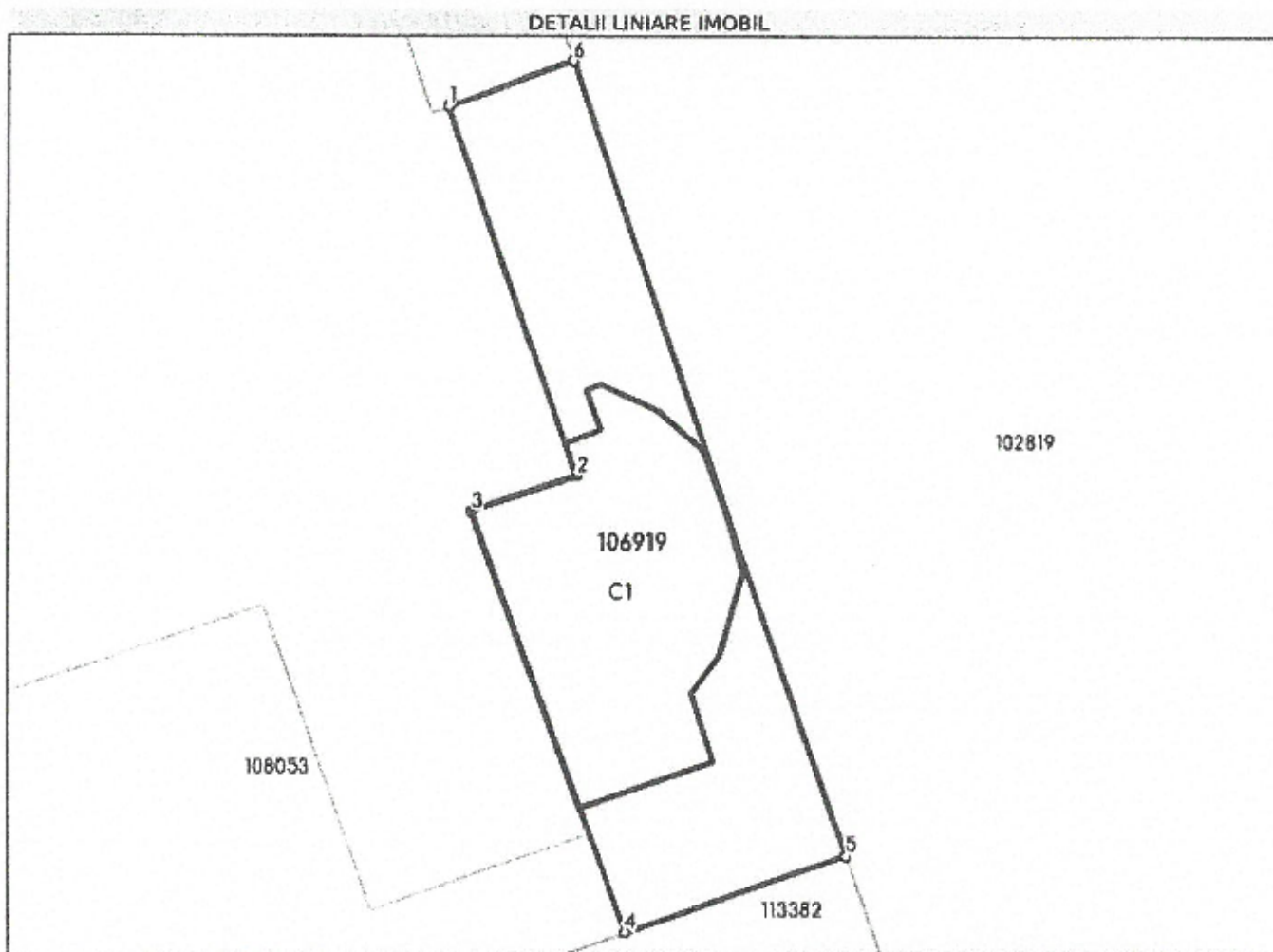
Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106919	122	

* 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	curți construcții	DA	122	-	2975/41	2975/41CARE I	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	106919-C1	construcții industriale și edilitare	54	Cu acte	S. construită la sol: 54 mp; Corp de birou, în mun. Carei. - este realizată din cărămidă, - nu deține certificat de performanță energetică, - nu este dotată cu lift.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.932
2	3	3.068

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
3	4	12.492
4	5	6.465
5	6	23.412
6	1	3.682

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 263.

Data soluționării,

29-06-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
COSMIN TIBERIU JUNJAN

JUNJAN COSMIN TIBERIU
ASISTENT REGISTRATOR PRINCIPAL
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Poze 25 octombrie



Comparabila A

<https://www.olx.ro/d/oferta/terenuri-pentru-constructii-case-IDgeHrX.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>



Postat 28 septembrie 2018

Terenuri pentru constructii case

5 500 € Prețul e negociabil

☒ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

DESCRIERE

Vand loturi de teren, parcele pentru constructii, intravilan cu PUZ.
Cănel St. Ștefan Octavian Iosif
Tel. 0711111111

PRIVAT

Hev
De la 1000 de lei pe săptămână
Act. pe 10 ani, 1000 lei pe săptămână

Trimite mesaj

075 787 8747

Mă mulțumesc de acest anunț (3/10/10)

LOCALIZARE

Cănel, Satu Mare



10/10

10/10

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat

Cănel St. Ștefan Octavian Iosif

Azișă mai multe

Protejează-te



<https://www.olx.ro/d/oferta/terenuri-pentru-constructii-case-IDgeHrX.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>

Comparabila B

[← Înapoi la listă](#) [Terenuri de vânzare](#) > [Satu Mare](#) > [Cănel](#) > [De vânzare Teren intravilan 760 mp Cănel-Const. Mille- Comision 0% cu](#)



1/7

De vânzare Teren Intravilan 760 mp Cănel-Const. Mille- Comision 0% cu

38 500 €
51 €/mp
[Propune un preț](#)

[Trimite mesajul](#)

Raportază

Agentie imobiliara
Mr Exclusivitate Premier Satu Mare
774 afișează numărul
Satu Mare, Satu Mare (localitate)
[Vezi toate ofertele](#)

Prezentare generală

Suprafață: **760 m²** Tip teren: Intravilan

Rata estimată: 1.133 RON/lună
Avans: 28.580 RON (15%)
Perioada împrumutului: 30 ani
[Folosește calculatorul de credit](#)

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

113 - 2520

Adresa: Strada Densușanu, Cănel, Satu Mare
Online Descriere: 1/1/1 - (Detalii) [Vezi Det.](#)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-760-mp-carei-const-mille-comision-0-cu-IDw34o.html>