

HOTĂRÂREA Nr. 295 / 24.10.2023

privind aprobarea vânzării terenului intravilan,
identificat prin C.F. nr. 113754 Carei, nr.cad. 113754 în suprafață de 1586 mp
situat în Municipiul Carei, Calea Armatei Române

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

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 21575/18.10.2023 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea vânzării terenului intravilan, identificat prin C.F. nr. 113754 Carei, nr.cad. 113754 în suprafață de 1586 mp situat în Municipiul Carei, Calea Armatei Române,

Având în vedere :

Raportul de specialitate nr 21586/18.10.2023 al Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol, prin care propune vânzarea terenului intravilan, identificat prin C.F. nr. 113754 Carei, nr.cad. 113754 în suprafață de 1586 mp situat în Municipiul Carei, Calea Armatei Române, înscris la poz. 214 în inventarul domeniului privat al Municipiului Carei, la prețul de 89.205,00 lei la care se adaugă TVA,

Văzând :

- Cererea nr 7570/13.04.2022 prin care dl Tămaș Cătălin, domiciliat în Carei, Calea Armatei Române nr 10/31, solicită comasarea și cumpărarea terenului în suprafață de 1586 mp aferent casei proprietate personală, situat în Carei Calea Armatei Române,
- Raportul de evaluare întocmit de Expert Evaluator Fogaș Emilian Horațiu, înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 18499/13.09.2023,
- 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 97/2023 privind aprobarea documentației tehnico-cadastrale în vederea alipirii unor imobile - terenuri în suprafață alipită de 1586 mp, situate în Carei, Calea Armatei Române,

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

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 18499/13.09.2023, privind terenul înscris în CF nr 113754 Carei, nr.cad. 113754, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.2. Se aprobă vânzarea suprafeței de 1586 mp teren, identificat prin C.F. 113754 Carei, nr.cad. 113754 situat în Municipiul Carei, Calea Armatei Române, la valoarea de 89.205,00 lei, la care se adaugă TVA, valoare stabilită prin Raportul de evaluare nr 18499/13.09.2023, în favoarea dlui Tămaș Cătălin, domiciliat în Carei, Calea Armatei Române nr 10/31.

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 214 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 Tămaș Cătălin
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
Ioan MERCA

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



Carei, 24.10.2023
Red./Dist. 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

Raport de evaluare

a proprietății imobiliare: Teren

CONSILIUL LOCAL CAREI
NR. <u>18499</u>
DATA <u>13.09.2023</u>
REPARTIZAT: _____

Adresa: Carei , Calea Armatei Romane, alee secundară jud Satu Mare.

Proprietar: Municipiul Carei

Client: Municipiul Carei

Utilizator: 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, multiplicare parțial sau integral, decât cu acordul prealabil in scris al destinatarului.

Evaluator

Ec. FOGAS EMILIAN HORATIU

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 teren din intravilanul mun. Carei, de pe Calea Armatei Române identificată astfel CF. Nr 113754 Carei, numar cadastral 113754 cu suprafata de 1586 mp

În prezenta lucrare va fi prezentată parcela cu caracteristici și utilități ca un teren în suprafață 1586 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	1,586	11	18,049	89,205

Datele sun cuprinse in 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

Membru Titular

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 terenul 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 periferică a municipiului. Terenul se afla pe strada Calea Armatei Române, pe o stradă secundară, în spatele restaurantului „La Moara”. Terenul este înregistrat în Cartea Funciară cu nr 113754 Carei, nr cadastral nou 113754 nr A1 cu suprafața de 1586mp

Zona unde este localizat terenul (curți construcții) este periferică cu acces rutier asfaltat la drum secundar al str. Calea Armatei Române

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 clădire cu utilizare necunoscută de către evaluator. 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 Horașiu;

- 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;

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 constructii 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 constructii 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 Notarial nr 4861 din 09/06/2023 emis de Cherestiesiu Zsolt, act administrativ nr 48554 din 15/02/2022 emis de OCPI SATU MARE. Informații regăsite în CF. Nr 113754 Carei, nr cadastral 113754

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 rezidențială cu case unifamiliale. În urma inspecției evaluatorul constată că pe teren se regăsește o construcție în stare bună (fără a inspecta părțile interioare) însă acestea nu fac obiectul evaluării. Forma terenului este regulată aproximativ dreptunghiulară

2.4 Istoricul proprietății subiect

Evaluatorul a primit informații legate de istoricul proprietății: construcția a fost edificată înainte de anul 1990 și a fost utilizată ca depozit.

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 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 EURO	Preț (euro)	Planeitatea	Drept de proprietate transmis	Utilități	intavilan
1.	4000 tranzactie	8	32000	Drept	Integral	Curent electric	Da
2.	1200 Ofertă	25	30000	Drept	Integral	Curent electric	Da
3.	4800 ofertă	27	129600	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 1 iar capătul inferior al intervalului este la comparabila nr 1 tranzactie 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, deoarece această utilizare permite suprafeței evaluate să fie permisiv legală, posibil fizic, fezabil 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- tranzacționat , cu suprafață de 1000 m², formă trapezoidal cu acces la calea Armata României asfalt, Preț de vânzare 9€/m². deschidere 30m. Tranzacție certă anul 2022

Comparabila B: teren curți construcții, în Municipiul Carei, cu suprafață de 4000 m², cu acces de pe str. Grădina Viilor (Nyulhat). Preț de oferta 25€/m². deschidere 30m,

Comparabila C: teren intravila Municipiul Carei in suprafata de 4800 m², pe str. Somes. Preț de vânzare 27 €/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	Calea Armatei Române	Calea Armatei Române	sir NYULHAT	STR SOMES
Suprataja [mp]	1.586	tranzactie contă	ofertă	ofertă
Front si raportul laturilor	25m, raport 1:2.5	4.000	1.200	4.800
PREȚ VÂNZARE (EURO/mp)	?	30m, raport 1:4.4	15, raport 1:5,3	30 m, raport 1:5,3
1 CONDIȚII DE PIATĂ		€ 8	€ 25	€ 27
Condiții ale pieței				
Ajustare pentru condiții ale pieței		tranzactie contă	ofertă	ofertă
Preț ajustat (EURO/mp)		0%	-5%	-5%
Explicații ajustări		€ 8	€ 24	€ 25
2 RESTRICTII LEGALE		marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării
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 DUPE CUMPARARE				
Cheltuieli imediate după cumparare	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)	14%	-10%	-10%
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 9.10	€ 21.38	€ 22.74
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%				
	Pret ajustat (EURO/mp)	€ 9.10	€ 21.38	€ 22.74				
	Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul				
7	LOCALIZARE							
	Localizare	Calea Armatei Române	str NYULHAT	STR SOMES				
	Ajustare pentru localizare	0%	-10%	-10%				
	Explicații ajustări	nu este cazul	ajustare datorată localizării superioare	ajustare datorată localizării superioare				
	Front, forma, raport dimensiuni	25m, raport 1:2.5	15, raport 1:5,3	30 m, raport 1:5,3				
	Ajustare pt. front, formă, dimensiuni	10%	15%	15%				
	Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul				
8	CARACTERISTICI FIZICE							
	Suprafata (mp)	1,586	1,200	4,800				
	Ajustare pentru suprafata	15%	0%	20%				
	Explicații ajustări	ajustare functie de suprafata (o suprafata mai mare se tranzactioneaza cu pret unitar mai mic)	ajustare functie de suprafata (o suprafata mai mare se tranzactioneaza cu pret unitar mai mic)	ajustare functie de suprafata (o suprafata mai mare se tranzactioneaza cu pret unitar mai mic)				
	Topografia (planitate)	piana -dreotungiułara	piana dreptunghi	piana similar				
	Ajustare pt. topografie	0%	0%	0%				
	Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul				
	Acces șosea	alee din secundar DN 1 F	malee macadam	stradă asfaltată				
	Ajustare pt. acces	0%	0%	-5%				
	Explicații ajustări	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00				
	Regim inaltime	P	P	P+E				
	Ajustare pentru construcție	0%	0%	-1%				
		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.23				

Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
9 CARACTERISTICI ECONOMICE				
Utilități disponibile	curent electric	toate la limita	toate la limita	nu este cazul
Ajustare pentru utilități	0%	-4%	-4%	-4%
Explicații ajustări	nu este cazul	reprezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități	-€ 0.21
10 TIPUL TERENULUI	Intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare pentru tipul zonei	0%	0%	0%	0%
Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	€ 0.00
10 CEA MAI BUNA UTILIZARE	nerezidențial	nerezidențial	nerezidențial	REZIDENTIAL
Ajustare pentru Cea mai bună utilizare	0%	-5%	-5%	-5%
Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	-€ 1.14
Preț ajustat (EURO/imp)	11	21	26	
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 0.99	-€ 0.99	€ 2.82
	(procentual)	30%	4%	11%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 2.41	€ 7.41	€ 13.10
	(procentual)	30%	30%	49%

Ec. FOGAS EMILIAN HORATIU

Membru Titular Anevar
Leg. nr. 12609



Interpretare ajustări:

Comparabilele B și C au fost ajustate cu o marja de negociere. Comparabila A este tranzacție certă. Informațiile sunt din piață

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: Condițiile de vânzare sunt atipice deoarece proprietatea subiect este concesionată pe o perioadă de 50 de ani din anul 1992. Comparabila A a fost ajustată cu un procent de 13,8% din cauza că această comparabilă este o tranzacție din anul 2021. Procentul reprezintă rata inflației a anului 2022

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

Localizare: Comparabila B și C a fost ajustată cu un procent de -10% deoarece localizarea este considerată mai bună față de restul comparabilelor și față de subiect.

Suprafața totală teren (m²): Comparabilele au fost ajustate din punct de vedere al suprafețelor și al frontului/formei.

Planeitate: comparabilele nu au fost ajustate toate fiind plane.

Intravilan/Extravilan: nu este cazul

Utilități: Toate comparabilele au utilitățile la marginea parcelei nuste cazul de ajustari

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

Utilitate: Comparabilele B și C au fost ajustate cu un procent de -4% deoarece acestea au toate utilitățile disponibile la limită

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	1,586	11	18,049	89,205

Evaluator

Ec. FOGAS EMILIA HORATIU

Membru Titular

Leg. nr. 12609





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SATU MARE
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Carei

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 113754 Carei

Nr. cerere	20257
Ziua	13
Luna	06
Anul	2023

Cod verificare
10014754148



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Carei, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113754	1.586	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	113754-C1	Loc. Carei, Jud. Satu Mare	S. construita la sol:151 mp; DEPOZIT CONSTRUIT ÎNAINTE DE ANUL 1990. SUPRAFTA CONSTRUITA DESFASURATA=151 MP

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20257 / 13/06/2023 Act Notarial nr. 4861, din 09/06/2023 emis de Cherestesiu Zsolt; Act Administrativ nr. 4854, din 15/02/2022 emis de OCPI SATU MARE;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare in seria rangului Inch. cf. 10982/2015, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) TAMAS CATALIN 2) TAMAS ELENA	A1.1
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE in seria rangului Inch. cf. 46240/2022, nationalizare in baza Decretului 119/1948 cu Inch. cf. 606/1964, Inch. 4831/2009 cf., Inch. cf. 15404/2017, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CAREI, CIF:4481160, DOMENIU PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI

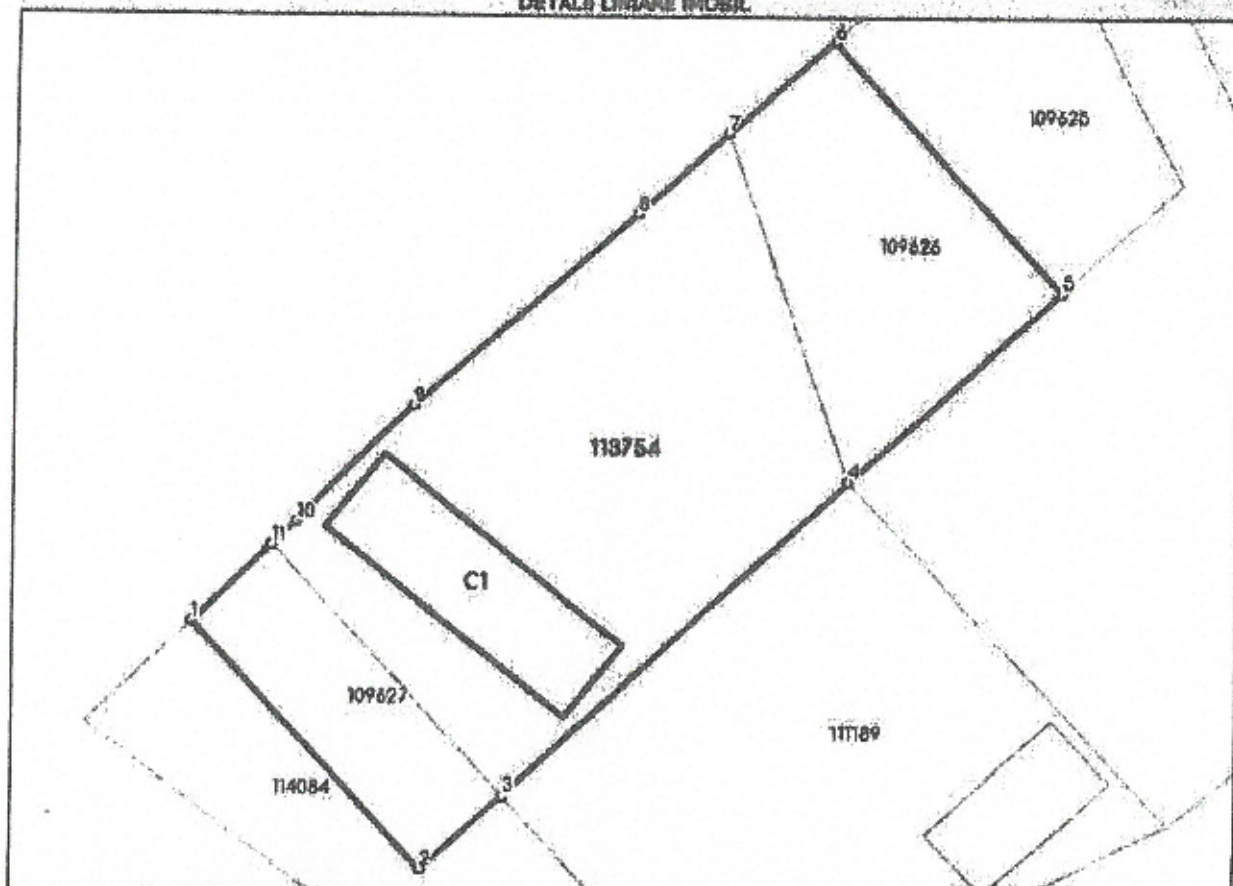
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
20257 / 13/06/2023 Act Notarial nr. 4861, din 09/06/2023 emis de Cherestesiu Zsolt; Act Administrativ nr. 4854, din 15/02/2022 emis de OCPI SATU MARE;		
C3	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 50 ani Incepand cu data de 19.04.1992 in seria rangului Inch. cf. 10982/2015, Inch. cf. 2571/2022 si Inch. cf. 2572/2022, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) TAMAS CATALIN	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113754	1.586	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALI LINIARE MOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.000	-	-	-	
2	neproductiv	DA	586	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	113754-C1	construcții industriale și edilitare	151	Cu acte	S. construita la sol: 151 mp; DEPOZIT CONSTRUIT ÎNAINTE DE ANUL 1990. SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ=151 MP

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	24.862
2	3	8.021

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	33.915
4	5	20.813
5	6	24.974
6	7	10.0
7	8	8.97
8	9	21.554
9	10	12.0
10	11	2.452
11	1	8.023

^{**} 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. 222.

Data soluționării,
13-06-2023

Asistent Registrator,
MARIA BERES

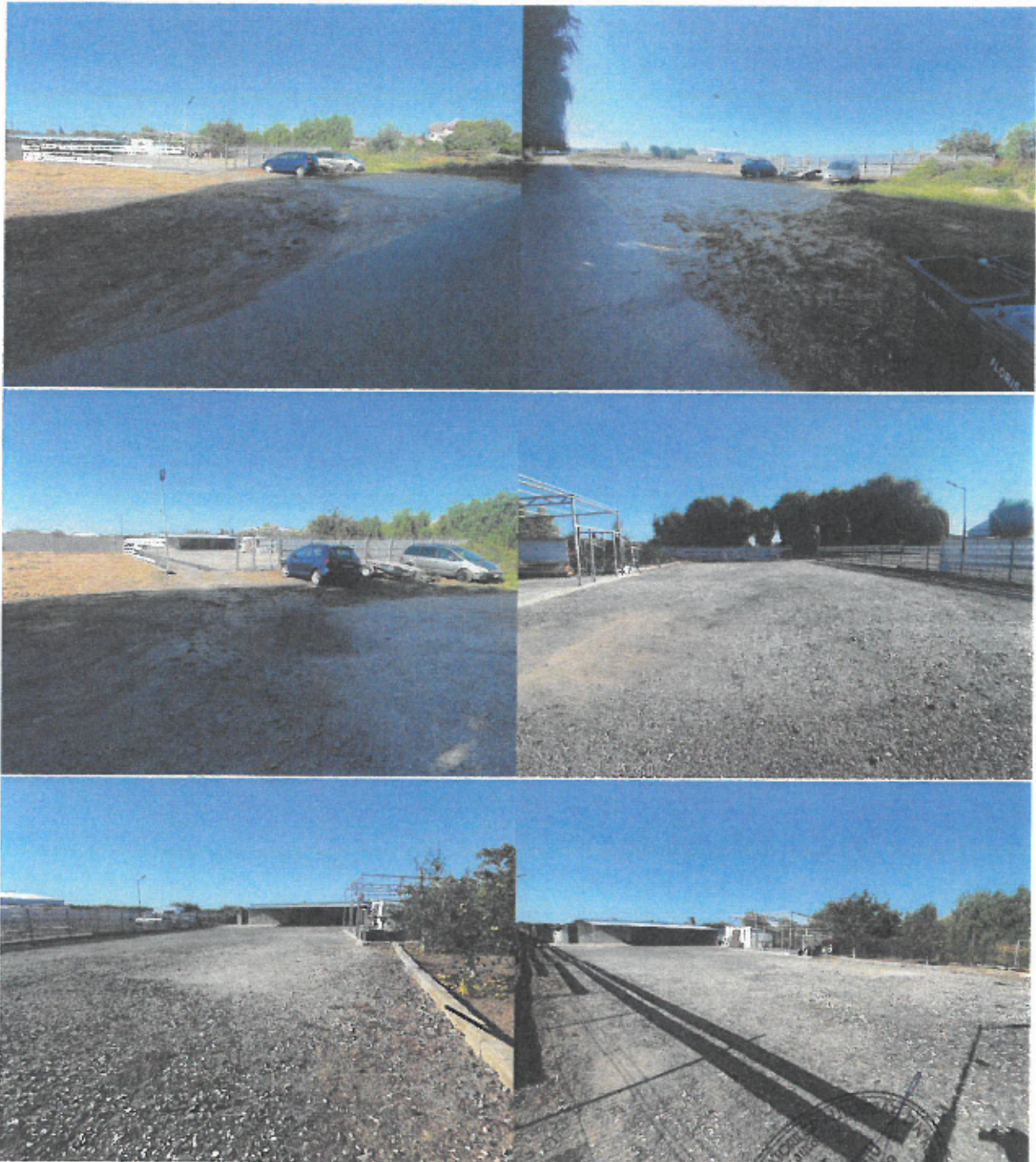
Referent,

Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Poze Calea Armatei Romane



COMPARABILA 2

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

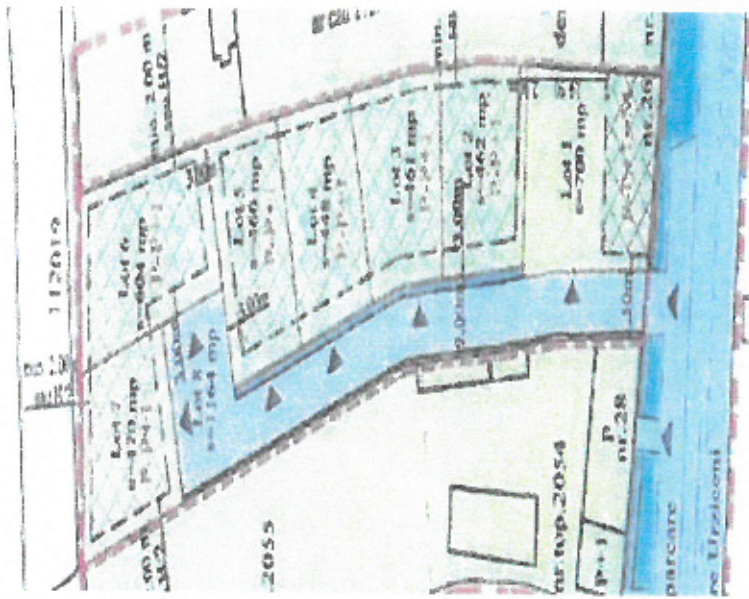
128.000 EUR *bar_chart*

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 proprietatii, 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 poate construi casa S/ P + 1 + M, sau alte constructii;
- are toate utilitatile la limita proprietati;

Preşedinte de şedinţă
Ioan MERCA



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