

H O T Ă R Ă R E A Nr. 296 / 24.10.2023

**privind aprobarea vânzării terenului intravilan,
identificat prin C.F. nr. 114359 Carei, nr.cad. 114359 în suprafață de 507 mp
situat în Municipiul Carei, str. Muncitorilor**

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

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 21574/18.10.2023 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea vânzării terenului intravilan, identificat prin C.F. nr. 114359 Carei, nr.cad. 114359 în suprafață de 507 mp situat în Municipiul Carei, str. Muncitorilor,

Având în vedere :

Raportul de specialitate nr 21585/18.10.2023 al Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol, prin care propune vânzarea terenului intravilan, identificat prin C.F. nr. 114359 Carei, nr.cad. 114359 în suprafață de 507 mp situat în Municipiul Carei, str. Muncitorilor, înscris la poz. 207 în inventarul domeniului privat al Municipiului Carei, la prețul de 109.919,00 lei la care se adaugă TVA,

Văzând :

- Cererea nr 23322/07.11.2022 prin care dl Binder Eugen, domiciliat în Carei, str Independenței nr 9 solicită cumpărarea terenului în suprafață de 507 mp aferent clădirilor proprietate personală, situate în Carei str Muncitorilor nr 21,
- Raportul de evaluare întocmit de Expert Evaluator Fogaș Emilian Horațiu, înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 18497/13.09.2023,
- 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. 114359 Carei, nr.cad. 114359,
- Hel nr 330/2022 privind aprobarea înscrierii în domeniul privat al Municipiului Carei a unui imobil-teren în suprafață de 507 mp, identificat cu nr top 7872/93/a, 7877/a, situat în Carei, str. Muncitorilor

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,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de Expert Evaluator Fogaș Emilian Horațiu, înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 18497/13.09.2023, privind terenul înscris în CF nr 114359 Carei, nr.cad. 114359, 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 - 15

Voturi împotriva - 0

Ahțineri - 0

Nu participă la vot - 1

Art.2. Se aprobă vânzarea suprafeței de 507 mp teren, identificat prin C.F. 114359 Carei, nr.cad. 114359 situat în Municipiul Carei, str. Muncitorilor nr.21, la valoarea de 109.919,00 lei, la care se adaugă TVA, valoare stabilită prin Raportul de evaluare nr 18497/13.09.2023, în favoarea dlui Binder Eugen, domiciliat în Carei, str Independenței nr 9.

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 207 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 Binder Eugen
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 - 15
Voturi împotriva - 0
Abțineri - 0
Nu participă la vot - 1

CONSILIUL LOCAL CAREI
NR. 18497
DATA 13.09.2023
REPARTIZAT: _____

Raport de evaluare

a proprietății imobiliare: Teren

Adresa: Carei , str Muncitorilor, nr 21 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, multiplicat parțial sau integral, decât cu acordul prealabil in scris al destinatarului.

Evaluator

Ec. FOGAS EMILIAN HORATIU

Membru Titular ANEVAR

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.....	12
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	19

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. str. Muncitorilor NR 21 astfel :

Identificată - în CF. Nr 114359 Carei, numar cadastral 114359 cu suprafata de 507 mp

În prezenta lucrare va fi prezentată parcela cu caracteristici și utilități ca un teren în suprafață 507 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	507	43.87	22,240	109,919

Datele sun cuprinse in anexe 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 toata 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 REPREZENTANT 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 curti constructii rezidențiale situat intravilan a Municipiului Carei, județul Satu Mare, localizat în partea periferică a municipiului. Terenul se afla pe strada Muncitorilor cu doua deschideri, a doua este pe str. Livezilor. Proprietatea înregistrate în cartea funciara cu in CF. Nr 114359 Carei, nr cadastral nou 114359 cu suprafata de 507mp

Zona unde sunt localizate terenurile (curti constructii si arabil) este periferică cu acces rutier asfaltat la strada. Atât str. Muncitorilor cât și Livezilor sunt străzi secundare cu trafic redus și nivel de zgomot redus. Tot în aceeași zonă se află și ștrandul termal

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, neexpușe 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 antenă de radio-telecomunicații. La finalizarea cercetărilor de pe piață evaluatorul a cules informații despre:

Date despre cerere și ofertă;

Informații asupra prețurilor;

Tranzacții certe ale perioadei 2022-2023 similare și în aceeași zonă și 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;
- Terenul este evaluat în ipoteza în care este liber, fără construcții, așadar se va estima valoarea de demolare pe mp de teren.

Ipoteze speciale:

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 „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 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 Administrativ nr 330 din 15/12/2022 emis de consiliul local Carei, Act administrativ nr 11810 din 07/06/2023 emis de Primaria Carei, Act Administrativ nr

7221, din 04/04/2023 emis de Primaria Carei, Act Administrativ nr 8576 din 25/04/2023 emis de Primăria Carei. Informații regăsite în CF. Nr 114359 Carei, nr cadastral 114359

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 regăsesc 3 anexe gospodărești în stare avansată de degradare, însă acestea nu fac obiectul evaluării. Forma terenului este neregulată abstractă în formă de topor.

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 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 interviuat 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	intravilan
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 regulata, cu acces la str. Stefan Octavian Iosif. Preț de vânzare 55€/m² deschidere 25 m.

Comparabila B: teren curti constructii, în Municipiul Carei, cu suprafață de 760 m², cu acces de pe str. Constantin Mille, O. Densuseanu. 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	Str. Municipior	Stefan Octavian Iosif	Str. Const. Milite	zona strandului
Suprafata [mp]	507	oferta 600	oferta 760	oferta 707
Front si raportul laterilor	13m, raport 1:3	30m, raport 1:1	30, raport 1:0.8	30 m, raport 1:0.8
PREȚ VÂNZARE (EURO/mp)	?	€ 55	€ 51	€ 61
1				
CONDITII DE PIATA				
Conditii ale pietei		oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru conditii ale pietei		-5%	-5%	-5%
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 52	€ 48	€ 56
Explicatii ajustări		marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării
2				
RESTRICTII LEGALE				
Restrictii legale	fără restrictii	similară	similară	similară
Ajustare pentru restrictii legale		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 52.25	€ 48.45	€ 57.95
Explicatii ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
3				
CONDITII DE FINANȚARE				
Conditii de finanțare	plata integrală BANCAR	similar	similar	similar
Ajustare pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 52.25	€ 48.45	€ 57.95
Explicatii ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
4				
CHELTUIELI IMEDIATE DUPEA CUMPARARE				
Cheeltuieli imediate după cumparare	CLADIRI DEMOLABILE	fara	fara	fara
Ajustare pt. Cheltuieli		-€ 2.57	-€ 2.57	-€ 2.57
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 49.68	€ 45.88	€ 55.38

	TERENUL COMPARAT ESTE LIBER DE CONSTRUCȚII, VALOAREA AJUSTĂRILOR ESTE VALOAREA PE MP DE TEREN A DEMOLĂRII CONSTRUCȚIILOR	TERENUL COMPARAT ESTE LIBER DE CONSTRUCȚII, VALOAREA AJUSTĂRILOR ESTE VALOAREA PE MP DE TEREN A DEMOLĂRII CONSTRUCȚIILOR	TERENUL COMPARAT ESTE LIBER DE CONSTRUCȚII, VALOAREA AJUSTĂRILOR ESTE VALOAREA PE MP DE TEREN A DEMOLĂRII CONSTRUCȚIILOR				TERENUL COMPARAT ESTE LIBER DE CONSTRUCȚII, VALOAREA AJUSTĂRILOR ESTE VALOAREA PE MP DE TEREN A DEMOLĂRII CONSTRUCȚIILOR
5	CONDIIȚII DE VÂNZARE						
	Condiții de vânzare	atipice	atipice	atipice	atipice	atipice	atipice
	Ajustare pt. condiții de vânzare	-€ 2.00	-€ 2.00	-€ 2.00	-€ 2.00	-€ 2.00	-€ 2.00
	Preț ajustat (EURO/mp)			€ 47.68		€ 43.88	€ 53.38
	Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
6	DREPTUL DE PROPRIETATE						
	Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral	integral
	Ajustare pentru drepturi de proprietate	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Preț ajustat (EURO/mp)			€ 47.68		€ 43.88	€ 53.38
	Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
7	LOCALIZARE						
	Localizare	Str. Muncitorilor	Stefan Octavian Iosif			Str. Const. Milie	zona strandului
	Ajustare pentru localizare			0%		5%	0%
				€ 0.00		€ 2.19	€ 0.00
	Explicații ajustări			nu este cazul		ajustare datorata localizarii inferoare	nu este cazul
	Front, forma, raport dimensiuni	13m, raport 1:3		30m, raport 1:1		30, raport 1:0,8	30 m, raport 1:0.8
				-5%		-5%	-5%
	Ajustare pt. front, formă, dimensiuni			-€ 2.38		-€ 2.19	-€ 2.67
	Explicații ajustări			nu este cazul		nu este cazul	nu este cazul
8	CARACTERISTICI FIZICE						
	Suprafața (mp)	507	600	760	707		
	Ajustare pentru suprafața			0%		0%	0%
				€ 0.00		€ 0.00	€ 0.00
	Explicații ajustări			ajustare functie de suprafața (o suprafața mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)		ajustare functie de suprafața (o suprafața mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)	ajustare functie de suprafața (o suprafața mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)

Topografia (planitate)	plana -neregulat	plan paralelogram	plana dreptunghi	plana similar
Ajustare pt. topografie		-3%	-3%	-3%
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Acces șosea	Drum secundar	Drum secundar	Drum secundar	Drum secundar
		0%	0%	0%
Ajustare pt. acces		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Regim înaltime	P	P+E	P+E	P+E
		0%	0%	0%
Ajustare pentru construcție		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
9				
CARACTERISTICI ECONOMICE				
Utilități disponibile	toate la limita terenului	toate la limita terenului	toate la limita	toate la limita
		0%	0%	0%
Ajustare pentru utilități		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
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 rezidențial	nu este cazul rezidențial	nu este cazul rezidențial
10				
CEA MAI BUNA UTILIZARE	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
		0%	0%	0%
Ajustare pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Prof ajustat (EUROImp)		43.87	43	49
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 5.86	-€ 3.37	-€ 6.32
	(procentual)	-11%	-7%	-10%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 5.86	€ 7.75	€ 6.32
	(procentual)	11%	15%	10%

Nr crt	Suprafață (mp)	Valoare unitară (euro/mp)	Valoare piață (euro)	Valoare piață (lei)
1	507	43.87	22,240	106,919

Ec. FOGAS EMILIAN HORATIU

Membru Titular Anevar

Leg. nr. 12609



Interpretare ajustări:

Comparabilele Tranzacție certă.dini 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).

Cheltuieli imediate: Comparabilele au fost ajustate cu 2,57 euro/mp deoarece acestea nu au edificate nici o clădire. Valoarea de ajustare este estimata pe baza costului de demolare, pe mp de teren, a anexelor regăsite pe teren

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

Condiții de vânzare si restrictii - liber

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

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: nu necesita ajustări deoarece toate comprabilele au utilitațile la limita.

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	507	43.87	22,240	109,919

Evaluator

Ec. FOGAS EMILIAN HORATIU

Membru Titular Anevar

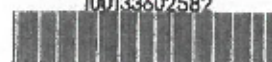
Leg. nr. 12609



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 114359 Carei

Cod verificare
 100133602582



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Carei, Str Muncitorilor, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	114359	507	Teren împrejmuit partial in nord intre punctele 1-2, in est intre punctele 2-3, in sud intre punctele 3-4-5-6, in vest intre punctele 6-7.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14537 / 27/04/2023		
Act Administrativ nr. 330, din 15/12/2022 emis de Consiliul Local Carei; Act Administrativ nr. 11810, din 07/06/2023 emis de Primaria Carei; Act Administrativ nr. 7221, din 04/04/2023 emis de Primaria Carei; Act Administrativ nr. 8576, din 25/04/2023 emis de Primaria Carei;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL CAREI , CIF:4481160, DOMENIU PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

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

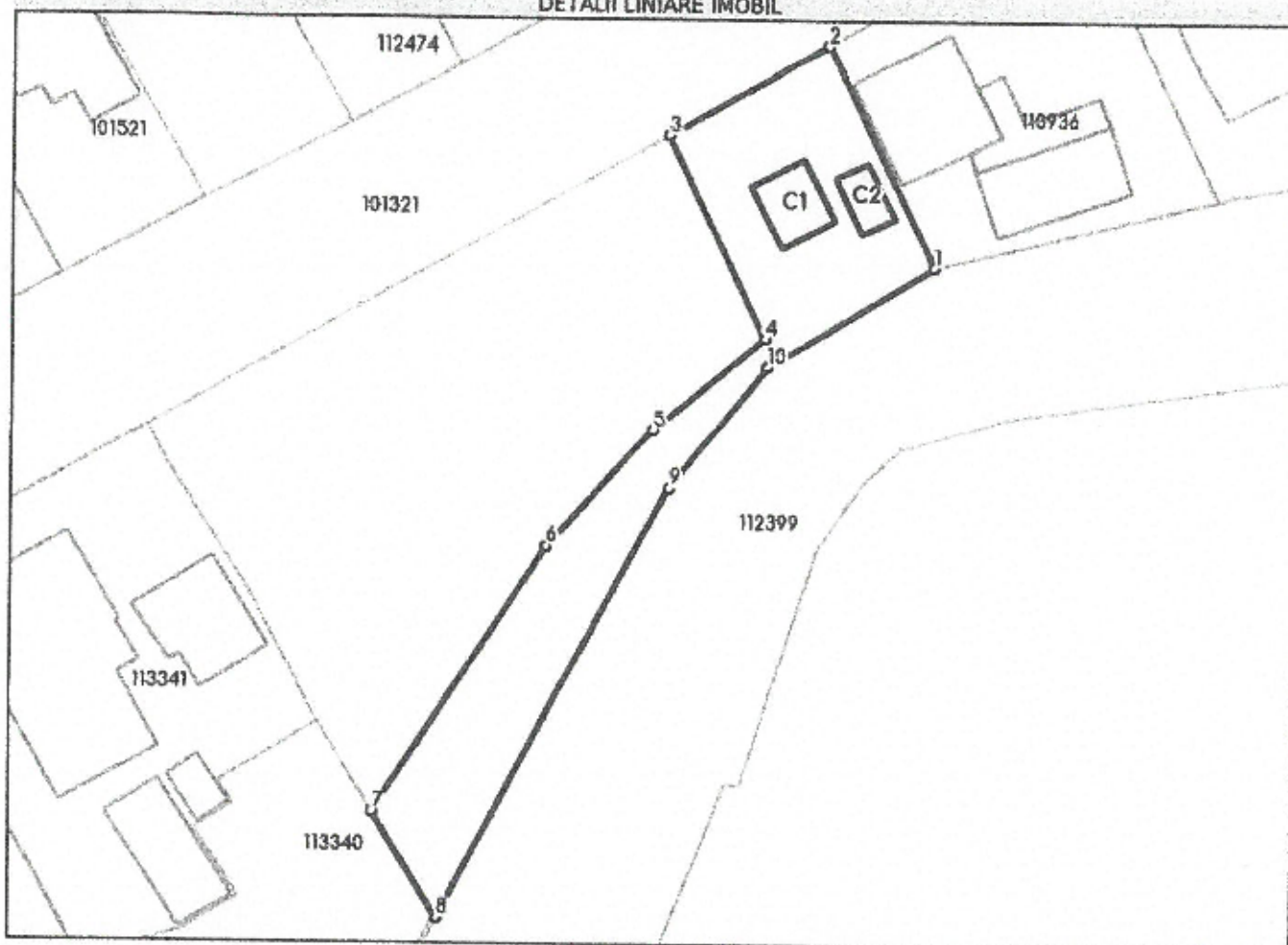
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
114359	507	Teren împrejmuit parțial în nord între punctele 1-2, în est între punctele 2-3, în sud între punctele 3-4-5-6, în vest între punctele 6-7.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	180	-	7872/93/a	7872/93/a	
2	arabil	DA	327	-	7877/a	7877/a	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	114359-C1	construcții anexa	23	Fara acte	S. construita la sol:23 mp; S. construita desfasurata:23 mp; Anexa tip P
A1.2	114359-C2	construcții anexa	13	Fara acte	S. construita la sol:13 mp; S. construita desfasurata:13 mp; Anexa tip P

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.351

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
2	3	13.566
3	4	16.759
4	5	10.651
5	6	11.604
6	7	23.608
7	8	9.114
8	9	36.194
9	10	11.523
10	1	14.373

*** 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. 214.

Data soluționării,
13-06-2023

Asistent Registrator,
MARIA BERES

Referent,

Data eliberării,

__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Poze acces str Muncitorilor



Poze acces str. Livezilor



CONSILIUL LOCAL COMUNA
FOCAȘI
Județul Iași
Strada Muncitorilor
Speciilitatea: E.I., E.P.I.
ANEXA

Comparabila A

Q B http://www.olx.ro/d/oferta/terenuri-pentru-constructii-case-IDgeHrX.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0



Postat pe 21 septembrie 2023

Terenuri pentru constructii case

5 500 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Personă fizică Suprafață totală: 550 m² Extranfer / intranfer: Intranfer

DESCRIERE

Vând loturi de teren, parcele pentru construcții, intravilan cu PUZ
Cămin str. Stefan Cel Mareșel
Tel: 07*****47

PRIVAT ⓘ



Hev

Pe OLX din decembrie 2019
Actiuni pe OLX: 40000 RON (10/1)

Trimite mesaj

☎ 075 757 6747

Mai multe anunțuri ale acestor vânzător >

LOCALIZARE

📍 Carel
Satu Mare



R X
M B

DESPRE CEI CONSUMATORILOR

ACEA ANUNȚĂ FOST PUBLICAT DE CĂTRE UN VÂNZĂTOR PRIVAT

CU UNDE LEGEA PRIVIND DREPTUL DE CONSUMATORIU

Acțiunile mai multe ▾

Prezentare



<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 > Case > De vânzare Teren intravilan 760 mp Carei-Const. Mille- Comision 0% cu



Florin Dubovici
Agentie
0740 622 020

+40

Azi navoa de ma. multq infor...

Sunt intrebarea de acest teren de vânzare și ajutama să fac o prezentare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

11/11/2020

Aplicatiile noastre sunt disponibile pe Google Play Store și Apple App Store.

De vânzare Teren intravilan 760 mp Carei -Const. Mille- Comision 0% cu

[Strada Demuseni, Carei, Satu Mare](#)

38 500 €

51 Cmp

[Produce un șter](#)

[Trimite mesajul](#)

[Raportează](#)

Agentie imobiliara

Nr. Excluzivitate Premier Satu Mare

774 afișează numărul

Satu Mare, Satu Mare (localitate)

[Verifică oferta](#)

Rata ratărilor:
1.133 RON /luna

Avans:
28.536 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

Suprafață

760 m²

Tip teren

intravilan

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

romimo.ro

Cont nou

Logare

Teren Carei

300 M2, Carei, Județul Satu Mare

43 000 EUR negociabil

07-41780557



Fără informații despre
conținutul terenului.

43 000 EUR

Comercial - Activitate

300 M2

43 000 EUR

Activitate



Magy Katalin

07-41780557

Logare

Distribuie anunțul pe



Descriere

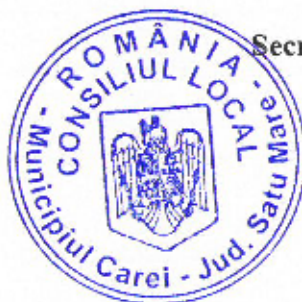
De vânzare teren intravilan de activitate în localitatea de 107 mp, zonă rezidențială în apropierea Sălii în Carei, Județul Satu Mare. Preț de vânzare negociabil. Preț: 43000 euro negociabil.

Click aici pentru a afla mai multe

Anunțuri recomandate

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-carei/8308g386i6177e09d35469f11hg020g.html>

Președinte de ședință
Ioan MERCA



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