

ROMÂNIA
JUDEȚUL SATU MARE
CONSILIUL LOCAL al
MUNICIPIULUI CAREI

HOTĂRÂREA Nr. 175/28.07.2026
aprobarea aprobarea majorării valorii de inventar a unui mijloc fix, teren intravilan,
proprietatea privată a Municipiului Carei, înscris în CF 113754 Carei

Consiliul local al municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședința extraordinară, la data de 28.07.2026,

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 17513/24.07.2026 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea majorării valorii de inventar a unui mijloc fix, teren intravilan, proprietatea privată a Municipiului Carei înscris în CF 113754 Carei,

Având în vedere :

Raportul de specialitate nr.17530/24.07.2026 al Serviciului Juridic, Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol prin care se propune aprobarea majorării valorii de inventar a unui mijloc fix, teren intravilan, proprietatea privată a Municipiului Carei înscris în CF 113754 Carei

Raportul de evaluare nr. 278/01.07.2026, înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr. 16610/13.07.2026, privind bunul imobil , teren intravilan, înscris în CF 113754 Carei nr. Cad. 113754, în suprafață de 1586 mp, proprietatea privată a Municipiului Carei,

Extrasul CF 113754 Carei nr. Cad. 113754,

OG nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice,

Ordinul nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice

În temeiul art.129, alin. 2, lit. c, alin. 6, lit. b, art. 139, alin. 3 lit. g din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ.

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă valorile cuprinse în Raportul de evaluare nr. 278/01.07.2026, înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr. 16610/13.07.2026, privind bunul imobil , teren intravilan, înscris în CF 113754 Carei nr. Cad. 113754, în suprafață de 1586 mp, proprietatea privată a Municipiului Carei, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă înregistrarea noilor valori cuprinse în evidențele tehnico-operative ale U.A.T. Municipiul Carei, și actualizarea inventarului bunurilor din domeniul privat, conform Anexei nr 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Primarul Municipiului Carei, prin aparatul de specialitate va asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

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

Nr. total al consilierilor în funcție – 19

Nr. total al consilierilor prezenți – 14

Nr. total al consilierilor absenți –5

Voturi pentru - 14

Voturi împotriva - 0

Abțineri - 0

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică :

Primarului Municipiului Carei

Serviciului Patrimoniu Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol

Serviciului Contabilitate Buget

Instituției Prefectului județului Satu Mare

Art.5. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul Primăriei Municipiului Carei.

Președinte de ședință
Iosif PETKES



Contrasemnează

Secretar General al Municipiului Carei

cj. Adela-Crina OPRÎTOIU

Carei, 28.07.2026
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 – 19

Nr. total al consilierilor prezenți – 14

Nr. total al consilierilor absenți –5

Voturi pentru - 14

Voturi împotrivă - 0

Abțineri - 0

CONSILIUL LOCAL CAREI	
NR.	16610
DATA	13 07 2026
REPARTIZAT:	

Rap. 278/01.07.2026

RAPORT DE EVALUARE

Al proprietății imobiliare de tip

Teren intravilan

**situat în Carei, FN, nr cad. 113754, înscris în Extrasul CF
nr. 113754, jud. Satu Mare**

Proprietar: DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI CAREI

Solicitant: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CAREI

Destinatar : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CAREI

Iulie 2026

CUPRINS

CUPRINS.....	2
INTRODUCERE.....	3
1.1 CERTIFICARE – IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.....	5
1.2 DECLARAȚIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE.....	5
2.1 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORIL DESEMNAȚI.....	6
2.3 SCOPUL EVALUĂRII.....	6
2.4 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUBIECT A EVALUĂRII.....	6
2.5 TIPUL VALORII.....	6
2.6 DATA ESTIMĂRII VALORII.....	7
2.7 DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII. NATURA ȘI INFORMAȚIILE UTILIZATE.....	7
2.8 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	7
2.9 CLAUZA DE NEPUBLICARE, RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	8
2.10 MONEDA VALORII DEFINITE, MODALITĂȚI DE PLATĂ.....	9
3.1.1. LOCALIZARE, AMPLASAMENT.....	10
3.1.2 ACCESUL AUTO ȘI PIETONAL.....	10
3.1.4 DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE, DREPTUL DE PROPRIETATE.....	10
3.2 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	10
3.2.1 PIAȚA SPECIFICĂ.....	11
3.2.2 CEREREA SOLVABILĂ.....	11
3.2.3 OFERTA COMPETITIVĂ.....	12
3.2.4 ECHILIBRUL PIEȚEI.....	12
ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....	13
4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE.....	13
4.2 ESTIMAREA VALORII TERENULUI.....	15
RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.....	18
REZULTATELE ABORDĂRIILOR APLICATE.....	18
OPINIA EVALUATORULUI.....	18

INTRODUCERE

1.1 Sinteza raportului

Obiectul prezentei lucrări este reprezentat de dreptul de proprietate asupra unui imobil de tip teren intravilan localizat în zona Calea Armatei Române în Carei, FN, nr cad. 113754, jud. Satu Mare; Proprietatea are suprafață totală de 1586 mp, accesul fiind realizat din drum public.

Proprietatea este înscrisă în extrasul de carte funciară nr. 113754 Carei, având nr. cad. 113754.

Amplasamentul dispune de toate utilitățile (energie electrică, apă, canalizare, gaz).

Pe teren se află edificat o construcție de tip Depozit aparținând Tămaș Cătălin și Tamas Elena. În prezentul raport de evaluare a fost estimate doar valoarea terenului, fără aportul construcției

Dreptul de proprietate *drept de proprietate evaluat:*

✓ asupra terenului:

✓ Întăbulare, drept de proprietate, în seria rang. Înch. cf 46240/2022, naționalizare în baza Decretului 119/1948 cu înch. cf. 606/1964, inch. 4831/2009 cf., inch. c 15404/2017, dobândit prin Lege, cota actuaă 1/1

- Sarcini: Întăbulare, drept de CONCESIUNE pe o perioară de 50 ani începând cu data de 19.04.1992 în seria rangului inch. cf. 10982/2015, inch cf. 2571/2022 si inch cf. 2572/2022, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 în favoarea TĂMAȘ CĂTĂLIN

Scopul lucrării îl reprezintă evaluarea în vederea INFORMĂRII CLIENTULUI A fost evaluat dreptul de proprietate deplin asupra proprietății imobiliare descrise anterior;

La data evaluării piața este una „a cumpărătorului”

- Oferta, relativ medie, numărul tranzacțiilor este mediu;
- apetitul investițional este mediu, având în vedere tipologia proprietății și datorită faptului că pentru a achiziționa o astfel de proprietate este nevoie de acces la surse de finanțare sau capital propriu;
- cererea pentru aces tip de proprietăți poate veni din partea persoanelor juridice (sau fizice) care doresc achiziționarea unui teren intravilan localizat în Carei, pentru construcția unei locuințe și dispun de surse de finanțare și acces la utilități;
- se manifestă o tendință în special pentru vânzare. Închirierile pe segemtnul terenurilor sunt puține și nerelevante.

1.1.1 Metodologie, Tipul valorii

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor 2025:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- **Standarde pentru active - Bunuri imobile**
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- **Standarde pentru utilizări specifice**
- SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
- GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- **Glosar 2025**

Au fost aplicate abordarea prin piață (metoda comparațiilor de piață).

1.1.2 Concluzia valorică

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

**Valoare totală 41.200 Euro
Echivalent a 216.045 lei**

- Data evaluării este 01.07.2026;
- Curs BNR 5,2438 lei/euro
- Valoarea este valabilă numai în baza ipotezelor și ipotezelor speciale prezentate în raport; Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată;
- De menționat că dreptul de proprietate este integral.

Membru Titular

Kovacs Zoltan

Evaluator E.P.I., E.B.M.

Legitimatie: 18762 autorizat

1.1 Certificare – identificarea și competența evaluatorului

Subsemnatul KOVACS ZOLTAN declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) respectiv EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), conform legitimației de membru titular ANEVAR cu nr. 18762 valabila pentru 2026. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

Subsemnatul KOVACS ZOLTAN in calitate de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) respectiv EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile) conform legitimației de membru titular ANEVAR cu nr. 18762 valabila pentru 2026, pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asumam responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt :

Unic destinatar:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CAREI

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop¹, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

2.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării este INFORMAREA CLIENTULUI

Utilizarea evaluării:

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4 Identificarea activului sau a datoriei subiect a evaluării

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al proprietății de tip teren intravilan localizat administrativ în zona Calea Armatei Române a loc. Carei, județul Satu Mare, cu acces din drum public Pietruit. Proprietatea este înscrisă în extrasul de carte funciară nr. 113754 și are nr. cadastral 113754.

2.5 Tipul valorii

A fost estimată valoarea de piață a proprietății subiect, așa cum este ea definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2025:

"*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 cunoaștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele adoptate de Conferința Națională a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România în 2025, respectiv:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- **Standarde pentru active - Bunuri imobile**

¹ Altul decât cel definit pe parcurs

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- **Standarde pentru utilizări specifice**
- SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
- GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- **Glosar 2025**

Au fost aplicate abordarea prin piață (metoda comparațiilor de piață).

2.6 Data estimării valorii

La baza efectuării valorii au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Iulie 2026.

Inspecția s-a realizat în data de 01.07.2026. Data evaluării este 01.07.2026. Data raportului este 01.07.2026.

2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării. Natura și informațiile utilizate

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către solicitant, el fiind responsabil de corectitudinea și precizia datelor.

Solicitantul a pus la dispoziție următoarele documente :

- Extras CF nr. 113754 Carei, nr. cerere 27535/07.07.2026;

Informațiile utilizate și sursele acestora:

- Situația juridică a proprietății imobiliare de tip teren intravilan;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Informații existente pe site-urile de specialitate: www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.hestia-imob.ro, www.romimo.ro etc.

2.8 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și condiții limitative generale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport sunt:

1. Ipoteze:

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/solicitant și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare

- dimensiune construcțiilor au fost preluate din documentele anexate, fără a se efectua măsurători suplimentare;
- nu s-au făcut investigații sau expertize legate de starea tehnică a structurii construcțiilor, prezentul raport nu validează/certifică starea tehnică a acestora.
- evaluatorul nu a avut la dispoziție documente legate de starea tehnică a componentelor construcțiilor, nici expertize în acest sens, de asemenea nu a vizionat decât acele părți în care sau la care s-a putut realiza accesul.
- dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare;
- orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport;
- se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare (și că la edificarea ei au fost respectate proiectul, avizele și legislația în domeniu), în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisa și luata în considerare în prezentul raport;
- presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezenta contaminanților sau a materialelor periculoase;
- situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- nu au fost puse la dispoziția evaluatorului planuri cadastrale actualizate ale construcției și terenului.

2. Ipoteze speciale

Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului certificat de urbanism. Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor publice respectiv informațiilor primite de la client.

2.9 Clauza de nepublicare. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind

responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (Iulie 2026) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare din Carei și împrejurimi și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct. 2.2. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.10 Moneda valorii definite. Modalități de plată

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.) Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită **integral** în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.)

PREZENTAREA DATELOR

3.1 Date despre aria de piață, orașe învecinate și locaizare. Amplasament și descriere construcții

3.1.1. Localizare. Amplasament

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situată urban, intravilan, în localitatea Carei, nr cad. 113754, județul Satu Mare, în zona Calea Armatei Române a localității.

Accesul rutier în zonă este facil, acesta realizându-se din drum public, Pietruit. Amplasamentul dispune de toate utilitățile (energie electrică, apă, canalizare, gaz).

3.1.2 Accesul auto și pietonal

Accesul auto și pietonal se realizează din drum public.

3.1.4 Descrierea situației juridice. Dreptul de proprietate A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate

- ✓ Întăbulare, drept de proprietate, în seria rang. Înch. cf 46240/2022, naționalizare în baza Decretului 119/1948 cu înch. cf. 606/1964, inch. 4831/2009 cf., inch. c 15404/2017, dobândit prin Lege, cota actulă 1/1
- o Sarcini: Întăbulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 50 ani începând cu data de 19.04.1992 în seria rangului inch. cf. 10982/2015, inch cf. 2571/2022 și inch cf. 2572/2022, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 în favoarea TĂMAȘ CĂTĂLIN

Prezenta evaluare se realizează în ipoteza în care proprietatea este liberă de sarcini.

Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului certificate de urbanism. Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor publice respectiv informațiilor primite de la client.

3.2 Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Aceasta este o proprietate imobiliară te tip teren intravilan cu destinație rezidențială/comercială.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica poate fi considerata **piața terenurilor cu destinație rezidențială/comercială**, piață a cărei arie geografică se întinde la nivelul zonei periferice a loc. Carei. In analiza acestei piete am investigat aspecte legate de situatia economica a zonei, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

3.2.1 Piața specifică

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Această proprietate are facilitățile necesare funcționării eficiente (acces, utilități etc.).

Piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare te tip teren liber intravilan, pretabil dezvoltărilor rezidențiale/comerciale, localizate periferic loc. Carei. Astfel, proprietatea imobiliară subiect se încadrează în categoria

- o terenurilor intravilane cu destinație rezidențială/comercială;
- o cu acces la drum public;
- o cu acces la toate utilitățile;
- o având dimensiuni medii, acoperitoare funcției.

3.2.2 Cererea solvabilă

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

Cererea pentru acest tip de proprietăți de manifestă în specal pentru vânzare. Închirierile sunt foarte puține și proprietățile închiriate sunt amenajate. Potențialii cumpărători sunt persoane fizice care doresc să își stabilească domiciliul în zona loc. Carei în zonele limitrofe, care dispun de acces la finanțare sau au acces la lichidități.

3.2.3 Oferta competitivă

Oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă. Existența ei pentru o anumită proprietate la un anumit preț, moment și loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Oferta de astfel de proprietăți este medie, și în principal se manifestă pe segmentul vânzărilor, date fiind dimensiunile potrivite pentru edificarea unei case. Numărul ofertelor de vânzare ale proprietăților de dimensiunile celei subiect, cu caracteristici constructive similar și vechime similar este mediu.

Ofertele de terenuri având caracteristici similar sunt prezentate în anexe. Acestea sunt cuprinse în intervalul 20 – 40 eur/mp în funcție de acces, dimensiune, localizare, utilizare, etc.

3.2.4 Echilibrul pieței

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate mediu. În aceste condiții se poate estima că avem o **pieță a cumpărătorului**.

Analizele de piață efectuate de către evaluator și rezultatele obținute sunt coroborate cu cele existente în studiile de specialitate existente pe piață (Revista Valoarea) și sunt prezentate în anexă la prezentul raport de evaluare.

Prețurile pentru terenuri. Pentru terenuri, intervalul cel mai reprezentativ este cel cuprins între 20–40 eur/mp, în funcție de localizare, acces la utilități etc.

ANALIZA DATELOR și CONCLUZII

4.1 Cea mai bună utilizare

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul identifică utilizarea cea mai profitabilă și competitivă la care poate fi folosită proprietatea. Conceptul de cea mai bună utilizare poate fi definită după cum urmează:

Cea mai bună utilizare este utilizarea rezonabilă, probabilă, rațională și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite care este fizic posibilă, permisă legal și fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care este maxim productivă.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească 4 criterii:

- Permisibilă legal
- Posibilă fizic
- Fezabilă financiar
- Maxim productivă

"Cea mai bună utilizare" este un concept fundamental pe piața imobiliară. Ea este asociată cu ideea că valoarea terenului este echivalentă cu partea din venitul proprietății care rămâne după plata costurilor de dezvoltare. Clădirile pot fi schimbate, dar caracteristicile amplasamentului nu pot fi modificate. Decizia de utilizare fundamentală în determinarea mărimii venitului pe care îl produce un amplasament.

Permisibilă legal

În toate cazurile, evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege.

Evaluatorul analizează reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere.

Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare.

Normativele de construcții și condițiile de impact asupra mediului pot avea influențe asupra fezabilității utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

Posibilă fizic

Dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea ansamblului.

Structura geologică a terenului poate împiedica (sau poate scumpi) anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi clădirile cu regim mare de înălțime, subsolurile multiple etc.

Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

Fezabilă financiar

Utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se vor scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.

Maxim productivă

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare.

Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcții) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și al capitalului, necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată și prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului.

Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare și a recuperărilor capitalului investit în construcțiile alocate în proporțiile determinate pe piața imobiliară.

Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

Cea mai bună utilizare se analizează din 2 perspective:

- CMBU a terenului sau amplasamentului considerat ca fiind liber
- CMBU a terenului construit

Evaluatorul stabilește utilizarea ce va fi atribuită terenului, tipurile de clădiri adecvate.

Scopul determinării celei mai bune utilizări a proprietății construite este identificarea utilizării care va produce cea mai mare valoare, prin care evaluatorul va selecta mai ușor proprietățile comparabile. Dacă unele utilizări potențiale necesită cheltuieli de capital pentru conversie sau reabilitare, valoarea fiecărei utilizări minus orice cost necesar pentru conversie/ renovare trebuie să fie comparată pentru a determina care dintre utilizări maximizează valoarea reziduală.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care creează valoare și evaluatorul poate demara selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului.

Cea mai bună utilizarea a terenului liber constituie baza pentru abordarea prin costuri. De asemenea, cea mai bună utilizare a terenului liber este determinată când este necesară o estimare separată a valorii terenului și este utilizată pentru identificarea parcelelor comparabile de teren liber care au fost vândute recent.

Dacă o prognoză a celei mai bune utilizări indică o schimbare în viitor, cea mai bună utilizare actuală este considerată ca o utilizare interimară. În unele cazuri, cea mai bună utilizare este ca terenul să rămână liber până când piața va fi pregătită pentru dezvoltarea imobiliară.

Evaluatorul stabilește utilizarea ce va fi atribuită terenului, respectiv tipurile de construcții adecvate. Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea actuală. Pentru estimarea celei mai bune utilizări a terenului liber se utilizează tehnica valorii reziduale a terenului, atunci când se cunosc date suficiente pentru a estima rata de capitalizare pentru teren.

4.2 Estimarea valorii terenului

Metoda comparațiilor de piață

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind proprietăți comparabile.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare.

Aceasta este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zona.

Această metodă este guvernată de principiul care spune că "niciun cumpărător prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare decât cel cu care ar putea cumpăra o altă proprietate cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil.

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

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

În cadrul acestei metode, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Din informațiile culese de pe piața imobiliară (agenții imobiliare, vânzători, cumpărători) privind tranzacții cu terenuri similare s-au ales 3 comparabile. Ofertele detaliate sunt prezentate în anexe.

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		22,000	37,000	18,500
Suprafata- m ²	1,586.00	1,000.00	1,690.00	913.00
Pret oferta €/m ²		22	22	20

Ajustare pentru negociere		-3%	-3%	-3%
Valoarea ajustare		-0.55	-0.55	-0.51
Explicatie ajustare	In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de 5%-15%			
Pret ajustat		21	21	20
Drept de proprietate				
Ajustare	deplin	similar	similar	similar
Valoarea ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		0.00	0.00	0.00
Explicatie ajustare		21.5	21.3	19.8
		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
Conditii de finantare				
Ajustare	la piata	similar	deplin	deplin
Valoarea ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		21	21	20
		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		
Conditii de vanzare				
Ajustare	cash	similar	similar	similar
Valoarea ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		21	21	20
		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de piata				
Ajustare	Jul-26	iul.-26	iul.-26	iul.-26
Valoarea ajustare		0%	0%	0%
Explicatie ajustare		0.0	0.0	0.0
		Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.		
Pret ajustat		21	21	20
Localizare				
Ajustare	Carei, Calea Armatei Române	Carei - Inferior	Carei - Inferior	Carei - Inferior
Valoarea ajustare		15%	15%	15%
Explicatie ajustare		3.3	3.3	3.0
		Toate comparabilele au fost ajustate cu 15% fiind localizate inferior în comparație cu proprietatea subiect. Ajustarea reflectă percepția pieței legat de diferite zone din cadrul Mun. Carei.		
Acces/ Vizibilitate				
Ajustare	Drum public	Drum public	Drum public	Drum public
Valoarea ajustare		0%	0%	0%
Explicatie ajustare		0	0	0
		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul		
Incadrare/ Indicatori urbanistici				
Ajustare	n/a	n/a	n/a	n/a
Valoarea ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Explicatie ajustare		0	0	0
		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul		

<i>Utilitati</i>	energie electrica, apa, canalizare, gaz	energie electrica, apa, canalizare, gaz	energie electrica, apa, canalizare, gaz	energie electrica,
Ajustare		0%	0%	20%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	4.0
Explicatie ajustare	Comparabila 3 a fost ajustată cu 4 euro/mp având acces doar la energie electrică. Ajustarea reflectă percepția pieței legat de existența diferitelor tipuri de utilități.			
Suprafata	1,586.00	1,000.00	1,690.00	913.00
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
	da	da	da	
Ajustare neta	3	3	7	
	15%	15%	36%	
ajustare bruta	3.30	3.29	7.04	
Pret ajustat	25	26	27	
Numar ajustari	1	1	2	
	Euro			
Valoare adoptata unitar	26.00			
Valoare teren TOTAL	41,200			

A fost aleasă valoarea de 26 Eur/mp aferentă comparabilei 1 (ajustare totală brută cea mai mică).

Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.

Rezultatele abordărilor aplicate

Abordările aplicate pentru estimarea valorii de piață au fost corelate cu scopul evaluării și tipul proprietății. Pornind de la informațiile avute la dispoziție, evaluatorul a aplicat metoda comparațiilor de piață și metoda extracției.

În urma aplicării metodelor de mai sus au rezultat următoarele:

Piață	26 Eur/mp	Această metodă este cea mai potrivită întru determinarea valorii de piață a proprietății subiect.
-------	------------------	---

Analiza finală realizată în vederea selectării indicației asupra valorii este următoarea:

	Abordare prin venit
Adecvarea	bună
Precizia	bună
Cantitatea de informații de piață	bună

Având în vedere analiza prezentată anterior, coroborată cu scopul evaluării precum și celelalte aspecte menționate în cadrul prezentului raport referitoare la subiectul supus evaluării, caracteristicile pieței specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a echipamentelor supuse evaluării, la data evaluării, este cea obținută în **abordarea prin piață, valorile obținute fiind similar celor obținute în cadrul abordării prin piață**, astfel:

Opinia evaluatorului

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoare totală 41.200 Euro

- o Suplimentar: vezi sinteza evaluării pentru mențiuni suplimentare legate de valoarea estimate;



Comparabile teren

Comparabila 1 - <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-10-ari-teren-extravilan-cu-casa-de-vacantajn-zona-blocurilor-anl/ge405g4g5g8576d6d8f6d41gg23df065.html>

Vand 10 ari teren extravilan cu casa de
vacantajn zona blocurilor ANL

22 000 EUR
22 EUR/m²

☞ Satu Mare, Carei ☞ Vezi pe hartă

Valabil din 8/25/2026 5:05:45 PM



Specificații

Suprafata terenului 1000 m²

Descriere

Teren cu pomi fructiferi, 11 m front strada, casa de vacanta, posibil panouri solare
ID anunt: 1773485867

☑ Telefon validat



Samrak Zoltan

Vezi toate anunțurile

0745658311

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Comparabila 2 –

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-in-carei-jud-satu-mare/ed75831442d776hie60727g346i4591d.html>

Teren în Carei jud.Satu-Mare

37 000 EUR
negociabil
22 EUR/m²

📍 Satu Mare, Carei 📍 Vezi pe hartă

Valabil din 5/31/2026 5:04:58 PM



1/4



Specificații

Suprafata terenului 1690 m²

Descriere

O oportunitate rară în Vilele Carei!

Vând teren ideal pentru investiție sau construcție, cu toate actele în regulă!

Proprietate de 16,90 ari, cu un front generos de 18,29 m, perfect pentru cei care caută liniște, spațiu și potențial. Terenul este împrejmuit, oferind intimitate și siguranță, iar ca bonus, beneficiază deja de curent electric, beci și magazie de scule gata de folosit!

Facilități importante:

Gazul și apa sunt la stradă conectarea se face ușor și rapid!

Terenul poate fi împărțit în două parcele, ideal pentru construcții multiple sau investiții imobiliare.

Fără schimburi. Vânzare directă!

Grăbește-te proprietățile cu asemenea caracteristici se vând repede!



Angelo Deac

Vezi toate anunțurile

0744172831

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier ?

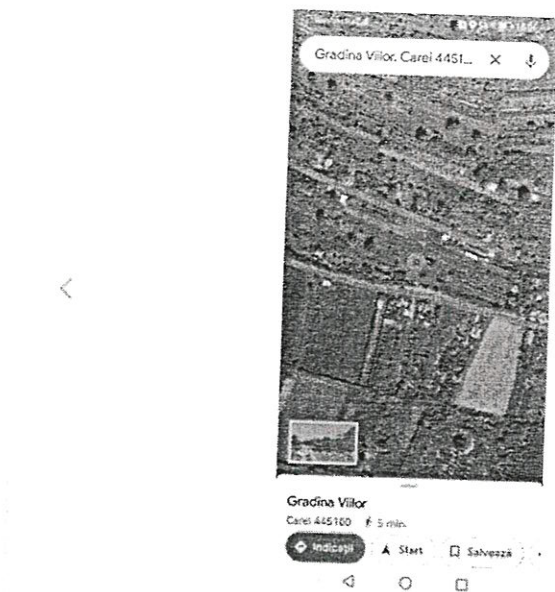
💬 Mesaj

Distribuie anunțul pe



Comparabila 3 -
IDgyRkH.html?search_reason=search%7Corganic

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan->



Reactualizat la 24 iunie 2025

Vând teren intravilan

18 500 € Prețul e negociabil

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafața utilă: 900 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan vîi 913 mp front 22 m gradina vîilor , cu curent electric tras la teren, parțial îngrădit cu posibilitate de racordare la gaz

PRIVAT

ionut

Pe OLX din aprilie 2020

Activ pe 01 iulie 2025

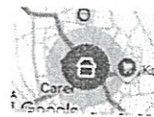
Trimite mesaj

☎ 0758 368 718

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Carei
Satu Mare



[Vezi locația pe hartă](#)

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la vânzătorii privați nu sunt protejate de legile privind drepturile consumatorilor.

Președinte de ședință
Iosif PETKES



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

TERENURI DOMENIUL PRIVAT

Anexa 1

Nr.crt	Nr.Inv.	Denumire constructie	Adresa	Nr.CF	Suprafata mp	Valoare initiala	Diferenta din reevaluare	Valoare justa	Domeniul
1	5376	Teren intravilan	Calea Armatei Romane	113754	1586	89,205.00	126,840.00	216,045.00	Privat
		TOTAL							
						89,205.00	126,840.00	216,045.00	

Președinte de ședință
Iosif PETKES



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