

Referat de aprobare Nr. 17513/24.07.2026
privind aprobarea majorării valorii de inventar a unui mijloc fix, teren intravilan,
proprietatea privată a Municipiului Carei, înscris în CF 113754 Carei

Monica-Silvia GIURGIU-KOVÁCS, Primar al Municipiului Carei,

Având în vedere

Necesitatea unei evidențe mai clare

În temeiul:

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

- 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.

Inițiez Proiectul de hotărâre privind aprobarea majorării valorii de inventar a unui mijloc fix, teren intravilan, proprietatea privată a Municipiului Carei, înscris în CF 113754 Carei și propun Consiliului local aprobarea acestuia.

PRIMAR
Monica-Silvia GIURGIU-KOVÁCS

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 185/24.07.2026
privind 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.

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.

INIȚIATOR :

PRIMAR

Monica-Silvia GIURGIU-KOVÁCS



ROMÂNIA

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ - MUNICIPIUL CAREI

Serviciul Juridic, Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol

Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 40, 445100 – Carei, jud. Satu Mare

Tel. : 0261861659, 0261805043, 0261861696

E-mail: juridic@municipiulcarei.ro ; agricol@municipiulcarei.ro ; patrimoniu@municipiulcarei.ro

Compartiment Patrimoniu

Nr. ____ / ____, 2026

Raport

privind actualizarea valorilor de inventar a mijloacelor fixe aparținând patrimoniului UAT
Municipiul Carei – Terenuri Domeniul Privat

În conformitate cu:

- O.G. nr.81/2003 – privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice cu modificările ulterioare,
- O.M.F. nr.3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, care precizează, cităm: „Începând cu data de 1 ianuarie 2008, activele fixe corporale de natura construcțiilor și terenurilor aflate în patrimoniul instituțiilor publice vor fi reevaluate cel puțin o dată la 3 ani de o comisie numită de conducătorul instituției publice sau de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare, rezultatele reevaluării urmând a fi înregistrate în contabilitate până la finele anului în care s-a efectuat reevaluarea”.
- necesitatea evidenței imobilelor ce aparțin domeniului public și privat al UAT Carei,

S-a efectuat evaluarea imobilului teren din domeniul privat al Municipiului Carei cuprins în Anexa nr.1, conform Raportul de evaluare nr.278/01.07.2026 (Anexa nr.2) – Teren intravilan înscris în CF 113754 Carei, în suprafață de 1586 mp aparținând domeniului privat al Municipiului Carei înregistrat cu nr.16610/13.07.2026, de către evaluator autorizat Kovacs Zoltan, membru ANEVAR, autorizația nr.18762. Conform acestui Raport de evaluare, se majorează valoarea de inventar a imobilului-teren sus menționat cu suma de **+126.840,00 Lei**, rezultând o valoare de inventar de **216.045,00 Lei**.

Propunem Consiliului Local al Municipiului Carei spre analiză și dezbateră de a lua act asupra noilor valori rezultate conform Raportului de evaluare nr.278/01.07.2026 atașat pentru imobilul-teren din Anexa nr.1 și aprobarea înregistrării noilor valori în evidențele tehnico operative.

Anexăm Anexa nr.1 cu date de identificare a imobilului evaluat, Anexa nr.2 - Raportul de evaluare nr.278/01.07.2026, CF 113754 Carei.

Sef Serviciu
Claudiu Ursulescu

Red. /dact H.P.

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	

Şef Serviciu
Claudiu Ursulescu

Fisa mijlocului fix

Numar de inventar 5376

Document provenienta: HCL nr. 97 din 31/03/2023

Valoare de inventar: 89.205,00

Amortizare lunara: 0,00

Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice

Teren intravilan Calea Armatei Romane

Calea Armatei Romane (Tamas Catalin)

CF 113754, S=1586 mp

Act comasare nr.4861/09.06.2023

Pozitie inventar dom.privat 214

Loc de folosinta

CONSILIUL MUNICIPAL CAREI/SERVICII SI
DEZVOLTARE/Terenuri/Terenuri domeniul privat

Grupa: 0

Cod clasificare: 0.1

Cont contabil: 211.01.00

Data darii în folosinta:

Anul: 2023

Luna: 7

Data amortizarii complete:

Durata normala de functionare:

0 LUNI

Domeniul: Privat

Suprafata: 1,586.0000

Nr. cadastral: 113754

Nr. carte funciara:

113754

Cota de amortizare: 0%

Luna: 7 Anul: 2026

Nr. Inventar de la numar la numar	Documentul (data,felul, numarul)	Operatii care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit	Sold	Soldul contului 105 "Rezerve din reevaluare"
5376	HCL: 97 - 31/03/2023	Valoare initiala	1	80.803,10			
		Valoare reevaluat		80.803,10			
	24/10/2023	HCL.295/24.10.2023 Evaluare 18499/13.09.2023		8.401,90		89.205,00	0,00
		Sold final		89.205,00			
		Valoarea amortizata cumulata			0,00		
		Valoare ramasa de amortizat				0,00	
		Amortizare lunara			0,00		
		Diferente valoare ramasa de amortizat					

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

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 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

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”

- o Oferta, relativ medie, numărul tranzacțiilor este mediu;
- o 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;
- o cererea pentru acest 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;
- o se manifestă o tendință în special pentru vânzare. Închirierile pe termen lung ale 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:

- o SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

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.

- 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.

Inspekția 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 (prețuri 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

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.)

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 de 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 de 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 special 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.

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

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

<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.			
<i>Suprafata</i>	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).

Comparabile teren

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

Vand 10 ari teren extravilan cu casa de
vacantaj n zona blocurilor ANL

22 000 EUR
22 EUR/m²

☞ Satu Mare, Cămin ☞ Vici cu hantă

Validat din 02/02/2020 0:05:45 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





Gradina Vilor, Cărel 4451

Gradina Vilor
Cărel 445120 · 5 min

[Indicați](#) [Start](#) [Salvează](#)

PRIVAT

ionut
Pe OLX din aprilie 2020
Activ pe OLX din 2020

Trimite mesaj

0758 359 718

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Cărel
Săcu Mare

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achiziția de la vânzător privat nu este protejată de lege privind drepturile consumatorilor.

Reactualizat la 24 iunie 2020

Vând teren intravilan

18 500 € Prețul e negociabil

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

Persoana fizică · Suprafața utilă: 900 m² · Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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