

HOTĂRÂREA Nr. 213 / 16.12.2020

privind aprobarea achiziționării unei suprafețe de 4946 mp
identificat prin C.F. 106510 Carei

Consiliul local al municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință ordinară, la data de 16.12.2020

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 47285/09.12.2020 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea achiziționării unei suprafețe de 4946 mp identificat prin C.F. 106510 Carei

Având în vedere :

Referatul de specialitate nr 47290/09.12.2020 al Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol, prin care propune spre analiză oportunitatea aprobării achiziționării unei suprafețe de teren de 4946 mp înscris în CF 106510 Carei cu nr cad. 106510 cu suma de 8 Euro/mp,

Văzând :

- Raportul de evaluare nr 9912/22.06.2020,
- Raportul privind activitatea comisiei de identificare teren situat în intravilanul Municipiului Carei în vederea realizării unei investiții construire locuințe sociale nr. 46897/03.12.2020,
- Procesul verbal al ședinței comisiei de identificare teren din data de nr. 46896/03.12.2020,
- Oferta de preț propusă de comisie nr 46956/03.12.2020,
- Adresa de acceptare a ofertei de preț nr 47021/04.12.2020,
- Procura specială autentică nr 554/26 martie 2019, încheiată la Biroul Individual Notarial Elena Simona Alexandru, București,

În temeiul art.129 alin.2 lit.b, lit.c și lit.d, alin.4 lit.a, lit.g, alin.7 lit.b, alin.8 lit.b și art.139 alin. 2 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă Raportul de evaluare nr. 9912/22.06.2020 al terenului intravilan în suprafață de 4946 mp înscris în CF 106510 Carei cu nr cad. 106510, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta.

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 - 19

Nr. total al consilierilor absenți -

Voturi pentru 19

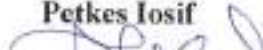
Voturi împotriva -

Abțineri -

- Art.2.** Se aprobă achiziționarea unei suprafețe de 4946 mp identificat prin C.F. 106510 Carei cu nr cad. 106510 la valoarea de 8 Euro/mp, respectiv 39568 Euro, echivalent în lei la cursul BNR din ziua semnării contractului de vânzare-cumpărare, în favoarea domeniului public al Municipiului Carei.
- Art.3.** Primarul Municipiului Carei, va desemna persoana responsabilă pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare autentic.
- Art.4.** Se dispune completarea domeniului public al Municipiului Carei cu o nouă poziție cuprinzând imobilul teren în suprafață de 4946 mp identificat prin C.F. 106510 Carei cu nr cad. 106510
- 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 Mărieș Horia-Gheorghe prin mandatar Humă Mihaela-Magdalena
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

Petkes Iosif



Contrasemnează

Secretar General al Municipiului Carei

cj. Adela-Crina Opritoiu



Carei, 16.12.2020
Red./Dact. A.C.O./E.R.

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 - 19

Nr. total al consilierilor absenți -

Voturi pentru 19

Voturi împotriva -

Abțineri -

Raport de evaluare

CONSILIUL LOCAL CAREI	
NR.	9312
DATA	29.06.2020
REPARTIZAT:	



a proprietății TEREN INTRAVILAN – CF.nr 106510 -CAREI
CAREI , Jud. Satu Mare

Adresa: Carei str. PELEȘ nr.8-10 , jud Satu Mare.

Proprietar: MĂRIEȘ HORIA GHEORGHE

Client: UAT Municipiul CAREI

Utilizator: UAT 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

Sinteza raportului	4
Certificare.....	5
Capitolul 1. Termeni de referință ai evaluării	6
1.1 Identificare și competența evaluatorului	6
1.2 Identificarea clientului și utilizatorului	6
1.3 Scopul evaluării.....	6
1.4 Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate	6
1.6 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	8
1.7 Natura și sursa informațiilor utilizate	9
1.8 Ipoteze generale și ipoteze speciale	9
1.9 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	11
1.10 Declararea conformității cu SEV.....	11
1.11 Descrierea raportului	11
Capitolul 2. Prezentarea datelor	12
2.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	12
2.2 Descrierea situației juridice	12
2.3 Descrierea terenului.....	12
2.4 Istoricul proprietății subiect.....	12
Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare	12
3.2 Analiza cererii	13
3.3 Analiza ofertei	13
3.4 Echilibrul pieței	14
Capitolul 4. Cea mai bună utilizare	15
Capitolul 5. Evaluarea	15
5.1. Stabilirea valorii de piață.....	15
Capitolul 6. Reconcilierea datelor. Concluzia asupra valorilor	20

С

С

Sinteza raportului

În conformitate cu datele înregistrate și analizate colectate de Evaluatori, prezentul raport de evaluare, se adresează numai 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 proprietate teren intravilan, din CAREI, str. PELEȘ nr 8-10, jud. Satu Mare-proprietar MĂRIEȘ HORIA GHEORGHE

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 10.06.2020.

S-a studiat piața, și s-a analizat cererea și oferta de pe piața din Municipiul Carei. S-au luat comparabilele cele 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:

VALOAREA DE PIAȚĂ (EURO) ROTUND	VALOAREA DE PIAȚĂ (LEI) ROTUND	VALOAREA DE PIAȚĂ (EURO) ROTUND
8	191.264	39.568

Datele sunt cuprinse în anexele la prezentul raport.

Evaluator :

Ec. FOGAS EMILIAN HORATTU
Membru Titular Anevar
Leg. nr. 12609

Certificare

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză că afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Posed cunoștințele și experiența necesară pentru îndeplinirea misiunii într-un mod competent. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date pe care le consider adevărate și corecte, la fel și concluziile inspecției asupra proprietății. Inspecția făcută nu a fost limitată, fiind inspectate toată proprietatea. Nu s-au realizat investigații asupra posibilelor contaminări ale terenului sau a clădirilor și 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 noi.

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, jud. Satu Mare.CUI 4481160

Calitatea de utilizator desemnat îi revine exclusiv UAT Municipiul 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 unei valori de piață- într-o posibilă viitoare relație contractuală de vânzare cumpărare între utilizatorul raportului și proprietarul terenului - generată de proprietatea subiect.

1.4 Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate,

Proprietatea imobiliară subiect este Teren situat în intravilanul Municipiul CAREI, județul Satu Mare, localizat în zona D – periferică a municipiului strada Peleş nr 8-10 . Proprietatea are o suprafață de 4,946 m², înregistrat în cartea funciară cu numărul 106510 CAREI, nr topografic 106510 A1 Zona unde este localizat terenul este periferică cu acces rutier facil, în paralel cu calea ferată , în vecinătate se mai află ATLANTIC SRL Carei –Baza de recepție materiale reciclabile, locuințe în aliniamentul de stânga a terenului studiat. În aliniamentul nordic se afla calea ferată .



Distanța de la centrul municipiului până la imobilul subiect este ce cca 1.400 m.



Drepturi de proprietate: Imobilul subiect este în proprietatea MĂRIEȘ HORIA GHEORGHE., drept dobândit moștenire legală prin succesiune drept înscris cu seria 92/2012 încheiere 23579/2012 , cota actuala 1/1, conform Extrasului de Carte Funciară.

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 2020, 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 Horatiu , în data de 05.06.2020 în prezența reprezentantului Primăriei Carei. Nu am realizat investigații care ar putea scoate la iveală eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună.

Data evaluării este 10.06,2020; 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 4,8338 RON/EURO.

Data raportului 16,06,2020.

1.6 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Au fost primite toate datele și documentele necesare procesului de evaluare(Extras de Carte Funciară(Extras CF), Plan de amplasament și delimitare a imobilului S-a consultat „Ghidul cu privire la prețurile orientative ale proprietăților imobiliare situate în județul Satu-Mare” pentru anul 2020 elaborat de către Camera Notarilor Publici Oradea, s-a luat în considerare prevederile legii 50/1991. 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; cu atenționare a situării terenului în zona de protecție a căii ferate
- 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. S-a consultat „Ghidul cu privire la prețurile orientative ale proprietăților imobiliare situate în județul Satu-Mare” pentru anul 2020 elaborat de către Camera Notarilor Publici Oradea.

La finalizarea cercetărilor de pe piață evaluatorul a cules informații despre:

- Date despre cerere și ofertă;
- Informații asupra prețurilor;
- 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 cei mai importanți factori de influență, în vederea stabilirii valorii estimate;
- Imobilul a fost vizionat și inspectat de către evaluator – membru stagiar Fogaș Emilian Horațiu;
- Evaluatorii 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;
- Evaluatorii nu sunt - topograf/topometrist/geodez și nu au 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 imobilului , 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; Se atenționează situarea terenului în zona de protecție a căii ferate
- 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;
- Există drept de ipotecă asupra proprietății imobiliare.

Ipoteze speciale:

Terenul este considerat a fi înscris într-un Extras CF separat

Terenul face parte din domeniul privat, iar dreptul de proprietate este considerat ca fiind cedat integral.

Se va evalua suprafața totală înscrisă în extrasul CF pentru a afla prețul unitar și a da o valoare suprafeței evaluate

Situarea terenului în zona de protecție a căii ferate cf art 29 pc4 din Normele de siguranța și protecție a căilor ferate..

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 2018” 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 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, iar piața pe care se bazează prezentul raport este definită de terenuri din intravilanul orașului. Acest oraș este situat în zona nord vestică a Românicii, este considerată cu economie de interes local. Este al doilea oraș 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.

Localizarea terenului se află în zona considerată nerezidențială, cu deschidere și acces direct la str. Peleş drum asfaltat. Imobilul se află în aliniamentul stâng al strazi. În vecinătatea imobilului se află casele de locuit, întreprindere în imediata apropiere, calea ferată . Alte tipuri de instituții publice se află la o distanță considerabilă față de imobil.

2.2 Descrierea situației juridice

Imobilul subiect este în proprietatea MĂRIEȘ HORIA GHEORGHE., drept dobândit MOȘTENIRE drept înscris cu seria 92/2012 ,ÎNCHEIEREA 23579/2012, cota actuala 1/1, conform Extrasului de Carte Funciară.

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, influența altor drepturi fiind identificată prin ipoteze speciale. Nu este cazul de sarcini.

2.3 Descrierea terenului

Terenului se află în zona considerată nerezidențială, cu deschidere și acces direct la str. Peleş drum asfaltat, front stradal de 40 m. Imobilul se află în aliniamentul stâng al strazi. În vecinătatea imobilului se află casele de locuit, întreprindere în imediata apropiere.Calea ferată. Alte tipuri de instituții publice se află la o distanță considerabilă față de imobil. În urma inspecției evaluatorul constat că este plin de deseuri de constructii stâlpi și sparte, vegetatie salbatica.Posibilitatea de brasnsare la utilitati la distanta mai mare de 50 m.

2.4 Istoricul proprietății subiect

Imobilul subiect este în proprietatea MĂRIEȘ HORIA GHEORGHE., drept dobândit MOȘTENIRE drept înscris cu seria 92/2012 ,ÎNCHEIEREA 23579/2012, cota actuala 1/1, conform Extrasului de Carte Funciară

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 limita geografică este orașul Tășnad.

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 imajoritatea 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 Carci această premisă favorabilă a pieței este bine reprezentată.

Observând prețurile ofertelor s-a concluzionat că acestea diferă în funcție de locație. Prețurile terenurilor aflate în extravilan sunt ușor mai mici față de cele din intravilan dacă acestea au acces direct de pe DN sau DJ .

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 scăzut deoarece acesta are o arie mult prea mică pentru a fi dezvoltat. 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 scăzut.

3.3 Analiza ofertei

În urma consultării și ofertei de pe piața imobiliară din Carei s-au luat în considerare cantitatea și calitatea datelor comparabile pentru evaluarea proprietății imobiliare subiect. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din mediul online de pe site-uri de vânzare. Evaluatorul a intervievat telefonic o parte din ofertanți.

Proprietățile comparabile utilizate în analiza ofertei sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Nr crt.	Suprafața (mp)	Preț unitar	Preț (euro)	Planeitatea	Drept de proprietate transmis	Utilități	Intravilan
1.	4000	7	27000	Drept	Integral	Apă -canal, gaz, electricitate La marginea terenului	Da
2.	5000	8	40000	Drept	Integral	La distanța de teren,	Nu
3.	5400	10	55000	drept	Integral	La marginea terenului	Da

În urma analizei ofertei s-a concluzionat că terenurile din Municipiului Carei sunt mai scumpe în zona străzilor din apropierea de centru față de Zona industrială S-a observat un vârf de preț la oferta nr 3 iar capătul inferior al intervalului este la comparabila nr 1.

Prețul este puternic influențat de apropierea față de centru și de încadrarea ca teren intravilan.

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 faptul ca terenul este liber de constructii si din informatiile sale Evaluatorul a concluzionat că cea mai bună utilizare a terenului este utilizarea actuală, deoarece această permite cit mai divers utilizare suprafeței evaluate să fie permisiv legală, posibil fizic, fezabilă financiar, maxim productivă.

Capitolul 5. Evaluarea

5.1. Stabilirea - estimarea 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 pieței

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:

ABORDAREA PRIN PIATA (pentru teren)

1 Euro=

4,8338

Lei

TERENUL COMERCIALIZAT (SEER)	CONDITII DE CUMPARARE	CONDITII DE CUMPARARE DE REFERINTA	CONDITII DE VANZARE EXTRAVILAN PERIFERIC	CONDITII DE VANZARE SUPERVILAN
		ofertă	ofertă	ofertă
Suprafata [mp]	4.946	4.000	5.000	5.400
Front si raportul laturilor	60m, raport 1:3,1	38m, raport 1:2,8	42 m, raport 1:2,8	40 m, raport 1:3,4
PREȚ VÂNZARE (EURO/imp)	?	€ 7	€ 9	€ 10
1. CONDIȚII DE PIȘTĂ				
Condiții ale pieței		ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare pentru condiții ale pieței		-10%	-10%	-10%
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 6	€ 8	€ 9
Explicații ajustări		marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării
2. RESTRICȚII LEGALE				
Restricții legale	fără restricții	similară	similară	similară
Ajustare pentru restricții legale		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 6,08	€ 8,10	€ 9,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
3. CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	plată integrală BANCAR	similar	similar	similar
Ajustare pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 6,08	€ 8,10	€ 9,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
4. CHELTUIELI/MEDIAȚIA DUPĂ CUMPARARE				
Cheルトiile imediate după cumparare	CU CHELTUIELI	fără	fără	fără
Ajustare pt. Cheltuieli		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 6,08	€ 8,10	€ 9,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
5. CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	obiective	similar	similar	similar
Ajustare pt. condiții de vânzare	(motivația părților)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 6,08	€ 8,10	€ 9,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
6. DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise		integral	integral	integral
Ajustare pentru drepturi de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 6,08	€ 8,10	€ 9,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
7. LOCALIZARE				
Localizare	Str PELES PERIFERIC	Gradina viilor Superior	DRUM FOIENI EXTRAVILAN PERIFERIC	STRADA OBORULUI SUPERIOR
Ajustare pentru localizare		-10%	0%	-5%
		-€ 0,61	€ 0,00	-€ 0,45
Explicații ajustări		ajustare datorată localizării superioare	nu este cazul	ajustare datorată localizării superioare
Front, forma, raport dimensiuni	60m, raport 1:3,1	38m, raport 1:2,8	42 m, raport 1:2,8	40 m, raport 1:3,4
		-1%	-1%	0%
Ajustare pt. front, formă, dimensiuni		-€ 0,06	-€ 0,08	€ 0,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

8	DARACTERISTICI FIZICE				
	Suprafata (mp)	4.946	4.000	5.000	5.400
			-1%	0%	1%
	Ajustare pentru suprafata		-€ 0,06	€ 0,00	€ 0,09
	Explicații ajustări		ajustare functie de suprafata (o suprafata mai mare se tranzactioneaza cu pret unitar mai mic)	ajustare functie de suprafata (o suprafata mai mare se tranzactioneaza cu pret unitar mai mic)	ajustare functie de suprafata (o suprafata mai mare se tranzactioneaza cu pret unitar mai mic)
	Topografia (planeitate)	plană	similar	similar	similar
			0%	0%	0%
	Ajustare pt. topografie		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Acces șosea	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată
			0%	0%	0%
	Ajustare pt. acces		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Regim înălțime	P	P+E	P+E	P+E
			-2%	0%	-2%
	Ajustare pentru construcție		-€ 0,12	€ 0,00	-€ 0,18
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
9	CHARACTERISTICI ECONOMICE				
	Utilități disponibile	toate la distanță	toate la limita terenului	toate la distanță	toate la limita terenului
			-2%	-0%	-2%
	Ajustare pentru utilități		-€ 0,26	€ 0	-€ 0,19
	Explicații ajustări		reprezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități
10	TIPUL TERENULUI	intravilan, cu restricții CFR	intravilan	extravilan	intravilan
			-10%	0%	-10%
	Ajustare pentru tipul zonei		-€ 0,61	€ 0,00	-€ 0,90
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
10	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	ne rezidențială	rezidențială	ne rezidențială	rezidențială
			-1%	0%	-1%
	Ajustare pentru Cea mai bună utilizare		-€ 0,06	€ 0,00	-€ 0,09
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Preajustări (E=Kwimp)		€ 1,88	€ 0,18	€ 1,82
	Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 1,88	-€ 0,18	-€ 1,82
		(procentual)	-26%	-2%	-18%
	Ajustare totală brută	(absolut)	€ 1,88	€ 0,18	€ 2,00
		(procentual)	28%	2%	20%

Nr. crt.	Suprafata (mp)	Valoare unitară (euro/mp)	Valoare brută (euro)	Valoare netă (euro)
1	4.946	8	39.568	191.264

Valoarea estimată este cea a comparabilei B, rezultată în urma ajustărilor, întrucât aceasta are corecția totală brută (%) ce a mai mică.

Comparabila A : teren intravilan, în municipiul Carei, la periferie zona turistică, cu suprafață de 4000 m², formă trapezoidal cu acces la drum secundar asfaltat de aproximativ, utilități :apă-canal, electricitate în vecinătate, gaz la limita terenului.Preț de vânzare (6,75) 7 €/m².

Comparabila B: teren extravilan imediat in limita intravilan, în Municipiul Carei , zona D , drum Foieni cu suprafață de 5000 m², trapezoidal cu acces de pe drum județean utilități apă, curent la distanta, electricitate și gaz la distanta.Preț de vânzare 8 €/m².aflat in zona terenului subiect ca amplasament.

Comparabila C: teren în intravilanul municipiul Carei în imediata vecinătate a noului parc de recree cu acces la drum secundar în suprafață de 5400 m², utilități apă, canalizare, electricitate, gaz la limită terenului. Preț de vânzare 10 €/m²

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.)

Interpretare ajustări:

Toate comparabilele au fost ajustate, una cu 10%, deoarece evaluatorul a intervievat ofertanții iar aceștia au ofertă această marjă de negociere. Procentele sunt obținute în propunerilor evaluatorului la negocierea cu ofertantul.

Drept de proprietate - toate comparabilele au drept de proprietate deplin, fără restricții sau alte forme de limitări ale cumpărătorului (proprietățile nu sunt grevate de sarcini, proprietarii având drept de proprietate deplin asupra terenului).

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

Condiții de vânzare - toate tranzacțiile sunt nepărtinitoare, vânzătorul nu este presat să vândă într-un anumit timp.

Condițiile pieței (data evaluării) - toate comparabilele sunt valabile pentru luna mai-iunie 2020 (toate sunt verificate telefonic).

Localizare: În urma analizării pieței din municipiul Carei, s-a observat o cerere mai mare a proprietăților imobiliare din zona centrală, prețurile din zonele mai îndepărtate de această zonă ajungând la 75% din prețurile din zona magnet. Comparabila A fiind în zona turistică este ajustată cu -10%. Comparabila B fiind localizată spre ieșirea orașului, pe o zonă mai slabă doar cu 0%. Comparabila C este ajustată cu un procent de -5% deoarece se află în zona C, subiectul fiind în zona D.

Cheltuieli după cumpărare. - se considera cheltuieli necesare eliberării terenului de molozuri, vegetație. Comparabilele având necesara această operațiune au fost ajustate cu 0,0 euro/mp.

Suprafața totală teren (m²): Comparabilele folosite în evaluare de evaluator sunt toate considerabil mai mici decât subiectul, însă evaluatorul a considerat adecvată o ajustare de -1% pentru comparabilele A, ajustare de 0% B +1% ajustare C deoarece acestea sunt mai mici egale sau mai mari decât imobilul subiect,

Planeitate: Comparabilele nu a fost ajustate deoarece planul este drept identic cu cel al subiectului.

Intravilan/Extravilan- interdicții: Toate comparabilele se află în intravilanul sau limita intravilanului municipiului Carei, sau aplicat -10 % comparabila A -5% comparabila B și -10% la comparabila C.

Utilități: Toate comparabilele au utilități similare, cu ajustări pentru distanța de la terenul subiect utilități -0,26 la A -0,0 la B și -0,19 euro la C

Acces: Toate comparabilele au acces direct la stradă, nu este necesară ajustare

Tip teren- C.B.M.U. Toate comparabilele au fost ajustate cu - 2% fiind rezidențiale subiectul fiind nerezidențial.

Capitolul 6. Reconcilierea datelor. Concluzia asupra valorilor

Valoarea probabilă pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind similară valorii corectate a proprietății comparabile B având în vedere caracteristicile analizate și luând în considerare caracteristicile semnificative. În acest context valoarea rezultată prin abordarea prin piață este

VALOAREA DE PIAȚĂ (EURO) ROTUND	VALOAREA DE PIAȚĂ (LEI) ROTUND	VALOAREA DE PIAȚĂ (EURO) ROTUND
8	191.264	39.568

Datele sunt cuprinse în anexele la prezentul raport.

Evaluator
Ec. FOGAS EMILIAN HORATIU
Membru Titular Anevar
Leg. nr. 12609

Anexe

- Poze obiectiv evaluat
- Comparabilele utilizate
- Documente de cadastru

Poze imobil subiect evaluat



Comparabila A

Fotografie mare

Teren de vanzare

27 000 € Negociabil

- Ofert de Proprietar
- Extravilan / intravilan

Descriere

Vand teren pentru constructie casa in loc foarte frumos, situat in Gradina viilor nr.218/A, in suprafata de 40 de ari, cu toate utilitatile la strada, front stradal de 38 de metri. **PRETUL ESTE NEGOCIABIL.**

- Adaugat La 21:50, 27 mai 2020
- Vizualizari: 423
- Numar anunt: 202293753

Comparabila B

Teren

40 000 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

- Ofert de Proprietar
- Extravilan / intravilan
- Suprafata utila 5 000 m²

Descriere

Vand teren extravilan dupa calea ferata spre Foieni , 5000mp2(50arii) , front 42m

Utilitati :

Pod Gard ingradit cu poarta

Mai multe detalii la telefon...

Comparabila C

Teren intravilan

De vânzare teren intravilan, în zona noului parc de recreație, în suprafață totală de 5400 mp, cu deschidere pe două străzi, parcelabil în aproximativ parcele de 400-600mp. Străzile sunt asfaltate, apă, gaz, canalizare la stradă, cu plan de urbanism pentru informare.

Pret: 54.000Euro negociabil

Data contact

Imobiliare
Telefon: 0745486396

Cristel

Carei

ABORDAREA PRIN PIATA (pentru teren)

1 Euro=

4,8338

Lei

TEHNIC (pentru teren)	STADIUL DE REALIZARE	STADIUL DE REALIZARE	STADIUL DE REALIZARE
Suprafata [mp]	4.546	4.000	5.400
Front si raportul laterilor	60m, raport 1:3.1	38m, raport 1:2.8	40 m, raport 1:3.4
PREȚ VANZARE (EUR/imp)	?	€ 7	€ 9
RESTRICȚII DE CONSTRUCȚII			
Condiții site pețite	oferă	-10%	oferă
Ajustare pentru condiții site pețite	-10%	€ 6	-10%
Preț ajustat (EUR/imp)			€ 9
Explicații ajustări		marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării
RESTRICȚII DE FINANȚARE			
Restricții legale	fără restricții	similară	similară
Ajustare pentru restricții legale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/imp)		€ 6,08	€ 8,10
Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
RESTRICȚII DE VANZARE			
Condiții de finanțare	plăți îngrădă BANCAR	similar	similar
Ajustare pentru finanțare	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/imp)		€ 6,08	€ 8,10
Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
RESTRICȚII DE CUMPARARE			
Cheltuieli mediate de la cumparare	CUCHELTUELI	fără	fără
Ajustare pt. Cheltuieli	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/imp)		€ 6,08	€ 8,10
Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
RESTRICȚII DE VANZARE			
Condiții de vânzare	obiective	similar	similar
Ajustare pt. condiții de vânzare	(măsură pământilor)	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/imp)		€ 6,08	€ 8,10
Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
RESTRICȚII DE CUMPARARE			
Deplun de proprietate bananizate	integral	integral	integral
Ajustare pentru deplun de proprietate	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/imp)		€ 6,08	€ 8,10
Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

Localizare	SII PELES PERFERIC	Gradina viilor Superior	DRUM FOIEM EXTRAVILAN PERFERIC	STRADA OBORULUI SUPERIOR
Ajustare pentru localizare		-10%	0%	-5%
		€ 0,61	€ 0,00	€ 0,45
Explicații ajustări		ajustare datorată localizării superioare	nu este cazul	ajustare datorată localizării inferioare
Front, forma, raport dimensiuni	60m, raport 1,3,1	36m, raport 1,2,8	42 m, raport 1,2,8	40 m, raport 1,3,4
		-1%	-1%	0%
Ajustare pt. front, formă, dimensiuni		€ 0,06	€ 0,08	€ 0,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Suprafața (m ²)	4.946	€ 0,00	5.000	5.400
Ajustare pentru suprafață		-1%	0%	1%
		€ 0,05	€ 0,00	€ 0,09
Explicații ajustări		ajustare functie de suprafață (o suprafață mai mare în funcționarea cu pei unitar mai mic)	ajustare functie de suprafață (o suprafață mai mare se învecinează cu pei unitar mai mic)	ajustare functie de suprafață (o suprafață mai mare se învecinează cu pei unitar mai mic)
Topografia (planșele)	plană	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
Ajustare pt. topografie		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Acces șosea	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată
		0%	0%	0%
Ajustare pt. acces		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Regim înaltim	P	P+E	P	P+E
		-2%	0%	-2%
Ajustare pentru construcție		€ 0,12	€ 0,00	€ 0,18
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Utilități disponibile	toate la distanță	toate la limita terenului	toate la distanță	toate la limita terenului
		-2%	0%	-2%
Ajustare pentru utilități		€ 0,26	€ 0,00	€ 0,19
Explicații ajustări		reprezentă costurile de conectare la utilități	reprezentă costurile de conectare la utilități	reprezentă costurile de conectare la utilități
		-10%	0%	-10%
Ajustare pentru tipul zone		€ 0,61	€ 0,00	€ 0,80
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
		-1%	0%	-1%
Ajustare pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,06	€ 0,00	€ 0,05
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

Preț ajutor (EUR/mp)		4		5	
	ajutare la a netă	(absolut)	-€ 1,05	-€ 0,15	-€ 1,02
		(procentual)	-20%	-2%	-18%
	ajutare totală brută	(absolut)	€ 1,05	€ 0,15	€ 2,00
		(procentual)	25%	2%	20%

Nr crt	Suprafață (mp)	Valoare unitară (euro/mp)	Valoare planșă (euro)	Valoare planșă (lei)
1	4.945	8	39.560	191.254

Președinte de ședință
Petkeș Iosif

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

