

HOTĂRÂREA Nr. 219 / 16.12.2020

privind aprobarea Raportului de evaluare al terenului intravilan în suprafață de 18 mp
înscris în CF 109918 Carei

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

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 47132/07.12.2020 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea Raportului de evaluare al terenului intravilan în suprafață de 18 mp înscris în CF 109918 Carei,

Având în vedere :

Referatul de specialitate nr 47137 din 07.12.2020 al Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol, prin care se propune aprobarea valorii terenului rezultate din Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Carei cu nr 19901 din 16.11.2020,

Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 19901/16.11.2020, întocmit de către evaluator ec. Fogaș Emilian Horașiu,

În temeiul

- O.G. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea mijloacelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare,

- O.M.F. nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice,

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

- art.300 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ,

În temeiul art. 129 alin.2 lit.c, art.139 alin.3 lit.g din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE :

Art.I. Se aprobă Raportul de evaluare al terenului intravilan în suprafață de 18 mp înscris în CF 109918 Carei, înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 19901/16.11.2020, 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 valoarea de inventariere a suprafeței de 18 mp teren întreavilan înscris în CF 109918 Carei în sumă de 3.050 lei.
- Art.3.** Se aprobă valoarea taxei de redevență/concesiune/închiriere în cuantum de 121 lei/an, pentru suprafața de 18 mp înscrisă în CF 109918 Carei.
Această valoare urmează a se actualiza anual cu rata inflației.
- Art.4.** Primarul Municipiului Carei, prin Serviciul Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol, va asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.
- Art.5.** Prezenta hotărâre se comunică :
Primarului municipiului Carei
Serviciul Contabilitate-Buget
Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol
Instituției Prefectului județului Satu Mare
- Art.6.** 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
aj. 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 -

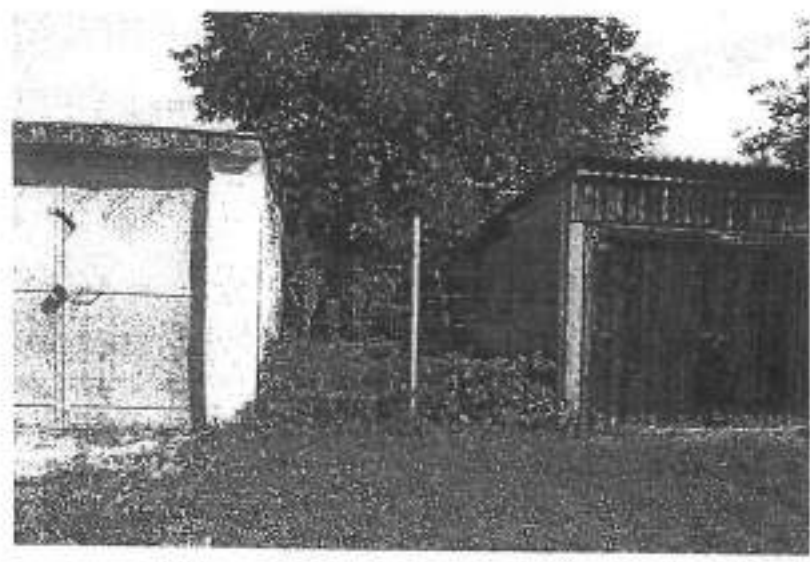
Abțineri -

nr. 1-301 / 16.11.2020

ANEXA la HCL 219

Raport de evaluare

a proprietății imobiliare: Teren în municipiul Carei, Jud. Satu Mare



Adresa: Cartier Republicii
Proprietar: UAT municipiul Carei
Client: UAT Municipiul Carei
Utilizator: UAT Municipiul Carei

Se va tine seama de stricta confidentialitate in ceea ce priveste: datele, informatiile si continutul acestui Raport de Evaluare; acestea nu vor putea fi transmise unor terțe persoane, multiplicat partial 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.....	6
Capitolul 1. Termeni de referință ai evaluării.....	7
1.1 Identificare și competența evaluatorului.....	7
1.2 Identificarea clientului și utilizatorului.....	7
1.3 Scopul evaluării.....	7
1.4 Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate.....	7
1.5 Tipul valorii. Data evaluării. Data inspecției. Data raportului.....	8
1.6 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	9
1.7 Natura și sursa informațiilor utilizate.....	9
1.8 Ipoteze generale și ipoteze speciale.....	10
1.9 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	11
1.10 Declararea conformității cu SEV.....	12
1.11 Descrierea raportului.....	12
Capitolul 2. Prezentarea datelor.....	12
2.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	12
2.2 Descrierea situației juridice.....	13
2.3 Descrierea terenului.....	13
2.4 Istoricul proprietății subiect.....	13
Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare.....	13
3.2 Analiza cererii.....	14
3.3 Analiza ofertei.....	14
3.4 Echilibrul pieței.....	15
Capitolul 4. Cea mai bună utilizare.....	15
Capitolul 5. Evaluarea.....	16
5.1 Stabilirea redevenței cu ajutorul valorii de piață.....	16

Capitolul 6. Reconcilierea datelor. Concluzia asupra valoriiilor.....	22
Anexe.....	24

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, Cartierul Republicii, jud. Satu Mare.

Identificare – teren conform CF.1558 Carei nr.top. 242/13

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 20.08.2020.

Proprietatea a fost evaluată pentru oferirea unei valori prețului de redevență concesiune sau închiriere

Evaluatorul se va baza pe prevederile legii 50/1991 art.17. „Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.”

S-a studiat piața, și s-a analizat cererea și oferta de pe piața din orașul 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:

Valoare minimă a redevenței,concesiunii 18 m² pe an estimata Recomandata Rotund pe an	25 euro	121 ron La data evaluarii
Valoarea minimă unitară a redevenței,concesiunii estimata/an	1,39 €/m ²	6,72 lei/m ²
Valoarea minimă unitară a închirierii recomandata /an	1,4€/m ²	6,77 lei/m ²

Recomandarea de 0.83 euro /mp ca valoare minima are la baza ,datele oferite de UAT uri care sunt in situatii similare ca UAT Municipul Carei si pe care le consideram ca informatii de bune practici in acest domeniu (concesiuni suprafete alocate pentru antene telefonie mobila)

Nume UAT	Valoarea chirie €/an	Suprafata inchiriata m ²	Valoare unitara anuala / €/mp
Reghin jud Mures	2240	150	1.49
Sebes jud Alba	1000	100	0.83
Tarcea jud Bihor	3500	207	1.69
Paulesti jud Prahova	1200	100	1.00

Datele sun cuprinse in anexele la prezentul raport.

Evaluatori :

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



Certificare

Subsemnatii certificam în cunoștință de cauză că afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Posedam cunoștințele și experiența necesară pentru îndeplinirea misiunii într-un mod competent. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date pe care le consider adevărate și corecte, la fel și concluziile inspecției asupra proprietății. Inspecția făcută nu a fost limitată, fiind inspectate toată proprietatea. Nu s-au realizat investigații asupra posibilelor contaminări ale clădirii, terenului sau a clădirilor sau amplasamentelor învecinate. De asemenea nu au fost inspectate părțile ascunse ale imobilului subiect. Implicarea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de către destinatarul evaluării. Opiniile, analizele și concluziile sunt imparțiale și nepărtinitoare, iar ipoteze și ipotezele speciale sunt singurele limite.

Evaluator
Ec. FOGAS EMILIAN 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 evaluator.

1.2 Identificarea clientului și utilizatorului

Prezentul raport are drept client persoana juridică **UAT Municipiul Carei**, cu sediul în Carei , B-dul 1 Decembrie 1908 , nr.40 , jud. Satu Mare.

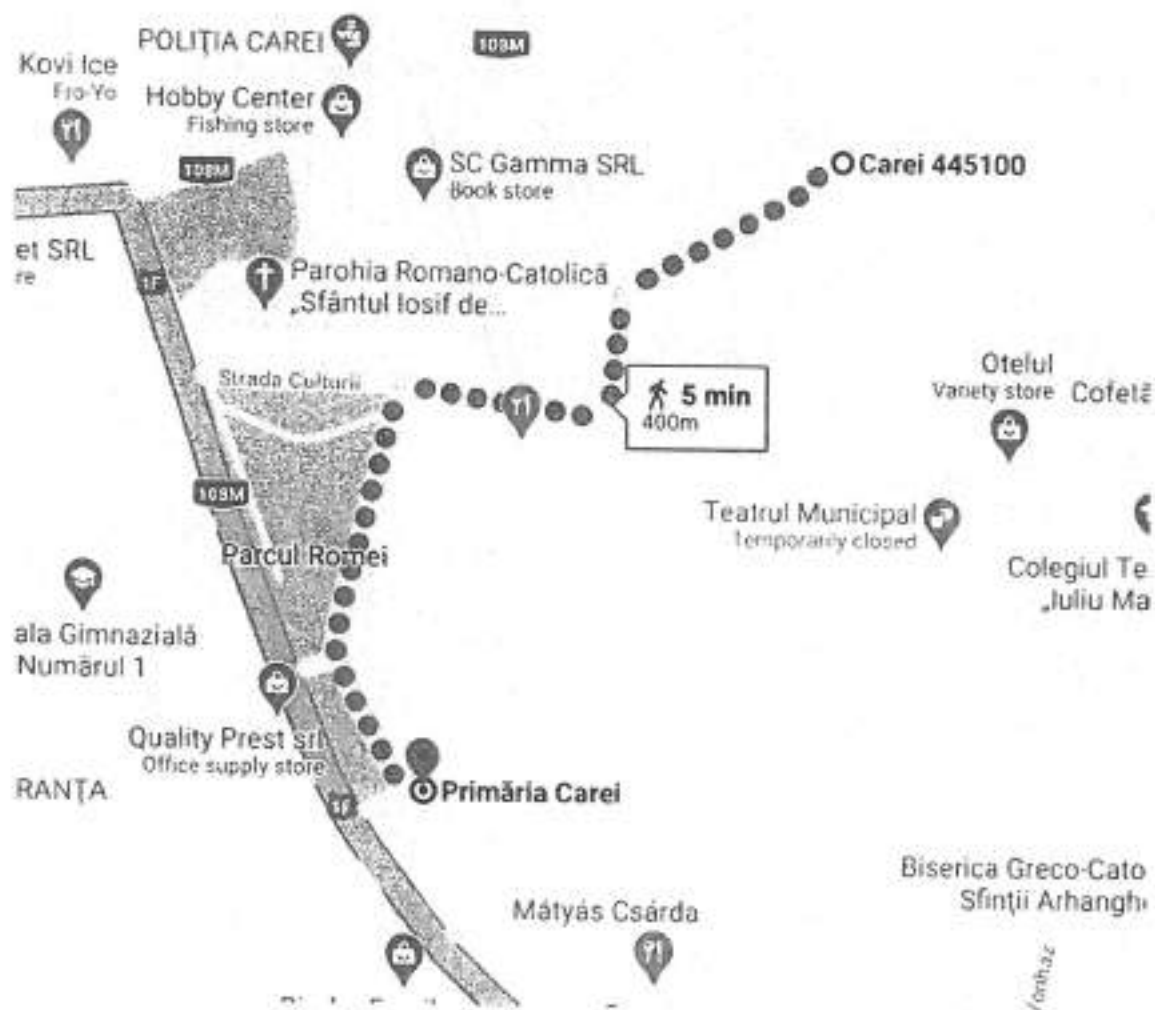
Calitatea de utilizator desemnat îi revine exclusiv **UAT Municipiul Carei**, cu sediul în Carei , B-dul 1 Decembrie 1908 , nr.40 , jud. Satu Mare.

1.3 Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat cu scopul, desemnat de către utilizator de oferire de asistență clientului în vederea valorificării terenului prin concesionare sau redevență și obținerea valorii redevenței,concesiunii minime generate de proprietatea subiect.

1.4 Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate.

Proprietatea imobiliară subiect este Teren inclus în categoria altele, situat în intravilanul Municipiul Carei, județul Satu Mare, localizat în partea din spate din incinta curții interioare –zonei de garaje din Cartierul Republicii. Proprietatea are o suprafață de 18 m², înregistrat în cartea funciară cu numărul CF vechi 1558, nr topografic 242/13 Carei. Zona unde este localizat terenul este mediană orașului,periferică cartierului cu acces rutier nefacil, în aliniament cu garajele locatarilor, în vecinătate se mai află A.N.A.F. Administrația Municipală Carei , blocuri de locuințe .. Distanța de la centrul municipiului până la imobilul subiect este ce cca 450 m.



Drepturi de proprietate: Imobilul subiect este în proprietatea Domeniului public Municipiul Carei., drept dobândit decret 92/19,04,1950 rept înscris cu seria 640/20,05,1950, 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 Horațiu , în data de 20.08.2020 în prezența reprezentantului Primăriei Municipiului 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 20.08.2020; 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 4,8396 RON/EURO.

Data raportului 27.08.2020.

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;
- 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 titular 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 clădirii în care se află apartamentul, chiar dacă nu s-a efectuat nici un fel de investigație în legătură cu existența unei contaminații sau cu starea tehnică;
- Se presupune că sunt respectate toate restricțiile urbanistice din zonă;
- Evaluatorul are întreaga responsabilitate pentru opiniile în prezentul raport;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- 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 al Primăriei, 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

S-a ținut cont în prelucrarea informațiilor de practici similare ale altor UAT-uri – care au răspuns solicitărilor noastre cf. anexelor atasate.

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 României, este considerată agro industrial stațiune turistică de interes local. Este al doilea municipiu din județ, în care se fac investiții publice consistente, în vederea dezvoltării și atragerii de turiști, deoarece în Carei găsim un ștrand termal cu o zonă de agrement.

Localizarea terenului se află în zona rezidențială, cu deschidere Cartierul Republicii și acces secundar din cartier la strada Căplenilor. Imobilul se află în partea din spate a incintei curții cu garaje. În vecinătatea imobilului se află casele de locuit cu curți, ANAF și blocuri de

locuște , garaje în imediata apropiere. Alte tipuri de instituții publice se află la o distanță considerabilă față de imobil.

2.2 Descrierea situației juridice

Proprietatea imobiliară subiect este Teren inclus în categoria altele, situat în intravilanul Municipiului Carei, județul Satu Mare, localizat în partea din spate din incinta curții interioare – zonei de garaje din Cartierul Republicii. Proprietatea are o suprafață de 18 m², înregistrat în cartea funciară cu numărul CF vechi 1558, nr topografic 242/13 Carei. Zona unde este localizat terenul este mediană orașului, periferică cartierului cu acces rutier nefacil, în aliniament cu garajele locatarilor, în vecinătate se mai află A.N.A.F. Administrația Municipală Carei , blocuri de locuințe .. Distanța de la centrul municipiului până la imobilul subiect este ce cca 450 m.

Imobilul subiect este în proprietatea Domeniului public Municipiul Carei., drept dobândit decret 92/19,04,1950 rept înscris cu seria 640/20,05,1950, cota actuala 1/1, conform Extrasului de Carte Funciară.

2.3 Descrierea terenului

Terenul subiect este în partea din spate al incintei curții cu garaje, planul amplasamentului fiind drept, aria evaluată fiind de 18 m², deținut de către Domeniul public municipiul Carei. În urma inspecției evaluatorul constat că este liber construibil.

2.4 Istoricul proprietății subiect

Terenul este în situat în incinta curții de garaje din CARTIERUL REPUBLICII.

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 geografica este municipiul Carei

Deși județ mic, Satu Mare are din punct de vedere al pieței imobiliare nivelul dinamicității vânzărilor pentru tipul proprietăților ce cuprind zone rezidențiale și terenuri agricole extravilane, fiind peste media pe țară, dar în cazul proprietăților cuprinse în raport piața este inexistentă.

În zona de centru și de nord a județului majoritatea persoanelor sunt plecate la muncă în străinătate, iar banii câștigați s-au reinvestit în bunuri imobiliare – terenuri și construcții – dar într-o anvergură mai mică, acestea fiind bune investiții pe termen mediu și lung. În schimb în Carei această premisă favorabilă a pieței este slab reprezentată.

Observând prețurile ofertelor s-a concluzionat că acestea diferă în funcție de locație. Prețurile terenurilor aflate în extravilan sunt considerabil mai mici față de cele din intravilan chiar dacă acestea au acces direct de pe DN.O influența aparteninței are nivelul de grade în planitate a terenurilor.

Raționamentul folosit de evaluator este bazat pe principiile și conceptele de evaluare al unui teren, enunțate de literatura de specialitate.

În susținerea raționamentului profesional s-au analizat exemple de bune practici ale urmatoarelor U.A.T.-uri PAULEȘTI JUD. PRAHOVA, TARCEA JUD. BIHOR, SEBES JUD. ALBA, REGHIN JUD. MUREȘ care au răspuns solicitărilor noastre de a obține informații de piață caracteristica acestui tip de terenuri concesionate sau închiriate prin acordarea dreptului de folosință asupra sa către operatorii.

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 și face parte și din domeniul public al Municipiului Carei. 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 asemănător, 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.	500	39	19,500	Drept	Integral	Apă -canal, gaz, electricitate	Da
2.	414	39	16,146	Drept	Integral	Apă, canalizare, electricitate	Da
3.	341	44	15,004	Drept	Integral	Apă, canalizare, electricitate	Da

În urma analizei ofertei s-a concluzionat că terenurile din Municipiul Carei sunt mai scumpe în zona străzilor din apropierea față de Zona turistică (Ștrandul) 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 ștrand și de încadrarea ca teren intravilan și gradul de planeitate..

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 amenajările de pe teren care au o importanță semnificativă pentru persoanele fizice, deținerea în domeniul public și localizarea în incinta curții de garaje. Evaluatorul a concluzionat că cea mai bună utilizare a terenului este utilizarea actuală, deoarece această utilizare permite suprafeței evaluate să fie permisiv legală, posibil fizic, fezabilă financiar, maxim productivă.

Capitolul 5. Evaluarea

5.1. Stabilirea chiriei cu ajutorul 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.

Pentru oferirea unei valori prețului de închiriere, concesiune, evaluatorii se vor baza pe prevederile legii 50/1991 art.17, „Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.”

Valoarea concesiunii

Pentru a ajunge la o valoare, s-au ales din analiza ofertei imobilele de la numerele 1,2,3 Scurtă descriere a comparabilelor, conform informațiilor regăsite în ofertele prezentate în anexe, a interviuării ofertanților și a inspecției ofertelor:

Comparabila A : teren intravilan, în municipiul Carei, în zona C, cu suprafață de 500 m², liber formă trapezoidal cu acces la drum secundar asfaltat, utilități :apă-canal, electricitate în vecinătate, gaz la limita terenului.Preț de vânzare 39 €/m².

Comparabila B: teren intravilan, în municipiul Carei, în zona C, cu suprafață de 414 m²,liber trapezoidal cu acces de pe strada Traian asfaltată, utilități apă, canalizare la limită, electricitate și gaz în vecinătate.Preț de vânzare 39 €/m².

Comparabila C: teren intravilan, în municipiul Carei, în zona C cu acces la drum strada Agoston în suprafață de 341 m², liber , utilități apă, canalizare, electricitate, gaz la limită. Preț de vânzare 44 €/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.)

Calculul valorii imobilului subiect pentru întreaga parcelă este detaliat în tabelul următor

ABORDAREA PRIN PIATA (pentru teren Cartierul Republicii)

1 Euro= 4,8396 Lei

	STR. CALISTO CI	STR. LEON CAJALUI	STR. CALISTO CI	STR. CALISTO CI
Suprafata [mp]	18	500	414	341
Frost si raportul laturilor	3m, raport 1,2,0	23m, raport 1,0,9	14 m, raport 1,2,1	16 m, raport 1,1,3
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	?	€ 39	€ 39	€ 44
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de pieta		oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru conditii ale pietei		-10%	-10%	-10%
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 35	€ 35	€ 40
Explicatii ajustări		marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării
CONDITII DE FINANȚARE				
Restricții legale	fără restricții	similară	similară	similară
Ajustare pentru restricții legale		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 35,10	€ 35,10	€ 39,60
Explicatii ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
CONDITII DE FINANȚARE BANCAR				
Conditii de finantare	plăți integrală BANCAR	similar	similar	similar
Ajustare pentru întârziere		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 35,10	€ 35,10	€ 39,60
Explicatii ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
CONDITII DE VANZARE BANCARE				
Cheltuieli mediate după comparare	fara	fara	fara	fara
Ajustare pt. Cheltuieli		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 35,10	€ 35,10	€ 39,60
Explicatii ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

Condiții de vânzare	obiective	similar	similar	similar
Ajustare pt. condiții de vânzare	(motivul partilor)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret ajustat (EURO/imp)		€ 35,10	€ 35,10	€ 35,60
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Drepturi de proprietate transmise		integral	integral	integral
Ajustare pentru drepturi de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO/imp)		€ 35,10	€ 35,10	€ 38,60
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Localizare	cart Republici	STR. GALLEO GALILEI	STR. TRAIAN	STR. AGOSTON
Ajustare pentru localizare		10%	10%	10%
Explicații ajustări		ajustare datorată localizării superioare	ajustare datorată localizării inferioare	ajustare datorată localizării superioare
Front, forma, raport dimensiuni	3m, raport 1,2/0	23m, raport 1,0/9	14 m, raport 1,2,1	16 m, raport 1,1,3
Ajustare pt. front, formă, dimensiuni		-2%	0%	-1%
Explicații ajustări		€ 0,70	€ 0,00	€ 0,40
Suprafața (mp)	18	500	414	341
Ajustare pentru suprafața		5%	4%	6%
Explicații ajustări		ajustare funcție de suprafața (o suprafață mai mare se tranzacționează cu pret unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafața (o suprafață mai mare se tranzacționează cu pret unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafața (o suprafață mai mare se tranzacționează cu pret unitar mai mic)
Topografia (planșetare)	pentru ușoară	similar	similar	similar
Ajustare pt. topografie		0%	0%	0%
Explicații ajustări		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Acces șosea	neasfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată
Ajustare pt. acces		-5%	-5%	-5%
		€ 1,75	€ 1,75	€ 1,95

Explicatii ajustari	P	nu este cazul P+E	nu este cazul P+E	nu este cazul P+E
Regim inaltime		-2%	-2%	-2%
Ajustare pentru constructie		-€ 0,70	-€ 0,70	-€ 0,79
Explicatii ajustari		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Utilitati disponibile	fara	toate la limita terenului	toate la limita terenului	toate la limita terenului
Ajustare pentru utilitati		-1%	-1%	-1%
Explicatii ajustari		reprezintă costurile de conectare la utilitati	reprezintă costurile de conectare la utilitati	reprezintă costurile de conectare la utilitati
Ajustare pentru tipul zone		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicatii ajustari		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicatii ajustari		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 0,06	-€ 0,14	-€ 0,75
Ajustare totală brută	(procentual)	0%	0%	-2%
	(procentual)	28%	28%	27%

Nr. crt.	Suprafață (mp)	Valoare unitară (euro/mp)	Valoarea piață (euro)	Valoarea piață (net)
1	18	35	630	3.050

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



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

Interpretare ajustări:

Toate comparabilele au fost ajustate, una cu 10%, deoarece evaluatorul a intervievat ofertanții iar aceștia au oferit 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 iulie august 2020 (toate sunt verificate telefonic).

Localizare: În urma analizării pieței din municipiul Carei, s-a observat o cerere mai mare a proprietăților imobiliare din zonaturistică prețurile din zonele mai îndepărtate de această zonă ajungând la 75% din prețurile din zona magnet. Comparabila A fiind în zona C este ajustată cu 10%. Comparabila B fiind localizată în zona C a orașului, pe o stradă secundară aceasta este ajustată doar cu 10%. Comparabila C este ajustată cu un procent de -10% deoarece se află în zon C.

Suprafața totală teren (m²): Comparabilele folosite în evaluare de evaluator sunt toate considerabil mai MARI decât subiectul, însă evaluatorul a considerat adecvată o ajustare de 5% pentru comparabilele A și 4 pentru B, C deoarece acestea sunt mai mari decât imobilul subiect,

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

Intravilan/Extravilan: Toate comparabilele se află în intravilanul Municipiului Carei, nu necesită ajustări

Utilități: Toate comparabilele au utilități similare, o ajustare de -1% pentru utilitati in vecinatate subiectul fiind fără.

Acces: Toate comparabilele au acces direct la stradă, este necesară ajustare de -5% subiectul nu are acces la stradă.

Capitolul 6. Reconcilierea datelor. Concluzia asupra valorilor

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

Valoarea unitară estimată - prin rotunjire	35 €	170 lei
Valoare a suprafeței de 18m ²	630 €	3050 lei
Valoarea estimată este cea a comparabilei B, rezultată în urma corecțiilor, întrucât aceasta are corecția totală brută (%) cea mai mică.		

În baza art. 17 din legea 50/1991 privind valoarea minimă de concesiune, este detaliată în tabelul de mai jos

Valoare minimă a redevenței,concesiunii 18 m ² pe an estimata Recomandata Rotund pe an	25 euro	121 ron La data evaluării
Valoarea minimă unitară a redevenței,concesiunii estimata/an	1,39 €/m ²	6,72 lei/m ²
Valoarea minimă unitară a închirierii recomandata /an	1,4 €/m ²	6,77 lei/m ²

Recmandarea de 1,4 euro /mp ca valoare minima are la baza ,datele oferite de UAT uri care sunt in situatii similare ca UAT Tasnad si pe care le consideram ca informatii de bune practici in acest domeniu (chirii suprafete alocate pentru antene telefonie mobila)

Nume UAT	Valoarea chirie €/an	anuala	Suprafata inchiriata m ²	Valoare unitara anuala / €/mp
Reghin jud Mures	2240		150	1.49
Sebes jud Alba	1000		100	0.83
Tarcea jud Bihor	3500		207	1.69
Paulesti jud Prahova	1200		100	1.00

Datele sun cuprinse in anexele la prezentul raport.

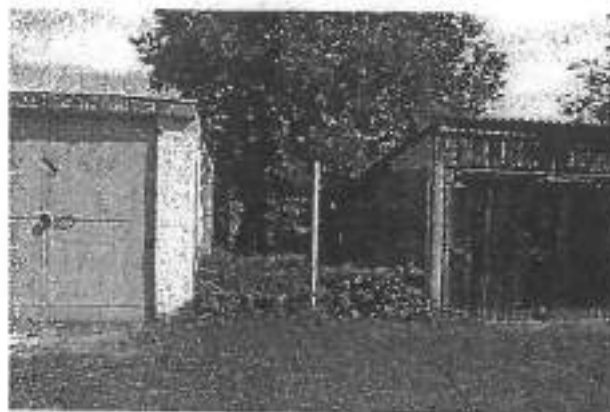


Evaluator
 Ec. FOGAS EMILIAN HORATIU
 Membru Titular Anevar
 Leg. nr. 12609

Anexe

- **Poze obiectiv evaluat**
- **Comparabilele utilizate**
- **Documente de cadastru**

Poze imobil subiect evaluat



Comparabilele

Vand teren intravilan in Carei

16 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

- Ofert de Proprietar
- Extravilan / intravilan Intravilan
- Suprafata utila 414 m²

Descriere

Persoana fizica ofer spre vanzare teren intravilan strada Traian, nr 96/A in localitatea Carei.

Suprafata	414	mp.	Deschidere	14,09	m.
Toate		utilitatile	la		poarta.

Terenul este transcris si are taxele la zi.

- Adaugat La 16:54, 2 iulie 2020
- Vizualizari: 831
- Numar anunt: 200861054

Pentru siguranta si buna ta dispozitie

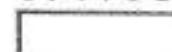
Oricat de buna e oferta, nu da curs cererilor de transfer bancar. Alege plata ramburs sau intalneste-te cu vanzatorul.

Vrei sa afli si alte sfaturi de la noi? Descopera-le aici.

Arpad

Pe site din iun 2015

- **0744 910339**



Teren casa

19 500 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

- Ofert de Proprietar
- Extravilan / intravilan / intravilan
- Suprafata utila 500 m²

Descriere

Teren Carei . De vanzare teren pentru constructie casa in Carei , str. Galilei , cu acte in regula . Pentru mai multe detalii nr tel: 752124192 deschidere 23 m.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro, disponibil pentru [Android](#), [iOS](#)

- [Adaugat de pe telefon](#) La 07:46, 19 iulie 2020

Carei, Terenuri de vanzare

15.000 €

MAI MULT

Despre anunț

Preț pe m ²	44 €
Suprafață	341 m ²
Găsit	6 mai
Actualizat	6 august
Site-ul	olx.ro

Teren de vanzare pe str. Agoston

Teren de vanzare de 341mp pe str. Agoston nr. 1 **Mai multe detalii la telefon.**

ADVERTISEMENT

ABORDAREA PRIN PIATA (pentru teren Cartierul Republicii)

1 Euro= 4,8396 Lei

EURO (CASA) PENTRU TEREN	Cart Republicii	SUP CALILEO GALILEI	STIF TRAIAN	STIF AGOSTON
Suprafata [mp]	16	500	414	341
Frost si raportul terenului	3m, raport 1:2,0	20m, raport 1:0,9	14 m, raport 1:2,1	16 m, raport 1:1,3
PRET VANZARE (EURO/mp)	?	€ 39	€ 39	€ 44
CONDITII DE VANZARE				
Conditii ale preiei	oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru conditiile ale preiei	-10%	-10%	-10%	-10%
Prei ajustat (EURO/mp)		€ 35	€ 35	€ 40
Explicatii ajustati		marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării
RESTRICII DE VANZARE				
Restrictiile legale	fara restrictii	similar	similar	similar
Ajustare pentru restrictiile legale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prei ajustat (EURO/mp)		€ 35,10	€ 35,10	€ 39,60
Explicatii ajustati		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	plata integrala BANCAR	similar	similar	similar
Ajustare pentru finantare	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prei ajustat (EURO/mp)		€ 35,10	€ 35,10	€ 39,60
Explicatii ajustati		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
CONDITII DE COMPARARE				
Cheltuieli imediate dupa comparare	fara	fara	fara	fara
Ajustare pt. Cheltuieli	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prei ajustat (EURO/mp)		€ 35,10	€ 35,10	€ 39,60
Explicatii ajustati		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	obiective	similar	similar	similar
Ajustare pt. conditiile de vanzare	(motivata pãrtilor)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prei ajustat (EURO/mp)		€ 35,10	€ 35,10	€ 39,60
Explicatii ajustati		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
CONDITII DE TRANSMISIE				
Dreptul de proprietate transmisie	integral	integral	integral	integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate	0%	0%	0%	0%
Prei ajustat (EURO/mp)		€ 35,10	€ 35,10	€ 39,60
Explicatii ajustati		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

Localizare	carl Republicii	STR. GALILEO GALILEI	STR. TRAIAN	STR. AGOSTON
Ajustare pentru localizare		10%	10%	10%
		€ 3,51	€ 3,51	€ 3,96
Explicatii ajustări		ajustare datorată localizării superioare	ajustare datorată localizării inferioare	ajustare datorată localizării superioare
Front, forma, raport dimensiuni	3m, raport 1,2,0	23m, raport 1,0,9	14 m, raport 1,2,1	16 m, raport 1,1,3
		-2%	0%	-1%
Ajustare pt. front, formă, dimensiuni		-€ 0,70	€ 0,00	-€ 0,40
Explicatii ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
TOCUL TERENULUI				
Suprafata (mp)	18	500	414	341
Ajustare pentru suprafata		5%	6%	4%
		€ 1,76	€ 1,40	€ 1,58
Explicatii 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 (planșare)	pană uscată	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
Ajustare pt. topografie		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicatii ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Acces șosea	neasfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată
		-5%	-5%	-5%
Ajustare pt. acces		-€ 1,76	-€ 1,76	-€ 1,98
Explicatii ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Regim înaltim	P	P+E	P+E	P+E
		-2%	-2%	-2%
Ajustare pentru constructie		€ 0,70	€ 0,70	-€ 0,79
Explicatii ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Utilități disponibile	fara	la limita terenului	la limita terenului	la limita terenului
		-1%	-1%	-1%
Ajustare pentru utilități		-€ 2,07	-€ 2,50	-€ 3,03
Explicatii ajustări		recrezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități
TERENUL				
Ajustare pentru tipul zonei		0%	0%	0%
Explicatii ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		0%	0%	0%
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Explicati ajuti!	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

1. Pentru a putea realiza un proiect de dezvoltare durabila, este necesar sa se stabileasca un set de indicatori care sa permita monitorizarea si evaluarea progresului realizat. Aceste indicatori trebuie sa fie clar definiti, cu unitati de masura si metode de calcul precise.

2. In cadrul proiectului, este important sa se stabileasca un sistem de raportare care sa permita comunicarea efectiva a datelor si rezultatelor. Acest sistem trebuie sa fie accesibil si usor de utilizat, astfel incat toti participantii sa poata contribui la realizarea proiectului.

3. Este necesar sa se stabileasca un mecanism de feedback care sa permita identificarea problemelor si a oportunitatilor de imbunatatire. Acest mecanism trebuie sa fie deschis si transparent, astfel incat toti participantii sa poata contribui la dezvoltarea proiectului.

4. In final, este important sa se stabileasca un mecanism de evaluare care sa permita masurarea impactului proiectului si a gradului de realizare a obiectivelor. Acest mecanism trebuie sa fie obiectiv si transparent, astfel incat toti participantii sa poata contribui la dezvoltarea proiectului.

Prof. glosat (EUR/imp)		34	35	36
Ajustare la valoarea netă	(absolut)	€ 0,06	€ 0,14	€ 0,75
	(procentual)	0%	0%	-2%
Ajustare la valoarea brută	(absolut)	€ 10,39	€ 9,97	€ 11,84
	(procentual)	-2%	26%	27%

Art. ut.	Valoarea suplimentară (euro/imp)	35	Valoarea plană (euro)	Valoarea plană (lei)
1	18	35	630	3.050

Președinte de ședință
Petkes Iosif

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