

## **HOTĂRÂREA Nr. 42 / 26.02.2021**

**privind aprobarea vânzării terenului intravilan,  
identificat prin C.F. 105410 Carei, în suprafață de 4000 mp**

Consiliul local al municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință extraordinară, la data de 26.02.2021,

Văzând :

Referatul de aprobare nr.3475/23.02.2021 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea vânzării terenului intravilan, identificat prin C.F. 105410 Carei, în suprafață de 4000 mp,

Având în vedere :

Raportul de specialitate nr. 3492/23.02.2021 al Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol, prin care propune aprobarea raportului de evaluare nr. 729/14.01.2021 precum și vânzarea suprafeței de 4000mp înscris în CF 105410 Carei, nr cad 105410 situat în Carei, Calea Armatei Române 96/B în natură curți-construcții

Raportul de specialitate nr. 3493/23.02.2021 al Biroului Juridic, prin care propune vânzarea imobilului – teren intravilan, în suprafață de 4000 mp înscris în C.F. 105410 Carei, nr cad 105410 din domeniul privat al Municipiului Carei,

Văzând :

- Cererea nr 9000/04.06.2020 al SC SAT AN SRL cu sediul în loc Carei, Calea Armatei Române nr. 96/B, CUI RO 527667 prin care solicită achiziționarea suprafeței de 4000 mp înscris în CF 105410 Carei nr cad 105410,
- Contract de Concesiune nr. 9622/10.08.2006
- Proces Verbal Recepție nr. 7347/05.05.2020 – Construcție Hală P conform autorizației de construcție nr. 21/17.02.2020
- Certificat de Atestare nr. 7493/06.05.2020
- Raportul de evaluare nr 729/14.01.2021 întocmit de Expert Evaluator Ec. Fogaș Emilian Horațiu
- Extrasul de C.F. nr. 105410 Carei

Văzând art. 363, 364 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ,

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, alin.6 lit.b, și art.139 alin. 2 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ,

### **HOTĂRĂȘTE :**

**Art.1.** Se aprobă Raportul de evaluare nr. 729/14.01.2021 al terenului intravilan în suprafață de 4000 mp înscris în CF 105410 Carei cu nr cad. 105410 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 – 18

Nr. total al consilierilor prezenți – 16

Nr. total al consilierilor absenți – 2

Voturi pentru - 16

Voturi împotriva -

Abțineri -

- Art.2.** Se aprobă vânzarea suprafeței de 4000 mp, teren intravilan situat în Carei, Calea Armatei Române nr. 96/B, identificat prin C.F. 105410 Carei cu nr cad. 105410 la valoarea de 8 Euro/mp, respectiv 32.000 Euro, echivalent în lei 155.869 RON la cursul BNR din ziua evaluării în favoarea SC SAT AN SRL cu sediul în loc Carei, Calea Armatei Române nr. 96/B, CUI RO 527667.
- Art.3.** Primarul Municipiului Carei, va desemna persoana responsabilă pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare autentic.
- Art.4.** Se dispune modificarea domeniului privat al Municipiului Carei prin abrogarea poziției nr 119 din inventarul actualizat al bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Carei aprobat cu HCL nr. 123/13.07.2020.
- 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  
SC SAT AN SRL  
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 Oprîțoiu**



Carei, 26.02.2021  
Red./Dact. A.C.O./G.M.T

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

Nr. total al consilierilor în funcție – 18

Nr. total al consilierilor prezenți – 16

Nr. total al consilierilor absenți – 2

Voturi pentru - 16

Voturi împotriva -

Abțineri -

# Raport de evaluare

CONSILIUL LOCAL CAREI

nr. 729

data 15.01.2021

RESOLUȚAT



a proprietății imobiliare: Teren din Domeniul Privat al Municipiului Carei  
CF 105410

Adresa: Carei , str. Calca Armatei Române, nr 968 , jud Satu Mare.

Proprietar: UAT MUNICIPIUL CAREI

Client: UAT MUNICIPIUL CAREI

Utilizator: UAT MUNICIPIUL CAREI

*Se va tine seama de stricta confidentialitate in ceea ce privește: datele, informațiile si  
conținutul acestui Raport de Evaluare; acestea nu vor putea fi transmise unor terțe persoane,  
multiplicate parțial sau integral, decât cu acordul prealabil in scris al destinatarului.*

Evaluator

Ec. FOGAS EMILIAN HORATIU

Membru Titular Anevar

Leg. nr. 12609



Cuprins	
<b>Sinteza raportului</b> .....	<b>4</b>
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
1.5 Tipul valorii. Data evaluării. Data inspecției. Data raportului.....	7
1.6 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	7
1.7 Natura și sursa informațiilor utilizate.....	8
1.8 Ipoteze generale și ipoteze speciale.....	8
1.9 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	10
1.10 Declararea conformității cu SEV.....	10
1.11 Descrierea raportului.....	10
Capitolul 2. Prezentarea datelor.....	11
2.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	11
2.2 Descrierea situației juridice.....	11
2.3 Descrierea terenului.....	11
2.4 Istoricul proprietății subiect.....	12
Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare.....	12
3.2 Analiza cererii.....	12
3.3 Analiza ofertei.....	12
3.4 Echilibrul pieței.....	13
Capitolul 4. Cea mai bună utilizare.....	15
Capitolul 5. Evaluarea.....	14
5.1. Stabilirea chiriei cu ajutorul valorii de piață.....	14

Capitolul 6. Reconcilierea datelor. Concluzia asupra valorilor.....	20
Anexe.....	21

## 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 proprietatea terenuri intravilan, din Carei, str. str. Calea Armatei Române, nr 968 astfel :

Identificată - in CF. Nr 105410 cu suprafata de 4000 mp top. A1 105410.

În prezenta lucrare va fi prezentată parcela cu caracteristici și utilități ca un teren cu suprafata 4000 mp ,analizat în ipoteze generale și ipoteze speciale , fiind supusă unei operațiuni de posibilă vânzare atipică – cătr actualul concesionar, acesta având amplasate deja clădiri și nu în procedură de licitație.

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 11.01.2021. Curs valutar 4.8709 lei / euro.

S-a studiat piața, și s-a analizat cererea și oferta de pe piața din Municipiul Carei. S-au luat comparabilele cât mai similare imobilului subiect s-au ajustat în funcție de elementele diferite și a vâzării atipice.

La final, pe baza raționamentului profesional și a analizelor făcute de evaluator opinia asupra valorii este:

Valoare estimata recomandată pentru parcelele de 4000 m <sup>2</sup>	Unitară	
	8 €/m <sup>2</sup>	389,6 ron/ mp.
	Totală	
	32.000 €	155.869 ron
		La data evaluarii

Datele sun cuprinse in anexele la prezentul raport.

**Evaluator :**

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



## Certificare

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

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



## **Capitolul 1. Termeni de referință ai evaluării.**

### **1.1 Identificare și competența evaluatorului.**

Prezentul raport este realizat de către Fogaș Emilian Horațiu, membru ANEVAR, având numărul de legitimație 12609, în calitate de evaluator extern și independent Pot oferi o evaluare obiectivă și imparțială. Nu prezintă existența unui conflict de interese pentru mine.

### **1.2 Identificarea clientului și utilizatorului**

Prezentul raport are drept client persoana juridică **UAT Municipiul Carei**, cu sediul în Carei , 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 estimării valorii de piață pentru procedura de vânzare –cu caracteristici atipice- generate de proprietatea subiect.

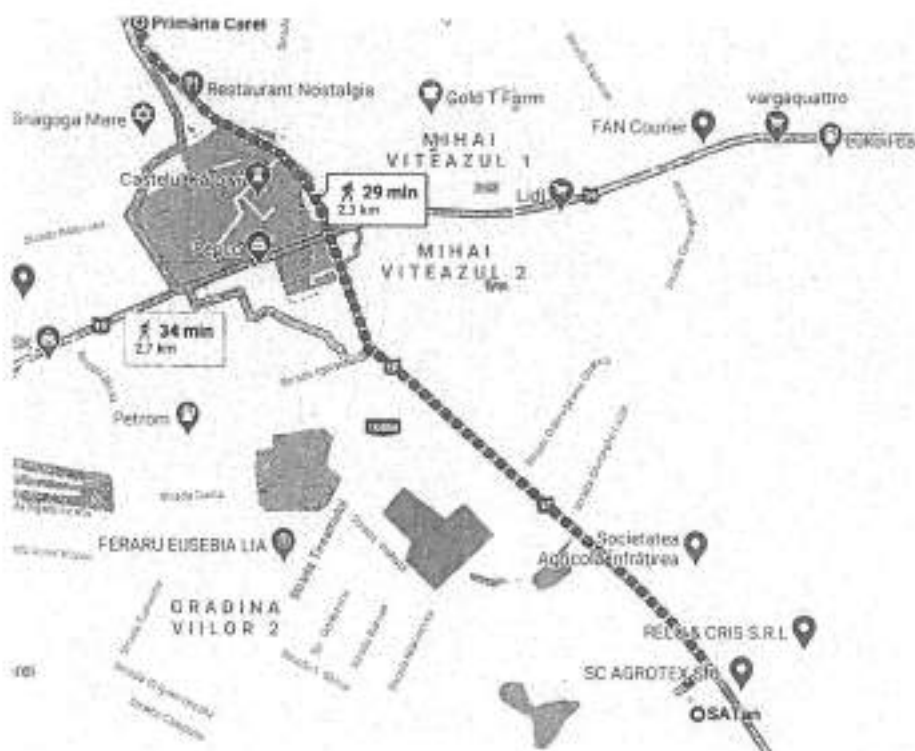
### **1.4 Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate.**

Proprietatea imobiliară subiect este Teren inclus în categoria teren de construcție , situat în intravilanul Municipiului Carei, județul Satu Mare, localizat în partea periferică în aliniament cu DN 1F acces secundar neasfaltat. Proprietatea înregistrate în cartea funciară cu

- în CF. Nr 105410 cu suprafața de 4000 mp top. A1 105410 CF vechi 7511 n top. 6482/2 și 6483/4.

Zona unde sunt localizate terenurile este periferică cu acces rutier neasfaltat de la DN 1F, în vecinătate având curte proprietatea actualului concesionar cu clădiri industriale și birouri și alte terenuri concesionate . Distanța de la centrul orașului până la imobilele subiect este de cca 2300 m.





**Drepturi de proprietate:** Imobilul subiect este în proprietatea Domeniului privat al Municipiului Carei, conform Extrasului de Carte Funciara.

### 1.5 Tipul valorii. Data evaluării. Data inspecției. Data raportului.

Tipul valorii în prezentul raport este estimat prin valoarea de piață. Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 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 09,01,2021 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, neexpose sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună.

**Data evaluării** este 11,01,2021; 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 4,87009 RON/EURO.

Data raportului 13,01,2021.

### **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, Extras de Plan Cadastral)
- 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 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 locațiași 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 pentru stabilirea valorii minime de concesionare.

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

Parcela de 4000 mp face obiectul unei vânzări atipice către concesionarul consemnat în CF în capitolele sarcini – în aceste condiții datele abordării prin comparație de piață au fost corectate în sensul reducerii prețurilor din tranzacțiile certe și ofertele analizate în anexa la prezentu.

### **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 Declarația de conformitate cu SEV**

Toate etapele întocmirii prezentului raport de evaluare, de la primirea și acceptarea de evaluator a misiunii de evaluare până la stabilirea Termenilor de referință și redactarea acestui raport s-au respectat prevederile normele din „Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020” și anume:

- SEV 100 Cadrul general;
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 Implementare;
- SEV 103 Raportare;
- SEV 104 Tipuri ale valorii;
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

### **1.11 Descrierea raportului**

Acest raport de evaluare este narativ de tip explicativ. Este detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 101 „Termenii de referință ai evaluării”, SEV 102 Implementare SEV 103 „Raportare”, SEV 104 Tipuri ale valorii, SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 „Evaluarea bunurilor imobile” și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și prezentarea tuturor informațiilor relevante pe care s-a bazat opinia asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

## Capitolul 2. Prezentarea datelor

### 2.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Imobilul subiect se află în intravilanul Municipiului Carei, 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 industrială și comercială, în aliniamentul Străzii Calea Armatei Române și acces secundar neasfaltat. Imobilul se află în partea din spate a aliniamentului de curții-la alee. În , în vecinătate se află curți ,sedii de firme, hale, depozite.Distanța de la centrul municipiului până la imobilul subiect este ce cca 2300 m.

- in CF. Nr 105410 cu suprafata de 4000 mp top. A1 105410 CF vechi 7511 n top. 6482/2 și 6483/4.

### 2.2 Descrierea situației juridice

Imobilul subiect este în proprietatea Domeniului privat al Municipiului Carei., Proprietatea imobiliară subiect este Teren inclus în categoria teren de construcție situat în intravilanul municipiului, județul Satu Mare, localizat în partea periferica Proprietatea este o parcela de 4000 mp înregistrată în cartea funciară cu

- in CF. Nr 105410 cu suprafata de 4000 mp top. A1 105410 CF vechi 7511 n top. 6482/2 și 6483/4.

Imobilul subiect este în proprietatea Domeniului privat al Municipiul Carei., drept dobândit prin Act adm. nr 115 din 2011, act adm 2295/2011 emis de Institutia Prefectului , înscris cu seria 7410/02,05,2002, 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. Sarcini înregistrate prin concesiune pe 30 de ani.

### 2.3 Descrierea terenului

Terenul subiect este în în vecinătate unitatilor industriale si agricole În urma inspecției evaluatorul constat că este teren nu este liber de construcții.

## 2.4 Istoricul proprietății subiect

Terenul este în proprietatea UAT Municipiul Carei domeniul privat de o perioadă 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 Municipiul Carei.

Deși județ mic, Satu Mare are dinpunct de vedere al pieței imobiliare nivel dinamicități vânzărilor pentru tipul proprietăților ocupând zone rezidențiale și terenuri agricole extravilane, fiind peste media pe țară, dar în cazul proprietăților cuprinse în raport piața este inexistentă.

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

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

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

### 3.2 Analiza cererii

În urma analizării cererii pentru imobile similare cu cel subiect, am concluzionat că nivelul cererii pentru acestea este mare deoarece acesta are o arie mult mare pentru a fi dezvoltat și face parte și din domeniul privat al Careiului. Din cauza migrației localnicilor în alte țări și a demografiei care arată o creștere a vârstei în zonă, rezultă o deficiență a forței de muncă și există o lipsă acută de investitori, adică o cerere redusă pentru terenuri în general. Analizând cererea pentru celelalte elemente ale pieței imobiliare (apartamente, case, clădiri), s-a observat că nivelul cererii este asemănătoare, adică un nivel în creștere.

### 3.3 Analiza ofertei

În urma consultării și ofertei de pe piața imobiliară din Carei s-au luat în considerare cantitatea și calitatea datelor comparabile pentru evaluarea proprietății imobiliare subiect. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din mediul online de pe site-uri de vânzare. Evaluatorul a 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.	2500	18	45000	Drept	Integral	Apă -canal, electricitate gaz	Da
2.	1900	21	40000	Drept	Integral	Apă, canalizare, electricitate gaz	Da
3.	1900	12	22800	Drept	Integral	Apă, canalizare, electricitate gaz-	Da

În urma analizei ofertei s-a concluzionat că terenurile din Carei sunt mai scumpe în zona străzilor din apropierea față de Zona turistică (Ștrandul). S-a observat un vârf de preț la oferta nr 2 iar capătul inferior al intervalului este la comparabila nr 3.

Prețul este puternic influențat de apropierea față de ștrand și de încadrarea ca teren intravilan. Prețul analizat pentru proprietatea subiect este influențat și datorită vânzării atipice.

### 3.4 Echilibrul pieței

Nu se poate oferi o valoare procentuală, dar din câte putem observa în analiza cererii și a ofertei, piața este o piață inactivă dezechilibrată în care nivelul cererii este mai mic decât nivelul ofertei, ceea ce duce la prețuri mai mici pentru ofertanți.

### Capitolul 4. Cea mai bună utilizare

Conform practicii de evaluări, valoarea de piață este dată de cea mai bună utilizare. Acest criteriu este îndeplinit doar dacă sunt îndeplinite următoarele criterii: posibilă fizic, legal permisiv, fezabil financiar și maxim productivă.

Clientul nu ia pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism dar având în vedere cererea zonală care are o importanță semnificativă pentru persoanele juridice și fizice. Evaluatorul a concluzionat că cea mai bună utilizare a terenului este utilizarea actuală.

construcțiile de agrement deoarece această utilizare permite suprafeței evaluate să fie permisiv legală, posibil fizic, fezabilă financiar, maxim productivă.

## Capitolul 5. Evaluarea

### 5.1. Stabilirea valorii cu ajutorul abordării valorii de piață

Pentru evaluarea proprietății subiect se va utiliza abordarea prin piață, care conform GEV 630 „Evaluarea bunurilor imobile” este abordarea prin care se obține un indicator a valorii proprietății subiect, prin analiza comparativă a proprietăților similare care sunt oferite pentru a fi vândute, sau care au fost obiectul unei tranzacții imobiliare. Astfel putem spune că la baza tehnicilor de evaluare prin abordarea prin piață stă legătura directă a valorii proprietății subiect cu prețurile regăsite în oferta competitivă a proprietăților comparabile.

Se va folosi abordarea prin comparații folosind tehnici cantitative. Aceste tehnici sunt definite de literatura de specialitate ca fiind cele mai eficiente, deoarece se identifică elementele de comparație relevante pieței la care trebuie aduse ajustări. Aceste tehnici cantitative sunt utilizate prin analiza pe perechi de date, prin analiza tendințelor sau prin analiza grafică sau statistică.

**Pentru oferirea unei valori prețului de închiriere, concesiune, vânzării evaluatorii se vor baza pe prevederile legii 50/1991 art.17.**

### Valoarea de piață

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

**Comparabila A :** teren intravilan, în Municipiul Carei, la periferie- tranzacționat , cu suprafață de 2500 m<sup>2</sup>, formă trapezoidal cu acces la DN 1 F asfaltat, utilități :apă-canal, electricitate în vecinătate, gaz la limita terenului.Preț de vânzare 18 €/m<sup>2</sup>.deschidere 30m. Tranzacție certa august 2020

**Comparabila B:** teren intravilan, în Municipiul Carei, central zona B, cu suprafață de 1900 m<sup>2</sup>, trapezoidal cu acces de pe drum str IULIU MANIU, utilități apă, canalizare la limită, electricitate și gaz în vecinătate.Preț de vânzare 21 €/m<sup>2</sup>.deschidere 12 m

**Comparabila C:** teren în intravilanul Municipiul Carei în zona C în suprafață de 1900 m<sup>2</sup>, utilități apă, canalizare, electricitate, gaz la limită. Preț de vânzare 12€/m<sup>2</sup> Deschidere 21 m.

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.)



Calculele avind la baza informatiile de piata au la baza tabelul urmator :

CONDITII DE VANZARE	Calea Armatei Râmnic	Calea Armatei Române	str. IULIU MARILU	90 P. CALI BANIOCI Nr. 26
Suprafata [mp]	4.000	tranzactie certă	ofertă	ofertă
Faza si raportul la vanzare	25m. raport 1:1.9	2.500	1.900	1.900
PREȚ VANZARE (EUR/0mp)	?	30m. raport 1:2.8	40m. raport 1:3.2	21 m. raport 1:4.3
CONDITII DE VANZARE		€ 18	€ 21	€ 12
Condiții ale pieței				
Ajustare pentru condiții ale pieței		tranzactie certă	ofertă	ofertă
Preț ajustat (EUR/0mp)		0%	-10%	-10%
Explicații ajustări		€ 18	€ 19	€ 11
		marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării
CONDITII DE VANZARE				
Restricții legale	fără restricții	similară	similară	similară
Ajustare pentru restricții legale		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/0mp)		€ 18,00	€ 18,90	€ 11,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
CONDITII DE VANZARE				
Condiții de finanțare	plată integrală BANCAR	similar	similar	similar
Ajustare pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/0mp)		€ 18,00	€ 18,90	€ 11,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
CONDITII DE VANZARE				
Cheltuieli imediate după cumparare	fara	fara	fara	fara
Ajustare pt. Cheltuieli		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/0mp)		€ 18,00	€ 18,90	€ 11,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
CONDITII DE VANZARE				
Condiții de vânzare	ATIPICE	obiective	obiective	obiective
Ajustare pt. condiții de vânzare		-€ 0,10	-€ 0,10	-€ 0,10
Preț ajustat (EUR/0mp)		€ 17,90	€ 18,80	€ 10,90
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
CONDITII DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise		integral	integral	integral
Ajustare pentru drepturi de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/0mp)		€ 17,90	€ 18,80	€ 10,90
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

Localizare	Calea Armatei Române	Calea Armatei Române - Keresz	str JULIUS MANN	str Petofi Sandor nr 98
Ajustare pentru localizare	5%	-5%	-20%	-5%
Explicații ajustări	ajustare datorată localizării superioare	-€ 0,50	-€ 3,76	-€ 0,55
Front, forma, raport dimensiuni	25m, raport 1:1,9	30m, raport 1:2,8	40m, raport 1:13,2	21 m, raport 1:4,3
Ajustare pt. front, formă, dimensiuni	-2%	-2%	-10%	-5%
Explicații ajustări	nu este cazul	-€ 0,36	-€ 1,88	-€ 0,55
Suprafața (mp)	4.000	2.500	1.500	1.900
Ajustare pentru suprafața	-2%	-2%	-2%	-2%
Explicații ajustări	ajustare funcție de suprafață (o suprafață mai mare se învecinează cu preț unitar mai mic)	-€ 0,36	-€ 0,36	existența funcției de suprafață (o suprafață mai mare se învecinează cu preț unitar mai mic)
Topografia (planșate)	planșă -perspectivă	planșă dispungh	planșă dispungh	planșă similară
Ajustare pt. topografie	-5%	-5%	-5%	0%
Explicații ajustări	nu este cazul	-€ 0,90	-€ 0,94	nu este cazul
Acces șosea	Secundar DN 1F neasfaltat	DN 1F	stradă asfaltată	stradă asfaltată
Ajustare pt. acces	-10%	-10%	-10%	-10%
Explicații ajustări	nu este cazul	€ 1,79	-€ 1,88	-€ 1,09
Regim înălțime	P+E	P	P	P+E
Ajustare pentru construcție	2%	2%	2%	2%
Explicații ajustări	nu este cazul	€ 0,36	€ 0,38	€ 0,22
Utilități disponibile	toate la limita terenului	toate la limita terenului	toate la limita terenului	toate la limita terenului
Ajustare pentru utilități	0%	0%	0%	0%
Explicații ajustări	reprezintă costurile de conectare la utilități	-€ 0,41	€ 0,00	-€ 0,54
Ajustare pentru tipul zonei	Urban	Urban	Urban	Urban
Explicații ajustări	0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru tipul zonei	nu este cazul	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul



Interpretare ajustări:

Comparabilele A, B, C au fost ajustate, una cu 10%, deoarece evaluatorul a considerat ca fiind aceasta influența vânzării atipice din domeniul privat al municipiului. Chiar dacă comparabila A este din ranzație certă.

**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** - Comparabilele A, B, C au fost ajustate, una cu 10%, deoarece evaluatorul a considerat ca fiind aceasta influența vânzării atipice din domeniul privat al municipiului. Chiar dacă comparabila A este din ranzație certă

**Condițiile pieței (data evaluării)** - toate comparabilele sunt valabile pentru 2020-2021 (toate sunt verificate telefonic).

**Localizare:** În urma analizării pieței din municipiul Carei, s-a observat o cerere mai mare a proprietăților imobiliare din zona turistică sau artere principale- prețurile din zonele mai îndepărtate de această zonă ajungând la 75% din prețurile din zona magnet. Comparabila A- 5% .B cu +10% localizare mai slabă. și C cu -5%

**Suprafața totală teren (m<sup>2</sup>):** Comparabilele folosite în evaluare de evaluator sunt aproximativ în aceleași dimensiuni ca subiectul, -evaluatorul a considerat adecvată o ajustare de -2% pentru comparabilele A și -2% pentru B, și -2% la C în funcție de marime se pot vinde mai ușor ca subiectul,

**Plancitate:** Comparabilele ,comparabilele nu au fost ajustate toate fiind plane.

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

**Utilități:** Toate comparabilele au utilități similare, fără ajustare

**Acces:** Comparabilele A acces direct DN 1F spre interiora municipiu corecție 12,B și au acces direct la stradă asfaltată se ajustează comparabilele cu -10% subiectul având acces din drum secundar macadamian.

## Capitolul 6. Reconcilierea datelor. Concluzia asupra valorilor

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

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

Valoare estimată recomandată pentru parcelele de 4000 m <sup>2</sup>	Unitară	
	8 €/m <sup>2</sup>	389,6 ron/ mp.
	Totală	
	32.000 €	155.869 ron
		La data evaluării

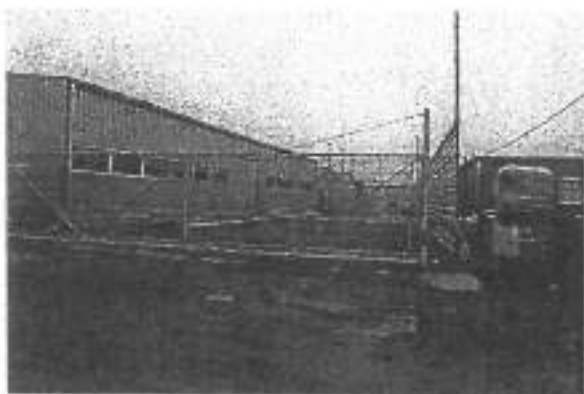
Evaluator  
Ec. FOGAS EMILIAN HORATIU  
Membru Titular Anevar  
Leg. nr. 12609



# **Anexe**

- **Poze obiectiv evaluat**
- **Comparabilele utilizate**
- **Extrase din documentatii alte U.A.T.**

Poze imobil subiect evaluat





Comparabil B vinzare



## Teren ultracentral 1900mp

40 000 € Negociabil

- Ofert de
- Extravilan / intravilan
- Suprafata utila

### Descriere

Vand teren ultracentral de 1900mp, rezidential, comercial, industrial. Se poate face casa simpla, tip duplex sau triplex!

12m lățime la strada!

Imprejmuat cu gard din boltari de 2 m, toate utilitatile, cu fantana forata.

Vecinatati: scoli, teatru municipal vizavi, cafenele, magazine, restaurante! Accept schimb cu apartament Cluj! Detalii la telefon!

Rog seriozitate!

Comparabila C.

## Carei, Terenuri de vanzare

111.240 lei

MAI MULT

### Despre anunț

Găsit	7 decembrie 2020
Actualizat	7 decembrie 2020
Site-ul	licitatii-insolventa.ro

### teren intravilan Carei, Str. Petofi, nr.98

Se afla in Loc.Carei, Str.Petofi (fosta Duzilor), Nr.98 (101), Jud.Satu-Mare. Valoarea raportata cuprinde valoarea terenului (cota indiviza de 1.900 / 3.186) in suprafata totala de 1.900 mp. si amenajari la teren : Cota parte imprejmuire L=173 ml / h=1,8 m. Proprietatea este intabulata in CF 1015018 Carei- Nr.cad. 101518. Accesul este cu servitute de trecere peste nr.cad.101517 Carei.

ABORDAREA PRIN PIATA (pentru teren)

1 Euro= 4,8709 Lei

Tipul de teren	Calitate Aerului (România)	Calitate Aerului (Marea Britanie)	Calitate Aerului (Marea Britanie)	Calitate Aerului (Marea Britanie)
Sursă de apă	4.000	franciză certă	2.500	ofertă
Fronți și raportul la sol	20m, raport 1:1,9	30m, raport 1:2,8	1.900	ofertă
PREȚ VÂNZARE (EURO/imp)	?	?	€ 21	21 m, raport 1:4,3
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Concep. se poate		franciză certă		
Ajutare pentru condiții ale pârții		0%	€ 19	ofertă
Preț ajutor (EURO/imp)		marjă de negociere la data evaluării	€ 18	-30%
Explicatii auxiliare				
Restricții locale	fără restricții			
Ajutare pentru restricții locale		similară		
Preț ajutor (EURO/imp)	€ 0,00	€ 0,00	€ 18,90	similară
Explicatii auxiliare		nu este cazul		€ 0,00
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de finanțare	pașă integrată BANCAR			nu este cazul
Ajutare pentru finanțare		similară		similară
Preț ajutor (EURO/imp)	€ 0,00	€ 0,00	€ 18,90	€ 0,00
Explicatii auxiliare		nu este cazul		nu este cazul
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Cheltuieli mediate după comparare	fără			fără
Ajutare pt. Cheltuieli		fără		€ 0,00
Preț ajutor (EURO/imp)		nu este cazul	€ 18,00	€ 19,90
Explicatii auxiliare				
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	AT PICE			
Ajutare pt. condiții de vânzare	(motivata părților)	obiective		obiective
Preț ajutor (EURO/imp)		€ 0,10	€ 17,90	€ 0,10
Explicatii auxiliare		nu este cazul		€ 10,90
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Deplin de proprietate financiară		integral		integral
Ajutare pentru deplin de proprietate		0%		0%
Preț ajutor (EURO/imp)		€ 17,90	€ 18,80	€ 10,90
Explicatii auxiliare		nu este cazul		nu este cazul

Localizare	Calea Armatei Române	Calea Armatei Române - Kertesz	str IULIU MANIU	str Petofi Sandor nr 98
Ajustare pentru localizare	-5%	-5%	-20%	-5%
Explicatii ajustări		€ 0.90	€ 3.76	€ 0.55
Justificarea ajustării	ajustare datorată localității superioare	ajustare datorată localității superioare	nu este cazul	justare datorată localității superioare
Profil, forma, raport dimensiuni	25m, raport 1:1.9	30m, raport 1:2.8	40m, raport 1:13.2	21 m, raport 1:4.3
Ajustare pt. front, formă, dimensiune	-2%	-2%	-10%	-5%
Explicatii ajustări		€ 0.36	€ 1.88	€ 0.55
Justificarea ajustării	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Suprafața (mp)	4.000	2.500	1.900	1.900
Ajustare pentru suprafață	-2%	-2%	-2%	-2%
Explicatii ajustări		€ 0.36	€ 0.38	€ 0.22
Justificarea ajustării	existența funcției de suprafață (o suprafață mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)	existența funcției de suprafață (o suprafață mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)	existența funcției de suprafață (o suprafață mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)	existența funcției de suprafață (o suprafață mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)
Topografia (planșetă)	plană paralelogram	plană dreptunghi	plană dreptunghi	plană similar
Ajustare pt. topografie	5%	5%	5%	0%
Explicatii ajustări		€ 0.90	€ 0.94	€ 0.00
Justificarea ajustării	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Acces la teren	Secundar DN IF neasfaltat	DN IF	stradă asfaltată	stradă asfaltată
Ajustare pt. acces	-10%	-10%	-10%	-10%
Explicatii ajustări		€ 1.79	€ 1.88	€ 1.09
Regim înaltimetric	P+E	P	P	P+E
Ajustare pentru construcție	2%	2%	2%	2%
Explicatii ajustări		€ 0.36	€ 0.38	€ 0.22
Justificarea ajustării	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Utilități disponibile	la limita terenului	la limita terenului	la limita terenului	la limita terenului
Ajustare pentru utilități	0%	0%	0%	0%
Explicatii ajustări		€ 0.41	€ 0.00	€ 0.54
Justificarea ajustării	reprezentă costurile de conectare la utilități	reprezentă costurile de conectare la utilități	reprezentă costurile de conectare la utilități	reprezentă costurile de conectare la utilități
Ajustare pentru tipul zone	0%	0%	0%	0%
Explicatii ajustări		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Justificarea ajustării	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare pentru Cota mai bună utilizare	0%	0%	0%	0%
Explicatii ajustări		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Justificarea ajustării	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

Prozantat (EUR/imp)	1	2	3	4	5	6
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 4,45	-€ 8,96	-€ 2,92		
Ajustare totală brută	(procentual)	-25%	-41%	-24%		
	(absolut)	€ 5,16	€ 9,41	€ 3,36		
	(procentual)	26%	45%	28%		

Nr. crt.	Suprafață (mp)	Valoarea unitară (euro/imp)	Valoarea plătită (euro)	Valoarea dintr-un (imp)
1	4.000	0	32.000	155.869

Președinte de ședință

Petkes Iosif

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

