

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 155/16.05.2024

privind aprobarea vânzării terenului intravilan,
identificat prin C.F. nr. 103334 Carei, nr.cad. 103334 în suprafață de 1791 mp
situat în Municipiul Carei, Calea Armatei Române nr 88D

Consiliul local al Municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință ordinară, la data de 21.05.2024

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 9852/16.05.2024 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea vânzării terenului intravilan, identificat prin C.F. nr. 103334 Carei, nr.cad. 103334 în suprafață de 1791 mp situat în Municipiul Carei, Calea Armatei Române nr 88D,

Având în vedere :

Raportul de specialitate nr 9862/16.05.2024 al Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol, prin care propune vânzarea terenului intravilan, identificat prin C.F. nr. 103334 Carei, nr.cad. 103334 în suprafață de 1791 mp situat în Municipiul Carei, Calea Armatei Române nr 88D, înscris la poz. 165 în inventarul domeniului privat al Municipiului Carei, la prețul de 107.022,00 lei la care se adaugă TVA,

Văzând :

- Cererea nr 1257/17.01.2024 prin care dl Komaromi Istvan, domiciliat în Carei, str Vasile Alexandri nr 13, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 1791 mp aferent construcției depozit proprietate personală, situat în Carei Calea Armatei Române nr 88D,
- Raportul de evaluare întocmit de Expert Evaluator Fogaș Emilian Horațiu, înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 8080/18.04.2024,
- HCL nr 90/2008 pentru aprobarea Regulamentului și procedura de vânzare prin negociere directă a terenurilor din domeniul privat al Municipiului Carei,
- Extrasul de C.F. nr. 103334 Carei, nr.cad. 103334,

Văzând art. 363 alin.6 și art. 364 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

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 întocmit de Expert Evaluator Fogaș Emilian Horațiu, înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 8080/18.04.2024, privind terenul înscris în CF nr 103334 Carei, nr.cad. 103334, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea suprafeței de 1791 mp teren, identificat prin C.F. 103334 Carei, nr.cad. 103334 situat în Municipiul Carei, Calea Armatei Române, nr 88D, la valoarea de 107.022,00 lei, la care se adaugă TVA, valoare stabilită prin Raportul de evaluare nr 8080/18.04.2024, în favoarea dlui

Komaromi Istvan, domiciliat în Carei, str Vasile Alexandri nr 13, cu plata în 3 rate egale a contravalorii imobilului după cum urmează: 15.07.2024; 15.10.2024 și 15.12.2024.

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 165 din inventarul actualizat al bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Carei aprobat prin HCL nr. 123/13.07.2020, cu completările ulterioare.

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 Komaromi Istvan
Instituției Prefectului județul Satu Mare

Art.7. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul Primăriei Municipiului Carei.

INIȚIATOR:

P.R.M.A.P.





R O M Â N I A
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ - MUNICIPIUL CAREI
Serviciul Juridic, Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol
Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 40, 445100 – Carei, jud. Satu Mare
Tel. : 0261861659, 0261805043, 0261861696
E-mail: juridic@municipiulcarei.ro ; agricol@municipiulcarei.ro ; patrimoniu@municipiulcarei.ro

Compartiment Patrimoniu

Nr. 982/16.05.2024

Referat de specialitate
privind vânzarea terenului intravilan situat pe Calea Armatei Române nr.88 D,
identificat în C.F. nr.103334, nr.Cad.103334 cu suprafață totală de 1791 mp

Având în vedere:

- cererea d-lui Komaromi Istvan înregistrat la Primăria Carei cu nr.1257/17.01.2024 prin care solicită cumpărarea terenului identificat în CF nr.103334 cu suprafață de 1791 mp,
- cererea d-lui Komaromi Istvan înregistrat la Primăria Carei cu nr.9358/09.05.2024 prin care solicită aprobarea plății contravalorii imobilului în trei rate până la data de 31.12.2024,
- imobilul sus menționat este concesionat de către d-ul Komaromi Istvan pe baza Contractului de concesiune nr.24205/15.11.2022, pe teren fiind construit un depozit proprietatea domnului Komaromi Istvan înscris în CF 103334 cu nr.cad.103334-C1,
- Raportul de evaluare nr.8080/18.04.2024 pentru terenul identificat mai sus,

Propunem spre analiză și dezbateri:

- oportunitatea de a aproba Raportul de Evaluare nr.8080/18.04.2024;
- vânzarea terenului aferent construcției la valoarea de 107.022,00 Lei la care se adaugă TVA conform Raportului de evaluare,
- oportunitatea de a aproba plata în trei rate a contravalorii imobilului-teren până la data de 31.12.2024:
 1. 42.452,06 lei până la data de 15.07.2024,
 2. 42.452,06 lei până la data de 15.10.2024,
 3. 42.452,06 lei până la data de 15.12.2024.

Menționăm faptul că terenul identificat mai sus face parte din domeniul privat al Municipiului Carei și este trecut în inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Carei la poziția 165.

Anexăm în copie:

- cererea nr.1257/17.01.2024,
- cererea nr.9358/09.05.2024,
- Ctr.de concesiune nr.24205/15.11.2022,
- CF 103334,
- Raport de evaluare nr.8080/18.04.2024.

Claudiu Ursulescu
Șef Serviciu

Geo. Petru Măceșe

18.01.2024

Opulea

CONSILIUL LOCAL - CARAI
SALA DE ȘEDINȚĂ
17.01.2024

Contra

Primăria Carai

Subsemnatul Kemionom, bătut cu dan
ciliul în Carai str. V. Alexandri nr 13.

Prin prezenta saq aprobaa cumpăni
a terenului în suprafață de 1791 mp.
identificate cu C.F. 103334 situate în
Carai str. Calea Armatei Române nr 228,

Menționez că am contract de
concesiune încheiat în data de
15.11.2022, un contract. concesiune 24205

Anexez documentele :

C.F., plan situație, copie C.I.
Copie Contract Concesiune.

Ca dimi


Carai
17.01.2024.

Către

Primăria Carei

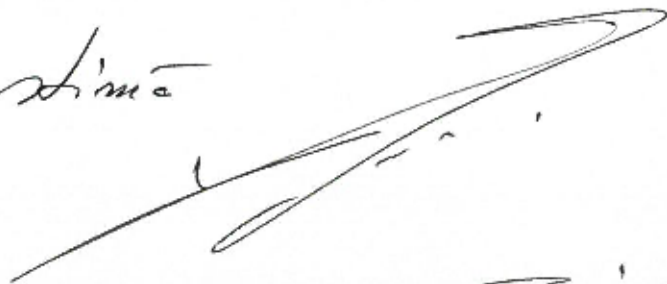
Subsemnatul Kameloumi Hava' cu Dorn,
în Carei str. V. Alecsandri 13, prin cererea
înregistrată sub nr 1257/17.01.2024.

am solicitat cumpărarea terenului în suprafață
de 1791 mp. înscris în Ct. 103339 situat în Carei
Calea Amnatei Panion nr 22/D.

Având în vedere valoarea acestui teren
prin sumita solicit aprobarea ca plata
contractului acestuia să o fac în trei
rate după cum urmează:

- a - 42.452,06 lei până la 15.07.2024.
- b - 42.452,06 lei până la 15.10.2024.
- c - 42.452,06 lei până la 15.12.2024.

Cu stima



Carei 09.05.2024.

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 24205 / 15.11.2022

Capitolul I. - Părțile contractante

Între MUNICIPIUL CAREI, cu sediul în Carei str. 1 Decembrie 1918 nr.40, județul Satu Mare, telefon/fax 0261/866149, e-mail:primariacar@yahoo.com, Cod fiscal 4481160, având contul RO29TREZ54721A300530XXXX deschis la Trezoreria Carei, reprezentată de d-l ing. Kovacs Eugen-primar, în calitate de concedent, pe de o parte,

și

KOMAROMI ISTVAN, cu domiciliul în municipiul Carei, strada Vasile Alecsandri, nr. 13, județul Satu Mare, C.N.P. 1690527300014, identificat cu CI seria SM, nr.508596, eliberat de SPCLP Carei la data de 10.06.2013, în calitate de concesionar, pe de altă parte.

La data de 15.11.2022 la sediul concedentului, în temeiul Hotărârii Consiliului Local nr.217/29.08.2022 de aprobare a concesiunii, a Legii nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

Capitolul II. - Obiectul contractului de concesiune

Art. 1 - (1) Obiectul contractului de concesiune este exploatarea, predarea respectiv preluarea terenului în suprafață de 1791 mp, înscris în CF nr 103334 din domeniul privat al Municipiului Carei, identificat prin nr.top. 103334, situat în Municipiul Carei aliniamentul strazii Calea Armatei Romane – Aleea La Moara, destinat realizării unor investiții în conformitate cu prevederile Caietului de sarcini. Caietul de sarcini face parte integrantă din contract.

(2) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) bunurile de retur: care înseamnă terenul împreună cu toate utilitățile edilitare aduse în zonă și investițiile realizate în conformitate cu autorizațiile de construcție;
- b) bunuri proprii: care înseamnă bunurile aflate în proprietatea concesionarului sau realizate de concesionar și care, la expirarea contractului, rămân în proprietatea acestuia.

Capitolul III. - Termenul

Art. 2 - (1) Durata concesiunii este de 30 (treizeci) ani, începând de la data semnării contractului, respectiv, 15.11.2022.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

Capitolul IV. - Redeventa

Art. 3 - (1) Redeventa anuală este de 6000 lei.

(2) Redeventa va fi indexată anual cu rata de inflație comunicată de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior.

Capitolul V – Plata Redeventei

Art.4 - (1) Plata redeventei se face în contul Concedentului nr. RO29TREZ54721A300530XXXX deschis la Trezoreria Carei, sau la casieria Primăriei Municipiului Carei, codul postal 445100.

(2) Plata se va face anual, în două rate egale: rata I până la data de 31 martie, iar rata II până la data de 30 septembrie inclusiv.

(3) Dobânzile și penalitățile de întârziere la plata redevenței se vor calcula conform Codului de procedură fiscală, începând cu ziua următoare scadentei.

Capitolul VI. - Drepturile părților

Drepturile concesionarului

Art. 5 - (1) Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată ce face obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

Drepturile concedentului

Art. 6 - (1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului cu 5 zile lucrătoare anterior efectuării controlului.

(3) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementată a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

Capitolul VII. - Obligațiile părților

Obligațiile concesionarului

Art. 7 - (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea în regim de continuitate și de permanentă a bunurilor proprietate publică care fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul este obligat să folosească în mod direct bunurile, care fac obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcediona bunul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența la termenele stabilite prin prezentul contract.

(5) La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(6) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului, în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (2) și (3) din prezentul contract de concesiune.

(7) Concesionarul este obligat să folosească bunul concesionat, conform destinației stabilite prin contract și să obțină toate avizele necesare prevăzute de lege și de actele normative în vigoare, eventualele schimbări de destinație nu sunt permise.

(8) Concesionarul este obligat să nu închirieze și să nu constituie garanții reale asupra bunurilor ce fac obiectul concesiunii.

(9) Concesionarul este obligat să înceapă lucrările de investiții în maxim 12 luni de la data încheierii contractului de concesiune și se vor executa în maxim 24 luni de la data începerii lucrărilor.

(10) La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin atingere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatarei, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

Obligațiile concedentului

Art. 8 - (1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

(4) Concedentul este obligat să predea terenul ce constituie obiectul concesiunii liber de orice sarcini, în termen de 5 zile de la încheierea contractului.

Capitolul VIII. - Incetarea contractului de concesiune

Art.8 - (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului, în caz de dezacord fiind competența instanței de judecată;

c) în cazul neindeplinirii în mod culpabil a obligațiilor contractuale de către concesionar, contractul se reziliază de plin drept, fără a fi necesară intervenția vreunei instanțe judecătorești, notificarea sau orice altă formalitate. Cu toate acestea concesionarul îl va despăgubi pe concedent.

d) în cazul încălcării obligațiilor contractuale de către concedent, contractul de concesiune se reziliază de plin drept, fără a fi necesară intervenția vreunei instanțe judecătorești, notificarea sau orice altă formalitate. Cu toate acestea concedentul îl va despăgubi pe concesionar.

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) în cazul situației de la lit. e) cele semnalate de concesionar se vor identifica de către o comisie formată din reprezentanții Consiliului Municipal Carei cu delegați ai serviciilor de specialitate și reprezentanți ai concesionarului care vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

g) în caz de forță majoră

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur - cele inserate la Cap. II, art. 1, alin 3, lit. a, care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune;

b) bunuri proprii - cele inserate la Cap. II, art. 1, alin 3, lit. b, care la expirarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului;

(3) Contractul de concesiune va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Capitolul IX. - Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar

Art. 10 - Pe durata concesiunii, concesionarul este obligat să asigure respectarea normelor de protecție a mediului, conform O.U.G. nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006 - pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările ulterioare.

Capitolul X. - Răspunderea contractuală

Art. 11 - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

a) majorările de întârziere, care se datorează pentru neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite, a redevenței. Majorările de întârziere se determină prin aplicarea procentului legal asupra debitului, cumulată, pe fiecare zi de întârziere, a plății acestuia. Majorările de întârziere se calculează și se încasează de drept fără prealabila notificare.

b) daune interese, reprezintă paguba efectivă și câștigul nerealizat.

Capitolul XI. - Litigii

Art. 12 - (1) Orice disputa, controversa sau pretentie care ar putea rezulta din sau in legatura cu incheierea , interpretarea, punerea in executare sau incetarea prezentului contract va fi solutionata de catre parti pe cale amiabila.

(2) In ipoteza in care partile nu ajung la o solutie pe cale amiabila solutionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizeaza potrivit Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificarile ulterioare.

Capitolul XII - Alte clauze

(1) Orice clauză din prezentul contract se poate modifica prin act aditional, cu acordul părților contractante.

Capitolul XIII. – Definitii

Art. 14 - (1) Prin forță majoră, in sensul prezentului contract de concesiune, se intelege o imprejurare externă cu caracter exceptional, fără relatie cu lucrul care a provocat dauna sau cu insusirile sale naturale, absolut invincibilă si absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se intelege acele imprejurări care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu intrunesc caracteristicile fortei majore.

(3) Prin penalități legale se intelege suma rezultată prin aplicarea cotei majorărilor de intarziere stabilită prin hotărare de guvern pentru neplata la termen a obligatiilor bugetare, constand in impozite, taxe si alte sume, care reprezintă, potrivit legii, resurse financiare publice.
Prezentul contract de concesiune a fost incheiat in 2 exemplare originale.

CONCEDENT
MUNICIPIUL CAREI

P
ing. K

DIRECTO
ec. Giu

SERVIC
ing. Ra

SERVIC
ec. Osa

VIZAT

CONTR

CONCESIONAR
KOMAROMI ISTVAN



ciu

egat

NTIV

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 103334 Carei

Nr. cerere	14176
Ziua	18
Luna	04
Anul	2024

Cod verificare
100166440966



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Carei, Calea Armatei Române, Nr. 88 D, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103334	1.791	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit parțial: la nord gard din plăci metalice și fundație de beton, la est limita convențională, la sud și vest gard.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	103334-C1	Loc. Carei, Calea Armatei Române, Nr. 88 D, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; An construire:2023; S. construită la sol:300 mp; Depozit "P".

B. Partea II. Proprietarii și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
704 / 18/01/2011		
Act Administrativ nr. 137, din 17/12/2009 emis de Consiliul Local al Municipiului Carei (act administrativ nr. 2639 din 23.03.2010 emis de Institutia Prefectului Judetului Satu Mare; documentatie cadastrala);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza H.C.L. nr.137/2009, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI CAREI	A1
47286 / 20/12/2023		
Act Administrativ nr. 26997, din 15/12/2023 emis de Municipiul Carei;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE construcție proprie, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) KOMAROMI ISTVAN	A1.1

C. Partea III. SARCINI

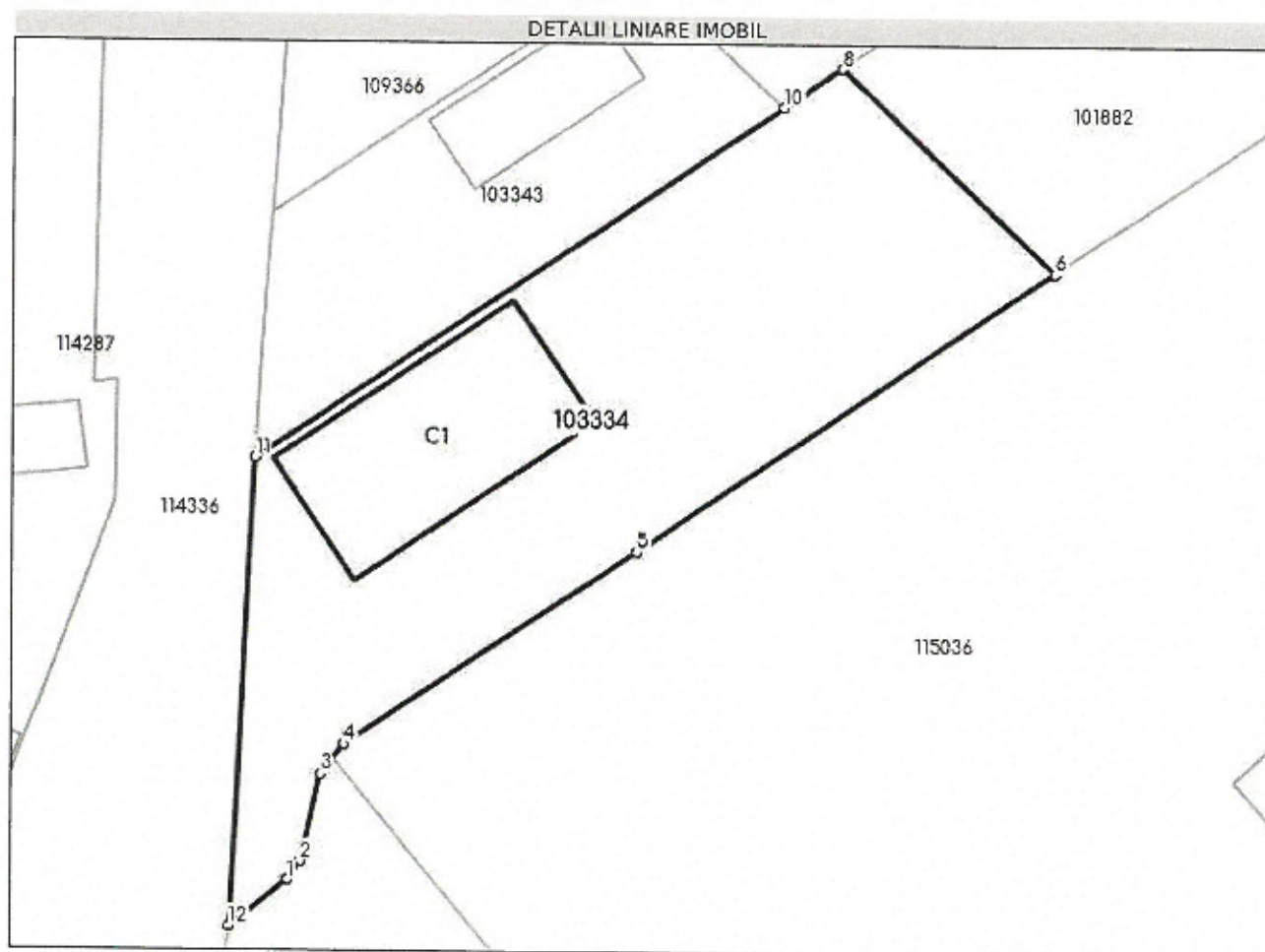
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
47586 / 08/12/2022		
Act Administrativ nr. 24205, din 15/11/2022 emis de MUNICIPIUL CAREI;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata de 30 ani incepand cu data de 15.11.2022, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) KOMAROMI ISTVAN	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103334	1.791	Teren împrejmuit partial: la nord gard din placi metalice si fundatie de beton, la est limita conventionala, la sud si vest gard.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.791	-	5651	-	vezi cf. nr.13061

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	103334-C1	construcții industriale și edilitare	300	Cu acte	An construire:2023; S. construita la sol:300 mp; Depozit "P".

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	1.905
2	3	7.577
3	4	3.182

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ≈ (m)
4	5	29.499
5	6	42.563
6	7	0.011
7	8	24.968
8	9	0.01
9	10	5.912
10	11	53.488
11	12	39.606
12	1	6.241

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/04/2024, 08:16

Nr. 8080/18.04.2024

Raport de evaluare

a proprietății imobiliare: Teren

Adresa: Carei , Calea Armatei Romane, nr, 88D, alee secundară, jud Satu Mare.

Proprietar: Municipiul Carei

Client: Municipiul Carei

Utilizator: Municipiul Carei

Se va ține seama de stricta confidențialitate în ceea ce privește: datele, informațiile și conținutul acestui Raport de Evaluare; acestea nu vor putea fi transmise unor terțe persoane, multiplicat parțial sau integral, decât cu acordul prealabil în scris al destinatarului.

Evaluator

Ec. FOGAS EMILIAN HORATIU

Membru Titular

Leg. nr. 126



Cuprins

Certificare.....	4
1.2 Identificarea clientului și utilizatorului	5
1.3 Scopul evaluării.....	5
1.4 Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate.....	5
1.5 Tipul valorii. Data evaluării. Data inspecției. Data raportului.....	5
1.6 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	6
1.7 Natura și sursa informațiilor utilizate.....	6
1.8 Ipoteze generale și ipoteze speciale.....	7
1.9 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
1.10 Declararea conformității cu SEV	8
1.11 Descrierea raportului.....	9
Capitolul 2. Prezentarea datelor	9
2.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	9
2.3 Descrierea terenului	10
2.4 Istoricul proprietății subiect	10
Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare	10
3.2 Analiza cererii	11
3.3 Analiza ofertei.....	11
3.4 Echilibrul pieței.....	12
Capitolul 4. Cea mai bună utilizare.....	12
Capitolul 5. Evaluarea.....	12
5.1. Stabilirea valorii cu ajutorul abordării valorii de piață	12
Capitolul 6. Reconcilierea datelor. Concluzia asupra valorilor	18

Sinteza raportului

În conformitate cu datele înregistrate și analizate colectate de Evaluatori, prezentul raport de evaluare, se adresează exclusiv 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 teren din intravilanul mun. Carei, de pe Calea Armatei Române identificată astfel CF. Nr 103334 Carei, numar cadastral 103334 cu suprafata de 1791 mp

În prezenta lucrare va fi prezentată parcela cu caracteristici și utilități ca un teren în suprafață 1791 mp ,analizat în ipoteze generale și ipoteze speciale , fiind supusă unei operațiuni de posibilă vânzare.

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 07.02.2024. Curs valutar 4.9769 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.

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

Nr crt	Suprafață (mp)	Valoare unitară (euro/mp)	Valoare piață (euro)	Valoare piață (lei)
1	1,791	12	21,492	107,022

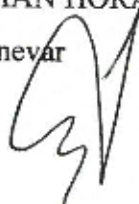
Datele sun cuprinse in anexele la prezentul raport.

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 efectuată 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 An

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 , STR 1 Decembrie 1918 nr 40 avind CIF 4481160 PRIN REPREZENTANT Ursulescu Claudiu

Calitatea de utilizator desemnat îi revine exclusiv **MUNICIPIUL CAREI 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 valorii de piață pentru procedura de vânzare –cu caracteristici atipice- generate de terenul subiect.

1.4 Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate.

Proprietatea imobiliară subiect este Teren inclus în categoria teren de curți construcții situat intravilan a Municipiului Carei, județul Satu Mare, localizat în partea periferică a municipiului. Terenul se afla pe strada Calea Armatei Române, pe o stradă secundară, în spatele restaurantului „La Moara”. Terenul este înregistrat în Cartea Funciară cu nr 103334 Carei, nr cadastral nou 103334 nr A1 cu suprafața de 1791mp
Zona unde este localizat terenul (curți construcții) este periferică cu acces rutier asfaltat la drum secundar al str. Calea Armatei Române.

Drepturi de proprietate: Imobilul subiect este în proprietatea UAT Municipiul 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 2022, 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 07.02.2024 în prezența reprezentantului Ursulescu Claudiu. 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 07.02.2024

este 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 4.9769 RON/EURO.

Data raportului 08.03.2024.

1.6 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Au fost primite toate datele și documentele necesare procesului de evaluare(Extras de Carte Funciară(Extras CF). 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 (Asupra imobilului există drept de concesiune pe durate de 30 ani, începând cu anul 2022; există un edificiu, cu caracter industrial, construit în anul 2023)

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 clădire cu utilizare necunoscută de către evaluator. La finalizarea cercetărilor de pe piață evaluatorul a cules informații despre:

Date despre cerere și ofertă;

Informații asupra prețurilor;

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 importanți factori de influență, în vederea stabilirii valorii estimate;

- Imobilul a fost vizionat și inspectat de către evaluator – membru titular Fogaș Emilian Horațiu;

- Evaluatorul 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;

- Evaluatorul nu este - topograf/topometrist/geodez și nu are 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, 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;
- Asupra terenului există sarcini, conform Extrasului de Carte Funciară prezentată în anexe.

Ipoteze speciale:

Conform cererii clientului se va evalua dreptul de proprietate asupra terenului, așadar se exclud orice edificii identificate pe teren la momentul inspecției.

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 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

Accest raport de evaluare este narativ de tip explicativ. Este detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 101 „Termeni 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 cu caracteristica de teren CURȚI-CONSTRUCȚII, iar piața pe care se bazează prezentul raport este definită de terenuri din categoria Curți construcții din raza 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.

2.2 Descrierea situației juridice

Imobilul subiect este în proprietatea UAT MUNICIPIUL CAREI. Proprietatea imobiliară subiect este Teren inclus în categoria teren Curți construcții situat în intravilanul municipiului, județul Satu Mare. Dreptul de proprietate este în cota de 1/1. Dreptul de proprietate este dobândit prin Act Administrativ nr. 137, din 17/12/2009 emis de Consiliul Local al Municipiului Carei (act administrativ nr.2639 din 23.03.2010 emis de Instituția Prefectului Județului Satu Mare; documentație cadastrală). Informații regăsite în CF. Nr 103334 Carei, nr cadastral 103334.

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, influența altor drepturi fiind identificată prin ipoteze speciale. Sarcini nu sunt înregistrate

2.3 Descrierea terenului

Terenul subiect este în zonă rezidențială cu case unifamiliale. În urma inspecției evaluatorul constată că pe teren se regăsește o construcție în stare bună (fără a inspecta părțile interioare) însă acestea nu fac obiectul evaluării. Forma terenului este regulată aproximativ dreptunghiulară

2.4 Istoricul proprietății subiect

Evaluatorul a primit informații legate de istoricul proprietății: construcția a fost edificată înainte de anul 2023 și este utilizată ca depozit.

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 limită geografică 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 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 Municipiul 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 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 EURO	Preț (euro)	Planeitatea	Drept de proprietate transmis	Utilități	intravilan
1.	4000 tranzacție	8	32000	Drept	Integral	Curent electric	Da
2.	1200 Ofertă	25	30000	Drept	Integral	Curent electric	Da
3.	4800 ofertă	27	129600	Drept	Integral	La limita	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 1 iar capătul inferior al intervalului este la comparabila nr 1 tranzacție certa

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, 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.

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 1000 m², formă trapezoidal cu acces la Calea Armatei Române asfalt. Preț de vânzare 9€/m².deschidere 30m.Tranzacție certa anul 2022

Comparabila B: teren curți construcții, în Municipiul Carei, cu suprafață de 4000 m², cu acces de pe str. Gradina Viilor (Nyulhat). Preț de oferta 25€/m².deschidere 30m,

Comparabila C: teren intravilan Municipiul Carei in suprafață de 4800 m², pe str. Someș. Preț de vânzare 27 €/mp. Deschidere 30 m- oferta

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.)

Calcululele având la baza informațiile de piață au la baza tabelul următor :

ABORDAREA PRIN PIATA (pentru teren)

1 Euro=

4.9796

Lei

TEREN CONSIDERAT LIBER	Calea Armatei Române	Calea Armatei Române	STR NYULHAT	STR SOMES
Suprafața [mp]	1,791	tranzacție certă 4,000	ofertă 1,200	ofertă 4,800
Front și raportul laterurilor	39m, raport 1:1.2	30m, raport 1:4.4	15, raport 1:5.3	30 m, raport 1:5.3
PREȚ VÂNZARE (EURO/imp)	?	€ 8	€ 25	€ 27
1				
CONDIIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței		tranzacție certă	ofertă	ofertă
Ajustare pentru condiții ale pieței		0%	-5%	-5%
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 8	€ 24	€ 25
Explicații ajustări		marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării
2				
RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale	Cu restricții	Cu restricții	similară	similară
Ajustare pentru restricții legale		€ 0.00	-€ 5.00	-€ 5.00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 8.00	€ 18.75	€ 20.27
Explicații ajustări		nu este cazul	Nu există sarcini asupra terenului, aşadar este necesară o depreciere. Această depreciere este estimată la 20%	Nu există sarcini asupra terenului, aşadar este necesară o depreciere. Această depreciere este estimată la 20%
3				
CONDIIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	piată integrală BANCAR	similar	similar	similar
Ajustare pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 8.00	€ 18.75	€ 20.27
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
4				
CHELTUIELI IMEDIATE DUPEA CUMPARARE				
Cheeltuieli imediate după cumparare	fara	fara	fara	fara
Ajustare pt. Cheltuieli		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 8.00	€ 18.75	€ 20.27
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
5				
CONDIIȚII DE VÂNZARE				

Condiții de vânzare	atipice	atipice	obiective	obiective
Ajustare pt. condiții de vânzare			0%	0%
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 9.10	€ 18.75	€ 20.27
Explicații ajustări		Tranzacție imobiliară efectuată în anul 2022. Procentul de ajustare este conform indicațiilor de înfișare pentru actualizarea acestuia	nu este cazul	nu este cazul
6				
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise			integral	integral
Ajustare pentru drepturi de proprietate			0%	0%
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 9.10	€ 18.75	€ 20.27
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
7				
LOCALIZARE				
Localizare	Calea Armatei Române	Calea Armatei Române	str NYULHAT	STR SOMES
Ajustare pentru localizare			-10%	-10%
			€ 0.00	-€ 2.03
Explicații ajustări		nu este cazul	ajustare datorată localizării superioare	ajustare datorată localizării superioare
Front, formă, raport dimensiuni	39m, raport 1:1.2	30m, raport 1:4.4	15, raport 1:5.3	30 m, raport 1:5.3
			10%	15%
Ajustare pt. front, formă, dimensiuni			€ 0.91	€ 3.04
Explicații ajustări		un raport mare între deschiderea unui teren și lăturile acestuia poate fi considerat mai rău deoarece poate avea mai multe repercusuni și limitări în ceea ce privește utilizarea și dezvoltarea terenului, accesul și conformitatea cu cerințele de planificare urbană.	un raport mare între deschiderea unui teren și lăturile acestuia poate fi considerat mai rău deoarece poate avea mai multe repercusuni și limitări în ceea ce privește utilizarea și dezvoltarea terenului, accesul și conformitatea cu cerințele de planificare urbană.	un raport mare între deschiderea unui teren și lăturile acestuia poate fi considerat mai rău deoarece poate avea mai multe repercusuni și limitări în ceea ce privește utilizarea și dezvoltarea terenului, accesul și conformitatea cu cerințele de planificare urbană.

8	CARACTERISTICI FIZICE		1,791	4,000	1,200	4,800
	Suprafata (mp)					
	Ajustare pentru suprafata			€ 1.37	€ 0.00	€ 4.05
	Explicatii ajustari			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 (planabilitate)	piana -dresungulata	plan paralelogram	0%	0%	plana similar
	Ajustare pt. topografie			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Explicatii ajustari			nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Acces șosea	alee din secundar DN 1 F	DN 1 F secund	0%	0%	stradă asfaltată
	Ajustare pt. acces			€ 0.00	€ 0.00	-5%
	Explicatii ajustari			nu este cazul	nu este cazul	accesul este mai facil
	Regim inaltime	P	P	0%	0%	P+E
	Ajustare pentru constructie			€ 0.00	€ 0.00	-1%
	Explicatii ajustari			nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
9	CARACTERISTICI ECONOMICE					
	Utilități disponibile	current electric	current electric	0%	-4%	toate la limita
	Ajustare pentru utilități			€ 0.00	-€ 0.84	-4%
	Explicatii ajustari			nu este cazul	reprezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități
10	TIPUL TERENULUI		Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	Ajustare pentru tipul zonei			0%	0%	0%
	Explicatii ajustari			nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE		neresidential	neresidential	rezidential	REZIDENTIAL
	Ajustare pentru Cea mai bună utilizare			€ 0.00	-5%	-5%
	Explicatii ajustari			nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

	Prof. ajustat (EURO/mp)		12	18	23
	Ajustare totală netă	(absolut)	€ 2.41	-€ 5.89	-€ 2.42
		(procentual)	30%	-24%	-9%
	Ajustare totală brută	(absolut)	€ 2.41	€ 11.51	€ 16.61
		(procentual)	30%	46%	62%

Nr crt	Suprafață (mp)	Valoare unitară (euro/mp)	Valoare piață (euro)	Valoare piață (lei)
1	1,791	12	21,492	107,022

Ec. FOGAS EMILIAN HORATIU

Membru Titular Anevar

Leg. nr. 12609



Capitolul 6. Reconcilierea datelor. Concluzia asupra valorilor

Valoarea probabilă pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind similară valorii ajustate a proprietății comparabile A/1 având în vedere caracteristicile analizate și luând în considerare caracteristicile semnificative. În acest context valoarea rezultată prin abordarea prin piață este

Nr crt	Suprafață (mp)	Valoare unitară (euro/mp)	Valoare piață (euro)	Valoare piață (lei)
1	1,791	12	21,492	107,022

Evaluator

Ec. FOGAS EMILIAN HORATIU

Membru Titular Anevar

Leg. nr. 12609



CARTE FUNCIARĂ NR. 103334
COPIE

Carte Funciară Nr. 103334 Carei

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Carei, Calea Armatei Române, Nr. 88 D, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103334	1.791	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit parțial: la nord gard din placi metalice și fundație de beton, la est limita convențională, la sud și vest gard.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	103334-C1	Loc. Carei, Calea Armatei Române, Nr. 88 D, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; An construire:2023; S. construita la sol:300 mp; Depozit "P".

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
704 / 18/01/2011		
Act Administrativ nr. 137, din 17/12/2009 emis de Consiliul Local al Municipiului Carei (act administrativ nr. 2639 din 23.03.2010 emis de Institutia Prefectului Judetului Satu Mare; documentatie cadastrala);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza H.C.L. nr.137/2009, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI CAREI	A1
12318 / 05/04/2023		
Act Administrativ nr. 6566 din 27/05/2023 emis de U.A.T. Carei;		
B2	se noteaza actualizare baza cadastrala a imobilului prin notarea adresei Calea Armatei Romane nr. 88 D	A1
47286 / 20/12/2025		
Act Administrativ nr. 26997, din 15/12/2023 emis de Municipiul Carei;		
B3	se notează actualizare informații cadastrale privind înscrierea construcției C1	A1, A1.1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE construcție proprie, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) KOMAROMI ISTVAN	A1.1

C. Partea III. SARCINI

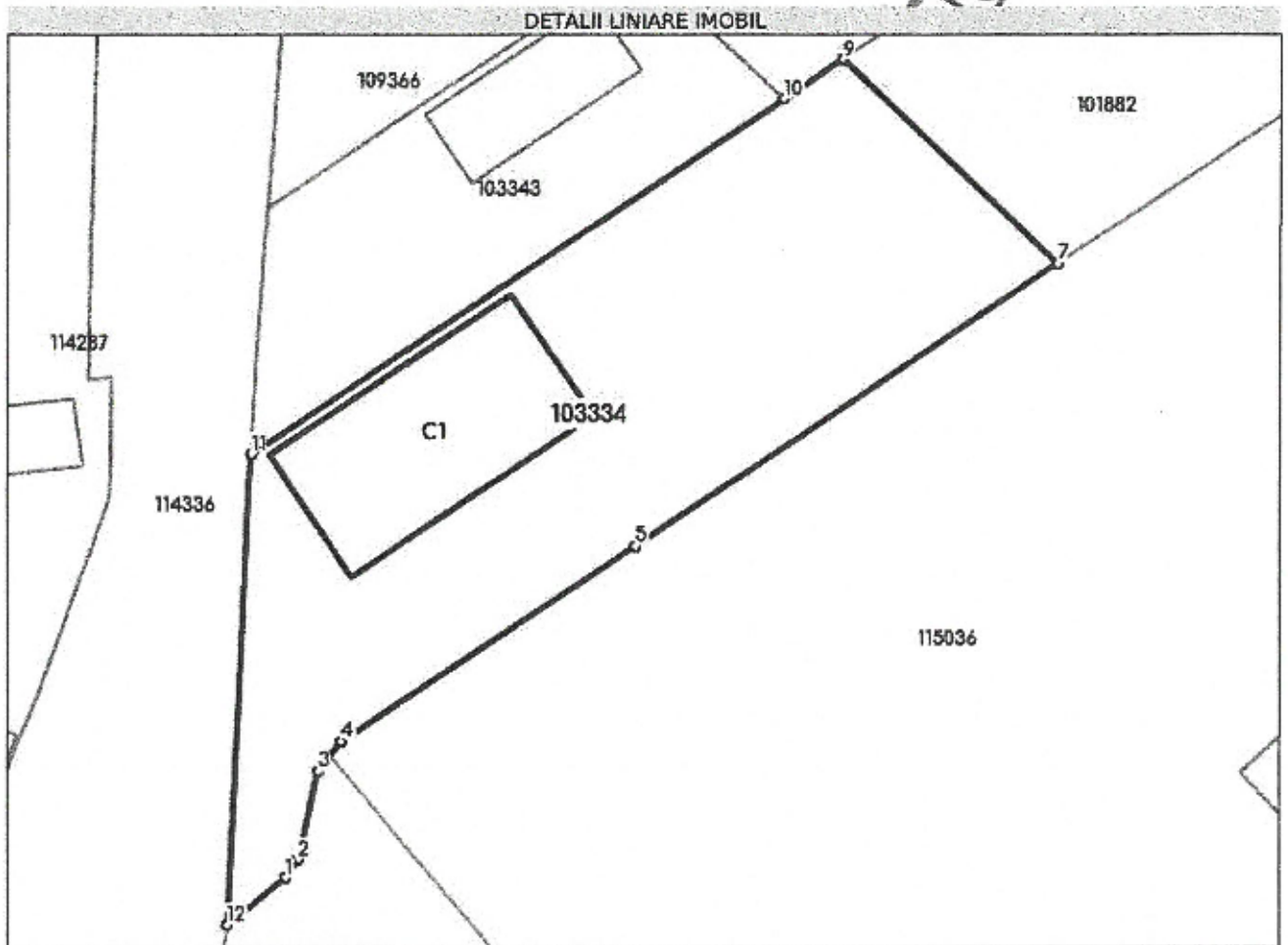
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
47586 / 08/12/2022		
Act Administrativ nr. 24205, din 15/11/2022 emis de MUNICIPIUL CAREI;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata de 30 ani incepand cu data de 15.11.2022, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) KOMAROMI ISTVAN	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103334	1.791	Teren împrejmuit parțial: la nord gard din plăci metalice și fundație de beton, la est limita convențională, la sud și vest gard.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	D	1.791	-	5651	-	vezi cf. nr.13061

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	103334-C1	construcții industriale și edilitare	300	Cu acte	Nr. niveluri:1; An construire:2023; S. construită la sol:300 mp; Depozit "P".

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ↔ (m)
1	2	1.905
2	3	7.577
3	4	3.182

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (← (m))
4	5	29.499
5	6	42.563
6	7	0.011
7	8	24.968
8	9	0.01
9	10	5.912
10	11	53.488
11	12	39.606
12	1	6.241

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în Circuitul
Civil



COMPARABILA 2

Teren intravilan

30 000 EUR negociabil

Satu Mare, Carei Vezi pe harta

Valabil din 29.10.2022 07:02:26

Teren intravilan

30 000 EUR negociabil

Satu Mare, Carei Vezi pe harta

Valabil din 29.10.2022 07:02:26

Specificatii

Numar fronturi 3

Descriere

Vand 12 Ari teren intravilan in Viile Carei zona Nyulhat. Terenul are curent pe proprietate, are apa și canalizarea la poartă, gazul la cca 50 m. Terenul este într-o zonă foarte buna, are 3 fronturi stradale, ideal pentru orice tip de construcție. Actele toate sunt in regula. Mai multe detalii la telefon.

Adauga fisier

Numar fronturi 3

Descriere

Vand 12 Ari teren intravilan in Viile Carei zona Nyulhat. Terenul are curent pe proprietate, are apa și canalizarea la poartă, gazul la cca 50 m. Terenul este într-o zonă foarte buna, are 3 fronturi stradale, ideal pentru orice tip de construcție. Actele toate sunt in regula. Mai multe detalii la

Adrian

Comparabila 3

TEREN INTRAVILAN CONSTRUCTIE CASA ALTE UTILIZARI

location_on Carei - vezi locația pe hartă

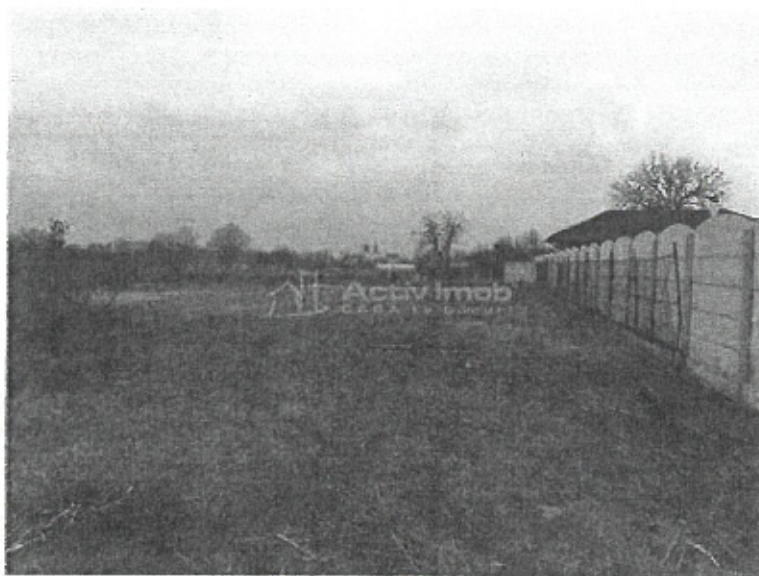
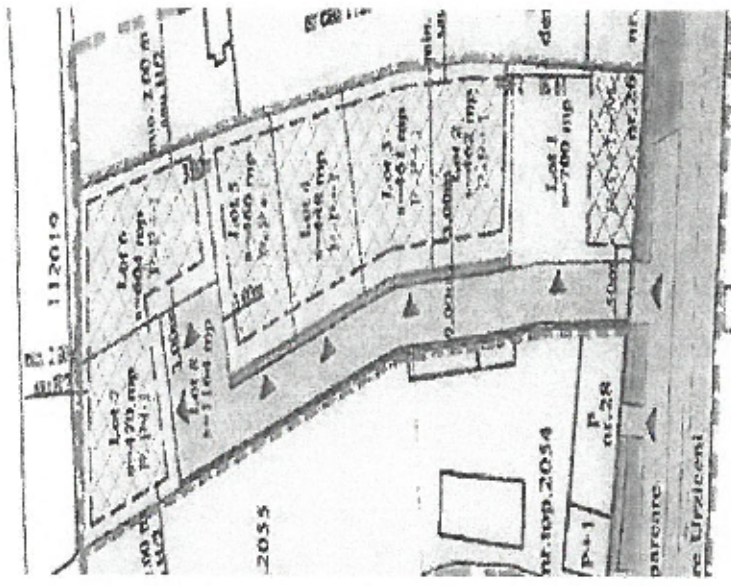
128.000 EUR *bar_chart*

monetization_on [Fă o ofertă](#) *notification_important* [Alertă preț](#)

ID: VDI9.564754 Bronze Comision 0 Excluzivitate Comision: 0%

date_range Adăugat: 27 Octobrie 2022 *date_range* Actualizat: 28 Octobrie 2022 *visibility* 11
afișări *share* Distribuie *print* Tiparește







Detalii proprietate

- Tip oferta:teren
- Tip operatiune:de vanzare
- Pret Vanzare:128.000 EUR
- Judet:Satu Mare
- Localitate:Carei

- Suprafata teren:4800 mp
- Tip Teren:intravilan
- Deschidere:30
- Numar Fronturi:1

Descriere

BENEFICII PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:

Vanzare TEREN 4800 mp PARCELAT CU TOATE UTILITATILE SI ACTELE NECESARE constructiei de locuinte PUZ finalizat si aprobat pentru 7 loturi,

VAND urgent direct de proprietar!1. Beneficii oferite de zona:

- Vanzare teren 4800 mp, lotizat 7 loturi pentru constructia de locuinte cu toate utilitatile la limita proprietati, intravilan zona semicentrala , amplasata la drumul principal , Carei Urziceni Ungaria;

- 500 m pana la parcul central;

- 3 minute cu masina pana la STRANDUL TERMAL CAREI;

- zona linistita cu case ;

- 100 m, pana la statia auto si microbus;

- magazine, scoli, gradinite, farmacii in apropiere;
- teren intravilan ce face parte din categoria terenuri ocupate cu curti si constructii;

2. Beneficii tehnice ale ofertei:

- Terenul are o suprafata de 4800 mp cu o deschidere de 30 m ;
- pe acest teren se pote construi casa S/ P + 1 + M, sau alte constructii;
- are toate utilitatile la limita proprietati;