

## HOTĂRÂREA Nr. 137 / 23.05.2022

privind aprobarea vânzării terenului intravilan,  
identificat prin C.F. 110145 Carei, în suprafață de 864 mp

Consiliul local al Municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință ordinară, la data de 23.05.2022

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 9974/18.05.2022 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea vânzării terenului intravilan, identificat prin C.F. 110145 Carei, în suprafață de 864 mp

Având în vedere :

Raportul de specialitate nr 9983/18.05.2022 al Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol, prin care propune vânzarea terenului aferent construcției în suprafață de 864 mp, identificat prin C.F. 110145 Carei, la prețul de 25.637,00 RON,

Referatele comisiilor de specialitate, precum și discuțiile purtate în cadrul ședinței,

Văzând :

- Cererea nr 2298/03.02.2022 prin care domnul Tempfli Iosif, domiciliat în Carei, str. Uzinei nr 17, prin care solicită cumpărarea terenului aferent construcției casa de vinificație, în suprafață de 864 mp cu nr top 7568/1, 7670/4,
- Raportul de evaluare nr 7042/2022 întocmit de expert evaluator - Fogaș Emilian Horațiu,
- Extrasul de C.F. nr. 110145 Carei – din care reiese că terenul aferent construcției face parte din domeniul privat al Municipiului Carei, precum și faptul că acesta este inventariat la poz.98 din inventarul bunurilor imobile care fac parte din Municipiul 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 și alin 3 lit.g din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ,

## HOTĂRĂȘTE :

**Art.1.** Se aprobă Raportul de evaluare nr. 7042/04.04.2022 al terenului intravilan în suprafață de 864 mp înscris în CF 110145 Carei cu nr top 7568/1, 7570/4 (din CF vechi nr 6170 Carei), conform Anexei care face parte integrantă din prezenta.

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

Nr. total al consilierilor în funcție – 19

Nr. total al consilierilor prezenți – 16

Nr. total al consilierilor absenți – 3

Voturi pentru - 16

Voturi împotriva -

Abțineri -

- Art.2.** Se aprobă vânzarea suprafeței de 864 mp teren, aferent casei de vinificație, situat în Carei, Grădina Viilor, identificat prin C.F. 110145 Carei cu nr top 7568/1, 7570/4 (din CF vechi nr 6170 Carei) la valoarea de 6,0 Euro/mp, respectiv 5184 Euro, echivalent în lei la cursul BNR din ziua semnării contractului de vânzare-cumpărare în favoarea domnului Tempfli Iosif, domiciliat în Carei, str. Uzinei nr.17.
- Art.3.** Primarul Municipiului Carei, va desemna persoana responsabilă pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare autentic.
- Art.4.** Primarul Municipiului Carei, prin aparatul de specialitate va asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.
- Art.5.** Prezenta hotărâre se comunică :  
Primarului Municipiului Carei  
Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol  
Domnului Tempfli Iosif  
Instituției Prefectului județul Satu Mare
- Art.6.** Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul Primăriei Municipiului Carei.

Președinte de ședință  
Ujlaki Gábor



Contrasemnează

Secretar General al Municipiului Carei  
Sj. Adela-Crina OPRÎTOIU

Carei, 23.05.2022  
Red./Dact.  
A.C.O./E.R.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.139 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ  
Nr. total al consilierilor în funcție - 19  
Nr. total al consilierilor prezenți - 16  
Nr. total al consilierilor absenți - 3  
Voturi pentru - 16  
Voturi împotriva -  
Abțineri -

# Raport de evaluare

CONSILIUL LOCAL CAREI
NR. 7042
DATA 07.04.2022
REFARTIZAT: _____

a proprietății imobiliare: Teren din Domeniul Privat al Municipiului Carei  
CF 110145 top 7568/1,7570/4 CF VECHI 6170 CAREI  
Seap - DA30253162



Proprietar: UAT MUNICIPIUL CAREI  
Client: UAT MUNICIPIUL CAREI  
Utilizator: UAT MUNICIPIUL CAREI

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

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



Aprilie 2022

## Cuprins

<b>Sinteza raportului</b> .....	4
Certificare .....	5
Capitolul 1. Termeni de referință ai evaluării.....	6
1.1 Identificare și competența evaluatorului.....	6
1.2 Identificarea clientului și utilizatorului.....	6
1.3 Scopul evaluării.....	6
1.4 Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate. ....	6
1.5 Tipul valorii. Data evaluării. Data inspecției. Data raportului.....	7
1.6 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării .....	7
1.7 Natura și sursa informațiilor utilizate .....	7
1.8 Ipoteze generale și ipoteze speciale .....	8
1.9 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....	9
1.10 Declararea conformității cu SEV .....	10
1.11 Descrierea raportului .....	10
Capitolul 2. Prezentarea datelor.....	10
2.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare .....	10
2.2 Descrierea situației juridice.....	10
2.3 Descrierea terenului.....	11
2.4 Istoricul proprietății subiect .....	11
Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare .....	11
3.2 Analiza cererii .....	11
3.3 Analiza ofertei.....	12
3.4 Echilibrul pieței .....	13
Capitolul 4. Cea mai bună utilizare.....	15
Capitolul 5. Evaluarea .....	13
5.1. Stabilirea valorii prin abordarea valorii de piață.....	13

Capitolul 6. Reconcilierea datelor. Concluzia asupra valorilor.....	18
Anexe .....	19

## Sinteza raportului

În conformitate cu datele înregistrate și analizate colectate de Evaluator, 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, situat pe aleea secundara Vaii Tireamului în Gradina Viilor astfel :

Identificată - în CF. Nr 110145 cu suprafața de 864 mp top.7568/1 , 7570/4 cf vechi 6170 carei

În prezenta lucrare va fi prezentată parcela cu caracteristici și utilități ca un teren cu suprafața 864 mp ,analizat în ipoteze generale și ipoteze speciale , fiind supusă unei operațiuni de posibilă vânzare atipică – către 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 03.04.2022. Curs valutar 4.9454 lei / euro din data de 01.04.2022.

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:

<b>Valoare estimată recomandată pentru parcelele de 864 m<sup>2</sup> abordarea prin comparație de piața</b>	Unitară	
	6 €/m <sup>2</sup> Totală 5184 €	25.637 ron La data evaluării

Datele sun cuprinse în 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 toată proprietatea. Nu s-au realizat investigații asupra posibilelor contaminări ale clădirii, terenului sau a clădirilor sau amplasamentelor învecinate. De asemenea nu au fost inspectate părțile ascunse ale imobilului subiect. Implicarea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de către destinatarul evaluării. Opiniile, analizele și concluziile sunt imparțiale și nepărtinitoare, iar ipoteze și ipotezele speciale sunt singurele limite.

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



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

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

Prezentul raport este realizat de către Fogaș Emilian Horațiu, membru ANEVAR, având numărul de legitimație 12609, în calitate de evaluator extern și independent Pot oferi o evaluare obiectivă și imparțială. Nu prezintă existența unui conflict de interese pentru 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 a Grădinii Viilor acces secundar neasfaltat. Proprietatea înregistrate în cartea funciară cu

in CF. Nr 110145 cu suprafata de 864 mp top.7568/1, 7570/4 cf vechi 6170 carei

Zona unde sunt localizate terenurile este periferică cu acces rutier neasfaltat de la Aleea Tireamului –Grădina Viilor, în vecinătate având curte proprietatea actualului concesionar cu clădire de vinificație. Distanța de la centrul orașului până la imobilele subiect este de cca 5300 m. Pe terenul evaluat se găsesc pomi și arboret..

**Drepturi de proprietate:** Imobilul subiect este în proprietatea Domeniului privat al 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 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 02.04.2022 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, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună.

Data evaluării este 01.04.2022; 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 4.9454 RON/EURO.

Data raportului 03.02.2022.

### **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.

#### **Ipozeze 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 864 mp face obiectul unei vânzări atipice către concesionarul consemnat în CF în capitolul sarcini – în aceste condiții datele abordării prin comparație de piață au fost corectate în sensul reducerii prețurilor din ofertele analizate în anexa la prezente mai puțin tranzacțiile certe.

#### **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

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 viticole, acces secundar neasfaltat. Imobilul se află în partea din spate a aliniamentului de curții-si alea TIREAMULUI. În , în vecinătate se află VII „CASE DE VINIFICATIE”. Distanța de la centrul municipiului până la imobilul subiect este de cca 5300 m.

în CF. Nr 110145 cu suprafața de 864 mp top.7568/1 , 7570/4 cf vechi 6170 Carei

## 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 curți construcție și gradina în vie situat în intravilanul municipiului, județul Satu Mare, localizat în partea periferică Proprietatea este o parcelă de 864 mp înregistrată în cartea funciară cu

în CF. Nr 110145 cu suprafața de 864 mp top.7568/1 , 7570/4 cf vechi 6170 Carei

Imobilul subiect este în proprietatea Domeniului privat al Municipiului Carei., drept dobândit prin DECRET 221/1960 din 1960, înscris cu seria 679/02.12.1960 cota actuală 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.

## 2.3 Descrierea terenului

Terenul subiect este în în vecinătate vii, construcții de vinificație În urma inspecției evaluatorul constată că acest 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 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 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)	Plancitatea	Drept de proprietate transmis	Utilități	Intravilan
1.	1000 oferta	9	9000	Drept	Integral	Apă -canal, gaz la limita electricitate racordat	Da
2.	3133 Tranzactie certa	9	28197	Drept	Integral	Apă -canal, gaz la limita electricitate racordat	Da
3.	2272 Tranzactie certa	9	20448	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)..

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 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, fezabil 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.

#### **Evaluarea 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- oferta , cu suprafață de 1000 m<sup>2</sup>, formă dreptunghiulară cu acces la alee asfaltată, utilități :apă-canal,gaz în vecinătate, electricitate racordată .Preț de vânzare 9 €/m<sup>2</sup>.deschidere 27 m.

**Comparabila B:** teren intravilan, în Municipiul Carei, la periferie ,dar aleea principala în GRADINA VIILOR , cu suprafață de 3133 m<sup>2</sup>, DREPTUNGHIULAR cu acces de pe drum ASFALTAT, utilități apă, canalizare gaz la limită, electricitate racordată.Preț de vânzare 9 €/m<sup>2</sup>.deschidere 15 m.Tranzactie certa august 2021

**Comparabila C:** teren în intravilanul Municipiul Carei periferic,pe valea Ianculesti în suprafață de 2272 m<sup>2</sup>, utilități apă, canalizare, electricitate, gaz la racordate. Preț de vânzare 9€/m<sup>2</sup> Deschidere 13m.Tranzactie certa octombrie 2021

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.)

Calculule avind la baza informatiile de piata au la baza tabelul urmator

#### ABORDAREA PRIN PIATA (pentru teren)

1 Euro=

4,9454 Lei

	TEREN CONSIDERAT LIBER	SECUNDAR VALEA TIREAMULUI	VALEA TIREAMULUI	GRADINA VIILOR BIFURCATIE	VALEA IANCULESTULUI
			OFERTA	TRANZACTIE CERTA	TRANZACTIE CERTA
					2.272
	Suprafata [mp]	864	1.000	3.133	
	Front si raportul laterilor	23m, raport 1:1,6	27m, raport 1:1,4	15m, raport 1:13,9	13 m, raport 1:13,4
	PREȚ VÂNZARE (EURO/mp)	?	€ 9	€ 9	€ 9
<b>1</b>	<b>CONDITII DE PIATA</b>				
			OFERTA	TRANZACTIE CERTA	TRANZACTIE CERTA
	Condiții ale pieței		-10%	0%	0%
	Ajustare pentru condiții ale pieței				
	Preț ajustat (EURO/mp)		€ 8	€ 9	€ 9
	Explicații ajustări		marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării
<b>2</b>	<b>RESTRICTII LEGALE</b>				
	Restricții legale	fără restricții	similară	similară	similară
	Ajustare pentru restricții legale		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (EURO/mp)		€ 8,10	€ 9,00	€ 11,00
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>3</b>	<b>CONDITII DE FINANȚARE</b>				
	Condiții de finanțare	plată integrală BANCAR	similar	similar	similar
	Ajustare pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (EURO/mp)		€ 8,10	€ 9,00	€ 11,00
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>4</b>	<b>CHELTUIELI IMEDIATE DUPA CUMPARARE</b>				
	Cheeltuieli imediate după cumparare	fara	fara	fara	fara



		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Ajustare pt. Cheltuieli				
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 8,10	€ 9,00	€ 11,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>5. CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
Condiții de vânzare	ATIPICE	obiective	obiective	obiective
Ajustare pt. condiții de vânzare	(motivația părților)	-€ 0,10	-€ 0,10	-€ 0,10
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 8,00	€ 8,90	€ 10,90
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>6. DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
Dreptul de proprietate transmisă		integral	integral	integral
Ajustare pentru drepturi de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 8,00	€ 8,90	€ 10,90
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>7. LOCALIZARE</b>				
Localizare	SECUNDAR VALEA TIREAMULUI	VALEA TIREAMULUI	GRADINA VIILOR BIFURCATIE	VALEA IANCULESTIULUI
Ajustare pentru localizare		-2%	-10%	-5%
		-€ 0,16	-€ 0,89	-€ 0,55
Explicații ajustări		ajustare datorată localizării superioare	nu este cazul	ajustare datorată localizării superioare
Front, forma, raport dimensiuni	23m, raport 1:1,6	27m, raport 1:1,4	15m, raport 1:13,9	13 m, raport 1:13,4
		0%	5%	5%
Ajustare pt. front, formă, dimensiuni		€ 0,00	€ 0,45	€ 0,55
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>8. CARACTERISTICI FIZICE</b>				
Suprafața (mp)	664	1.000	3.133	2.272
		0%	3%	2%
Ajustare pentru suprafața		€ 0,00	€ 0,27	€ 0,22
Explicații ajustări		ajustare funcție de suprafața (se suprafața mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafața (se suprafața mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafața (se suprafața mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)
Topografia (planeitate)	plană -paralelogram	plana dreptunghi	plana dreptunghi	plana dreptunghi
		-5%	-5%	-5%
Ajustare pt. topografie		-€ 0,40	-€ 0,45	-€ 0,55
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Acces șosea	Secundar MACADAM	SECUNDAR ASFALTAT	PRINCIPALA ASFALT	SECUNDAR ASFALTAT
		-5%	-10%	-5%
Ajustare pt. acces		-€ 0,40	-€ 0,89	-€ 0,55
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Regim înălțime	P	P	P	P
		0%	0%	0%
Ajustare pentru construcție		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>CARACTERISTICI ECONOMICE</b>				
Utilități disponibile	FARA	CURENT,RACORDAT - APA ,GAZ toate la limita terenului	CURENT,RACORDAT - APA ,GAZ toate la limita terenului	APA CURENT GAZ RACORDATE
		-10%	-10%	-20%
Ajustare pentru utilități		-€ 0,80	-€ 0,89	-€ 2,18
Explicații ajustări		reprezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități
<b>10. TIPUL TERENULUI</b>	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
		0%	0%	0%
Ajustare pentru tipul zonei		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>10. CEA MAI BUNA UTILIZARE</b>	nerezidențială	nerezidențială	nerezidențială	nerezidențială
		0%	0%	0%
Ajustare pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Preț ajustat (EURO/mp)				
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 1,96	-€ 2,50	-€ 3,15
	(procentual)	-22%	-28%	-35%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 1,96	€ 3,93	€ 4,68
	(procentual)	22%	44%	52%

Nr. crt.	Suprafață (mp)	Valoare utilitată (euro/mp)	Valoare piață (euro)	Valoare piață (lei)
1	864	6	5.184	25.637

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

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



Interpretare ajustări:

Comparabilele A, a fost ajustata, una cu -10%, deoarece evaluatorul a considerat ca fiind aceasta influența vânzării atipice din domeniul privat al municipiului. Comparabila B si C SUNT din Tranzacție 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, a fost ajustata, cu -10%, deoarece evaluatorul a considerat ca fiind aceasta influența vânzării atipice din domeniul privat al municipiului.

**Condițiile pieței (data evaluării)** - toate comparabilele sunt valabile pentru 2021-2022 (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-- 2% .B cu -10% localizare mai buna. și C cu -5%

**Suprafața totală teren (m<sup>2</sup>):** Comparabilele folosite în evaluare de evaluator sunt aproximativ în aceleasi dimensiuni ca subiectul, -evaluatorul a considerat adecvată o ajustare de 0% pentru comparabilele A si +3% pentru B, și +22% la C infunctie de marime se pot vinde mai greu ca subiectul,

**Planitate:** Comparabilele auu fost ajustate cu -5% ,au fost ajustate toate fiind dreptunghiulare subiectul neregulat.

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

**Utilități:** Comparabila A si B au electricitatea racordata ,gazul,apa,canalizarea la limita Comparabila C are toate utilitatile racordate ,subiectul este fara utilitati

**Acces:** Comparabilele A B si C au acces direct la alee asfaltată se ajusteaza comparabilele cu -5 % respectiv -10% subiectul avind 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 A 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 A, rezultată în urma corecțiilor, întrucât aceasta are corecția totală brută (%) cea mai mică.

Valoare estimată recomandată pentru parcelele de 864 m <sup>2</sup> abordarea prin comparație de piață	Unitară	25.637 ron La data evaluării
	6 €/m <sup>2</sup>	
	Totală	
	5184 €	

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



# **Anexe**

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

**ABORDAREA ÎN PIATA (pentru teren)**

1 Euro=

4,9454 Lei

TEREN CONSIDERAT LIBER	SECUNDA VALEA TIREMULUI	VALEA TIREMULUI	GRADUL DE ÎNCURCĂTIE	VALEA ÎNCURCĂTII
		OFERTA	TRANZACȚIE CERTA	TRANZACȚIE CERTA
Suprafața (mp)	864	1.000	3.133	2.272
Front și raportul laurilor	23m, raport 1:1,6	27m, raport 1:1,4	15m, raport 1:13,9	13 m, raport 1:13,4
PREȚ VÂNZARE (EURO/mp)	?	€ 8	€ 9	€ 9
<b>1 CONDIȚIILE PIĂȚII</b>				
Condiții ale pieței		OFERTA	TRANZACȚIE CERTA	TRANZACȚIE CERTA
Ajustare pentru condiții ale pieței		-10%	0%	0%
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 8	€ 9	€ 9
Explicații ajustări		marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării
<b>2 RESTRIȚIILE LEGALE</b>				
Restricții legale	teră restricții	similară	similară	similară
Ajustare pentru restricții legale		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 8,10	€ 9,00	€ 11,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>3 CONDIȚIILE FINANȚARE</b>				
Condiții de finanțare	plată integrală BANCAR	similar	similar	similar
Ajustare pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 8,10	€ 9,00	€ 11,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>4 CHELTUIELIMEDIATE DUPĂ CUMPARARE</b>				
Cheltuieli imediate după cumparare	teră	teră	teră	teră
Ajustare pt. Cheltuieli		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 8,10	€ 9,00	€ 11,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>5 CONDIȚIILE DE VÂNZARE</b>				
Condiții de vânzare	ATIPICE	obiective	obiective	obiective
Ajustare pt. condiții de vânzare	(motivata pe mijloc)	-€ 0,10	-€ 0,10	-€ 0,10
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 8,00	€ 8,90	€ 10,90
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>6 DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
Dreptul de proprietate transmis		integral	integral	integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 8,00	€ 8,90	€ 10,90
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

7	LOCALIZARE	SECUNDAR VALEA TIREAMULUI	VALEA TIREAMULUI	GRADINA VIILOR BIFURCATIE	VALEA ANCIULESTIULUI
	Localizare				
	Ajustare pentru localizare		-2%	-10%	-5%
			-€ 0,16	-€ 0,89	-€ 0,55
	Explicatii ajustări		ajustare datorată localității superioare	nu este cazul	ajustare datorată localității superioare
	Front, forma, raport dimensiuni	23m, raport 1:1,6	27m, raport 1:1,4	15m, raport 1:13,9	13 m, raport 1:13,4
			0%	5%	5%
	Ajustare pt. front, formă, dimensiuni		€ 0,00	€ 0,45	€ 0,55
	Explicatii ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
8	CARACTERISTICI FAZSE				
	Supralata (mp)	664	1.000	3.133	2.272
	Ajustare pentru supralata		0%	3%	2%
			€ 0,00	€ 0,27	€ 0,22
	Explicatii ajustări		ajustare functie de supralata (la supralata mai mare se tranzactioneaza cu pret unitar mai mic)	ajustare functie de supralata (la supralata mai mare se tranzactioneaza cu pret unitar mai mic)	ajustare functie de supralata (la supralata mai mare se tranzactioneaza cu pret unitar mai mic)
	Topografia (planșă)	planșă paralelogram	planșă dreptunghi	planșă dreptunghi	planșă dreptunghi
			-5%	-5%	-5%
	Ajustare pt. topografie		-€ 0,40	-€ 0,45	-€ 0,55
	Explicatii ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Acces șosea	Secundar MACADAM	SECUNDAR ASFALTAT	PRINCIPALA ASFALT	SECUNDAR ASFALTAT
			-5%	-10%	-5%
	Ajustare pt. acces		-€ 0,40	-€ 0,89	-€ 0,55
	Explicatii ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Regim nefirm	P	P	P	P
			0%	0%	0%
	Ajustare pentru constructie		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Explicatii ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
9	CARACTERISTICI ECONOMICE				
	Unități disponibile	FARA	CURRENT,RACORDAT - APA ,GAZ toate la limita terenului	CURRENT,RACORDAT - APA ,GAZ toate la limita terenului	APA CURENT GAZ RACORDATE
			-10%	-10%	-20%
	Ajustare pentru unități		-€ 0,80	-€ 0,89	-€ 2,18
	Explicatii ajustări		reprezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități
10	TRPU, TERENULUI				
	Ajustare pentru tipul zonei		0%	0%	0%
	Explicatii ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE				
	Ajustare pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Explicatii ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

		5	6
Prin alătură (F-5)(0)mp)			
Ajustare totală netă	(absolut) (procentual)	-€ 1,96 -22%	-€ 2,50 -35%
Ajustare totală brută	(absolut) (procentual)	€ 1,96 22%	€ 3,93 52%

Nr. crt.	Valoare unitară (euro/imp)	Valoare plătită (euro)	Valoare plătită (lei)
1	864	5.184	25.637

*[Signature]*

**FOGAS**  
**EMIRIAN HORATIU**  
 Lecătia nr. 22609  
 Valoarea EL 2022  
 Strada ANENIAR 1



## COMPARA BILA A

Casa in vie DE VANZARE !

18 ari

Intravilan cu curent, in rest toate utilitatile in fata portii.

Valea Tireamului.

Front stradal 13,5m

Casa are Autorizatie de constructie.

Posibilitate de a impartii terenul!

Pret total 42,000€

In cazul impartirii terenului:

In fata teren 8 ari cu casa, pret: 26.000€ neg.

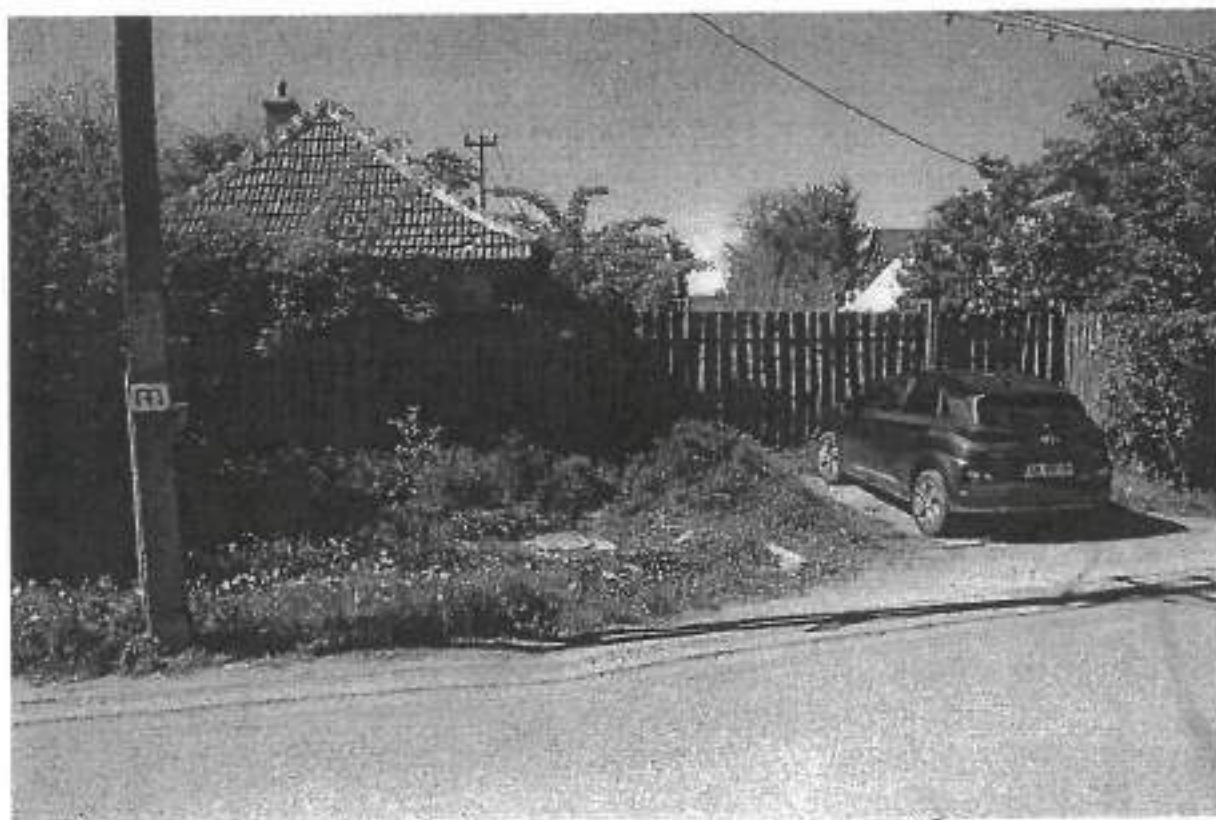
In spate teren 10 ari (front stradal 27 m), fara utilitati, pret : 9.000€ neg.



COMPARABILA B

TRANZACTIE 2021 AUGUST 9 EURO /MP

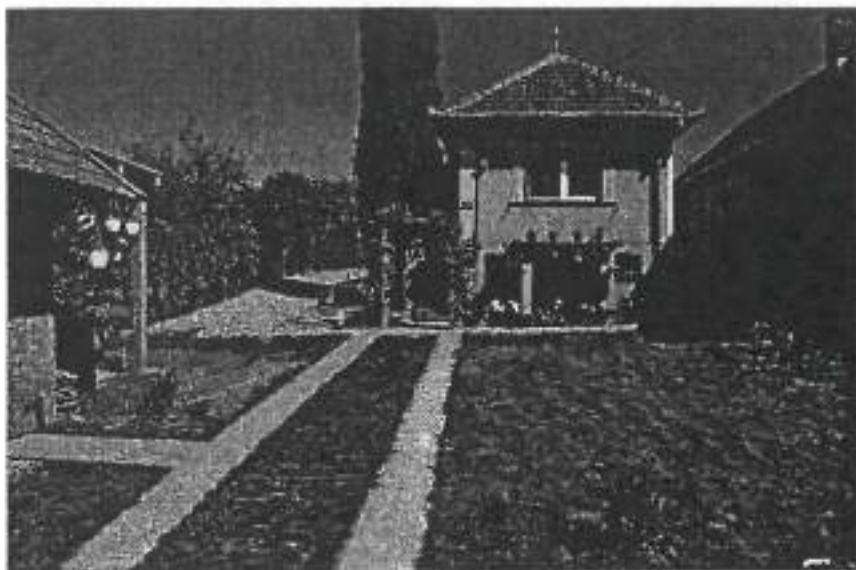
GRADINA VIILOR ,30 M PINA LA BIFURCATIE ,PARTEA DREAPTA ,3133 MP,DESCHIDERE 15



COMPARABILA C

TRANZACTIE 2021 OCTOMBRIE 9 EURO/MP

Terenul are o suprafață totală de 2272 m<sup>2</sup>, și front de aproximativ 13 m



Președinte de *sedință*  
Ujlaki Gábor

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