

HOTĂRÂREA Nr. 35 / 09.02.2022

**privind aprobarea vânzării terenului intravilan,
identificat prin C.F. 105380 Carei, nr cad. 105380 în suprafață de 60 mp,
situat în Municipiul Carei, P-ța Avram Iancu nr 15**

Consiliul local al Municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință ordinară, la data de 09.02.2022

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 2327/03.02.2022 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea vânzării terenului intravilan, identificat prin C.F. 105380 Carei, nr cad. 105380 în suprafață de 60 mp, situat în Municipiul Carei, P-ța Avram Iancu nr 15

Având în vedere :

Raportul de specialitate nr 2328/03.02.2022 al Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol, prin care propune vânzarea terenului aferent construcției spațiu comercial situat în Municipiul Carei, P-ța Avram Iancu nr 15, în suprafață de 60 mp, înscris la poz.173 în inventarul domeniului privat al Municipiului Carei, identificat prin identificat prin C.F. 105380 Carei, nr cad. 105380 la preț de 13.800 lei,

Adresa Comisiei pentru vânzare prin negociere directă a terenurilor din domeniul privat al Municipiului Carei nr. 19317/22.10.2021,

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

Văzând :

- Cererea nr 3223/18.02.2021 prin care domnul Todea Mihai, solicită cumpărarea terenului aferent spațiului comercial, proprietate personală, situat în Carei P-ța Avram Iancu nr 15 în suprafață de 60 mp înscris în CF nr 105380 Carei cu nr cad 105380,
- Raportul de evaluare întocmit de Expert Evaluator Fogaș Emilian Horațiu, înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 18317/04.10.2021, aprobat prin HCL nr 221/03.11.2021,
- 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.105380 Carei cu nr cad 105380,
- Contract de concesiune nr 1/2003, Act Adițional nr 17328/05.12.2012, Act Adițional nr 1/2015

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

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

Nr. total al consilierilor în funcție – 18

Nr. total al consilierilor prezenți – 18

Nr. total al consilierilor absenți –

Voturi pentru - 18

Voturi împotriva -

Abțineri -

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 vânzarea suprafeței de 60 mp teren, aferent spațiului comercial, situat în Carei, P-ța Avram Iancu nr 15, identificat prin C.F. nr. 105380 Carei cu nr cad 105380, la valoarea de 13.800 lei, stabilită prin Raportul de evaluare întocmit de Expert Evaluator Fogaș Emilian Horașiu, înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 18317/04.10.2021, în favoarea domnului Todea Mihai, domiciliat în Carei, str. Ștefan cel Mare nr.5,
- 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 174 din inventarul actualizat al bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Carei aprobat cu 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 Todea Mihai
Instituției Prefectului județul Satu Mare
- Art.7.** Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul Primăriei Municipiului Carei.


Contrasemnează
Președinte de ședință **Secretar General al Municipiului Carei**
Carmen TODEA **cj. Adela-Crina OPRITOIU**

Carei, 09.02.2022
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 - 18
 Nr. total al consilierilor prezenți - 18
 Nr. total al consilierilor absenți -
 Voturi pentru - 18
 Voturi împotriva -
 Abțineri -

ANEXA la
HCL

CGI	18317
DATA	04.10.2021
REPARAT	

RAPORT DE EVALUARE

**BUNURI IMOBILE- TERENURI DIN PATRIMONIUL DOMENIULUI
PRIVAT
AL MUNICIPIULUI CAREI , jud. SATU-MARE**

*LUCRARE EFECUATA CONFORM ACHIZITIIEI SEAP :DA28877617
EXTRASE DE CARTE FUNCARA - 110492 ,105380 ,109984 CAREI*

***SOLICITANT - BENEFICIAR- DESTINATAR :
U.A.T. MUNICIPIUL CAREI***

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al *evaluatorului* și al *destinatarului*

*EXECUTANT
EC.FOGAȘ EMILIAN HORĂȚIU
Membru titular ANEVAR
LEG: 12609*

- OCTOMBRIE 2021-

1. SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării

Îl reprezintă proprietățile imobiliare TERENURI din patrimoniul domeniului public al municipiului CAREI.- (conform listei)

NR CRT	NR CARTE FUNCIARA	DOMENIU	SUPRAFATA MP	localizare amplasare
1	109984	Privat	60	Str Ignisului nr 20A
2	110492	Privat	60	Str Ignisului F.N.
3	105380	Privat	60	Piata Avram Iancu nr.15

Scopul evaluării.

Prezentul Raport de Evaluare are ca scop estimarea valorii de piata a proprietăților imobiliare, așa cum este definită în *standardului SEV 100*

„*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.

In vederea vânzării de către UAT MUNICIPIUL CAREI –.

Descrierea proprietatii

Conform inspecției efectuate de evaluatori, în baza documentelor atașate la Raport și conform discuțiilor purtate cu reprezentantul Primăriei MUNICIPIULUI CAREI , obiectivul raportului de evaluare este reprezentat de terenuri din patrimonial domeniului privat al Municipiului Carei

Accesul

Accesul la activ evaluate se poate face cu mijloace auto din arterele rutiere locale.

Asigurarea cu utilitati

Amplasamentele, respectiv străzile sunt dotate cu utilitati(energie electrica , apa, gaz,canal pluvial).

- Abordarea evaluarii proprietății este conform prevederilor Standardelor
- SEV – 100 “Cadru general” – Standardele de Evaluare;
- SEV 101- “Termenii de referinta ai evaluarii”- Standardele de Evaluare;
- SEV 102-“ Implementarea”- Standardele de Evaluare;
- SEV 103-“ Raportarea evaluarii”- Standardele de Evaluare;
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – “Drepturi asupra proprietatii imobiliare”- Standardele de Evaluare;
- GME 630 Ghidul metodologic de Evaluarea bunurilor imobile. și cadrul legal conform legislației în vigoare.
- STANDARDELE DE EVALUARE EDIȚIA 2020

Cadrul legislative reprezentat de :

- ❖ O.G.nr.81/2003 actualizată–privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice modificările și completările ulterioare .
- ❖ H.G.nr.1553/2003-privind reevaluarea imobilizărilor corporale și stabilirea valorii de intrarea mijloacelor fixe.
- ❖ OrdinulMF3471/2008 - privindreevaluareaactivelor fixe din patrimonial instituțiilor publice.
- ❖ ORDONANȚA nr. 3 din 13 ianuarie 2005; ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 103 din 4 octombrie 2007; LEGEA nr. 79 din 8 aprilie 2008.


- Raportul a fost structurat după cum urmează:
- (1) Partea introductivă
- (2) Premisele evaluarii -în care se gasesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluarii
- (3) Prezentarea datelor - în care sunt prezentate atât proprietatea imobiliară analizată cât și informații de pe piața imobiliara locală
- (4) Analiza datelor - conține aplicarea metodelor de evaluare, rezultatele obținute, reconcilierea rezultatelor și susținerea opiniei evaluatorului
- (5) Anexe - conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport –

Rezultatele evaluării sunt prezentate în tabelul următor:

1 EURO = 4.9471 LEI

NR CRT	NR CARTE FUNCIARA	DOMENIU	SUPRAFATA MP	PRET UNITAR	VALOAREA IN EURO	VALOAREA IN LEI	localizare amplasare
1	109984	Privat	60	45,94	2756	13600	Str Ignisului nr 20A
2	110492	Privat	60	45,94	2756	13600	Str Ignisului F.N.
3	105380	Privat	60	46,35	2781	13800	Piata Avram Iancu nr.15

Evaluator autorizat
Membru titular ANEVAR
ec. Fogas Emilian Horatiu
LEG.12609



Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificam că:

- ✓ afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- ✓ analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- ✓ nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- ✓ suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- ✓ analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR
- ✓ evaluatorii au respectat codul deontologic al ANEVAR
- ✓ proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Fogas Emilian Horatiu, în prezența reprezentantului legal din Primăriei Orasu-Nou.
- ✓ în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorii care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR.


La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR și a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorii care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ - ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Raportul de evaluare cuprinde pagini (fără anexe), la care se adaugă anexele:

- ANEXA NR. 1 – FISE DE CALCUL – ABORDAREA PRIN PIATA A UNUI TEREN DE POMP

Evaluator autorizat
Membru titular ANEVAR:
ec. Fogas Emilian Horatiu
Leg 12609



CUPRINS

1. SINTEZA EVALUĂRII

Certificare

2. PREMISELE EVALUĂRII

- 2.1 .Obiectul evaluării.drepturile de proprietate evaluate.
- 2.2. Scopul evaluării.Instrucțiunile evaluării
- 2.3. Destinatar si solicitant
- 2.4. Bazele evaluării – Baza de evaluare.tipul valorii estimate
- 2.5. Data evaluării
- 2.6. Data inspecției
- 2.7. Moneda raportului
- 2.8. Sursele de informații
- 2.9. Responsabilitatea față de terți
- 2.10. Clauza de nepublicare
- 11. Declarație de conformitate

3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1 .Identificarea proprietății.Descrierea amplasamentului
- 3.2. Analiza pieței imobiliare – piața specifică,

4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

- 4.1 Cea mai buna utilizare
- 4.2. Procedura de evaluare – etape-surse
 - 4.2.1. Abordarea prin metoda COMPARATIEI DE PIATA a TERENULUI

5. REZULTATELE EVALUARII. OPINIA EVALUATORULUI.

- 5.1. ANEXE: fise de calcul,schițe cadastrale, extrase de carte funciară

2. PREMISELE EVALUĂRII

2.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării Îl reprezintă proprietățile imobiliare terenuri din patrimoniul domeniului public al municipiului CAREI.- (conform listei)

NR CRT	NR CARTE FUNCIARA	DOMENIU	SUPRAFATA MP	localizare amplasare
1	109984	Privat	60	Str Ignisului nr 20A
2	110492	Privat	60	Str Ignisului F.N.
3	105380	Privat	60	Piata Avram Iancu nr.15

2.2. Scopul și instrucțiunile evaluării:

„rezentul Raport de Evaluare are ca scop estimarea valorii de piata a proprietăților imobiliare, așa cum este definită în *standardului SEV 100* :

„*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.

in vederea vazării de către UAT MUNICIPIUL CAREI –

Conform definițiilor și cerințelor:

- ❖ O.G.nr.81/2003 actualizată–privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice modificările și completările ulterioare .
- ❖ H.G.nr.1553/2003-privind reevaluarea imobilizărilor corporale și stabilirea valorii de intrarea mijloacelor fixe.
- ❖ OrdinulMF3471/2008 - privindreevaluareaactivelor fixe din patrimonial instituțiilor publice.
- ❖ ORDONANȚA nr. 3 din 13 ianuarie 2005; ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 103 din 4 octombrie 2007; LEGEA nr. 79 din 8 aprilie 2008.
- ❖ STANDARDELE DE EVALUARE ediția2020 SEV-100-Cadrul general, SEV300 Evaluări pentru raportarea financiară- Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul public.
- ❖ Evaluarea s-a efectuat cu respectarea normelor și a metodologiei de lucru recomandate decătore ANEVAR (AsociațiaNaționalăaEvaluatorilor din România).

Abordările folosite pentru obținerea valorii juste au fost:

- Abordarea prin statistică la terenuri.

2.3. Destinatari și solicitant :

Destinatarii raportului de evaluare este UAT MUNICIPIUL CAREI prin d-l KOVACS EUGEN-primarul MUNICIPIULUI.

Solicitant este UAT MUNICIPIUL CAREI.

Având în vedere Statutul ANEVAR și codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatari.

2.4. Bazele evaluării

În cele ce urmează, sunt prezentate o serie de ipoteze și condiții limitative ce stau la baza evaluării. Opinia evaluatorilor este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ✓ Evaluarea se face în ipoteza ca terenul este liber de construcții.
- ✓ Nu a fost realizată nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune ca nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorii nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ✓ Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorii se consideră degrevați de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factorii de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea proprietății în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării.
- ✓ Valoarea estimată este valabilă la data evaluării întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ S-a presupus ca legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare ;
- ✓ Evaluatorii consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport;
- ✓ Construcții strazi – sunt elementele componente puse în operă –macadam cilindrat, straturi de asfalt, borduri, pavaje
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- ✓ - Nu există drept de ipotecă asupra proprietății imobiliare

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-au avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de către evaluatori nu avea cunoștință la data evaluării ;

Ipoteze speciale

- => intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
 - => evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la imobilul supus evaluării, în afara cazului în care s-au încheiat în prealabil astfel de înțelegeri;
 - => nici prezentul raport, nici parti ale sale (metodologia abordată, identitatea evaluatorului s.a.) nu vor fi copiate, transmise, publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorilor;
 - => orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- S-au utilizat informații din extrasele de carte funciara, anexe la acestea primite de la O.C.O.T SRL CAREI – privind determinarea lungimii fiecărei străzi.
 - la inspecția în teren s-a pus la dispoziția evaluatorului dimensiunile privind lățimile străzilor, componentele tehnice ale trotuarelor, pistelor de biciclete și dimensiuni ale acestora de către reprezentantul Primăriei domnul OȘAN IOAN ADRIAN ȘEF SERVICIU PATRIMONIU DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI CAREI.
 - + pe terenurile respective sunt edificate clădiri comerciale realizate ca urmare a concesiunii acestor terenuri de către proprietarii clădirilor.

Baza de evaluare. Tipul și definiția valorii estimate

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)

2.5. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii septembrie – octombrie 2021, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluatori. Inspectia în teren a fost efectuată în perioada 30.09.2021 Evaluarea a fost efectuată în perioada 30.09.2021- 02.10.2021

.Data raportului de evaluare este 01.10.2021.

2.6. Data inspecției

Inspeția proprietății imobiliare a fost efectuată de către evaluator Fogas Emilian Horatiu, în perioada de identificare realizându-se după hărțile puse la dispoziția evaluatorilor de către reprezentantii Primăriei MUNICIPIULUI CAREI și după reperatele indicate prin reprezentanți, care poartă întreaga responsabilitate pentru veridicitatea informațiilor pe care le-a furnizat septembrie 2021..

Informațiile au fost culese în limitele legale permise și cunoștințele evaluatorului, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorii nu aveau cunoștință la data evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

2.7. Moneda Raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și în EUR. Deoarece metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, pentru transpunerea în valută, cursul de schimb utilizat este 4.9471 RON pentru 1 EUR, la data de 01.10.2021

Exprimarea în valută a opiniei finale o consider adecvată doar atâta vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării, nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică, etc.)

2.8. Sursele de informații

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare, au fost:

- ✓ Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare, puse la dispoziție de către client;
- ✓ Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentației atașată la Dosarul de înaintare a raportului ;
Informații preluate din baza de date cu caracter confidențial a evaluatorului, de la alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- ✓ Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate s.a.
- ✓ Informații din baza de date a evaluatorului, cu caracter confidențial.

2.9. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul autorizat din partea clientului; corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluatori sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate;

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

2.10. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat. Nu accept nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.11. Declarație de conformitate

Declarăm că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

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

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietății

3.1 Identificarea proprietatii

Obiectul evaluării Îl reprezintă proprietățile imobiliare terenuri din patrimoniul domeniului privat al municipiului CAREI.- (conform listei)

NR CRT	NR CARTE FUNCIARA	DOMENIU	SUPRAFATA MP	localizare amplasare
1	109984	Privat	60	Str Ignisului nr 20A
2	110492	Privat	60	Str Ignisului F.N.
3	105380	Privat	60	Piata Avram Iancu nr.15

3.2 Descrierea juridica

Îl reprezintă proprietățile imobiliare terenuri din patrimoniul domeniului privat al municipiului CAREI.- (conform listei)CF.-uri

Terenuri in proprietatea domeniului privat al Municipiului carei in bayaincheierilor 1101/1994 348/1977 19772/2012 dar aflindu-se in concesiune -la MAIOR DANIEL MIRCEA act administrativ 34/1994 si nr 1/2016 , TODEA MIHAI TODEA CAMELIA CARMEN act notarial 1960/2015 si nr 1/2003 administrativ, POP VALERIU CRISTIAN POP ANETA act administrativ nr 1/2020 si 96/1992.

Piata privind activele evaluate fac parte din piata imobiliara speciala pentru care nu exista o piata in adevaratul sens al cuvintului care sa ofere suficiente informatii in vederea realizarii unei analize comparative

axate pe asemanarile si diferentele dintre proprietati si tranzactii care influenteaza valoarea si care au drept consecinta variatii ale preturilor platite pe piata imobiliara.

Avand in vedere cele mai sus mentionate precizam faptul ca in aceste conditii nu poate fi stabilit un raport intre cererea si oferta pentru astfel de active.

4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

4.1. Cea mai buna utilizare

Acest capitol ,in cazul prezentului raport nu are obiect deoarece terenurile evaluate sunt in concesiune pe aceste terenuri au fost edificate spatii comerciale.

Cea mai buna utilizare este comerciala in acest caz.

4.2. . *PROCEDURA DE EVALUARE (Etape parcurse, surse de informații)*

Pentru determinarea valorii activelor au fost aplicate metodele de evaluare a caror metodologie de aplicare va fi prezentata in cadrul lucrarii. Abordările utilizate sunt:

abordarea prin comparatia de piata

- ⇒ documentarea, pe baza informațiilor furnizate de către client;
- ⇒ inspecția amplasamentului și a zonei;
- ⇒ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ⇒ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ⇒ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ⇒ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare.
- ⇒ Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR
- ⇒ Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

4.2.1. Abordarea prin metoda comparatiei de piata

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.

5.1 Evaluarea terenului

Proprietatile au o suprafață totală de teren de cite 60 mp, care a fost evaluat utilizând-se abordarea prin piață. Aceasta este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea pe metru pătrat rezultată în urma analizării ofertelor cu terenuri libere în zonă.

Nr crt	COMPARABILA	SUPRAFATA	P.U./MP	ADRESA	UTILITATI
1	A	11600 mp	17 euro	Str ESENIN	La distanta de 50 m
2	B	542 mp	40 euro	Str Muncitorilor	La marginea terenului
3	C	635 mp	47 euro	Str Agoston	La marginea terenului
4	D	2700 mp	52 euro	Str Somes	La marginea terenului
5	E	3500 mp	60 euro	Str Albinelor	La marginea terenului

Au fost selectate pentru comparative comparabilele B ,C si D fiind mai apropiate ca supafete de terenurile evaluate .

Comparabila B si C si D au fost ajustate, deoarece evaluatorul a intervievat ofertanti iar acestia au redus prețul cu un procent maxim de 10 %. Procentele sunt obținute în urma raportului dintre primul preț și prețul negociat.

Calculul valorii terenului este prezentat în anexe

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

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

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

Condițiile pieței (data evaluării) - toate comparabilele sunt valabile pentru luna 01.10.2021 (toate sunt verificate telefonic).

Localizare: a fost ajustată cu 2% toate comparabilele deoarece are o localizare sub localizarea subiectului . Procentele au fost obținute pe baza raționamentului profesional rezultat din analiza pieței și al interviurilor agenților imobiliari.

Suprafața totala teren (m²): Comparabila B C SI E au fost ajustată cu 5% si 10% deoarece acestea au o suprafață mai mare ca si subiectele evaluate Procentele sunt rezultate al raționamentului profesional, pe baza concluziei că imobilul subiect este în zona mediană al raportului dintre comparabilele.

Deschidere (m):Comparabilele au fost ajustate cu precente de 5%B, respectiv 2%(C), respectiv 5%(E) deoarece au un raport mult mai slab între deschidere și lungimea terenului. Procent bazat pe baza de raționament profesional în urma analizării pieței și al interviurilor pe care le-a făcut evaluatorul.

Drum acces: Comparabila B au drumul de acces mai indirect, necesită ajustări cu 3% cealalte doua sunt situate ca si subiectele la drum principal.

Concluzie asupra valorii de piață a terenului
 curs BNR la 01.10.2021 (lei I EURO) - 4,9471 lei/EURO

NR CRT	NR CARTE FUNCIARA	DOMENIU	SUPRAFATA MP	PRET	VALOAREA	VALOAREA	localizare amplasare
				UNITAR	IN EURO	IN LEI	
1	109984	Privat	60	45,94	2756	13600	Str Ignisului nr 20A
2	110492	Privat	60	45,94	2756	13600	Str Ignisului F.N.
3	105380	Privat	60	46,35	2781	13800	Piata Avram Iancu nr.15

5. REZULTATELE EVALUARII. OPINIA EVALUATORULUI.

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate anterior si in fisa de evaluare a terenurilor au fost obtinute urmatoarele valori:

SUPRAFATA MP	PRET	VALOAREA	VALOAREA	localizare amplasare
	UNITAR	IN EURO	IN LEI	
60	45,94	2756	13600	Str Ignisului nr 20A
60	45,94	2756	13600	Str Ignisului F.N.
60	46,35	2781	13800	Piata Avram Iancu nr.15

Valoarea urmarita a activelor, adica estimarea valorii activelor asa cum a fost aceasta defmita in cadrul lucrarii, este data de valoarea obtinuta prin abordarea prin comparatia de piata la preturile curente de la data evaluarii o copie exacta a activului evaluat) si care tine seama de depreciarile din cauze externe.

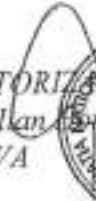
In aceste ipoteze, opinia evaluatorului este ca, la data efectuarii lucrarii si in conditiile prezentate si analizate, valoarea este de:

SUPRAFATA MP	PRET	VALOAREA	VALOAREA	localizare amplasare
	UNITAR	IN EURO	IN LEI	
60	45,94	2756	13600	Str Ignisului nr 20A
60	45,94	2756	13600	Str Ignisului F.N.
60	46,35	2781	13800	Piata Avram Iancu nr.15

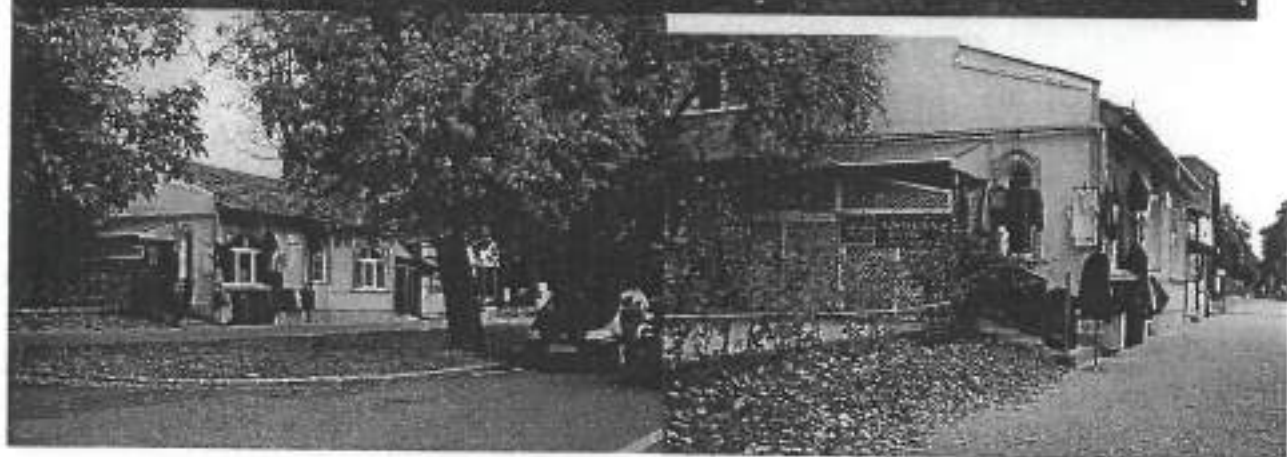
Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea include terenul aferent activului;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Evaluator **AUTORIZAT**
 ec. Fogas Emilian
 Membru ANEVA



Poze a terenurilor evaluate





ABORDAREA PRIN PIATA (pentru teren)/GNISULUI 20/A- POP

1 Euro= 4,9471 Lei

TEREN/CONSIDERABILIBER	STR. USMISULU	STR. MUNICIPIULUI	STR. COBLETII	STR. SINES
Suprafata [m ²]	60	DFERTA	635	oferta
Pret si raportul teren/aur	9 raport 1:0,7	12,5 m. raport 1:3,5	16 m. raport 1:3,6	28 m. raport 1:3,4
PREȚ VÂNZARE (EURO/imp)	?	€ 40	€ 47	€ 52
1. CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții ale prețului		DFERTA		ofertă
Ajustare pentru condiții ale prețului		-10%		-10%
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 36	€ 42	€ 47
Explicații ajustări		marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării
2. RESTRIȚII LEGALE				
Restricții legale	fără restricții	FARA RESTRICTII	FARA RESTRICTII	FARA RESTRICTII
Ajustare pentru restricții legale	PREMINTIUNE	-€ 2,00	-€ 2,00	-€ 2,00
Preț ajustat (EURO/imp)		nu este cazul	€ 40,30	nu este cazul
Explicații ajustări				
3. CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	plată integrală	similar	similar	similar
Ajustare pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)		nu este cazul	€ 40,30	nu este cazul
Explicații ajustări				
4. CHELTUIELI IMEDIATE LA PIAȚĂ/COMPARARE				
Cheltuieli imediate după cumpărare	fără	fără	fără	fără
Ajustare pt. Cheltuieli		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)		nu este cazul	€ 40,30	nu este cazul
Explicații ajustări				
5. CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	obediență	similar	similar	similar
Ajustare pt. condiții de vânzare	(motivația cerșilor)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)		nu este cazul	€ 40,30	nu este cazul
Explicații ajustări				
6. DREPTURI DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise		integral	integral	integral
Ajustare pentru drepturi de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 34,00	€ 40,30	€ 44,80
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

7	DEBILDARE	STR. AGOSTON	STR. MUNCITORILOR	STR. AGOSTON	STR. SOMES
	Localizare				
	Ajustare pentru localizare		2%	2%	2%
	Explicații ajustări		€ 0,68	€ 0,81	€ 0,90
	Front, forma, raport dimensiuni	9 raport 1:0,7	ajustare datorată localizării superioare 12,5 m, raport 1:3,5 5%	ajustare datorată localizării inferioare 16 m, raport 1:1,6 2%	ajustare datorată localizării superioare 28 m, raport 1:3,4 5%
	Ajustare pt. front, formă, dimensiuni		€ 1,70	€ 0,81	€ 2,24
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
8	CARACTERISTICI FIZICE				
	Suprafața (mp)	60	942	635	2.700
	Ajustare pentru suprafața		5%	5%	10%
	Explicații ajustări		€ 1,70	€ 2,02	€ 4,48
			ajustare funcție de suprafața (o suprafață mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafața (o suprafață mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)	
	Topografia (planșate)	PLAN	similar	similar	similar
	Ajustare pt. topografie		0%	0%	0%
	Explicații ajustări		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Across șosea	DRUM PRINCIPAL	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Ajustare pt. across		3%	0%	0%
	Explicații ajustări		€ 1,02	€ 0,00	€ 0,00
	Regim înaltim.	P+4	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Ajustare pentru construcție		P+1	P+1	P+1
	Explicații ajustări		2%	2%	2%
	Utilități disponibile	cu toate utilitățile	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
9	CARACTERISTICI ECONOMICE				
	Utilități disponibile		la limita terenului	la limita terenului	la limita terenului
	Ajustare pentru utilități		2%	2%	2%
	Explicații ajustări		€ 0,68	€ 0,81	€ 0,90
			reprezintă costurile de conectare la utilități pe ml aducțiune într-un 0%	reprezintă costurile de conectare la utilități pe ml aducțiune într-un 0%	reprezintă costurile de conectare la utilități pe ml aducțiune într-un 0%
10	DEBAMA BONA UTILIZARE				
	Ajustare pentru tipul zonei		0%	0%	0%
	Explicații ajustări		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
			nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
			1%	1%	0%
	Ajustare pentru Cesa mai bună utilizare		€ 0,34	€ 0,40	€ 0,00
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

Prejuziat (ORDimp)		40,80	45,54	54,21
Ajustare totală netă		€ 4,70	€ 3,54	€ 7,31
	(absolut)			
	(procentual)	12%	8%	14%
Ajustare totală brută		€ 8,90	€ 7,74	€ 11,51
	(absolut)			
	(procentual)	22%	16%	22%

Nr. crt	Suprafață (mp)	Valoarea unitară (euro/imp)	Valoarea plată (euro)	Valoarea plată (e)
1	60	45,94	2.756	13.600

ABORDAREA PRIN PIATA (pentru teren)IGNISULUI * UNIVERSUL COVOARELOR*

1 Euro= 4,9471 Lei

TERMINOLOGIE/TERM	STR.IGNISULUI	STR.MAGUII PRILOR	STR.ABDOIN	STR.ROSCES
Suprafata [mp]	60	DFERTA 542	ofertă 636	ofertă 2.700
Front si raportul laturilor	10 raport 1.0,6	12,5 m, raport 1.3,5	-16 m, raport 1-1,6	28 m, raport 1-3,4
PREȚ VÂNZARE (EURO/mp)	?	€ 40	€ 47	€ 52
1	CONDITII DE PIATĂ			
Condiții ale pieței		DFERTA	ofertă	ofertă
Ajustare pentru condiții ale pieței		-10%	-10%	-10%
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 36	€ 42	€ 47
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	fără restricții	FARA RESTRICTII	FARA RESTRICTII	FARA RESTRICTII
Ajustare pentru restricții legale	PREEMTIUNE	-€ 2,00	-€ 2,00	-€ 2,00
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 34,00	€ 40,30	€ 44,80
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
3	CONDITII DE FINANTARE			
Condiții de finanțare	plată integrală	similar	similar	similar
Ajustare pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 34,00	€ 40,30	€ 44,80
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
4	CHELTUIELIMEDIATE DUPA CUMPARARE			
Cheltuieli imediate după cumparare	fara	fara	fara	fara
Ajustare pt. Cheltuieli		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 34,00	€ 40,30	€ 44,80
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
5	CONDITII DE VANZARE			
Condiții de vânzare	obiective	similar	similar	similar
Ajustare pt. condiții de vânzare	(motivația părților)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 34,00	€ 40,30	€ 44,80
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
6	DREPTUL DE PROPRIETATE			
Drepturi de proprietate transmise		integral	integral	integral
Ajustare pentru drepturi de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 34,00	€ 40,30	€ 44,80

	Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
7	LOCALIZARE				
	Localizare	STR. MUNCITORILOR	STR. AGOSTON	STR. SOMES	
	Ajustare pentru localizare	2%	2%	2%	
		€ 0,68	€ 0,81	€ 0,90	
	Explicații ajustări	ajustare datorată localității INFEROARE	ajustare datorată localității INFEROARE	ajustare datorată localității INFEROARE	
	Front, formă, raport dimensiuni	10 raport 1,0,6	12,5 m, raport 1,3,5	28 m, raport 1,3,4	
		5%	2%	5%	
	Ajustare pt. front, formă, dimensiuni		€ 1,70	€ 2,24	
	Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
8	CARACTERISTICI FIZICE				
	Suprafața (mp)	60	542	635	2.700
	Ajustare pentru suprafața		€ 1,70	€ 2,02	€ 4,48
	Explicații ajustări		ajustare funcție de suprafața (o suprafață mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafața (o suprafață mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)	
	Topografia (planetele)	PLAN	similar	similar	
	Ajustare pt. topografie		0%	0%	
	Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
	Acces șosea	DRUM PRINCIPAL	stradă SECUNDARA asfaltată	stradă PRINCIPALA asfaltată	
			3%	0%	
	Ajustare pt. acces		€ 1,02	€ 0,00	€ 0,00
	Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
	Regim înălțime	P+4	P+1	P+1	
			2%	2%	
	Ajustare pentru construcție		€ 0,68	€ 0,81	€ 0,90
	Explicații ajustări	la limita terenului	la limita terenului	la limita terenului	
9	CARACTERISTICI ECONOMICE				
	Utilități disponibile	cu toate utilitățile	reprezintă costurile de conectare la utilități pe ml aducțiune	reprezintă costurile de conectare la utilități pe ml aducțiune	
	Ajustare pentru utilități		€ 0,65	€ 0,81	€ 0,90
	Explicații ajustări		reprezintă costurile de conectare la utilități pe ml aducțiune	reprezintă costurile de conectare la utilități pe ml aducțiune	
10	TIPUL TERENULUI	intervențiu	intervențiu	intervențiu	
	Ajustare pentru tipul zonei		0%	0%	
	Explicații ajustări	nu este cazul	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE	rezidențial, comercial	rezidențial	COMERCIALE-REZIDENȚIAL	
			1%	0%	

Ajustare pentru Cea mai bună utilizare			€ 0,24	€ 0,40	€ 0,00
Explicatii ajustări				nu este cazul	nu este cazul
Prof. ajustari (EURO/mp)			40,80	15,94	-51,21
Ajustare totală netă		(absolut)	€ 4,70	€ 3,54	€ 7,31
		(procentual)	12%	8%	14%
Ajustare totală brută		(absolut)	€ 8,90	€ 7,74	€ 11,51
		(procentual)	23%	16%	22%

Nr.crit:		Valoare unitară (euro/mp)	Valoare plată (euro)	Valoare piață (€)
1	60	45,94	2.756	13.600

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

ABORDAREA PRIN PIATA (pentru teren) Avram Iancu

1 Euro= 4,9471 Lei

TEREN CONSIDERAT LIBER	PIATA AVRAM IANCU 15	STR. MUMBITOR, 103	STR. ABOSSON	STR. SIMEU
		DFERTA	ofertă	ofertă
	60	542	635	2.700
Suprafața (mp)				
Front și raportul lațurilor	8 raport 1:0,9	12,5 m, raport 1:3,5	16 m, raport 1:1,6	28 m, raport 1:3,4
PREȚ VÂNZARE (EURO/mp)	?	€ 40	€ 47	€ 52
CONDITII DE PIATA				
Condiții ale prețului		DFERTA	ofertă	ofertă
Ajustare pentru condiții ale prețului		-10%	-10%	-10%
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 36	€ 42	€ 47
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	fără restricții	FARA RESTRICTII	FARA RESTRICTII	FARA RESTRICTII
Ajustare pentru restricții legale	PREEMTIUNE	-€ 2,00	-€ 2,00	-€ 2,00
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 34,00	€ 40,30	€ 44,80
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
3 CONDITII DE FINANTARE				
Condiții de finanțare	plată integrală	similar	similar	similar
Ajustare pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 34,00	€ 40,30	€ 44,80
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
4 CHESTIUNII MEDIANE CURA CUMPARARE				
Chesterul mediatie după cumpara	fara	fara	fara	fara
Ajustare pt. Chesterul		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 34,00	€ 40,30	€ 44,80
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
5 CONDITII DE VANZARE				
Condiții de vânzare	obiective	similar	similar	similar
Ajustare pt. condiții de vânzare	(motivația părților)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 34,00	€ 40,30	€ 44,80
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
6 DREPTUL DE PROPRIETATE				
Dreptul de proprietate transmisă		integral	integral	integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%

7	Preț ajustat (EURO/mp) Explicați ajustări		nu este cazul	€ 34,00	nu este cazul	€ 40,30	nu este cazul	€ 44,80
	LOCALIZARE							
	Localizare	Piața AVRAM IANCU 15	STR. MUNCITORILOR				STR. AGOSTON	STR. SOMES
	Ajustare pentru localizare		5%	€ 1,70	5%	€ 2,02	5%	€ 2,24
	Explicați ajustări							
	Front, forma, raport dimensiuni	8 raport 1:0.9	ajustare datorată localizării INFERIORE					
			12,5 m, raport 1:3.5				ajustare datorată localizării inferioare	
			5%				15 m, raport 1:1.6	
							2%	
	Ajustare pt. front, formă, dimensiuni			€ 1,70		€ 0,81		€ 2,24
	Explicați ajustări		nu este cazul				nu este cazul	
8	RAPOORTERISTICI FIZICE							
	Suprafața (mp)	60	542			635		2.700
	Ajustare pentru suprafața		5%	€ 1,70		€ 2,02		€ 4,48
	Explicați ajustări							
	Topografia (planitate)	PLAN	ajustare funcție de suprafața (o suprafață mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)				ajustare funcție de suprafața (o suprafață mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)	
			similar				similar	
			0%				0%	
	Ajustare pt. topografie			€ 0,00		€ 0,00		€ 0,00
	Explicați ajustări		nu este cazul				nu este cazul	
	Acces șosea	SECUNDAR ASFALTAT	stradă SECUNDARA asfaltată				stradă PRINCIPALA asfaltată	
			0%				-2%	
	Ajustare pt. acces			€ 0,00		€ 0,81		€ 0,90
	Explicați ajustări		nu este cazul				nu este cazul	
	Regim înaltim	P=4	P=1				P=1	
			2%				2%	
	Ajustare pentru construcție			€ 0,68		€ 0,81		€ 0,90
	Explicați ajustări		nu este cazul				nu este cazul	
9	CARACTERISTICE ECONOMICE							
	Utilități disponibile	cu toate utilitățile	la limita terenului				la limita terenului	
			2%				2%	
	Ajustare pentru utilități			€ 0,68		€ 0,81		€ 0,90
	Explicați ajustări		reprezintă costurile de conectare la utilități pe m aductiune				reprezintă costurile de conectare la utilități pe m aductiune	
10	TIPUL TERENULUI	nterziat	nterziat				nterziat	
			0%				0%	
	Ajustare pentru tipul zonei			€ 0,00		€ 0,00		€ 0,00
	Explicați ajustări		nu este cazul				nu este cazul	
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE	rezidențial, comercial	rezidențial				rezidențial	COMERCIAL-REZIDENȚIAL

	Ajustare pentru Cea mai bună utilizare		1%	0%
	Explicatii ajustari	€ 0,34	nu este cazul	€ 0,00
	Preajustare (EURO/ha)	40,05		-4,69
	Ajustare totală netă	€ 4,70	8%	€ 7,76
	Ajustare totală brută	€ 8,90	21%	€ 13,75

Art. nr.	Suprafață (mp)	Valoare unitară (euro/ha)	Valoare netă (euro)	Valoare plătită (lei)
1	60	46,35	2.781	13.800

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

CARTE FUNCİARĂ NR. 109984
COPIE

Carte Funciară Nr. 109984 Carei

TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 10919 CAREI

Adresa: Loc. Carei, Str. Ignișului, Nr. 20A, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 2978/9/C CAREI	60	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 2978/9/C CAREI	Loc. Carei, Str. Ignișului, Nr. 20A, Jud. Satu Mare	spatiu comercial

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1101 / 15/08/1994		
Încheiere Cf nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE posesiune legală în sens îngust al încheierea cf. 21/1956, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVAȚII: (provenite din conversia CF 10919 Carei)	/ B.9 A1
1190 / 30/08/1994		
Adeverința nr. 532/1994;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE și înch. cf. 7849/2006, dobândit prin Construire, cota actuală 8/16, cota inițială 1/1 1) POP VALERIU 2) POP VIORICA, bun comun	/ B.4, B.6 A1.1 / B.3, B.5
242 / 09/01/2017		
Act Notarial nr. 1 din 04/01/2017 emis de Micu Elena Minerva;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu mostenire legală, dobândit prin Succesiune, cota actuală 2/16, cota inițială 2/16 1) POP VALERIU	/ B.6 A1.1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu mostenire legală, dobândit prin Succesiune, cota actuală 3/16, cota inițială 3/16 1) POP VALERIU-CRISTIAN	A1.1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu mostenire legală, dobândit prin Succesiune, cota actuală 3/16, cota inițială 3/16 1) TURCAȘ CARMEN-IOANA-LAURA	/ B.7 A1.1
18735 / 19/09/2017		
Act Notarial nr. 4018, din 19/09/2017 emis de Hatvani Hajnal;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuală 10/16, cota inițială 10/16 1) POP VALERIU-CRISTIAN, casătorit cu 2) POP ANETA, bun comun	A1.1
15385 / 05/07/2018		
Act Notarial nr. 2916, din 03/07/2018 emis de Hatvani Hajnal; Act Notarial nr. 67, din 30/07/2018 emis de Hatvani Hajnal;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuală 3/16, cota inițială 3/16 1) POP VALERIU-CRISTIAN, și soția	A1.1

CARTE FUNCİARĂ NR. 110492
COPIE

Carte Funciară Nr. 110492 Carei

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:7088 Carei

Adresa: Loc. Carei, Str. Ignișului, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	110492	60	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	110492-C1	Loc. Carei, Str. Ignișului, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:3; An construire:1994; S. construita la sol:60 mp; S. construita desfasurata:190 mp; Spatiu comercial D+P+1E

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1835 / 08/10/1993		
Dispoziție nr. 85, din 16/09/1993 emis de Primaria Carei; Act Administrative nr. 560, din 05/10/1993 emis de O. C.O.T. Satu Mare;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu posesiune factica, in seria rang. inch. nr. 21/1956 cf. dezmembrare in seria rang. inch. nr. 348/1977 cf. dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN	/ B.4 A2
23042 / 16/12/2016		
Act Administrativ nr. 10473, din 15/12/2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAREI;		
B2	se noteaza actualizare informatii cadastrale prin atribuire numar cadastral 110492, inscrierea suprafetei masurate a terenului de 60mp, si notarea constructiei spatiu comercial D+P+1E	A1, A1.1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza art. 37 alin (2) din Lg. 7/1996, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MAIOR DANIEL-MIRCEA	A1.1
21571 / 09/07/2021		
Act Administrativ nr. 112, din 09/06/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. CAREI;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE posesiune factica, in seria rang. inch. nr. 21/1956, dezmembrare in seria rang. inch. nr. 348/1977, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL CAREI, CIF:4481160, Domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
23042 / 16/12/2016		
Act Administrativ nr. 34, din 08/06/1994 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAREI; Act Administrativ nr. 1, din 05/12/2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAREI;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata de 30 ani, incepand de la data de 01.06.1994, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MAIOR DANIEL-MIRCEA	A1

CARTE FUNCİARĂ NR. 105380
COPIE

Carte Funciară Nr. 105380 Carei

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Carei, Piata Avram Iancu, Nr. 15, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	105380	60	

Construcții

Crt	Nr. cadastral topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	105380-C1	Loc. Carei, Piata Avram Iancu, Nr. 15, Jud. Satu Mare	S. construita la sol:47 mp; SPATIU COMERCIAL CONSTRUIT DIN CARAMIDA IN ANUL 2003 CONF. AUT. DE C-TIE NR.70/2003 SI MANSARDAREA ACESTUIA CU STRUCTURA USOARA DIN LEMN CONF. AUT. DE C-TIE NR. 59/2009. SPATIUL COMERCIAL ESTE COMPUS LA PARTER DIN 1 INCAPERE SI DEPENDINTE, LA MANSARDA DIN 1 INCAPERE SI DEPENDINTE. NU DETINE CERTIFICAT DE PERFORMANTA ENERGETICA

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19772 / 12/11/2012		
Act Administrativ nr. 103, din 30/07/2012 emis de CONSILIUL LOCAL CAREI (act administrativ nr. 15953/12-11-2012 emis de PRIMARIA CAREI); act administrativ nr. 8119/11-05-2012 emis de OCPI SATU MARE);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEtransmisune legala in seria-rang inch. 560/1956 cf. dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 ⇒ STATUL ROMAN	/ B.7 A1
5066 / 04/03/2013		
Act Administrativ nr. 2127, din 21/02/2013 emis de PRIMARIA CAREI (act administrativ nr. 23061/14-12-2012 emis de BCPI CAREI); act administrativ nr. 1470/01-03-2013 emis de PRIMARIA CAREI; act administrativ nr. 59/16-04-2009 emis de PRIMARIA CAREI; act administrativ nr. 70/02-07-2003 emis de PRIMARIA CAREI; act administrativ nr. 427/15-01-2013 emis de PRIMARIA CAREI; act administrativ nr. 5592/21-04-2010 emis de PRIMARIA CAREI; act administrativ nr. 3745/19-02-2013 emis de ISC SATU MARE; act administrativ nr. 3751/19-02-2013 emis de ISC SATU MARE; documentatia cadastrala);		
B2	se noteaza constructia spatiu comercial P+M	A1, A1.1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEconstructie proprie, dobandit prin construire, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 ⇒ PETE ȘT. ȘTEFAN	A1.1 / B.4
10234 / 22/05/2015		
Act Notarial nr. 1960, din 22/05/2015 emis de Hatvani Hajnal (act administrativ nr. 1/08-06-2015 emis de PRIMARIA CAREI); act administrativ nr. 1/16-05-2003; act administrativ nr. 17328/05.12.2012 emis de PRIMARIA CAREI);		
B4	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 ⇒ TODEA MIHAI, si sotia ⇒ TODEA CAMELIA CARMEN, bun comun	/ B.6 A1.1
B5	se respinge cererea cu privire la intabularea definitiva a dreptului de proprietate asupra constructiei si cu privire la transcrierea dreptului de concesiune	A1, A1.1
16454 / 26/08/2015		
Act Notarial nr. 1960, din 22/05/2015 emis de Hatvani Hajnal (act administrativ nr. 1/16-05-2003 emis de		

Comparabila A

Teren intravilan
1 000 000 RON

Satu Mare (judet), Carei
17 €/m²



Prezentare generala

Suprafata teren (m²):
11 600 m²

Descriere anunt

Teren intravilan 1,16 ha, unic proprietar, front 90m, utilitati la strada Esenini.
Utilitati la 100 m

Comparabila B

Loc de casa intravilan

21 500 €

Satu Mare (judet), Carei 40 €/m²



Prezentare generala

Suprafata teren (m²):

542 m²

Descriere anunt

Vand teren intravilan, 542 mp, in Carei, str.Muncitorilor cu latime de 12.05 m, cu posibilitatea de construire casa.Zona strandului, teren plat .Pret :21.500 euro.

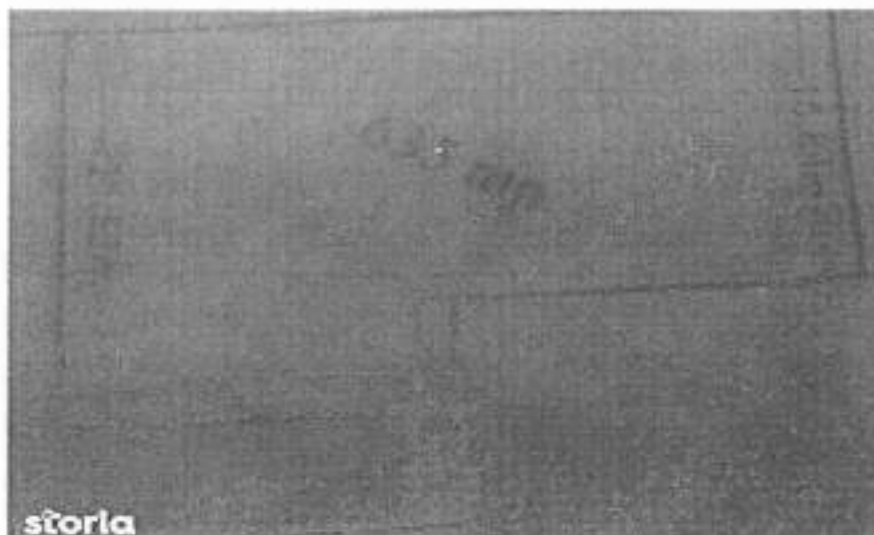
Comparabila C

Vand teren intravilan in Carei, zona centrala, strada Ágoston .

30 000 €

Satu Mare (judet), Carei

47 €/m²



Prezentare generala

Suprafata teren (m²):

635 m²

Descriere anunt

Vand teren intravilan in Carei, zona centrala, strada Ágoston pentru constructie casa.

Terenul are o suprafata de 635 mp , zona linistita cu deschidere la strada de 16,17m . Pretul imobilului include posibilitatea de racordare la : - curent electric , gaz , apa si canalizare .

Informatii suplimentare la telefon : 0752175171

Comparabila D

Teren de aprox 27 ari in Carei

5 200 €/ ar

Satu Mare (judet), Carei



Prezentare generala

Suprafata teren (m²):

2 700 m²

Descriere anunt

-teren de 27ari pe str. Somes, Carei

-front de 28m

-utilitati in fata terenului

-pret: 5200€/ ari

Comparabila E

TEREN PENTRU CONSTRUCTII- CASE - SPATII COMERCIALE - PARCELABIL

210 000 €

Satu Mare (judet), Calea Mihai Viteazul

60 €/m²



Prezentare generala

Suprafata teren (m²):

3 500 m²

Descriere anunt

BENEFICIILE PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:

Vanzare teren intravilan CAREI, PARCELABIL CU TOATE UTILITATILE.

Pretabil constructiei de locuinte, aflat in apropiere de KAUFLAND

1. Beneficii oferite de zona:

- Vanzare teren intravilan zona semicentrala, aflat in apropiere de KAUFLAND;
- zona linistita cu vile si case ;
- teren intravilan ce face parte din categoria terenuri ocupate cu curti si constructii;

2. Beneficii tehnice ale ofertei:

- Terenul are o suprafata de 3500 mp cu o deschidere de 20 m ;

- pe acest teren se pote construi casa P + 1;
- terenul delimitat si curat;
- are toate utilitatile: apa, curent, gaz, canal menajer si ape pluviale separate;
- acces de la drumul plublic;

3. Situatia juridica:

- pretul este de 210 000 EUR ;

Președinte de ședință
Carmen TODEA



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