

HOTĂRÂREA Nr. 218 / 29.08.2022

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 1242 mp înscris în C.F. 112929 Carei, nr. Cad. 112929 situat pe Calea Armatei Române, f.n.

Consiliul local al Municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință extraordinară, cu caracter de îndată, la data de 29.08.2022,

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 16935/26.08.2022 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune revocarea HCL nr 204/04.08.2022 și aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 1242 mp înscris în C.F. 112929 Carei, nr. Cad. 112929 situat pe Calea Armatei Române, f.n.,

Având în vedere Referatul de specialitate nr 16940/26.08.2022 al Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol privind propunerea:

- revocării HCL 204/04.08.2022 privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 1242 mp înscris în C.F. 112929 Carei, nr. Cad. 112929 situat pe Calea Armatei Române, f.n.,
- concesiunii prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 1242 mp înscris în C.F. 112929 Carei, nr. Cad. 112929 situat pe Calea Armatei Române, f.n.,

Având în vedere Referatul de specialitate nr 16942/26.08.2022 al Serviciului Tehnic, Achiziții Publice, Investiții.

Văzând :

- Extrasul C.F. 112929 Carei, nr. Cad. 112929 în suprafață de 1242 mp,
- HCL 140/2021 privind aprobarea, în principiu, a concesiunii prin licitație publică, a unei suprafețe de 1242 mp teren din categoria curți-construcții, domeniul public al Municipiului Carei, identificat prin C.F. 112929 Carei,
- HCL 204/04.08.2022 privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 1242 mp înscris în C.F. 112929 Carei, nr. Cad. 112929 situat pe Calea Armatei Române, f.n.
- Raportul de evaluare al terenului identificat prin C.F. 112929 Carei, nr. Cad. 112929 în suprafață de 1242 mp, înregistrat la Primăria Municipiului Carei nr.13591/11.07.2022,
- Erata nr. 16929/26.08.2022 întocmită la Raportul de evaluare nr. 13541/11.07.2022

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 - 17

Nr. total al consilierilor absenți - 2

Voturi pentru - 17

Voturi împotriva -

Abțineri -

- Avizul ANRSPS nr 1741PS/30.05.2022 înregistrat la Primăria Municipiului Carei nr 12164/20.06.2022,

În temeiul prevederilor art. 302 - art. 331 coraborat cu prevederile art. 354 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. 2 lit. c, alin. 6 lit. b, art. 139 alin. 3 lit. g din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă revocarea HCL nr 204/04.08.2022 privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 1242 mp înscris în C.F. 112929 Carei, nr. Cad. 112929 situat pe Calea Armatei Române, f.n.
- Art.2.** Se aprobă Raportul de evaluare al terenului identificat prin C.F. 112929 Carei, nr. Cad. 112929 în suprafață de 1242 mp, înregistrat la Primăria Municipiului Carei nr. 13591/11.07.2022, modificat prin erata nr 16929/26.08.2022 conform Anexei 1 la prezenta Hotărâre.
- Art.3.** Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesiunea prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 1242 mp înscris în C.F. 112929 Carei, nr. Cad. 112929 situat pe Calea Armatei Române, f.n., care face parte din domeniul public al Municipiului Carei, conform Anexei 2 care face parte din prezenta Hotărâre.
- Art.4.** Se aprobă Documentația de Atribuire privind concesiunea prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 1242 mp înscris în C.F. 112929 Carei, nr. Cad. 112929 situat pe Calea Armatei Române, f.n., care face parte din domeniul public al Municipiului Carei, conform Anexei 3 care face parte din prezenta Hotărâre.
- Art.5.** Se aprobă Caietul de Sarcini privind concesiunea prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 1242 mp înscris în C.F. 112929 Carei, nr. Cad. 112929 situat pe Calea Armatei Române, f.n., care face parte din domeniul public al Municipiului Carei, conform Anexei 4 care face parte din prezenta Hotărâre.
- Art.6.** Se aprobă Nota de Calcul privind redevența cuvenită pentru concesiunea prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 1242 mp înscris în C.F. 112929 Carei, nr. Cad. 112929 situat pe Calea Armatei Române, f.n., care face parte din domeniul public al Municipiului Carei, conform Anexei 5 care face parte din prezenta Hotărâre.
- Art.7.** Se numesc reprezentanții Consiliului local în Comisia de evaluare următorii:
- Membru titular: Roman Adrian - UDMR
 - Membru titular: Timoc Titel - PNL
 - Membru supleant: Vénig Gabriela - UDMR
 - Membru supleant: Binder Eugen

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 - 17

Nr. total al consilierilor absenți - 2

Voturi pentru - 17

Voturi împotriva -

Abțineri -

Art.8. Primarul Municipiului Carei, prin Serviciul Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol și Serviciul Tehnic, Achiziții Publice, Investiții va asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art.9. Prezenta hotărâre se comunică :
Primarului Municipiului Carei
Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol
B.C.P.I. Carei
Instituției Prefectului județului Satu Mare

Art.10. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul Primăriei Municipiului Carei.

Președinte de ședință
**Contrasemnează**
Secretar General al Municipiului Carei

Carei, 29.08.

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 – 17
Nr. total al consilierilor absenți – 2
Voturi pentru - 17
Voturi împotriva -
Abjineri -

CONSILIUL LOCAL CAREI
NR. 13591
DATA 11.07.2022
REPARTIZAT:

Raport de evaluare

a proprietății imobiliare: Teren în municipiul Carei, Jud. Satu Mare
conform Extras de Carte Funciară 112929 – SEAP DA30960910



Adresa: Alea La Moară

Proprietar: UAT Municipiul Carei

Client: UAT Municipiul Carei

Utilizator: UAT Municipiul Carei

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

Evaluator

Ec. FOGAS EMIL

Membru Titular

Leg. nr. 12609



2022

Gen. Pătrășcu

26.08.2022

CONTRINUT	16929
DATA	26.08.2022
REPARTIȚIA	

*Rep. proprietate
publică*

ERATA

La lucrarea predata cu nr.13541/11/07/2022 – extras CF 112929 – SEAP DA30960910

La pagina 6 - suprafata imobilului subiect este de 1242 mp.

La pagina 7 -proprietatea se afla in proprietatea domeniului public

Lucrarea de baza a fost reanalizata dupa predare.

Evaluator

E c FOGAS EM

MEMBRU TITULAR



Cuprins	
Sinteza raportului	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	9
1.11 Descrierea raportului	9
Capitolul 2. Prezentarea datelor.....	9
2.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	9
2.2 Descrierea situației juridice.....	9
2.3 Descrierea terenului.....	10
2.4 Istoricul proprietății subiect	10
Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare	10
3.2 Analiza cererii	11
3.3 Analiza ofertei	11
3.4 Echilibrul pieței	11
Capitolul 4. Cea mai bună utilizare.....	15
Capitolul 5. Evaluarea	12
5.1. Stabilirea VALORII cu ajutorul valorii de piață	12
	2

Capitolul 6. Reconcilierea datelor. Concluzia asupra valorii..... 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 teren intravilan, din Carei, DRUM SECUNDAR – la CALEA ARMATEI ROMĂNE, jud. Satu Mare.
Identificare –teren conform CF.112929 Carei nr.top. A1 112929 având suprafața de 1242 mp.

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 08,07,2022.

Proprietatea a fost evaluată pentru oferirea unei valori prețului de vânzare, minim orientativ.

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

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

Valoarea unitară estimată -	18 €/mp	88.99 lei
Valoare a suprafeței de 1242 m ²	22356 €	110526 lei
Valoarea unitară 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 Anevar
Leg. nr. 12609

Certificare

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

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



Capitolul 1. Termeni de referință ai evaluării.

1.1 Identificare și competența evaluatorului.

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

1.2 Identificarea clientului și utilizatorului

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

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

1.3 Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat cu scopul, desemnat de către utilizator de oferire de asistență clientului în vederea valorificării terenului prin **VÂNZARE** și obținerea valorii minime unitare generate de proprietatea subiect.

1.4 Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate.

Proprietatea imobiliară subiect este Teren inclus în categoria altele, situat în intravilanul Municipiul Carei, județul Satu Mare, localizat în aliniamentul străzii CALEA ARMATEI ROMÂNE. Proprietatea are o suprafață de 1.000 m², înregistrat în cartea funciară cu numărul CF 112929 nr topografic A1 112929

Zona unde este localizat terenul este periferică orașului la ieșirea către Tașnad, în aliniament cu strada Calea Armatei Române – Alea La Moară, în vecinătate se află, sedii de firme, restaurant, depozite Distanța de la centrul municipiului până la imobilul subiect este de cca 2.100 m.



Drepturi de proprietate: Imobilul subiect este în proprietatea Domeniului privat al Municipiului Carei., drept dobândit prin Act Notarial 2853/05.05.2021 2723/1996 ACT ADMINISTRATIV , înscris cu seria 14786/06.05.2021, cota actuala 1/1, conform Extrasului de Carte Funciară.

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

Tipul valorii în prezentul raport este estimat prin valoarea de piață. Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020, definiția valorii de piață este următoarea

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”
(SEV 100 Cadrul general)

Data inspecției

Inspeția proprietății imobiliare a fost efectuată de către Fogaș Emilian Horațiu , în data de 06.07.2022 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, neexpose sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună.

Data evaluării este 09.07.2022; 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 4,9439 RON/EURO.

Data raportului 08.07.2022.

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)
- Istoricul proprietății

În urma inspecției pe teren, informațiile colectate de evaluator în urma cercetării individuale:

- Informații despre vecinătatea proprietății evaluate;

- Date despre piața imobiliară locală, informații despre piața specifică din diferite surse online și offline (site-uri ale unor agenții imobiliare, site-uri pentru vânzări, mica publicitate). Evaluatorul a mai cules informații de la agenți economici din domeniul construcției în legătură oferte de preț pentru posibilele lucrări de amenajare al amplasamentului. În urma inspecției s-a constatat că pe imobil se află o antenă de radio-telecomunicații. S-a consultat „Ghidul cu privire la prețurile orientative ale proprietăților imobiliare situate în județul Satu-Mare” pentru anul 2020 elaborat de către Camera Notarilor Publici Oradea.
- La finalizarea cercetărilor de pe piață evaluatorul a cules informații despre:
- Date despre cerere și ofertă;
 - Informații asupra prețurilor;
 - Comparabile pentru a întocmi prezentul raport.

1.8 Ipoteze generale și ipoteze speciale

Pentru a se putea ajunge la o concluzie asupra estimării valorii proprietății imobiliare, sunt stabilite o serie de ipoteze generale și ipoteze speciale. După cum sunt definite de standardele de evaluare în vigoare.

Ipoteze generale:

- Pentru a se putea estima o valoare a proprietății subiect, s-au folosit cele mai relevante și probabile valori care ar putea conduce la o eventuală tranzacție;
- Aplicarea abordărilor în evaluare sunt rezonabile pentru a se duce la bun sfârșit evaluarea proprietății;
- În funcție de cunoștințele evaluatorului, s-au luat în considerare cei mai importanți factori de influență, în vederea stabilirii valorii estimate;
- Imobilul a fost vizionat și inspectat de către evaluator – membru titular Fogaș Emilian Horațiu;
- Evaluatorul nu a 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 - topografi/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;
- Nu există drept de ipotecă asupra proprietății imobiliare.

Ipoteze speciale:

Terenul este considerat a fi înscris într-un Extras CF separat

Terenul face parte din domeniul privat al Primăriei, iar dreptul de proprietate este considerat ca fiind cedat integral.

Se va evalua suprafața totală înscrisă în extrasul CF pentru a afla prețul unitar și a da o valoare suprafeței evaluate pentru stabilirea valorii minime de concesiune.

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

1.9 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare nu poate fi utilizat în nici un alt scop, decât cel declarat fără acordul scris al evaluatorului. Evaluatorul nu își ia răspunderea pentru prezentul raport în cazul în care acesta a fost difuzat sau publicat nici în totalitate sau pe părți către terțe persoane, în afară de clientul și utilizatorul desemnat. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a lui. Prezentul raport este destinat pentru uzul utilizatorului desemnat.

1.10 Declarația de conformitate cu SEV

Toate etapele întocmirii prezentului raport de evaluare, de la primirea și acceptarea de evaluator a misiunii de evaluare până la stabilirea Termenilor de referință și redactarea acestui raport s-au respectat prevederile normelor din „Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2018” și anume:

- SEV 100 Cadrul general;
- SEV 101 Termeni 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 „Termeni 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” și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și prezentarea tuturor informațiilor relevante pe care s-a bazat opinia asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Capitolul 2. Prezentarea datelor

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

Imobilul subiect se află în intravilanul Municipiului Carei, iar piața pe care se bazează prezentul raport este definită de terenuri din intravilanul orașului. Acest oraș este situat în zona nord-vestică a României, este considerată agro-industrial-stațiune turistică de interes local. Este al doilea municipiu din județ, în care se fac investiții publice consistente, în vederea dezvoltării și atragerii de turiști, deoarece în Carei găsim un ștrand termal cu o zonă de agrement.

Localizarea terenului se află în zona rezidențială și comercială, în aliniamentul Străzii Calea Armatei Române și acces secundar la aleea La Moară. Imobilul se află în partea din spate a aliniamentului de curții-la alee. În , în vecinătate se află case cu curți ,sedii de firme,

restaurant , depozite.Distanța de la centrul municipiului până la imobilul subiect este ce cca 2100 m.

2.2 Descrierea situației juridice

Proprietatea imobiliară subiect este Teren inclus în categoria altele, situat în intravilanul Municipiul Carei, județul Satu Mare în zona nerezidențială și comercială, în aliniamentul Calea Armatei Române și acces secundar la aleea La Moară.. Proprietatea are o suprafață de 1000 m², înregistrat în cartea funciară cu numărul CF 112929 nr topografic A1

Zona unde este localizat terenul este periferică orașului la ieșirea către Tășnad, în vecinătate se află case cu curți ,sedii de firme, restaurant,depozite.Distanța de la centrul municipiului până la imobilul subiect este ce cca 2100 m.

Imobilul subiect este în proprietatea Domeniului privat al Municipiul Carei., drept dobândit prin prin Act Notarial 2853/05.05.2021 2723/1996 ACT ADMINISTRATIV , înscris cu seria 14786/06.05.2021, cota actuala 1/1, conform Extrasului de Carte Funciară.

2.3 Descrierea terenului

situat în intravilanul Municipiul Carei, județul Satu Mare în zona nerezidențială și comercială, în aliniamentul Calea Armatei Române și acces secundar la aleea La Moară.. Proprietatea are o suprafață de 1242 m², deținut de către Domeniul privat municipiul Carei. În urma inspecției evaluatorul constat că este liber VANDABIL.Terenul are forma de fisic neregulata la marginea acumularii de apa.

2.4 Istoricul proprietății subiect

Terenul este în situat în aliniamentul Calea Armatei Române și acces secundar la aleea La Moară.

Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare

Conform SEV 100 Cadrul general, Piața imobiliară” este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității imobilului respectiv, relativ la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii proprii de cumpărare.

Piața specifică pe care se bazează prezenta lucrare include: terenurile libere, amenajate sau neamenajate cu diferite tipuri de utilizări specifice. În cazul prezentei proprietăți, piața se definește ca piața imobilelor tip teren intravilan, piața a cărei limita geografica este municipiul Carei

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

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

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

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 scăzut deoarece acesta are o arie mult prea mică pentru a fi dezvoltat și face parte și din domeniul public al Municipiului Carei. Din cauza migrației localnicilor în alte țări și a demografiei care arată o creștere a vârstei în zonă, rezultă o deficiență a forței de muncă și există o lipsă acută de investitori, adică o cerere redusă pentru terenuri în general. Analizând cererea pentru celelalte elemente ale pieței imobiliare (apartamente, case, clădiri), s-a observat că nivelul cererii este asemănătoare, adică un nivel scăzut.

3.3 Analiza ofertei

În urma consultării și ofertei de pe piața imobiliară din Carei s-au luat în considerare cantitatea și calitatea datelor comparabile pentru evaluarea proprietății imobiliare subiect. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din mediul online de pe site-uri de vânzare. Evaluatorul a intervievat telefonic o parte din ofertanți. Proprietățile comparabile utilizate în analiza –A TREI TRANZACTII sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Nr crt.	Suprafața teren (mp)	Preț (euro)	Localizare	Utilități LA TEREN
1.	2500	45000	Str. Calea Armatei Române	Electricitate, gaz apa canal
2.	4946	39568	Str. Peleş	Electricitate, gaz apă canal
3.	1791	28656	Str. Calea Armatei Române	Apă, gaz canal electricitate

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

Prețul este puternic influențat de apropierea față de ștrand și de încadrarea ca teren intravilan și gradul de planeitate..

3.4 Echilibrul pieței

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

Capitolul 4. Cea mai bună utilizare

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

Cientul nu ia pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism dar având în vedere amenajările de pe teren care au o importanță semnificativă pentru persoanele fizice, deținerea în domeniul public și localizarea în incinta curții de garaje. Evaluatorul a concluzionat că cea mai bună utilizare a terenului este utilizarea actuală, deoarece această utilizare permite suprafeței evaluate să fie permisiv legală, posibil fizic, fezabilă financiar, maxim productivă.

Capitolul 5. Evaluarea

5.1. Stabilirea concesiunii-redevenței cu ajutorul valorii de piață

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

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

Valoarea MINIMA DE VÂNZARE

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

Comparabila A : teren intravilan, în municipiul Carei, în zona D, cu suprafață de 2500 m², liber formă dreptunghiulară cu acces la drum național asfaltat, utilități :apă-canal, electricitate în vecinătate, gaz la limita terenului.Preț de vânzare 18 €/m².

Comparabila B: teren intravilan, în municipiul Carei, în zona D, cu suprafață de 4946 m², liber trapezoidal cu acces de pe strada Peles asfaltată, utilități apă, canalizare la limită, electricitate și gaz în vecinătate. Preț de vânzare 8€/m².

Comparabila C: teren intravilan, în municipiul Carei, în zona D, cu suprafață de 1741m², liber formă dreptunghiulară cu acces la drum național asfaltat, utilități :apă-canal, electricitate în vecinătate, gaz la limita terenului.Preț de vânzare 16 €/m². În evaluarea imobilului subiect, s-au luat în considerare următoarele criterii de comparație:

- Drepturi de proprietate;
- Condiții de finanțare;
- Condiții de vânzare;
- Condițiile pieței;
- Localizare;
- Caracteristici fizice(utilități utilizare, accesul etc.)

Calculul valorii imobilului subiect pentru întreaga parcela de 1000mp este detaliat în tabelul următor

2

2

ABORDAREA PRIN PIATA (pentru teren)

1 Euro=

4,9439 Lei

TERMS-CONSERVAT-IFER	Resursa în Cămin Imobilizabil	Cămin Amplasat Apasat	SS-Pafes	Securitat la Cămin Financiar
		tranzacție centă	tranzacție centă	tranzacție centă
Suportajă (mp)	1.242	2.500	4.946	1.791
Fond și raportul lauzar	7m, raport 1:25,3	30m, raport 1:2,8	40m, raport 1:3,1	25m, raport 1:2,9
PREȚ VANZARE (EURO/imp)	7	€ 18	€ 8	€ 18
CONDIȚII DE PIATA				
Condiții ale proiect		tranzacție centă	tranzacție centă	tranzacție centă
Ajustare pentru condiții ale pieței		10%	10%	10%
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 20	€ 9	€ 18
Explicații ajustări		mașă de negociere la data evaluării	mașă de negociere la data evaluării	mașă de negociere la data evaluării
2. RESTRIȚIILE LEGALE				
Restricții legale	cu restricții	fara restricții	fara restricții	fara restricții
Ajustare pentru restricții legale		-€ 1.00	-€ 1.00	-€ 1.00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 19,00	€ 8,00	€ 17,00
Explicații ajustări		nu este cazul	€ 14,50	nu este cazul
3. CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	pasă integrală BANCAR	similar	similar	similar
Ajustare pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 19,00	€ 8,00	€ 17,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
4. CREDITE ÎMEDIATE DUPĂ CUMPARARE				
Cheuturi imediate după cumpărare	fara	fara	fara	fara
Ajustare pt. Cheuturi		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 19,00	€ 8,00	€ 17,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
5. CONDIȚII DE VANZARE				
Condiții de vânzare	obiective	similar	similar	similar
Ajustare pt. condiții de vânzare	(motivația părții)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 19,00	€ 8,00	€ 17,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
6. CREDITE DE PROPIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral

	Ajutare pentru dreptul de proprietate		0%	€ 19,00	0%	€ 8,00	0%	€ 17,00
	Pret ajutori (EURO/mp)			nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul
	Explicatii ajutati							
7	LOCULIARE							
	Localizare	Secundar la Calea Armatei Române		Calea Armatei Române - Kintesz		st Peles		Secundar la Calea Armatei Române
	Ajutare pentru localizare		-5%	-€ 0,95	10%	€ 0,80	-2%	-€ 0,34
	Explicatii ajutati			ajutare datorată localităţii superioare		nu este cazul		ajutare datorată localităţii superioare
	Front, forma, raport dimensiuni	7m, raport 1.25,3	-10%	35m, raport 1.2,9	-10%	40m, raport 1.3,1	-10%	25m, raport 1.2,9
	Ajutare pt. front, formă, dimensiuni			€ 0,10		-€ 0,00		-€ 1,70
	Explicatii ajutati			nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul
8	CARACTERISTICE							
	Suprafata (mp)	1.242	3%	2.500	5%	4.945	2%	1.791
	Ajutare pentru suprafata			€ 0,57		€ 0,40		€ 0,34
	Explicatii ajutati			ajutare functie de suprafata (a suprafata mai mare se tranzactioneaza cu pret unitar mai mic)		ajutare functie de suprafata (a suprafata mai mare se tranzactioneaza cu pret unitar mai mic)		ajutare functie de suprafata (a suprafata mai mare se tranzactioneaza cu pret unitar mai mic)
	Topografie (planetary)	plană neegalită		plană neegalită		plană neegalită		plană neegalită
	Ajutare pt. topografie		0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00
	Explicatii ajutati			nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul
	Acces posesor	stradă acizată		stradă acizată		stradă acizată		stradă acizată
	Ajutare pt. acces		0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	0%	€ 0,00
	Explicatii ajutati			nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul
	Regim înaltime	p		P		P		P+E
	Ajutare pentru constructie		0%	€ 0,00	0%	€ 0,00	-1%	-€ 0,17
	Explicatii ajutati			nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul
9	CARACTERISTICE/COMUNE							
	Utilitati disponibile	fara	-2%	toate la limita terenului	-2%	toate la limita terenului	-2%	toate la limita terenului
	Ajutare pentru utilitati			-€ 0,40		€ 0,00		-€ 0,56
	Explicatii ajutati			reprezintă costurile de conexiune la utilitat		reprezintă costurile de conexiune la utilitat		reprezintă costurile de conexiune la utilitat

10.	TIPIU TERENULUI	Intârșire	Intârșire	Intârșire	Intârșire
	Ajustare pentru tipul zonei	0%	0%	0%	0%
	Explicații ajustări	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
10.	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	nu este cazul serozitate	nu este cazul serozitate	nu este cazul reabilitabil	nu este cazul reabilitabil
	Ajustare pentru Cea mai bună utilizare	0%	0%	0%	0%
	Explicații ajustări	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pondere pentru condiții		1	1	1
	Ajustare pentru condiții	(absolut)	-€ 1,58	-€ 0,50	-€ 3,33
	Explicații ajustări	(procentual)	-6%	-6%	-21%
	Ajustare condiții brută	(absolut)	€ 3,12	€ 3,10	€ 4,21
	Explicații ajustări	(procentual)	17%	36%	26%
Nr ca	Suprafața (m ²)	Valoarea unitară (euro/m ²)	Valoarea brută (euro)	Valoarea netă (lei)	
1	1.242	18	22.356	110.528	

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

Evaluator
E.A. ECGAC EVALUAREA IMOBILITĂȚII

Interpretare ajustări:

Toate comparabilele au fost ajustate, una cu +10 %, deoarece evaluatorul a influențat analiza cu o creștere considerate minimă a pretului de pe piață – tranzacțiile certe analizate fiind realizate în domeniul anului trecut și actualul în primele luni.

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 anul 2020 și 2021 (toate sunt verificate telefonic).

Condiții de restricții – CU restricții din partea Apelor Române

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. Comparabilă A-5% .B cu +10% localizare mai slabă. și C cu -2%

Front-erecul este o fisie alungită cu forma neregulată .front 7 m-toate comparabilele au forma regulată și au fost corectate cu -10%

Suprafața totală teren (m²): Comparabilele folosite în evaluare de evaluator sunt aproximativ în aceleași dimensiuni ca subiectul, -evaluatorul a considerat adecvată o ajustare de 3% pentru comparabilele A și 5% pentru ,B, și 2% la C în funcție de mărime se pot vinde mai ușor sau mai greu ca subiectul

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

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

Utilități: Toate comparabilele au utilități similare, o ajustare de -0% pentru utilități în vecinătate .

Acces: Toate comparabilele au acces direct la stradă secundară este necesară ajustare de 0% subiectul are acces la DN.

Capitolul 6. Reconcilierea datelor. Concluzia asupra valorilor

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

Valoarea unitară estimată -	18 €/mp	88.99 lei
Valoare a suprafeței de 1242 m ²	22356 €	110526 lei
Valoarea unitară estimată este cea a comparabilei A rezultată în urma corecțiilor, întrucât aceasta are corecția totală brută (%) cea mai mică.		

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

