

**HOTĂRÂREA Nr. 245 / 07.10.2022**

**privind aprobarea vânzării terenului intravilan,  
identificat prin C.F. 103817 Carei, nr top 634/104 în suprafață de 45 mp,  
situat în Municipiul Carei, str. Bujorului nr 16A**

Consiliul local al Municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință extraordinară, la data de 07.10.2022

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 19510/29.09.2022 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea vânzării terenului intravilan, identificat prin C.F. 103817 Carei, nr top 634/104 în suprafață de 45 mp, situat în Municipiul Carei, str. Bujorului nr 16A,

Având în vedere :

Raportul de specialitate nr 19516/29.09.2022 al Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol, prin care propune vânzarea terenului aferent construcției spațiu prestări servicii situat în Municipiul Carei, str. Bujorului nr 16A, în suprafață de 45 mp, înscris la poz.161 în inventarul domeniului privat al Municipiului Carei, identificat prin identificat prin C.F. 103817 Carei, nr top 634/104 la prețul de 11.500 lei,

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

Văzând :

- Cererea nr 3239/19.02.2021 prin care doamna Jaszfalvi Maria, solicită cumpărarea terenului aferent spațiului prestări servicii, proprietate personală, situat în Carei str. Bujorului nr 16A în suprafață de 45 mp înscris în CF nr. 103817 Carei, nr top 634/104,
- Raportul de evaluare întocmit de Expert Evaluator Fogaș Emilian Horațiu, înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 15982/10.08.2022,
- 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.103817 Carei, nr top 634/104,
- Contract de concesiune nr 62/29.12.1993,

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

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 - 15

Nr. total al consilierilor absenți - 4

Voturi pentru - 15

Voturi împotriva -

Abțineri -



## Raport de evaluare

**a proprietății imobiliare: Teren în municipiul Carei, Jud. Satu Mare  
conform Extras de Carte Funciară 103817 – SEAP DA31076926**



Adresa: Bujorului nr 16A, mun. Carei, jud. Satu Mare  
Proprietar: UAT Municipiul Carei  
Client: UAT Municipiul Carei  
Utilizator: UAT Municipiul Carei

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

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



August 2022

## Cuprins

Certificare	4
1.2 Identificarea clientului și utilizatorului	5
1.4 Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate.	5
1.5 Tipul valorii. Data evaluării. Data inspecției. Data raportului.	5
1.6 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	6
1.7 Natura și sursa informațiilor utilizate	6
1.8 Ipoteze generale și ipoteze speciale	6
1.9 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	7
1.10 Declararea conformității cu SEV	7
1.11 Descrierea raportului	8
Capitolul 2. Prezentarea datelor	8
2.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	8
2.3 Descrierea terenului	8
2.4 Istoricul proprietății subiect	8
3.2 Analiza cererii	9
3.3 Analiza ofertei	9
3.4 Echilibrul pieței	10
Capitolul 4. Cea mai bună utilizare	10
Capitolul 5. Evaluarea	10
5.1. Stabilirea valorii cu ajutorul valorii de piață	10
Capitolul 6. Reconcilierea datelor. Concluzia asupra valorilor	15
Anexe	16

## 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, str. Bujorului nr 16 A, alee cu acces de pe str. Narcisei, jud. Satu Mare.

Identificare –teren conform CF. 103817 Carei nr. top. A1 Top: 634/104Carei având suprafața de 45 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 05.08.2022.

Proprietatea a fost evaluată **pentru oferirea unei valori prețului de vânzare, 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:

<b>Valoarea unitară estimată -</b>	<b>52 €/mp</b>	<b>256 lei</b>
<b>Valoare a suprafeței de 45 m<sup>2</sup></b>	<b>2340 €</b>	<b>11.500 lei</b>
<b>Valoarea unitară estimată este cea a comparabilei C rezultată în urma corecțiilor, întrucât aceasta are corecția totală brută (%) cea mai mică.</b>		

### Evaluator :

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



## Certificare

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

Evaluator  
Ec. FOGAS EMILIAN HORA  
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 VĂNZARE 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 Narcisei. Proprietatea are o suprafață de 45 m<sup>2</sup>, înregistrat în cartea funciară cu numărul CF 103817 Carei nr topografic Top: 634/104Carei. Zona unde este localizat terenul este mediana într-un cartier de blocuri rezidențiale, în aliniament Narcisei -, în vecinătate se află, sedii de firme, restaurante.

**Drepturi de proprietate:** Imobilul subiect este în proprietatea Domeniului privat al Municipiul Carei., drept dobândit prin Act Administrativ nr. 109, din 09/06/2021 emis de Consiliul local al Municipiului Carei; Act Administrativ nr.13947, din 26/07/2021 emis de Primăria Carei; înscris cu seria 24046 / 29/07/2021, 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 2022, definiția valorii de piață este următoarea

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

(SEV 100 Cadrul general)

#### **Data inspecției**

Inspeția proprietății imobiliare a fost efectuată de către Fogaș Emilian Horațiu, în data de 05.08.2022 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, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună.

**Data evaluării** este 05.08.2022; 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 4,9264 RON/EURO.

**Data raportului** 05.08.2022.

## **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 2022 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 efectuat 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 locația și limitele proprietății descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;
- Se presupune că se elimină orice fel de problemă din punct de vedere a stării tehnice a clădirii 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 concesionare.

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

### **1.9 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

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

### **1.10 Declararea conformității cu SEV**

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

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

## **1.11 Descrierea raportului**

Acest raport de evaluare este narativ de tip explicativ. Este detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 101 „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 Narcisei. Imobilul se află în partea din spate a aliniamentului de blocuri. În , în vecinătate se află case cu curți ,sedii de firme, restaurant.

### **2.2 Descrierea situației juridice**

Proprietatea imobiliară subiect este Teren inclus în categoria altele, situat în intravilanul Municipiul Carei, județul Satu Mare în zona rezidențială și comercială, în aliniamentul Strada Narcisei și acces secundar printr-o alee (vezi foto). Proprietatea are o suprafață de 45 m<sup>2</sup>, înregistrat în cartea funciară cu numărul CF 103817 Carei nr topografic Top: 634/104 Carei. Zona unde este localizat terenul este rezidențială mediana orașului, în vecinătate se află case cu curți ,sedii de firme, restaurant, supermarketuri.

Imobilul subiect este în proprietatea Domeniului privat al Municipiul Carei., drept dobândit prin Act Administrativ nr. 109, din 09/06/2021 emis de Consiliul local al Municipiului Carei; Act Administrativ nr.13947, din 26/07/2021 emis de Primăria Carei; înscris cu seria 24046 / 29/07/2021, 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 str. Narcisei și acces secundar de pe o alee. Imobilul are o suprafață de 45 m<sup>2</sup>, deținut de către Domeniul privat municipiul Carei. În urma inspecției evaluatorul constată că pe suprafață imobilului este edificată o clădire comercială cu nivel de înălțime P în care funcționează un coafor. Terenul are forma de patruleter neregulat.

### **2.4 Istoricul proprietății subiect**

Imobilul a fost expropriat de la o persoană fizică menționată în Extrasul de Carte Funciara. Dopa expropriere s-a încheiat un contract de concesiune cu aceeași persoană.

## **Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare**

Conform SEV 100 Cadrul general, Piața imobiliară” este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire

a prețului, după propria lor înțelegere a utilității imobilului respectiv, relativ la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii proprii de cumpărare.

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

Deși județ mic, Satu Mare are din punct de vedere al pieței imobiliare nivelul dinamicității vânzărilor pentru tipul proprietăților ce cuprind zone rezidențiale și terenuri agricole extravilane, fiind peste media din județ, 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 influența aparteninței are nivelul de grade în planitate 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 există cerere pe piața din 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 ofertei de pe piața imobiliară din Carei s-a luat în considerare cantitatea și calitatea datelor comparabile 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 trei tranzacții. Acestea sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Nr crt.	Suprafața teren (mp)	Preț (euro)	Localizare	Utilități LA TEREN
1.	1993	69900	Str. Ioan Slavici	Electricitate, gaz apa canal
2.	592	38480	Str. Stefan Octavian Iosif	Electricitate, gaz apă canal
3.	760	39500	Str. Constantin Mile	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.

Clientul 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 valorii 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 1993 m<sup>2</sup>, liber formă dreptunghiulară, utilități :apă-canal, electricitate în vecinătate, gaz la limita terenului. Preț de vânzare 35 €/m<sup>2</sup>.

**Comparabila B**: teren intravilan, în municipiul Carei, în zona C, cu suprafață de 592m<sup>2</sup>, liber dreptunghiular cu acces de pe strada Stefan Octavian Iosif neasfaltată, utilități apă, canalizare la limită, electricitate și gaz în vecinătate. Preț de vânzare 65€/m<sup>2</sup>.

**Comparabila C**: teren intravilan, în municipiul Carei, în zona D, cu suprafață de 760m<sup>2</sup>, liber formă dreptunghiulară cu acces la drum național asfaltat, utilități :apă-canal, electricitate în vecinătate, gaz la limita terenului. Preț de vânzare 52 €/m<sup>2</sup>.

La 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 45 mp este detaliat în tabelul următor**