

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SATU MARE**  
**CONSILIUL LOCAL al**  
**MUNICIPIULUI CAREI**

**HOTĂRÂREA Nr. 389 / 18.12.2023**

**privind concesionarea terenului înscris în CF 114406 Carei în suprafață de 27 mp situat în Carei , str Mihai Viteazul , fără licitație publică, către SC KAUFLAND ROMÂNIA SCS**

Consiliul local al municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședința ordinară la data de 18.12.2023

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 26850/13.12.2023 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune concesionarea terenului înscris în CF 114406 Carei în suprafață de 27 mp situat în Carei , str Mihai Viteazul , fără licitație publică, către SC KAUFLAND ROMÂNIA SCS,

Având în vedere

Raportul de specialitate nr. 26863/13.12.2023 al Serviciului Patrimoniu Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol, prin care se propune prin care propune concesionarea terenului înscris în CF 114406 Carei în suprafață de 27 mp situat în Carei , str Mihai Viteazul , fără licitație publică, către SC KAUFLAND ROMÂNIA SCS,

Cererea nr. 25759 din data de 06.12.2022 depusă de către S.C. Eurolt S.R.L. cu sediul în Municipiul Cluj Napoca, str. Aurel Vlaicu, nr. 80/2, jud. Cluj, având atribuit CUI RO4929847 prin ing. Craciunas Mircea în calitate de reprezentant al Kaufland Romania SCS prin care solicită concesionarea terenului înscris în CF 114406 în suprafață de 27 mp situat în Municipiul Carei , str. Mihai Viteazul,

Extrasul CF 114406 Carei nr. cad 11446,

Raportul de evaluare nr. 13/05.12.2023 înregistrat la Primăria Carei cu nr. 26121/05.12.2023, întocmit de către expert evaluator ANEVAR Poosz Szabolcs Istvan ,

Nota de calcul privind limita minimă a prețului conceiunii

În baza prevederilor art.15 lit.e și art. 17 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu prevederile art. 297 alin. 1 lit. b, art. 302 - art. 332 din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ,

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

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art.1.** Se aprobă Raportul de evaluare nr. 13/05.12.2023 înregistrat la Primăria Carei cu nr. 26121/05.12.2023, întocmit de către expert evaluator ANEVAR Poosz Szabolcs Istvan, conform Anexei 1 la prezenta Hotărâre.

**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 - 0

Abțineri - 0



Se aprobă actualizarea valorii imobilului în evidențele tehnico-operative ale Primăriei Carei.

**Art.2.** Se aprobă Nota de calcul privind limita minimă a prețului concesiunii pentru terenul înscris în CF 114406 Carei nr. cad 11446, în suprafață de 27 mp, situat în Carei , str. Mihai Viteazul , conform Anexei 2 la prezenta Hotărâre.

**Art.3.** Se aprobă concesionarea, fără licitație publică, cu plata taxei de redevență, a terenului înscris în CF 114406 Carei nr. cad. 114406, în suprafață de 27 mp, situat în Carei , str. Mihai Viteazul , către SC KAUFLAND ROMÂNIA SCS, pentru o perioadă de 49 ani.

**Art.4.** Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciului Patrimoniu Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol.

**Art.5.** Prezenta hotărâre se comunică  
Primarului municipiului Carei  
Serviciului Patrimoniu Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol  
Instituției Prefectului județului Satu Mare

**Art.6.** Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul Primăriei Municipiului Carei.

Președinte de ședință  
Marin-Adrian MICOV

Contrasemnează  
Secretar General al Municipiului Carei  
Cj. Adela-Cristina OPBITOIU



Carei, 18.12.2023  
Ref./Data: A.C.O./G.M.T.

**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

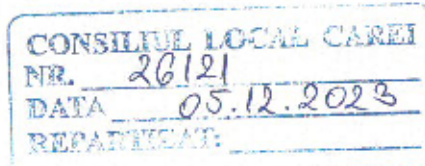
Voturi pentru - 15

Voturi împotriva - 0

Abțineri - 0



# ***RAPORT DE EVALUARE***



Nr. 13 / 05.12.2023

***Privind teren domeniul public***

***Cartier Mihai Viteazul 2***

*Situat in*

*Intravilanul UAT Municipiului Carei*

*Judetul Satu Mare*

Proprietar imobil : **UAT Municipiul Carei**

Beneficiarul lucrarii : **UAT Municipiul Carei**

Utilizator desemnat : **UAT Municipiul Carei**



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidential, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

## **CUPRINS**

<b>1. INTRODUCERE</b>	<b>4</b>
1.1. Sinteza	4
1.2. Certificarea	5
<b>2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARI</b>	<b>6</b>
2.1. Identificarea evaluatorului	6
2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	6
2.3. Scopul evaluarii	6
2.4. Moneda evaluarii	6
2.5. Identificarea proprietatii imobiliare subiect al evaluarii. Drepturi de proprietate	6
2.6. Tipul valorii	7
2.7. Data evaluarii, data inspectiei, data raportului	7
2.8. Natura si amploarea activitatii evaluatorului	7
2.9. Natura si sursa informatiilor utilizate de evaluator	8
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale	8
2.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	12
2.12. Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR	12
2.13. Descrierea raportului	13
<b>3. PREZENTAREA DATELOR</b>	<b>14</b>
3.1. Date despre aria de piata, oras, vecinatati, localizare	14
3.2. Descrierea situatiei juridice	14
3.3. Descrierea avizelor urbanistice si a restrictiilor de dezvoltare	15
3.4. Descrierea terenului si a constructiei	15
3.5. Istoricul proprietatii subiect	15
<b>4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI (CMBU)</b>	<b>16</b>
<b>5. EVALUAREA PROPRIETATII</b>	<b>17</b>
5.1. Evaluare terenului considerat a fi liber	17
<b>6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>24</b>
6.1. Analiza rezultatelor	24
6.2. Concluzia asupra valorii	24
<b>ANEXE</b>	
Anexa 1 - Acte de proprietate, extras CF	26
Anexa 2 - Plan de incadrare in zona	29
Anexa 3 - Poze imobil analizat	30
Anexa 4 - Comparabile teren	31

## **I. INTRODUCERE**

### **I.1. Sinteza**

Client : UAT Municipiul Carei  
Utilizator desemnat: UAT Municipiul Carei  
Proprietar : UAT Municipiul Carei  
Adresa : Carei, jud. Satu Mare, intravilan  
Tipul Proprietatii: teren neimpregmuit curti constructii – alee si spatii verzi  
Numar de inregistrare: 13  
Curs de schimb lei/euro : 4.9678



**Abordari utilizate :**

**Teren :**

**Metoda comparatiei directe :**

**CF 114406**

**8.047.84 lei**

Drept de proprietate evaluat : deplin

Evaluator autorizat

Data inspectiei  
Data evaluarii  
Data redactarii raportului



Poosz Szabolcs Istvan

27.07.2023

27.07.2023

28.07.2023



## **1.2. Certificarea**

Referitor la imobilul teren domeniul public, situat in intravilanul Municipiul Carei, judetul Satu Mare:

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse.

De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele si ipotezele speciale si sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional, opinie care nu a fost influentata de terte parti si nu este in niciun mod supusa vreunei cerinte de a ajunge la concluzii predeterminate.

Evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectiva referitor la bunul care face obiectivul evaluarii si nu am nici un interes personal fata de vreuna din partile implicate.

Evaluatorul nu este influentat de nici o constrangere legata de bunul evaluat in raportul de avaluare sau de partile implicate in aceasta activitate de evaluare.

Implicarea mea in aceasta activitate de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea din partea nimanui, de obtinere a unor rezultate predeterminate.

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul etic al ANEVAR. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea niciunei alte persoane. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor in vigoare editia 2022.

Inspectia bunului evaluat a fost realizat de catre avaluator subsemnat.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos este membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport.

De asemenea, evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat. Evaluatorul are incheiat asigurare de raspundere profesionala.



## **2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

### **2.1. Identificarea evaluatorului**

Poosz Szabolcs Istvan – evaluator membru titular, persoana fizica

Date de identificare:

Adresa : Carei str. Agoston nr.102, jud. Satu Mare

Tel: 0261-862160

Fax: 0261-862160

Mobil:0723-282619

E-mail: novecomgroup@yahoo.com

Poosz Szabolcs Istvan a terminat Facultatea de Stiinte Economice Babes Bolyai Cluj Napoca si este licentiat in stiinte economice cu specializarea Management, obtinand si diploma de Master in Administrarea Afacerilor, are curs de perfectionare THR Bucuresti (Turism Hotel Restaurant) , cu o experienta de 20 de ani pe piata imobiliara din Carei, coordonator si responsabil a mai multor proiecte imobiliare cu finantare din Fonduri Europene implementate cu succes , este **evaluatorul titular semnatar al prezentei raport de evaluare** . Este membru titular (cu nr. Legitimatie 19353) al ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania), organizatie profesionala care in anul 2004 a adoptat Standardele Internationale de Evaluare elaborate de IVSC (Comitetul International de Standardizare in Evaluare) ca si standardele nationale. ANEVAR se bucura de recunoasterea intrnationala prin statutul de membru asociat al Grupului European al Asociatiilor de Evaluatori Tegova si al ISVC. Din anul 2004 ANEVAR a alaborat Standardele de Evaluare , lucrarile efectuate de mine indeplinind cerintele si prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022, aflate in vigoare la data evaluarii.

### **2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati**

**Client: UAT Municipiului Carei** – proprietarul imobilelor strazi domeniul public

**Utilizator desemnat: UAT Carei**

Acest raport de evaluare ii este adresat beneficiarului: : **UAT Municipiului Carei**

### **2.3.Scopul evaluarii**

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit la cerearea clientului in calitate de proprietar, in scopul estimarii valorii juste (de inventar) a terenului domeniul public aflate in proprietatea acestuia, in vederea calcularii redeventei pentru concesiune si inregistrarii in evidentele contabile , si este interzisa utilizarea pentru alte scopuri si/sau in afara contextului prezentat.

### **2.4.Moneda evaluarii**

Valoarea exprimata a imobilului in cauza este exprimata in lei, cursul de schimb la data evaluarii este  
1 euro = 4.9678 lei.

### **2.5. Identificarea activului supus evaluarii. Drepturi de proprietate**

Obiectivul evaluarii pentru estimarea valorii juste se refera la terenul domeniul public , conform datelor furnizate de client.

Proprietate imobiliara : teren domeniul public Cartierul Mihai Viteazul 2.

Drept de proprietate asupra imobilului teren domeniul public Cartierul Mihai Viteazul 2 are Municipiul Carei cu cota de 1/1, dobandit prin lege .  
Nu sunt inregistrate sarcini

## 2.6. Tipul valorii

În accepțiunea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, valoarea justa este definita astfel :

**Alte tipuri ale valorii – Valoarea justă**

**(Standardele Internaționale de Raportare Financiară)**

**IFRS 13 definește valoarea justă ca fiind prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.**

## 2.7. Data evaluării, data inspecției, data raportului

Data inspecției este 05.12.2023.

Data evaluării este 25.12.2023, data la care sunt valabile informațiile privind nivelul prețurilor și documentele furnizate de client și la care se consideră valabile ipotezele și ipotezele speciale luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data redactării raportului este 25.12.2023

## 2.8. Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Precizăm următoarele informații :

Anexa 1 a fost furnizată de către proprietar/client

Informațiile care au stat la baza verificării dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricărui drepturi asociate relevante : extrasul CF .

Amplora inspecției realizate: inspecție integrală la proprietate.

Responsabilitatea pentru informațiile primite de la client și/sau de la terțe parti : informațiile referitoare la dreptul de proprietate, extras CF furnizate de proprietar. Informațiile referitoare la datele de piață utilizate în evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate în anunțuri imobiliare, presa locală, sau de la fața locului.

Ariile construcției, respectiv plan de amplasament au fost preluate din extras CF, respectiv din documente emise de o persoană autorizată.

Existența oricărei informații privind starea solului : nu sunt

Responsabilitatea pentru identificarea riscurilor de mediu inconjurător, reale sau potențiale : nu sunt.

Autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare : nu sunt

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie asupra valorii.

Costul de înlocuire este determinat pentru fiecare clădire , pe baza cataloagelor MatrixRom aferente și/sau a fișelor de lucru existente în cataloagele “ Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri rezidențiale” aparută la editura IROVAL 2012 autor Corneliu Schiopu, “ Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri industrial, comerciale și agricole, construcții special” aparută la editura

IROVAL 2012 autor Corneliu Schiopu si "Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire, Cladiri pe structure pe cadre, anexe gospadaresti, structure Mitek si constructii speciale" aparuta la IROVAL 2014 , autor Corneliu Schiopu, toate cu indici de actualizarea nuvelul anului curent , correlate si/sau completate cu costurile cunoscute de catre evaluator pentru cladiri si constructii similar, calculate prin programul Kostplus.

Standardele de evaluare a bunurilor, valabile la data evaluarii.

Revista VALOAREA publicata periodic de ANEVAR.

Suport de curs si seminarii publicate de ANEVAR si IROVAL.

## 2.9. Natura si sursa informatiilor utilizate de evaluator

Informațiile utilizate au fost:

➤ Informatii primite de la client:

Referitor la proprietate:

- Situația juridică a proprietăților imobiliare (extras CF, acte dobândire, plan de situatie, plan de amplasament, relevee, certificate energetic, autorizatia de construire, deviz general) .
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de proprietar în cadrul inspecției.

Referitor la exploatare : terenul intravilan este folosit ca strada de beneficiarul raportului de avaluare

➤ Informatii culese de evaluator :

- Datele descriptive despre proprietate – inspectia in teren
- Date despre aria de piata , oras , vecinatate – surse publice

➤ Date despre piata specifica: nu e cazul.

## 2.10. Ipoteze semnificative si ipoteze special semnificative

❖ Ipoteze referitor la identificarea fizica

▪ *Localizare*

Nu sunt

▪ *Dimensiuni , planuri*

Evaluatorul presupune ca suprafata construita coreta este cea din extras CF

▪ *Limite, granite*

Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este amplasata si utilizata in concordanta cu toate reglementarile in domeniu, neexistand nicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.

❖ Ipoteze referitor la identificarea juridica, drepturi

▪ *Transferabilitatea dreptului de proprietate*

Evaluatorul, prin reglementarile profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor

menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.

Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.

- *Autenticitatea documentelor*  
Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații ale dreptului de proprietate- Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționate în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- *Conformitatea construcției și a utilizării cu legislația*  
Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- *Concordanța cu eventuale restricții (zonare, urbanism utilizare, mediu)*  
Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- *Eventuale litigii cunoscute*  
Dacă nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care să afecteze proprietatea evaluată.

❖ Referitor la starea construcției

- *Starea partilor nevizibile*  
Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a partilor neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- *Integritatea structurii de rezistență, absența unor defecte nevizibile*  
Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente a structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigații pentru a le descoperii.  
Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurală a îmbunătățirilor sau la dimensiunea și adecvarea sistemelor mecanice și a altor componente precum încălzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate în raportul de față au plecat de la premisa că imobilul evaluat este construit și utilizat în concordanță cu toate autorizațiile de construcție, neexistând nicio dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.
- *Necesitatea expertizării tehnice*

Nu s-a facut nicio investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuise sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna.

❖ Referitor la eventuale limitari identificate

- *Diferenta intre data inspectiei si data evaluarii*  
Evaluatorii nu isi asuma nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.
- *Absenta unor documente*  
Nu sunt.
- *Inspectie partial / neinspectare*  
Nu s-a facut nicio investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuise sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt fara deficiente care ar limita folosinta terenului in cauza.
- *Prezenta contaminatilor*  
Nu s-a efectuat nicio investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, niciun fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu este imputabila.
- *Credibilitatea surselor de informatii*  
Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Toate informatiile obtinute de la părți neangajate de mine se presupun a fi adevărate și corecte. Nu imi asuma nicio responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite de client.

❖ Finantarea normal

Nu sunt

❖ Absenta grevarilor de sarcini asupra proprietatii

Daca nu este precizat, se presupune că nu există alta grevare de sarcini decat cele care apar in documente, care sa afecteze proprietatea evaluata.

❖ Alte ipoteze

- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorul a fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nicio legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

- Nici o parte a acestui raport nu poate fi reprodusa sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuita în raport prin publicitate, relații publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor al raportului este reținută de evaluator.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune.
- În cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar și personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelămurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude niciun element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu pot și nu garantez că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifre prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.
- Chiar dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nicio parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări în ceea ce privește probleme legate de buget, de sarcini și monitorizări ale terenului. În acest domeniu, ne-am bazat, încă o dată, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției mele.
- Desigur că proprietarul respectiv un potențial cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.

### ***Ipoteze special semnificative***

Evaluatorul nu are interes prezent și de viitor în legătură cu proprietatea evaluată.  
Proprietatea imobiliară a fost ocupată la momentul inspecției de persoana beneficiar/proprietar al imobilului.

### **2.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat. Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat. Prezentul raport nu se poate folosi la o altă dată decât cel indicat în acest raport respectiv nu se poate folosi pentru alt bun, chiar dacă este identic cu bunul evaluat în această evaluare. Prezentul raport nu poate fi folosit de altă persoană decât utilizatorul desemnat, precum nici de un alt evaluator, iar pentru validitatea raportului este necesară semnătura originală.

### **2.12. Declarația de conformitate cu SEV sau explicarea cauzei neconformității.**

Evaluatorul care semnează mai jos este membru stagiar al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport (acceptat în scop didactic). De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat. Evaluatorul încă are încheiat asigurare de răspundere profesională. (acceptat în scop didactic)

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR:

- Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022;
- SEV 100 Cadrul general
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 Documentare și conformare
- SEV 103 Raportare
- SEV 104 Tipuri ale valorii
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane. Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare.

### 2.13. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- prezentarea datelor despre aria de piata, oras vecinatati, localizare
- descrierea situatiei juridice
- descrierea avizelor urbanistice si a restrictiilor de dezvoltare
- descrierea terenului si a constructiei
- istoricul proprietatii subiect
- analiza cererii si a ofertei
- analiza echilibrului pietei
- concluzii privind analiza pietei specific
- analiza celei mai bune utilizari
- evaluarea proprietatii - abordare prin piata
- analiza rezultatelor
- concluzia asupra valorii
- anexe



### 3. PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1 .Date despre aria de piata, oras, vecinatati, localizare

Proprietatea imobiliara evaluata este teren intravilan cu destinatie curti constructii – alee si spatii verzi situat in intravilanul municipiul Carei, judetul Satu Mare.

Municipiul Carei este situat in judetul Satu Mare, la 36 km de municipiul resedinta de judet Satu Mare, 10 km de punctul de trecere a frontierei Urziceni-Vallaj ( granita de vest a tarii), in nord vestul tarii, 37 km de aeroportul international Satu Mare.

Orasul are o populatie de 20.000 de locuitori, aprox jumtate din fodul locativ sunt blocuri de locuinte si jumtate sunt case individuale.

Imobilul tern domeniul public situat in intravilanul municipiul Carei, judetul Satu Mare in cartierul Mihai Viteazul 2 in spatele Magazinului Kaufland si este partial ocupat de transformatorul magazinului .

#### 3.2. Descrierea situatiei juridice

Proprietatea imobiliara evaluata este teren cu destinatie curti constructii – alee si spatii verzi situat in intravilanul municipiul Carei, judetul Satu Mare, cod postal 445100.

Proprietar: UAT Municipiul Carei.

Este supus evaluarii dreptul de proprietate a UAT Municipiul Carei asupra proprietatii descrisa mai sus, conform documentelor puse la dispozitie si anexate prezentului raport de evaluare (vezi Anexe).

Date privind intabularea si date privind dobandirea dreptului de proprietate.

1. **Teren intravilan Carierul Mihai Viteazul 2 – alee si spatii verzi** : CF 114406, nr. cad 114406

Inregistrarea nr. 30385 / 29/08/2023

Act Notarial nr. 7064, din 28/08/2023 emis de Cherestesiu Zsolt; Act Administrativ nr. 17499, din 19/05/2023 emis de OCPI Satu Mare;

Se infiinteaza cartea funciara 114406 a imobilului cu numarul cadastral 114406 / UAT Carei, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 111205 inscris in cartea funciara 111205;

Act Normativ nr. 967, din 05/09/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Notarial nr. 496, din 09/02/2018 emis de Cherestesiu Zsolt; Act Administrativ nr. 1728, din 06/02/2018 emis de Primaria Carei;

Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza H.G. nr. 967/2002, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1

**DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI CAREI**

OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 111205/Carei, inscrisa prin incheierea nr. 3335 din 09/02/2018;

#### Sarcini:

Imobilul este liber de sarcini.

### 3.3. Descrierea avizelor urbanistice si a restrictiilor de dezvoltare

Avand in vedere ca imobilul analizat este domeniul public al Municipiului Carei nu sunt necesare analizarea posibilitatilor de dezvoltare a terenului/amplasamentului analizat considerat liber .

### 3.4. Descrierea terenului

Caracteristicil fizice ale terenului , utilitatile disponibile si amenajarile amplasamentului afecteaza utilizarea si valoarea terenului .

Proprietatea imobiliara nerezidentiala supusa descrierii este teren neimprejmuit cu destinatie curti constructii – alei si spatii verzi si se afla in intravilanul localitatii Carei, judetul Satu Mare unde gradul de intensitate seismic este 8 si este compusa din ( cu urmatoarele descrieri ):

1. **Teren cartier Mihai Viteazul 2** : CF 114406, nr. cad 114406 in suprafata de 27 mp
  - Marimea : 27 mp
  - Forma : dreptunghiulara
  - Deschidere : 4.6 - 6 m
  - Solul : nu avem informatii
  - Localizarea : in partea centrala a orasului in Cartierul Mihai Viteazul 2 in spatele magazinului Kaufland.
  - Orientarea : orientarea terenului sud
  - Caracteristicile topografice : teren plat cu usoara inclinatie spre capatul amplasamentului asigurand un drenaj natural, terenul este nivelat,
  - **Amenajari:** terenul este folosit ca si teren support pentru transformatorul Magazinului Kaufland. .

Eventuale contaminari ale terenului/amplasamentului analizat : nu avem cunostiinte.

Teren in surplus sau in exces : nu este cazul  
Comasarea cu alte terenuri : nu este cazul.

### 3.5. Istoricul proprietatii subiect.

Nu avem informatii

#### 4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI (CMBU)

Cea mai buna utilizare (CMBU) este definita in SEV 104, paragraful 30.4 astfel :

“ 30.4 Valoarea de piață a unui *activ* va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia (a se vedea paragrafele 140.1-140.5). Cea mai bună utilizare este utilizarea unui *activ* care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare *poate* fi continuarea utilizării curente a *activului* sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un *participant* de pe piață ar intenționa să o dea unui *active* atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.”

In analiza CMBU , evaluatorul considera mai intai utilizarile probabile in mod rezonabil ale proprietatii subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind CMBU a proprietatii subiect , evaluatorul aplica patru teste :

1. Permisibilitatea legala
2. Posibila fizic
3. Fezabilitatea financiara
4. Productivitatea maxima (Utilizarea proprietatii subiect care are cea mai mare valoare)

Intucat terenul este in general evaluat ca fiind liber si disponibil pentru amenajare si construire la CMBU a sa , sunt necesare ambele opinii cu privire la :

- teren , analizat ca fiind liber
- proprietatea construita (teren si constructii), analizata ,daca este cazul , ca fiind imbunatatita la nivelul standardelor existente in aria sa de piata, prin renovare, conversie sau modificare.

**In cazul nostru avand vorba proprietati din domeniu public, de proprietati scoase din circuitul civil nu se analizeaza CMBU.**

## 5. EVALUAREA PROPRIETATII

### 5.1. Evaluarea terenului considerat a fi liber

Teoria evaluării terenurilor se bazează pe Ghidul de evaluare 630 Evaluarea bunurilor imobile. Paragrafele care se referă efectiv la specificatiile evaluării terenurilor sunt paragrafele 78-99.

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, ce constă în teren liber evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt derivate din cele trei abordări în evaluare: abordarea prin piață; abordarea prin venit; abordarea prin cost.

Metodele de evaluare a unui teren sunt :

- **Metoda comparației directe:** GEV 630 paragr. 80. **Comparația directă** este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.
- **Metode alternative;**
  - **Extractia de pe piața :** paragr.89. **Extractia de pe piață** este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.
  - **Alocarea (proportia) :** paragr.90. **Metoda alocării**, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localități.
  - **Metode de capitalizare a venitului:**
    - **Capitalizarea directă :** metoda reziduală : paragr.94. **Metoda reziduală**, prezentată în SEV 233 *Proprietatea în curs de construire*, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
      - a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
      - b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
      - c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
      - d) există autorizație de construire.
    - **Capitalizarea rentei funciare :** paragr.96 : **Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.
    - **Metoda actualizării : Analiza fluxului de numerar/ analiza parcelării și dezvoltării :** paragr.98 : **Analiza parcelării și dezvoltării** este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute

cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

### Metoda comparației directe

**Comparația directă** este metoda recomandată, în primul rând pentru evaluarea terenului. Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării.

Comparația directă este cea mai utilizată metoda pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metoda atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcelele similare în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea acestei metode poate fi limitată. Neaplicarea acestei metode nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi obținute de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe semnificative (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate. Metoda comparației vânzărilor utilizează informații despre vânzările unor active identice sau asemănătoare cu activul subiect, pentru obținerea unei indicații asupra valorii.

Dacă există puține vânzări finalizate recente sau când accesul evaluatorilor la vânzări recente finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt publicate sau oferite spre vânzare (oferte active), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

În cazul în care se utilizează prețurile de listare sau ofertele de vânzare sau cumpărare, importanța acordată prețului de listare/ofertă ar trebui să se bazeze pe nivelul de angajament intrinsec al prețului și pe timpul de expunere pe piață a listării/ofertei. De exemplu, unei oferte care reprezintă un angajament obligatoriu de a cumpăra sau a vinde un activ la un anumit preț poate să i se acorde o încredere/ importanță mai mare decât unui preț cotelat, care nu reprezintă un angajament obligatoriu.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Evaluatorul aduna date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active: identifică asemănările și diferențele dintre aceste date; sortează informațiile în funcție de relevanța lor; ajustează prețurile comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect și formulează concluzii asupra valorii de piață a terenului evaluat.

Elementele de comparație includ:

- Drepturile de proprietate
- Condițiile de finanțare
- Condițiile de vânzare
- Cheltuieli efectuate imediat după cumpărare
- Condiții de piață
- Localizarea
- Caracteristicile fizice

- Utilitățile disponibile
- Zonarea

Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și privelistea.

Evaluatorul trebuie neapărat să aibă în vedere faptul că conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobiliare, paragraful 88 "Comparabilele trebuie selectate dintre proprietățile care au aceeași CMBU, diferențele indicate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura /tipul acesteia"

Tehnicile recunoscute în cadrul comparației directe sunt :

a) Tehnicile cantitative:

- Analiza perechi de date
- Analiza pe grupe de date
- Analiza datelor secundare
- Analiza statistică
- Analiza costurilor
- Capitalizarea diferențelor de venit

b) Tehnici calitative

- Analiza comparațiilor relative
- Analiza tendințelor/analiza clasamentului
- Interviuri

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În această etapă, evaluatorul trebuie să considere următoarele:

- intervalul de valori rezultate,
- numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile,
- totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual),
- totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual),
- alte tehnici de estimare a diferențelor dintre proprietatea subiect și proprietățile comparabile
- orice ajustare deosebit de mare aplicată prețurilor proprietăților comparabile ce ar putea descalifica proprietatea ca fiind comparabilă.

Toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare. Nu este permisă utilizarea niciunei ajustări fără prezentarea modului de estimare a acesteia.

În cazul nostru de față vom folosi metoda cantitativă - analiza datelor secundare și analiza pe perechi de date.

Analiza pe perechi de date constă într-un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici. Ideal, vânzarile/ofertele comparate ar trebui să fie identice sub toate aspectele, cu excepția caracteristicii analizate. Dar în realitate nu găsim (este foarte rar) astfel de situații. Astfel evaluatorul încearcă să analizeze o serie de perechi de date pentru a izola efectul unei singure caracteristici. Analiza datelor secundare reprezintă o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se reflectă direct la proprietăți imobiliare comparabile. Aceste date secundare descriu în general piața imobiliară și sunt de obicei colectate de firme ce activează în domeniul cercetării sau de diferite instituții ale statului.

**Elemente de comparatie.**

Elemente de comparatie luate in considerare de evaluator sunt de doua categorii:

- ❖ elemente de comparatie specifice tranzactionarii
  - ✓ drepturile de proprietate transmise
  - ✓ restrictii legale
  - ✓ conditiile de finantare
  - ✓ conditiile de vanzare
  - ✓ conditiile de piata
  - ✓ cheltuieli necesare imediat dupa cumparare
- ❖ elemente de comparatie specifice proprietatii
  - ✓ localizarea
  - ✓ caracteristicile fizice : suprafata , destinatia, amenajari exterioare topografie utilitati disponibile, forma in plan si deschidere

**Unitatea de comparatie care am aplicat este pretul terenului exprimat in euro/mp.**

La data evaluarii nu a fost identificate tranzactii cu amplasamente similare , in schimb a fost identificate mai multe oferte de terenuri intravilane din localitate. Din datele extrase de pe piata am identificat urmatoarele terenuri comparabile verificate si verificabile cu date de contact in Anexe comparabile:

1. *Proprietatea comparabila A* : teren intravilan situat in municipiul Carei :

- Suprafat teren: 571 mp
- Localizare : intravilan - Carei
- Destinatia : curti constructii
- Amenajari externe: utilitati
- Amenajari interne: nu sunt
- Topografie : plata
- Forma in plan : dreptunghiulara
- Pret oferta : 55 euro/mp

2. *Proprietatea comparabila B* : teren intravilan situat in municipiul carei:

- Suprafat teren: 760 mp
- Localizare : intravilan
- Destinatia : curti constructii
- Amenajari externe: utilitati
- Amenajari interne: nu sunt
- Topografie : plata
- Forma in plan : neregulata
- Pret oferta : 50 euro/mp

3. *Proprietatea comparabila C* : teren intravilan situat in municipiul Carei:

- Suprafat teren: 700 mp
- Localizare : intravilan
- Destinatia : curti constructii
- Amenajari externe: utilitati
- Amenajari interne: nu sunt
- Topografie : plata
- Forma in plan : dreptunghiulara
- Pret tranzactionare : 60 euro

Analiza pe grupe de date si perechi de date:

	Subiect	Comp.A	Comp.B	Comp. C
Suprafata mp	27	571	760	700
Pret vanzare parcela euro				
pret vanzare euro/mp		55	50	60
Tipul Comparabilei	x	oferta	oferta	oferta
marja negociere %	x	0,00%	0,00%	0,00%
marja negociere Euro	x	0	0	0
Pret vanzare/mp	x	55	50	60

**Ajustari specifice tranzactionarii**

Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
pret ajustat euro		55	50	60
<b>Restrictii legale</b>	<b>nu sunt</b>	similar	similar	similar
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
pret ajustat euro		55	50	60
<b>Conditii de finantare</b>	<b>numerar</b>	<b>numerar</b>	<b>numerar</b>	<b>numerar</b>
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
pret ajustat euro		55	50	60
<b>Conditii de vanzare</b>	<b>nepartinitoare</b>	<b>nepartinitoare</b>	<b>nepartinitoare</b>	<b>nepartinitoare</b>
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
pret ajustat euro		55	50	60
<b>Conditii de piata</b>	<b>data evaluarii</b>	curent	curent	curent
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
pret ajustat euro		55	50	60

**Ajustari specifice proprietatii**

Localizare		la fel	la fel	la fel
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
<b>Suprafata</b>	<b>27</b>	571	760	700
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
<b>Destinatie utilizare teren</b>	<b>domeniu public</b>	<b>rezidential</b>	<b>rezidential</b>	<b>rezidential</b>
ajustare %		0%	0%	0%



Raport de evaluare

ajustare euro		0	0	0
<b>Amenajari exterioare</b>	<b>nu</b>	nu	nu	nu
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
<b>Dimensiunea parcelei</b>		asemanator	asemanator	asemanator
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
<b>Topografie relief</b>	<b>drept</b>	drept	drept	drept
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
<b>Utilitati disponibile</b>		similar	similar	similar
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
<b>Forma in plan si deschidere</b>	<b>regulata</b>	regulata	regulata	regulata
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
<b>Ajustare neta pentru caracteristici fizice</b>		0	0	0
Pret ajustat euro		55	50	60
Ajustare totala neta absoluta		0	0	0
Ajustare totala neta procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta		0	0	0
Ajustare totala bruta procentuala		0%	0%	0%
Numar ajustari		0	0	0

teren

27

60

1520

*Ajustari specifice tranzactionarii*

Pentru elementele de comparatie **specific tranzactionarii** : drept de proprietate transmis, restrictii legale , conditii de finantare, conditii de vanzare nu au fost aplicate ajustari pentru niciuna din cele trei proprietati comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor patru elemente de comparatie enumerate mai sus.

Pentru elementul conditii de piata am facut o ajustare pozitiva de 40% din motivul ca tranzactia a are o vechime de 1 an.

*Ajustari specifice proprietatii*

Referitor la elementele de comparative **Localizare , Suprafata, Destinatie, Amenajari exterioare, Topografie , Dimensiunea parcelei, Utilitati disponibile, Forme in plan**, nu am aplicat ajustari comparabilele sunt similare imobilului analizat.

Dupa aplicarea tuturor ajustarilor prezentate anterior a rezultat un interval de valori pentru amplasamentul evaluat 50 – 60 euro/mp. Dar analizand proprietatile comparabile precum si ajustarile aplicate, pretul/mp a acestora, se constata ca comparabila C are caracteristicile cele mai asemanatoare proprietatii subiect, aceasta comparabila are ajustare bruta procentuala : 0% , numarul ajustarilor aplicate : 0 cel mai mic. Celelalte comparabile au ajustare bruta procentuala mai mare respectiv numarul ajustarilor este mai mare.

Prin urmare se poate concluziona ca aplicand metoda comparatiei directe ,valoarea de piata estimata a amplasamentului analizat este de 60 euro/mp :

- Calea Armatei Romane – 27 mp x 60 euro = 1.620 euro, adica 8.047,84 lei

## 6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### 6.1. Analiza rezultatelor

**Conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile paragrafele 100-106: Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii:**

100. În fundamentarea concluziei asupra valorii, în raportul de evaluare se va face referire la abordarea sau abordările în evaluare aplicate, la datele de intrare utilizate și la argumentarea concluziilor stabilite.

101. Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului, raționament ce trebuie prezentat în raportul de evaluare. În anumite situații este posibil ca una sau două abordări să nu fie relevante sau aplicabile, evaluatorul având obligația profesională de a prezenta în cadrul raportului de evaluare argumentele și raționamentele care au stat la baza neaplicării acestora.

102. Raționamentul profesional al evaluatorului se va concretiza în prezentarea argumentelor care motivează importanța diferită acordată rezultatelor obținute prin aplicarea metodelor de evaluare folosite, respectiv în selectarea rezultatului obținut prin aplicarea uneia dintre metodele de evaluare, rezultat pe care evaluatorul îl consideră ca fiind cel mai rezonabil.

103. Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.

104. Nu este admisibilă stabilirea valorii proprietății imobiliare prin aplicarea mediei aritmetice sau a mediei ponderate a două sau mai multe valori obținute din aplicarea unor abordări sau metode diferite de evaluare.

105. Nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care **poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile.**

106. Diferența de până la 20% între două evaluări cu aceiași termeni de referință, precum și între rezultatul verificării cu obiectiv extins și rezultatul evaluării din raportul de evaluare verificat, indiferent de data la care rapoartele au fost întocmite, nu poate fi considerată a priori o nerespectare a standardelor de evaluare. Fără o argumentare conform prezentului standard, nici o diferență mai mare de 20% nu poate fi considerată o nerespectare a standardelor de evaluare.

### 6.2. Concluzia asupra valorii

#### Concluzia asupra valorii proprietatii Teren

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

În analiza rezultatelor s-au avut în vedere faptul ca valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o comparare; tinandu-se cont de orientarea spre piață.

Astfel valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

- **Teren intravilan Cartier Mihai Viteazul 2 : CF 114406, nr. cad 114406**  
**Teren - abordarea prin comparația directă : 8.047,84 lei**

la un curs de 4,9678 lei/euro.

In procesul de analiza se cantareste semnificatia relativa, aplicabilitatea si argumentarea fiecarui rezultat al valorii si se bazeaza mai mult pe metoda cea mai adecvata cu natura proprietatii evaluate. Decizia privind declararea valorii necesita o analiza atenta a logicii, criteriile fiind *adecvarea, precizia si cantitarea informatiilor*.

Din punct de vedere al *adecvarii* abordarea prin piata este cea mai potrivita pentru acest tip de proprietate, intrucat tendintele pe piata specifica este folosirea acestor tipuri de imobile ca locuinta unifamiliala, care se si tranzactioneaza, inchirierea lor pe piata specifica este nesemnificativa. Dovada fiind si numarul mai mare al informatiilor privind oferte de vanzare comparativ cu cele privind de inchiriere. Astfel abordarea prin venit nu este reprezentativ pentru acest tip de imobil. Abordarea prin cost nu a fost aplicata pentru sustinerea valorii obtinute prin piata. Aceasta metoda e cu retinere dat fiind faptul vechimii constructiei, care depaseste 70 de ani.

*Precizia* unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Din prisma acestui criteriu tinand cont de numarul si marimea ajustarilor aplicate precizia relativa asupra abordarilor ne indica de asemenea abordarea prin piata ca fiind cea mai precisa in cazul de fata.

Atat *adecvarea* cat si *precizia* trebuie studiate in raport cu *cantitatea informatiilor*; chiar si informatiile precise si adecvate pot fi afectate de insuficienta cantitate.

#### Concluzia asupra valorii

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor, *adecvarea* abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorii opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii este estimata prin abordarea prin cost in cazul cladirilor si comparatia directa in cazul terenului la :

- **Teren intravilan Cartier Mihai Viteazul 2 : CF 114406, nr. cad 114406**  
**Teren - abordarea prin comparatia directa : 8.047,84 lei**

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include constructia si terenul;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o estimare;
- Valoarea de piata estimate **nu** includ si TVA
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Anexa 1 - Acte de proprietate : extrase CF

Serviciul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SAJU MARE  
 Serviciul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Caraș

**CARTE FUNCIARĂ NR. 114406**  
**COPIE**  
 Carte Funciară Nr. 114406 Caraș

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEZARU Iovanescu

Adresa: Lac, Caraș, Cartier Mîna Venerabil 2, Jud. Saha Mare, sîc. 134406/000

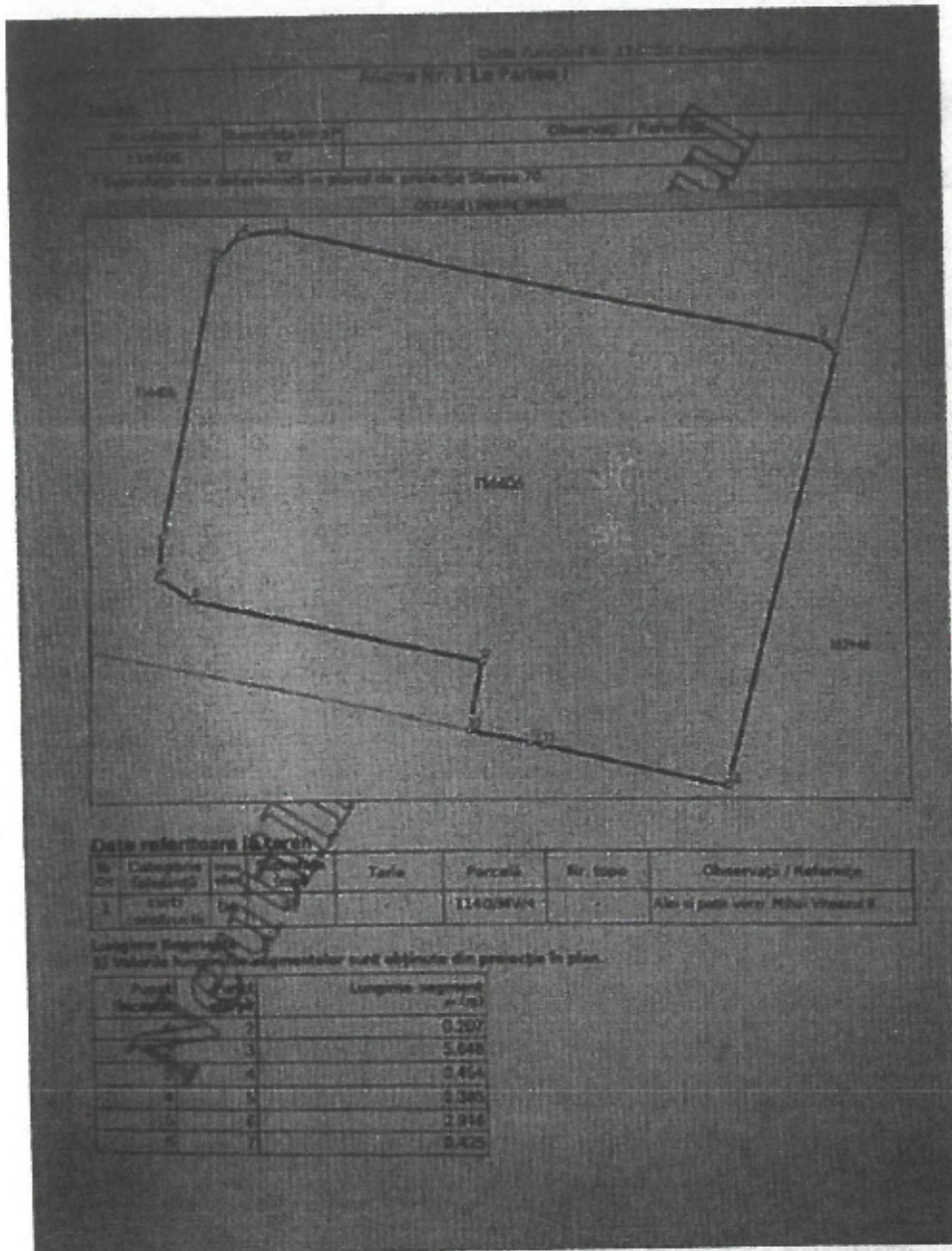
Nr. C/Ş	Nr. cadastral nr. topografic	Suprafaţa (m <sup>2</sup> )	Observaţii / Referinţe
A1	134406	27	Teren întregime

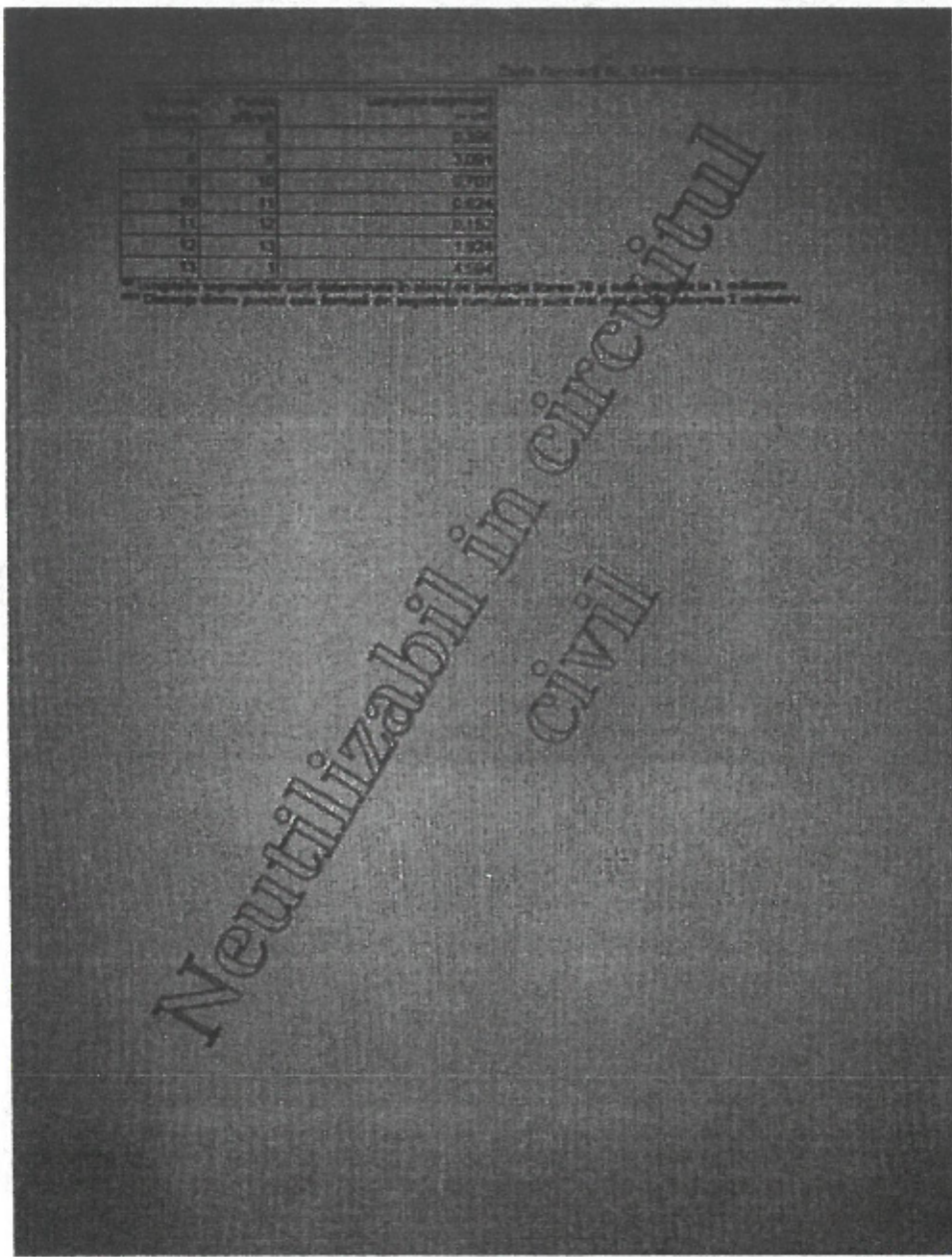
**B. Partea II. Proprietăţi şi acte**

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
<b>30345 / 29/08/2023</b>	
Act Notarial nr. 2064, din 28/08/2023 emisa de Ghemulescu Zoell Act Administrativ nr. 17492, din 12/02/2023 emis de OCPI Saha Mare	
01 de restituire cartea funciara 134406 a imobilului de terenuri cadastrul 114406 / 1267 Caraș, rezultat din schimbarea proprietății imobiliare cadastrul 133305 înscris în cartea funciara 111205	A1
Act Notarial nr. 947 din 05/09/2002 emis de Guvernul României, Act Notarial nr. 454, din 05/02/2018 emis de Ghemulescu Zoell Act Administrativ nr. 1738, din 06/02/2018 emis de Primăria Caraș	
02 înlocuire drept de proprietate în baza H.G. nr. 367/2007, eluând actul care conține actul nr. 321, cod nr. 1011/011	A1
<b>1) DOCUMENT PUBLIC AL NOTARILOR CARAI</b> DECLARAȚIE publică funciara nr. CF 111205/Caraș, înscrisă în înscrisura nr. 3325 sîc. 05002/2018	
Act Administrativ nr. 17435, din 20/08/2023 emis de OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ SAJU MARE	
03 înlocuire cartea funciara în baza de emitere a documentului notarial nr. 17435 din 20/08/2023	13.1
04 înlocuire cartea funciara în baza de emitere a documentului notarial nr. 17435 din 20/08/2023	15
DECLARAȚIE publică funciara nr. CF 114406/Caraș, înscrisă prin înscrisura nr. 10247 din 10/05/2023	
Act Notarial nr. 2064, din 28/08/2023 emisa de Ghemulescu Zoell Act Administrativ nr. 17492, din 12/02/2023 emis de OCPI Saha Mare	
04 în baza actului nr. 10247 în baza propunerii de admitere a documentului cadastral de înlocuire de sub 03	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrisuri privind sarcinile reale asupra dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



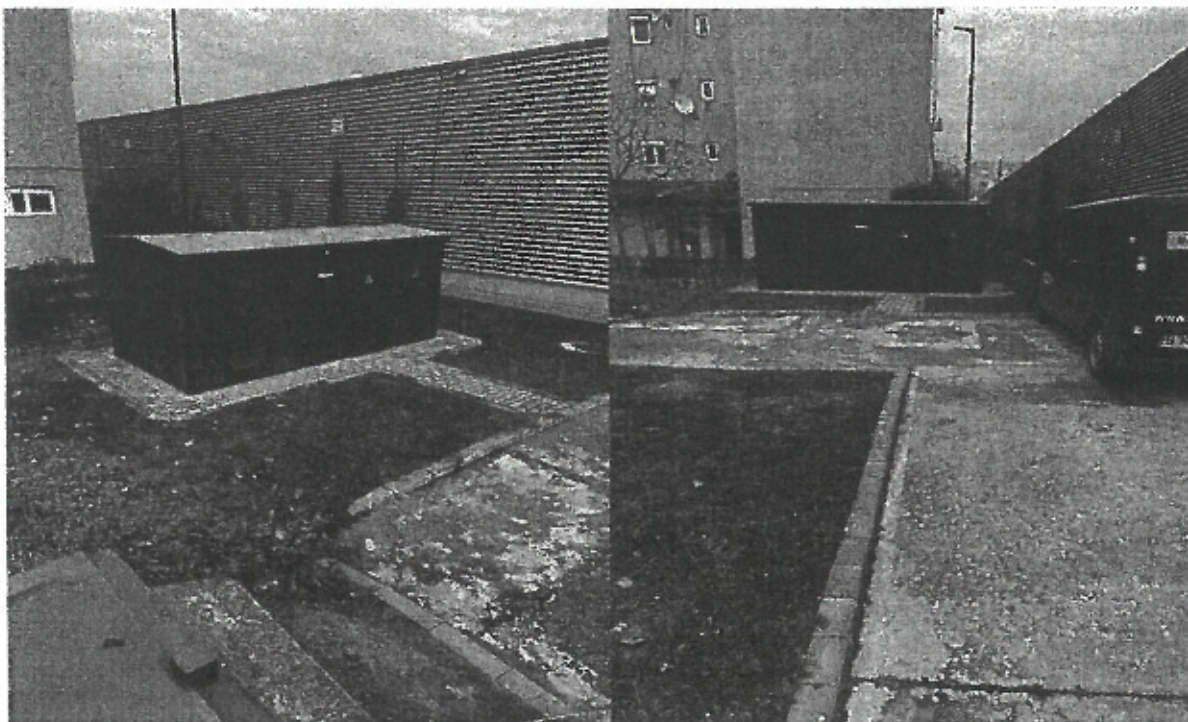


Anexa 2 : Plan de incadrare in zona :





Anexa 3 : Poze imobile subiect:



Anexa 4. Comparabile teren :

Teren intravilan

**PROFIT**

**Hev**  
Pe CTA din decembrie 2018  
Activitate la 19.14

Trimite mesaj

075 757 6747

Mai multe anunțuri de acest tip văzând >

**LOCALITATE**

Carai, Sibiu 4800

**DEPTUBLI CONSUMATORILOR**

Acest anunț a fost postat de către un vizitator privat.  
Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu  
are aplicabilitate în acest caz.

Arată mai multe >

**Terenui pentru constructii case**

**5 500 €** Preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Personă fizică Suprafață utilă: 600 m<sup>2</sup> Tablă / Intravilan: intravilan

**DESCRIERE**

Vand loturi de teren, parcele pentru constructii, intravilan cu PUZ.  
Carai str. Sietan Octavian Iosif  
Tel: 0757576747

0.12702993 Vizualizări: 400 12 Reveniri

**CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL**

Trimite mesaj

**Hev**  
Pe CTA din decembrie 2018  
Activitate la 19.14

075 757 6747

[← Inapoi la lista](#)

Terenuri de vânzare > Satu Mare > Carei > De vânzare Teren Intravilan 760 mp Carei -Const. Mille- Comision 0% cu



**Florin Dubovici**  
 Agenție  
 0740 012 020

NUME \_\_\_\_\_  
 PRENUM \_\_\_\_\_  
 440 1 010401020114

Am nevoie de mai multe infor... ▾

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

11/6/2020

Administratoarea acestor date este S.C. OUX Online Services S.R.L. (Domeniu [mal.ro](#))

Trimite mesajul

**De vânzare Teren Intravilan 760 mp Carei -Const. Mille- Comision 0% cu**

**38 500 €**

51 €/m<sup>2</sup>

Strada Densușianu, Carei, Satu Mare

Strada Densușianu, Carei, Satu Mare

760 m<sup>2</sup>

**38 500 €**

Salvează

Contact

**Ma Excluzivitate Premier Satu Mare** - Areți toate avantajele

agenție imobiliară

**Ma Excluzivitate Premier Satu Mare**

**774** afișează numărul

Satu Mare, Satu Mare (localitate)

Vezi toate ofertele

**Prezentare generală**

Suprafață	760 m <sup>2</sup>	Tip teren	Intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

**Descriere**

IDEAL pentru INVESTIȚIE, poate fi soluția ta în realizarea unui proiect imobiliar ca și persoană fizică sau persoană juridică. Vă ofer spre vânzare un teren intravilan de 760 mp cu 2 fronturi stradale de 30,50 m pe Str. Const. Mille respectiv 35,89 m pe Str. O. Densușianu parțial împrejmuit și situat într-o zonă rezidențială.

Destinația actuală a zonei respective este zonă rezidențială cu P.O.T. max. 35%, C.U.T. max. 0,90. Utilizări permise - locuințe cu regim de înălțime P, P+1-2, servicii de alimentație publică, instituții și servicii publice cu excepția de servicii cu efect poluant, unități de industrie mică nepoluante, spații publice, parcaje publice, zone plantate, locuri de joacă pentru copii, lucrări tehnico-edilitare

Domeniul este în posesia persoanei fizice și are un VTZ înscris și servit de doc. conșt.



**PRIVAT**

**Marin**  
Ea OLX din februarie 2014  
Adresa: B-d. Octaviani 2362

**Trimite mesaj**

**(0742) 389 604**

Ma multe anunțuri ale acestui vânzător >

**LOCALITATE**

Mesaje **Adauga anunt nou**

**60 €**

**Parcelare teren Carei**

**60 €**

PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafata utila: 700 mp Extravilan / intravilan: Intravilan

**DESCRIERE**

Locizare teren pentru andambliu rezidential  
Situat in loc. Carei, str. Capitanilor nr. 29  
Se asigura retea electricitate  
Retea Gaz  
Retea apa-canalizare  
11 parcele de 700 mp  
Pretul este de 60 euro/mp

Id: 25733925 Vizualizări: 74 Raportează

Președinte de ședință  
**Marin-Adrian MICOVSCHI**



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



## NOTA DE CALCUL

pentru stabilirea redevenței datorată pentru imobilului-teren înscris în CF 114406 în suprafață de 27 mp situat în intravilanul Municipiului Carei str. Mihai Viteazul

Potrivit art.17 din Legea nr.50/1991 actualizată, limita minimă a prețului concesiunii se stabilește astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului, în condițiile de piață.

Prețul de vânzare a imobilului-teren înscris în CF 114406, în suprafață de 27 mp situat în intravilanul Municipiului Carei conform Raportului de evaluare nr.13/05.12.2023 efectuat de către evaluator autorizat Poosz Szabolcs Istvan, membru titular ANEVAR este de **8.047,84 RON**.

Deci **8.047,84 RON : 25 ani = 321,91 RON/an**

Președinte d  
Marin-Adrian M



Contrasemnează  
Secretar General al Municipiului Carei  
Adela-Crina OPRITOIU

