

## HOTĂRÂREA Nr. 37 / 13.02.2023

### privind aprobarea majorării valorilor de inventar a mijloacelor fixe, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul privat

Consiliul local al Municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședința extraordinară, la data de 13.02.2023,

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 2861/10.02.2023 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea majorării valorilor de inventar a mijloacelor fixe, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul privat,

Având în vedere :

Raportul de specialitate nr. 2868/10.02.2023 al Serviciului Patrimoniu Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol.

Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 24276/16.11.2022 a bunurilor imobile - teren și clădire, situate în Carei, str. Mihai Viteazu nr 10-12, din patrimoniul Municipiului Carei, jud. Satu Mare - domeniul privat.

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

O.G. nr 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare.

O.M.F. nr 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul 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 valorile cuprinse în Raportul de evaluare nr 24276/16.11.2022 a bunurilor imobile - teren și clădire, situate în Carei, str. Mihai Viteazu nr 10-12, din patrimoniul Municipiului Carei, jud. Satu Mare - domeniul privat, conform Anexei 1 care face parte integrantă din 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 - 16

Nr. total al consilierilor absenți - 3

Voturi pentru - 16

Voturi împotriva -

Abțineri -

- Art.2.** Se aprobă înregistrarea noilor valori cuprinse în evidențele tehnico-operative ale U.A.T. Municipiul Carei, și actualizarea inventarului bunurilor din domeniul privat, conform Anexei nr 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Primarul Municipiului Carei, prin aparatul de specialitate va asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.
- Art.4.** Prezenta hotărâre se comunică :  
Primarului Municipiului Carei  
Serviciului Patrimoniu Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol  
Serviciului Contabilitate Buget  
Instituției Prefectului județului Satu Mare
- Art.5.** Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul Primăriei Municipiului Carei.

Președinte de ședință  
HÁGÓ Artila-Nándor

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



Carei, 13.02.2023  
Red./Dact. A.C.O./E.R.

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

Nr. total al consilierilor în funcție	- 19
Nr. total al consilierilor prezenți	- 16
Nr. total al consilierilor absenți	- 3
Voturi pentru	- 16
Voturi împotriva	-
Abțineri	-

Anevar nr. 1  
Ra. HCL 37/2023

# Raport de evaluare

CF 112693  
DA31720429

CONSILIUL LOCAL CAREI  
NR. 24276  
DATA 16 11 2022  
REPARTIZAT:

a proprietății imobiliare: **Teren + Clădire, Carei, Jud. Satu Mare**



**Adresa:** Municipiul. Carei, str Mihai Viteazu II nr. 10-12  
jud Satu Mare.

**Proprietar:** UAT MUNICIPIUL CAREI  
**Client:** U.A.T.MUNICIPIUL CAREI  
**Utilizator:** U.A.T.MUNICIPIUL CAREI

*Se va tine seama de stricta confidentialitate in ceea ce priveste: datele, informatiile si continutul acestui Raport de Evaluare; acestea nu vor putea fi transmise unor terțe persoane, multiplicat partial sau integral, decât cu acordul prealabil in scris al destinatarului si al evaluatorului*

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



## 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 .....	8
1.8 Ipoteze generale și ipoteze speciale .....	9
1.9 Restricții de utilizare , difuzare sau publicare .....	9
1.10 Declararea conformității cu SEV .....	9
1.11 Descrierea raportului .....	10
Capitolul 2. Prezentarea datelor.....	10
2.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare .....	10
2.2 Descrierea situației juridice.....	10
2.3 Descrierea terenului.....	11
2.4 Descrierea clădirii.....	11
2.5 Istoricul proprietății subiect .....	12
Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare .....	12
3.1 Definierea produsului imobiliar.....	13
3.2 Delimitarea pieței .....	13
3.3 Analiza cererii .....	13
3.4 Analiza ofertei.....	13

3.4 Echilibrul pieței .....	14
Capitolul 4. Cea mai bună utilizare.....	14
Capitolul 5. Evaluarea .....	15
5.1 Evaluarea terenului .....	16
5.2 Abordarea prin piață .....	17
5.3 Abordarea prin cost CONSTRUCȚIA .....	22
Capitolul 6.Reconcilierea valorilor din abordări - Concluziile evaluării .....	24
Anexe .....	26
Anexa 2: Poze cu proprietatea subiect.....	26
Anexa 3: Localizare pe hartă .....	
<i>ANEXE – FISA CENTRALIZATOR ABORDARE PRIN COST,CALCULUL DEPRECIERII FIZICE PONDERATE PONDERATE</i>	

## Sinteza raportului

În conformitate cu datele înregistrate și analizate colectate de Evaluator, prezentul raport de evaluare, se adresează numai U.A.T.MUNICIPIUL CAREI în calitate de destinatar; evaluarea s-a făcut în vederea informării clientului U.A.T.MUNICIPIUL CAREI; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț.

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea teren+ clădire, din mun. Carei, str Mihai Viteazu II nr. 10-12 , jud. Satu Mare.

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 30.10.2022. Data inspecției fiind 29.10.2022.Data raportului 15.11.2022..

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

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

VALOAREA DE PIAȚĂ (EURO)	VALOAREA DE PIAȚĂ (LEI)		
34133	167735		
ABORDĂRI FOLOSITE	VALOAREA DE PIAȚĂ ÎN EURO	VALOAREA DE PIAȚĂ ÎN LEI	
Abordarea prin piață teren	3500	17199	
Abordarea prin cost construcția	30633	150536	

### Evaluator

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 toate încăperile. Nu s-au realizat investigații asupra posibilelor contaminări ale clădirii, terenului sau a clădirilor sau amplasamentelor învecinate.

De asemenea nu au fost inspectate părțile ascunse ale imobilului subiect. Implicarea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de către destinatarul evaluării.

Opiniile, analizele și concluziile sunt imparțiale și nepărtinitoare, iar ipoteze și ipotezele speciale sunt singurele limite.

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



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

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

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

### **1.2 Identificarea clientului și utilizatorului**

Prezentul raport are drept client persoana juridică UAT Municipiul CAREI, cu sediul în CAREI str. 1 Decembrie 1918 nr. 40, jud. Satu Mare.CUI 4481160

Calitatea de utilizator desemnat îi revine exclusiv UAT Municipiul CAREI, cu sediul în CAREI str. 1 Decembrie 1918 nr. 40, jud. Satu Mare .

### **1.3 Scopul evaluării**

Evaluarea s-a realizat cu scopul, desemnat de către utilizator de oferire de asistență clientului în vederea estimării unei valori de piață- într-o posibilă viitoare relație contractuală de vânzare cumpărare între utilizatorul raportului și concesionarul terenului - generată de proprietatea subiect.

### **1.4 Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate.**

Proprietatea imobiliară subiect - proprietatea teren+ clădire, din mun. Carei, str Mihai Viteazu II nr. 10-12, jud. Satu Mare.

Proprietatea are o suprafață de 125 mp teren, înregistrat în cartea funciară cu numărul 112693 și are numere Top: A1 112693 teren împrejmuit , iar la A1.1 se găsește clădire pe teren în cotă 1/1 Carei.Clădirea are acces direct la stradă, având ca vecini imobilele rezidențiale ,comerciale parcare , terenul subiect are acces la strada Mihai Viteazu II pe alee asfaltată.

Bunul de evaluat se află în proprietatea UAT Municipiul Carei în baza următoarelor documente:

Dobândirea:

- Intabulare drept de proprietate cu titlu de expropriere Inch. Cf. 738/1982 ,Inch cf.57/1988 ,Inch cf 3445/2009 cota 1/1 –inscriere 26458 /2022 acte administrative din Carta Funciara

- Dreptul de proprietate: deplin;

- Cartea funciara nr. 112693



- Număr top A1 – teren;
- Număr top A1-C1 – clădire ,construcție

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin. Informațiile au fost culese din Extras de Carte Funciară, prezentat în anexe, pus la dispoziție de proprietar.

Nu se asuma nicio responsabilitate de către evaluator privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind actele de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

### **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**

Inspecția proprietății imobiliare a fost efectuată de către Fogaș Emilian Horațiu, în data de 29.10.2022 în prezenta reprezentantului clientului..

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**

Data evaluării este 31.10.2022; 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 4.9141 RON/EURO.

#### **Data raportului 15.11.2022**

### **1.6 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

Au fost primite toate datele și documentele necesare procesului de evaluare:

Extras de Carte Funciară(Extras CF),

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.

Concesionarul actual TOMI SERV SRL, prin reprezentant domnul Ing. KIRALYI IULIU a înaintat evaluatorului un relevu al construcției, istoricul acesteia și un deviz de lucrări efectuate de acesta.

Evaluatorul s-a consultat cu furnizorii de utilități din zonă pentru aflarea de prețuri, pentru eventualele amenajări, Catalog I. Clădiri Rezidențiale din lucrarea Costuri de Reconstrucție- Costuri de Înlocuire, autor ing. Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL, București. 2018- cu indicii de actualizare pe perioada 2021-2022.

### **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 și de la concesionar

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 de dobândire a dreptului de posesie 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, anunțuri afișate pe afișiere).

Proprietarul nu a pus la dispoziție, memoriu tehnic, memoriu tehnic de rezistență, documente din care să reiasă dacă proprietatea este traversată de vreo magistrală de gaze naturale sau petrol, certificat de urbanism.

Actualele concesiuni au înaintat către evaluator „relevu al construcției care cuprinde date constructive, istoric, un deviz de lucrări.

Evaluatorul a mai cules informații de la agenți economici din domeniul construcției în legătură cu oferte de preț pentru posibilele lucrări de amenajare al amplasamentului. A consultat Catalog I. Clădiri Rezidențiale din lucrarea Costuri de Reconstrucție- Costuri de Înlocuire, autor ing. Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL, București. 2018- cu indicii de actualizare pe perioada 2021-2022.

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 Sergiu Ionel și 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;
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are 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;
- Sarcini Nu sunt.

#### **Ipoteze speciale:**

Nu este cazul.

### 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 2022” 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 de tip narativ, explicativ. Este detaliat, întocmit în conformitate cu standardele prezentate mai sus 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 . Acest municipiu este de dimensiuni mici atât din punct de vedere al populației cât și din punct de vedere al suprafeței. Este situat în zona nord vestică a României, la 8 km de granița cu Ungaria, dând oportunitatea posibililor și actualilor investitori să inițieze schimburi intracomunitare de produse și servicii. Este al doilea oraș din județ, în care se fac investiții publice consistente, în vederea dezvoltării și atragere de turiști, deoarece în Carei găsim un ștrand termal cu o zonă de agrement, în care se află și imobilul subiect.

Localizarea terenului se află în zona de centru, zonă cu blocuri de locuințe și magazine la parter de blocuri în aliniamentul str. Mihai Viteazu II cu acces din alee la această stradă

Terenul are o suprafață totală de 125 m<sup>2</sup> front stradal de 14 m. Este identificat cu nr. topografic teren A 1 112693 Carei, iar clădirea cu numărul 112693 C1 Carei. Zona în care găsim terenul este zonă centală circulantă, însă nivelul fonic este scăzut. În apropiere există magazine, bănci, supermarket Kaufland. Ambientul dat de vecinătate fiind liniștit, nelipsind iluminatul public. Vecinii nu sunt deranjați, nivelul poluării fonice fiind redus.

### **2.2 Descrierea situației juridice**

Proprietatea are o suprafață de 125 mp teren, înregistrat în cartea funciară cu numărul 112693 are numere Top: A1 112693 iar la 112693 C1 se găsește clădirea Carei. Casa are acces direct la stradă, având ca vecini blocuri rezidențiale „magazine”, terenul subiect are acces la stradă

Bunul de evaluat se află în proprietatea UAT Municipiul Carei în baza următoarelor documente:

**Dobândirea:**

- Intabulare drept de proprietate cu titlu de expropriere Inch. Cf. 738/1982 ,Inch cf.57/1988 ,Inch cf 3445/2009 cota 1/1 –inscriere 26458 /2022 acte administrative din Carta Funciara
- Dreptul de proprietate: deplin;
  - Cartea funciara nr. 112693
  - Număr top A1 – teren;
  - Număr top A1-C1 – clădire ,construcție

### **2.3 Descrierea terenului**

Imobilul subiect se află în intravilanul Municipiului Carei . Acest municipiu este de dimensiuni mici atât din punct de vedere al populației cât și din punct de vedere al suprafeței.Este situat în zona nord vestică a României, la 8 km de granița cu Ungaria, dând oportunitatea posibililor și actualilor investitori să inițieze schimburi intracomunitare de produse și servicii. Este al doilea oraș din județ, în care se fac investiții publice consistente, în vederea dezvoltării și atragere de turiști, deoarece în Carei găsim un ștrand termal cu o zonă de agrement, în care se află și imobilul subiect.

În urma inspecției s-a observat că terenul nu este traversat de nicio rețea electrică aeriana de înaltă, medie sau joasă tensiune. Proprietarul nu a pus la dispoziție acte din care să reiasă că terenul este sau nu traversat de vreo magistrală de gaze naturale sau petrol, toate utilitățile fiind asigurate conform normelor în vigoare.

### **2.4 Descrierea casei**

Construcția aferentă imobilului este reprezentată de o clădire tip birouri si loc de depozitare cu un regim de înălțime P +m (parter si mezanin) . Suprafața construita desfășurată este de 188 m<sup>2</sup> (conform planului de situație,relieveu)

Clădirea are următoarea compartimentare conform inspecției efectuate de evaluator: -

;

- birouri în număr de 3, depozit 2, casa scarilor baie, hol si o arhiva.

**Elementele construcției(alcătuirea constructivă, finisaje interioare, instalații și utilități) sunt:**

**Alcătuirea constructivă:**

fundații din cărămidă-  
structura de rezistență pe zidărie portantă- din cărămidă si BCA  
planșee cu structură metalică la mezanin ,pereți OSB  
pereți exteriori: zidărie cărămidă portantă  
pereți interiori: zidărie cărămidă portantă si BCA  
acoperiș – tip terasă necirculabilă  
finisaje exterioare: tencuieli și zugrăveli exterioare obișnuite.driscuite

### **Finisaje interioare:**

– zugrăveli simple și pardosea din parchet din lemn ,la mezanin lamelar; baie – gresie, faianțăși obiecte sanitare, Tâmplărie: ferestre cu tâmplărie lemn si PVC la uși interioare din lemn

### **Instalații si utilități:**

Apă si canalizare bransamnt la rețeaua orasului  
curent electric: bransamentla rețeaua orașului și instalații interioare curent 220V  
Încălzirea este pe convectorradiatoare

S-a putut face o listă a suprafețelor pe încăperi deoarece concesionarul a pus la dispoziția evaluatorului releveu. Informațiile prezentate mai sus, sunt pe baza inspecției făcute de către evaluator.

Starea tehnică a construcției și a finisajelor este apreciată ca fiind bună.

### **2.5 Istoricul proprietății subiect**

Evaluatorului i –a la cunoștință faptul –cladirea a fost construita in anii 1940 ,in 1983-1984 depozitul de mobila (decăzut) este preluat de trustul de constructii ,se amenajează ca birou de șantier și se mărește parțial.in perioada 2006-2007 este transformat in Birou de proiectare ,construit mezaninul,podul ,si modernizat dotat cu incalzire pe gaz de către concesionar . TOMI SERV SRL Proprietarul nu a efectuat lucrări de modernizare a clădirii ,acestea sunt efectuate de concesionar,care prezinta deviz de lucrări efectuate

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

Evoluția pieței din Carei este conform tendințelor așteptate pentru acest an, prețul proprietăților stagnând, deoarece puterea de cumpărare este mică. Persoanele fizice cu venituri mai reduse vor accesa mai greu un credit pentru cumpărarea unui imobil din cauza deciziei luate de Banca Națională de scădere a gradului de îndatorare a acestora. Cumpărătorii sunt mai tot cumpătați si mai atenți la investițiile pe care le fac. Ei prefera imobile de calitate, localizate in zone bune, la un preț corect si cat mai noi. Clienții nu se grăbesc, încearcă sa negocieze, așteaptă preturi mai mici si amâna momentul cumpărării preferând sa stea in chirie.

Piața specifică pe care se bazează prezenta lucrare se află în Municipiul Carei, incluzând proprietățile imobiliare de tip teren +constructii cu diferite tipuri de utilizări specifice. Utilizatorii finali ai proprietăților sunt cumpărătorii, aceștia fiind persoane cu vârstă începând de la 30 de ani. Sunt motivați să cumpere asemenea proprietăți deoarece, în majoritatea cazurilor, sunt persoane cu familie, inclusiv copii sau nepoți, care doresc să construiască sau să cumpere o casă cu ocupare sezonieră, și consideră că aceste tipuri de proprietăți sunt potrivite pentru relaxare, ocuparea timpului liber. Alți posibili cumpărători se hotărăsc să se mute din aglomerația orașului și se mută definitiv, pentru ambientul foarte plăcut și liniștitor pe care zona il deține.

Raționamentul folosit de evaluator este bazat pe principiile și conceptele de evaluare al unui teren, enunțate de literatura de specialitate.

### 3.1 Definierea produsului imobiliar

Imobilul subiect este un compus dintre clădire+teren utilizate ca prestari servicii, , situat în zona centrală al municipiului Carei, județul Satu Mare, compus birouri în număr de 3, - depozit 2, casa scarilor baie, hol si o arhiva, având regimul de înălțime P+m Imobilul se află la 1000 m distanță de Primăria orașului.

### 3.2 Delimitarea pieței

Piața specifică, analizată de evaluator, este delimitată de proprietățile din zona de agrement ,din zone periferice,zone centrale a municipiului Carei. Se va analiza imobile teren+ constructii, cu regim de înălțime P+m, care au utilizarea nerezidențială de tip birouri, în zone semi-liniștite. Posibili utilizatori ai acestor proprietăți sunt persoane care doresc să isi ddesfasoare activitatea într-un ambient liber.

### 3.3 Analiza cererii

În urma consultărilor cu agenții imobiliari de pe piața locală din Carei, evaluatorul consideră că cererea pentru proprietăți similare imobilului subiect, este adresată de persoane fizice care doresc să dețină un teren, îndeosebi în vederea construirii sau cumpărarea de casă unifamilială, pentru a avea un loc unde să se poată destinde, acesta fiind într-o zonă de liniște, cu ambient plăcut și liniștitor. Utilizatorii finali ai proprietăților sunt cumpărătorii, aceștia fiind persoane cu vârstă începând de la 35 de ani. Sunt motivați să cumpere asemenea proprietăți deoarece, în majoritatea cazurilor, sunt persoane cu familie, inclusiv copii sau nepoți, care doresc să construiască sau să cumpere o casă cu ocupare sezonieră sau permanent deoarece în zonă s-au acordat de primărie domiciliu stabile, și consideră că aceste tipuri de proprietăți sunt potrivite pentru relaxare, ocuparea timpului liber.

Tendința cererii a rămas constantă în ultimii ani. Posibilii cumpărători tind către finanțare din credit ipotecar pentru a putea achiziționa.Persoanele fizice cu venituri mai reduse vor accesa mai greu un credit pentru cumpărarea unui imobil din cauza deciziei luate de Banca Națională de scădere a gradului de îndatorare a acestora.

### 3.4 Analiza ofertei

Analiza ofertei se bazează pe urma consultării cu agenții imobiliari luând 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(<http://www.olx.ro/>, <http://www.publi24.ro/>, [www.storia](http://www.storia.ro) și offline agenții imobiliare, anunțuri, mica publicitate. Evaluatorul a intervievat telefonic o parte din ofertanți și a inspectat.

Nr crt.	Suprafața teren (mp)	Preț (euro)	Localizare	Utilități
1.	4800	128000	Str. SOMES NR 26	Electricitate, gaz apa canal la limita

				terenului
2.	1200	30000	Str. Nyulhat	Electricitate, gax apă canal la limita terenului
3.	1993	69.900	Str. Oborului	Fara utilitati

Proprietățile comparabile utilizate în analiza ofertei .

În urma analizei ofertei de pe piața din Carei, evaluatorul constată că ofertele de la numărul 1 până la nr. 3 intră în oferta competitivă.

Ca și concluzie, prețurile ofertelor competitive se încadrează între 30000 -128000 €. În funcție de localizarea imobilului, imobilele mai apropiate de centru valorificate de piață ca fiind mai scumpe, decât cele periferice. Existența unei construcții cu stare tehnică bună.

### 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 în care nivelul cererii este mai considerabil mic din motive economice. decât nivelul ofertei, ceea ce duce la impunerea de prețuri mai mici pentru ofertanți. Puterea de cumpărare nu este cea mai performantă, însă acoperă o bună din oferta regăsită, de evaluator, pe piață. Piața la acest tip de proprietăți nu este în echilibru fiind dominantă oferta și regresivă cererea.

### 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 este posibilă fizic, legal permisiv, fezabil financiar și maxim productivă. Utilizările permise prevăzute de planul urbanistic al zonei sunt:

Instituții și servicii publice cu excepția prestărilor de servicii poluante;  
Zone plantate, terenuri de joacă, mobilier și dotări specifice zonei de agrement;  
Circulații auto și pietonale, parcaje și garaje publice;  
Lucrări și echipamente tehnica – edilitare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații :

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Pentru a analiza cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, putem compara mai bine posibilele utilizări ale terenului, prin prisma criteriilor pe care se bazează această analiză. Se



mai ia în considerare prevederile Planului urbanistic al zonei de centru care oferă terenurilor considerate ca fiind libere, Conform practicii de evaluări, valoarea de piață este dată de cea mai bună utilizare. Acest criteriu este îndeplinit doar dacă sunt îndeplinite următoarele criterii: este posibilă fizic, legal permisiv, fezabil financiar și maxim productivă.

Clientul nu ia pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism dar având în vedere faptul ca terenul ar fi liber de construcții și din informațiile sale Evaluatorul a concluzionat că cea mai bună utilizare a terenului este utilizarea actuală, deoarece această permite cel mai divers utilizare suprafeței evaluate să fie permisiv legală, posibil fizic, fezabil financiar, maxim productivă

Regimurile de înălțime prevăzute de planul zonei este P+8 , majoritatea sunt blocuri de locuințe..

#### Analiza CMBU pentru terenului construit

În urma analizei de piață și a inspecției în teren efectuate au rezultat următoarele concluzii : terenul de evaluat are destinație specific de rezidențial, lucru evidențiat și de planul urban zonal. Au fost emise autorizații de construire case/vile pentru terenurile din aceasta zonă. Utilizarea comercială (pensiune) a construcției nu este fezabilă financiar, deoarece chiar și în cazul unui cost minim de conversie, valoarea proprietății în cazul în care ar fi pensiune este mult mai mică decât în cazul în care ar fi utilizată ca rezidențial, pentru că deși se află în zona de centru utilizarea actuală(rezidențial) este preferată de piață, pentru că se află la o distanță mare față de punctul de atracție al zonei de agrement (ștrandul), iar cererea pentru aceste imobile este mai mare pentru proprietățile din imediata apropiere a Ștrandului, ceea ce duce la un profit mai mic. Numai în cazul în care ar fi fost în imediata apropiere de ștrand ar fi fost fezabilă financiar utilizarea comercială, deoarece aceste proprietăți au o cerere mai mare pentru turiști.

Comparând diferite utilizări posibile ale terenului, evaluatorul a explicat în tabelul de mai jos cea mai bună utilizare

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Comercială	da	da	da	da
Rezidențială	da	da	da	da
Industrială	nu	nu	da	da

În urma analizei celei mai bune utilizări, din punct de vedere a permisivității legale, a posibilității fizice, a fezabilității financiare și a productivității maxime și luând în considerare condițiile de piață a reieșit că proprietatea subiect are cea mai bună utilizare „comercială și rezidențială”,

#### Capitolul 5. Evaluarea

Pentru evaluarea proprietății subiect se va utiliza abordarea prin piață, care conform GEV 630 „Evaluarea bunurilor imobile” este abordarea prin care se obține un indicator a valorii proprietății subiect, prin analiza comparativă a proprietăților similare care sunt oferite pentru a fi vândute, sau care au fost obiectul unei tranzacții imobiliare. Astfel putem spune că la baza

tehnicilor de evaluare prin abordarea prin piață stă legătura directă a valorii proprietății subiect cu prețurile regăsite în oferta competitivă a proprietăților comparabile.

### 5.1 Evaluarea terenului

Proprietatea are o suprafață totală de teren de 125 mp, care a fost evaluat utilizând-se abordarea prin piață. Aceasta este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea pe metru pătrat rezultată în urma analizării ofertelor cu terenuri libere în municipiu valabile la data evaluării

Toate comparabilele au fost ajustate, una cu 5%, deoarece evaluatorul a interviuat ofertanții iar aceștia au ofertă această marjă de negociere. Procentele sunt obținute în urma raportului dintre primul preț și prețul negociat.

#### Calculul valorii terenului este prezentat în anexe

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

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

**Condiții de vânzare** - toate ofertele sunt nepărtinitoare, vânzătorul nu este presat să vândă într-un anumit timp, subiectul evaluat fiind tranzacție atipică.

**Condițiile pieței (data evaluării)** - toate comparabilele sunt valabile pentru luna octombrie 2022 (toate sunt verificate telefonic).

#### Restricții legale – toate comparabilele și terenul subiect sunt fără restricții

**Localizare:** a fost ajustată cu 2% comparabila A deoarece aceasta se află într-o zonă mai apropiată față de imobilul subiect. Comparabila B a fost ajustată cu 8% deoarece aceasta se află într-o zonă mai îndepărtată, decât imobilul subiect. Comparabila C a fost ajustată cu 6% deoarece aceasta se află într-o zonă îndepărtată centului. Procentele au fost obținute pe baza constatărilor făcute de evaluator în urma analizei pieței.

**Suprafața totală teren (m<sup>2</sup>):** Comparabila A este ajustată cu 10%, rezultat al diferenței preț/m<sup>2</sup> al comparabilei. Comparabila B este ajustată cu 6% . comparabilei C similară cu B a fost ajustată cu % -fiind suprafețe mai mari ca subiectul, fiind mai greu vandabile

**Deschidere (m):** Comparabila A este ajustată cu un procent negativ de 10%, pentru că are un raport de laturi mai mare față de proprietatea subiect, procent bazat pe baza de raționament profesional în urma analizării pieței. Comparabila B este ajustată cu un procent pozitiv de -10%, pentru că are un raport cu o deschidere mai mare față de proprietatea subiect, procent bazat pe baza de raționament profesional în urma analizării pieței. Comparabila C este ajustată cu un procent pozitiv de 10%, pentru că are o deschidere mai mare față de proprietatea subiect, procent bazat pe baza de raționament profesional în urma analizării pieței.

**Utilități:** Comparabilele au fost ajustate A este ajustată pozitiv cu 2%, Comparabila B a fost ajustată cu 2%, având amândouă utilitățile la limita terenului Comparabila C a fost ajustată cu 10% neavând utilități

**Drum acces:** Comparabilele Asi C au drumul de acces similar, se face de pe drum principal, comparabila B cu 5% are acces macadamian

## **5.2 Abordarea prin piață**

Pentru a ajunge la o valoare se va folosi abordarea prin piață folosind tehnici cantitative. Aceste tehnici sunt definite de literatura de specialitate ca fiind cele mai eficiente deoarece se identifică elementele de comparație relevante pieței trebuie aduse ajustări. Aceste tehnici cantitative sunt analizate prin analiza pe perechi de date, prin analiza tendințelor sau prin analiza grafică sau statistică. Evaluatorul, în urma analizei pieței s-a hotărât asupra următoarelor comparabile și a decis că sunt potrivite pentru abordarea prin piață.

**Comparabila 1** este situată pe strada SOMES și este compusă din teren, suprafața terenului fiind de 4800 mp,.. Prețul cerut este 128000 euro. Utilități la marginea terenului

**Comparabila 2** este situată pe strada Nyulhat și este compusă din teren, suprafața terenului fiind de 1200 mp,.. Prețul cerut este 30000 euro. Utilități la marginea terenului

**Comparabila 3** este situată pe strada Oboruluiși este compusă din teren, suprafața terenului fiind de 1993 mp,.. Prețul cerut este 69900 euro. Fără Utilități .

Aceste informații au fost culese de evaluator, în urma interviuării proprietarilor și inspecția proprietăților.

Fogaș Emilian Horațiu – membru titular ANEVAR legitimat cu numărul 12609.

**ABORDAREA PRIN PIATA (pentru teren)**

1 Euro=

4,9141

Lei

TEMIȘ (condiții EXACT LIBER)	COND. MĂRI (Măsurători)	oferta	ofertă	ofertă
Suprafața [mp]	125	4.820	1.200	1.903
Front și raportul lauzilor	14m, raport 1:0,6	30m, raport 1:5,3	15, raport 1:5,3	21 m, raport 1:4,5
PREȚ VÂNZARE (EURO/imp)	?	€ 26	€ 25	€ 35
<b>1. CONDIȚII DE PIATĂ</b>				
Condiții ale pieței		oferta	ofertă	ofertă
Ajustare pentru condiții ale pieței		-5%	-5%	-5%
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 25	€ 24	€ 33
Explicații ajustări		maișă de negociere la data evaluării	maișă de negociere la data evaluării	maișă de negociere la data evaluării
<b>2. RESTRIȚII LEGALE</b>				
Restricții legale	fără restricții	similară	similară	similară
Ajustare pentru restricții legale		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 24,70	€ 23,75	€ 33,25
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>3. CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
Condiții de finanțare	piată integrată BANCAR	similar	similar	similar
Ajustare pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 24,70	€ 23,75	€ 33,25
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>4. CHELTUIELI IMEDIATE DUPĂ CUMPARARE</b>				
Cheltuieli mediate după cumparare	fara	fara	fara	fara
Ajustare pt. Cheltuieli		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 24,70	€ 23,75	€ 33,25
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>5. CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
Condiții de vânzare	obiective	OBIECTIVE	obiective	obiective
Ajustare pt. condiții de vânzare	(motivata părților)	-€ 2,00	-€ 2,00	-€ 2,00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 22,70	€ 21,75	€ 31,25
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>6. DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Ajustare pentru drepturi de proprietate	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 22,70	€ 21,75	€ 31,25

Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>7. LOCALIZARE</b>			
Localizare	STR. SOMES 26	str. NYULHAT	STR. OBORULUI
Ajustare pentru localizare	2% € 0,45	8% € 1,74	6% € 1,88
Explicații ajustări	ajustare datorată localizării superioare	nu este cazul	ajustare datorată localizării superioare
Front, forma, raport dimensiuni	14m, raport 1:0,6	15, raport 1:5,3	21 m, raport 1:4,5
Ajustare pt. front, formă, dimensiuni	10% € 2,27	10%	10%
Explicații ajustări	nu este cazul	€ 2,18	€ 3,13
<b>8. CARACTERISTICE FIZICE</b>			
Suprafața (mp)	125	1.200	1.993
Ajustare pentru suprafața	4.800 10% € 2,27	6% € 1,31	6% € 1,88
Explicații ajustări	ajustare funcție de suprafața (o suprafață mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafața (o suprafață mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafața (o suprafață mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)
Topografia (planșetă)	plan paralelogram 1%	plan paralelogram 0%	plan paralelogram 1%
Ajustare pt. topografie	€ 0,23	€ 0,00	€ 0,31
Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Acces șosea	STRADA ASFALTATA 0%	maieș macadam 5%	șosea asfaltată 0%
Ajustare pt. acces	€ 0,00	€ 1,09	€ 0,00
Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Regim irigație	P-E -1%	P 0%	P 0%
Ajustare pentru construcție	-€ 0,23	€ 0,00	€ 0,00
Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>9. CARACTERISTICI ECONOMICE</b>			
Utilități disponibile	curent electric apa canal gaz	toate la limita terenului	FARA
Ajustare pentru utilități	2% € 0,45	toate la limita 2%	10% € 3,13
Explicații ajustări	reprezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități
<b>10. TIPUL TERENULUI</b>			
	terțiar	terțiar	terțiar
	0%	0%	0%

Fogaș Emilian Horațiu – membru titular ANEVAR legitimație cu numărul 12609.

		nu este cazul razboare	nu este cazul razboare	nu este cazul razboare	€ 0,00	€ 0,00
Ajustare pentru tipul zonei						
Explicatii si uschi						
10 CEA MAI BUNA UTILIZARE	oceanic - miazaziua	1%	1%	1%		
Ajustare pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.23	€ 0.23	€ 0.23		
Explicatii ajustari						
10i ajustari (absolut)						
Ajustare totală netă		14%	20%	25%		
Ajustare totală brută		31%	36%	36%		

Nr. crt.	Valoarea unitara (euro/mp)	Valoarea totala (euro)	Valoare piata (lei)
1	125	28	17.199

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



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

#### Interpretare ajustări:

Toate prețurile de vânzare ale comparabilelor au fost negociate în procentaje diferite -5%, deoarece evaluatorul a intervievat (telefonic și/sau față-n-față) ofertanții și a negociat cu ei prețul de ofertă, de unde au apărut diferențele de preț. Procentele sunt obținute din următoarea formulă de calcul raportului dintre diferența negociată și prețul de ofertă  $\left(1 - \frac{\text{diferența negociată}}{\text{pret ofertă}}\right) * 100$ .

**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 ofertele sunt nepărtinitoare, vânzătorul nu este presat să vândă într-un anumit timp. Subiectul evaluării fiind tranzacție atipică

**Condițiile pieței (data evaluării)** - toate comparabilele sunt valabile pentru luna octombrie 2022 (toate sunt verificate telefonic).

**Restricții legale** – toate comparabilele și terenul subiect sunt fără restricții

**Localizare:** a fost ajustată cu 2% comparabila A deoarece aceasta se află într-o zonă mai apropiată față de imobilul subiect. Comparabila B a fost ajustată cu 8% deoarece aceasta se află într-o zonă mai îndepărtată, decât imobilul subiect. Comparabila C a fost ajustată cu 6% deoarece aceasta se află într-o zonă îndepărtată centului. Procentele au fost obținute pe baza constatărilor făcute de evaluator în urma analizei pieței.

**Suprafața totală teren (m<sup>2</sup>):** Comparabila A este ajustată cu 10%, rezultat al diferenței preț/m<sup>2</sup> al comparabilei. Comparabila B este ajustată cu 6%. Comparabilei C similară cu B a fost ajustată cu % -fiind suprafețe mai mari ca subiectul, fiind mai greu vandabile

**Deschidere (m):** Comparabila A este ajustată cu un procent negativ de 10%, pentru că are un raport de laturi mai mare față de proprietatea subiect, procent bazat pe baza de raționament profesional în urma analizării pieței. Comparabila B este ajustată cu un procent pozitiv de -10%, pentru că are un raport cu o deschidere mai mare față de proprietatea subiect, procent bazat pe baza de raționament profesional în urma analizării pieței. Comparabila C este ajustată cu un procent pozitiv de 10%, pentru că are o deschidere mai mare față de proprietatea subiect, procent bazat pe baza de raționament profesional în urma analizării pieței.

**Utilități:** Comparabilele au fost ajustate A este ajustată pozitiv cu 2%, Comparabila B a fost ajustată cu 2%, având amândouă utilitățile la limita terenului Comparabila C a fost ajustată cu 10% neavând utilități

**Drum acces:** Comparabilele Asi C au drumul de acces similar, se face de pe drum principal, comparabila B cu 5% are acces macadamian

### Concluziile abordării prin piață a terenului

Nr. crt.	Signalația (m <sup>2</sup> )	Valoarea unitară (€/m <sup>2</sup> )	Valoarea piață (euro)	Valoarea piață (m <sup>2</sup> )
1	125	28	3.500	17.199

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

### 5.3 Abordarea prin cost

#### Evaluarea construcției

Având în vedere caracteristicile imobilului analizat, evaluarea s-a realizat pe baza "Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire - autor Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL, București.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de înlocuire;
2. Estimarea deprecierei cumulate;
3. Determinarea valorii ramase a construcției, la același nivel de preturi, prin scăderea deprecierei cumulate din valoarea de înlocuire, de "NOU".

#### Determinarea costului de înlocuire

Costul de înlocuire – reprezintă costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.

Accasta valoare s-a stabilit pe baza informațiilor puse la dispoziție de către clienți și a inspecției efectuate în teren.

Pentru determinarea costurilor unitare și totale ale obiectivului de construcții ce se evaluează, s-au parcurs următoarele etape:

cercetarea obiectivului la fața locului și stabilirea stării tehnice a imobilului și a subansamblelor componente;

se efectuează încadrarea imobilului (vilă de locuit) în una din încadrările de evaluare;

se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de reconstrucție, pe total și pe categorii de lucrări;

#### Estimarea deprecierei cumulate

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei se face în mod frecvent prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.



Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează aceasta metodă sunt:

- **Deprecierea fizică** – este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură, etc. Aceasta poate avea două componente – uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice).

- Pentru proprietatea de evaluat s-a estimat o depreciere fizică totală de 38,40%. Acest procent a fost obținut prin determinarea ponderii influenței fiecărei perioade de existență a clădirii-prezentat în anexa

- Ponderile utilizate pentru determinarea deprecierei fizice totale sunt: Structura de rezistență: 40%; Închideri, compartimentări, învelitoare: 17%; Finisaje: 25%; Instalații funcționale: 18% din totalul de 100%.

- **Neadekvare funcțională** – este data de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte – neadekvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadekvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou, dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus).

- Nu s-au identificat elemente de neadekvare funcțională.

- **Deprecierea externă** – se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, amplasarea în zona, urbanismul, finanțarea, etc.

În situația proprietății care face obiectul prezentei evaluări deprecierea externă afectează imobilul analizat. Municipiul Carei este al doilea oras din județ, am considerat ca deprecierea externă este de 30%, inclusiv pentru situarea clădirii în plan secundar față de drumul principal.

#### **Estimarea valorii construcției prin metoda costurilor**

Estimarea valorii construcției prin metoda costurilor s-a efectuat prin metodologia prezentată anterior, rezultând valoarea rămasă actuală a construcției:

#### **Concluziile abordării prin cost**

Specificație	Valoare construcție în euro	Valoare construcție în ron
	30633	150536

Valoarea proprietății se obține prin însumarea valorii construcțiilor cu valoare terenului

## Valoare proprietate= Valoare construcție+ Valoare teren

Specificație	Valoare EUR	Valoare RON
Valoare teren	3500	17199
Valoare clădire	30633	150536
Total abordare fără TVA	34133	167735

### Capitolul 6.Reconcilierea valorilor din abordări - Concluziile evaluării

In urma aplicarii abordarilor si metodelor de evaluare prezentate anterior, au fost estimate urmatoarele valori de piata:

ABORDĂRI FOLOSITE	VALOAREA DE PIAȚĂ ÎN EURO	VALOAREA DE PIAȚĂ ÎN LEI
Abordarea prin piață teren	3500	17199
Abordarea prin cost construcția	30633	150536

Alegerea valorii finale s-a făcut pe baza analizei criteriale: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor ducând la estimarea unei valori de piață a proprietății evaluate fundamentată și semnificativă.

**Adecvarea.** Având în vedere scopul evaluării și caracteristicile proprietății, consider adecvată alegerea valorii de piață obținută prin abordarea prin piață.

**Precizia.** Evaluatorul a identificat proprietăți similare disponibile la vânzare, iar informațiile folosite în evaluarea proprietății prin abordarea prin piață sunt precise și adecvate.

**Suficiența informațiilor.** Cantitatea, dar și calitatea informațiilor avute la dispoziție în procesul de evaluare sunt adecvate în cadrul abordării prin piață.

În opinia evaluatorului, valoarea de piață pentru proprietatea evaluată este cea estimată prin abordarea prin piață - metoda comparației de piață a terenului și cost a construcției:

VALOAREA DE PIAȚĂ (EURO)	VALOAREA DE PIAȚĂ (LEI)
34133	167735

Fogaș Emilian Horațiu – membru titular ANEVAR legitimație cu numărul 12609.

Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR la data de 31.10.2022:  
4,9141 Lei/ 1Euro.

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



**Anexe Poze cu proprietatea subiect.**



Fogaș Emilian Horațiu – membru titular ANEVAR legitimație cu numărul 12609.



Fogaș Emilian Horațiu – membru titular ANEVAR legitimație cu numărul 12609.

**Calcul uzura fizica conform GEV 500, ANEXA 2**

<b>Tabel nr. 11</b>	<b>Grupa</b>	<b>1.5.1.1.</b>	<b>stare fizica</b>	<b>B</b>
Varsta cronologica (ani) = 37			Varsta cronologica ponderata (Vcp) (ani) =	37
Vechimea V1 din tabel (ani) = 35			Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1 (%) =	37
<b>Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) = 37</b>			<b>Deprecierea fizica normala Dfn = D1+(D2-D1)/(V2-V1) x (Vcp-V1) (%) =</b>	<b>39,40</b>
Vechimea V2 din tabel (ani) = 40			Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2 (%) =	43

**Fisa nr. 1**

**Calcul varsta cronologica ponderata conform GEV 500 / 2015, Anexa 2, Tehnica 1**

Componenta	SUPRAFETE la data evaluării (lei)	An PIF	Varsta cronologica/ Vechime (ani)	Contribuția componentei in vârsta efectivă
Cladire originala	82	1940	82	17,24
Modernizare 1	120	1983	39	12,00
Modernizare 2	188	2006	16	7,71
<b>TOTAL</b>	<b>390</b>	<b>-</b>	<b>Vcp (ani)</b>	<b>36,95</b>



## RAPORT DE EVALUARE nr. 413

Beneficiar raport: UAT MUNICIPIU CAREI Destinatari: UAT MUNICIPIUL CAREI  
 Proprietate Evaluata: BIROU  
 SATU-MARE, CAREI, MIHAI VITEAZU II

Data evaluarii: 31.10.2022 / Curs la data evaluarii: 4,914 lei/EUR  
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Grad seismic: 7

### EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Id	Tip	Denumire	Anul 1940	Clasificarea Faza	Valoarea Cantitatii de Executata (lei)	Valoarea Cantitatii de Executata (lei)	Substratul Constructiilor destinate (m <sup>2</sup> )	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Cost bazelor funda (lei)	Deprecierea Structurii (lei)	Cost Execut (lei)	Cost net constructie (EUR)	Cost net constructie (lei)	Cost total de realizare (lei)	Cost total de realizare (EUR)
1	1	BIROU DE PROIECTARE	1940	B	82	82	188	354.872	72.215	39,4	0	30	150.537	30.634	100,00	C
<b>TOTAL CONSTRUCTIILOR</b>								<b>188</b>	<b>354.872</b>	<b>72.215</b>		<b>150.536</b>	<b>30.633</b>			

Note: - Valorile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.



FISA NR. 1 - BIROU DE PROIECTARE

Nr. crt.	Descriere element constructiv	Compartiment	UM	Stare Finala	Cantitate	Cost unitar de montaj si executie fara TVA (lei/UM)	Cost de montaj constructiv (lei fara TVA)	Cost de noi montaj executie (lei fara TVA)	Cost lucrarilor ramase de executie (lei fara TVA)	Sursa lit.	Pag
Index	1	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	MAGBCA Structura magazie cu pereti din zidarie bca pe fundatii din beton simplu, cu centure de beton slab armata pe care rezema invelitoarea; pardoseli din parchet beton sau beton simplu, usi dulgheresti, ferestre cu ochiuri fixe	2A	mp Ad	B	82,34	724,06	59.619,10	59.619	0	3	52
2	Z/635 X - Zidarie din BCA de 35 cm gros., blocuri cu dim. 35 x 29 x 24 cm (BCA, mortar M50Z, armare zidarie af.grad seismic 7,8,9, transport)		mc	B	37,62	555,79	20.908,62	20.909	0	4	18
3	FINIEMAGP Finisaj interior cladire magazin parter fara subetaj - zugraveli, gresii in magazin, mozaic in depozit, vitrine aluminiu cu geam termopan		mp Ad	B	125	898,57	112.321,25	112.321	0	2	100
4	FV/NAR Finisaj cu tencuiala discuita si vinarom		mp fatada	B	115,9	217,90	25.254,61	25.255	0	2	212
5	TERNECIRC Terasa necirculabila		mp terasa	B	122,63	630,43	77.309,63	77.310	0	2	100
6	IECLBTIPB Instalatii electrice birouri clasa B		mp Ad	B	152,98	254,89	38.993,07	38.993	0	2	131
7	INCCONV Incalzire cu convectorradiatoare		mpAd	B	88,15	177,27	15.626,35	15.626	0	1	37
8	DUSLAWC Cupa dus + lavoar + WC (sanitare obtinuate)		ansamblu	B	1	4.838,72	4.838,72	4.839	0	1	37
<b>TOTAL FISA</b>							<b>354.872</b>	<b>354.872</b>	<b>0</b>		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor Material, Manopera, Transport si utilaje. Coef. recapt. deviz analitic, Coef. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicile de actualizare aferent datei evaluari si corectat cu coef. pt. dist. transp. si manopera.

- Sursa Informatiei: 1 = "CI-CR C. rezidentiale"; 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MIT ek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme de instalatii"; 5 - "Centrala eoliene" autor Schiopu C; 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUIE, CLADIRI CUPLATE SI CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia Koest Plus (indici 2022-2023) - www.koestul.ro - program intronizat si programat pentru Calculator



ABORD/ : A PRIN PIATA (pentru teren)

1 Euro=

4,9141

Lei

TEREN CONSTATAT LIBER	com Mihal Vasilescu II	U. Domes, nr. 25	EU. VASILESCU	CEP. VASILESCU
Suprafata (mp)	125	oferta	1.200	oferta
Front si raportul latimilor	14m, raport 1:0,6	30m, raport 1:5,3	15, raport 1:5,3	21 m, raport 1:4,5
PRET VANZARE (EURO/imp)	?	€ 26	€ 25	€ 35
<b>1. CONDIȚIILE DE PANTA</b>				
Condiții ale pieței		oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru condiții ale pieței		-5%	-5%	-5%
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 25	€ 24	€ 33
Explicații ajustări		marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării
<b>2. RESTRIȚIILE LEGALE</b>				
Restricții legale	fără restricții	similară	similară	similară
Ajustare pentru restricții legale		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 24,70	€ 23,75	€ 33,25
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>3. CONDIȚIILE FINANȚARE</b>				
Condiții de finanțare	plată integrală BANCAR	similar	similar	similar
Ajustare pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 24,70	€ 23,75	€ 33,25
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>4. CHELTUIELI IMEDIATE DUPĂ CUMPARARE</b>				
Cheletuieli imediate după cumparare	fara	fara	fara	fara
Ajustare pt. Cheltuieli		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 24,70	€ 23,75	€ 33,25
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>5. CONDIȚIILE DE VANZARE</b>				
Condiții de vânzare	aplică	OBIECTIVE	obiective	obiective
Ajustare pt. condiții de vânzare	(motivația părților)	-€ 2,00	-€ 2,00	-€ 2,00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 22,70	€ 21,75	€ 31,25
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>6. DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 22,70	€ 21,75	€ 31,25
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

7	LOCALIZARE	cart Mihai Viteazul I	STR. SOMES 26	str NYULHAT	STR. OBORULUI
	Localizare				
	Ajustare pentru localizare		2% € 0,45	8% € 1,74	6% € 1,88
	Explicații ajustări		ajustare datorată localizării superioare	nu este cazul	ajustare datorată localizării superioare
	Front, forma, raport dimensiuni	14m, raport 1:0,5	30m, raport 1:5,3	15, raport 1:5,3	21 m, raport 1:4,5
	Ajustare pt. front, formă, dimensiuni		10% € 2,27	10%	10%
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
8	CARACTERISTICI FIZICE	125	4.800	1.200	1.993
	Suprafața (mp)				
	Ajustare pentru suprafața		10% € 2,27	6% € 1,31	6% € 1,88
	Explicații ajustări		ajustare funcție de suprafața	ajustare funcție de suprafața	ajustare funcție de suprafața
	Topografia (planșele)	plana -dreocunghiulara	plana paralelogram	plana dreunghi	plan paralelogram
	Ajustare pt. topografie		1% € 0,23	0%	1%
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Acces șosea	lee secundar DN 19 asfalt	STRADA ASFALTATA	malee macadam	stradă asfaltată
	Ajustare pt. acces		0% € 0,00	5%	0%
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Regim hidrologic	P	P+E	P	P
	Ajustare pentru construcție		-1%	0%	0%
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
9	CARACTERISTICI ECONOMICE				
	Utilități disponibile	curent electric apa,canal gaz	toate la limita terenului	toate la limita	FARA
	Ajustare pentru utilități		2% € 0,45	2%	10%
	Explicații ajustări		reprezentă costurile de conectare la utilități	reprezentă costurile de conectare la utilități	reprezentă costurile de conectare la utilități
10	TIPUL TERENULUI	înclinaș	înclinaș	înclinaș	înclinaș
	Ajustare pentru tipul zonei		0% € 0,00	0%	0%
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE	potențial agricol	potențial agricol	potențial agricol	potențial agricol
	Ajustare pentru Cea mai bună utilizare		1% € 0,23	1%	1%
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

		2021	2022
Pravul buxar (imp)			€ 0,58
Austare totalis netis	(absolut)	€ 3,53	€ 4,91
	(procentual)	14%	20%
Austare totalis brutis	(absolut)	€ 6,18	€ 9,01
	(procentual)	37%	36%

Nr crt	Suprafata (imp)	Valoare suprafata (euro/imp)	Valoare piata (euro)	Valoare piata (lei)
1	125	28	3.500	17.199



Comparabila 3

# TEREN INTRAVILAN CONSTRUCTIE CASA ALTE UTILIZARI

*location\_on* Carei - vezi locația pe hartă

128.000 EUR *bar\_chart*

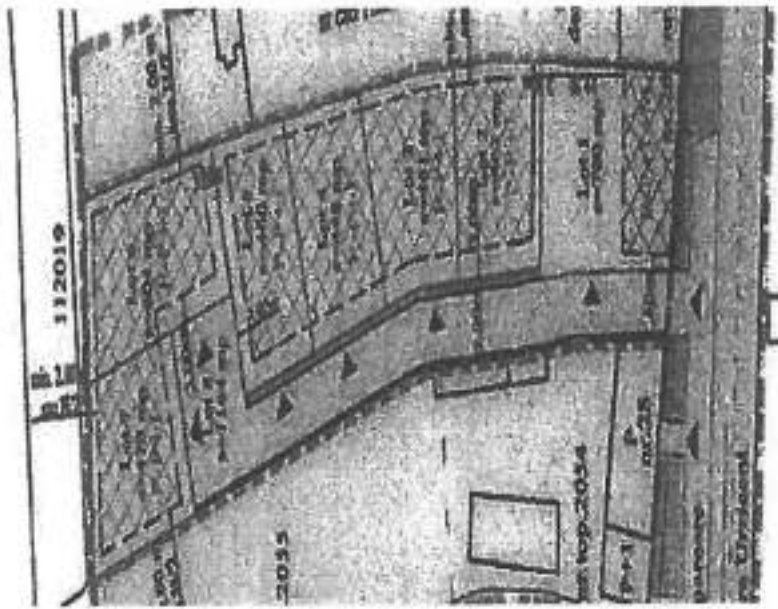
*monetization\_on* Fă o ofertă *notification\_important* Alertă pret

ID: VDI9.564754 Bronze Comision 0 Excluzivitate Comision: 0%

*date\_range* Adăugat: 27 Octobrie 2022 *date\_range* Actualizat: 28 Octobrie 2022 *visibility* 11

*afișări* *share* Distribuie *print* *Tiparește*







### **Detalii proprietate**

- Tip oferta:teren

- Tip operatiune:de vanzare
- Pret Vanzare:128.000 EUR
- Judet:Satu Mare
- Localitate:Carei
  
- Suprafata teren:4800 mp
- Tip Teren:intravilan
- Deschidere:30
- Numar Fronturi:1

## Descriere

### BENEFICII PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:

Vanzare TEREN 4800 mp PARCELAT CU TOATE UTILITATILE SI ACTELE NECESARE constructiei de locuinte PUZ finalizat si aprobat pentru 7 loturi,

VAND urgent direct de proprietar! 1. Beneficii oferite de zona:

- Vanzare teren 4800 mp, lotizat 7 loturi pentru constructia de locuinte cu toate utilitatile la limita proprietati, intravilan zona semicentrala , amplasata la drumul principal , Carei Urziceni Ungaria;

- 500 m pana la parcul central;

- 3 minute cu masina pana la STRANDUL TERMAL CAREI;

- zona linistita cu case ;

- 100 m, pana la statia auto si microbus;

- magazine, scoli, gradinite, farmacii in apropiere;

- teren intravilan ce face parte din categoria terenuri ocupate cu curti si constructii;

2. Beneficii tehnice ale ofertei:

- Terenul are o suprafata de 4800 mp cu o deschidere de 30 m ;

- pe acest teren se pote construi casa S/ P + 1 + M, sau alte constructii;

- are toate utilitatile la limita proprietati;

## Teren intravilan

30 000 EUR negociabil

Satu Mare, Carei Vezi pe harta

*Valabil din 29.10.2022 07:02:26*

## Teren intravilan

30 000 EUR negociabil

Satu Mare, Carei Vezi pe harta

*Valabil din 29.10.2022 07:02:26*

**Specificatii**

**Numar fronturi 3**

**Descriere**

Vand 12 Ari teren intravilan in Viile Carei zona Nyulhat. Terenul are curent pe proprietate, are apa și canalizarea la poartă, gazul la cca 50 m. Terenul este într-o zonă foarte buna, are 3 fronturi stradale, ideal pentru orice tip de construcție. Actele toate sunt in regula. Mai multe detalii la telefon.

Adauga fisier

**Numar fronturi 3**

**Descriere**

Vand 12 Ari teren intravilan in Viile Carei zona Nyulhat. Terenul are curent pe proprietate, are apa și canalizarea la poartă, gazul la cca 50 m. Terenul este într-o zonă foarte buna, are 3 fronturi stradale, ideal pentru orice tip de construcție. Actele toate sunt in regula. Mai multe detalii la

**Adrian**

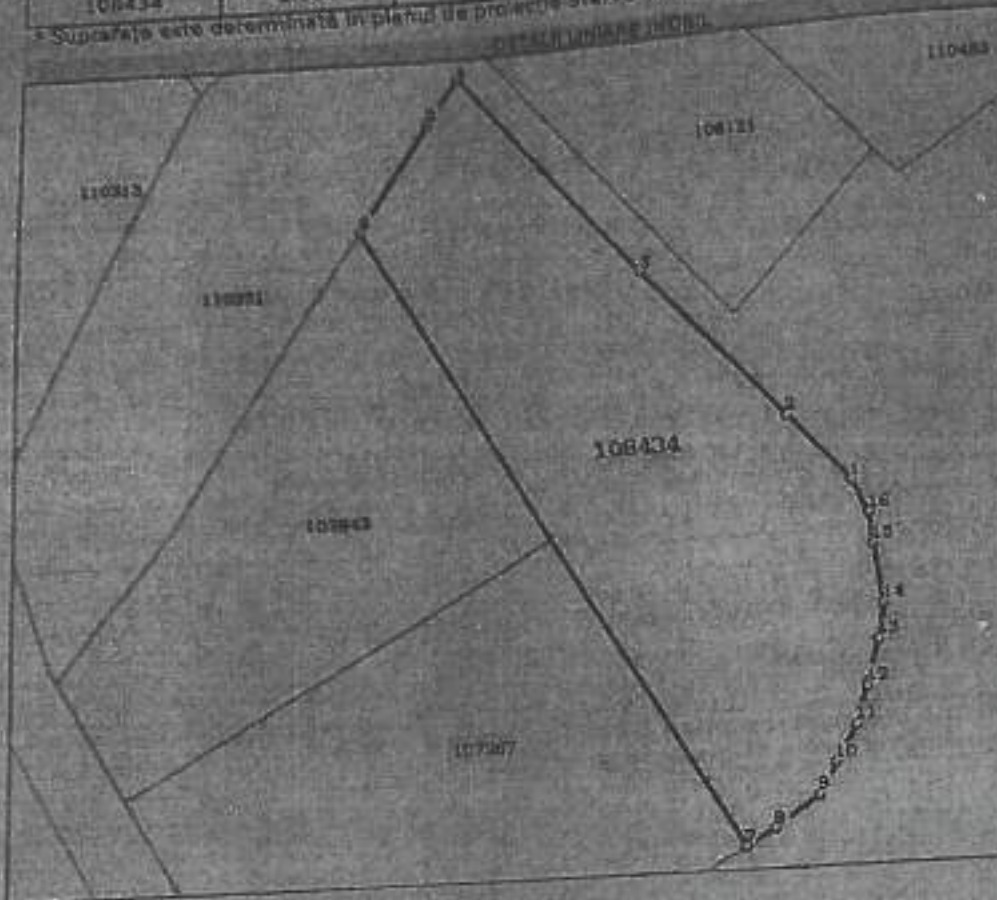


Comparabila 3



Teren		Observatii / Referinte
Nr. cadastral	Suprafata (mp)	
108434	1.993	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Sraso 70.



**Date referitoare la teren**

Nr. Ct.	Categorie folosinta	Intra viam	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	1.993				

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	9.894
2	3	22.721
3	4	31.06
4	5	6.148
5	6	14.408
6	7	79.607

Postat 31 octombrie 2022

## **Teren de vanzare 1993mp**

**69 900 €**

Privat

**TIMEA - 0748038048**

**Activ azi la 14:52 03.11.2022**

### **Descriere**

Teren de vanzare intravilan 1993mp pe strada Ioan Slavici viz a vi cu intrare in parcul Somos. terenul are un front de 20.55ml

Kinaty Gyuszi



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SATU MARE  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Carei

Nr. cerere	26458
Ziua	21
Luna	07
Anul	2022

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 112693 Carei

Cod verificare  
100117555216



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Carei, Str Mihai Viteazu, II, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	112693	125	Teren împrejmuit;

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	112693-C1	Loc. Carei, Str Mihai Viteazu, II, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:2; An construire:1988; S. construita la sol:125 mp; S. construita desfasurata:190 mp; Cladire nerezidentiala tip P+1 partial

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>14782 / 06/05/2021</b>		
Act Notarial nr. 2856, din 05/05/2021 emis de Cheresesiu David-Zsolt; Act Administrativ nr. 22279, din 04/09/2020 emis de OCPI Satu Mare;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu expropriere in seria rang. inch. cf. 738/1982, inch. cf. 57/1988, inch. cf. 3445/2009, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 2) <b>MUNICIPIUL CAREI</b> , CIF:4481160, domeniul privat	A1
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE in seria rangului inch. cf. 3446/2009, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CAREI</b>	A1
<b>26458 / 21/07/2022</b>		
Act Administrativ nr. 156, din 07/06/2022 emis de Consiliul Local al Municipiului Carei; Act Administrativ nr. 3132/Sj, din 08/04/2022 emis de Institutia Prefectului - Judetul Satu Mare; Act Administrativ nr. 60, din 09/03/2022 emis de Consiliul Local al Municipiului Carei; Act Administrativ nr. 6602/Sj, din 14/07/2022 emis de Institutia Prefectului - Judetul Satu Mare; Act Administrativ nr. 16824, din 25/08/2022 emis de Primaria Carei;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL CAREI</b> , CIF:4481160, DOMENIU PRIVAT	A1.1

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

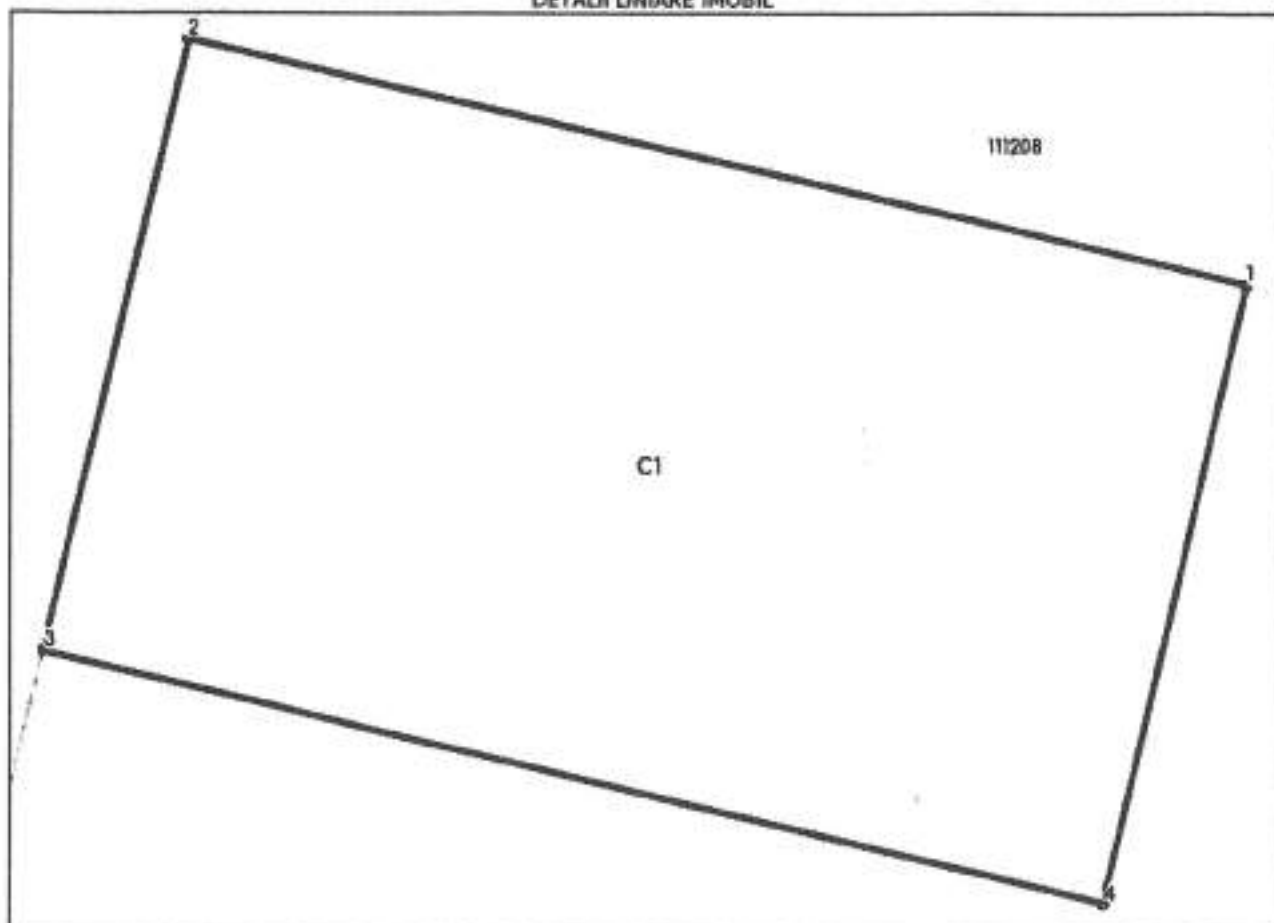
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
112693	125	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	125	-	1140/37Lot1	1140/37Lot1	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	112693-C1	construcții industriale și edilitare	125	Cu acte	An construire:1988; S. construita la sol:125 mp; S. construita desfasurata:190 mp; Cladire nerezidentiala tip P+1 partial

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	14.694
2	3	8.491
3	4	14.688

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
4	1	8.577

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,  
25-08-2022

Asistent Registrator,  
MARIA BERES

Referent,

Data eliberării,  
/ /

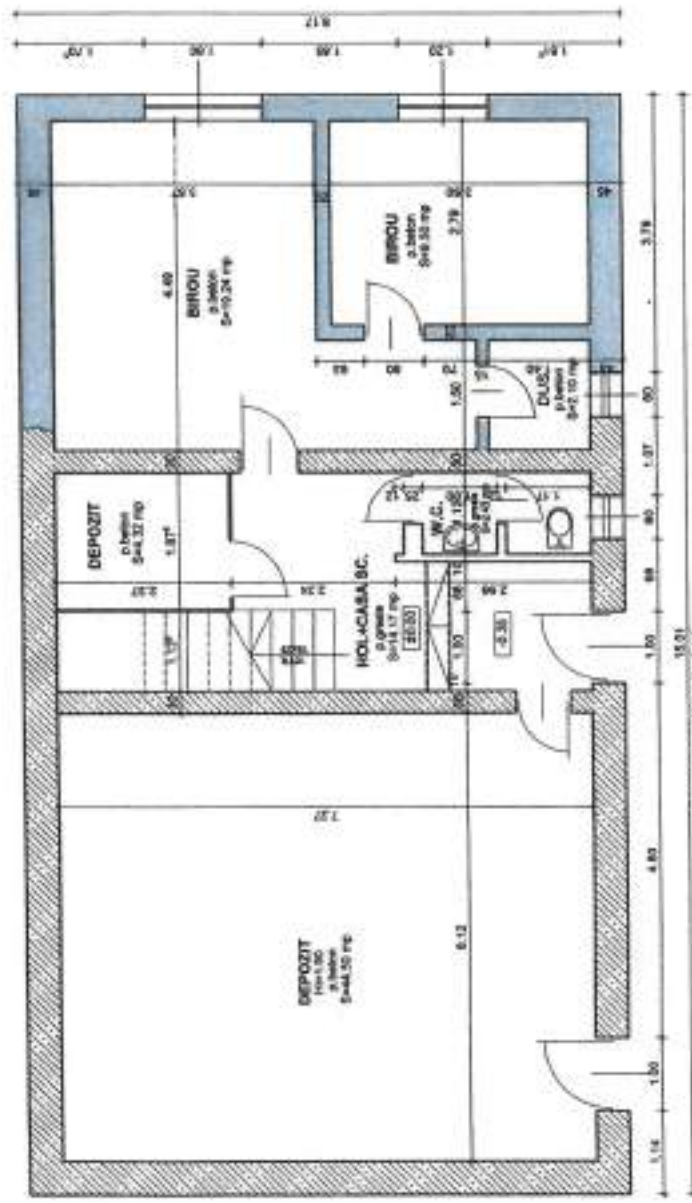
(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

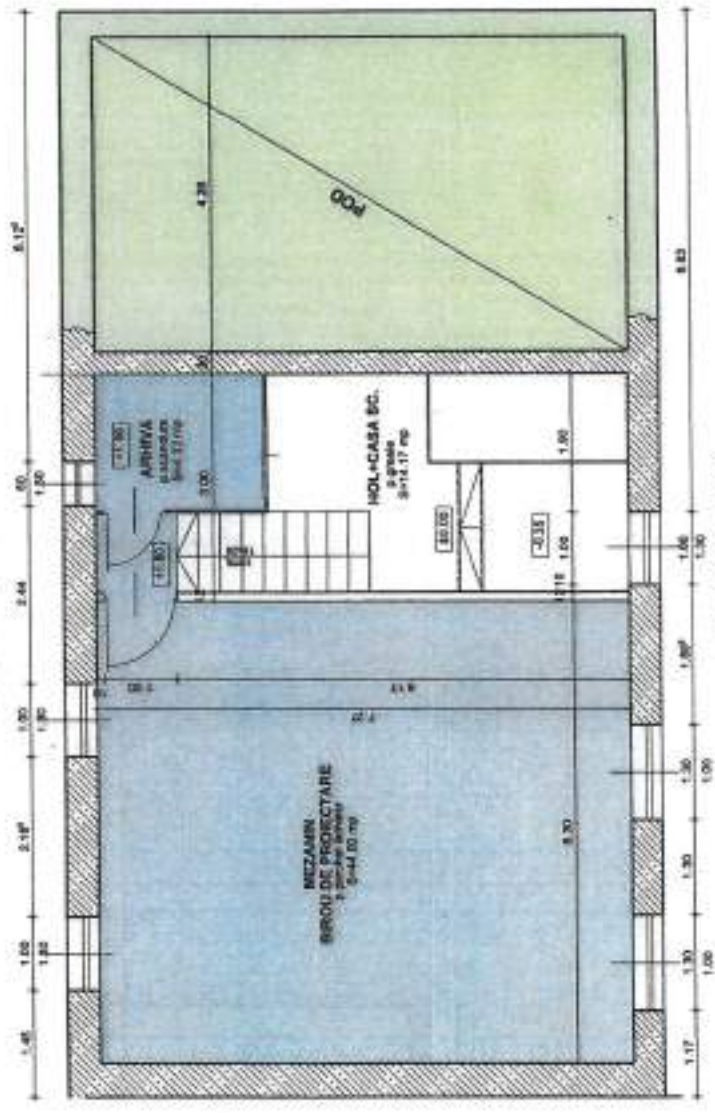
Imobilul înscris în C.F. NR. ...., CARIET, cu Sc=125,00 mp  
Beneficiar: U.A.T. CAREI



Beneficiar		U.A.T. CAREI			
Proiectant		BPOJU DE PROIECTARE - TOMI SERV S.R.L.			
Adresa		Lip. Str. Carol, Str. M. Vasilescu, Nr. 10-12, Juc. Sibiului			
Data 1.00	Data 1.00	Data 1.00	Data 1.00		
Proiectant		RELEUUL PARTIER RELEUUL MEZANIN			
Data 1.00		Data 1.00			
Data 1.00		Data 1.00			
Data 1.00		Data 1.00			



PLAN PARTIER, Sc.1:50



PLAN MEZANIN, Sc.1:50



Construcție în beton, înălțimea de construcție, înălțimea a două etaje până la înălțimea de construcție, cu suprafața construită de 82,34 mp.

A fost construit în anii 1960 și are următoarea structură:

- fundații de beton armat
- planșea beton armat
- acoperș la beton

Fișorul de construcție a fost realizat în anul 2004, 2007 și a fost transformat în Birou de proiectare, pentru a se realiza și mezaninul, cu un planșeu intermediar realizat din structură metalică înscrisă și înscrisă în categoria de construcție pe baza HRA 1201, iar grinzile transversale Profile ca panouri subțiri, Z9999 cu pânzi OCEB peste ele.

- Su. beton: 44,00 mp
- Su. mezanin: 45,00 mp



Construcție în beton, înălțimea de construcție, înălțimea de construcție, cu suprafața construită de 37,02 mp, în Sc=125,00 mp.

A fost construit în anii 1985 ca și Organizație de servicii.

- fundații de beton armat
- planșea beton armat
- acoperș la beton

BILANT TERRITORIAL	
Sc.	= 125,00 mp
Su. deefl.	= 168,00 mp
Su. partier	= 95,00 mp
Su. mezanin	= 91,00 mp
Su. deefl.	= 148,00 mp

OBIECTIV: REABILITARE DEPOZIT - TRANSFORMAT IN BIROU  
 OBIECTUL: LUCRARI INTERIOARE - EXTERIOARE  
 STADIUL FIZIC: LUCRARI  
 Beneficiar: U.A.T. CAREI - BIROUL DE PROIECTARE SC TOMI SERV SRL  
 Proiectant: \_\_\_\_\_  
 Executant: \_\_\_\_\_

#### C4 - LISTA cu cantitati de lucrari pe categorii de lucrari

- lei -

11/7/2022

SECTIUNEA TEHNICA				SECTIUNEA FINANCIARA		
Nr.	Capitolul de lucrari	U.M.	Cantitatea	Pretul unitar (exclusiv TVA) - lei -	TOTALUL (exclusiv TVA) - lei -	
0	1	2	3	4	5 = 3 x 4	
1	CF01A1	Tencuiele interioare driscuite la peretis talpi executate manual, pesuprafete de zidarie de caramida	mp	295.00	39.28	11,587.88
2	CF10B1	Glet aplicat pe tencuiele interioare driscuite	mp	285.00	24.83	7,077.67
3	CQ04A+	Peretide spartitori din placi de gips-carton, montantsimplu, structurametalica, h max = 2,75 m de 12,5 mm grosime, in douastraturi (2+2)...Montant CW 50, distantaintremontanti 60 cm, grosimetotalaperete 100 mm	mp	32.20	87.28	2,810.28
3.L	20010043	Placa GK 12,5 mm	mp	131.38	17.00	2,233.39
3.L	20010050	Vataminala 50 mm	mp	32.20	12.00	386.40
4	RPCJ35B1	Glet de var - ipsos 0-70mm perigips	mp	64.40	14.89	958.91
5	CN04B1	Vopsitorii la interior si exterior, la peretisitavane, executate manual, cu vopseaVinarom	mp	295.00	26.44	7,799.17
5.L	6104353	Vopsea vinarom alba v.108-210 stas 7359-80	kg	97.35	8.90	866.42
6	CK26C+	Ferestrepe toc de PVC cu geamtermopan in 2 atraturi	mp	7.64	53.97	412.30
6.L	20010092	Fereastrapvc 1.3x5.0m-5 bc , 1.3x0.6 m - 12 bc , 0.6x0.6m - 2 bc	mp	7.64	816.00	6,234.24
7	CK34A+	Usa din PVC , interioara un canat	mp	5.67	27.60	156.49
7.L	6720306	Usa PVC 2.1x0.9m - 3 bc	mp	5.67	812.00	4,604.04
8	CK14A1	Usimetaliceconfectionate din profiluri de otelusimetaliceintr-un canat, cu suprafatatoculuipana la 5 mpinclusiv ;	mp	4.20	116.86	490.80
8.L	6306499	Usa metalica 2.1x1.0 m - 2 bc	mp	4.20	865.00	3,633.00
9	CG02D1	Pardoseli din parchetinincaperi cu suprafetepeste 10mp;	mp	44.00	27.13	1,193.72
9.L	2940204	Parchet laminat 8 mm	mp	48.40	30.70	1,485.88
9.L	2960395	Plinta la parchet	ml	26.40	48.31	1,275.38
10	CG11A1	Pardoseli din placi din gresieceramica	mp	14.17	65.89	933.69
10.L	2422197	Placagresie gl.	mp	15.02	35.00	525.71



0	1	2	3	4	5 = 3 x 4
11	CI06A1 Placaj uin faianta la peretisistãlpiplaci de aceeaasiculoaresiacelasi format, fixate cu mortar de cimentmarca M 100—T cu adaos de var pasta de circa 2 cm grosime, la Incaperi cu suprafatamai mica de 10 m2;	mp	9.50	75.96	721.62
11.L	2401777 Faianta alba decor monocm.dr. 150x150x5,5 c. 1 s233	mp	9.98	32.00	319.20
12	RPCE04A2 Izolatiihidrofugepesuprafeteverticaleesaufinclinateexecutate la rece cu...un strat de membranatermosudabila	mp	101.00	62.79	6,342.13
13	IZF31A+ Sistem...pentru termoizolareafatadelor	mp	128.00	118.09	15,115.55
14	CB47A1 Schelametalicatubularalucraripesuprafeteverticalepina la 30 m inaltimeinclusiv ;	mp	150.00	12.35	1,852.26
15	RPCH19A2 Planseuintermediar din structurametalica ( stalpi metal , grinzi profile zincate ) acoperit cu placi OSB 22 mm	mp	44.00	219.94	9,677.26
16	RPCK55D1 Pardoseli din betonsimplumarca B-50, de 10 cm grosimescliviste	mp	44.00	62.68	2,758.11
17	RPCL01A1 Trepte din lemn	m	11.20	64.10	717.96
18	RPCI19XB Jgheaburi tb.zn.0,5mm inadit.prin petrec.pe 20 mm tirantiol-bet.o 6mm,banda ol,cirilig.sem.ir.15 cm	m	15.00	85.76	1,286.36
19	RPCI22XB Burlane din tabl.zn 0,5mm inaditeprin petrec.6cm fixate zid cu bratariol.znrotunde cu d=12,3 cm	m	5.00	81.75	408.73
20	TRB05B15 Transportulmaterialelorprinpurat...direct,materialecomodepesteona 25 kg distanta 50m		1.80	294.96	530.93

	procent	material	manopera	utilaj	transport	total
<b>Cheltulelidirecte:</b>		46,035.15	47,596.51	763.82	0.00	<b>94,395.49</b>
<b>Recapitulatia:</b>	Recapitulatie 2022/8					
<b>Altecheltulelidirecte:</b>						
CAM	2.2500 %	0.00	1,070.92	0.00	0.00	1,070.92
<b>Total inclusivCheltulelidirecte:</b>		<b>46,035.15</b>	<b>48,667.43</b>	<b>763.82</b>	<b>0.00</b>	<b>95,466.41</b>
<b>Cheltuleliindirecte</b>	8.0000 %	3,682.81	3,893.39	61.11	0.00	7,637.31
<b>Total</b>		<b>49,717.97</b>	<b>52,560.82</b>	<b>824.93</b>	<b>0.00</b>	<b>103,103.72</b>
<b>InclusivCheltuleliindirecte:</b>						
<b>TOTAL GENERAL (fara TVA):</b>						<b>103,103.72</b>
<b>TVA:</b>	19.00%					<b>19,589.71</b>
<b>TOTAL GENERAL:</b>						<b>122,693.43</b>

1 euro = 4.94 lei , curs la data de 11/7/2022

Intocmit  
Ing.Kiraly IulluPreședinte de ședință  
HÁGÓ Attila-Nándor

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

## ANEXA 2

Ro. NCL 37 / 2023

Nr crt	Codul de clasificare	Denumire a bunului	Elemente de identificare						Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoarea de inventar	Situția juridică actuală
			CF NOU	Nr. top/ Nr. cad	Suprafața	Adresa	Categoria de folosință	Destinație			
157		Teren	112693	112693	125 mp	Str. Mihai Viteazu	Curti constructii	Intravilan	2020	17.199,00	Domeniul Privat
187	1.5.14	Cladire	112693	112693	125 mp	Str. Mihai Viteazu	Cladire nerezidentiala	Intravilan	2021	150.536,00	Domeniul Privat

Președinte de ședință  
HÁGÓ Attila-Nándor

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

