

**Referat de aprobare Nr. 5071/08.03.2024**  
**privind aprobarea majorării valorilor de inventar a mijloacelor fixe, aparținând**  
**patrimoniului Municipiului Carei – domeniul privat**

**ing. Eugen KOVÁCS , Primar al Municipiului Carei,**

Având în vedere

- Necesitatea unei evidențe mai clare, a valorilor de inventar a mijloacelor fixe, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul privat, ca urmare a reevaluării,

Văzând

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

Inițiez Proiectul de hotărâre privind aprobarea majorării valorilor de inventar a mijloacelor fixe, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul privat și propun Consiliului local aprobarea acestuia.

**PRIMAR**  
**ing. Eugen KOVÁCS**



## PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 81/09.03.2024

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 14.03.2024,

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 5056/08.03.2024 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. 5071/08.03.2024 al Serviciului Juridic, Patrimoniu Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol.

Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 2876/08.02.2024 a bunurilor imobile - teren și construcții, situate în Carei, str. Doina nr 3, din patrimoniul Municipiului Carei, jud. Satu Mare - domeniul privat.

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 2876/08.02.2024 a bunurilor imobile - teren și clădire, situate în Carei, str. Doina nr 3, din patrimoniul Municipiului Carei, jud. Satu Mare - domeniul privat, conform Anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**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.

**INIȚIATOR :**

**PRIMAR**

**[Signature]**





ROMÂNIA

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ - MUNICIPIUL CAREI  
Serviciul Juridic, Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol  
Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 40, 445100 – Carei, jud. Satu Mare  
Tel. : 0261861659, 0261805043, 0261861696

E-mail: [juridic@municipiulcarei.ro](mailto:juridic@municipiulcarei.ro) ; [agricola@municipiulcarei.ro](mailto:agricola@municipiulcarei.ro) ; [patrimoniu@municipiulcarei.ro](mailto:patrimoniu@municipiulcarei.ro)

Compartiment Patrimoniu

Nr. 5071 / 08.03.2024

Raport de specialitate

privind majorarea valorilor de inventar a mijloacelor fixe aparținând  
patrimoniului UAT Municipiul Carei – Imobile Str.Doina nr.3

În conformitate cu prevederile :

- O.G. nr. 81/2003 – privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice cu completările și modificările ulterioare,
- O.M.F. nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice cu completările și modificările ulterioare, care precizează la art. 11, alin.(1) ”Începând cu data de 1 ianuarie 2008, activele fixe corporale de natura construcțiilor și terenurilor aflate în patrimoniul instituțiilor publice vor fi reevaluate cel puțin o dată la 3 ani de o comisie numită de conducătorul instituției publice sau de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare, rezultatele reevaluării urmând a fi înregistrate în contabilitate până la finele anului în care s-a efectuat reevaluarea”.

s-a efectuat reevaluarea din patrimoniului unității a mijloacele fixe „Imobile Str. Doina nr. 3” – înregistrate în Registrul domeniului privat la pozițiile 5030, 5059 și 5060, prin Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Carei cu nr.2876/08.02.2024 – Anexa 1 la prezentul raport, efectuat de către evaluator autorizat Fogas Sergiu Ionel. Conform raportului de evaluare, valorile mijloacelor fixe „Imobile Str. Doina nr.3” sunt :

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| - Teren intravilan Str.Doina 3 | - val. conform raport <b>131.454,00 lei</b> |
| - Clădire Birouri C1           | - val. conform raport <b>101.042,00 lei</b> |
| - Clădire Depozit C2           | - val. conform raport <b>119.551,00 lei</b> |

Valoarea mijloacelor fixe „Imobile Str. Doina nr. 3”, prin această reevaluare crește cu **217.163,00 lei**, datele fiind prezentate în Anexa 2 la prezentul raport.

Având în vedere cele de mai sus, propunem Consiliului Local al Municipiului Carei spre analiză și dezbateră oportunitatea de a lua act asupra noilor valori rezultate conform Raportului de evaluare înregistrat cu nr.2876/08.02.2024 (Anexa nr.1) atașat și posibilitatea de înregistrare a noilor valori în evidențele tehnico-operative conform Anexei nr 2.

Claudiu Ursulescu  
Sef.serviciu

Red. /dact H.P.



EVALUARE IMOBILE DOINA 3

Anexa nr.

Nr. crt	Nr. Inv.	Denumire teren	Adresa	Nr. CF	Nr. top/cad	Suprafata mp	Valoarea initiala	Diferenta din reevaluare	Valoarea reevaluatata	Domeniul	
1	5030	Teren intravilan Str. Doina 3	Str. Doina nr.3	112695	112695	762	77,190.00	54,264.00	131,454.00	Privat	
2	5059	Cladire Birouri C1 – Str. Doina 3	Str. Doina nr.3	112695	112695	58	21,729.00	79,313.00	101,042.00	Privat	
3	5060	Cladire Depozit C2 – Str. Doina 3	Str. Doina nr.3	112695	112695	144	35,965.00	83,586.00	119,551.00	Privat	
<b>TOTAL</b>									<b>134,884.00</b>	<b>217,163.00</b>	<b>352,047.00</b>

Intocmit,

Hadas Peter



Şef Serviciu SJPADPPA

Claudiu Ursulescu

## Fisa mijlocului fix

Numar de inventar 5030

Document provenienta: HCL nr. 150 din 31/08/2020

Valoare de inventar: 77.190,00

Amortizare lunara: 0,00

### Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice

Teren intravilan Str.Doina nr.3

CF:112695; S=741 mp din acte si 762 mp masurat; Curti constructii,  
HCL 150/2020; Pozitie inventar Dom.Privat 151  
HCL.151/31.08.2020 - Drept de servitute Benze SRL

### Loc de folosinta

CONSILIUL MUNICIPAL CAREI/SERVICII SI  
DEZVOLTARE/Terenuri/Terenuri domeniul privat

Grupa: 0

Cod clasificare: 0.1

Cont contabil: 211.01.00

Data dării în folosinta:

Anul: 2020

Luna: 9

Data amortizării complete:

Durata normala de functionare:

0 LUNI

Domeniul:

Privat

Suprafata:

741.000000

Cota de amortizare: 0%

Luna: 2 Anul: 2024

Nr. Inventar de la numar la numar	Documentul (data,felul, numarul)	Operatii care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit	Sold	Soldul contului 105 "Rezerve din reevaluare"
5030	HCL: 150 - 31/08/2020	Valoare initiala Valoare reevaluat	1	2.392,76		2.392,76	
	09/02/2021	Evaluare 2020 - HCL 25/09.02.2021 amortizare ramasa		74.797,24		77.190,00	0,00
		Sold final				77.190,00	0,00
		Valoarea amortizata cumulata			0,00		
		Valoare ramasa de amortizat				0,00	
		Amortizare lunara			0,00		

## Fisa mijlocului fix

Numar de inventar 5059

Document provenienta: HCL nr. 25 din 09/02/2021

Valoare de inventar: 21.729,00

Amortizare lunara: 0,00

### Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice

Cladire Birouri C1 - Str.Doina nr.3

Str.Doina nr.3

CF: 112695, S=58 mp

Raport de evaluare - HCL 25/2021

### Loc de folosinta

CONSILIUL MUNICIPAL CAREI/ADMINISTRATIA LOCALA

Grupa: 1

Cod clasificare: 1.6.4.

Cont contabil: 212.09.01

**Data dării în folosinta:**

Anul: 2021

Luna: 2

**Data amortizării complete:**

Anul: 2071

Luna: 2

**Durata normala de functionare:**

600 LUNI

**Domeniul:**

Privat

**Luna: 2 Anul: 2024**

Cota de amortizare: 5.83%

Nr. Inventar de la numar la numar	Documentul (data, felul, numarul)	Operatii care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit	Sold	Soldul contului 105 "Rezerve din reevaluare"
5059	HCL: 25 - 09/02/2021	Valoare initiala Valoare reevaluat	1	21.729,00		21.729,00	
	.NULL.						0,00
		Sold final				21.729,00	
		Valoarea amortizata cumulata			1.267,70		
		Valoare ramasa de amortizat				20.461,30	
		Amortizare lunara			0,00		



## Fisa mijlocului fix

Numar de inventar 5060

Document provenienta: HCL nr. 25 din 09/02/2021

Valoare de inventar: 35.965,00

Amortizare lunara: 0,00

### Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice

Cladire Depozit C2 - Str.Doina nr.3

Str.Doina nr.3

CF:112695, S=144 mp

Raport de evaluare - HCL 25/2021

### Loc de folosinta

CONSILIUL MUNICIPAL CAREI/ADMINISTRATIA LOCALA

Grupa: 1

Cod clasificare: 1.5.3.

Cont contabil: 212.09.01

Data dării în folosinta:

Anul: 2021

Luna: 2

Data amortizării complete:

Anul: 2051

Luna: 2

Durata normala de functionare:

360 LUNI

Domeniul:

Privat

Luna: 2 Anul: 2024

Cota de amortizare: 9.72%

Nr. Inventar de la numar la numar	Documentul (data,felul, numarul)	Operatii care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit	Sold	Soldul contului 105 "Rezerve din reevaluare"
5060	HCL: 25 - 09/02/2021	Valoare initiala	1	35.965,00			
		Valoare reevaluată				35.965,00	
	.NULL.						
		Sold final				35.965,00	0,00
		Valoarea amortizata cumulata			3.496,50		
		Valoare ramasa de amortizat				32.468,50	
		Amortizare lunara			0,00		

SSP PASPPA

15.02.2024

2876  
08.02.2024

# Raport de evaluare

a proprietății imobiliare: teren + construcții, Carei, str. Doina 3, Jud.

Satu Mare

Adresa: Mun. Carei, str. Doina, nr.3, jud Satu Mare.

Client: UAT Municipiul Carei

Utilizator: UAT Municipiul Carei

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

Evaluator

Fogas Emilian Horațiu

Nr. Leg. 12600



Evaluator

Fogas Sergiu Ionel

Nr. Leg. 19113



## 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 .....	8
1.7 Natura și sursa informațiilor utilizate.....	8
1.8 Ipoteze generale și ipoteze speciale.....	9
1.9 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....	10
1.10 Declararea conformității cu SEV .....	11
1.11 Descrierea raportului.....	11
Capitolul 2. Prezentarea datelor .....	11
2.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	11
2.2 Descrierea situației juridice.....	11
2.3 Descrierea terenului .....	12
2.4 Descrierea Construcțiilor .....	12
2.5 Istoricul proprietății subiect .....	12
Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare .....	13
3.1 Definirea produsului imobiliar.....	13
3.2 Delimitarea pieței .....	13
3.3 Analiza cererii .....	14
3.4 Analiza ofertei.....	14
3.4 Echilibrul pieței.....	15



Capitolul 4. Cea mai bună utilizare.....	15
Capitolul 5. Evaluarea.....	15
5.1 Evaluarea terenului .....	15
5.2 Abordarea prin cost.....	18
5.3 Abordare prin venit .....	20
5.4 Abordarea prin piață.....	20
Capitolul 6.Reconcilierea valorilor din abordări - Concluziile evaluării.....	21
Anexe .....	22

## Sinteza raportului

În conformitate cu datele înregistrate și analizate colectate de Evaluator, prezentul raport de evaluare, se adresează numai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, în calitate de destinatar; evaluarea s-a făcut în vederea informării clientului UAT Municipiul Carei; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț.

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea construcție comercială, din mun. Carei, str. Doina, nr.3, 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 25.01.2024

Evaluarea s-a realizat cu scopul, desemnat de către utilizator de oferire de asistență clientului pentru înregistrarea în contabilitate a valorii juste pentru teren și construcții.

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

Estimările și concluziile se bazează pe informații și date pe care le consider adevărate și corecte, la fel și concluziile inspecției asupra proprietății.

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.

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

Subiect	VALOAREA DE PIAȚĂ (EURO)a proprietății	VALOAREA DE PIAȚĂ (LEI)a proprietății
Clădiri total	44433	220593
Teren	26415	131454
Total proprietate	70848	352,047

Evaluator

Fogas Emilian Horațiu

Evaluator

Foga

Nr. 1

## Certificare

Subsemnații certificăm în cunoștință de cauză că afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Posedăm 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

Fogas Emilian Horațiu

Nr. Leg. 12609



Evaluator

Fogas Sergiu Ionel





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

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

Prezentul raport este realizat de către Fogaș Sergiu Ionel, membru titular, având numărul de legitimație 19113 și de Fogaș Emilian Horașiu având număr de legitimație 12609. Putem oferi o evaluare obiectivă și imparțială. Nu prezintă existența unui conflict de interese pentru noi.

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

Prezentul raport are drept client persoana juridică UAT Municipiul Carei, având adresa sediului în mun. Carei, str. 1 Decembrie 1918, nr 40, jud. Satu Mare, identificată cu C.I.F. 4481160.

Calitatea de utilizator desemnat îi revine exclusiv UAT Municipiul Carei

### **1.3 Scopul evaluării**

Evaluarea s-a realizat cu scopul, desemnat de către utilizator de oferire de asistență clientului pentru înregistrarea în contabilitate a valorii juste pentru teren și construcții.

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

Proprietatea imobiliară subiect este curte cu construcții (clădiri comerciale), situat în municipiul Carei, str. Doina, nr 3, județul Satu Mare, în intravilan. Localizarea fiind în zona comercială centrală a municipiului, în imediata vecinătate se află Parcul Dendrologic, alte spații comerciale, case cu caracter rezidențial. Accesul se face direct de pe strada secundară (asfaltată) cu acces la str. Iuliu Maniu

Proprietatea (teren împrejmuit) are o suprafață de 762 m<sup>2</sup> și o suprafață construită desfășurată de 202 m<sup>2</sup> înregistrat în cartea funciară cu numărul 112695 Carei, și are număr cadastral 112695, iar clădirile au următoarele nr. cadastrale 112695 – C1 și C2.

Imobilul evaluat se află în proprietatea în baza următoarelor documente:

Dobândirea:

Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărată, dobândită prin Lege, cota actuală 1/1. Dreptul de proprietate sunt înscrise în Act Administrativ nr. 150, din 31/08/2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CAREI; Act Administrativ nr. 15015, din 08/09/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAREI; Act Administrativ nr. 26302, din 09/09/2020 emis de

PRIMARIA MUNICIPIULUI CAREI; Act Administrativ nr. 15260, din 10/09/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAREI; Act Administrativ nr. 150, din 31/08/2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CAREI; Act. Administrativ nr. 15260, din 10/09/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAREI; Act Administrativ nr. 15015, din 08/09/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAREI; Act Administrativ nr. 26302, din 09/09/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAREI.

Proprietatea se află în domeniul privat al municipiului Carei.

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

Nu ne asumăm nicio responsabilitate 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 justă. Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, definiția valorii juste este următoarea „Astfel, valoarea „justă” este acea valoare dreaptă și echitabilă. Acest termen încorporează el însuși conceptul de compensație (despăgubire) adecvată, ceea ce corespunde cerințelor de dreptate și echitate. Astfel, valoarea „justă” este acea valoare dreaptă și echitabilă. Acest termen încorporează el însuși conceptul de compensație (despăgubire) adecvată, ceea ce corespunde cerințelor de dreptate și echitate”(SEV 104 Tipuri de valori)

#### **Data inspecției**

Inspecția proprietății imobiliare a fost efectuată de către Fogaș Sergiu Ionel, în data de 25.01.2024

La momentul inspecției au fost identificate două construcții cu caracter comercial.

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, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică satisfăcătoare

#### **Data evaluării**



Data evaluării este 25/01/2024; 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 4.9765 RON/EURO.

**Data raportului 05.02.2024**

### **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.

Evaluatorul s-a consultat cu furnizorii de utilități din zonă pentru informații privind costurile pentru eventualele amenajări; Catalog I. Clădiri din lucrarea Costuri de Reconstrucție- Costuri de Înlocuire, autor ing. Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL, București.2018- cu indicii de actualizare pe perioada 2023-2024.

### **1.7 Natura și sursa informațiilor utilizate**

Pentru a putea realiza raportul de evaluare s-au folosit informații primite de la proprietar, date culese în timpul inspecției, informații colectate în urma cercetării pieței, și căutarea de informații relevante.

Informațiile de la proprietar sunt:

- Informații și date de identificare ale proprietății imobile evaluate (adresă, delimitare fizică etc.)
- Date despre dreptul de proprietate asupra proprietății imobile evaluate documente doveditoare a dreptului de proprietate (Extras de Carte Funciară)
- Istoricul proprietății: construcțiile edificate pe teren, au anul pif 1987

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.

Evaluatorul a mai cules informații de la agenți economici din domeniul construcției în legătură 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 2023-2024.

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;
- Date despre costul de înlocuire net;
- Date despre proprietate(dreptul de proprietate, dimensiuni și caracteristici tehnice ale construcției).

### **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;

- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din planul de delimitare a imobilului oferit de către reprezentantul clientului; 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 depozitul, chiar dacă nu s-a efectuat nici un fel de investigație în legătură cu existența unei contaminații, sau cu starea tehnică;
- Se presupune că sunt respectate toate restricțiile urbanistice din zonă;
- Evaluatorul are întreaga responsabilitate pentru opiniile în prezentul raport;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Nu există drept de ipotecă asupra proprietății imobiliare.
- Evaluatorul alocă valorile de piață asupra componentelor proprietății imobiliare subiect.
- valorile estimate pentru construcții, de către evaluatori, sunt asimilate, deoarece fiecare edificiu are specificații similare cu cele întâlnite în catalogul de cost.
- Există sarcini de servitute asupra terenului.

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

## **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.

### **2.2 Descrierea situației juridice**

Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărată, dobândită prin Lege, cota actuală 1/1. Dreptul de proprietate sunt înscrise în Act Administrativ nr. 150, din 31/08/2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CAREI; Act Administrativ nr. 15015, din 08/09/2020 emis de



PRIMARIA MUNICIPIULUI CAREI; Act Administrativ nr. 26302, din 09/09/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAREI; Act Administrativ nr. 15260, din 10/09/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAREI; Act Administrativ nr. 150, din 31/08/2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CAREI; Act. Administrativ nr. 15260, din 10/09/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAREI; Act Administrativ nr. 15015, din 08/09/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAREI; Act Administrativ nr. 26302, din 09/09/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAREI.

Proprietatea se află în domeniul public al municipiului Carei.

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

### **2.3 Descrierea terenului**

Terenul evaluat are suprafața de 762 m<sup>2</sup>, are formă neregulată, are deschidere la drumuri secundar (str. Doina). Terenul este împrejmuit. Există edificate 2 construcții cu caracter comercial

Pe teren găsim următoarele utilități: apă -canal, curent electric, gaze. Pe stradă există iluminat public.

### **2.4 Descrierea Construcțiilor**

Construcțiile evaluate sunt reprezentate de 2 clădiri comerciale utilizate pentru preluarea, înmagazinarea și desfacerea cerealelor. Suprafața construită este de 202 m<sup>2</sup>(Extras CF).

În inspecției efectuate de evaluator s-a constatat că pe imobil sunt următoarele construcții:

**Alte informații:** În urma inspecției s-a constatat că starea în care se aflau elementele construcțiilor este apreciată ca fiind satisfăcătoare.

Informațiile prezentate mai sus, sunt pe baza inspecției făcute de către evaluator și conform declarației persoanei care a însoțit evaluatorul la momentul inspecției și a Extrasului CF pus la dispoziție.

### **2.5 Istoricul proprietății subiect**

Evaluatorului nu i se aduc la cunoștință alte informații privind istoricul proprietății

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

Carei este un orașel situat în nord-vestul României și face parte din județul Satu Mare. Acesta are o populație de aproximativ 19.000 de locuitori și se bucură de un patrimoniu istoric bogat, cu un castel și alte obiective turistice. De asemenea, are un ștrand termal, ceea ce poate atrage turiști și investitori în domeniul turismului.

În ceea ce privește piața imobiliară din Carei, aceasta poate fi caracterizată astfel:

**Oferta imobiliară:** Carei oferă o gamă variată de proprietăți imobiliare, inclusiv apartamente, case și terenuri. Având în vedere dimensiunea relativ mică a orașului, oferta poate fi mai restrânsă în comparație cu orașele mai mari, dar există opțiuni disponibile pentru cumpărători.

**Prețuri:** Prețurile proprietăților imobiliare din Carei sunt, în general, mai accesibile decât cele din orașele mari din țară. Cu toate acestea, prețurile pot varia în funcție de localizare, dimensiunea și dotările proprietăților.

**Atracții turistice:** Prezența unui castel și a unui ștrand termal poate influența cererea de proprietăți în zonă. Turiștii și investitorii în turism ar putea fi atrași de posibilitatea de a achiziționa proprietăți pentru închiriere pe termen scurt sau alte investiții legate de turism.

**Industria agricolă:** Fiind într-o zonă cunoscută pentru agricultură, industria agricolă poate influența cererea de proprietăți în diferite moduri. Lucrătorii din agricultură și investitorii pot fi atrași de achiziționarea proprietăților pentru a fi mai aproape de locul de muncă sau pentru a dezvolta afaceri agricole.

**Demografie:** Structura demografică a populației din Carei poate afecta cererea de proprietăți. Dacă orașul atrage tinere familii sau persoane în vârstă în căutarea unui mediu mai liniștit, cererea pentru diferite tipuri de proprietăți poate varia.

#### **3.1 Definirea produsului imobiliar**

Imobilele subiect sunt construcții cu caracter comercial în zonă centrală a municipiului Carei, județul Satu Mare, având suprafața terenului de 762 m<sup>2</sup> și o suprafață construită desfășurată de 202 m<sup>2</sup>. Imobilul se află la 500 cm de centrul municipiului.

#### **3.2 Delimitarea pieței**

Piața specifică, analizată de evaluator, este delimitată de proprietățile industriale aflate în municipiul Carei. Se vor analiza oferte și tranzacții ale imobilelor industriale. Posibili utilizatori ai acestor proprietăți sunt potențiali investitori din țară, străini sau locali.



### 3.3 Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate pentru care există dorința de cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze în funcție de schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. La data evaluării cererea de spații de acest tip este aproape inexistentă, practic fiind imposibile previziuni asupra cererii viitoare.

### 3.4 Analiza ofertei

Oferta pentru vânzări nu este competitivă pe piața din Carei pentru aceste tipuri de proprietăți.

Oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

În urma consultării și ofertei de pe piața imobiliară din Carei s-au luat în considerare cantitatea și calitatea datelor comparabile pentru evaluarea proprietății imobiliare subiect. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din mediul online de pe site-uri de vânzare. Evaluatorul a intervievat telefonic o parte din ofertanți.

Proprietățile comparabile utilizate în analiza ofertei sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Nr crt.	Suprafața (mp)	Preț unitar EURO	Preț (euro)	Planeitatea	Drept de proprietate transmis	Utilități	intavilan
1.	600 ofertă	55	33 000	Drept	Integral	La limita	Da
2.	760 ofertă	51	38 500	Drept	Integral	La limita	Da
3.	707 ofertă	61	43 000	Drept	Integral	La limita	Da



Existența ofertei la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică raritatea acestui tip de proprietate. Oferta de vânzare a unor construcții similare este aproape inexistentă, deoarece aceste imobile sunt rare

### **3.4 Echilibrul pieței**

Nu se poate oferi o valoare procentuală, dar din câte s-a observat în analiza cererii și a ofertei că piața este o piață inactivă în care nivelul cererii este mai considerabil mic din motive economice. decât nivelul ofertei, ceea ce duce la prețuri mai mici pentru ofertanți. Puterea de cumpărare nu este cea mai performantă, și nu acoperă o bună parte 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 în funcție 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. Valoarea de piață a unui activ reflectă întotdeauna cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare poate fi utilizarea curentă a imobilului sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar putea intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Având în vedere că nu a fost pus la dispoziția Evaluatorului un certificat de urbanism, sau un plan urbanistic general recent care să redea reglementările zonale, Evaluatorul nu este în măsură să aprecieze dacă utilizarea curentă este conformă cu reglementările urbanistice actuale, dar în zona în care se află subiectul raportului este preponderent industrială, iar utilizarea curentă a proprietății este tot industrială

În concluzie evaluarea se face în ipoteza utilizării: comerciale

## **Capitolul 5. Evaluarea**

### **5.1 Evaluarea terenului**

Terenul evaluat are suprafață de 762 m<sup>2</sup>. Aceasta este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media, online, sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea pe metru pătrat rezultată în urma analizării ofertelor cu terenuri libere în zonă.

**ABORDAREA PRIN PIATA (pentru teren)**

1 Euro=

4.9765

Lei

TEREN CONSIDERAT LIBER	Str. Doina nr 3	Stefan Octavian Iosif	Str. Const. Mille	zona strandului
		ofertă	ofertă	ofertă
Suprafata [mp]	507	600	760	707
Front si raportul laturilor	9.8 raport 8.3	30m, raport 1:1	30, raport 1:0,8	30 m, raport 1:0.8
PREȚ VÂNZARE (EURO/mp)	?	€ 55	€ 51	€ 61
<b>1 CONDIȚII DE PIATĂ</b>				
Condiții ale pieței		ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare pentru condiții ale pieței		-5%	-5%	-5%
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 52	€ 48	€ 58
Explicații ajustări		marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării
<b>2 RESTRICTII LEGALE</b>				
Restricții legale	drept de servitute	fara	fara	fara
Ajustare pentru restricții legale		-€ 10.00	-€ 10.00	-€ 10.00
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 42.25	€ 38.45	€ 47.95
Explicații ajustări		s-a estimat o depreciere de -20% pe baza rationamentului profesional pentru existenta dreptului de servitute	s-a estimat o depreciere de -20% pe baza rationamentului profesional pentru existenta dreptului de servitute	s-a estimat o depreciere de -20% pe baza rationamentului profesional pentru existenta dreptului de servitute
<b>3 CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
Condiții de finanțare	plată integrală BANCAR	similar	similar	similar
Ajustare pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 42.25	€ 38.45	€ 47.95
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>4 CHELTUIELI IMEDIATE DUPE CUMPARARE</b>				
Cheltuieli imediate dupa cumparare	CLADIRI DEMOLABILE	fara	fara	fara
Ajustare pt. Cheltuieli		-€ 2.57	-€ 2.57	-€ 2.57
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 39.68	€ 35.88	€ 45.38
Explicații ajustări		TERENUL COMPARAT ESTE LIBER DE CONSTRUCTII, VALOAREA AJUSTARILOR ESTE VALAOREA PE MP DE TEREN A DEMOLARII CONSTRUCTIILOR	TERENUL COMPARAT ESTE LIBER DE CONSTRUCTII, VALOAREA AJUSTARILOR ESTE VALAOREA PE MP DE TEREN A DEMOLARII CONSTRUCTIILOR	TERENUL COMPARAT ESTE LIBER DE CONSTRUCTII, VALOAREA AJUSTARILOR ESTE VALAOREA PE MP DE TEREN A DEMOLARII CONSTRUCTIILOR
<b>5 CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
Condiții de vânzare	atipice	atipice	obiective	obiective
Ajustare pt. condiții de vânzare	(motivația părților)	-€ 2.00	-€ 2.00	-€ 2.00
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 37.68	€ 33.88	€ 43.38
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>6 DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
Drepturi de proprietate transmise		integral	integral	integral
Ajustare pentru drepturi de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 37.68	€ 33.88	€ 43.38
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>7 LOCALIZARE</b>				
Localizare	Str. Doina nr 3	Stefan Octavian Iosif	Str. Const. Mille	zona strandului
Ajustare pentru localizare		0%	5%	0%
		€ 0.00	€ 1.89	€ 0.00
Explicații ajustări		nu este cazul	ajustare datorata localizarii inferioare	nu este cazul
Front, forma, raport dimensiuni	9.6 raport 8.3	30m, raport 1:1	30, raport 1:0,8	30 m, raport 1:0.8
		-5%	-5%	-5%
Ajustare pt. front, formă, dimensiuni		-€ 1.88	-€ 1.69	-€ 2.17
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>8 CARACTERISTICI FIZICE</b>				
Suprafata (mp)	762	600	760	707
		0%	0%	0%



Ajustare pentru suprafata		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Explicații ajustări		ajustare functie de suprafata (o suprafata mai mare se tranzactioneaza cu pret unitar mai mic)	ajustare functie de suprafata (o suprafata mai mare se tranzactioneaza cu pret unitar mai mic)	ajustare functie de suprafata (o suprafata mai mare se tranzactioneaza cu pret unitar mai mic)
Topografia (planitate)	plana -neregulat	plan paralelogram	plana dreunghi	plana similar
		-3%	-3%	-3%
Ajustare pt. topografie		-€ 1.13	-€ 1.02	-€ 1.30
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Acces șosea	Drum secundar	Drum secundar	Drum secundar	Drum secundar
		0%	0%	0%
Ajustare pt. acces		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Regim inaltime	P	P+E	P+E	P+E
		0%	0%	0%
Ajustare pentru constructie		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>9</b>	<b>CARACTERISTICI ECONOMICE</b>			
Utilități disponibile	toate la limita terenului	toate la limita terenului	toate la limita	toate la limita
		0%	0%	0%
Ajustare pentru utilități		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Explicații ajustări		reprezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități
<b>10</b>	<b>TIPUL TERENULUI</b>	Intravilan	intravilan	intravilan
		0%	0%	0%
Ajustare pentru tipul zonei		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>10</b>	<b>CEA MAI BUNA UTILIZARE</b>	rezidențial	rezidențial	rezidențial
		0%	0%	0%
Ajustare pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret ajustat (EURO/mp)		34.67	33	40
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 15.06	-€ 13.07	-€ 15.52
	(procentual)	-27%	-26%	-25%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 15.06	€ 16.45	€ 15.52
	(procentual)	27%	32%	25%
<b>N</b>	<b>Suprafață (mp)</b>	<b>Valoare unitară (euro/mp)</b>	<b>Valoare piață (euro)</b>	<b>Valoare piață (lei)</b>
<b>1</b>	<b>762</b>	<b>34.67</b>	<b>26,415</b>	<b>131,454</b>

Evaluator

Fogas Emilian Horațiu

Nr. Leg. 12609



Evaluator

Fogas Sergiu Ionel

Nr. Leg. 19113





## **5.2 Abordarea prin cost**

### **Evaluare teren**

Terenul a fost evaluat în capitolul anterior, iar valoarea acestuia este estimată la 26415 euro, adică 131454 lei.

### **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.

Această valoare s-a stabilit pe baza informațiilor puse la dispoziție de către client 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 elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de înlocuire net, pe total și pe categorii de lucrări;

Descrierea elementelor constructive este detaliată în tabelele din anexa 5.

### **Estimarea deprecierei cumulate**

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apărea 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 această 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).
- Au fost estimate mai multe valori procentuale în ceea ce privește deprecierea fizică a construcțiilor. Procentele au fost estimate pe baza normativului de estimare a depreciierilor fizice și a raportului dintre vârsta efectivă și cea ponderată. Aceste valori sunt prezentate în tabelul care prezintă toate construcțiile evaluate, prezentat în anexe
- **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).
- **Deprecierea externă** – se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, amplasarea în zona, urbanismul, finanțarea, etc.
- există date cu privire la evoluția cererii sau al altor elemente externe care ar putea influența valoarea, necesită depreciere externă de 10% deoarece din punct de vedere al

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

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

Subiect	VALOAREA DE PIAȚĂ (EURO) <sup>a</sup> proprietății	VALOAREA DE PIAȚĂ (LEI) <sup>a</sup> proprietății
Clădiri total	<b>44433</b>	<b>220593</b>
Teren	<b>26415</b>	<b>131454</b>
Total proprietate	<b>70848</b>	<b>352,047</b>

#### **5.3 Abordare prin venit**

Utilizarea abordării prin venit nu a putut fi dusă la bun sfârșit, scopul prezentei evaluări este cel de a oferi valori elementelor imobil teren și imobil construcții pentru înregistrarea acestora în conturile de contabilitate. Iar în urma demersului de colectarea informațiilor nu a găsit informații suficiente și adecvate pentru utilizarea acestei abordări.

#### **5.4 Abordarea prin piață**

Utilizarea abordării prin piață (comparație) nu a putut fi dusă la bun sfârșit, scopul prezentei evaluări este cel de a oferi valori elementelor imobil teren și imobil construcții pentru înregistrarea acestora în conturile de contabilitate. Iar în urma demersului de colectarea informațiilor nu a găsit informații suficiente și adecvate pentru utilizarea acestei abordări.



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

Alegerea valorii finale s-a facut pe baza analizei criteriale: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor ducand la estimarea unei valori de piata a proprietatii evaluate fundamentata si semnificativa.

**Adecvarea.** Avand in vedere scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii, consider adecvata alegerea valorii de piata obtinuta prin abordarea prin venit .

**Precizia.** Evaluatorul a identificat proprietati similare disponibile la vanzare, iar informatiile folosite in evaluarea proprietatii prin abordarea prin venit sunt precise si adecvate.

**Suficiența informatiilor.** Cantitatea, dar si calitatea informatiilor avute la dispozitie in procesul de evaluare sunt adecvate in cadrul abordarii prin cost.

In opinia evaluatorului, valoarea de piață pentru proprietatea evaluata este cea estimata prin abordarea prin cost

Subiect	VALOAREA DE PIAȚĂ (EURO)a proprietății	VALOAREA DE PIAȚĂ (LEI)a proprietății
Clădiri total	44433	220593
Teren	26415	131454
Total proprietate	70848	352,047

Evaluator

Fogas Emilian Horațiu

Nr. Leg. 12609



Evaluator

Fogas Sergiu Ionel

Nr. Leg. 19113



# Anexe

## **Anexa 1: Documente de proprietate**



**CARTE FUNCİARĂ NR. 112695**

**COPIE**

Carte Funciară Nr. 112695 Carei

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:112497

Adresa: Loc. Carei, Str Doina, Nr. 3, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	112695	762	Teren împrejmuit;

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	112695-C1	Loc. Carei, Str Doina, Nr. 3, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; An construire:1962; S. construita la sol:58 mp; S. construita desfasurata:58 mp; Birouri tip P
A1.2	112695-C2	Loc. Carei, Str Doina, Nr. 3, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; An construire:1962; S. construita la sol:144 mp; S. construita desfasurata:144 mp; Depozit tip P

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>22812 / 09/09/2020</b>		
Act Administrativ nr. 150, din 31/08/2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CAREI; Act Administrativ nr. 15015, din 08/09/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAREI; Act Administrativ nr. 26302, din 09/09/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAREI; Act Administrativ nr. 15260, din 10/09/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAREI;		
B1	Se deschide C.F. nr. 112695 /UAT Carei in baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicata si a regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G al ANCPI nr.700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 112695/ UAT Carei descris in partea I, adus din CF nr. 112497 /UAT Carei	A1
Ordin nr. 445, din 09/06/1992 emis de Ministerul Culturii;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE in seria rangului inch. cf. 123/1967 in baza dec. 218/1960, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiale 1/1 1) STATUL R.S. ROMANIA OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 112497/Carei, inscrisa prin incheierea nr. 732 din 14/05/1994;	/ B.4 A1
Act Administrativ nr. 150, din 31/08/2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CAREI; Act Administrativ nr. 15260, din 10/09/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAREI; Act Administrativ nr. 15015, din 08/09/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAREI; Act Administrativ nr. 26302, din 09/09/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAREI;		
B3	se noteaza actualizare informatii cadastrale privind atribuirea numarului cadastral 112695 , inscrierea suprafetei masurate a terenului de 762 mp, notarea constructiei C1- Birouri tip P si C2- Depozit tip P , notarea adresei in str. Doina nr.3	A1, A1.1, A1.2
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE in seria rang. inch. nr. 123/1967, in baza dec. 218/1960 in seria rang. inch. nr. 732/1994 si in baza HCL. 150/2020, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL CAREI, CIF:4481160, Domeniul privat	A1, A1.1, A1.2

**C. Partea III. SARCINI**

Privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
	<b>2020</b>
	21, din 14/09/2020 emis de Cheresiesiu Zsolt; Act Notarial nr. 86, din 14/09/2020 emis de

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C1	Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere cu masina si cu piciorul asupra terenului cu nr. cad. 112695 in favoarea proprietarilor din totdeauna a parcelei cu nr. top. 493/1 inscrisa in cf. nr. 100941 Carei	A1

*Neutilizabil în Circuitul Civil*

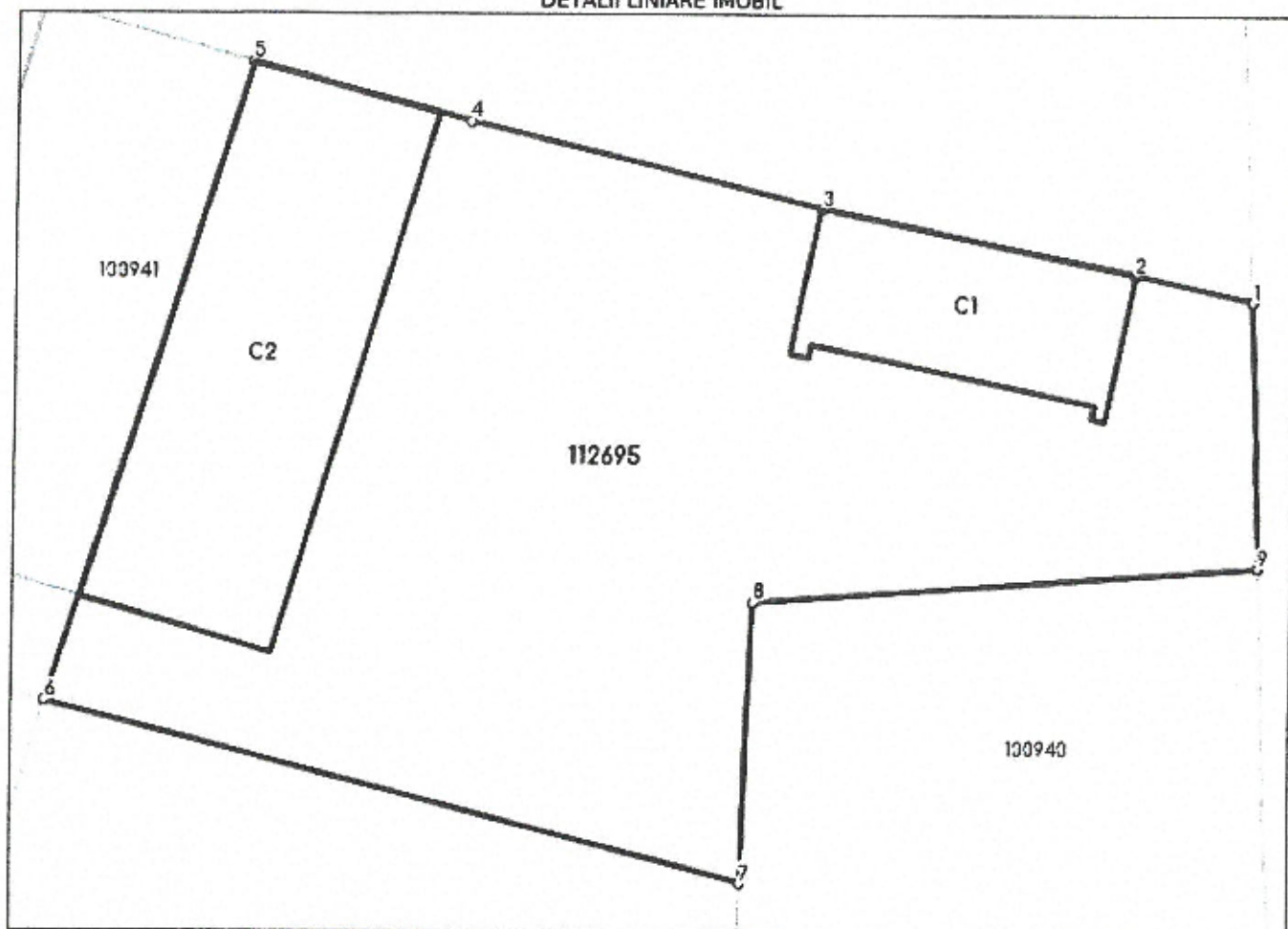


## Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
112695	762	

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	25	-	491/4	-	
2	curti constructii	DA	737	-	491/7	-	

## Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	112695-C1	constructii administrative si social culturale	58	Cu acte	Nr. niveluri:1; An construire:1962; S. construita la sol:58 mp; S. construita desfasurata:58 mp; Birouri tip P
A1.2	112695-C2	constructii industriale si edilitare	144	Cu acte	Nr. niveluri:1; An construire:1962; S. construita la sol:144 mp; S. construita desfasurata:144 mp; Depozit tip P

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
---------------	---------------	------------------------



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.277
2	3	11.611
3	4	13.068
4	5	8.109
5	6	24.226
6	7	25.866
7	8	10.175
8	9	18.183
9	1	9.61

\*\* 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.

Neutilizabil în Circuitul  
Civil

## **Anexa 2: Poze cu proprietatea subiect.**





Yalabji 2024  
KUMUK  
ANEVAS



**Anexa 3: tabel centralizator pentru calcularea  
costurilor de înlocuire împreună cu fișele de cost**

# RAPORT DE EVALUARE nr. 512

Beneficiar raport: UAT MUNICIPIU CAREI Destinatari: UAT MUNICIPIUL CAREI  
 Proprietate Evaluata: Construcții edilitare  
 SATU-MARE, CAREI, str. Doina, nr3

Data evaluarii: 25.01.2024 / Curs la data evaluarii: 4,965 lei/EUR  
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Coef. corectia manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Grad seismic: 7

## EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. fizica (%)	Depr. functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucr ramase a executa (lei)
1	c1	Constructie comerciala	1962	S	62	39	58	310.135	62.469	63,8	0	10	101.042	20.353	100,00	
2	c2	constructie edilitara	1962	S	62	62	144	664.171	133.781	80	0	10	119.551	24.081	100,00	
		<b>TOTAL CONSTRUCTIILOR</b>						<b>974.306</b>	<b>196.251</b>				<b>220.593</b>	<b>44.433</b>		
		- Valoarea din tabel nu contin TVA														
		- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" este calculata pe baza costului de constructie si nu pe baza costului de constructie considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile (Anexa 2)														





FISA NR. 1 - Constructie comerciala

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11
3	INBRAMAC	Sarpanta + invelitoare tigla Bramac + igheaburi + burtane		mp acoperis	S	58	552,24	32.029,92	100,00	32.030	0	5
4	FOBFS	Finisej obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tampiane lemn, covor pvc pe suport textil (sau lamplante PVC cu geam termopan si parchet laminat), fatanta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuilei tip strop)		mpAd	S	58	2.124,57	123.225,06	100,00	123.225	0	1
7	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	S	58	345,26	20.025,08	100,00	20.025	0	1
8	INCELS	Instalatie de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetal de tip Siral		mpAd	S	58	275,40	15.973,20	100,00	15.973	0	1
9	LAVWC	Lavoar + WC (obisnuite)		ansamblu	S	1	3.881,18	3.881,18	100,00	3.881	0	1
10	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subzol	S	58	440,36	25.540,88	100,00	25.541	0	1
11	7ZIDCAR30PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidare caramida 30 cm - include stalpisoni, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd	S	58	1.542,41	89.459,78	100,00	89.460	0	1
		TOTAL FISA						310.135		310.135	0	



FISA NR. 1 - Constructie editiara

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11
1	7STRMAGP	Structura cladire magazin parter fara subzol - pe cadre din beton armat, inchideri si compartimentari din zidarie		mp Ad	S	144	1.293,85	186.314,40	100,00	186.314	0	2



2	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanita din lemn ecarisat; include si costul jgheburilor si burianelor din tabla zincata	mp accpens	S	144	567,38	81.702,72	100,00	81.703	0	1	3
5	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tampiari lemn, covor pvc pe suport textil (sau tampiari PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieii tip strop)	mpAd	S	144	2.124,57	305.938,08	100,00	305.938	0	1	3
6	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti siabi	mpAd	S	144	345,26	49.717,44	100,00	49.717	0	1	3
12	FVINAR	Finisaj cu tencuiala driscuita si vinarom	mp fatada	S	144	281,24	40.498,56	100,00	40.499	0	1	3
TOTAL FISA										0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.9) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje. Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat i indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabilii la data evaluarii

- 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, sinucturi MiTek si constructii speciale", 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C. 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUIITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVA 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2023-2024) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator