

**Referat de aprobare Nr. 19271/21.09.2023**  
**privind aprobarea majorării valorii de inventar a unui mijloc fix, Teren intravilan după UNIO , aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public**

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

Având în vedere

- Necesitatea unei mai bune administrări și evidențe a patrimoniului Municipiului Carei,

*Văzând prevederile:*

- 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, art. 139 alin.3 lit.g din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ,

Inițiez Proiectul de hotărâre privind aprobarea majorării valorii de inventar a unui mijloc fix, Teren intravilan după UNIO , aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public și propun Consiliului local aprobarea acestuia.

**PRIMAR**  
**ing. Eugen KOVÁCS**



**PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 269/21.09.2023**

**privind aprobarea majorării valorilor de inventar a unui mijloc fix, Teren intravilan după UNIO , aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public**

Consiliul local al Municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință ordinară, la data de 26.09.2023.

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 19271/21.09.2023 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea majorării valorilor de inventar a unui mijloc fix, Teren intravilan după UNIO , aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public

Având în vedere :

Raportul de specialitate nr. 19285/21.09.2023 al Serviciului Patrimoniu Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol.

Raportul de evaluare nr. 8/26.07.2023 a unui mijloc fix, Teren intravilan după UNIO , aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public, înscris în CF nr 114337 Carei, înregistrat la Primăria Carei nr 17065/23.08.2023,

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, art. 139 alin.3 lit.g din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ,

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art.1.** Se aprobă valoarea cuprinsă în Raportul de evaluare nr. 8/26.07.2023 a unui mijloc fix, Teren intravilan după UNIO , aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public, înscris în CF nr 114337 Carei, înregistrat la Primăria Carei nr 17065/23.08.2023, conform Anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă înregistrarea noii valori în evidențele tehnico-operative ale U.A.T. Municipiul Carei, conform Anexei 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:  
PRI  
ing. Eug





# ***RAPORT DE EVALUARE***

CONSILIUL LOCAL CAREI  
NR. 17065  
DATA 23.08.2023  
REPARTIZAT: \_\_\_\_\_

Nr. 8 / 26.07.2023

***Privind teren domeniul public***  
***“Teren intravilan dupa Unio”***

*Situat in*

*Intravilanul / Extravilanul UAT Municipiului Carei*

*Judetul Satu Mare*

Proprietar imobil : **UAT Municipiul Carei**

Beneficiarul lucrarii : **UAT Municipiul Carei**

Utilizator desemnat : **UAT Municipiul Carei**



Poos Szabolcs Istvan  
Evaluator autorizat

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

## **CUPRINS**

<b>1. INTRODUCERE</b>	<b>4</b>
1.1. Sinteza	4
1.2. Certificarea	5
<b>2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII</b>	<b>6</b>
2.1. Identificarea evaluatorului	6
2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	6
2.3. Scopul evaluarii	6
2.4. Moneda evaluarii	6
2.5. Identificarea proprietatii imobiliare subiect al evaluarii. Drepturi de proprietate	6
2.6. Tipul valorii	7
2.7. Data evaluarii, data inspectiei, data raportului	7
2.8. Natura si amploarea activitatii evaluatorului	7
2.9. Natura si sursa informatiilor utilizate de evaluator	8
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale	8
2.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	11
2.12. Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR	12
2.13. Descrierea raportului	12
<b>3. PREZENTAREA DATELOR</b>	<b>13</b>
3.1. Date despre aria de piata, oras, vecinatati, localizare	13
3.2. Descrierea situatiei juridice	13
3.3. Descrierea avizelor urbanistice si a restrictiilor de dezvoltare	13
3.4. Descrierea terenului si a constructiei	13
3.5. Istoricul proprietatii subiect	14
<b>4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI (CMBU)</b>	<b>15</b>
<b>5. EVALUAREA PROPRIETATII</b>	<b>16</b>
5.1. Evaluare teren	16
<b>6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>23</b>
6.1. Analiza rezultatelor	23
6.2. Concluzia supra valorii hala industrială cu teren	23
<b>ANEXE</b>	
Anexa 1 - Acte de proprietate, extras CF	25
Anexa 2 - Plan de incadrare in zona	25
Anexa 3 - Poze imobil analizat	29
Anexa 4 - Comparabile teren	31

## 1. INTRODUCERE

### *1.1. Sinteza*

Client : UAT Municipiul Carei  
Utilizator desemnat: UAT Municipiul Carei  
Proprietar : UAT Municipiul Carei  
Adresa : Carei, jud. Satu Mare, intravilan / extravilan  
Tipul Proprietatii: Drumuri / Drumuri de exploatare  
Numar de inregistrare: 8  
Curs de schimb lei/euro : 4.9285



**Teren intravilan dupa Unio - Valoarea justa :**

**Abordari utilizate Metoda comparatiei directe : CF 114337**

**adica 206.997 lei , adica 42.000 euro**

Drept de proprietate evaluat : deplin

Evaluator autorizat

Data inspectiei  
Data evaluarii  
Data redactarii raportului



27.07.2023  
27.07.2023  
28.07.2023

### *1.2. Certificarea*

Referitor la imobilul Teren intravilan dupa Unio, situat in intravilanul Municipiului Carei, judetul Satu Mare:

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

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

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

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

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

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

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

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

Inspectia bunului evaluat a fost realizat de catre avaluator subsemnat.

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

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



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

### **2.1. Identificarea evaluatorului**

Poosz Szabolcs Istvan – evaluator membru titular, persoana fizica

Date de identificare:

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

Tel: 0261-862160

Fax: 0261-862160

Mobil:0723-282619

E-mail: novecomgroup@yahoo.com

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

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

**Client:** UAT Municipiului Carei – proprietarul terenului intravilan

**Utilizator desemnat:** UAT Carei

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

### **2.3.Scopul evaluarii**

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

### **2.4.Moneda evaluarii**

Valoarea exprimata a imobilului in cauza este exprimata in lei, cursul de schimb la data evaluarii este 1 euro = 4.9285 lei.

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

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

Proprietate imobiliara : Drumuri si Drumuri de exploatare.

Drept de proprietate asupra imobilului Teren intravilan dupa Unio o are Municipiul Carei cu cota de 1/1, dobandit prin lege .

Nu sunt înregistrate sarcini

## **2.6. Tipul valorii**

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

**Alte tipuri ale valorii – Valoarea justă**

**(Standardele Internaționale de Raportare Financiară)**

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

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

Data inspecției este 27.07.2023.

Data evaluării este 27.07.2023, data la care sunt valabile informațiile privind nivelul prețurilor și documentele furnizate de client și la care se consideră valabile ipotezele și ipotezele speciale luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data redactării raportului este 28.02.2023

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

Precizăm următoarele informații :

Anexa 1 a fost furnizată de către proprietar/client

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

Amploarea inspecției realizate: inspecție integrală la proprietate.

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

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

Existența oricărei informații privind starea solului : nu sunt

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

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

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

Costul de înlocuire este determinat pentru fiecare clădire , pe baza cataloagelor MatrixRom aferente și/sau a fișelor de lucru existente în cataloagele “ Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri rezidențiale” aparută la editura IROVAL 2012 autor Corneliu Schiopu, “ Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri industrial, comerciale și agricole, construcții special” aparută la editura IROVAL 2012 autor Corneliu Schiopu și “Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire, Clădiri pe structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri Mitek și construcții speciale” aparută la IROVAL 2014 ,

autor Corneliu Schiopu, toate cu indici de actualizarea nuvelul anului curent , correlate si/sau completate cu costurile cunoscute de catre evaluator pentru cladiri si constructii similar, calculate prin programul Kostplus.

Standardele de evaluare a bunurilor, valabile la data evaluarii.

Revista VALOAREA publicata periodic de ANEVAR.

Suport de curs si seminarii publicate de ANEVAR si IROVAL.

## 2.9. Natura si sursa informatiilor utilizate de evaluator

Informațiile utilizate au fost:

➤ Informatii primite de la client:

Referitor la proprietate:

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

Referitor la exploatare : terenul intravilan/extravilan este folosit ca drum si drum de exploatare de beneficiarul raportului de evaluare

➤ Informatii culese de evaluator :

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

➤ Date despre piata specifica: nu e cazul.

## 2.10. Ipoteze semnificative si ipoteze special semnificative

❖ Ipoteze referitor la identificarea fizica

▪ *Localizare*

Nu sunt

▪ *Dimensiuni , planuri*

Evaluatorul presupune ca suprafata coreta este cea din extras CF

▪ *Limite, granite*

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

❖ Ipoteze referitor la identificarea juridica, drepturi

▪ *Transferabilitatea dreptului de proprietate*

Evaluatorul, prin reglementarile profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.

Dreptul deplin de proprietate dar nu se presupune a fi transmisibil fiind domeniul

public.

- *Autenticitatea documentelor*  
Nu imi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii ale dreptului de proprietate- Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot sa afectează valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.
- *Conformitatea constructiei si a utilizarii cu legislatia*  
Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementarile relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- *Concordante cu eventuale restrictii (zonare, urbanism utilizare, mediu)*  
Evaluatorul a presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licențele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- *Eventuale litigii cunoscute*  
Daca nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.

❖ Referitor la starea constructiei

*Nu sunt*

❖ Referitor la eventuale limitari identificate

- *Diferenta intre data inspectiei si data evaluarii*  
Evaluatorii nu isi asuma nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.
- *Absenta unor documente*  
Nu sunt.
- *Inspectie partial / neinspectare*  
Nu s-a facut nicio investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt fara deficiente care ar limita folosinta terenului in cauza.
- *Prezenta contaminatilor*  
Nu s-a efectuat nicio investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, niciun fel de substanta

poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu este imputabila.

▪ *Credibilitatea surselor de informatii*

Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Toate informatiile obtinute de la părți neangajate de mine se presupun a fi adevărate și corecte. Nu imi asuma nicio responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite de client.

❖ Finantarea normal

Nu sunt

❖ Absenta grevarilor de sarcini asupra proprietatii

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

❖ Alte ipoteze

- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.

- Evaluatorul a fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.

- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nicio legatura cu valoarea de asigurare.

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

- Nici o parte a acestui raport nu poate fi reprodusa sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuita în raport prin publicitate, relatii publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor al raportului este reținută de evaluator.

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

- In cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelamurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.

- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fara a exclude niciun element și fara a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scadere brusca, în condițiile economice locale. Nu pot și nu garantez că estimările vor fi atinse, insa acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.

- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifre prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.

- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificati în prezentul raport.

- Chiar daca toate informatiile continute în acest raport sunt considerat a fi corecte, acestea se pot schimba. Nicio parte a continutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări în ceea ce privește probleme legate de buget, de sarcini și monitorizari ale terenului . În acest domeniu, ne-am bazat, încă o dată, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultati în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietatii în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției mele.
- Desigur că proprietarul respectiv un potențial cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii și pareri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.

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

Evaluatorul nu are interes prezent și de viitor în legătură cu proprietatea evaluată.

Proprietatea imobiliară a fost ocupată la momentul inspecției de persoana beneficiar/proprietar al imobilului .

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

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

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

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

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

### **2.12. Declararea conformității cu SEV sau explicarea cauzei neconformității.**

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

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

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

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

### **2.13. Descrierea raportului**

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- prezentarea datelor despre aria de piață, oraș vecinătăți, localizare
- descrierea situației juridice
- descrierea avizelor urbanistice și a restricțiilor de dezvoltare
- descrierea terenului și a construcției
- istoricul proprietății subiect
- analiza cererii și a ofertei
- analiza echilibrului pieței
- concluzii privind analiza pieței specific
- analiza celei mai bune utilizări
- evaluarea proprietății - Metoda comparației directe
- analiza rezultatelor
- concluzia asupra valorii
- anexe

### **3. PREZENTAREA DATELOR**

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

Proprietatea imobiliara evaluate este un teren neimprejmuit , numit de proprietar "Teren intravilan dupa Unio" situat in intravilanul municipiul Carei, judetul Satu Mare.

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

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

Imobilul Teren intravilan dupa Unio situat in intravilanul municipiul Carei, judetul Satu Mare se afla in partea de nord a orasului pe marginea zonei industrial.

#### **3.2. Descrierea situatiei juridice**

Proprietatea imobiliara evaluate Teren intravilan dupa Unio, situate in intravilanul municipiul Carei, judetul Satu Mare, cod postal 445100.

Proprietar: UAT Municipiul Carei.

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

Date privind intabularea si date privind dobandirea dreptului de proprietate.

1. **Teren intravilan dupa Unio** : CF 114337, nr. cad 114337  
**inregistrarea nr.14541 / 27/04/2023** , Cota de 1/1 dobandit prin lege , act administrativ nr.34 din 13.02.2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Carei, act Administrativ nr. 5931 din 21.03.2023 emis de Primaria Carei.

#### **Sarcini:**

Imobilele sunt sunt liber de sarcini.

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

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

#### **3.4. Descrierea terenului**

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

Proprietatea imobiliara nerezidentiala supusa descrierii este un teren intravilan si se afla in intravilanul localitatii Carei, judetul Satu Mare unde gradul de intensitate seismic este 8 si este compusa din ( cu urmatorale descrieri ):



1. **Teren intravilan dupa Unio** : CF 114337, nr. cad 114337 in suprafata de 3500 mp
  - Marimea : 3500 mp
  - Forma : triunghiulara
  - Deschidere : 123.4 m
  - Solul : nu avem informatii
  - Localizarea : - in partea de nord a orasului pe marginea zonei industrial
  - Orientarea : orientarea terenului sud-vest
  - Caracteristicile topografice : teren plat cu usoara inclinatia spre capatul amplasamentului asigurand un drenaj natural, terenul este nivelat,
  - **Amanajari**: terenul nu este vamenajat , dar este ingradit cu gard de sarma cu stalpi de beton, si este folosit ca deposit de deseuri selective.

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

Teren in surplus sau in exces : nu este cazul

Comasarea cu alte terenuri : nu este cazul.

### ***3.5. Istoricul proprietatii subiect.***

Nu avem informatii

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. EVALUAREA PROPRIETATII

### 5.1. Evaluarea terenului considerat a fi liber

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

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

Metodele de evaluare a unui teren sunt :

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

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

### Metoda comparației directe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Elementele de comparație includ:

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

- Utilitățile disponibile
- Zonarea

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul comparației directe sunt :

a) Tehnicile cantitative:

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

b) Tehnici calitative

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

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

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

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

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

Analiza pe perechi de date constă într-un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici. Ideal, vânzările/ofertele comparate ar trebui să fie identice sub toate aspectele, cu excepția caracteristicii analizate. Dar în realitate nu găsim (este foarte rar) astfel de situații. Astfel evaluatorul încearcă să analizeze o serie de perechi de date pentru a izola efectul unei singure caracteristici.

Analiza datelor secundare reprezintă o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se reflectă direct la proprietăți imobiliare comparabile. Aceste date secundare descriu în general piața imobiliară și sunt de obicei colectate de firme ce activează în domeniul cercetării sau de diferite instituții ale statului.

**Elemente de comparatie.**

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

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

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

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

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

- Suprafat teren: 22.0 ha
- Localizare : intravilan
- Destinatia : arabil- industrial
- Amenajari externe: nu sunt
- Amenajari interne: nu sunt
- Topografie : plata
- Forma in plan : dreptunghiulara
- Pret tranzactionare : 13 euro/mp

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

- Suprafat teren: 2.16 ha
- Localizare : intravilan
- Destinatia : arabil-industrial
- Amenajari externe: nu sunt
- Amenajari interne: nu sunt
- Topografie : plata
- Forma in plan : dreptunghiulara
- Pret oferta : 14 euro/mp

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

- Suprafat teren: 0.95 ha
- Localizare : intravilan
- Destinatia : industrial
- Amenajari externe: nu sunt
- Amenajari interne: nu sunt
- Topografie : plata
- Forma in plan : dreptunghiulara
- Pret tranzactionare : 7 euro / mp

Din datele prezentate mai sus am realizat grila datelor de piata :

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata	3.500	220.000	21.600	9.500
Pret oferta/vanzare (euro/mp)		13	14	7
Tipul comparabilei (tranz./oferta)		oferta	oferta	tranzactie
Drept de proprietate transmis	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
Restrictii legale	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar
Conditii de vanzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Conditii de piata	curente	curente	curente	curente
	Carei	Carei	Carei	Carei
Localizare	Intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	jud Satu Mare	jud Satu Mare	jud Satu Mare	jud Satu Mare
Suprafata	3500	220.000	21.600	9.500
Destinatia	industrial	industrial	industrial	industrial
Amenajari exterioare	strada betonata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Topografie/relief	drept	drept	drept	drept
Utilitati disponibile	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
persoana ce contact		OLX	OLX	Novecom

Analiza pe grupe de date si perechi de date:

Grila detelor de piata	Subiect	Comp.A	Comp.B	Comp. C
Suprafata mp	3500	220000	21600	9500
Pret vanzare parcela euro				
pret vanzare euro/mp		13	15	7
Tipul Comparabilei	x	oferta	oferta	tranzactie
marja negociere %	x	10,00%	13,00%	0,00%
marja negociere Euro	x	1,3	1,95	0
Pret vanzare/mp	x	12	13	7
<b>Ajustari specifice tranzactionarii</b>				
<b>Drept de proprietate transmis</b>	<b>deplin</b>	deplin	deplin	deplin
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
pret ajustat euro		12	13	7
<b>Restrictii legale</b>	<b>nu sunt</b>	similar	similar	similar
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
pret ajustat euro		12	13	7
<b>Conditii de finantare</b>	<b>numerar</b>	numerar	numerar	numerar

Raport de evaluare

ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
pret ajustat euro		12	13	7
<b>Conditii de vanzare</b>	<b>nepartinitoare</b>	<b>nepartinitoare</b>	<b>nepartinitoare</b>	<b>nepartinitoare</b>
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
pret ajustat euro		12	13	7
<b>Conditii de plata</b>	<b>data evaluarii</b>	<b>curent</b>	<b>cuent</b>	<b>1 an</b>
ajustare %		0%	0%	40%
ajustare euro		0	0	3
pret ajustat euro		<b>12</b>	<b>13</b>	<b>10</b>
<b>Ajustari specifice proprietatii</b>				
<b>Localizare</b>		<b>la fel</b>	<b>la fel</b>	<b>la fel</b>
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
<b>Suprafata</b>	<b>3500</b>	<b>220000</b>	<b>21600</b>	<b>9500</b>
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
<b>Destinatie utilizare teren</b>	<b>industrial</b>	<b>industrial</b>	<b>industrial</b>	<b>industrial</b>
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
<b>Amenajari exterioare</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
<b>Dimensiunea parcelei</b>		<b>asemanator</b>	<b>asemanator</b>	<b>asemanator</b>
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
<b>Topografie relief</b>	<b>drept</b>	<b>drept</b>	<b>drept</b>	<b>drept</b>
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
<b>Utilitati disponibile</b>		<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
<b>Forma in plan si deschidere</b>	<b>regulata</b>	<b>regulata</b>	<b>regulata</b>	<b>regulata</b>
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
<b>Ajustare neta pentru</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>caracteristici fizice</b>				
Pret ajustat euro		<b>12</b>	<b>13</b>	<b>10</b>
Ajustare totala neta absoluta		0	0	3
Ajustare totala neta procentuala		0%	0%	29%



### Raport de evaluare

Ajustare totala bruta absoluta	0	0	3
Ajustare totala bruta procentuala	0%	0%	29%
Numar ajustari	0	0	1

Avand in vedere ca Comparabila C a fost tranzactionat pretul lui de vanzare putem lua ca atare in considerare. Insa pentru proprietatile A si B oferta este facuta de proprietari, cu care am luat legatura telefonic si am reusit sa obtinem reduceri de 10 respectiv 13 %.

#### *Ajustari specifice tranzactionarii*

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

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

#### *Ajustari specifice proprietatii*

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

Dupa aplicarea tuturor ajustarilor prezentate anterior a rezultat un interval de valori pentru amplasamentul evaluat 10 – 13 euro/mp. Dar analizand proprietatile comparabile precum si ajustarile aplicate, pretul/mp a acestora, se constata ca comparabila A are caracteristicile cele mai asemanatoare proprietatii subiect, aceasta comparabila are ajustare bruta procentuala : 0% , numarul ajustarilor aplicate : 0 cel mai mic. Celelalte comparabile au ajustare bruta procentuala mai mare respectiv numarul ajustarilor este mai mare.

Prin urmare se poate concluziona ca aplicand metoda comparatiei directe ,**valoarea de piata estimata a amplasamentului analizat este de 12 euro/mp** :

- **Teren intravilan dupa Unio - 3500 mp x 12 euro = 42.000 euro, adica 206.997 lei**

## 6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### 6.1. Analiza rezultatelor

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.2. Concluzia asupra valorii

#### Concluzia asupra valorii proprietatii Teren intravilan dupa Unio

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

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

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

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

- **Teren Intravilan dupa Unio : CF 114337, nr. cad 114337- abordarea prin comparatia directa : 42.000 euro, adica 206.997 lei**

la un curs de 4,9285 lei/euro.

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

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

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

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

#### Concluzia asupra valorii

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

- **Teren Intravilan dupa Unio : CF 114337, nr. cad 114337- abordarea prin comparatia directa : 42.000 euro, adica 206.997 lei**

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

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

Anexa 1 - Acte de proprietate : extrase CF



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 114337 Carei

Nr. cerere	14541
Ziua	27
Luna	04
Anul	2023

Cod verificare  
100133403394



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Carei, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	114337	3.500	Teren nelmprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>14541 / 27/04/2023</b>	
Act Administrativ nr. 34, din 13/02/2023 emis de Consiliul Local Carei; Act Administrativ nr. 5931, din 21/03/2023 emis de Primăria Carei;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) MUNICIPIUL CAREI, CIF:4481160, Domeniul public	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

Carte Funciară Nr. 114337 Comuna/Oraș/Municipiu: Carei

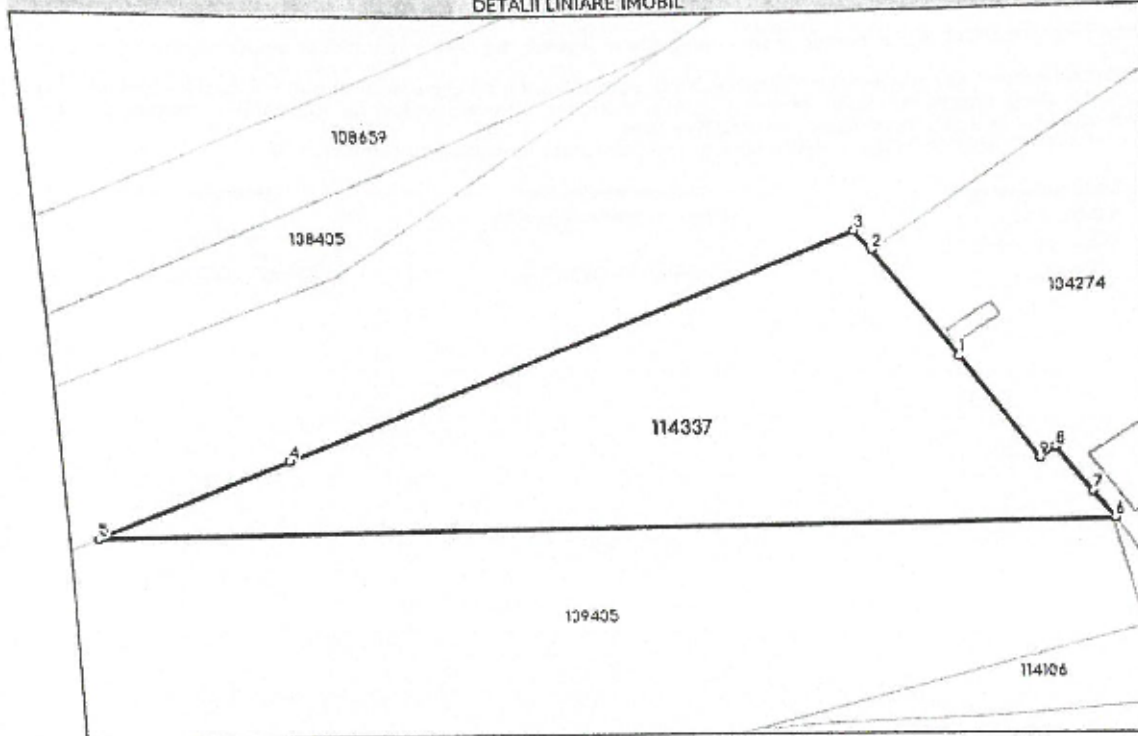
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
114337	3.500	

\* 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	curti construcții	DA	3.500	-	18/1	16/1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.986
2	3	3.897
3	4	91.75
4	5	31.746
5	6	150.83
6	7	5.357

## Raport de evaluare

Carte Funciară Nr. 114337 Comuna/Oraș/Municipiu: Carei

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	8.908
8	9	2.771
9	1	20.218

\*\* 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 dezbaterile 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. 214.

Data soluționării,  
16-05-2023

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
COSMIN TIBERIU JUNJAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Anexa 2 : Plan de incadrare in zona :

Teren intravilan dupa Unio



Anexa 3 : Poze imobile subiect:







Anexa 4. Comparabile teren :

Teren intravilan – industrial

DUPLICAT

România  
Uniunea Națională a Notarilor Publici  
Societate Profesională Notarială „CHERESTEȘIU-HATVAN”  
Licența de funcționare nr. 7/03.01.2022  
Sediul: mun. Carei, str. Dolna, nr. 7, jud. Satu Mare  
Tel/Fax: +4-0281-866-344  
e-mail: cherestesiu@yahoo.com



## CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

### I. PĂRȚILE

Intervenit pe de o parte între:

**S.C. NOVECOM S.A.**, cu sediul social în mun. Carei, B-dul 25 Octombrie, nr.1, județul Satu Mare, înregistrată la Registrul comerțului sub nr. J30/183/23.04.1991, având cod de înregistrare fiscală RO2385493, reprezentată prin director executiv **NAGHI VALENTIN**, CNP 1530202300013, domiciliat în mun. Carei, str.Cpt.Zăgănescu, nr.1, ap.1, jud. Satu Mare, identificându-se prin cartea de identitate seria **SM**, nr. **584316**, eliberat de SPCLEP Carei la data de **03.02.2015**, în baza Hotărârii nr. 1/12.07.2021 a Adunării Generale Extraordinare Acționarilor a Societății **NOVECOM S.A.**;

în calitate de vânzător;

iar pe de altă parte:

**S.C. PREG S.R.L.**, cu sediul social în mun. Carei, B-dul 25 Octombrie, nr. 83, jud. Satu Mare, având codul unic de înregistrare (C.U.I.): **5736670** și nr. de ordine în registrul comerțului (O.R.C.): **J30/863/21.06.1993**, reprezentată prin administratorul **PREG TIBOR**, CNP **1760422300027**, domiciliat în mun. Carei, str. Vasile Lucaciu, nr. 26/A, jud. Satu Mare, posesorul cărții de identitate seria **S.M.** nr. **576546**, emisă de SPCLEP Carei la data de 10.11.2014, în baza Hotărârii nr. 241/29.09.2022 a Adunării Generale a Asociaților a Societății **S.C. PREG S.R.L.**;

în calitate de cumpărător;

în următoarele condiții.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Subsemnatul vânzător vând, iar cumpărătorul cumpără prin semnarea prezentului contract întreg dreptul de proprietate asupra terenului intravilan, cu categoria de folosință "habitat" în suprafață totală de **9.500m<sup>2</sup>**, situat în mun. Carei, jud. Satu Mare, înscris în C.F. **103251 Carei**, nr. cad. **103251**, de sub **B.8.1.**. Subsemnatul vânzător totodată menționează pe terenul descris mai sus se află edificat o construcție sală de cazane cu o suprafață de **72m<sup>2</sup>** și un șopron deschis, cu o suprafață de **72m<sup>2</sup>**, respectiv stație transformator cu o putere de **250kva**; actualmente extratabulare, proprietatea deplină cărora transmit cumpărătorului împreună cu terenul descris mai sus și contravaloarea cărora sunt incluse în prețul stabilit mai jos, generic denumit în continuare în cuprinsul prezentului act „imobilul”. Subsemnatul vânzător, declar că imobilul ce face obiectul prezentului act este proprietatea mea, dobândit cu titlu de cumpărare în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat...

Notarială „Cheresteșiu-Cheresteșiu-Hatvani” cu sediul în mun. Carei, jud. Satu Mare, înch. C.F. 21328/20.10.2017.

Subsemnatul cumpărător **S.C. PREG S.R.L.**, declar că am luat la cunoștință de existența dreptului de servitute de trecere cu piciorul și cu toate mijloacele de transport asupra parcelei cu nr. cad. 103252 în suprafață de 2.886m<sup>2</sup>, în favoarea proprietarilor de totdeauna a parcelei cu nr. cad. 103251, întabulat de sub **B.6.**, cu înch. c.f. 2498/28.02.2011, respectiv declar că sunt de acord și solicit menținerea acestuia în continuare.

Subsemnatul cumpărător **S.C. PREG S.R.L.**, declar că am luat la cunoștință de existența dreptului de suprafață pe o perioadă de 30 de ani, întabulat în favoarea societății **EASTERN DIES SERVICE SRL**, CIF **28585860**, de sub **C.1.1.**, cu înch. c.f. 28170/12.10.2020, respectiv declar că sunt de acord și solicit menținerea acestuia în continuare.

### III. PREȚUL

Prețul de vânzare-cumpărare al imobilului s-a stabilit de comun acord al părților la suma de **65.000 € + TVA**, adică **șazeci-și-cinci-mii EURO + TVA**, echivalent cu **321.449,50 RON + TVA**, adică **trei-sute-douăzeci-și-unu-mii-patru-sute-patruzeci-și-nouă-RON-cincizeci-BANI + TVA**, operațiune cu taxare inversă conform notificării ANAF nr. 25601 din data de 30.05.2017 operațiunea este supusă măsurilor de simplificare TVA, în sensul că, această vânzare reprezintă o operațiune pentru care se aplică taxarea inversă conform art.331 alin. 2 lit.G din Codul Fiscal art.292 alin.2 lit.F, sumă care s-a achitat de către cumpărător prin mai multe tranșe în felul următor:

- suma de **15.000 €**, adică **cincisprezece-mii-EURO**, echivalent cu **74.170,50 RON**, adică **șaptezeci-și-patru-de-mii-una-sută-șaptezeci-RON-cincizeci-BANI** (calculat la curs BNR din ziua plății de 1€ = 4,9447 RON), s-a achitat de către cumpărător în data de 01.02.2022 prin virament bancar și s-a virat în contul nr. **RO18WBAN2511000056500042** deschis pe numele vânzătorului **S.C. NOVECOM S.A** la **BANCA INTESA SANPAOLO CAREI**, conform facturii seria NOV nr. 9269 din data de 19.01.2022;

- suma de **15.000 €**, adică **cincisprezece-mii-EURO**, echivalent cu **74.220 RON**, adică **șaptezeci-și-patru-de-mii-două-sute-douăzeci-RON** (calculat la curs BNR din ziua plății de 1€ = 4,9480 RON), s-a achitat de către cumpărător în data de 22.03.2022 prin virament bancar și s-a virat în contul nr. **RO18WBAN2511000056500042** deschis pe numele vânzătorului **S.C. NOVECOM S.A** la **BANCA INTESA SANPAOLO CAREI**, conform facturii seria NOV nr. 9311 din data de 28.02.2022;

- suma de **15.000 €**, adică **cincisprezece-mii-EURO**, echivalent cu **74.199 RON**, adică **șaptezeci-și-patru-de-mii-una-sută-nouăzeci-și-nouă-RON** (calculat la curs BNR în ziua plății de 1€ = 4,9466 RON), s-a achitat de către cumpărător în data de 03.05.2022 prin virament bancar și s-a virat în contul nr. **RO18WBAN2511000056500042** deschis pe numele vânzătorului **S.C. NOVECOM S.A** la **BANCA INTESA SANPAOLO CAREI**, conform facturii seria NOV nr. 9395 din data de 31.03.2022;

- suma de **20.000 €**, adică **douăzeci-mii-EURO**, echivalent cu **98.860**, adică **douăzeci-și-opt-mii-opt-sute-saizeci-RON** (calculat la curs BNR din ziua plății de 1€ = 4,9430 RON), s-a achitat de către cumpărător în data de 01.02.2022 prin virament bancar și s-a virat în contul nr. **RO18WBAN2511000056500042** deschis pe numele vânzătorului **S.C. NOVECOM S.A** la **BANCA INTESA SANPAOLO CAREI**, conform facturii seria NOV nr. 9269 din data de 19.01.2022;

9430 RON), s-a achitat de către cumpărător azi, data autentificării prezentului act, prin virament bancar, din două tranșe, în felul următor:

- suma de **98.705,50 RON**, adică **nouăzeci-și-opt-mii-șapte-sute-cinci-RONCINCIZECI-BANI**, s-a virat în contul nr. **RO18WBAN2511000056500042** deschis pe numele vânzătorului **S.C. NOVECOM S.A** la **BANCA INTESA SANPAOLO CAREI**, conform facturii seria NOV nr. 9484 din data de 31.05.2022;

- suma de **154,50 RON**, adică **una-sută-cincizeci-și-patru-RONCINCIZECI-BANI**, s-a virat în contul nr. **RO18WBAN2511000056500042** deschis pe numele vânzătorului **S.C. NOVECOM S.A** la **BANCA INTESA SANPAOLO CAREI**, conform facturii seria NOV nr. 9613 din data de 23.09.2022.

Subsemnatul vânzător, declar că am încasat prețul în întregime în modalitatea menționată mai sus, cumpărătorul îndeplinindu-și obligația de plată a prețului, astfel subsemnatul vânzător nemaiavând nicio pretenție de nicio natură cu privire la plata prețului.

Părțile declară că prețul convenit este sincer și serios și că notarul public le-a adus la cunoștință dispozițiile art. 1660 Cod civil cu privire la prețul fictiv și prețul derizoriu.

Părțile declară că au luat la cunoștință conținutul Dispozițiilor art.6. din Ordonanța Guvernului nr. 12/1998 și al art. 12. din Legea 87/1994, în sensul că este nul actul juridic, dacă prețul declarat nu este real, respectiv se pedepsesc penal persoanele, care fac orice operații cu scopul de a sustrage de la plata taxelor datorate Statului.

#### IV. PREDAREA POSESIEI

Părțile convin că dreptul de proprietate asupra imobilului se transmite de drept cumpărătorului azi, data autentificării prezentului contract, iar predarea imobilului constând în punerea lui la dispoziția cumpărătorului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei va opera azi, data semnării prezentului act. Cheltuielile datorate folosinței și deținerii proprietății imobilului ce face obiectul prezentului contract, inclusiv taxe și impozite, vor fi achitate la zi de subsemnatul vânzător până inclusiv în ziua predării.

Subsemnatul cumpărător, declar că am cunoștință de situația de drept și de fapt al imobilului cumpărat, înțelegând a-l dobândi pe riscul meu, respectiv am verificat starea acestuia, care corespunde destinației sale.

#### V. GARANȚII ȘI DECLARAȚII

Subsemnatul vânzător, declar că imobilul mai sus descris ce reprezintă obiectul prezentului act este proprietatea mea, nu am vândut, donat sau înstrăinat sub nicio formă imobilul mai sus arătat, că acesta nu a fost scos din circuitul civil în baza vreunui act normativ, nu a trecut în patrimoniul statului sau al unei persoane fizice sau juridice în niciun mod, nu este închiriat, arendat și nici nu am promis închirierea sau constituirea vreunui drept asupra acestuia, nu face obiectul vreunui litigiu sau al vreunei cereri formulate în temeiul Legii

nefiind grevat de sarcini, cu excepția dreptului de suprafață pe o perioadă de 30 de ani, în tabulată în favoarea societății **EASTERN DIES SERVICE SRL**, de sub C.1.1., care rămâne în continuare valabil. Totodată îl garantez pe susnumitul cumpărător de orice evicțiune totală sau parțială, conform prevederilor art. 1695 Cod civil, precum și de viciile ascunse ale bunului, conform prevederilor art. 1707 Cod civil.

Subsemnatul vânzător, declar că nu am datorii neachitate față de Statul Român, care să greveze acest imobil, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 33021 din data de 22.09.2022 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Satu Mare - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Carei, imobilul nu este afectat de niciun fel de pretenții actuale sau iminente ale terților, nu există nici o procedură de executare silită sau vreo altă procedură legală declanșată în legătură cu proprietatea, posesia sau folosința imobilului, altă procedură administrativă în legătură cu acest imobil și nu este sechestrat, iar subsemnatul sunt cu plata taxelor și impozitelor achitate la zi astfel după cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr. 38182 din data de 14.09.2022 eliberat de Primăria mun. Carei - Direcția de Impozite și Taxe Locale.

Subsemnatul vânzător, declar că imobilul mai sus descris, obiect al prezentului contract de vânzare-cumpărare, nu este clasat ca monument istoric și nu se află în zona de protecție a unui monument istoric și/sau sit arheologic, astfel cum sunt definite acestea prin Legea nr. 422/2001, nu se suprapune cu terenuri afectate de cimitire, opera comemorativă de război, nu este traversat de rețele de curent electric, gaze sau petrol, astfel în vederea înstrăinării către cumpărător, nu este cerută nicio procedură de licitație și nicio procedură administrativă și nu este necesară nicio autorizație sau aprobare.

Subsemnatul cumpărător, declar că am luat la cunoștință de prevederile legale în vigoare privind declararea dobândirii proprietății și mă oblig ca în termen de 30 de zile de la data autentificării să depun un exemplar din prezentul contract la Primăria competentă.

#### VI. CLAUZA DE ÎNTABULARE

Subsemnatul vânzător **S.C. NOVECOM S.A.**, declar în mod expres că sunt de acord cu radierea dreptului de proprietate asupra imobilului mai sus descris, concomitent cu întabularea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra imobilului mai sus descris pe numele și în favoarea cumpărătorului **S.C. PREG S.R.L.**, cu titlul de cumpărare și bun propriu.

Subsemnatul cumpărător **S.C. PREG S.R.L.**, solicit întabularea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra imobilului mai sus descris, astfel cumpărat, pe numele și în favoarea mea, cu titlul de cumpărare și bun propriu.

Părțile au luat la cunoștință că drepturile dobândite prin prezentul act vor fi supuse publicității imobiliare - un duplicat din contract fiind trimis la cartea funciară din oficiu de către notarul public instrumentator - în conformitate cu prevederile din Legea nr. 7/1996.

**PREVEDERI FINALE**

Subsemnatele părți, au luat la cunoștință de actele ce au stat la baza încheierii prezentului contract: Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 33021 din data de 09.09.2022 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Satu Mare - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Carei, Certificatul de atestare fiscală nr. 38182 din data de 04.09.2022 eliberat de Primăria mun. Carei – Direcția de Impozite și Taxe Locale, actele de obândire, extrasul de cont și dovada viramentelor bancare, Hotărârea nr. 1/12.07.2021 a Adunării Generale Extraordinare Acționarilor a Societății NOVECOM S.A., Hotărârea nr. 41/29.09.2022 a Adunării Generale a Asociaților a Societății S.C. PREG S.R.L., actele natorilor și acte de identitate ale părților.

Subsemnatele părți contractante, declarăm că avem cunoștință de conținutul documentelor enumerate în paragraful anterior.

Toate cheltuielile privind perfectarea prezentului contract au fost suportate de către cumpărător.

Subsemnatele părți, declarăm că am luat la cunoștință faptul că notarul public instrumentator al actului este operator de date cu caracter personal și consimțim la prelucrarea datelor noastre cu caracter personal de către notarul public, precum și la arhivarea acestora în condițiile impuse de activitatea notarială și regimul general al arhivării actelor notariale. Totodată, consimțim la prelucrarea datelor cu caracter personal, în limitele necesare îndeplinirii de către notarul public a obligațiilor sale legale profesionale, cu respectarea Regulamentului nr.679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal.

Subsemnatele părți contractante, declarăm că înaintea semnării actului am citit personal cuprinsul acestuia, notarul public ne-a explicat conținutul și consecințele care decurg din el, constatăm că el corespunde voinței noastre și a tuturor condițiilor stabilite de noi, drept care amnăm mai jos.

Tehno-redactat și autentificat la Societatea Profesională Notarială „Cheresteșiu-Hatvani” din Carei într-un exemplar original păstrat în arhiva notarului public și 6 duplicate, din care un exemplar pentru arhiva notarului public, 1 exemplar pentru B.C.P.I. Carei și 4 exemplare eliberate părților azi, data autentificării prezentului înscris.

Vânzător:

**S.C. NOVECOM S.A.**  
reprezentată prin directorul  
**S.S. NAGHI VALENTIN**

Cumpărător:

**S.C. PREG S.R.L.**  
reprezentată prin administratorul  
**S.S. PREG TIBOR**

România  
Uniunea Națională a Notarilor Publici  
Societate Profesională Notarială „CHERESTEȘIU-HATVANI”  
Licența de funcționare nr. 7/03.01.2022  
Sediul: mun. Carei, str. Dolna, nr. 7, jud. Satu Mare  
Tel/Fax: +4-0261-866-344  
e-mail: cheresteslu@yahoo.com

## **ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR: 7874**

Anul: 2022, luna: septembrie, ziua: 29.

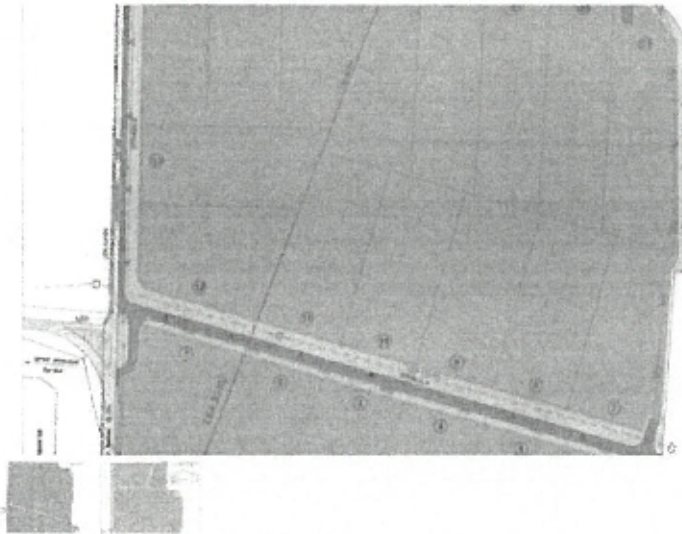
În fața mea, **CHERESTEȘIU DÁVID-ZSOLT**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:

..... Carei

## Raport de evaluare

← [Înapoi la listă](#)

Terenuri de vânzare > Satu Mare > Carei > Parcele de vânzare Parc Industrial Nord Carei 13 eur/arp



1/2



**Alexis Saveanu**

Agente

745 afișează numărul

Adresa

Telefon

+40 | Telefon din străinătate

Am nevoie de mai multe infor...

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

18/7/2023

Administrația Locală din Carei S.C. S.A. Online Serviciu S.R.L. (Econim) [mai mult](#)

Carai, Satu Mare

220.000 m<sup>2</sup>

2 860 000 €

Salvati

Contact

**AXS Imobiliare** Anunț cu acte înmănușite

Rata estimată:  
84.140 RON /luna

Avans:  
2.123.550 RON (15%)

Perioada Imprumutului:  
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Salvați anunțul

Reportează

### Prezentare generală

Suprafață	220.000 m <sup>2</sup>	Tip teren	intravilan
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

### Descriere

AXS Imobiliare va propune spre vânzare teren intravilan situat în Parcul Industrial Nord Carei

Pozitie strategica

Orasul Carei are o pozitie strategica, fiind la granita cu Ungaria si Ucraina.

Frontiera vama Bors 98km ; 1h 23min vama Valea lui Mihai 32km ; 24min vama Petea 45km ; 45min vama Holmeu 68km ; 1h 9min vama Urziceni 8km ; 9min **Aeroportul Satu Mare** 49km ; 51min **Porta de munca**

Suprafata parc Industrial

Agente imobiliare

AXS Imobiliare



745 afișează numărul

herta c14.440274, Satu Mare, Satu Mare (localitate)

Vezi toate ofertele



← [Înapoi la listă](#) Terenuri de vânzare > Satu Mare > Carei > De vânzare Teren Industrial 2 HA Carei



**Florin Dubovici**  
 Agenție  
 740 afișează numărul

+40

Am nevoie de mai multe infor... ▼

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

118 / 2000

Strada Constantin Mille, Carei, Satu Mare

21 631 m<sup>2</sup> **319 000 €**

[Salvați](#) [Contact](#)

Mr. Exclusivitate Premier Satu Mare [Arașă toate anunțurile](#)

[Pregătește un preț](#)

Rata estimată:  
9.385 RON /luna

Avans:  
236.858 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Salvați anunțul](#)

[Raportează](#)

### Prezentare generală

Suprafață	21.631 m <sup>2</sup>	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Agentie Imobiliara

Mr. Exclusivitate Premier Satu Mare

774 afișează numărul

Satu Mare, Satu Mare (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

### Descriere

Vă ofer spre vânzare un teren cu front de 48.80 m pe drumul care leagă localitatea Carei de localitatea Cămin în zona industrială a orașului la aproximativ 400 m de viitoarea centură a orașului Carei care va avea legătura cu Urziceni-Oradea. Terenul este format din două parcele însumând 21631 mp. În vecinătatea terenului se află mai multe fabrici de producție având accesul facil pentru vehiculele de mare tonaj. Terenul este parțial împrejmuit și utilitățile apă, gaz, curent care necesită transformator sunt existente la stradă, este ideal pentru construcții noi de hale de producție, industrie, depozitare, etc. Pentru mai multe informații nu ezitați să mă contactați la tel. 0740022020



## PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE

Nr.8 / 22.08.2023

aferent Contractului de prestari servicii  
nr.8 din data 26.07.2023

Incheiat intre :

- Poosz Szabolcs Istvan evaluator autorizat EPI, membru titular ANEVAR ,avand legitimatia nr.19353 , cu sediul in Carei, str. Agoston nr.102, judetul Satu Mare, avand CIF 45600994,tel : 0723-282619 în calitate de prestator, **pe de o parte,**  
și
- 1.2. UAT Municipiul Carei, cu sediul în Carei, str. 1 decembrie 1918, nr. 40, jud. Satu Mare, CUI /CIF 4481160, prin Oasan Ioan Adrian- sef serviciu delegat patrimoniu , în calitate de beneficiar, **pe de altă parte.**

Am procedat la predarea respectiv primirea Raportului de evaluare conform Contractului de prestari servicii – evaluare Nr.8 din 26.07.2023 si a termenilor de referinta conveniti intre parti. .

Prezentul preces verbal de predare – primire s-a incheiat in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

Am predat

PRESTATOR



Poosz Szabolcs Istvan  
Evaluator autorizat EPI



Am primit

BENEFICIAR

UAT Municipiul Carei  
Adrian

C





## CONTRACT DE PRESTĂRI SERVICII

Nr. 8. din data 26.07.2023

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. Poosz Szabolcs Istvan evaluator autorizat EPI, membru titular ANEVAR ,avand legitimatia nr.19353 , cu sediul in Carei, str. Agoston nr.102, judetul Satu Mare, avand CIF 45600994,cont IBAN **RO19 RZBR 0000 0600 0302 9846** Banca Raiffeisen Ag. Carei tel : 0723-282619 în calitate de prestator, **pe de o parte, și**

1.2. UAT Municipiul Carei, cu sediul în Carei, str. 1 decembrie 1918, nr. 40, jud. Satu Mare, CUI /CIF 4481160, prin Oasan Ioan Adrian- sef serviciu delegat patrimoniu , în calitate de beneficiar, **pe de altă parte.**

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Prestatorul se obligă să realizeze pentru beneficiar un raport de evaluare pentru proprietatea imobiliara reprezentand Teren si strada – domeniul public constand :

1. **Teren intravilan dupa Unio** : CF 114337, nr. cad 114337
2. **Calea Armatei Romane** : CF 114336, nr. cad. 114336
3. **Drum de exploatare Viile Carci** : CF 114464 , nr. cad 114464

**Raportul de evaluare va fi elaborat pe baza achizitiei SEAP : DA33706184, si pe baza Comenzii nr 15151/24.07.2023.**

### III. Drepturi de proprietate evaluate

Drepturile de proprietate evaluate sunt considerate depline , evaluarea avand loc in aceasta ipoteza de lucru.

### IV. Utilizatorul desemnat

Alti utilizatori desemnati pentru utilizarea acestui raport de evaluare in afara beneficiarului mai sus mentionat este : UAT Municipiul Carei.

### V. Utilizarea desemnata

Utilizarea desemnata este folosirea acestui raport de evaluare numai pentru scopul bine definit , adica pentru stabilirea **valorii juste** in vederea inregistrarii in evidentele contabile.

### VI. Scopul evaluarii.

Acces raport de evaluare va putea fi folosit de beneficiar numai in vederea estimarii valorii juste a terenului si a constructiilor.

### VII. Tipul valorii

Valoarea obtinuta in urma procesului de evaluare este **valoarea justa a terenului intravilan si a constructiilor.**

### VIII. Data de referinta a evaluarii

Data de referinta a evaluarii este de 27.07.2023.

### IX. Data livrării raportului de evaluare.

Data livrării raportului de evaluare este pana la data de 31.08.2023, cu conditia ca beneficiarul sa puna la dispozitia prestatorului toate documentele necesare evaluarii imobilului in cauza.

### X. Forma livrării.

Prestatorul va livra beneficiarului raportul de evaluare realizat pe suport hartie.

### XI. Ipoteze speciale

Nu sunt.

### XII. Limitari cu privire la documentare

(acces pentru inspectii, documente puse la dispozitie) : nu sunt

### **XIII. Restrictii de utilizare**

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicitatii, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa fie reprodus sau publicat. Posesia raportului nu confera dreptul de a-l publica.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat. Prezentul raport nu se poate folosi la o alta data decat cel indicat in acest raport respectiv nu se poate folosi pentru alt bun, chiar daca este identic cu bunul evaluat in aceasta evaluare. Prezentul raport nu poate fi folosita de alta persoana decat utilizatorul desemnat, precum nici de un alt evaluator, iar pentru validitatea raportului este necesar semnatura originala.

### **XIV. Conformitatea cu standardele SEV valabile la data evaluarii.**

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

- Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022;
- SEV 100 Cadrul general
- SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 Documentare si conformare
- SEV 103 Raportare
- SEV 104 Tipuri ale valorii
- SEV 105 Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

### **XV. Numarul de exemplare**

Numarul de exemplare din raportul de evaluare realizat de beneficiar si predat catre client este : doua exemplare.

### **XVI. Tariful**

Pentru serviciile efectuate de prestator, beneficiarul va achita acestuia suma de 1.800 lei.

### **XVII. Modalitate de plata**

Tariful prezentului contract de prestari servicii se va achita integral cel tarziu 30 de zile de la data predarii raportului de evaluare in baza procesului de predare –primire, in numerar sau prin virament bancar.

In cazul in care beneficiarul nu achita sumele datorate pana la termenele scadente, aceasta va suporta penalitati de 0,1%/zi de intarziere, pana la data efectiva a platii

### **XVIII. Confidentialitate**

Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate. Evaluatorul a fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.

Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nicio legatura cu valoarea de asigurare.

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

Nici o parte a acestui raport nu poate fi reprodusa sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuita în raport prin publicitate, relatii publice, stiri, de vânzare sau de

alte mijloace media. Dreptul de autor al raportului este reținută de evaluator.

#### **XIX. Independenta evaluatorului**

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

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

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

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

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

#### **XX. Obligatiile si drepturile prestatorului**

- 20.1. Prestatorul se obliga sa presteze serviciile prevazute in contract pana la termenul scadent de executie.
- 20.2. Prestatorul are dreptul sa primeasca plata pentru serviciile executate pentru beneficiar prevazute in prezentul contract
- 20.3. Prestatorul primeste la cerere de la beneficiar contravaloarea cheltuielilor facute de acesta pentru procurarea materialelor necesare prestarii serviciilor.
- 20.4. Se obliga sa foloseasca informatiile si documentele furnizate de beneficiarul lucrarii valoarea obtinuta tinand cont de acestea.
- 20.5. Se obliga sa respecte confidentialitatea privind serviciile pe care le presteaza pentru beneficiar pe baza prezentului contract , fata de terte persoane.
- 20.6. Se obliga sa respecte toate cerintele GDPR valabile la semnarea prezentului contract.

#### **XXI. Obligatiile si drepturile beneficiarului**

- 21.1. Beneficiarul se obliga sa ofere prestatorului toate informatiile necesare intocmirii raportului de evaluare, informatii mentionate atat in fisa de inspectie a proprietatii, schite, extrase CF, acte de dobandire.
- 21.2. Sa achite Prestatorului pretul serviciilor la scadenta.
- 21.3. Sa restituie prestatorului contravaloarea materialelor procurate si utilizate de acesta in scopul prestarii serviciilor contractate.
- 21.4. Sa preia de la prestator serviciile executate se sa le foloseasca numai in scopul prevazut in prezentul contract.
- 21.5. Sa beneficieze de serviciile prestate in temeiul prezentului contract.
- 21.6. Sa verifice calitatea serviciilor realizate de prestator cu ocazia preluarii raportului de evaluare. Prin semnarea procesului verbal de predare primire beneficiarul accepta raportul de evaluare si este de acord cu continutul.

#### **XXII. Modificarea contractului**

Modificarea prezentului contract se poate face numai prin act aditional la prezentul contract , semnat si stampilat de toate partile implicate.

#### **XXIII. Rezilierea contractului**

Rezilierea contractului de catre Prestator se poate realiza in cazul in care beneficiarul refuza oferirea de informatii necesare intocmirii raportului de evaluare sau refuza inspectarea bunurilor ce urmeaza a fi evaluate. De asemenea prestatorul poate rezilia contractul daca in timpul procesului de evaluare constata ca i-au fost furnizate informatii false, deteriorate, care ar putea conduce la stabilirea unei valori eronate.

Rezilierea contractului de catre Beneficiar poate avea oricand pana la data predarii - primirii raportului de evaluare cu conditia achitarii catre Prestator a serviciilor efectuate de catre acesta pana in acel moment precum si a unei daune morale in suma de 1500 lei (unamieciincisutelei).

#### **XXIV. Incetarea contractului**

Incetarea contractului are loc la data predarii raportului de evaluare.

## XXV. FORȚA MAJORĂ

- 15.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.
- 15.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 7 zile producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.
- 15.3. Dacă în termen de 15 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

## XXVI. NOTIFICĂRI

- 16.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.
- 16.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.
- 16.3. Dacă notificarea se trimite prin fax, sau e-mail, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.
- 16.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

## XXVII. LITIGII

- 10.1. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanțelor competente de la domiciliul beneficiarului.
- 10.2. Prezentului contract îi sunt aplicabile dispozițiile legale în vigoare din România.

## XXVIII. CLAUZE FINALE

- 11.2. Prezentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.
- 11.3. În cazul în care părțile își încalcă obligațiile lor, neexercitarea de partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent bănesc a obligației respective nu înseamnă că ea a renunțat la acest drept al său.
- 11.4. Prezentul contract conține 4 pagini și a fost încheiat într-un număr de 2 exemplare, unul pentru fiecare parte astăzi, 26.07.2023. data semnării lui.

PRESTATOR



EPI Poosz Szabolcs Istvan  
Evaluator autorizat EPI



BENEFICIAR

UAT Municipiul carei  
drian





## Scrisoare de transmitere

Catre: UAT Municipiul Carei

RE : Raport de evaluare proprietate publica Teren intravilan dupa Unio, situat in Jud. Satu Mare, Municipiul Carei, CF nr 114337

Data: 27.07.2023

Contract de prestari servicii : Nr. 8 / 26.07.2023

Evaluare efectuata conform achizitiei SEAP ( e-licitatie) : DA33706184

Stimata Doamna / Stimate Domn,

In urma solicitarii d-voastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea mentionata mai sus, proprietate a UAT Municipiul Carei .

Pentru intocmirea prezentului raport, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de proprietar cat si date furnizate de piata de sector. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, imi rezerv dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport explicativ a fost intocmit de catre un Evaluator autorizat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament, pentru a asista clientul in vederea inregistrarii in contabilitate a valorii proprietatii. Acest raport a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania – ANEVAR.

Valoarea obtinuta se supune atat termenilor si conditiilor mele, cat si oricaror ipoteze expuse. Deasemenea, aceasta valoare este valida la data intocmirii prezentului raport . Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nicio responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.

In plus, certific ca Evaluatorul nu are niciun interes direct cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nicio influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi un raport de evaluare in mod deliberat.

Credeam ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stau la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,  
Poosz Szabolcs Istvan  
Eva





EVALUARE TEREN INTRAVILAN DUPĂ UNIO

Anexa nr.2

Nr. crt	Nr. Inv.	Denumire teren	Adresa	Nr. CF	Nr. top/cad	Suprafata mp	Valoarea initiala	Diferenta din reevaluare	Valoarea reevaluat	Domeniul
1		Teren intravilan dupa Unio	Carei	114337	114337	3500	0.00	206,997.00	206,997.00	Public
<b>TOTAL</b>							<b>0.00</b>	<b>206,997.00</b>	<b>206,997.00</b>	

Intocmit,

Hadas Peter

Şef Serviciu Delegat PADPPA





UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA  
A MUNICIPIULUI CAREI  
SERVICIU P.A.D.P.P.A

NR. 19285/21.07.2023

Raport  
privind majorarea valorilor de inventar a mijloacelor fixe aparținând  
patrimoniului UAT Municipiul Carei – Teren intravilan după UNIO

În conformitate cu:

- O.G. nr.81/2003 – privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice cu modificările ulterioare,
- O.M.F. nr.3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, care precizează, cităm: „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 patrimoniului unității – „Teren intravilan după UNIO” din domeniul public prin Raportul de evaluare nr.8/26.07.2023 înregistrat la Primăria Carei cu nr.17065/23.08.2023, de către evaluator autorizat Poosz Szabolcs Istvan, membru titular ANEVAR, autorizația nr.19353. Conform acestui Raport de evaluare, se majorează valoarea de inventar a mijloacelor fixe Teren intravilan după UNIO din patrimoniul UAT Municipiul Carei domeniul public cu valoarea de **+206.997,00 RON** după cum urmează:

- Teren intravilan după UNIO – Val.initială **0,00 RON** – Val.reevaluată **206.997,00 RON**

Propunem Consiliului Local al Municipiului Carei spre analiză și dezbateră oportunitatea de a lua act asupra noilor valori rezultate conform Raportului de evaluare nr.8/26.07.2023 (Anexa nr.1) atașat și posibilitatea de înregistrare a noilor valori în evidențele tehnico operative conform Anexei nr 2.

Anexăm Raportul de evaluare nr.8/26.07.2023 (Anexa nr.1) a bunurilor care aparțin domeniul public al Municipiului Carei și Anexa nr.2.

Întocmit

Sef Serviciu Deleat

Péter Hadas

Đșan

U

