

Referat de aprobare Nr. 19273/21.09. 2023

privind aprobarea majorării valorilor de inventar a unor mijloace fixe, străzi, Calea Armatei Române și Calea Mihai Viteazul, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public

Ing. Eugen KOVÁCS, Primar al Municipiului Carei,

Având în vedere

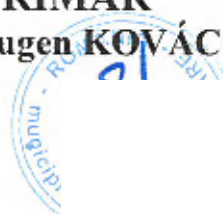
- Necesitatea unei mai bune administrări și evidențe a patrimoniului Municipiului Carei,

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 valorilor de inventar a unor mijloace fixe, străzi, Calea Armatei Române și Calea Mihai Viteazul, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public și propun Consiliului local aprobarea acestuia.

PRIMAR
ing. Eugen KOVÁCS



PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 270 / 21.09.2023

privind aprobarea majorării valorilor de inventar a unor mijloace fixe, străzi, Calea Armatei Române și Calea Mihai Viteazul, 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. 19273/21.09.2023 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea majorării valorilor de inventar a unor mijloace fixe, străzi, Calea Armatei Române și Calea Mihai Viteazul, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public,

Având în vedere :

Raportul de specialitate nr. 19286/21.09.2023 al Serviciului Patrimoniu Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol.

Raportul de evaluare nr. 9/27.07.2023 a unor mijloace fixe, străzi, Calea Armatei Române și Calea Mihai Viteazul, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public, înscrise în CF nr 114336 Carei și CF nr. 114464 Carei, înregistrat la Primăria Carei nr 17060/23.08.2023,

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 nr. 9/27.07.2023 a unor mijloace fixe, străzi, Calea Armatei Române și Calea Mihai Viteazul, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public, înscrise în CF nr 114336 Carei și CF nr. 114464 Carei, înregistrat la Primăria Carei nr 17060/23.08.2023, conform Anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă înregistrarea noilor 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.

INIȚIAT
PRIMA
ing. Eugen K

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

NR. 19286/21.09.2023

Raport
privind majorarea valorilor de inventar a mijloacelor fixe aparținând
patrimoniului UAT Municipiul Carei – Străzi

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 – „Străzi-Calea Armatei Române și Calea Mihai Viteazul” din domeniul public prin Raportul de evaluare nr.9/27.07.2023 înregistrat la Primăria Carei cu nr.17060/23.08.2023, 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 Străzi din patrimoniul UAT Municipiul Carei domeniul public cu valoarea de **+4.242.173,38 RON** după cum urmează:

- Calea Armatei Române – Val.initială **0,00 RON** – Val.reevaluată **538.755,36 RON**
- Calea Mihai Viteazul – Val.initială **0,00 RON** – Val.reevaluată **3.703.418,02 RON**

Propunem Consiliului Local al Municipiului Carei spre analiză și dezbatere oportunitatea de a lua act asupra noilor valori rezultate conform Raportului de evaluare nr.9/27.07.2023 (Anexa nr.1) atașat și posibilitatea de înregistrare a noilor valori în evidențele tehnico operative conform Anexei nr 2.

Anexăm Raportul de evaluare nr.9/27.07.2023 (Anexa nr.1) a bunurilor care aparțin domeniul public al Municipiului Carei și Anexa nr.2.

Întocmit

Péter Had

Sef Serviciu Delegat
P. A. D. P. P. A.

Io Țșan

0

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 9 / 27.07.2023

CONSILIUL LOCAL CAREI
NR. 17060
DATA 23.08.2023
REPARTIZAT: _____

Privind strada domeniul public

Calea Armatei Romane si Calea Mihai Viteazul

Situat in

Intravilanul UAT Municipiului Carei

Judetul Satu Mare

Proprietar imobil : UAT Municipiul Carei

Beneficiarul lucrarii : UAT Municipiul Carei

Utilizator desemnat : UAT Municipiul Carei



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

CUPRINS

1. INTRODUCERE	4
1.1. Sinteza	4
1.2. Certificarea	5
2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
2.1. Identificarea evaluatorului	6
2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	6
2.3. Scopul evaluarii	6
2.4. Moneda evaluarii	6
2.5. Identificarea proprietatii imobiliare subiect al evaluarii. Drepturi de proprietate	6
2.6. Tipul valorii	7
2.7. Data evaluarii, data inspectiei, data raportului	7
2.8. Natura si amploarea activitatii evaluatorului	7
2.9. Natura si sursa informatiilor utilizate de evaluator	8
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale	8
2.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	12
2.12. Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR	12
2.13. Descrierea raportului	13
3. PREZENTAREA DATELOR	14
3.1. Date despre aria de piata, oras, vecinatati, localizare	14
3.2. Descrierea situatiei juridice	14
3.3. Descrierea avizelor urbanistice si a restrictiilor de dezvoltare	14
3.4. Descrierea terenului si a constructiei	15
3.5. Istoricul proprietatii subiect	15
4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI (CMBU)	16
5. EVALUAREA PROPRIETATII	17
5.1. Evaluare teren	17
5.2. Evaluarea constructiilor	24
5.2.1. Calea Armatei Romane	31
5.2.2. calea Mihai Viteazul	32
6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	33
6.1. Analiza rezultatelor	33
6.2. Concluzia supra valorii hala industrială cu teren	33
ANEXE	
Anexa 1 - Acte de proprietate, extras CF	36
Anexa 2 - Plan de incadrare in zona	42
Anexa 3 - Poze imobil analizat	43
Anexa 4 - Comparabile teren	45

1. INTRODUCERE

1.1. Sinteza

Client : UAT Municipiul Carei
 Utilizator desemnat: UAT Municipiul Carei
 Proprietar : UAT Municipiul Carei
 Adresa : Carei, jud. Satu Mare, intravilan
 Tipul Proprietatii: Strazi asfaltate
 Numar de inregistrare: 9
 Curs de schimb lei/euro : 4.9285

Tabel centralizator Valoarea justa

Nr. crt.	Nr. Inv.	Denumire	Nr CF	Nr. to/cad.	Suprafata mp	Valoare contabila	Domeniul	Valoare teren	Valoare constructie	Valoare totala justa
1		Calea Armatei Romane	114336	114163	4323	0,00	public	255.670,86	283.084,50	538.755,36
2		Calea Mihai Viteazul	114464	114166	28072	0,00	public	1.660.234,22	2.043.183,80	3.703.418,02

Abordari utilizate

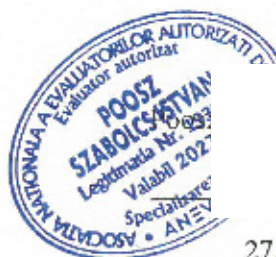
Teren : Metoda comparatiei directe : CF 114336 255.670,86 lei
 CF 114464 1.660.234,22 lei

Constructii : Abordarea prin piata : nu a fost aplicata
 Abordarea prin venit : nu a fost aplicata
 Abordarea prin cost: CF 114336 283.084,50 lei
 CF 114464 2.043.183,80 lei

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 imobilele strazi domeniul public, situat in intravilanul Municipiul Carei, judetul Satu Mare:

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, în 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 în 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 obiectul 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 în raportul de avaluare sau de partile implicate în aceasta activitate de evaluare.

Implicarea mea în 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. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea niciunei alte persoane. Prezentul raport a fost efectuat în concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor în 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 Evaluatoilor Autorizati din Romania – ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara întocmirii acestui raport.

De asemenea, evaluarea a fost efectuata în conformitate cu Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat. Evaluatorul are încheiat 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 semnat** 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 imobilelor strazi domeniul public

Utilizator desemnat: UAT Carei

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

2.3.Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit la cerearea clientului in calitate de proprietar, in scopul estimarii valorii juste (de inventar) a strazilor domeniul public aflate 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 terenul si constructiile aferente strazilor domeniul public , conform datelor furnizate de client.

Proprietate imobiliara : strazi domeniul public Calea Armatei Romane si Calea Mihai Viteazul.

Drept de proprietate asupra imobilelor strazi domeniul public Calea Armatei Romane si Calea Mihai Viteazul o are Municipiul Carei cu cota de 1/1, dobandit prin lege .

Nu sunt inregistrate sarcini

2.6. Tipul valorii

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

Alte tipuri ale valorii – Valoarea justă

(Standardele Internaționale de Raportare Financiară)

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

2.7. Data evaluării, data inspecției, data raportului

Data inspecției este 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

Precizam 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 .

Amplarea 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.

Planurile 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 înconjurător, 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 industriale, comerciale și agricole, construcții speciale” aparută la editura

IROVAL 2012 autor Corneliu Schiopu si "Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire, Cladiri pe structura pe cadre, anexe gospodaresti, structura Mitek si constructii speciale" aparuta la IROVAL 2014 , autor Corneliu Schiopu, toate cu indici de actualizarea la nivelul anului curent , correlate si/sau completate cu costurile cunoscute de catre evaluator pentru cladiri si constructii similare, 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

Informatiile utilizate au fost:

➤ Informatii primite de la client:

Referitor la proprietate:

- Situatia juridica a proprietatilor imobiliare (extras CF, acte dobândire, plan de situatie, plan de amplasament, relevee, certificate energetice, autorizatia de construire, deviz general) .
- Istoricul utilizarii proprietatii imobiliare si alte informatii puse la dispozitie de proprietar in cadrul inspectiei.

Referitor la exploatare : terenul intravilan este folosit ca strada 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 construita corecta este cea din extras CF

▪ Limite, granite

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

❖ Ipoteze referitor la identificarea juridica, drepturi

▪ Transferabilitatea dreptului de proprietate

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

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

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

▪ *Autenticitatea documentelor*

Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații ale dreptului de proprietate- Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.

▪ *Conformitatea construcției și a utilizării cu legislația*

Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;

▪ *Concordanța cu eventuale restricții (zonare, urbanism utilizare, mediu)*

Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.

▪ *Eventuale litigii cunoscute*

Dacă nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care să afecteze proprietatea evaluată.

❖ Referitor la starea construcției

▪ *Starea părților nevizibile*

Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.

▪ *Integritatea structurii de rezistență, absența unor defecte nevizibile*

Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente a structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigații pentru a le descoperii.

Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurală a îmbunătățirilor sau la dimensiunea și adecvarea sistemelor mecanice și a altor componente precum încălzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate în raportul de față au plecat de la premisa că imobilul evaluat este construit și utilizat în concordanță cu toate autorizațiile de construcție, neexistând nicio dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.

▪ *Necesitatea expertizării tehnice*

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

❖ Referitor la eventuale limitari identificate

- *Diferenta intre data inspectiei si data evaluarii*
Evaluatorii nu isi asuma nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.
- *Absenta unor documente*
Nu sunt.
- *Inspectie partial / neinspectare*
Nu s-a facut nicio investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, 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 neconcordanțele generate de informatii eronate oferite de client.

❖ Finantarea normal

Nu sunt

❖ Absenta grevarilor de sarcini asupra proprietatii

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

❖ Alte ipoteze

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

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

Ipoteze special semnificative

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

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

Având în vedere că nu avem date certe despre data recepției drumurilor ca și modernizate, nu am calculat uzura fizică.

2.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare 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. Declarația 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, ediția 2022;
- SEV 100 Cadrul general
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 Documentare și conformare
- SEV 103 Raportare
- SEV 104 Tipuri ale valorii
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

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

2.13. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

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

3. PREZENTAREA DATELOR

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

Proprietatile imobiliare evaluate sunt drumuri si drumuri de exploatare situat in intravilanul si extravilanul 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 jumatate din fodul locativ sunt blocuri de locuinte si jumatate sunt case individuale.

Imobilele strazi domeniul public situat in intravilanul municipiul Carei, judetul Satu Mare in diferite zone ale orasului astfel :

1. Calea Armatei Romane - in partea de sud a orasului pe marginea zonei mixte residential – industrial.
2. Calea Mihai Viteazul - in partea de est a orasului in dreptul zonei industrial, artera principal de intrare din directia Satu Mare.

3.2. Descrierea situatiei juridice

Proprietatile imobiliare evaluate sunt Drumuri si Drumuri de aploatare, situate intravilanul si extravilanul 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. **Calea Armatei Romane** : CF 114336, nr. cad 114336
inregistrarea nr.14543 / 24/04/2023 , Cota de 1/1 dobandit prin lege , act normativ nr.967 din 05.09.2002 emis de Guvernul Romaniei , act Administrativ nr. 6208 din 23.03.2023 emis de Primaria Carei, act adminstrativ nr.5941 din 21.03.2023 emis de Primaria Carei.
2. **Calea Mihai Viteazul** : CF 114464, nr. cad. 114464
inregistrarea nr.23821 / 07.07.2023 , Cota de 1/1 dobandit prin lege , act normativ nr.967 din 05.09.2002 emis de Guvernul Romaniei , act Administrativ nr. 13836 din 06.07.2023 emis de Primaria Carei, act adminstrativ nr.13949 din 07.07.2023 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

Caracteristicile fizice ale terenului , utilitățile disponibile și amenajările amplasamentului afectează utilizarea și valoarea terenului .

Proprietățile imobiliare nerezidențiale supuse descrierii sunt drumuri și drumuri de acces și se află în intravilanul / extravilanul localității Carei, județul Satu Mare unde gradul de intensitate seismică este 8 și este compusă din (cu următoarele descrieri):

1. **Calca Armatei Romane** : CF 114336, nr. cad 114336 în suprafață de 4.323 mp
 - Marimea : 4.323 mp
 - Forma : dreptunghiulară
 - Deschidere : 6.3 - 21.16 m
 - Solul : nu avem informații
 - Localizarea : - în partea de sud a orașului în zona mixtă rezidențial - industrial
 - Orientarea : orientarea terenului vest
 - Caracteristicile topografice : teren plat cu ușoară înclinație spre capătul amplasamentului asigurând un drenaj natural, terenul este nivelat,
 - **Amenajări**: terenul este folosit ca și stradă , este amenajată – asfaltată fără borduri .
2. **Calca Mihai Viteazul** : CF 114464, nr. cad. 114464 în suprafață de 28.072 mp
 - Marimea : 28.072 mp
 - Forma : dreptunghiulară
 - Deschiderea – lățimea drumului 11.68 - 17.66 m
 - Solul : nu avem informații
 - Localizarea : se află la partea de est a municipiului Carei , este artera principală de intrare în oraș din direcția Satu Mare , drum național 19 drum European E671
 - Orientarea : orientarea terenului est
 - Caracteristicile topografice : teren plat
 - **Amenajări**: terenul este folosit ca și stradă principală modernizată , asfaltată fără borduri cu acostament pietruit.

Eventuale contaminări ale terenului/amplasamentului analizat : nu avem cunoștințe.

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

3.5. Istoricul proprietății subiect.

Nu avem informații

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI (CMBU)

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

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

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

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

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

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

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

5.EVALUAREA PROPRIETATII

5.1. Evaluarea terenului considerat a fi liber

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

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

Metodele de evaluare a unui teren sunt :

- **Metoda comparației directe:** GEV 630 paragr. 80. **Comparația directă** este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.
- **Metode alternative;**
 - **Extracția de pe piață :** paragr.89. **Extracția 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 parcelarii 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

Comparatia directa este metoda recomandata , in primul rand pentru evaluarea terenului. Comparatia directa poate fi utilizata pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluarii.

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vanzari de terenuri comparabile.

In aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate si ajustate vanzarile de loturi si alte date privind parcelele similare in scopul estimarii valorii terenului subiect. In procesul de comparatie sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturile similare si terenul subiect.

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

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

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

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

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

Evaluatorul aduna date despre vanzarile si inchirierile finalizate si ofertele active: identifica asemanarile si diferentele dintre aceste date; sorteaza informatiile in functie de relevanta lor; ajusteaza preturile comparabilelor pentru a justifica diferentele fata de caracteristicile terenului subiect si formuleaza concluzii asupra valorii de piata a terenului evaluat.

Elementele de comparatie 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
- Interviu

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

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

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

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

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

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

Elemente de comparatie.

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

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

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

La data evaluarii nu a fost identificate tranzactii cu amplasamente similare , in schimb a fost identificate 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
- Destinatie : 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
- Destinatie : 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
- Destinatie : 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	28.072	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	28.072	220.000	21.600	9.500
Destinatia	industrial	industrial	industrial	industrial
Amenajari exterioare	strada asfaltata	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	28.072	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
Ajustari specifice tranzactionarii				
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
pret ajustat euro		12	13	7
Restrictii legale	nu sunt	similar	similar	similar
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
pret ajustat euro		12	13	7
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar

Raport de evaluare

ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
pret ajustat euro		12	13	7
Conditii de vanzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
pret ajustat euro		12	13	7
Conditii de piata	data evaluarii	curent	cuent	1 an
ajustare %		0%	0%	40%
ajustare euro		0	0	3
pret ajustat euro		12	13	10
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare		la fel	la fel	la fel
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
Suprafata	28.072	220000	21600	9500
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
Destinatie utilizare teren	industrial	industrial	industrial	industrial
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
Amenajari exterioare	nu	nu	nu	nu
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
Dimensiunea parcelei		asemanator	asemanator	asemanator
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
Topografie relief	drept	drept	drept	drept
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
Utilitati disponibile		similar	similar	similar
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
Forma in plan si deschidere	regulata	regulata	regulata	regulata
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
Ajustare neta pentru		0	0	0
caracteristici fizice				
Pret ajustat euro		12	13	10
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 **specific tranzactionarii** : drept de proprietate transmis, restrictii legale , conditii de finantare, conditii de vanzare nu au fost aplicate ajustari pentru niciuna din cele trei proprietati comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor patru elemente de comparatie enumerate mai sus.

Pentru clementul 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 :

- Calea Armatei Romane – 4.323 mp x 12 euro = 51.876euro, adica 255.670,86 lei
- Calea Mihai Viteazul - 28.072 mp x 12 euro = 336.864 euro, adica 1.660.234,22 lei

5.2. Evaluarea construcțiilor

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente de proprietăți similare cu proprietatea subiect.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- ✓ construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- ✓ construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;
- ✓ construcții aflate în faza de proiect;
- ✓ construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Abordarea prin piața – tehnici cantitative

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri care nu sunt afectate semnificativ de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării (menționate pe piața imobiliară sub termenul de „oferte active”).

Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări 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.

Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

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.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date;
- analiza pe grupe de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;
- capitalizarea diferențelor de venit;

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

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

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

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

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de unitățile de comparație adecvate specificului.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, caracteristici juridice, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic 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 pe piața locală, chiar și extinsă găsim foarte puține oferte de vânzare Hale industriale asemănătoare, astfel această metodă nu poate fi folosită cu încredere de evaluator.

Abordarea prin cost

În Standardele de Evaluare ediția 2022 SEV 105 Abordări și metode de evaluare regăsim aspectele referitoare la abordare prin cost:

60.1. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra *valorii* prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un *activ* decât costul necesar obținerii unui *activ* cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra *valorii* prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui *activ* și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.

60.1. Abordarea prin cost *ar trebui* să fie utilizată și *ar trebui* să i se acorde o *importanță semnificativă* în următoarele situații:

(a) *participanții* ar putea să recreeze un *activ* cu o utilitate foarte asemănătoare cu cea a *activului* subiect, fără restricții de reglementare sau juridice, iar *activul* ar putea fi recreat suficient de repede pentru ca *participanții* să nu fie dispuși să plătească o primă semnificativă pentru posibilitatea de a utiliza imediat *activul* subiect,

(b) *activul* nu generează venit în mod direct, iar natura unică a *activului* face ca abordarea prin venit și abordarea prin piață să nu fie aplicabile și/sau (c) tipul *valorii* utilizat se fundamentează pe costul de înlocuire, cum ar fi *valoarea* de înlocuire.

60.3. Deși circumstanțele cuprinse în paragraful 60.2 ar indica faptul că abordarea prin cost *ar trebui* să se aplice și *ar trebui* să i se atribuie o *importanță semnificativă*, situațiile enumerate în continuare reprezintă circumstanțe suplimentare în care *evaluatorul* poate aplica abordarea prin cost și îi poate atribui o *importanță semnificativă*. Atunci când utilizează abordarea prin cost în situațiile prezentate mai jos, *evaluatorul* *ar trebui* să ia în considerare dacă nu este posibilă aplicarea și a altor abordări apreciate ca fiind *importante* pentru confirmarea indicației privind *valoarea* rezultată din abordarea prin cost:

(a) *participanții* ar putea să ia în considerare recrearea unui *activ* cu o utilitate similară, însă există obstacole potențiale, de natură juridică ori de reglementare, sau recrearea *activului* ar necesita o perioadă *semnificativă* de timp,

(b) atunci când abordarea prin cost se utilizează pentru a verifica dacă alte abordări sunt sau nu sunt adecvate (de exemplu, utilizarea abordării prin cost pentru a confirma dacă *valoarea* unei întreprinderi, evaluată în premisa continuității activității, *ar putea fi* mai mare în premisa lichidării sale) și/sau (c) *activul* a fost creat recent, astfel încât există un grad mare de credibilitate a ipotezelor utilizate în abordarea prin cost.

60.4 *Valoarea* unui *activ* parțial finalizat va reflecta, de regulă, costurile suportate până la data aferentă stadiului procesului de creare a *activului* (și dacă acele costuri au contribuit la *valoarea*) și așteptările *participanților* de pe piață cu privire la *valoarea* proprietății la momentul finalizării sale, însă va lua în considerare costurile și timpul necesar pentru finalizarea *activului* și ajustările adecvate ale profitului și riscului.

70. Metode din cadrul abordării prin cost

70.1 În general, există trei categorii de metode în cadrul abordării prin cost:

- (a) metoda costului de înlocuire: metodă care indică *valoarea* prin calcularea costului unui *activ* similar care oferă o utilitate echivalentă,
- (b) metoda costului de reconstruire (reproducere, recreare): metodă din cadrul abordării prin cost care indică *valoarea* prin calcularea costului necesar pentru a recrea o copie a *activului* și
- (c) metoda însumării: metodă prin care *valoarea* unui *activ* se calculează prin însumarea *valorilor* individuale ale părților sale componente.

Metoda costului de înlocuire

70.2. În general, costul de înlocuire este costul relevant pentru determinarea prețului pe care l-ar plăti un *participant* de pe piață, deoarece costul de înlocuire se bazează pe o copie a utilității *activului*, și nu a caracteristicilor fizice exacte ale acestuia.

70.3. De regulă, costul de înlocuire se ajustează pentru deprecierea fizică și formele de depreciere relevante. După aplicarea acestor ajustări, acesta este cunoscut sub denumirea de cost de înlocuire depreciat.

70.4 Etapele principale ale metodei costului de înlocuire sunt:

- (a) calcularea tuturor costurilor care ar fi suportate de un *participant* tipic de pe piață care urmărește să creeze sau să obțină un *activ* care îi oferă o utilitate echivalentă,
- (b) determinarea oricăror forme de depreciere, respectiv, fizică, funcțională sau externă ale *activului* subiect și
- (c) scăderea deprecierei totale din costul total pentru a obține o *valoare* a *activului* subiect.

70.5 Costul de înlocuire este, de obicei, costul unui *activ* echivalent modern, cu o funcționalitate asemănătoare și o utilitate echivalentă cu cea a *activului* supus evaluării, dar care are un design modern și este construit sau realizat folosind materiale și tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor.

Metoda costului de reconstruire

70.6 Costul de reconstruire este adecvat în următoarele situații:

- (a) costul unui *activ* echivalent modern este mai mare decât costul creării unei replici a *activului* subiect sau
- (b) utilitatea oferită de *activul* subiect ar putea fi furnizată mai degrabă de o replică a *activului* decât de un *activ* echivalent modern.

70.7 Etapele principale ale metodei costului de reconstruire sunt:

- (a) calcularea tuturor costurilor care ar fi suportate de un *participant* tipic de pe piață care urmărește să creeze o copie exactă a *activului* subiect,
- (b) determinarea oricăror forme de depreciere, respectiv, fizică, funcțională sau externă ale *activului* subiect și
- (c) scăderea deprecierei totale din costul total pentru a obține *valoarea* *activului* subiect.

Metoda însumării

70.8 Metoda însumării, cunoscută și sub numele de metoda *activelor* este, de regulă, utilizată pentru societăți de investiții sau alte tipuri de *active* sau entități a căror *valoare* este determinată în primul

rând în funcție de valoarea portofoliilor pe care le dețin.

70.9 Etapele principale ale metodei însumării sunt:

- (a) estimarea valorii fiecărui activ component care face parte din activul subiect, utilizând abordări și metode de evaluare adecvate și
- (b) însumarea valorilor activelor componente pentru a obține valoarea activului subiect.

Considerente referitoare la cost

70.10 Abordarea prin cost ar trebui să înglobeze toate costurile care ar fi suportate de un participant tipic de pe piață.

70.11 Elementele de cost pot să difere în funcție de tipul activului și ar trebui să includă costurile directe și indirecte care ar fi necesare pentru a înlocui/reconstrui activul la data evaluării. O parte dintre elementele uzuale de cost, necesar a fi luate în considerare, includ:

(a) costurile directe:

- 1. materiale și
- 2. manopera,

(b) costurile indirecte:

- 1. costurile de transport,
- 2. costurile de instalare,
- 3. onorariile profesionale (proiectare, autorizații, proiect arhitectural, asistență juridică etc.),
- 4. alte onorarii (comisioane etc.),
- 5. costuri de regie,
- 6. impozite,
- 7. costuri de finanțare (de exemplu, dobânda aferentă creditului) și
- 8. marja profitului/profitul antreprenorial care revine celui care creează activul (de exemplu, profitul investitorului).

70.12 Un activ dobândit de la o terță parte se presupune că ar reflecta costul aferent creării activului, precum și o formă a marjei profitului care să asigure recuperarea investiției. Astfel, potrivit tipurilor valorii care presupun o tranzacție ipotetică, poate fi adecvat ca pentru anumite costuri să se includă o marjă ipotetică a profitului asupra anumitor costuri, marjă care poate fi exprimată ca un profit țintă, fie ca o sumă forfetară, fie ca un procentaj din cost sau din valoare. Totuși, dacă costurile de finanțare sunt incluse, acestea pot deja să reflecte rata rentabilității capitalului utilizat, cerută de participanții de pe piață, prin urmare, evaluatorii ar trebui să manifeste prudență atunci când includ și costurile de finanțare și marja de profit.

70.13 Atunci când costurile sunt extrase din prețurile curente, publicate sau estimate de terți, furnizori sau antreprenori, aceste costuri vor include deja nivelul de profit urmărit de aceștia.

70.14 Costurile curente suportate pentru a crea activul subiect (sau un activ de referință comparabil) pot fi disponibile și pot reprezenta o indicație relevantă asupra costului activului. Totuși, pot fi necesare ajustări pentru a reflecta următoarele:

(a) fluctuațiile de cost între data la care a fost suportat costul și data evaluării și

(b) orice cost atipic sau suplimentar, sau economii de costuri, care sunt reflectate în informațiile cu privire la costuri, dar care nu ar surveni în crearea unui activ echivalent.

80. Deprecierea

80.1 În contextul abordării prin cost, „deprecierea” se referă la ajustările aplicate costului estimat pentru a crea un activ echivalent ca utilitate, ajustări care reflectă influența asupra valorii a oricărei forme de depreciere care afectează activul subiect. Sensul termenului este diferit de sensul în care este utilizat în raportarea financiară sau în legislația fiscală, unde se referă, de regulă, la o metodă de amortizare sistematică, în timp, a cheltuielilor de capital.

80.2 În mod uzual, ajustările pentru depreciere se aplică pentru următoarele tipuri de depreciere, care pot fi la rândul lor împărțite în mai multe subcategorii când se aplică ajustările:

(a) Deprecierea fizică: Orice pierdere a utilității din cauza deteriorării fizice a activului sau a componentelor sale, ca urmare a vechimii sau a utilizării sale.

(b) Deprecierea funcțională: Orice pierdere a utilității rezultată din lipsa de eficiență a *activului* subiect în comparație cu înlocuitorul său, cum ar fi proiectul, specificațiile sau tehnologia învechite.

(c) Deprecierea externă sau economică: Orice pierdere a utilității cauzată de factori economici sau de localizare, independenți de *activ*. Acest tip de depreciere poate fi temporară sau permanentă

80.3 Pentru depreciere *ar trebui* luate în considerare duratele de viață fizică și economică ale *activului*:

(a) durata de viață fizică reprezintă perioada de timp în care *activul* ar putea fi folosit înainte să fie scos din uz sau după repararea sa eficientă din punct de vedere economic, luând în considerare lucrările de mentenanță periodice, însă nu și lucrările de renovare sau reconstruire,

(b) durata de viață economică reprezintă timpul estimat în care, prin utilizarea sa curentă, *activul* ar putea genera venituri financiare sau ar putea furniza beneficii nefinanciare. Durata de viață economică va fi influențată de gradul de depreciere funcțională sau economică la care este expus *activul*.

80.4 Cu excepția anumitor tipuri de depreciere economică sau externă, cea mai mare parte a tipurilor de depreciere sunt cuantificate prin comparația între *activul* subiect și *activul* ipotetic pe care se bazează estimarea costului de înlocuire sau reconstruire. Cu toate acestea, atunci când sunt disponibile date de piață referitoare la efectul deprecierei asupra *valorii*, *ar trebui* luate în considerare astfel de date de piață.

80.5 Deprecierea fizică se poate cuantifica în două moduri:

(a) deprecierea fizică recuperabilă, reprezentată de costul reparării/remedierii deprecierei *activului* sau

(b) deprecierea fizică nerecuperabilă, care ia în considerare vechimea, durata totală de viață preconizată și durata de viață rămasă ale *activului*, unde ajustarea pentru deprecierea fizică este echivalentă părții consumate din durata totală de viață preconizată. Aceasta *poate* fi exprimată în orice mod rezonabil, incluzând: durata de viață preconizată în ani, distanța parcursă, numărul de unități produse, numărul de ore de funcționare etc.

80.6 Există două forme ale deprecierei funcționale, care reflectă:

(a) cheltuielile de capital excedentare ale *activului* subiect, cauzate de schimbări în proiect, materiale de construcții, tehnologie sau tehnici de fabricație, rezultând existența unor *active* moderne echivalente cu cheltuieli de capital mai mici decât ale *activului* subiect și

(b) cheltuielile de exploatare excedentare ale *activului* subiect, cauzate de îmbunătățiri ale proiectului sau de capacitatea în exces, conducând la existența unor *active* moderne echivalente, cu cheltuieli de exploatare mai mici decât cele ale *activului* subiect.

80.7 Deprecierea economică *poate* să apară atunci când un anumit *active* sau toate *activele* utilizate într-o întreprindere sunt afectate de factori externi și *ar trebui* dedusă după ce se scad deprecierea fizică și deprecierea funcțională. Pentru proprietatea imobiliară, exemplele de depreciere economică includ:

(a) modificarea în sens negativ a cererii pentru produsele sau serviciile generate de *activ*,

(b) supraoferta de pe piață pentru acel *activ*,

(c) o întrerupere sau pierdere în procurarea forței de muncă sau a materiilor prime sau

(d) *activul* este utilizat de o societate care nu-și poate permite să plătească o chirie de piață pentru *active* și încă generează o rată de piață a rentabilității.

80.8 Numerarul sau echivalentele de numerar nu sunt supuse deprecierei și nu sunt ajustate. *Activele* vandabile nu sunt ajustate sub nivelul *valorii* de piață determinat prin utilizarea abordării prin piață.

Trebuie să atragem atenția că în cazul imobilului analizat, fiind domeniul public, fără posibilități de tranzacționare, abordarea prin cost este indicat, mai ales că pentru abordarea prin piață nu avem date suficiente.

Procedura aplicată este:

1. Stabilirea tipului de cost adecvat , respective costul de inlocuire sau costul de reconstruire – in cazul nostru cost de inlocuire
2. Estimarea costurilor directe si indirect ale cladirilor.
3. Estimarea profitului sau stimulentei dezvoltatorului
4. Insumarea costurilor rezultate in atapa 3 si in etapa 4 pentru a obtine costul nou al constructiilor
5. Estimarea deprecierei cumulate a fiecarei constructii. Deprecierea cumumulata poate fi estimata fie in mod defalcat pe cele trei categorii ale sale : deprecierea fizica, deprecierea functional, deprecierea externa, fie in mod global.
6. Scaderea deprecierei cumulate din costul de nou al cladirilor pentru a obtine o estimare a costului de inlocuire/reconstruire net.
7. Atunci cand este cazul , ajustarea valorii estimate. Ajustari ale valorii se pot face cand sunt evaluate drepturi pariale asupra proprietatii imobiliare subiect.

Avand in vedere faptul ca imobilul analizat are o vechime de 45 de ani , si initial a fost construit cu material si tehnologii care la momentul de fata nu mai sunt folosite, precum si faptul ca nu avem la dispozitie date suficiente despre componentele constructive, deviz, lista lucrari ,necesar material metoda cea mai buna este Metoda costului de inlocuire.

Estimarea costurilor de construire al cladirilor se pot utilize trei metode:

1. metoda comparatiei unitare: unde costul total este estimate prin compararea constructiei analizate cu constructii similare, construite recent si pentru care se cunosc preturile.
2. metoda costurilor segregate: aceasta metoda consta intr-o procedura de estimare a costurilor de construire, conform careia costul total al constructiei se estimeaza prin insumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente ale constructiei. Utilizand aceasta metoda evaluatorul calculeaza un cost unitar bazat pe totalitatea costurilor necesare (directe si indirecte) pentru realizarea fiecarei unitati relevante din elementul constructive analizat, pornind de la standardele de cost sau cataloage de preturi.
3. metoda devizelor: se bazeaza pe devize care reflecta cantitatea si calitatea tuturor materialelor de constructii folosite si toate categoriile de manopera necesare. La aceste calcule se aplica costuri unitare pentru a determina un cost total al materialelor de constructii si manoperei, apoi se adauga o marja pentru cheltuieli neprevazute, cheltuieli de regie si profit.

Avand in vedere ca in cazul nostru nu sunt constructii identice nou construite , precum si posibilitatea restransa pentru realizarea unei deviz pe imobilul analizat , aplicam metoda comparatiei unitare, folosind Catalogul de costuri de reconstruire - costuri de inlocuire – Cladiri cu structura pe cadre, anexe gospodaresti, structura MITek si Constructii speciale Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2014 - costuri actualizate.

Astfel , in cazul nostru avem de evaluat doua constructii , adica doua drumuri modernizate cu strat de asfalt si acostament amenajat cu piatra sparta :

5.2.1.Calea Armatei Romane : CF 114336 nr. cad. 114336

În cazul acestui drum partea carosabilă este de o bandă de circulație cu aproximativ 3.50 m lățime asfaltată cu acostament amenajat de 0.5-0.6 m lățime. Lungimea părții carosabile din datele din CF reiese că este aproximativ 341 m, astfel avem o suprafață asfaltată de 1195 mp din total de 4323 mp, cât este dimensiunea parcelei.

Calculul efectiv este în tabelele de mai jos:

Calea Armatei Romane								
Nr. Crt.	Descriere / Simbol cod	Unitate de măsură	Cantitate	Cost unitar indexat ⁽¹⁾ (lei/UM)	Cost total (lei)	Coef. corecție distanță de transport ⁽¹⁾	Coef. corecție manoperă ⁽²⁾	Cost de nou ⁽³⁾ (lei)
		A	B	C	D=BxC	E	F	G=DxExF
						0,000	0,000	
Drumuri, platforme, alei și cale ferată industrială								
1	DRMASF	mp	1.195	281,9	336.870,5	1,000	1,000	336.870,5
2		mp			0,0	0,000	0,000	0,0
3		mp			0,0	0,000	0,000	0,0
4		mp			0,0	0,000	0,000	0,0
5		mp			0,0	0,000	0,000	0,0
6		mp			0,0	0,000	0,000	0,0
Cost total								336.870,5
TOTAL COST DE NOU CU TVA (LEI)								336.870,5
TOTAL COST DE NOU FĂRĂ TVA (LEI)								283.084,5

Având în vedere că nu avem date certe despre data recepției acestui drum ca și modernizat, nu am calculat uzura fizică.

Prin urmare se poate concluziona că valoarea justă a drumului asfaltat ca și construcție analizat prin Abordarea prin cost este de 283.084,50 lei fără TVA

5.2.2.Calea Mihai Viteazul : CF 114464 , nr. cad. 114464

In cazul acestui drum partea carosabila este de doua benzi de circulatie cu aproximativ 7.50 m latime asfaltat cu acostament amenajat de 0.8-1.0 m latime. Lungimea partii carosabile din datele din CF reiese ca este aproximativ 1150 m, astfel avem o suprafata asfaltata de 8625 mp din total de 28.072 mp , cat este dimensiunea parcelei.

Calculule efective sunt in tabelele de mai jos:

Calea Mihai Viteazul								
Nr. Crt.	e / Simbol co	Unitate de măsură	Cantitate	Cost unitar indexat ⁽¹⁾ (lei/UM)	Cost total (lei)	Coef. corecție distanță de transport ⁽¹⁾	Coef. corecție manoperă ⁽²⁾	Cost de nou ⁽³⁾ (lei)
		A	B	C	D=BxC	E	F	G=DxExF
						0,000	0,000	
Drumuri, platforme, alei și cale ferată industrială								
1	DRMASF	mp	8.625	281,9	2.431.387,5	1,000	1,000	2.431.387,5
2		mp			0,0	0,000	0,000	0,0
3		mp			0,0	0,000	0,000	0,0
4		mp			0,0	0,000	0,000	0,0
5		mp			0,0	0,000	0,000	0,0
6		mp			0,0	0,000	0,000	0,0
Cost total								2.431.387,5
TOTAL COST DE NOU CU TVA (LEI)								2.431.387,5
TOTAL COST DE NOU FĂRĂ TVA (LEI)								2.043.182,8

Avand in vedere ca nu avem date certe despre data receptiei acestui drum ca si modernizat , nu am calculate uzura fizica.

Prin urmare se poate concluziona ca valoarea justa a drumului asfaltat ca si constructie analizat prin Abordarea prin cost este de 2.043.183,80 lei fara TVA

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 Constructiei si Teren

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

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

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

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

•	Calea Armatei Romane : CF 114336, nr. cad 114336	
	<i>Teren - abordarea prin comparatia directa :</i>	<i>255.670,86 lei</i>
	<i>Constructie drum – abordarea prin cost :</i>	<i>283.084,50 lei</i>
	<i>Total :</i>	<i>538.755,36 lei</i>

- **Calea Mihai Viteazul : CF 114464, nr. cad. 114464**

<i>Teren - abordarea prin comparatia directa :</i>	<i>1.660.234,22 lei</i>
<i>Construcție drum - abordarea prin cost :</i>	<i>2.043.183,80 lei</i>
<i>Total :</i>	<i>3.703.418,02 lei</i>

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 :

- **Calea Armatei Romane : CF 114336, nr. cad 114336**

<i>Teren - abordarea prin comparatia directa :</i>	<i>255.670,86 lei</i>
<i>Construcție drum - abordarea prin cost :</i>	<i>283.084,50 lei</i>
<i>Total :</i>	<i>538.755,36 lei</i>

- **Calea Mihai Viteazul : CF 114464, nr. cad. 114464**

<i>Teren - abordarea prin comparatia directa :</i>	<i>1.660.234,22 lei</i>
<i>Construcție drum - abordarea prin cost :</i>	<i>2.043.183,80 lei</i>
<i>Total :</i>	<i>3.703.418,02 lei</i>

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

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

Anexa 1 - Acte de proprietate : extrase CF

Calea Armatei Romane

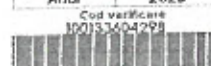


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SATU MARE
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Carei

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 114336 Carei

Nr. cerere	14543
Ziua	27
Luna	04
Anul	2023



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Carei, Calea Armatei Române, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	114336	4.323	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
14543 / 27/04/2023	
Act Normativ nr. 967, din 05/09/2002 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. 6208, din 23/03/2023 emis de Primăria Carei; Act Administrativ nr. 5941, din 21/03/2023 emis de Primăria Carei;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
1/1	
1) MUNICIPIUL CAREI, CIF:4481160, domeniul public	

C. Partea III. SARCINI .

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

Raport de evaluare

Carte Funciară Nr. 114336 Comuna/Oraș/Municipiu: Carei

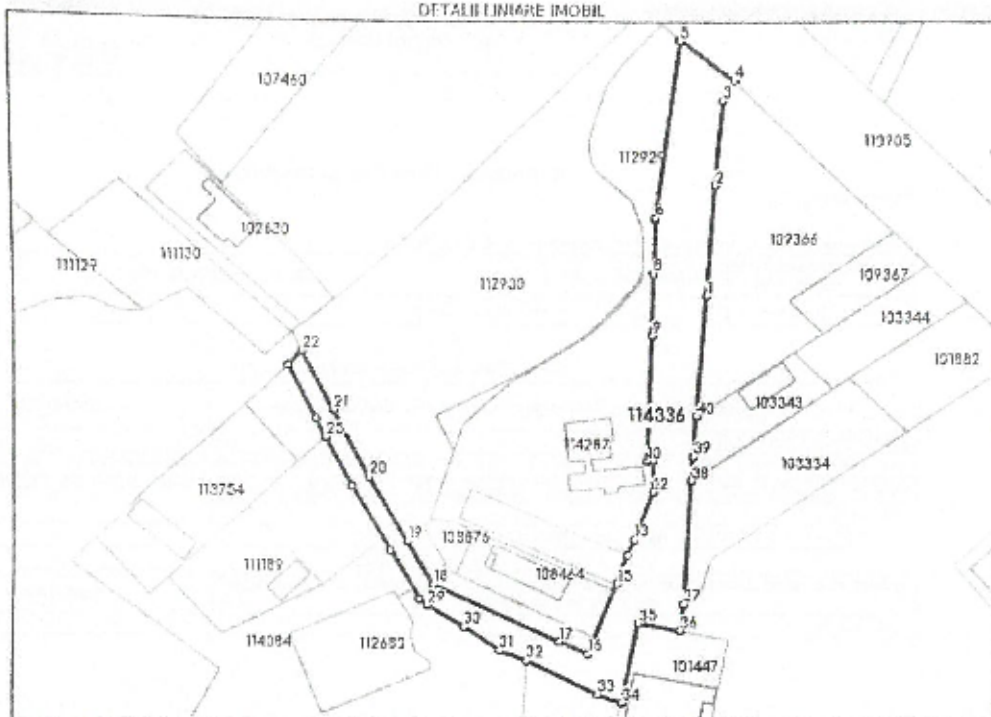
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
114336	4.323	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereov 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intre vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	4.323	-	6488/str	6488/str	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	35.173	2	3	26.752
3	4	7.107	4	5	21.169
5	6	56.064	6	7	0.563
7	8	17.058	8	9	19.793
9	10	40.359	10	11	2.068
11	12	10.142	12	13	16.242

Carte Funciară Nr. 114336 Comuna/Oraș/Municipiu: Carei

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
13	14	5.408	14	15	9.758
15	16	24.217	16	17	9.97
17	18	44.082	18	19	16.07
19	20	23.966	20	21	24.289
21	22	21.405	22	23	6.306
23	24	19.506	24	25	6.537
25	26	17.928	26	27	24.054
27	28	17.971	28	29	3.243
29	30	13.492	30	31	13.601
31	32	9.078	32	33	25.168
33	34	7.818	34	35	25.942
35	36	13.013	36	37	8.606
37	38	39.606	38	39	7.862
39	40	12.966	40	1	38.561

** 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 dezbateră 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,

03-07-2023

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrator,

MARIA BERES

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Calea Mihai Viteazul

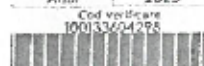


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SATU MARE
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Carei

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 114336 Carei

Nr. cerere	14543
Ziua	27
Luna	04
Anul	2023



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Carei, Calea Armatei Române, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	114336	4.323	Teren nelmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
14543 / 27/04/2023	
Act Normativ nr. 967, din 05/09/2002 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. 6208, din 23/03/2023 emis de Primaria Carei; Act Administrativ nr. 5941, din 21/03/2023 emis de Primaria Carei;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuală
1/1	A1
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. 114336 Comuna/Oraș/Municipiu: Carei

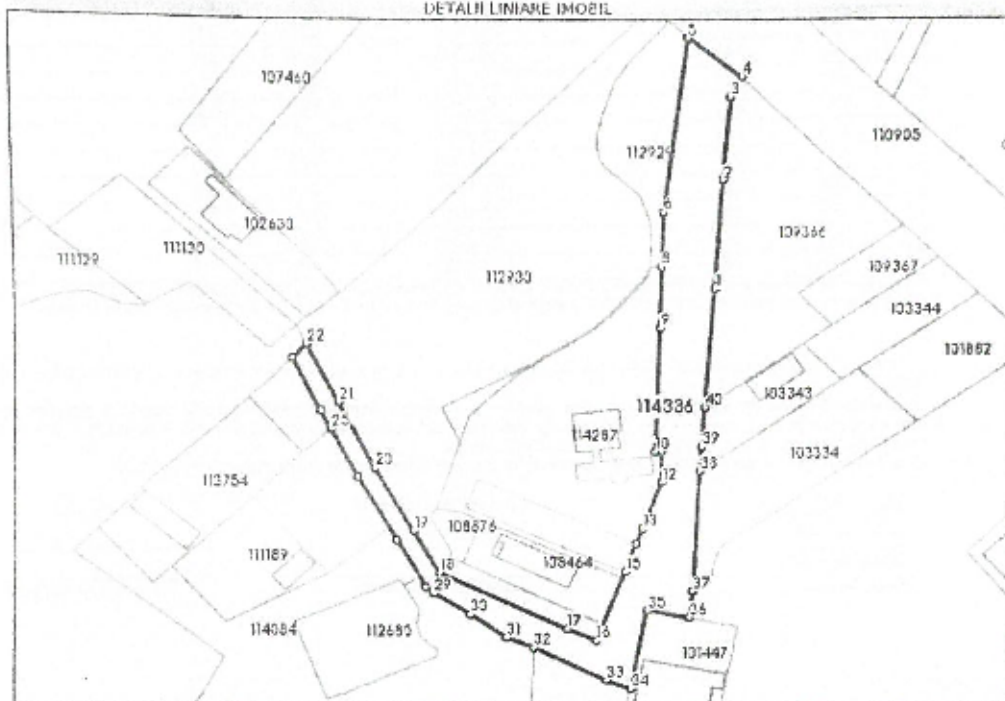
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
114336	4.323	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereom 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	4.323	-	6488/str	6488/str	

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	35.173	2	3	26.752
3	4	7.107	4	5	21.169
5	6	56.064	6	7	0.563
7	8	17.059	8	9	19.793
9	10	40.359	10	11	2.068
11	12	10.142	12	13	16.242

Raport de evaluare

Carte Funciară Nr. 114336 Comuna/Oraș/Municipiu: Carei

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
13	14	5.409	14	15	9.758
15	16	24.217	16	17	9.97
17	18	44.082	18	19	16.07
19	20	23.966	20	21	24.289
21	22	21.405	22	23	6.305
23	24	19.506	24	25	6.537
25	26	17.928	26	27	24.054
27	28	17.971	28	29	3.243
29	30	13.492	30	31	13.601
31	32	9.078	32	33	25.168
33	34	7.818	34	35	25.942
35	36	13.013	36	37	8.606
37	38	39.606	38	39	7.862
39	40	12.966	40	1	38.661

*** 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 dezbateră 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,

03-07-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

MARIA BERES

(parafa și semnătura)

Referent,

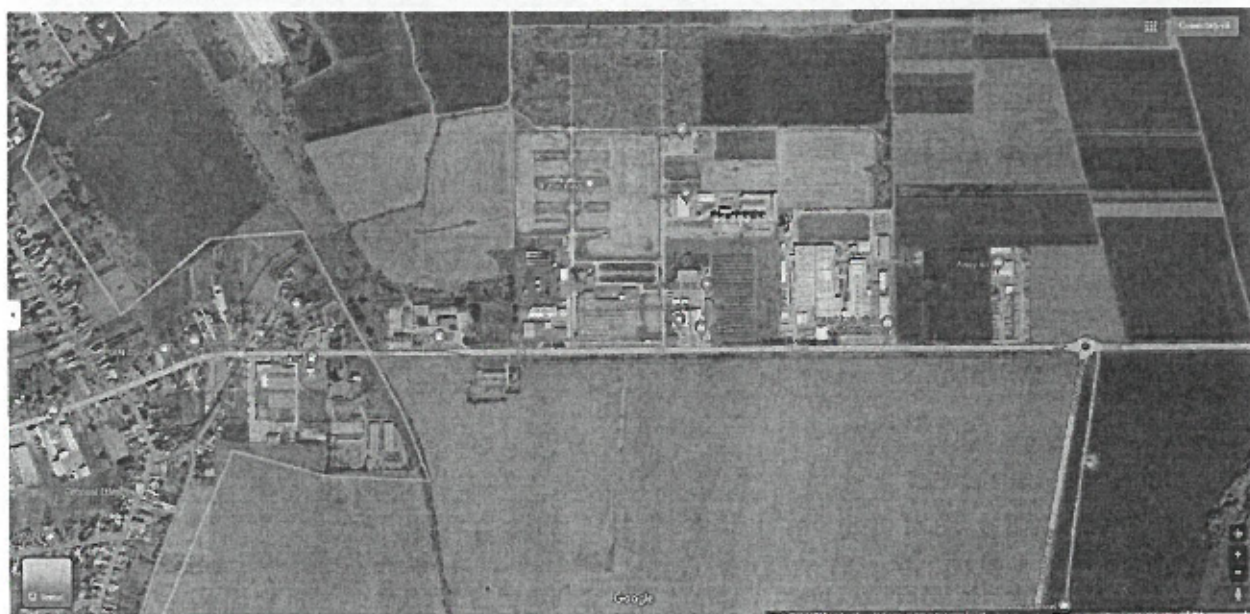
(parafa și semnătura)

Anexa 2 : Plan de incadrare in zona :

Calea Armatei Romane

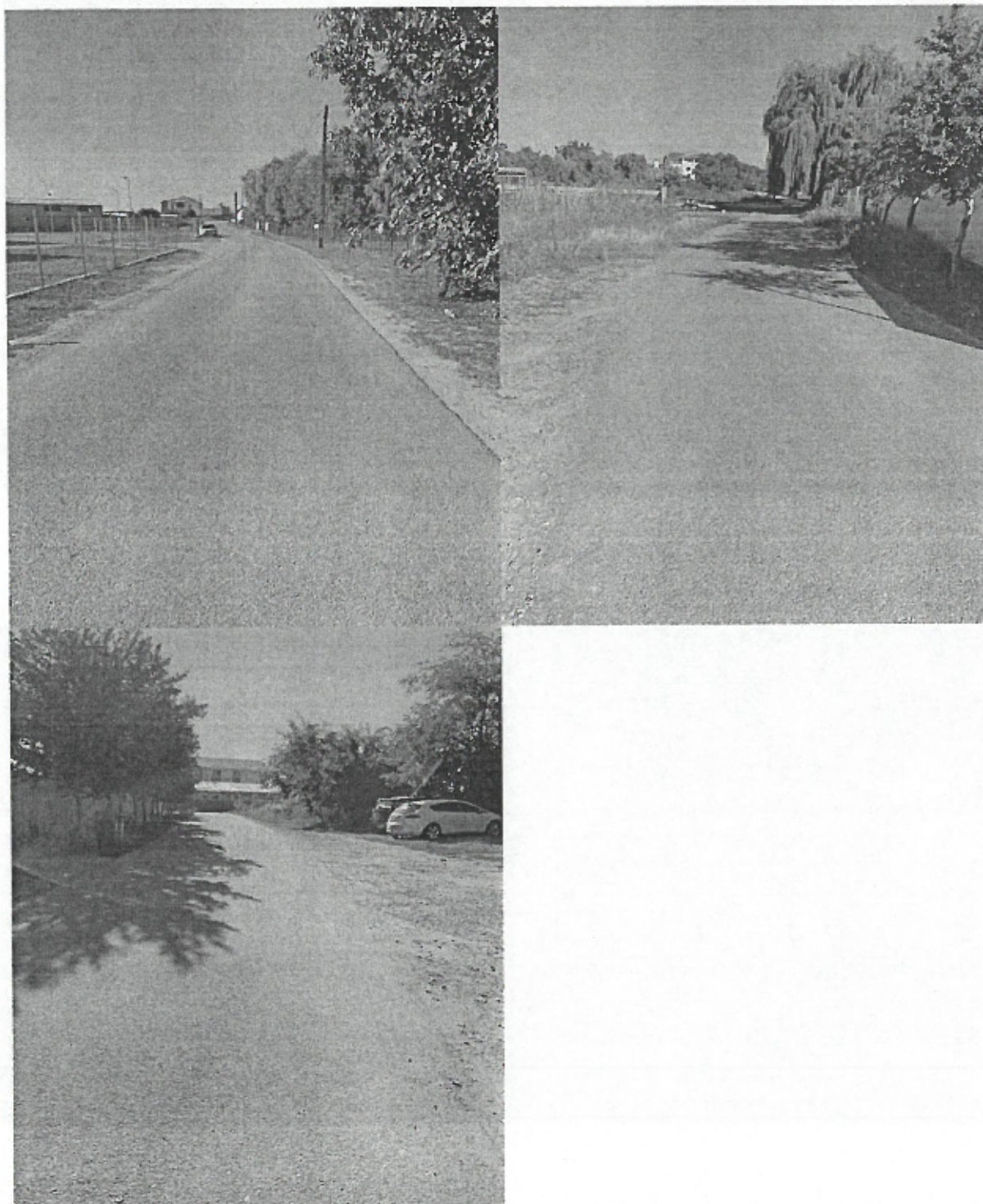


Calea Mihai Viteazul

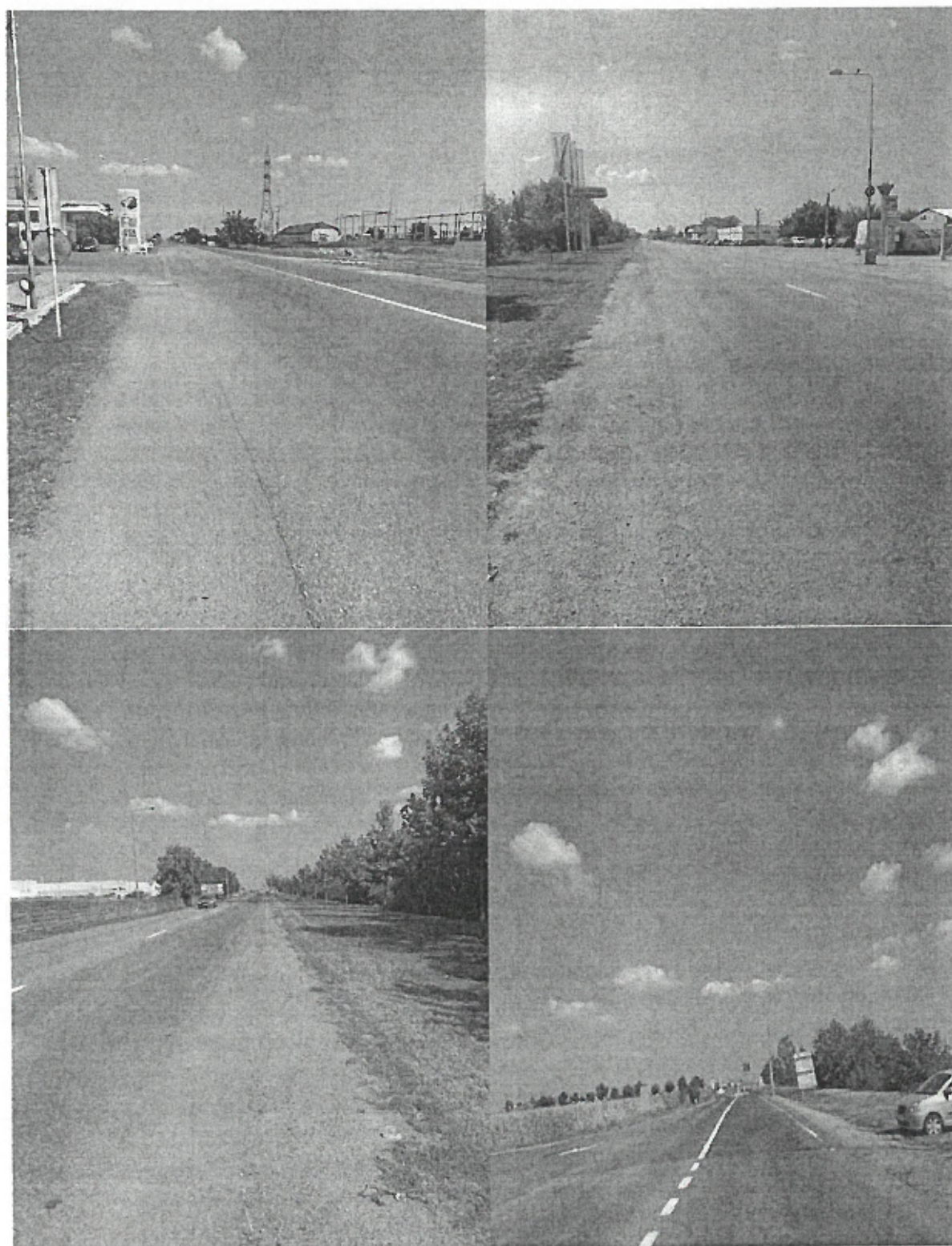


Anexa 3 : Poze imobile subiect:

Calea Armatei Romane



Calea Mihai Viteazul



Anexa 4. Comparabile teren :

Teren intravilan – industrial

DUPLICAT

România
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Societate Profesională Notarială „CHERESTESIU-HATVANI”
Licența de funcționare nr. 7/03.01.2022
Sediu: mun. Carei, str. Dolina, nr. 7, jud. Satu Mare
Tel/Fax: +4-0261-886-344
e-mail: cheresiesiu@yahoo.com



CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

I. PARTILE

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 RO2000493, reprezentată prin director executiv **NAGHI VALENTIN**, CNP [redacted], domiciliat în mun. Carei, str. Cpt. Zăgănescu, nr.1, ap.1, jud. Satu Mare, identificându-se prin cartea de identitate seria **SM**, nr. [redacted], 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 [redacted], domiciliat în mun. Carei, str. Vasile Lucaci, nr. 26/A, jud. Satu Mare, posesorul cărții de identitate seria **S.M.** nr. [redacted] 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 rabil" în suprafață totală de **9.500m²**, situat în mun. Carei, jud. Satu Mare, înscris în C.F. **103251 Carei**, nr. cad. 103251, de sub **B.8.1.**. Subsemnatul vânzător totodată menționez pe terenul descris mai sus se află edificat o construcție sală de cazane cu o suprafață de m² și un șopron deschis, cu o suprafață de 72m², respectiv stație transformator cu o tere de 250kva; actualmente extratabulare, proprietatea deplină cărora transmit mpărătorului împreună cu terenul descris mai sus și contravaloarea cărora sunt incluse rețel stabilit mai jos, generic denumit în continuare în cuprinsul prezentului act „imobilul”. Subsemnatul vânzător, declar că imobilul ce face obiectul prezentului act este prietatea mea, dobândit cu titlu de cumpărare în baza Contractului de vânzare-

Notarială „Cheresteșu-Cheresteșu-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 2.886m², în favoarea proprietarilor de totdeauna a pazei 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 **șaizeci-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-șaizeci-RON** (calculat la curs BNR din ziua plății de 1€ = 4,9447 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;

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-RON-cincizeci-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-RON-cincizeci-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 nemaivând 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 superficie pe o perioadă de 30 de ani, întabulat 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 2.09.2022 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 4.09.2022 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 rmelor și acte de identitate ale părților.

Subsemnatele părți contractante, declarăm că avem cunoștință de conținutul ocumentelor 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 nstrumentator 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 rhivarea acestora în condițiile impuse de activitatea notarială și regimul general al arhivării ctelor notariale. Totodată, consimțim la prelucrarea datelor cu caracter personal, în limitele ecesare îndeplinirii de către notarul public a obligațiilor sale legale profesionale, cu aspectarea Regulamentului nr.679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce rivește prelucrarea datelor cu caracter personal.

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

Tehnoredactat și autentificat la Societatea Profesională Notarială „Cheresteșiu-Hatvani” n Carei într-un exemplar original păstrat în arhiva notarului public și 6 duplicate, din care exemplar pentru arhiva notarului public, 1 exemplar pentru B.C.P.I. Carei și 4 exemplare iberate 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: cherestesiu@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR: 7874

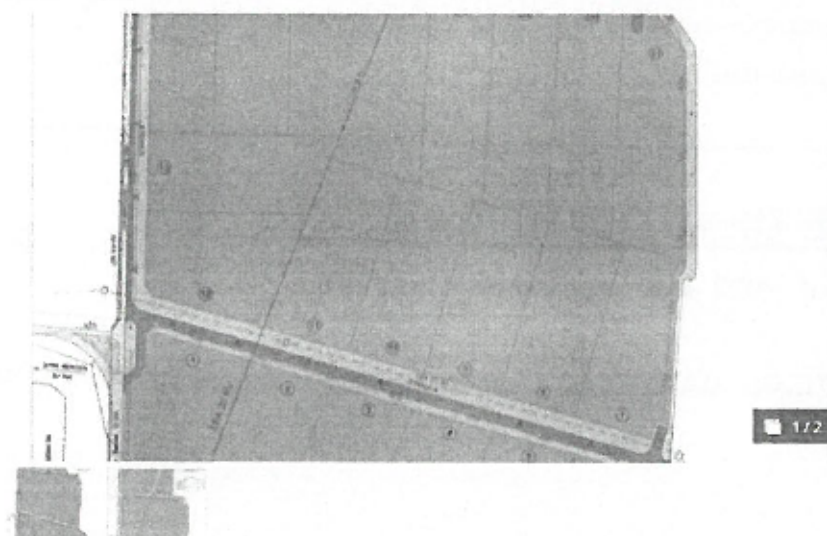
Anul: 2022, luna: septembrie, ziua: 29.

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

..... Carei

← Înapoi la listă

Terenuri de vânzare > Satu Mare > Carei > Parcele de vânzare Parc Industrial Nord Carei 13 euro/mp



Alexis Saveanu
Agenție
745 afișează numărul

+40

Am nevoie de mai multe informații

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

11/8/2022

Administrația acestor date este S.C. OLS Online Services S.R.L. (București) **meimuls**

📍 Carei, Satu Mare

220 000 m²

2 860 000 €

Salvati

Contact

AXS Imobiliare Arată toate anunțurile

Rata estimată:
84.140 RON /lună

Avans:
2.123.550 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Salvați anunțul

Raportează

Prezentare generală

Suprafață	220.000 m²	Tip teren	intravilan
Locație	urbana	Dimensiuni	Core informaj
Vizionare la distanță	Core informaj	Tip vânzător	agenție

Descriere

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

Pozitie strategica

Orașul 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 ; 46min vama Halmeu 68km ; 1h 9min vama Urziceni 8km ; 9min Aeroportul Satu Mare 49km ; 51min Forta de munca

Suprafata parc industrial

Agente Imobiliara
AXS Imobiliare

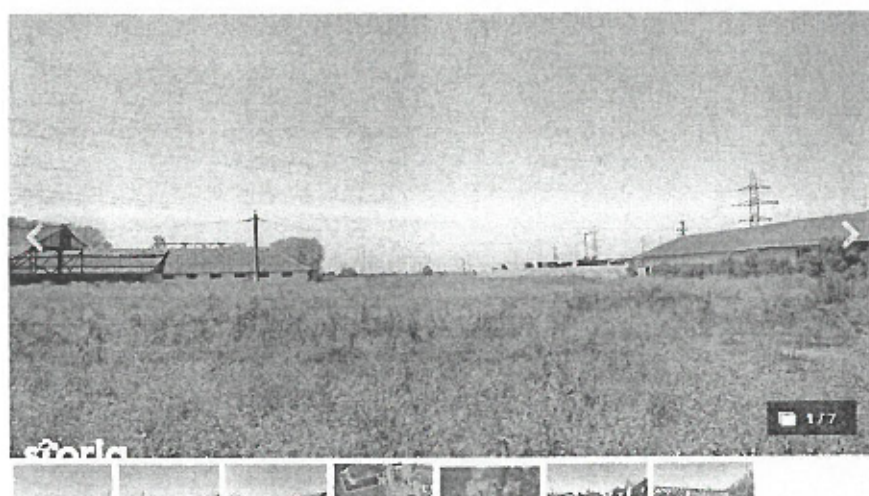


745 afișează numărul

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

Vezi toate ofertele

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



Strada Constantin Mille, Carel, Satu Mare

21.631 m²

319 000 €

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

[Propune un preț](#)

Rata estimată:
9.385 RON /lună

Avans:
236.858 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Salvați anunțul](#)

[Raportează](#)

Prezentare generală

Suprafață	21.631 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Vă ofer spre vânzare un teren cu front de 48,80 m pe drumul care leagă localitatea Carel de localitatea Cămin în zona industrială a orașului la aproximativ 400 m de viitoarea centură a orașului Carel 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



Florin Dubovici
Agenție
740 afișează numărul

[Căutați](#)

[Căutați](#)

[Căutați](#)

Am nevoie de mai multe info...

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

116 x 2000

[Salvați](#)

[Contact](#)

Agente imobiliare

Mr Exclusivitate Premier Satu Mare

774 afișează numărul

Satu Mare, Satu Mare (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

Scrisoare de transmitere

Catre: UAT Municipiul Carei

RE : Raport de evaluare proprietate publica strada, Calea Armatei Romane , Calea Mihai Viteazul
situat in Jud. Satu Mare, Municipiul Carei, CF nr 114336, 114464

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 furniza consultanta in mod deliberat.

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



Cu stima
Poosz Szabolcs Istvan
Evaluator autorizat

EVALUARE STRĂZI

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		Calea Armatei Romane	Carei	114336	114336	4323	0.00	538,755.36	538,755.36	Public
2		Calea Mihai Viteazul	Carei	114464	114464	28072	0.00	3,703,418.02	3,703,418.02	Public
		TOTAL					0.00	4,242,173.38	4,242,173.38	

Întocmit,

Hadas Peter

Şef Serviciu Delegat PADPPA

Oşan I. Adrian

