

HOTĂRÂREA Nr. 223 / 11.08.2023

privind aprobarea majorării valorilor de inventar a unor mijloace fixe, aparținând patrimoniului Municipiului Carei, domeniul public – Stația de pompare/gospodărire de apă

Consiliul local al Municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință ordinară, la data de 11.08.2023.

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 16053/07.08.2023 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea majorării valorilor de inventar a unor mijloace fixe, aparținând patrimoniului Municipiului Carei, domeniul public – Stația de pompare/gospodărire de apă,

Având în vedere :

Raportul de specialitate nr. 16058/07.08.2023 al Serviciului Patrimoniu Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol.

Raportul de evaluare nr. 6/25.07.2023 înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 15571/31.07.2023 a unor mijloace fixe, aparținând patrimoniului Municipiului Carei, domeniul public – Stația de pompare/gospodărire de apă situată în Carei str Constantin Mille, CF nr 114440 Carei,

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

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

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

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă valoarea cuprinsă în Raportul de evaluare nr 6/25.07.2023 înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 15571/31.07.2023 a unor mijloace fixe, aparținând patrimoniului Municipiului Carei, domeniul public – Stația de pompare/gospodărire de apă situată în Carei str Constantin Mille, CF nr 114440 Carei, 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.

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

Nr. total al consilierilor în funcție – 19

Nr. total al consilierilor prezenți – 14

Nr. total al consilierilor absenți – 5

Voturi pentru - 14

Voturi împotriva -

Abțineri -

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.

Pr
Ró



Contrasemnează

Secretar General al Municipiului Carei
Adela-Crina OPRITOIU

Carei, 11.08.2023
Red./Dact. A.C.O./G.M.T

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

Nr. total al consilierilor în funcție - 19

Nr. total al consilierilor prezenți - 14

Nr. total al consilierilor absenți - 5

Voturi pentru - 14

Voturi împotriva -

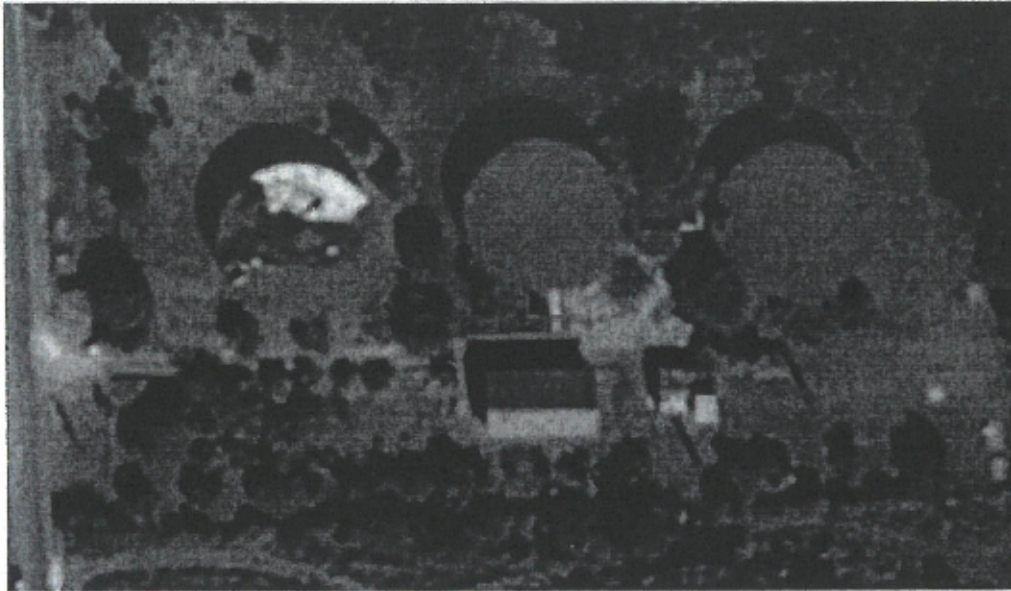
Abțineri -

Amara nr. 1.

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 6 / 25.07.2023

Privind Statia de pompare /Gospadarire de apa



Situat in

Intravilanul UAT Municipiului Carei, str C. Mille,

Judetul Satu Mare

Proprietar imobil : UAT Municipiul Carei

Beneficiarul lucrarii : UAT Municipiul Carei

Utilizator desemnat : UAT Municipiul Carei



Poosz Szabolcs Istvan
Evaluator autorizat



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

1. INTRODUCERE

1.1. Sinteza

Client : UAT Municipiul Carei
 Utilizator desemnat: UAT Municipiul Carei
 Proprietar : UAT Municipiul Carei
 Adresa : Carei, Str Constantin Mille , jud. Satu Mare
 Tipul Proprietatii: Statie de pompare /Gospodarie de apa
 Numar de inregistrare: 6
 Curs de schimb lei/euro : 4.9245

Tabel centralizator Valoarea justa

Nr. crt.	Nr. Inv.	Denumire	Nr CF	Nr. to/cad.	Suprafata mp	Valoare contabila	Domeniul	Valoare justa
1		Teren aferent statia depompare	114440	114440	10213	0,00	public	603.527,02
2	1506	Cladire statia de pompare	114440	114440-C1	270	59.544,00	public	328.478,74
3	2247	Rezervor	114440	114440-C2	428	36.807,30	public	1.278.477,56
4	2461	Rezervor	114440	114440-C3	428	64.654,27	public	1.743.378,49
5	2555	Cladire retele tehnologice	114440	114440-C4	91	262.436,46	public	279.123,00
6	2554	Rezervor	114440	114440-C5	428	632.010,67	public	1.743.378,49
7	1507	Post transformatoare	114440	114440-C6	52	45.576,39	public	127.025,25

Abordari utilizate

Teren : Metoda comparatiei directe : 603.527,02 lei

Constructii : Abordarea prin piata : nu a fost aplicata
 Abordarea prin venit : nu a fost aplicata
 Abordarea prin cost:

Cladire statia de pompare : 328.478,74 lei
 Rezervor (1978) : 1.278.477,56 lei
 Rezervor (1998) : 1.743.378,49 lei
 Cladire retele tehnologice : 279.123,00 lei
 Rezervor (1998) : 1.743.378,49 lei
 Cladire post Transformare : 127.025,25 lei

Drept de proprietate evaluat : deplin

Evaluator autorizat



Poosz Szabolcs Istvan



Data inspectiei
 Data evaluarii
 Data redactarii raportului

25.07.2023
 25.07.2023
 28.07.2023

1.2. Certificarea

Referitor la imobilul Statie de pompare / Gaspadarire de apa, situat in Municipiul Carei, Str. C. Mille, judetul Satu Mare:

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

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

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

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

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

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

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

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

Inspectia bunului evaluat a fost realizat de catre evaluator subsemnat.

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

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

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea evaluatorului

Poosz Szabolcs Istvan – evaluator membru titular, persoana fizica

Date de identificare:

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

Tel: 0261-862160

Fax: 0261-862160

Mobil:0723-282619

E-mail: novecomgroup@yahoo.com

Poosz Szabolcs Istvan a terminat Facultatea de Stiinte Economice Babes Bolyai Cluj Napoca si este licentiat in stiinte economice cu specializarea Management, obtinand si diploma de Master in Administrarea Afacerilor, are curs de perfectionare THR Bucuresti (Turism Hotel Restaurant) , cu o experienta de 20 de ani pe piata imobiliara din Carei, coordonator si responsabil a mai multor proiecte imobiliare cu finantare din Fonduri Europene implementate cu succes , este **evaluatorul titular semnatar al prezentei raport de evaluare** . Este membru titular (cu nr. Legitimatie 19353) al ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania), organizatie profesionala care in anul 2004 a adoptat Standardele Internationale de Evaluare elaborate de IVSC (Comitetul International de Standardizare in Evaluare) ca si standardele nationale. ANEVAR se bucura de recunoasterea intrnationala prin statutul de membru asociat al Grupului European al Asociatilor de Evaluatori Tegova si al ISVC. Din anul 2004 ANEVAR a alaborat Standardele de Evaluare , lucrarile efectuate de mine indeplinind cerintele si prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2020, aflate in vigoare la data evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: UAT Municipiului Carei – proprietarul Statiei de pompare / Gospadarire de apa

Utilizator desemnat: UAT Carei

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

2.3.Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit la cererea clientului in calitate de proprietar, in scopul estimarii valorii juste (de inventar) a cladirilor si a terenului 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 = 4.9245 lei.

2.5. Identificarea activului supus evaluarii. Drepturi de proprietate

Obiectivul evaluarii pentru estimarea valorii juste se refera la terenul si cladirile prezentate in anexa 1- "Declaratia contribuabilului privind cladirile supuse evaluarii" anexa intocmita si semnata de client.

Proprietate imobiliara : Statie de pompare /Gospadarire de apa .

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

Standardele de evaluare a bunurilor, valabile la data evaluarii.

Revista VALOAREA publicata periodic de ANEVAR.

Suport de curs si seminarii publicate de ANEVAR si IROVAL.

2.9. Natura si sursa informatiilor utilizate de evaluator

Informațiile utilizate au fost:

- Informatii primite de la client:
 - Referitor la proprietate:
 - Situația juridică a proprietății imobiliare (extras CF, acte dobândire, plan de situatie, plan de amplasament, relevee, certificate energetic, autorizatia de construire, deviz general) .
 - Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de proprietar în cadrul inspecției.
 - Referitor la exploatare : terenul intravilan este folosit ca teren si constructie cu destinatie industriala de beneficiarul raportului de avaluare
- Informatii culese de evaluator :
 - Datele descriptive despre proprietate – inspectia in teren
 - Date despre aria de piata , oras , vecinatate – surse publice
- Date despre piata specifica: nu e cazul.

2.10. Ipoteze semnificative si ipoteze special semnificative

❖ Ipoteze referitor la identificarea fizica

- *Localizare*
Nu sunt
- *Dimensiuni , planuri*
Evaluatorul presupune ca suprafata construita coreta este cea din extras CF
- *Limite, granite*
Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este amplasata si utilizata in concordanta cu toate reglementarile in domeniu, neexistand nicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.

❖ Ipoteze referitor la identificarea juridica, drepturi

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

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 parti neangajate de mine se presupun a fi adevărate și corecte. Nu imi asuma nicio responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite de client.

❖ Finantarea normal

Nu sunt

❖ Absenta grevarilor de sarcini asupra proprietatii

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

❖ Alte ipoteze

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

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

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

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

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

2.12. Declararea conformității cu SEV sau explicarea cauzei neconformității.

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

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

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

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

2.13. Descrierea raportului

3. PREZENTAREA DATELOR

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

Proprietatea imobiliara evaluata este o Statie de epurare / Gospodarire de apa cu teren, situat in municipiul Carei, str. Constantin Mille, judetul Satu Mare.

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

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

Imobilul Statie de epurare / Gospodarire de apa si teren intravilan analizat se afla intr-o lacatie periferica al orasului, pe partea dreapta , pe la mijlocul strazii C. Mille imediat dupa treve de cale ferata directia Centru (Carei) – Comuna Camin si Berveni . Accesul se face pe un drum asfaltat pe C. Mille.

Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata de industriala si Agricola. Retelele publice de utilitati se prezinta in stare satisfacatoare/bune si sunt urmatoarele :

- Retea de energie electrica – exista
- Retea de apa – exista
- Retea de apa uzata - exista
- Retea de gaz natural – exista
- Retea de telefonie fixa si mobile – exista
- Retea de TV cablu si internet de mare viteza – exista

Accesul se poate face din directia str C. Mille .

Proprietatile din vecinatati sunt utilizate ca destinatie industrial, Agricola . In zona sunt mai multe firme inregistrate.

3.2. Descrierea situatiei juridice

Proprietatea imobiliara evaluate este Statie de epurare / Gospodarire de apa cu un teren intravilan , situat in municipiul Carei, str. Constantin Mille, 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 dobandirea dreptului de proprietate:

Dreptul de proprietate a fost dobandit astfel:

- Asupra teren :
- ✓ **inregistrarea nr.22104 / 22/06/2023** , Cota de 1/1 dobandit prin lege , act administrativ nr.94 din 31.03.2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Carei, act Administrativ nr. 10502 din 16.05.2023 emis de Primaria Carei, act adminstrativ nr.10503 din 16.05.2023 emis de Primaria Carei.

Descrierea terenului

Caracteristicile fizice ale terenului , utilitatile disponibile si amenajarile amplasamentului afecteaza utilizarea si valoarea terenului . Caracteristicile fizice ale amplasamentului sunt :

- Marimea : 10.213 mp
- Forma : dreptunghiulara
- Deschiderea la accesul principal : 77.89 m
- Solul : nu avem informatii
- Localizarea : str. Constantin Mille, municipiul Carei, Jud. Satu Mare
- Orientarea : orientarea terenului vest
- Caracteristicile topografice : teren plat cu usoara inclinatie spre capatul amplasamentului asigurand un drenaj natural, terenul este nivelat, dimensiunea parcelei prezinta un echilibru, intre deschidere si lungimea amplasamentului , este un raport de 1 la 2.
- Imprejmurirea : amplasamentul este imprejmuit cu gard.

Amenajarile interne : terenul este partial amenajat , curte si trotuare pietruite, spatiile verzi cu iarba si pomi.

Amplasamentul dispune de toate utilitatile si sunt realizate si bransamentele la aceste retele, care sunt :

- Retea de energie electrica
- Retea de apa
- Retea de apa uzata
- Retea de gaz natural
- Retea de telefonie fixa si mobile
- Retea de TV cablu si internet de mare viteza

Amenajari externe : strada unde are deschiderea principala amplasamentul este strada C. Mille asfaltata cu doua benzi de circulatie, cu latime de 6 m .

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

Teren in surplus sau in exces : avand in vedere dimensiunea parcelei de 10.213 mp si o deschidere de 77.89 m puntem concluziona ca proprietatea in cauza nu are teren in surplus.

Comasarea cu alte terenuri : nu este cazul.

Descrierea constructiilor:

Cladire statie de pompare :

Regim de inaltime S+P

Aria construita la sol : 135 mp

Aria construita desfasurata : 270 mp

Infrastructura : - fundatii continue rigide din beton clasa C8/10 cu cuzinet din beton armat clasa C12/15 si grinzi de fundare echilibrare cu dimensiuni de 30x40 cm din beton clasa C12/15.

Pardoseala este executata din beton clasa C25/30 armat de 20 cm. Stratul support pentru pardoseala este din perna de ballast de rau spalat compactat astfel : piatra Sparta 38 cm , pietris 10 cm, strat nisip 2cm, acoperit cu folie PVC.

Suprastructura : este realizata din cadru de beton armat. Plansele sunt din beton armat.

Inchiderile perimetrare si compartimentarile : Inchiderile perimetrare sunt realizate din caramida de 30 cm grosime. Zidurile de compartimentare sunt realizate tot din caramida, usi si geamuri din fier cu geam normal. Usile interioare sunt din lemn.

Suprastructura : este realizata din caramida , cu planseu de beton armat

Inchiderile perimetrare si compartimentarile : Inchiderile perimetrare sunt realizate din caramida de 30 cm

Invelitoarea: Sarpanta din lemn cu invelitoare de table

Finisaje : Peretii exteriori sunt tencuiti si zugraviti

Instalatia electrica : trifazat

Instalatia sanitara : nu este cazul

Instalatia de incalzire : nu este cazul

3.5. Istoricul proprietatii subiect.

Nu avem informatii

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 localități.
 - **Metode de capitalizare a venitului:**
 - **Capitalizarea directă :** metoda reziduală : paragr.94. **Metoda reziduală**, prezentată în SEV 233 *Proprietatea în curs de construire*, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
 - a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
 - b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
 - c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
 - d) există autorizație de construire.
 - **Capitalizarea rentei funciare :** paragr.96 : **Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.
 - **Metoda actualizării : Analiza fluxului de numerar/ analiza parcelării și dezvoltării :** paragr.98 : **Analiza parcelării și dezvoltării** este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute

- 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 priveliștea.

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

Tehnicile recunoscute în cadrul comparației directe sunt :

a) Tehnicile cantitative:

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

b) Tehnici calitative

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

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

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

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

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

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

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

La data evaluării nu a fost identificată tranzacții cu amplasamente similare, în schimb a fost identificată o vânzare și oferte de terenuri intravilan în municipiul Carei. Din datele extrase de pe piața am identificat următoarele terenuri comparabile verificate și verificabile cu date de contact în Anexe comparabile:

1. *Proprietatea comparabilă A* : teren intravilan situat în municipiul Carei:

- Suprafață teren: 22.0 ha
- Localizare : intravilan
- Destinația : arabil- industrial
- Amenajări externe: nu sunt
- Amenajări interne: nu sunt
- Topografie : plată
- Forma în plan : dreptunghiulară
- Pret tranzacționare : 13 euro/mp

2. *Proprietatea comparabilă B* : teren intravilan situat în municipiul Carei:

- Suprafață teren: 2.16 ha
- Localizare : intravilan
- Destinația : arabil-industrial
- Amenajări externe: nu sunt
- Amenajări interne: nu sunt
- Topografie : plată
- Forma în plan : dreptunghiulară
- Pret oferta : 14 euro/mp

3. *Proprietatea comparabilă C* : teren intravilan situat în municipiul Carei

- Suprafață teren: 0.95 ha
- Localizare : intravilan
- Destinația : industrial
- Amenajări externe: nu sunt
- Amenajări interne: nu sunt
- Topografie : plată
- Forma în plan : dreptunghiulară
- Pret tranzacționare : 7 euro / mp

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

	Subiect	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
Suprafața	10.213	220.000	21.600	9.500
Pret oferta/vânzare (euro/mp)		13	14	7
Tipul comparabilei (tranz./oferta)		oferta	oferta	tranzacție
Drept de proprietate transmis	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
Restricții legale	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Condiții de piață	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

Raport de evaluare

ajustare euro		0	0	0
Suprafata	10213	220000	21600	9500
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
Destinatia 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 caracteristici fizice		0	0	0
Pret ajustat euro		12	13	10
Ajustare totala neta absoluta		0	0	3
Ajustare totala neta procentuala		0%	0%	29%
Ajustare totala bruta absoluta		0	0	3
Ajustare totala bruta procentuala		0%	0%	29%
Numar ajustari		0	0	1

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

Ajustari specifice tranzactionarii

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

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.

- 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 că 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 abordarea 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 dispusi 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.

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.

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 stimulentului 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 parțiale asupra proprietatii imobiliară 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 componentel 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. L aceste calcule se aplica costuri unitare pentru a determina un cost total al materialelor de constructiisi manoperei, apoi se adauga o marja pentru cheltuieli neprevazute, cheltuii 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 comparatii unitare, folosind Catalogul de costuri de reconstrucie - costuri de inlocuire – Cladiri cu structura pe cadre, anexe gospodaresti, structura MITek si Constructii speciale Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2014 - costuri actualizate.

Raport de evaluare

CLĂDIRI P+1E, FĂRĂ SUBSOL, CU STRUCTURA PE CADRE DIN BETON ARMAT							Scd (m p) = 355		
Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	Unitate de măsură	Canitate	Cost unitar indexat (D) (lei/um)	Total cost (lei)	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (3) (lei)
				A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Infrastructură fără subsol	ISCADREV1	mp	135,00	941,70	127.129,50	1,000	1,0000	127.129,50
COST DE NOU INFRASTRUCTURĂ FĂRĂ SUBSOL									127.129,50
1	Suprastructură pe cadre din beton armat	SSCADREV-EI	mp	135,00	1.324,30	178.780,50	1,000	1,0000	178.780,50
2	Închideri perimetrale	ZPOR3067	mp	135,00	525,10	70.888,50	1,000	1,0000	70.888,50
3	Sistem de compartimentare	COMPORO	mp	135,00	145,90	19.696,50	1,000	1,0000	19.696,50
COST DE NOU SUPRASTRUCTURĂ (P+1E) - ÎNCHIDERI + COMPARTIMENTAR									269.365,50
1	Finisaj exterior (4)	FSIMP	mp	135	1047,2	141.372,00	1,000	1,000	141.372,00
2	Finisaj interior	FOBFS	mp	135	1932,1	260.833,50	1,000	1,000	260.833,50
3	Finisaj scară	SCAMAZ	buc	1	6834,4	6.834,40	1,000	1,000	6.834,40
4	Învelitoare/terasă	INVTIG	mp	135	647,7	87.439,50	1,000	1,000	87.439,50
5	Instalații electrice	ELINGR	mp	135	307,4	41.499,00	1,000	1,000	41.499,00
6	Instalații sanitare	DUSLAWC	buc ansamb	1	5984,9	5.984,90	1,000	1,000	5.984,90
7	Instalații încălzire		0 mp			0,00	1,000	1,000	0,00
COST DE NOU FINISAJ, ÎNVELITOARE/TERASĂ, INSTALAȚII FUNCȚIONALE									643.963,30
COST DE NOU CLĂDIRI (inclusiv 19% TVA)									840.458,30
COST DE NOU CLĂDIRI (fără TVA)									790.361,08
COST DE NOU / MP (inclusiv 19% TVA)									6.869,36
COST DE NOU / MP (fără TVA)									6.884,08

Nr. Crt.	Denumire subsistem	An real de PIF= 1978	Scd (m p) = 270,0	Valoare rămasă (1) (lei)
		Cost de nou (lei)	Uzură fizică (2) (%)	
1	Infrastructura	127.129,50	45%	69.921,23
2	Suprastructura	178.780,50	45%	98.329,28
3	Finisaj interior și exterior	402.205,50	64%	144.793,98
4	Finisaj scară	6.834,40	45%	3.758,92
5	Învelitori și terase	87.439,50	56%	38.473,38
6	Instalații electrice	41.499,00	25%	31.124,25
7	Instalații sanitare	5.984,90	25%	4.488,68
8	Instalații de încălzire	0,00	0%	0,00
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei)		849.873,30		390.869,71
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei/mp)		3.147,68		1.447,74
Total cost de nou fără TVA (Lei)		714.179,24		328.478,74
Total cost de nou fără TVA (Lei/mp)		2.538,45		1.167,53

Prin urmare se poate concluziona ca valoarea justă a clădirii stație de pompare analizat prin Abordarea prin cost este de 328.478,74 lei fara TVA

5.2.3. Rezervor de apă (PIF 1998)

Calculule efective sunt in tabelele de mai jos:

5. Rezervoare de apă și casă pompe								
Nr. Crt.	Descriere / Simbol construcție	Unitate de măsură	Cantitate	Cost unitar indexat (01) (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
Rezervoare de apă și casă pompe								
1	REZAPASI500	buc.	4	914.369,7	3.291.731,0	1,000	1,000	3.291.731,0
2		buc.			0,0	0,000	0,000	0,0
3		buc.			0,0	0,000	0,000	0,0
4		buc.			0,0	0,000	0,000	0,0
Cost total								3.291.731,0
TOTAL COST DE NOU CU TVA (LE)								3.291.731,0
TOTAL COST DE NOU FĂRĂ TVA (LE)								2.766.160,5

		An real de PIF= 1998	Sdc (mp) = 428,0	
Nr. Crt.	Denumire subsistem	Cost de nou (lei)	Uzură fizică (03) (%)	Valoare rămasă (11) (lei)
1	Infrastructura	2.766.160,54	25%	2.074.620,41
2	Suprastructur	0,00	25%	0,00
3	Finisaj interior	0,00		0,00
4	Finisaj scară	0,00		0,00
5	Învelitori și ter	0,00		0,00
6	Instalații electr	0,00		0,00
7	Instalații sanita	0,00		0,00
8	Instalații de înc	0,00	0%	0,00
Total cost de nou cu 19% TVA (Le)		2.766.160,54		2.074.620,41
Total cost de nou cu 19% TVA (Le)		6.462,99		4.847,24
Total cost de nou fără TVA (Lei)		2.324.504,66		1.743.378,49
Total cost de nou fără TVA (Lei/m		5.212,09		3.909,07

Prin urmare se poate concluziona ca valoarea justa a rezervorului de apă , pusa in functiune in anul 1998 analizat prin Abordarea prin cost este de 1.743.378,49 lei fara TVA

Raport de evaluare

TABEL PENTRU CALCULUL COSTULUI DE NOU AL UNEI CLĂDIRI REZIDENȚIALE CU STRUCTURA DIN ZIDĂRIE PORTANTĂ

Sc (mp) = 91

Scd (mp) = 91

SUPRASTRUCTURĂ									
Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	U.M.	Cantitatea		Cost total (lei)	Corecție distanță ^{ca}	Corecție manoperă ^{ca}	Cost de nou ^{ca} (lei)
				A	B				
1		ZIDCAR30PFS	MP	91	1.634,20	148.712,20	1,000	1,0000	148.712,20
COST TOTAL SUPRASTRUCTURĂ									
1		FSUBSPAR	MP	91	1.583,40	144.089,40	1,000	1,0000	144.089,40
COST TOTAL INFRASTRUCTURĂ									
TOTAL MP (Sdc)									
91,00									
COST DE NOU INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ									
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
3217,60									
FNISĂL									
Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	U.M.	Cantitatea		Cost total (lei)	Corecție distanță ^{ca}	Corecție manoperă ^{ca}	Cost de nou ^{ca} (lei)
				A	B				
1		FOBFS	MP	91	1932,1	175.821,10	1,000	1,0000	175.821,10
2						0,00	1,000	1,0000	0,00
COST TOTAL FNISĂL / PARTER									
1		TERNE	MP	91	779,6	70.943,60	1,000	1,0000	70.943,60
COST TOTAL INVELITOARE / TERASĂ									
70.943,60									
COST DE NOU FNISĂL INTERIOR, EXTERIOR, SCARĂ ȘI INVELITOARE / TERASĂ									
70.943,60									
TOTAL MP (Sdc)									
91,00									
COST / MP (INCLUSIV 24% TVA)									
2711,70									
INSTALAȚII FUNCȚIONALE									
Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	U.M.	Cantitatea		Cost total (lei)	Corecție distanță ^{ca}	Corecție manoperă ^{ca}	Cost de nou ^{ca} (lei)
				A	B				
2	Parter	ELINGR	MP	91	307,4	27.973,40	1,000	1,0000	27.973,40
COST DE NOU INSTALAȚII ELECTRICE									
2	Parter					0,00	1,000	1,0000	0,00
COST DE NOU INSTALAȚII SANITARE									
2	Parter					0,00	1,000	1,0000	0,00
COST DE NOU INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE									
0,00									
COST DE NOU INSTALAȚII FUNCȚIONALE									
27.973,40									
COST DE NOU / MP (INCLUSIV 24% TVA)									
307,40									
COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (INCLUSIV 19% TVA)									
587.836,70									
COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (FĂRĂ TVA)									
476.924,12									
COST DE NOU / MP (INCLUSIV 19% TVA)									
6.236,70									
COST DE NOU / MP (FĂRĂ TVA)									
5.240,92									

5.2.5. Cladire Post de transformatoare (PIF 1978)

Fişa nr.	6	Pozitia pe planul de situatie :	1	Data :	25.07.2023
Obiectiv	Cladire retele tehnologice		Data PIF		1978
	amplasata in Carei, Jud Satu Mare		Data renovare		1978
Descriere : Cladire retele tehnologice S+P					
Cladire aproape dezafectata in intregime					
Regim de inaltime	P - parter		H soclu		0
Arie desfaurata totala Ad	52		H mediu parter		3.0
Arie construita Ac	52				
Arie utila total			H mediu etaj		0
Arie construita etaj	0				
Arie utila etaj	0				
Arie construita mansarda	0		H mediu mansarda		0
Arie utila mansarda	0				
Structura de rezistenta	Cadru de beton armat				
	Fundatie din beton armat				
Compartimentari	Caramida				
Plansee	Beton armat				
Acoperis	Terasa necirculabila				
Pardoseli	din beton armat				
Finisaj exterior	Tencuiala obisnuita				
Finisaj interior	Tencuit si zugravit				
	tamplarie interioara din lemn				
	tamplaria exterioara din fier cu geam normal				
Dotari Instalatii	instalatii electrice de iluminat				
	instalatii n u sunt				
Stare tehnica	slaba				
Observatii					
EVALUARE - ABORDARE PRIN COST					
Unitatea de referinta : 1 mp arie desfasurata					
Calcul conform Catalog de costuri de reconstrucie - costuri de inlocuire - Cladiri rezidentiale,					
Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2009 - costuri actualizate					

Raport de evaluare

Nr. Crt.	An real de PIF= 1978		Sdc (mp) = 52,0	
	Denumire subsistem	Cost de nou (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă (1) (lei)
1	Infrastructura	82.336,80	45%	45.285,24
2	Suprastructura	84.978,40	45%	46.738,12
3	Finisaj interior și ex	100.469,20	56%	44.206,45
4	Finisaj scară	0,00	0%	0,00
5	Învelitori și terase	40.539,20	75%	10.134,80
6	Instalații electrice	15.984,80	70%	4.795,44
7	Instalații sanitare	0,00	100%	0,00
8	Instalații de încălzire	0,00	100%	0,00
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei)		324.308,40		157.180,05
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei/mp)		6.236,70		2.805,92
Total cost de nou fără TVA (Lei)		272.528,07		127.025,25
Total cost de nou fără TVA (Lei/mp)		5.029,60		2.342,79

Prin urmare se poate concluziona ca valoarea justa a Cladirii post de transformare , pusa in functiune in anul 1978 analizat prin Abordarea prin cost este de 127.025,25 lei

Rezervor (1998)	: 1.743.378,49 lei
Cladire retele tehnologice	: 279.123,00 lei
Rezervor (1998)	: 1.743.378,49 lei
Cladire post Transformare	: 127.025,25 lei

la un curs de 4,9245 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 :

Abordarea prin comparatia directa :	
Teren	: 603.527,02 lei
Abordarea prin cost :	
Cladire statia de pompare	: 328.478,74 lei
Rezervor (1978)	: 1.278.477,56 lei
Rezervor (1998)	: 1.743.378,49 lei
Cladire retele tehnologice	: 279.123,00 lei
Rezervor (1998)	: 1.743.378,49 lei
Cladire post Transformare	: 127.025,25 lei

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include constructia si terenul;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o estimare;

Anexa 1 - Acte de proprietate : extras CF



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

CARTE FUNCIARĂ NR. 114440

COPIE

Carte Funciară Nr. 114440 Carei

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. topografic:288

Adresa: Loc. Carei, Str Constantin Mille, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	114440	10.213	Teren partial împrejmuit în punctele 1-2-3-4

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	114440-C1	Loc. Carei, Str Constantin Mille, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:2; An construire:1978; S. construita la sol:135 mp; S. construita desfasurata:270 mp; Cladire statie de pompare tip S+P, Casa Pompa tip S+P
A1.2	114440-C2	Loc. Carei, Str Constantin Mille, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; An construire:1978; S. construita la sol:428 mp; S. construita desfasurata:428 mp; Rezervor
A1.3	114440-C3	Loc. Carei, Str Constantin Mille, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; An construire:1978; S. construita la sol:428 mp; S. construita desfasurata:428 mp; Rezervor
A1.4	114440-C4	Loc. Carei, Str Constantin Mille, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; An construire:1998; S. construita la sol:91 mp; S. construita desfasurata:91 mp; Cladire retele tehnologice tip P
A1.5	114440-C5	Loc. Carei, Str Constantin Mille, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:5 An construire:1998; S. construita la sol:428 mp; S. construita desfasurata:428 mp; Rezervor
A1.6	114440-C6	Loc. Carei, Str Constantin Mille, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; An construire:1978; S. construita la sol:52 mp; S. construita desfasurata:52 mp; Post transformatoare tip P

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la drepturi de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
22104 / 22/06/2023 Act Administrativ nr. 94, din 31/03/2023 emis de Consiliul local al municipiului Carei; Act Administrativ nr. 10502, din 16/05/2023 emis de Primaria Carei; Act Administrativ nr. 10653, din 18/05/2023 emis de Primaria Carei; Act Administrativ nr. 10503, din 16/05/2023 emis de Primaria Carei;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL CAREI, CIF:4481160, domeniul public	A1 A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
Act Normativ nr. 967, din 05/09/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 10654, din 18/05/2023 emis de Primaria Carei;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL CAREI, CIF:4481160, domeniul public	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 114440 Comuna/Oraș/Municipiu: Carei

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	114440-C6	construcții industriale și edilitare	52	Cu acte	Nr. niveluri: A - construire: 1978; S - construita la sol: 52 mp; B - construita desfasurata: 52 mp; Post transformator: 0,12

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	140,158
2	3	77,897
3	4	134,46
4	1	71,018

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 2 milimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

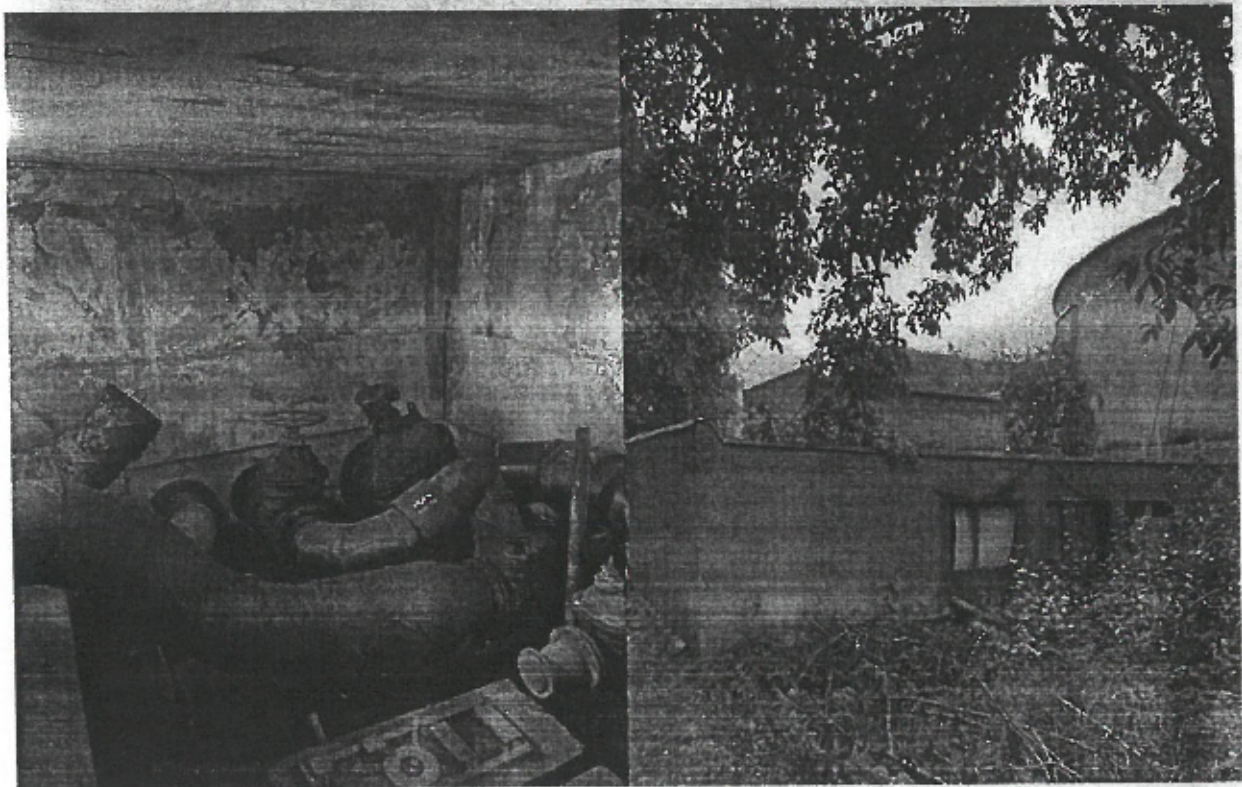
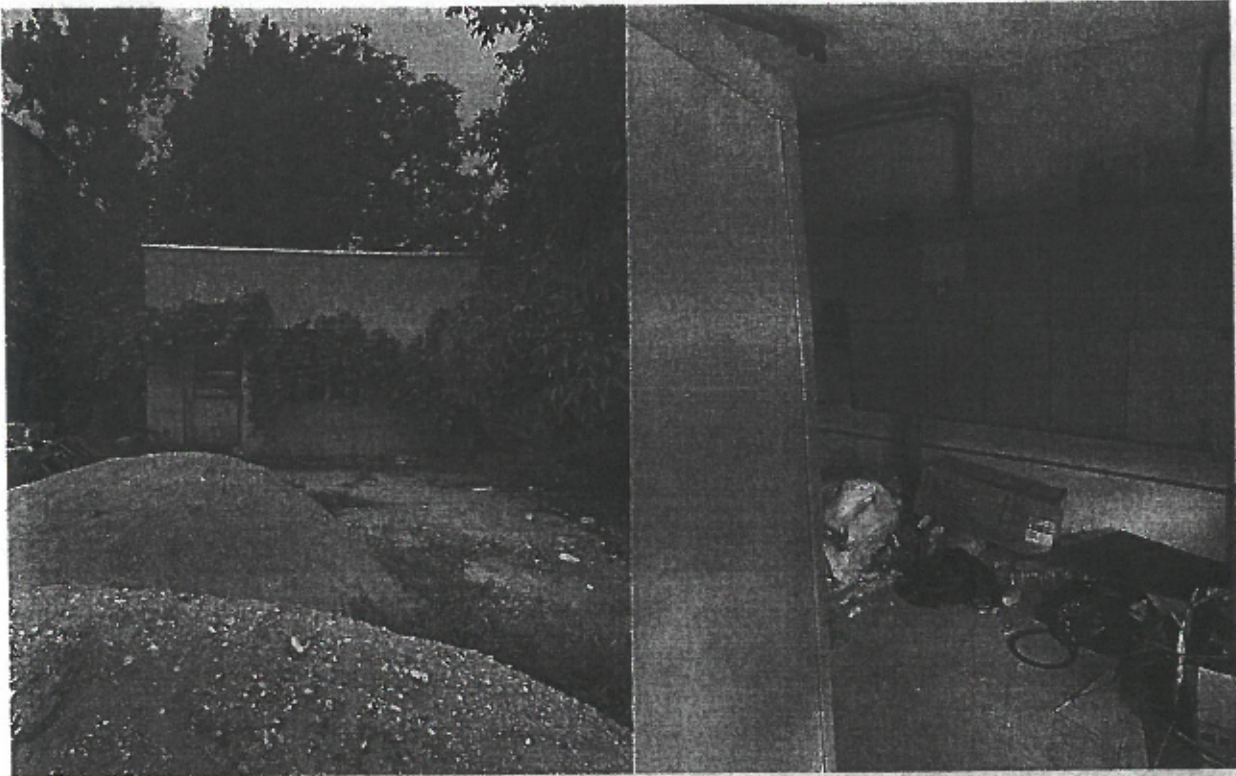
Neutilizabil în circuitul
civil

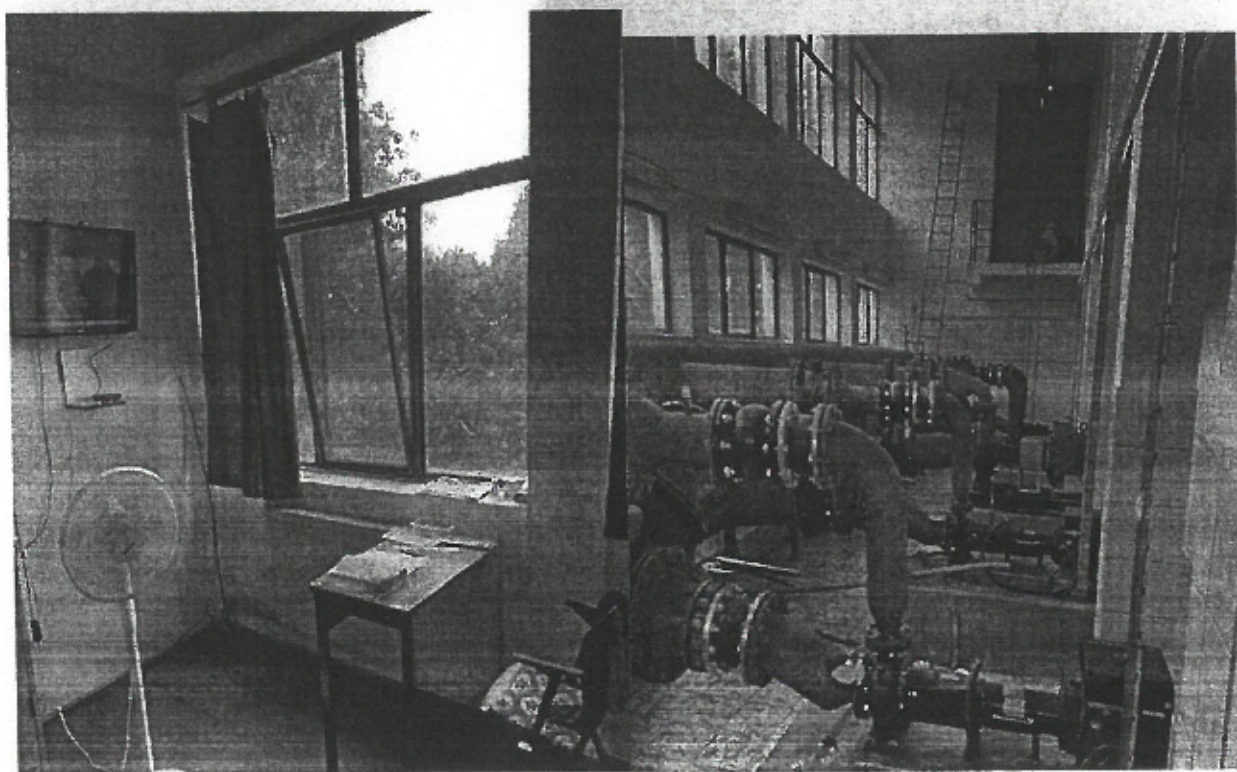
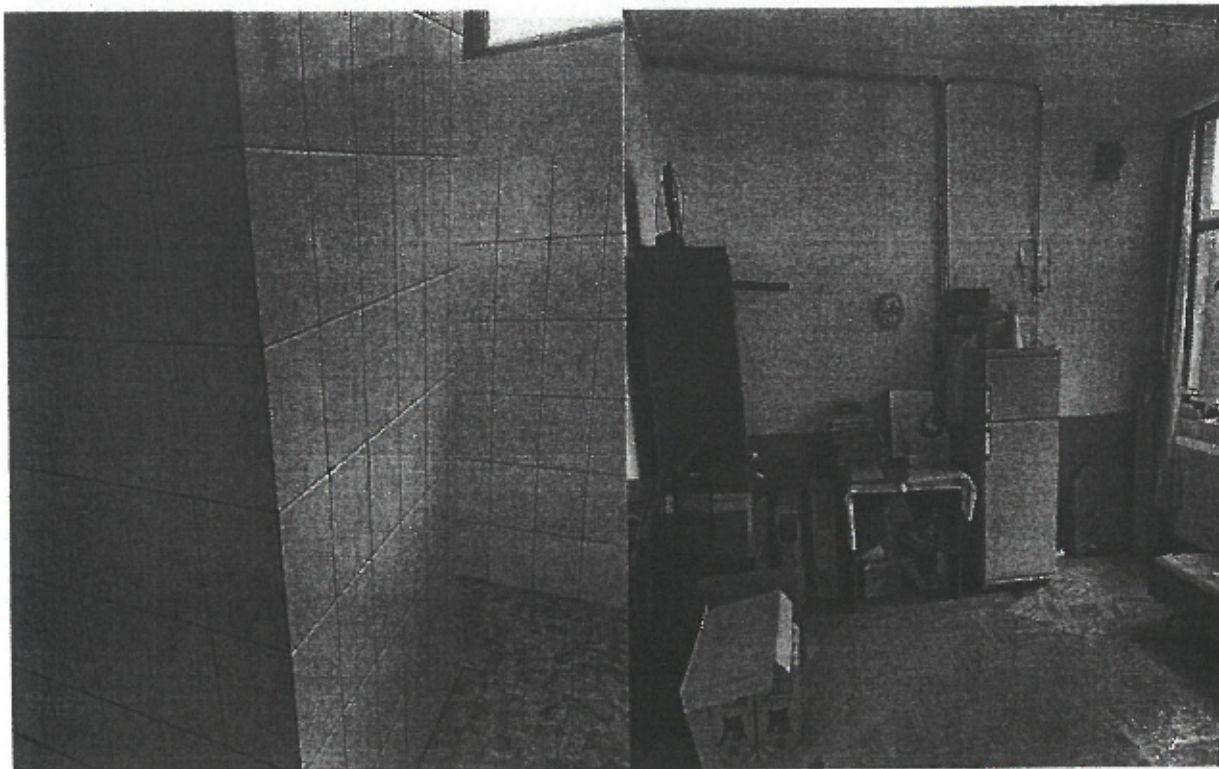
Anexa 3 : Poze imobil subiect:

Rezervor apa :



Cladire retele tehnologice :





Teren :



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

Subsemnatul cumpărător **S.C. PREG S.R.L.**, declar că am luat la cunoștință de existența dreptului de servitute de trecere cu piciorul și cu toate mijloacele de transport asupra parcelei cu nr. cad. 103252 în suprafață de 2.886m², în favoarea proprietarilor de totdeauna a parcelei cu nr. cad. 103251, întabulat de sub **B.6.**, cu înch. c.f. 2498/28.02.2011, respectiv declar că sunt de acord și solicit menținerea acestuia în continuare.

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

III. PREȚUL

Prețul de vânzare-cumpărare al imobilului s-a stabilit de comun acord al părților la suma de **65.000 € + TVA**, adică **șaizeci-și-cinci-mii EURO + TVA**, echivalent cu **321.449,50 RON + TVA**, adică **trei-sute-douăzeci-și-unu-mil-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 aplica 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-mil-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-mil-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-mil-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-mil-opt-sute-șaptezeci-RON**

nefiind grevat de sarcini, cu excepția dreptului de suprafață pe o perioadă de 30 de ani înregistrat 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 vicile 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 înregistrarea 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 înregistrarea 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.

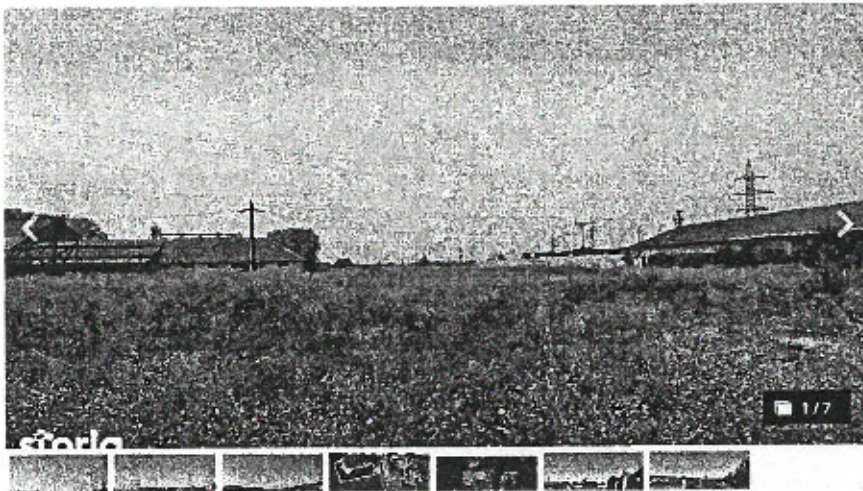
România
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Societate Profesională Notarială „CHERESTEȘIU-HATVANI”
Licența de funcționare nr. 7/03.01.2022
Sediul: mun. Carei, str. Dolna, nr. 7, Jud. Satu Mare
Tel/Fax: +4-0261-866-344
e-mail: cherestealu@yahoo.com

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:

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



Florin Dubovici
Agenție
740 afișează numărul

118 / 2000

Am nevoie de mai multe infor...

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

Strada Constantin Mille, Carei, Satu Mare

21.631 m² 319 000 €

Salvați Contact

Mr Excluzivitate Premier Satu Mare [Arată toate imaginile](#)

[Propune un preț](#)

Rata estimată:
9.385 RON /luna

Avans:
236.858 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

Salvați anunțul

Reportează

Prezentare generală

Suprafață	21.631 m ²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Agenție Imobiliară

Mr Excluzivitate Premier Satu Mare

774 afișează numărul

Satu Mare, Satu Mare (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

Descriere

Vă ofer spre vânzare un teren cu front de 48.80 m pe drumul care leagă localitatea Carei de localitatea Cămin în zona industrială a orașului la aproximativ 400 m de vîltoarea centurii a orașului Carei care va avea legătura cu Urziceni-Oradea. terenul este format din două parcele însumând 21631 mp. În vecinătatea terenului se află mai multe fabrici de producție avînd 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

Președinte de ședință
Róbert-Attila L

Contrasemnează
Secretar General al Municipiului Carei
ej. Adela-Crișa OPRITOIU



EVALUARE STATIA DE POMPARE / GOSPODARIE DE APA DOMENIUL PUBLIC

Anexa nr.2

Nr. crt	Nr.Inv.	Denumire teren	Adresa	Nr.CF	Nr.top/cad	Suprafata mp	Valoarea initiala	Diferenta din reevaluare	Valoarea reevaluată	Domeniul
1		Teren aferent Statie de pompare / gospodarie de apa	Str. Constantin Mille	114440	114440	10213	0.00	603.527.02	603.527.02	Public
2	1506	Cladire statie de pompare	Str. Constantin Mille	114440	114440-C1	270	53.544.00	274.934.74	328.478.74	Public
3	2247	Rezervor	Str. Constantin Mille	114440	114440-C2	428	36.807.30	1.241.670.26	1.278.477.56	Public
4	2461	Rezervor	Str. Constantin Mille	114440	114440-C3	428	64.654.27	1.678.724.22	1.743.378.49	Public
5	2555	Cladire retele tehnologice	Str. Constantin Mille	114440	114440-C4	91	262.436.46	16.686.54	279.123.00	Public
6	2554	Rezervor	Str. Constantin Mille	114440	114440-C5	428	632.010.67	1.111.367.82	1.743.378.49	Public
7	1507	Post transformatoare	Str. Constantin Mille	114440	114440-C6	52	45.576.39	81.448.86	127.025.25	Public
TOTAL								1,095,029.09	5,008,359.46	6,103,388.55

Președinte de ședință
Róbert-Artúr I. EFFNER

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

