

## HOTĂRÂREA Nr. 242 / 22.08.2023

privind aprobarea majorării valorilor de inventar a unor mijloace fixe, drumuri și drumuri de exploatare, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public

Consiliul local al Municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință extraordinară, cu caracter de îndată, la data de 22.08.2023.

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 16865/21.08.2023 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea majorării valorilor de inventar a unor mijloace fixe, drumuri de exploatare, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public,

Având în vedere :

Raportul de specialitate nr. 16872/21.08.2023 al Serviciului Patrimoniu Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol.

Raportul de evaluare nr. 7/27.07.2023 a unor mijloace fixe, drumuri și drumuri de exploatare, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public, înscrise în CF nr 114163 Carei, CF nr 114166 Carei, CF nr 109953 Carei, CF nr 114488 Carei și CF nr 114486 Carei, înregistrat la Primăria Carei nr 16785/18.08.2023,

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

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

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

### HOTĂRĂȘTE :

**Art.1.** Se aprobă valoarea cuprinsă în Raportul de evaluare nr 7/27.07.2023 a unor mijloace fixe, drumuri și drumuri de exploatare, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public, înscrise în CF nr 114163 Carei, CF nr 114166 Carei, CF nr 109953 Carei, CF nr 114488 Carei și CF nr 114486 Carei, înregistrat la Primăria Carei nr 16785/18.08.2023, conform Anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă înregistrarea noii valori în evidențele tehnico-operative ale U.A.T. Municipiul Carei, conform Anexei 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Primarul Municipiului Carei, prin aparatul de specialitate va asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

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 – 13

Nr. total al consilierilor absenți – 6

Voturi pentru - 11

Voturi împotriva - 0

Abțineri - 2



**Art.4.** Prezenta hotărâre se comunică:  
Primarului Municipiului Carei  
Serviciului Patrimoniu Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol  
Serviciului Contabilitate Buget  
Instituției Prefectului județului Satu Mare

**Art.5.** Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul Primăriei Municipiului Carei.

**Președinte**  
**Róbert-Atti**



**Contrasemnează**  
**Secretar General al Municipiului Carei**  
**caj. Adela-Crina OPRITOIU**

Carei, 22.08.2023  
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 – 13  
Nr. total al consilierilor absenți – 6  
Voturi pentru - 11  
Voturi împotriva - 0  
Abțineri - 2



# RAPORT DE EVALUARE

CONSILIUL LOCAL CAREI
NR. <u>16785</u>
DATA <u>18 08 2023</u>
REPARTIZAT <u>                    </u>

Nr. 7 / 27.07.2023

## Privind Drumuri / Drumuri de exploatare

Situat in

Intravilanul / Extravilanul UAT Municipiului Carei

Judetul Satu Mare

Proprietar imobil : UAT Municipiul Carei

Beneficiarul lucrarii : UAT Municipiul Carei

Utilizator desemnat : UAT Municipiul Carei



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențial, nu vor putea fi copiate, în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

## **CUPRINS**

<b>1. INTRODUCERE</b>	<b>4</b>
1.1. Sinteza	4
1.2. Certificarea	5
<b>2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII</b>	<b>6</b>
2.1. Identificarea evaluatorului	6
2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	6
2.3. Scopul evaluarii	6
2.4. Moneda evaluarii	6
2.5. Identificarea proprietatii imobiliare subiect al evaluarii. Drepturi de proprietate	6
2.6. Tipul valorii	7
2.7. Data evaluarii, data inspectiei, data raportului	7
2.8. Natura si amploarea activitatii evaluatorului	7
2.9. Natura si sursa informatiilor utilizate de evaluator	8
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale	8
2.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	12
2.12. Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR	12
2.13. Descrierea raportului	13
<b>3. PREZENTAREA DATELOR</b>	<b>14</b>
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	15
3.4. Descrierea terenului si a constructiei	15
3.5. Istoricul proprietatii subiect	17
<b>4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI (CMBU)</b>	<b>18</b>
<b>5. EVALUAREA PROPRIETATII</b>	<b>19</b>
5.1. Evaluare teren	19
5.1.1. Teren extravilan arabil	22
5.1.2. Teren extravilan Viile noi Carei	25
5.1.3. Teren intravilan	29
5.2. Evaluarea constructiilor	32
5.2.1. Drum de exploatare spre lac Ianculesti	39
5.2.2. Drum communal DC 120	39
<b>6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>41</b>
6.1. Analiza rezultatelor	41
6.2. Concluzia supra valorii hala industrială cu teren	41
<b>ANEXE</b>	
Anexa 1 - Acte de proprietate, extras CF	44
Anexa 2 - Plan de incadrare in zona	60
Anexa 3 - Poze imobil analizat	63
Anexa 4 - Comparabile teren	69

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Sinteza

Client : UAT Municipiul Carei  
 Utilizator desemnat: UAT Municipiul Carei  
 Proprietar : UAT Municipiul Carei  
 Adresa : Carei, jud. Satu Mare, intravilan / extravilan  
 Tipul Proprietatii: Drumuri / Drumuri de exploatare  
 Numar de inregistrare: 7  
 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		Drum dupa UNIO	114163	114163	370	0,00	public	21.882,54	0,00	21.882,54
2		Drum de exploatare spre lac lanculesti	114166	114166	4685	0,00	public	35.558,63	0,00	35.558,63
3		Drum de exploatare in Viile Carei	109953	109953	15657	0,00	public	496.174,32	0,00	496.174,32
4		Drum de exploatare spre lac lanculesti	114488	114488	1866	0,00	public	14.162,73	168.192,40	182.355,13
5		Drum comunal DC 120	114486	114486	19416	0,00	public	147.365,30	1.057.053,90	1.204.419,20

### Abordari utilizate

Teren : Metoda comparatiei directe : CF 114163 21.882,54 lei  
 CF 114166 35.558,63 lei  
 CF 109953 496.174,32 lei  
 CF 114488 14.162,73 lei  
 CF 114486 147.365,30 lei

Constructii : Abordarea prin piata : nu a fost aplicata  
 Abordarea prin venit : nu a fost aplicata  
 Abordarea prin cost: CF 114163 0 lei  
 CF 114166 0 lei  
 CF 109953 0 lei  
 CF 114488 168.192,40 lei  
 CF 114486 1.057.053,90 lei

Drept de proprietate evaluat : deplin

Evaluator autorizat

Data inspectiei  
 Data evaluarii  
 Data redactarii raportului



Poosz Szabolcs Istvan



27.07.2023  
 27.07.2023  
 28.07.2023

## 1.2. Certificarea

Referitor la imobilele Drumuri si Drum de exploatare, situat in intravilanul si extravilanul 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, 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 persoane. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor in vigoare editia 2022.

Inspectia bunului evaluat a fost realizat de catre avaluator subsemnat.

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

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





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

### **2.1. Identificarea evaluatorului**

Poosz Szabolcs Istvan – evaluator membru titular, persoana fizica

Date de identificare:

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

Tel: 0261-862160

Fax: 0261-862160

Mobil:0723-282619

E-mail: novecomgroup@yahoo.com

Poosz Szabolcs Istvan a terminat Facultatea de Stiinte Economice Babes Bolyai Cluj Napoca si este licentiat in stiinte economice cu specializarea Management, obtinand si diploma de Master in Administrarea Afacerilor, are curs de perfectionare THR Bucuresti (Turism Hotel Restaurant) , cu o experienta de 20 de ani pe piata imobiliara din Carei, coordonator si responsabil a mai multor proiecte imobiliare cu finantare din Fonduri Europene implementate cu succes , este **evaluatorul titular semnatar al prezentei raport de evaluare** . Este membru titular (cu nr. Legitimatie 19353) al ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania), organizatie profesionala care in anul 2004 a adoptat Standardele Internationale de Evaluare elaborate de IVSC (Comitetul International de Standardizare in Evaluare) ca si standardele nationale. ANEVAR se bucura de recunoasterea intrnationale 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 Drumuri si Drumuri de exploatare

**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 drumurilor si drumurilor de exploatare 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 unui drum si drumuri de exploatare , conform datelor furnizate de client.

Proprietate imobiliara : Drumuri si Drumuri de exploatare.

Drept de proprietate asupra imobilelor Drumuri si Drumuri de exploatare 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

Precizăm următoarele informații :

Anexa 1 a fost furnizată de către proprietar/client

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

Amploarea inspecției realizate: inspecție integrală la proprietate.

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

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

Existența oricărei informații privind starea solului : nu sunt

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

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

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

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

IROVAL 2012 autor Corneliu Schiopu 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 actualizare la nivelul anului curent , corelate 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 utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de proprietar în cadrul inspecției.
  - Referitor la exploatare : terenul intravilan/extravilan este folosit ca drum si drum de exploatare de beneficiarul raportului de evaluare
- Informatii culese de evaluator :
  - Datele descriptive despre proprietate – inspectia in teren
  - Date despre aria de piata , oras , vecinatate – surse publice
- Date despre piata specifica: nu e cazul.

## 2.10. Ipoteze semnificative si ipoteze special semnificative

### ❖ Ipoteze referitor la identificarea fizica

- *Localizare*  
Nu sunt
- *Dimensiuni , planuri*  
Evaluatorul presupune ca suprafata 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 imi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații ale dreptului de proprietate- Evaluatorul nu își asuma nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționate 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 partilor 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 partilor neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- *Integritatea structurii de rezistență, absența unor defecte nevizibile*  
Nu imi 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 făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și s-a presupus astfel ca aceste părți sunt în stare tehnică bună.

❖ Referitor la eventuale limitări identificate

▪ *Diferența între data inspecției și data evaluării*

Evaluatorii nu își asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au fost indicate.

▪ *Absența unor documente*

Nu sunt.

▪ *Inspecție parțială / neinspecție*

Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și s-a presupus astfel ca aceste părți sunt fără deficiențe care ar limita folosința terenului în cauză.

▪ *Prezența contaminanților*

Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu sunt, pe sau în cadrul proprietății, niciun fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu este imputabilă.

▪ *Credibilitatea surselor de informații*

Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile obținute de la părți neangajate de mine se presupun a fi adevărate și corecte. Nu mi-am asumat nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.

❖ Finantarea normal

Nu sunt

❖ Absența grevarilor de sarcini asupra proprietății

Dacă nu este precizat, se presupune că nu există alta grevare de sarcini decât cele care apar în documente, care să afecteze proprietatea evaluată.

❖ Alte ipoteze

- Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a acestora pe interese fracționare va invalida valorile estimate.

- Evaluatorul a fost de acord să-și asume responsabilitatea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client respectiv în scopul menționat în raportul de față.

- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

- Nici o parte a acestui raport nu poate fi reproducă sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită 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 consultanță 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 investitional, 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 cumpărător, 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/propietar al imobilului.

**Având în vedere că Drum de exploatare în Viile Carei este pietruit, dar din partea clientului nu am primit nici o informație despre această modernizare nici în timp și nici cantitativ-calitativ, ca și construcție nu am putut identifica costurile de înlocuire și nici uzura fizică.**

Avand in vedere ca nu avem date certe despre data receptiei drumurilor ca si modernizate , nu am calculat uzura fizica.

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

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

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

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

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

### **2.12. Declararea conformitatii cu SEV sau explicarea cauzei neconformitatii.**

Evaluatorul care semneaza mai jos este membru stagiar 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 ( acceptat in scop didactic ). De asemenea, evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat. Evaluatorul inca are incheiat asigurare de raspundere profesionala.( acceptat in scop didactic)

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

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

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea niciunei alte persoane . Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR in 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 jumtate din fodul locativ sunt blocuri de locuinte si jumtate sunt case individuale.

Imobilele drumuri si drumuri de exploatare situat in intravilanul si extravilanul municipiul Carei, judetul Satu Mare in diferite zone ale orasului astfel :

1. Drum dupa Unio - in partea de nord a orasului pe marginea zonei industrial
2. Drum de exploatare spre lac Ianculesti – se afla la partea de sud a satului apartinatore municipiului Carei , Sat Ianculesti , si leaga satul cu lacul de pescuit Ianculesti.
3. Drum de exploatare Viile Carei – se afla in partea de sud a municipiului Carei in zona Viile noi partea de Valea Tireamului si deserveste parcelele de teren din aceasta zona.
4. Drum de exploatare spre lac Ianculesti - se afla la partea de sud a satului apartinatore municipiului Carei , Sat Ianculesti , si leaga satul cu lacul de pescuit Ianculesti.
5. Drum comunal DC 120 – este un drum communal care leaga drumul European E671 - DN 19 directia Oradea – Carei de Satul Ianculesti.

#### 3.2. Descrierea situatiei juridice

Proprietatile imobiliare evaluate sunt Drumuri si Drumuri de axploatare, 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. **Drum dupa Unio** : CF 114163, nr. cad 114163  
**inregistrarea nr.43409 / 18/11/2022** , Cota de 1/1 dobandit prin lege , act administrativ nr.292 din 31.10.2022 emis de Consiliul Local al Municipiului Carei, act Administrativ nr. 24269 din 16.11.2022 emis de Primaria Carei, act adminstrativ nr.24292 din 16.11.2022 emis de Primaria Carei, act Administrativ nr. 40420 din 16.11.2022 emis de Primaria Carei
2. **Drum de exploatare spre lac Ianculesti** : CF 114166, nr. cad. 114166  
**inregistrarea nr.46387 / 29/11/2022** , Cota de 1/1 dobandit prin lege , act administrativ nr.250 din 07.10.2022 emis de Consiliul Local al Municipiului Carei, act Administrativ nr. 9863/SJ din 31.10.2022 emis de Institutia Prefectului – Judetul Satu Mare, act adminstrativ nr.25279 din 25.11.2022 emis de Primaria Carei
3. **Drum de exploatare Viile Carei** : CF 109953 , nr. cad 109953

inregistrarea nr.22674 / 23/11/2015 , Cota de 1/1 dobandit prin lege , act administrativ nr.74 din 27.07.2015 emis de Consiliul Local al Municipiului Carei, act Administrativ nr. 10224, 10231/SJ/15.09.2015 emis de Institutia Prefectului – Judetul Satu Mare

4. **Drum de exploatare spre lac Ianculesti** : CF 114488 nr. cad. 114488  
inregistrarea nr.24895 / 19/07/2023 , Cota de 1/1 dobandit prin lege , act administrativ nr.206 din 17.07.2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Carei, act Administrativ nr. 14701 din 18.07.2023 emis de Primaria Carei
5. **Drum comunal DC 120** : CF 114486 , nr. cad. 114486  
inregistrarea nr. 24900/ 19/07/2023 , Cota de 1/1 dobandit prin lege , act administrativ nr.204 din 17.07.2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Carei, act Administrativ nr. 14700 din 18.07.2023 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

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

Proprietatile imobiliare nerezidentiale supuse descrierii sunt drumuri si drumuri de access i se afla in intravilanul / extravilanul localitatii Carei, judetul Satu Mare unde gradul de intensitate seismic este 8 si este compusa din ( cu urmatorale descrieri ):

1. **Drum dupa Unio** : CF 114163, nr. cad 114163 in suprafata de 370 mp
  - Marimea : 370 mp
  - Forma : dreptunghiulara
  - Deschidere : 6.1 m
  - Solul : nu avem informatii
  - Localizarea : - in partea de nord a orasului pe marginea zonei industrial
  - Orientarea : orientarea terenului vest
  - Caracteristicile topografice : teren plat cu usoara inclinatie spre capatul amplasamentului asigurand un drenaj natural, terenul este nivelat,
  - **Amenajari:** terenul este folosit ca si drum , in ultima perioada neutilizat plin de buruieni, este neamenajat, este de pamant.
2. **Drum de exploatare spre lac Ianculesti** : CF 114166, nr. cad. 114166 in suprafata de 4.685mp
  - Marimea : 4.685 mp

- Forma : dreptunghiulara
  - Deschiderea – latimea drumului 6.0 – 7.9 m
  - Solul : nu avem informatii
  - Localizarea : se afla la partea de sud a satului apartinatoare municipiului Carei , Sat Ianculesti , si leaga satul cu lacul de pescuit Ianculesti.
  - Orientarea : orientarea terenului sud
  - Caracteristicile topografice : teren plat
  - **Amanajari:** terenul este folosit ca si drum de exploatare neamenajat , drum de pamant care trece prin pasune.
3. **Drum de exploatare Viile Carei :** CF 109953 , nr. cad 109953 in suprafata de 15.657 mp
- Marimea : 15.657 mp
  - Forma : dreptunghiulara
  - Deschidere : 3 m
  - Solul : nu avem informatii
  - Localizarea : se afla in partea de sud a municipiului Carei in zona Viile noi partea de Valea Tireamului si deserveste parcelele de teren din aceasta zona.
  - Orientarea : orientarea terenului sud
  - Caracteristicile topografice : teren plat
  - **Amanajari:** terenul este folosit ca si drum de exploatare, drum pietruit.
4. **Drum de exploatare spre lac Ianculesti :** CF 114488 nr. cad. 114488 in suprafata de 1.866 mp
- Marimea : 1.866 mp
  - Forma : dreptunghiulara
  - Deschidere : 6 m
  - Solul : nu avem informatii
  - Localizarea : se afla la partea de sud a satului apartinatoare municipiului Carei , Sat Ianculesti , si leaga satul cu lacul de pescuit Ianculesti
  - Orientarea : orientarea terenului vest
  - Caracteristicile topografice : teren plat
  - **Amanajari:** terenul este folosit ca si drum de exploatare asfaltat cu acostament pitruit de 0.5-0.6 m latime
5. **Drum comunal DC 120 :** CF 114486 , nr. cad. 114486 in suprafata de 19.416 mp
- Marimea : 19.416 mp
  - Forma : dreptunghiulara
  - Deschidere : 12.9-29.7 m
  - Solul : nu avem informatii
  - Localizarea : este un drum communal care leaga drumul European E671 - DN 19 directia Oradea – Carei de Satul Ianculesti.
  - Orientarea : orientarea terenului sud
  - Caracteristicile topografice : teren plat

**Amanajari:** terenul este folosit ca si drum communal si este amenajat partea carosabila de 4 m fiind asfaltata ,acostamentul drumului in latime de 0.5-0.6 m sunt pietruit, lateral cu santuri pentru drenare.

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

Teren in surplus sau in exces : nu este cazul

Comasarea cu alte terenuri : nu este cazul.

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

Nu avem informatii

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

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

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

In analiza CMBU , evaluatorul considera mai intai 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 paragraf. 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 :** paragraf.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) :** paragraf.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 : paragraf.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 :** paragraf.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 :** paragraf.98 : **Analiza parcelării și dezvoltării** este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute

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

### Metoda comparației directe

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

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

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

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

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

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

În cazul în care se utilizează prețurile de listare sau ofertele de vânzare sau cumpărare, importanța acordată prețului de listare/ofertă *ar trebui* să se bazeze pe nivelul de angajament intrinsec al prețului și pe timpul de expunere pe piață a listării/ofertei. De exemplu, unei oferte care reprezintă un angajament obligatoriu de a cumpăra sau a vinde un *activ* la un anumit preț *poate* să i se acorde o încredere/ importanță mai mare decât unui preț cotat, 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 adună date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active: identifică asemănările și diferențele dintre aceste date; sortează informațiile în funcție de relevanța lor; ajustează prețurile comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect și formulează concluzii asupra valorii de piață a terenului evaluat.

Elementele de comparație includ:

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

- Utilitățile disponibile
- Zonarea

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

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

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, 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.

Avand in vedere ca avem de evaluat trei tipuri de terenuri , am procedat la analiza pe diferite tipuri de teren.

**5.1.1. Teren extravilan arabil**

La acest capitol intra trei proprietati :

- Drum de exploatare spre lac Ianculesti – 4.685 mp
- Drum de exploatare spre lac Ianculesti – 1.866 mp
- Drum comunal DC 120 – 19.416 mp

La data evaluarii nu a fost identificate tranzactii cu amplasamente similare , in schimb a fost identificate o vanzare si o oferta de terenuri extravilane in municipiul Carei pe langa care am mai extins aria de analiza si am identificat inca o oferta. 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: 6.600 mp
- Localizare : extravilan
- Destinatia : arabil
- Amenajari externe: nu sunt
- Amenajari interne: nu sunt
- Topografie : plata
- Forma in plan : dreptunghiulara
- Pret tranzactionare : 2,34 euro/mp

**2. Proprietatea comparabila B : teren intravilan situat in localitatea Apa:**

- Suprafat teren: 14.400 mp
- Localizare : extravilan
- Destinatia : arabil
- Amenajari externe: nu sunt
- Amenajari interne: nu sunt

- Topografie : plata
- Forma in plan : dreptunghiulara
- Pret oferta : 1,5 euro/mp

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

- Suprafat teren: 14.300 mp
- Localizare : extravilan
- Destinatia : arabil
- Amenajari externe: nu sunt
- Amenajari interne: nu sunt
- Topografie : plata
- Forma in plan : dreptunghiulara
- Pret tranzactionare : 1,4 euro / mp

Analiza pe grupe de date si perechi de date:

	Subiect	Comp.A	Comp.B	Comp. C
Suprafata ha	0,46	0,66	1,44	1,43
Pret vanzare parcela euro		16500	21600	20000
pret vanzare euro/ha		25000	15000	13986
Tipul Comparabilei	x	oferta	oferta	tranzactie
marja negociere %	x	10,00%	0,00%	0,00%
marja negociere Euro	x	1650	0	0
Pret vanzare/mp	x	2,34	1,50	1,40
<b>Ajustari specifice tranzactionarii</b>				
<b>Drept de proprietate transmis</b>	<b>deplin</b>	deplin	deplin	deplin
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
pret ajustat euro		2	2	1
<b>Restrictii legale</b>	<b>domeniul public</b>	similar	similar	similar
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
pret ajustat euro		2	2	1
<b>Conditii de finantare</b>	<b>numerar</b>	numerar	numerar	numerar
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
pret ajustat euro		2	2	1
<b>Conditii de vanzare</b>	<b>nepartinitoare</b>	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
pret ajustat euro		2	2	1
<b>Conditii de piata</b>	<b>data evaluarii</b>	curent	cuent	1 an
ajustare %		0%	0%	10%
ajustare euro		0	0	0

Raport de evaluare

pret ajustat euro		2	2	2
		<b>Ajustari specifice proprietatii</b>		
<b>Localizare</b>		mai buna	asemanator	asemanator
ajustare %		-30%	0%	0%
ajustare euro		-1	0	0
<b>Suprafata</b>	<b>0,46</b>	0,66	1,44	1,43
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
<b>Destinatia utilizare teren</b>	<b>drum</b>	arabil	arabil	arabil
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
<b>Amenajari exterioare</b>	<b>nu</b>	nu	nu	nu
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
<b>Dimensiunea parcelei</b>		asemanator	asemanator	asemanator
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
<b>Topografie relief</b>	<b>drept</b>	drept	drept	drept
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
<b>Utilitati disponibile</b>		similar	similar	similar
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
<b>Forma in plan si deschidere</b>	<b>regulata</b>	regulata	neregulata	regulata
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
<b>Ajustare neta pentru caracteristici fizice</b>		-1	0	0
Pret ajustat euro		<b>1,63</b>	<b>1,50</b>	<b>1,54</b>
Ajustare totala neta absoluta		-1	0	0
Ajustare totala neta procentuala		-43%	0%	9%
Ajustare totala bruta absoluta		1	0	0
Ajustare totala bruta procentuala		43%	0%	9%
Numar ajustari		1	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 % in cazul comparabilei A.

*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 elementul conditii de piata am facut o ajustare pozitiva de 10% 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 1,50 – 1,63 euro/mp. Dar analizand proprietatile comparabile precum si ajustarile aplicate, pretul/mp a acestora, se constata ca comparabila C are caracteristicile cele mai asemanatoare proprietatii subiect, aceasta comparabila are ajustare bruta procentuala : 9% , numarul ajustarilor aplicate : 1

Prin urmare se poate concluziona ca aplicand metoda comparatiei directe ,valoarea de piata estimata a proprietatilor considerate terenuri libere **1,54 euro/mp** :

- *Drum de exploatare spre lac Ianculesti – 4.685 mp x 1,54 euro/mp = 7214,9 euro, adica 35.558,63 lei*
- *Drum de exploatare spre lac Ianculesti – 1.866 mp x 1,54 euro/mp = 2873,64 euro, adica 14.162,73 lei*
- *Drum comunal DC 120 – 19.416 mp x 1,54 euro/mp = 29.900,64 euro, adica 147.365,30 lei*

#### **5.1.2. Teren extravilan Viile noi Carei**

**La acest capitol intra o proprietate :**

La data evaluarii nu a fost identificate tranzactii cu amplasamente similare , in schimb a fost identificate doua oferte de terenuri extravilane asemanatoare 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 extravilan situat in municipiul Carei:*

- Suprafat teren: 2800 mp
- Localizare : extravilan
- Destinatia : arabil
- Amenajari externe: nu sunt
- Amenajari interne: nu sunt
- Topografie : plata
- Forma in plan : dreptunghiulara
- Pret tranzactionare : 7 euro/mp

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

- Suprafat teren: 2600 mp
- Localizare : extravilan

*Raport de evaluare*

- Destinatia : arabil
- Amenajari externe: nu sunt
- Amenajari interne: nu sunt
- Topografie : plata
- Forma in plan : dreptunghiulara
- Pret oferta : 8 euro/mp

Analiza pe grupe de date si perechi de date:

	Subiect	Comp.A	Comp.B
Suprafata ha	15657	2800	2600
Pret vanzare parcela euro		20000	20000
pret vanzare euro/mp		7	8
Tipul Comparabilei	x	oferta	oferta
marja negociere %	x	10,00%	10,00%
marja negociere Euro	x	2000	2000
Pret vanzare/mp	x	6,43	6,92
<b>Ajustari specifice tranzactionarii</b>			
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin
ajustare %		0%	0%
ajustare euro		0	0
pret ajustat euro		6	7
Restrictii legale	domeniul public	similar	similar
ajustare %		0%	0%
ajustare euro		0	0
pret ajustat euro		6	7
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar
ajustare %		0%	0%
ajustare euro		0	0
pret ajustat euro		6	7
Conditii de vanzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
ajustare %		0%	0%
ajustare euro		0	0
pret ajustat euro		6	7
Conditii de plata	data evaluarii	curent	cuent
ajustare %		0%	0%
ajustare euro		0	0
pret ajustat euro		6	7
<b>Ajustari specifice proprietatii</b>			
Localizare		mai buna	asemanator
ajustare %		0%	0%
ajustare euro		0	0

*Raport de evaluare*

<b>Suprafata</b>	<b>15657</b>	2800	2600
ajustare %		0%	0%
ajustare euro		0	0
<b>Destinatia utilizare teren</b>	<b>drum</b>	<b>arabil</b>	<b>arabil</b>
ajustare %		0%	0%
ajustare euro		0	0
<b>Amenajari exterioare</b>	<b>nu</b>	nu	nu
ajustare %		0%	0%
ajustare euro		0	0
<b>Dimensiunea parcelei</b>		asemanator	asemanator
ajustare %		0%	0%
ajustare euro		0	0
<b>Topografie relief</b>	<b>drept</b>	drept	drept
ajustare %		0%	0%
ajustare euro		0	0
<b>Utilitati disponibile</b>		similar	similar
ajustare %		0%	0%
ajustare euro		0	0
<b>Forma in plan si deschidere</b>	<b>regulata</b>	regulata	neregulata
ajustare %		0%	0%
ajustare euro		0	0
<b>Ajustare neta pentru caracteristici fizice</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Pret ajustat euro		<b>6,43</b>	<b>6,92</b>
Ajustare totala neta absoluta		0	0
Ajustare totala neta procentuala		0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta		0	0
Ajustare totala bruta procentuala		0%	0%
Numar ajustari		0	0

Pentru proprietatile A si B oferta este facuta de proprietari, cu care am luat legatura telefonic si am reusit sa obtinem reduceri de 10 % in cazul comparabilei A si B.

*Ajustari specifice tranzactionarii*

Pentru elementele de comparatie **specifice tranzactionarii** : drept de proprietate transmis, restrictii legale , conditii de finantare, conditii de vanzare, conditii de piata 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.

*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 6,43 – 6,92 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

Prin urmare se poate concluziona ca aplicand metoda comparatiei directe ,valoarea de piata estimata a proprietatilor considerate terenuri libere 6,43 euro/mp :

- Drum de exploatare Viile Carei – 15.657 mp x 6,43 euro = 100.674,51 euro, adica 496.174,32 lei

### 5.1.3. Teren intravilan

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:

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

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

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

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

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

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

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

	Subiect	Copmarabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata	10.213	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 plata	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	10.213	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	10213	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
<b>Conditii de vanzare</b>	<b>nepartinitoare</b>	<b>nepartinitoare</b>	<b>nepartinitoare</b>	<b>nepartinitoare</b>
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
pret ajustat euro		12	13	7
<b>Conditii de piata</b>	<b>data evaluarii</b>	<b>curent</b>	<b>cuent</b>	<b>1 an</b>
ajustare %		0%	0%	40%
ajustare euro		0	0	3
pret ajustat euro		12	13	10
<b>Ajustari specifice proprietatii</b>				
<b>Localizare</b>		<b>la fel</b>	<b>la fel</b>	<b>la fel</b>
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
<b>Suprafata</b>	<b>10213</b>	<b>220000</b>	<b>21600</b>	<b>9500</b>
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
<b>Destinatia utilizare teren</b>	<b>industrial</b>	<b>industrial</b>	<b>industrial</b>	<b>industrial</b>
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
<b>Amenajari exterioare</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
<b>Dimensiunea parcelei</b>		<b>asemanator</b>	<b>asemanator</b>	<b>asemanator</b>
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
<b>Topografie relief</b>	<b>drept</b>	<b>drept</b>	<b>drept</b>	<b>drept</b>
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
<b>Utilitati disponibile</b>		<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
<b>Forma in plan si deschidere</b>	<b>regulata</b>	<b>regulata</b>	<b>regulata</b>	<b>regulata</b>
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
<b>Ajustare neta pentru caracteristici fizice</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Pret ajustat euro		<b>12</b>	<b>13</b>	<b>10</b>
Ajustare totala neta absoluta		0	0	3
Ajustare totala neta procentuala		0%	0%	29%

## Raport de evaluare

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

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

### *Ajustari specifice tranzactionarii*

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

### *Ajustari specifice proprietatii*

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

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

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

- **Drum dupa Unio - 370 mp x 12 euro = 4.440 euro, adica 21.882,54 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 imobiliare 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 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 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 *participanț* 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 *participanț* 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 *participanț* 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 sa atragem atentia ca in cazul imobilului analizat , fiind domeniul public , fara posibilitati de tranzactionare, abordarea prin cost este indicat, mai ales ca pentru abordarea prin piata nu avem date suficiente.**

Procedura aplicata 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 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 pariale asupra proprietatii imobilaie subiect.

Avand in vedere faptul ca imobilul analizat are o vechime de 45 de ani , si initial a fost construit ci 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 lucrarii ,necesar material metoda cea mai buna este Metoda costului de inlocuire.

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

1. motoda 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 penrtu 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 reconstrucție - costuri de inlocuire – Cladiri cu structura pe cadre, anexe gospodaresti, structura MITek si Constructii speciale Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2014 - costuri actualizate.

Avand in vedere ca Drum de exploatare in Ville Carei este pietruit , dar din partea clientului nu am primit nici o informatie despre aceasta modernizare nici in timp si nici cantitativ-calitativ , ca si constructie nu am putut identifica costurile de inlocuire si nici uzura fizica.

In cazul Drumului dupa Unio si Drumul de exploatare spre lac Ianculesti sunt drumuri de pamant , fara nici o modernizare, nu avem de calculae cu valoarea constructiilor.

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. Drum de exploatare spre lac Ianculesti : CF 114488 nr. cad. 114488

In cazul acestui drum partea carosabila este de o banda de circulatie cu aproximativ 3.00 m latime asfaltat cu acostament amenajat de 0.5-0.6 m latime. Lungimea partii carosabile din datele din CF reiese ca este aproximativ 203 m, astfel avem o suprafata asfaltata de 710 mp din total de 1866mp , cat este dimensiunea parcelei.

Calculule efective sunt in tabelele de mai jos:

Drum de exploatare spre lac Ianculesti								
Nr. Crt.	Descriere / Simbol constructie	Unitate de măsură	Cantitate	Cost unitar indexat (1)	Cost total (lei)	Coef. corecție distanță de transport (1)	Coef. corecție manoperă (2)	Cost de nou (3)
		A	B	C	D=BxC	E	F	G=DxExF
						0,000	0,000	
Drumuri, platforme, alei și cale ferată industrială								
1	DRMASF	mp	710	281,9	200.149,0	1,000	1,000	200.149,0
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							200.149,0
<b>TOTAL COST DE NOU CU TVA (LEI)</b>								
								<b>200.149,0</b>
<b>TOTAL COST DE NOU FĂRĂ TVA (LEI)</b>								
								<b>168.192,4</b>

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 de exploatare ca si constructie analizat prin Abordarea prin cost este de 168.192.40 lei fara TVA

### 5.2.2. Drum comunal DC 120 : CF 114486 , nr. cad. 114486

In cazul acestui drum partea carosabila este de o banda de circulatie cu aproximativ 4.00 m latime asfaltat cu acostament amenajat de 0.5-0.6 m latime. Lungimea partii carosabile din datele din CF reiese ca este aproximativ 1115 m, astfel avem o suprafata asfaltata de 4462 mp din total de 19.416 mp , cat este dimensiunea parcelei.

Calculule efective sunt in tabelele de mai jos:

*Raport de evaluare*

<b>Drum comunal DC 120</b>								
Nr. Crt.	Descriere / Simbol construcție	Unitate de măsură	Cantitate	Cost unitar indexat <sup>(1)</sup> (lei/UM)	Cost total (lei)	Coef. corecție distanță de transport <sup>(1)</sup>	Coef. corecție manoperă <sup>(2)</sup>	Cost de nou <sup>(3)</sup> (lei)
		A	B	C	D=BxC	E	F	G=DxExF
						0,000	0,000	
<b>Drum uri, platforme, alei și cale ferată industrială</b>								
1	DRMASF	mp	4.462	281,9	1.257.894,2	1,000	1,000	1.257.894,2
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							1.257.894,2
<b>TOTAL COST DE NOU CU TVA (LB)</b>								<b>1.257.894,2</b>
<b>TOTAL COST DE NOU FĂRĂ TVA (LB)</b>								<b>1.057.053,9</b>

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 de exploatare ca si constructie analizat prin Abordarea prin cost este de 1.057.053,90 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 Constructii 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; tinandu-se cont de orientarea spre piață.

Astfel valorile rezultate in urma aplicarii metodelor de evaluare selectate sunt urmatoarele:

- **Drum dupa Unio : CF 114163, nr. cad 114163**

<b>Teren - abordarea prin comparatia directa :</b>	<b>21.882,54 lei</b>
<b>Constructie drum – abordarea prin cost :</b>	<b>0 lei</b>
<b>Total :</b>	<b>21.882,54 lei</b>

- **Drum de exploatare spre lac Ianculesti : CF 114166, nr. cad. 114166**  
**Teren - abordarea prin comparatia directa : 35.558,63 lei**  
**Constructie drum - abordarea prin cost : 0 lei**  
**Total : 35.558,63 lei**
  
- **Drum de exploatare Viile Carei : CF 109953 , nr. cad 109953**  
**Teren - abordarea prin comparatia directa : 496.174,32 lei**  
**Constructie drum - abordarea prin cost : 0 lei**  
**Total : 496.174,32 lei**
  
- **Drum de exploatare spre lac Ianculesti : CF 114488 nr. cad. 114488**  
**Teren - abordarea prin comparatia directa : 14.162,73 lei**  
**Constructie drum - abordarea prin cost : 168.192,40 lei**  
**Total : 182.355,13 lei**
  
- **Drum comunal DC 120 : CF 114486 , nr. cad. 114486**  
**Teren - abordarea prin comparatia directa : 147.365,30 lei**  
**Constructie drum - abordarea prin cost : 1.057.053,90lei**  
**Total : 1.204.419,20 lei**

la un curs de 4,9285 lei/euro.

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

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

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

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

**Concluzia asupra valorii**

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

- **Drum dupa Unio : CF 114163, nr. cad 114163**

Teren - abordarea prin comparatia directa :	21.882,54 lei
<u>Constructie drum - abordarea prin cost :</u>	<u>0 lei</u>
<b>Total :</b>	<b>21.882,54 lei</b>
  
- **Drum de exploatare spre lac Ianculesti : CF 114166, nr. cad. 114166**

Teren - abordarea prin comparatia directa :	35.558,63 lei
<u>Constructie drum - abordarea prin cost :</u>	<u>0 lei</u>
<b>Total :</b>	<b>35.558,63 lei</b>
  
- **Drum de exploatare Viile Carei : CF 109953 , nr. cad 109953**

Teren - abordarea prin comparatia directa :	496.174,32 lei
<u>Constructie drum - abordarea prin cost :</u>	<u>0 lei</u>
<b>Total :</b>	<b>496.174,32 lei</b>
  
- **Drum de exploatare spre lac Ianculesti : CF 114488 nr. cad. 114488**

Teren - abordarea prin comparatia directa :	14.162,73 lei
<u>Constructie drum - abordarea prin cost :</u>	<u>168.192,40 lei</u>
<b>Total :</b>	<b>182.355,13 lei</b>
  
- **Drum comunal DC 120 : CF 114486 , nr. cad. 114486**


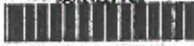
Teren - abordarea prin comparatia directa :	147.365,30 lei
<u>Constructie drum - abordarea prin cost :</u>	<u>1.057.053,90 lei</u>
<b>Total :</b>	<b>1.204.419,20 lei</b>

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 estimata include si TVA
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Anexa 1 - Acte de proprietate : extrase CF

Drum dupa UNIO

 <p>Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SATU MARE Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Carei</p>	<p><b>EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE</b></p> <p>Carte Funciară Nr. 114163 Carei</p>		<table border="1"> <tr> <td>Nr. cerere</td> <td>43409</td> </tr> <tr> <td>Zua</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>Luna</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>Anul</td> <td>2022</td> </tr> </table> <p>Cod verificare 10071227942</p> 	Nr. cerere	43409	Zua	18	Luna	11	Anul	2022
	Nr. cerere	43409									
Zua	18										
Luna	11										
Anul	2022										
<p><b>A. Partea I. Descrierea imobilului</b></p>											
<p>TEREN intravilan</p> <p>Adresa: Loc. Carei, Jud. Satu Mare</p>											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. Crt</th> <th>Nr. cadastral Nr. topografic</th> <th>Suprafata* (mp)</th> <th>Observații / Referințe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1</td> <td>114163</td> <td>370</td> <td>Teren neimpregmuit;</td> </tr> </tbody> </table>	Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe	A1	114163	370	Teren neimpregmuit;			
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe								
A1	114163	370	Teren neimpregmuit;								
<p><b>B. Partea II. Proprietari și acte</b></p>											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale</th> <th>Referințe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <p>43409 / 18/11/2022 Act Administrativ nr. 292, din 31/10/2022 emis de Consiliul local al Municipiului Carei; Act Administrativ nr. 24269, din 16/11/2022 emis de Primaria Carei; Act Administrativ nr. 24292, din 16/11/2022 emis de Primaria Carei; Act Administrativ nr. 40420, din 16/11/2022 emis de Primaria Carei;</p> </td> <td></td> </tr> <tr> <td> <p>B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CAREI, CIF:4481160, domeniul public</p> </td> <td>A1</td> </tr> </tbody> </table>		Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	<p>43409 / 18/11/2022 Act Administrativ nr. 292, din 31/10/2022 emis de Consiliul local al Municipiului Carei; Act Administrativ nr. 24269, din 16/11/2022 emis de Primaria Carei; Act Administrativ nr. 24292, din 16/11/2022 emis de Primaria Carei; Act Administrativ nr. 40420, din 16/11/2022 emis de Primaria Carei;</p>		<p>B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CAREI, CIF:4481160, domeniul public</p>	A1				
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe										
<p>43409 / 18/11/2022 Act Administrativ nr. 292, din 31/10/2022 emis de Consiliul local al Municipiului Carei; Act Administrativ nr. 24269, din 16/11/2022 emis de Primaria Carei; Act Administrativ nr. 24292, din 16/11/2022 emis de Primaria Carei; Act Administrativ nr. 40420, din 16/11/2022 emis de Primaria Carei;</p>											
<p>B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CAREI, CIF:4481160, domeniul public</p>	A1										
<p><b>C. Partea III. SARCINI</b></p>											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini</th> <th>Referințe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>NU SUNT</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe	NU SUNT							
Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe										
NU SUNT											
<p>Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.</p> <p>Extrase pentru informare on-line la adresa <a href="http://eap.ancpi.ro">eap.ancpi.ro</a></p>											
		<p>Pagina 1 din 3</p> <p>Formular informativ 3.1</p>									

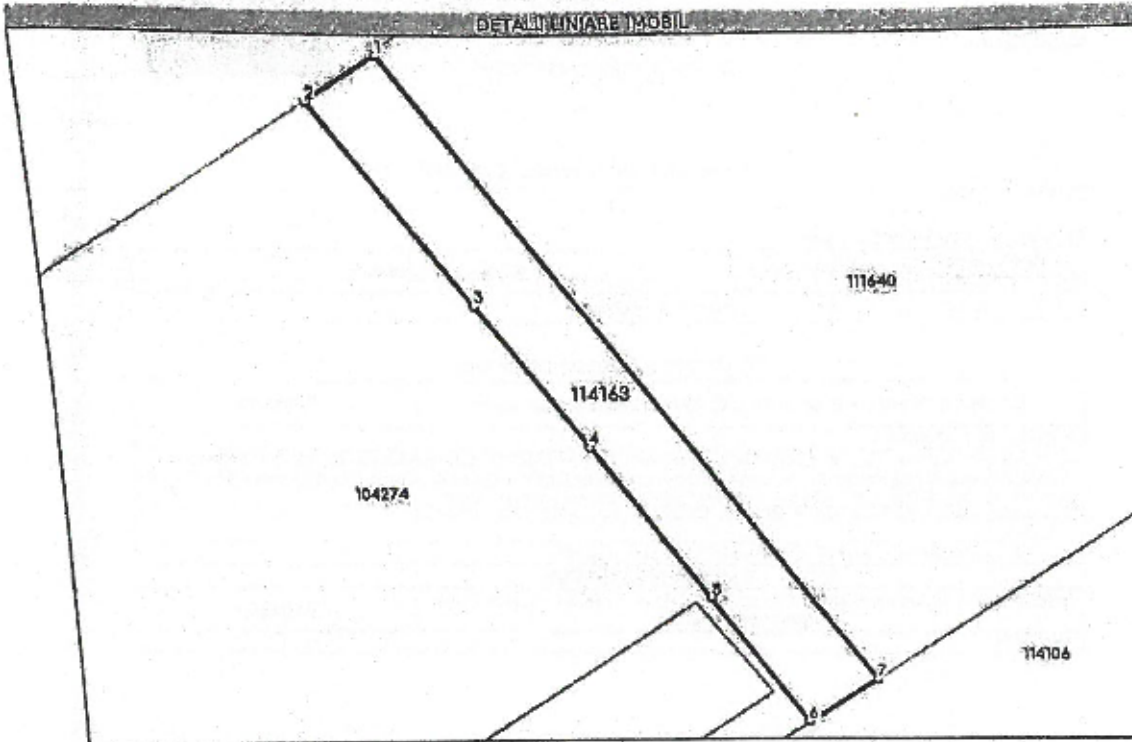
Carte Funciară Nr. 114163 Comuna/Oraș/Municipiu: Carei

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
114163	370	

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



Date referitoare la teren

Nr. Cr.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	370	-	18/4	18/4	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)
1	2	6.148
2	3	19.181
3	4	13.962
4	5	15.148
5	6	12.51
6	7	6.194



Carte Funciară Nr. 114163 Comuna/Draș/Municipiul: Carei

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
7	1	60.767

\*\*\* 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,  
09-12-2022

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
MARIA BERES

(parafa și semnătura)  
 signed by  
 Maria Beres  
 Date:  
 2023.01.30  
 09:36:08  
 +02'00'

Referent,

(parafa și semnătura)

Drum de exploatare spre lac Ianculesti 4685 mp



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr: 114166 Carei

Nr. cerere	46387
Ziua	29
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare  
100125-43468



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	114166	4.685	Teren nelmprejmuit; Drum de exploatare

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>46387 / 29/11/2022</b> Act Administrativ nr. 250, din 07/10/2022 emis de Consiliul Local Carei; Act Administrativ nr. 9863/5J, din 31/10/2022 emis de Institutia Prefectului - Judetul Satu Mare; Act Administrativ nr. 25279, din 25/11/2022 emis de Primaria Carei;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 3/3 1) MUNICIPIUL CAREI, CIF:4481160, DOMENIU PUBLIC	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

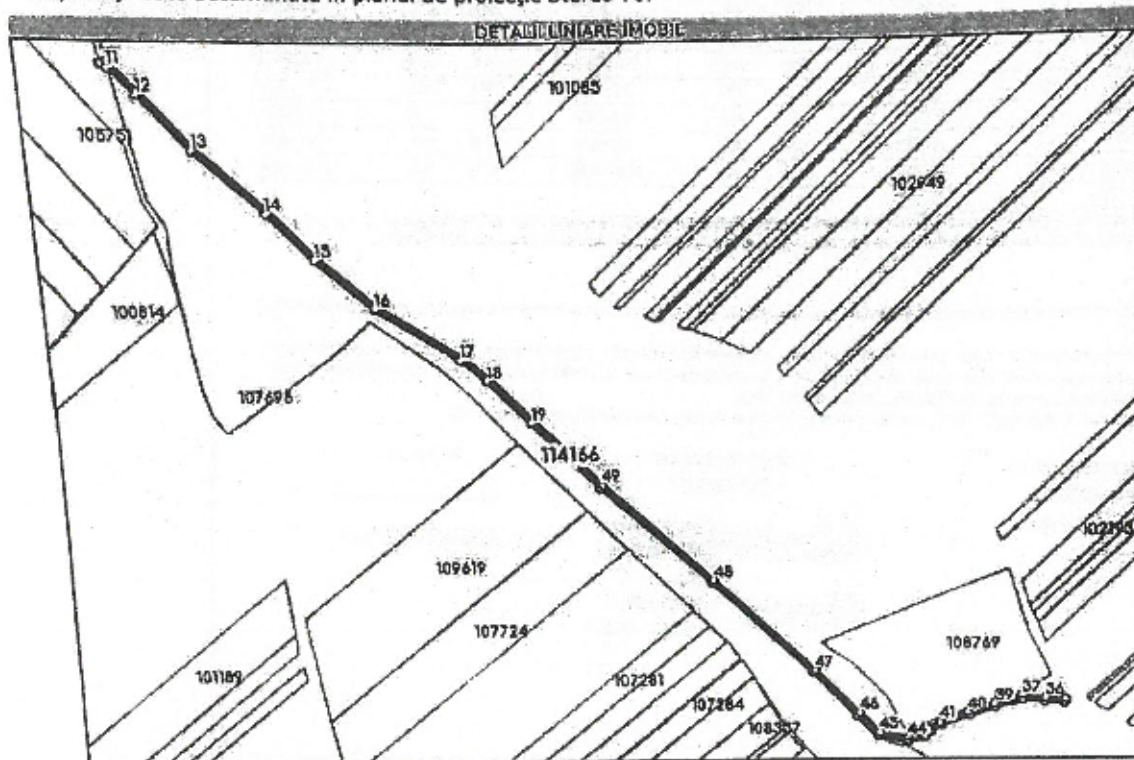
Carte Funciară Nr. 114166 Comuna/Oraș/Municipiu: Carei

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
114166	4.685	Drum de exploatare

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



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	NU	168	-	1157	1157	
2	drum	NU	4.517	-	1158	1158	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	59.336	2	3	33.092	3	4	93.922
4	5	72.058	5	6	62.331	6	7	87.689
7	8	69.183	8	9	38.469	9	10	6.001
10	11	7.632	11	12	34.089	12	13	69.261
13	14	87.772	14	15	62.376	15	16	72.526
16	17	94.004	17	18	32.634	18	19	59.107

Numar	Descriere	Valoare	Numar	Descriere	Valoare	Numar	Descriere	Valoare
101	...	...	101	...	...	101	...	...
102	...	...	102	...	...	102	...	...
103	...	...	103	...	...	103	...	...
104	...	...	104	...	...	104	...	...
105	...	...	105	...	...	105	...	...
106	...	...	106	...	...	106	...	...
107	...	...	107	...	...	107	...	...
108	...	...	108	...	...	108	...	...
109	...	...	109	...	...	109	...	...
110	...	...	110	...	...	110	...	...
111	...	...	111	...	...	111	...	...
112	...	...	112	...	...	112	...	...
113	...	...	113	...	...	113	...	...
114	...	...	114	...	...	114	...	...
115	...	...	115	...	...	115	...	...
116	...	...	116	...	...	116	...	...
117	...	...	117	...	...	117	...	...
118	...	...	118	...	...	118	...	...
119	...	...	119	...	...	119	...	...
120	...	...	120	...	...	120	...	...

Conținutul prezentei evaluări reprezintă o opinie independentă de caracter profesional, emisă în baza datelor furnizate de către beneficiarii evaluării. Nu este o garanție și nu este responsabil pentru consecințele utilizării informațiilor furnizate în prezenta evaluare. Este posibil să apară schimbări în datele furnizate în timpul procesului de evaluare sau în momentul realizării raportului de evaluare. Nu este responsabil pentru consecințele utilizării informațiilor furnizate în prezenta evaluare.

Comandant  
 20-01-2018  
 Director  
 R. P.

Director Regional  
 MARIA BERES  
 Director Regional  
 MARIA BERES  
 Tel: 0237-4000

Receptor  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Drum de exploatare in Viile Carei – 15657 mp



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

**CARTE FUNCİARĂ NR. 109953**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 109953 Carei

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Satu Mare

Nr. Ort	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	109953	15.657	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>22674 / 23/11/2015</b> Act Administrativ nr. 74, din 27/07/2015 emis de PRIMĂRIA CAREI (act administrativ nr. 10224, 10231/SJ/15-09-2015 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI, JUDEȚUL SATU MARE)	
B1 Inscrisura provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin achiziția cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL CAREI, CIF:4482260, domeniul public	A1

**C. Partea III. SARCINI**

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Extrase pentru Informare on-line la adresa [eap.ancp.ro](http://eap.ancp.ro)

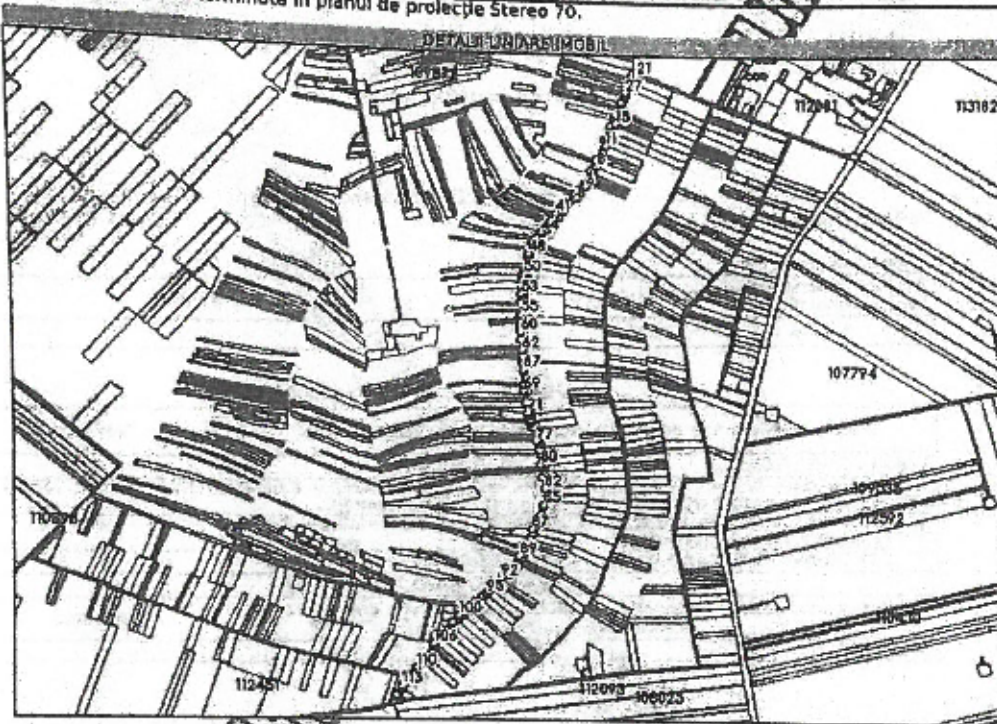
Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 109953 Comuna/Oraș/Municipiu: Carei  
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral 109953	Suprafața (mp)* 15.657	Observații / Referințe
------------------------	---------------------------	------------------------

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



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vias	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	NU	15.657	-	1077	-	DRUM DE EXPLOATARE

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	20.924	2	3	20.813	3	4	10.461
4	5	10.242	5	6	9.704	6	7	9.908
7	8	20.216	8	9	19.75	9	10	20.154
10	11	20.077	11	12	21.24	12	13	19.051
13	14	0.669	14	15	19.888	15	16	3.971
16	17	5.001	17	18	11.074	18	19	9.002
19	20	10.189	20	21	99.992	21	22	11.836
22	23	1.573	23	24	8.036	24	25	8.557

Raport de evaluare

Carte Funciară Nr. 109953 Comuna/Draș/Municipiu: Cărei

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	9.087	26	27	25.509	27	28	28.878
28	29	21.081	28	30	5.453	30	31	7.901
31	32	13.903	32	33	18.367	33	34	38.493
34	35	57.428	35	36	32.103	36	37	72.048
37	38	34.079	38	39	11.257	39	40	7.969
40	41	17.351	41	42	24.788	42	43	7.961
43	44	29.907	44	45	17.285	45	46	8.314
46	47	14.18	47	48	26.007	48	49	18.748
49	50	38.131	50	51	2.151	51	52	17.484
52	53	34.972	53	54	22.271	54	55	33.139
55	56	9.363	56	57	2.45	57	58	5.261
58	59	2.561	59	60	18.359	60	61	19.728
61	62	28.148	62	63	5.853	63	64	7.579
64	65	10.245	65	66	1.743	66	67	18.063
67	68	40.331	68	69	1.772	69	70	32.197
70	71	25.43	71	72	5.843	72	73	6.692
73	74	7.994	74	75	8.552	75	76	12.886
76	77	36.751	77	78	24.967	78	79	9.763
79	80	28.782	80	81	33.729	81	82	30.503
82	83	18.383	83	84	7.86	84	85	18.591
85	86	37.986	86	87	31.753	87	88	42.717
88	89	34.074	89	90	23.048	90	91	18.627
91	92	32.47	92	93	18.346	93	94	22.203
94	95	11.13	95	96	10.608	96	97	25.783
97	98	7.111	98	99	5.24	99	100	28.544
100	101	1.851	101	102	1.578	102	103	2.999
103	104	3.032	104	105	23.014	105	106	44.43
106	107	2.296	107	108	3.692	108	109	45.01
109	110	25.143	110	111	5.965	111	112	1.058
112	113	33.578	113	114	26.782	114	115	9.292
115	116	10.458	116	117	9.465	117	118	8.229
118	119	8.406	119	120	28.278	120	121	45.063
121	122	62.707	122	123	30.879	123	124	32.007
124	125	21.924	125	126	40.04	126	127	11.537
127	128	22.929	128	129	22.057	129	130	10.223
130	131	5.574	131	132	22.135	132	133	18.25
133	134	4.062	134	135	30.0	135	136	17.746
136	137	19.921	137	138	18.315	138	139	17.93
139	140	37.491	140	141	18.366	141	142	18.3
142	143	18.233	143	144	16.927	144	145	38.548
145	146	17.496	146	147	24.639	147	148	31.882
148	149	20.966	149	150	20.22	150	151	13.874
151	152	6.035	152	153	9.838	153	154	9.136
154	155	31.153	155	156	20.954	156	157	41.467
157	158	19.738	158	159	28.349	159	160	81.286
160	161	40.061	161	162	20.093	162	163	10.098
163	164	32.533	164	165	19.942	165	166	8.427
166	167	11.52	167	168	19.872	168	169	19.114
169	170	22.287	170	171	25.047	171	172	68.792
172	173	13.103	173	174	12.168	174	175	44.566
175	176	38.641	176	177	21.605	177	1	41.754

\*\* 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.

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 4

Extrasa pentru informare on-line la adresa [spay.ancp.ro](http://spay.ancp.ro)

Formular vechi nr. 1.1

Carte Funciară Nr. 109953 Comuna/Oraș/Municipiu: Carei

Neutilizabil în circuitul  
civil

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 4 din 4

Există pentru informații on-line la adresa [spaj.anap.ro](http://spaj.anap.ro)

Formular vialuna 1.1



Drum de exploatare spre lac Ianculesti – 1866 mp



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 114488 Carei

Nr. cartea	24895
Ziua	19
Luna	07
Anul	2023



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Extravilan

Nr. topografic: 1165/1

Adresa: Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	114488	1.866	Teren nelmprejmuit; Drum de exploatare

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>24895 / 19/07/2023</b>	
Act Administrativ nr. 206, din 17/07/2023 emis de Consiliul Local Carei; Act Administrativ nr. 14701, din 18/07/2023 emis de Primăria Carei;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
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	

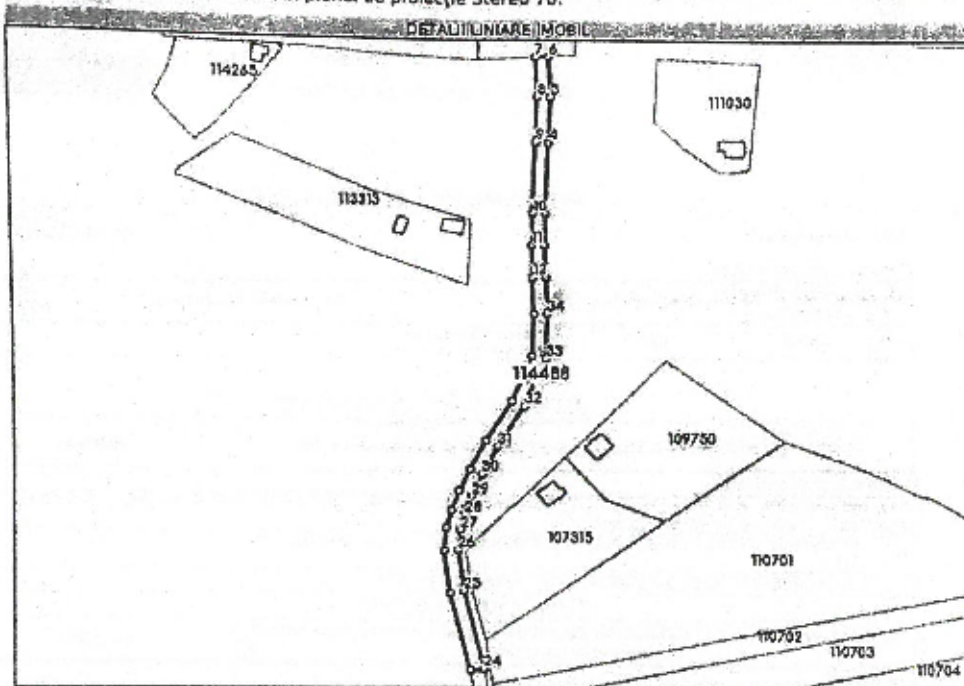
Carte Funciară Nr. 114488 Comuna/Oraș/Municipiu: Carei

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
114488	1.866	Drum de exploatare

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



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Taxa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	NU	1.866	-	1165/1	1165/1	Drum de exploatare

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.622
3	4	34.788
5	6	19.586
7	8	19.31
9	10	34.848
11	12	15.791

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	15.621
4	5	22.313
6	7	6.0
8	9	22.061
10	11	15.803
12	13	17.937

## Raport de evaluare

Carte Funciară Nr. 114488 Comuna/Draș/Municipiul: Carei

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
13	14	20.669	14	15	23.999
15	16	22.888	16	17	15.989
17	18	11.775	18	19	10.27
19	20	8.854	20	21	11.133
21	22	21.048	22	23	38.817
23	24	8.015	24	25	39.402
25	26	20.025	26	27	10.038
27	28	8.025	28	29	9.738
29	30	11.448	30	31	16.621
31	32	23.134	32	33	25.489
33	34	21.973	34	1	18.145

<sup>\*\*</sup> Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Sberoo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
<sup>\*\*\*</sup> Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluționării,  
19-07-2023

Data eliberării,  
    

Asistent Registrator,  
ARNOLD NAGY

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Raport de evaluare

Drum communal DC 120- 19.416 mp



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 114486 Carei

Nr. carte	24900
Ziua	19
Luna	07
Anul	2023
Cod verificare X00149771498	

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Extravilan

Nr. topografic: 1193

Adresa: Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	114486	19.416	Teren nelmprejmuit; Drum communal DC 120

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>24900 / 19/07/2023</b>	
Act Administrativ nr. 204, din 17/07/2023 emis de Consiliul Local Carei; Act Administrativ nr. 14700, din 18/07/2023 emis de Primaria Carei;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit 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	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Adresa pentru informații on-line la adresa [eppj.ancfi.ro](http://eppj.ancfi.ro)

Formular versiunea 1.1

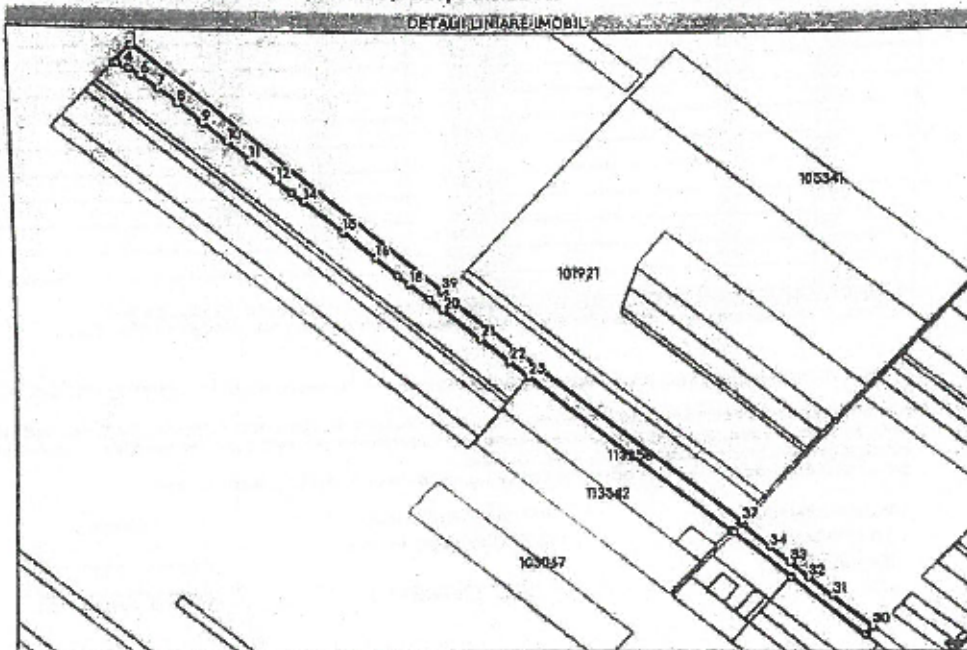
Carte Funciară Nr. 114486 Comuna/Oras/Municipiu: Carei

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
114486	19.416	Drum comunal DC 120

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



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosinta	intra vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	drum	NU	19.416	-	1193	1193	

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)	Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	29.763	2	3	3.738
3	4	7.645	4	5	6.898
5	6	15.028	6	7	23.57
7	8	27.703	8	9	36.181
9	10	34.98	10	11	33.852
11	12	38.544	12	13	24.038

## Raport de evaluare

Carte Funciară Nr. 114486 Comuna/Oraș/Municipiu: Carei

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
13	14	17.183	14	15	59.475
15	16	60.595	16	17	33.644
17	18	16.316	18	19	30.305
19	20	20.73	20	21	56.999
21	22	43.829	22	23	29.13
23	24	302.901	24	25	2.742
25	26	1.716	26	27	88.692
27	28	111.348	28	29	12.967
29	30	0.38	30	31	59.917
31	32	34.224	32	33	26.842
33	34	31.323	34	35	41.597
35	36	4.001	36	37	2.624
37	38	446.489	38	39	6.481
39	1	460.084			

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluționării,  
20-07-2023

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
COSMIN TIBERIU JUNJAN

(parafa și semnătura)

Referent,

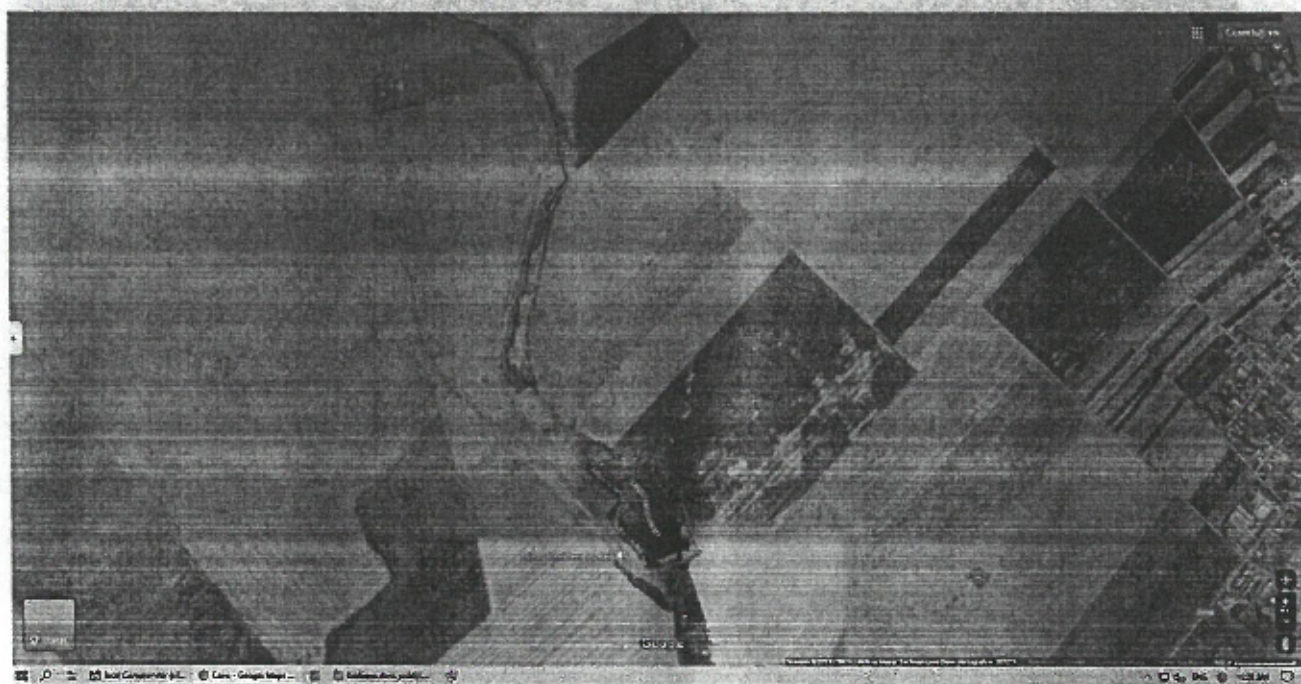
(parafa și semnătura)

Anexa 2 : Plan de incadrare in zona :

Drum dupa Unio



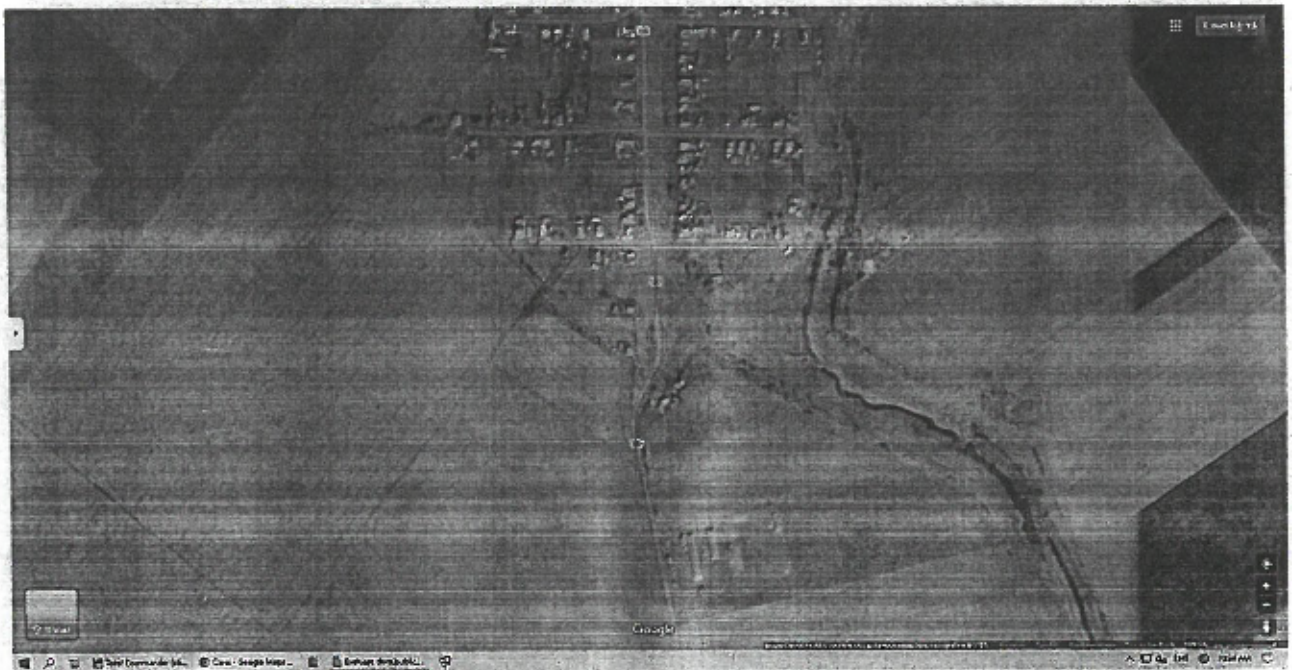
Drum de exploatare spre lac Ianculesti 4685 mp



Drum de exploatare in Viile Carei

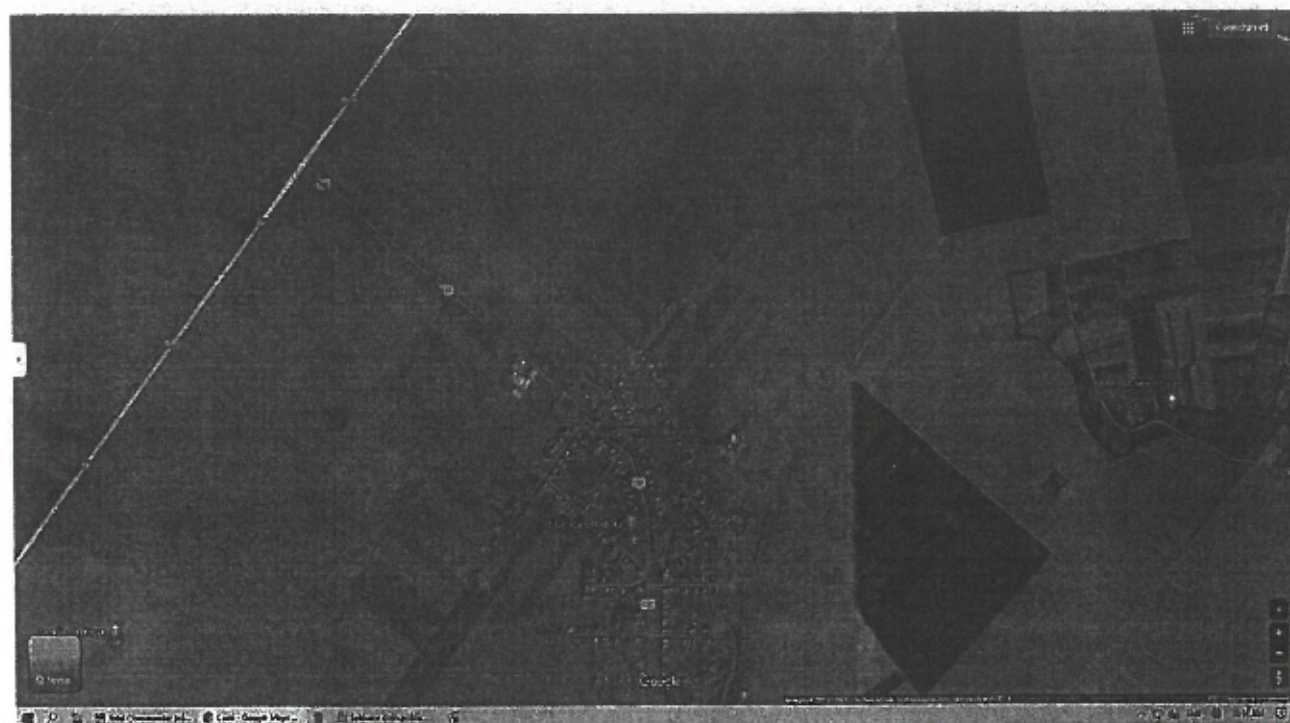


Drum de exploatare spre lac Ianculesti – 1866 mp



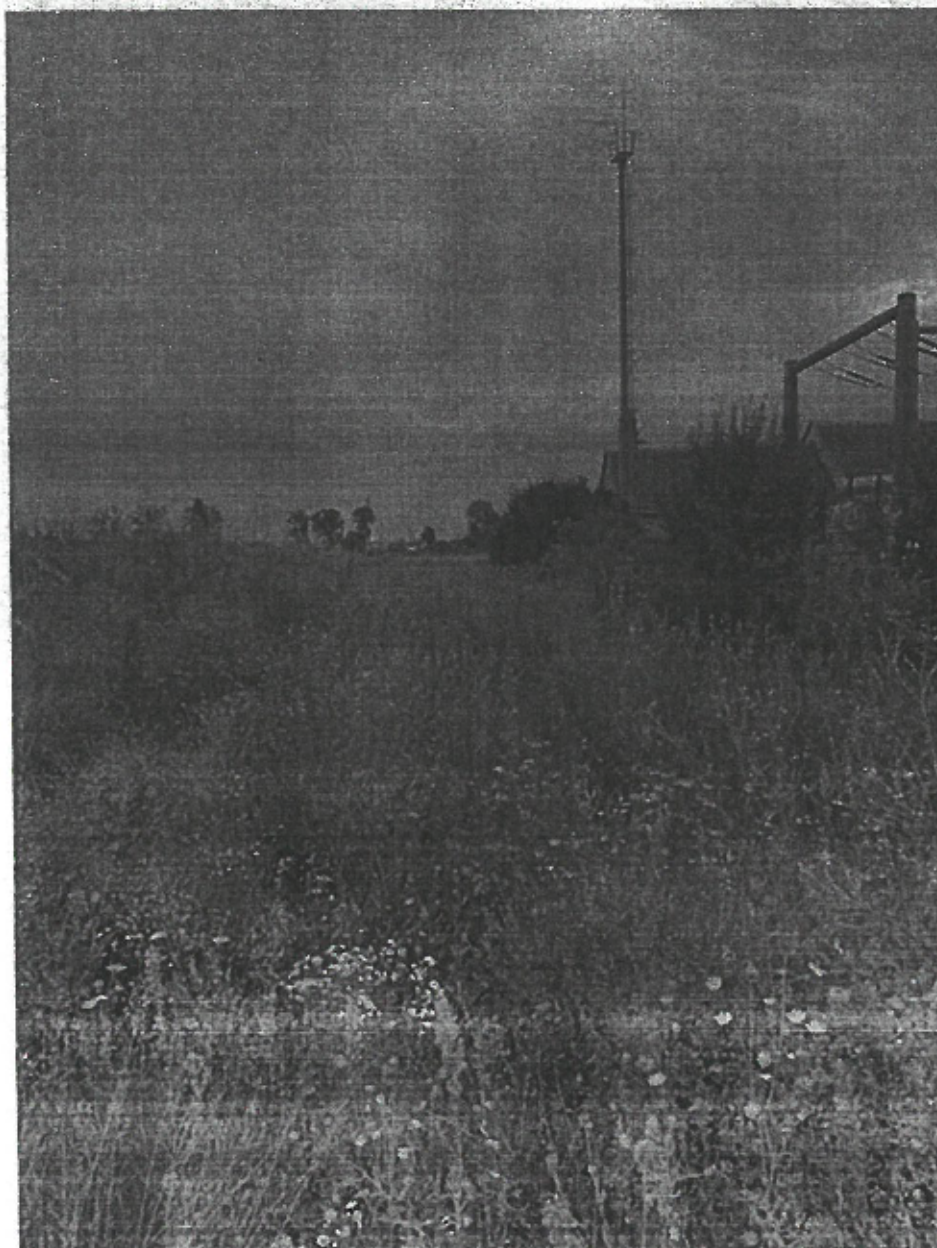


Drum communal DC 120



Anexa 3 : Poze imobile subiect:

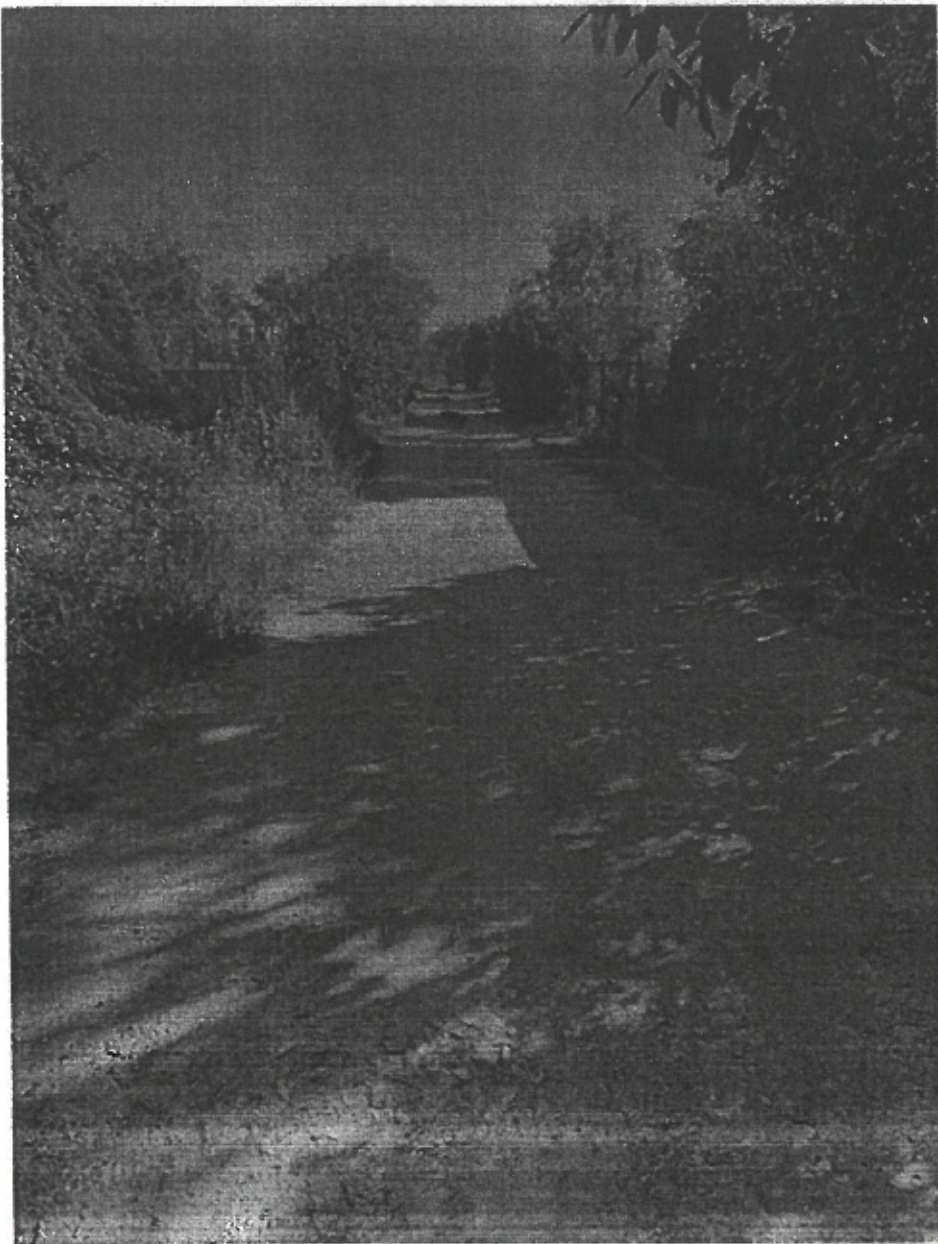
Drum dupa Unio



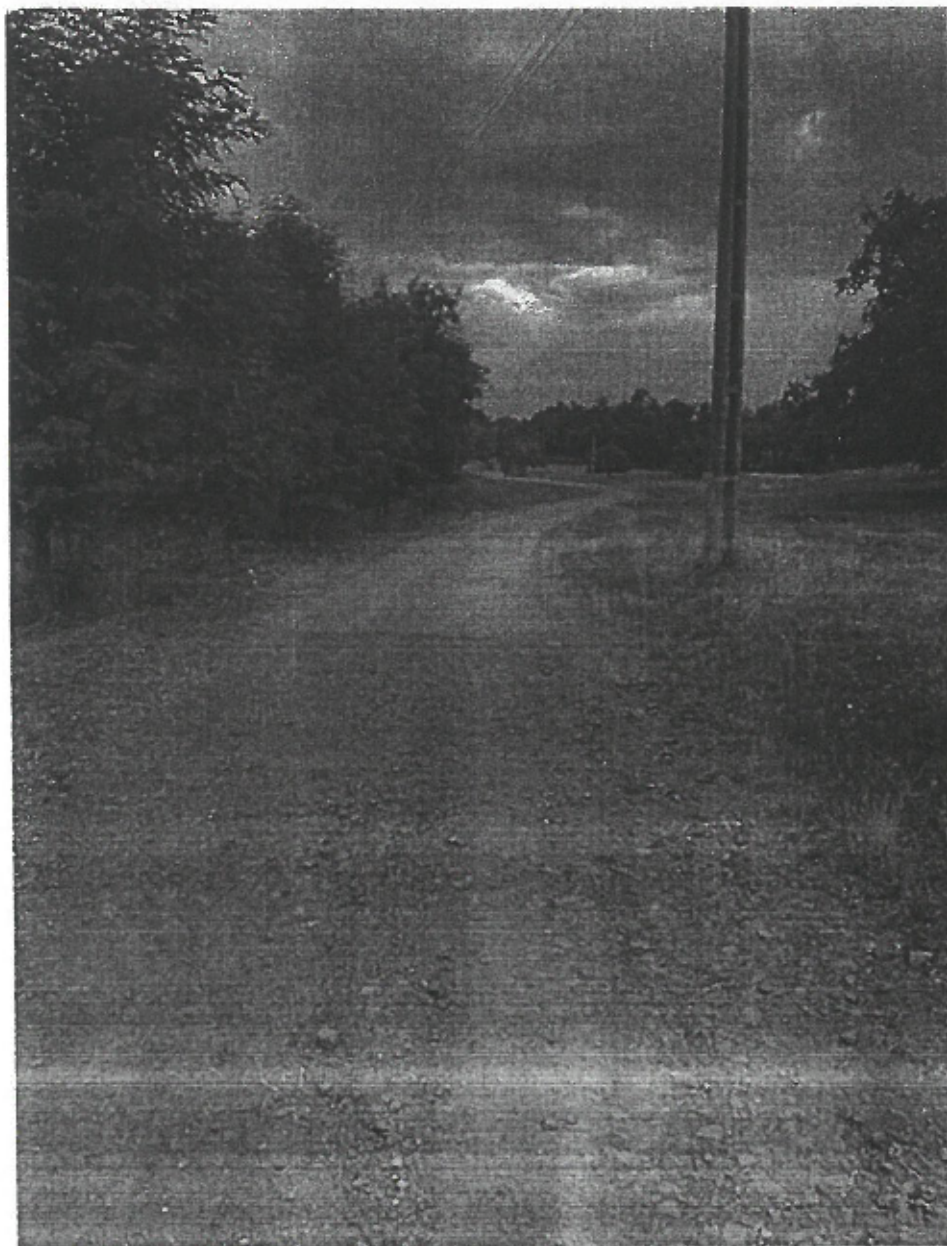
Drum de exploatare spre lac Ianculesti



Drum de exploatare in Viile Carei



Drum de exploatare spre lac Ianculesti



Drum communal DC 120





Anexa 4. Comparabile teren :

Teren intravilan – industrial

DUPLICAT

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: +4-0281-866-344  
e-mail: cherestesiu@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 RO2385493, reprezentată prin director executiv **NAGHI VALENTIN**, CNP 1530202300013, domiciliat în mun. Carei, str. Cpt. Zăgănescu, nr.1, ap.1, jud. Satu Mare, identificându-se prin cartea de identitate seria **SM**, nr. **584316**, eliberat de SPCLEP Carei la data de **03.02.2015**, în baza Hotărârii nr. 1/12.07.2021 a Adunării Generale Extraordinare Acționarilor a Societății **NOVECOM S.A.**;

în calitate de vânzător;

iar pe de altă parte:

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

în calitate de cumpărător;

în următoarele condiții.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

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



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

Subsemnatul cumpărător **S.C. PREG S.R.L.**, declar că am luat la cunoștință de existența dreptului de servitute de trecere cu piciorul și cu toate mijloacele de transport asupra parcelei cu nr. cad. 103252 în suprafață de 2.886m<sup>2</sup>, în favoarea proprietarilor de totdeauna a 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 **șaiszeci-și-cinci-mii EURO + TVA**, echivalent cu **321.449,50 RON + TVA**, adică **trei-sute-douăzeci-și-unu-mii-patru-sute-patruzeți-și-nouă-RON-cincizeci-BANI + TVA**, operațiune cu taxare inversă conform notificării ANAF nr. 25601 din data de 30.05.2017 operațiunea este supusă măsurilor de simplificare TVA, în sensul că, această vânzare reprezintă o operațiune pentru care se aplică taxarea inversă conform art.331 alin. 2 lit.G din Codul Fiscal art.292 alin.2 lit.F, sumă care s-a achitat de către cumpărător prin mai multe tranșe în felul următor:

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

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

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

- suma de **20.000 €**, adică **douăzeci-mii-EURO**, echivalent cu **98.860**, adică **douăzeci-și-opt-mii-opt-sute-saizeci-RON** (calculat la curs BNR din ziua plății de 1€ = 4,9447 RON), s-a achitat de către cumpărător în data de 15.06.2022 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. 9400 din data de 15.06.2022;

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

• suma de 98.705,50 RON, adică nouăzeci-și-opt-mii-șapte-sute-cinci-RO-  
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-RO-  
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 nemaiaivând 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  
a fost adus ca aport la capitalul social al

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

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

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

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

## VI. CLAUZA DE ÎNTABULARE

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

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

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

**PREVEDERI FINALE**

Subsemnatele părți, au luat la cunoștință de actele ce au stat la baza încheierii prezentului contract: Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 33021 din data de 09.09.2022 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Satu Mare - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Carei, Certificatul de atestare fiscală nr. 38182 din data de 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 de identitate ale părților.

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

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

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

Subsemnatele părți contractante, declarăm că înaintea semnării actului am citit personal și am înțeles conținutul și consecințele care decurg din el, constatăm că el corespunde voinței noastre și a tuturor condițiilor stabilite de noi, drept care confirmăm mai jos.

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

Vânzător:

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

Cumpărător:

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

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

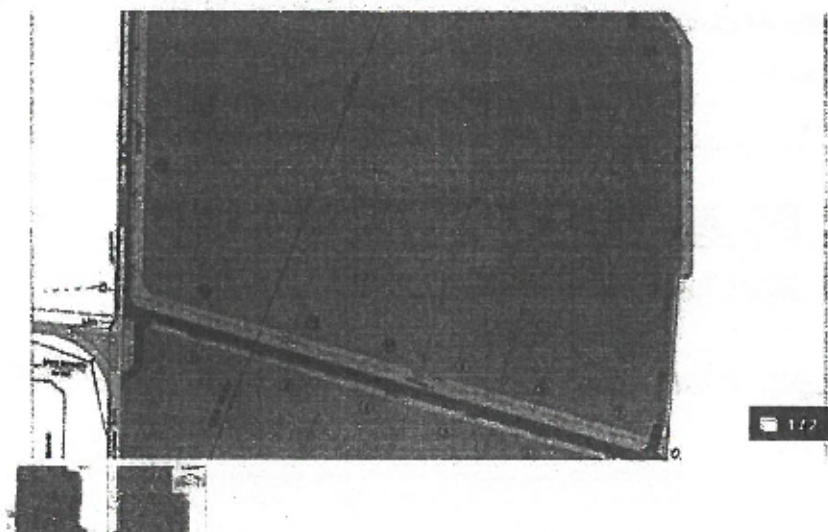
## **ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR: 7874**

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 Savreanu**  
 Agenție  
 745 afișează numărul

+40 |

Am nevoie de mai multe infor... ▾

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

11/9 / 2000

Administratoarea acestor date este SC OLX Online Services SRL (Scrieți) [mai mult](#)

📍 Carei, Satu Mare

📏 220 000 m<sup>2</sup>

2 860 000 €

♡ Salvați

Contact

AXS Imobiliare Anunț toate anunțurile

Rata estimată:  
84.140 RON /luna

Avans:  
2.123.550 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

Folosește calculatorul de credite

♡ Salvați anunțul

Raportează

### Prezentare generală

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

Agenție Imobiliară  
 AXS Imobiliare



745 afișează numărul

herta ch4, 440274, Satu Mare, Satu Mare (localitate)

Vezi toate ofertele

### Descriere

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

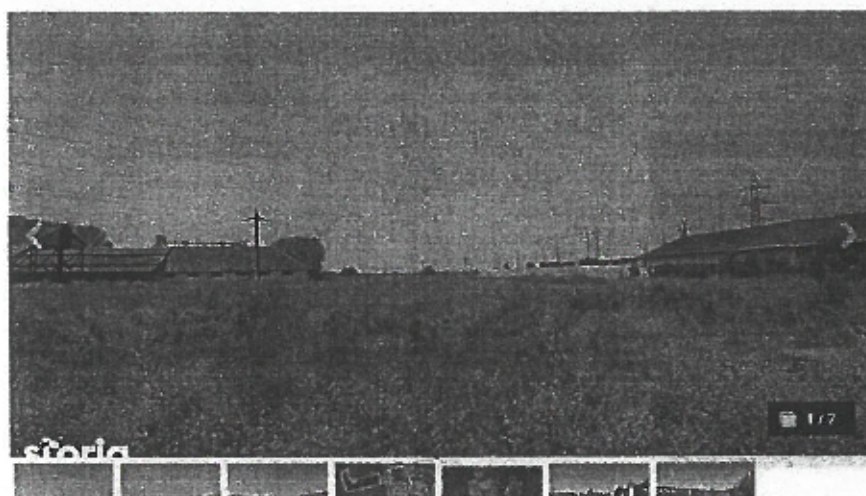
**Poziție strategică**

Orasul Carei are o poziție strategică, fiind la granița cu Ungaria și Ucraina.

**Frontiere** 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

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



**Florin Dubovici**  
 Agenție  
 740 afișează numărul

+40

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulţumesc!

118 / 200

Strada Constantin Mîle, Carei, Satu Mare

21.631 m<sup>2</sup> **319 000 €**

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

Propune un preţ

Rata estimată:  
9.385 RON / luna

Avans:  
236.858 RON (15%)

Perioada împrumutului:  
30 ani

### Prezentare generală

<input type="button" value="Suprafaţă"/> <b>21.631 m<sup>2</sup></b>	<input type="button" value="Tip teren"/> Cere informaţii
<input type="button" value="Locaţie"/> Cere informaţii	<input type="button" value="Dimensiuni"/> Cere informaţii
<input type="button" value="Vizionare la distanţă"/> Cere informaţii	<input type="button" value="Tip vânzător"/> <b>agenţie</b>

Agenție Imobiliară

Mr Excluzivitate Premier Satu Mare

774 afișează numărul

Satu Mare, Satu Mare (localitate)

### Descriere

Vă ofer spre vânzare un teren cu front de 48.60 m pe drumul care leagă localitatea Carei de localitatea Cămin în zona industrială a oraşului la aproximativ 400 m de vîltoarea centurii a oraşului Carei care va avea legatura cu Urziceni-Gradea, terenul este format din două parcele însumând 21631 mp. în vecinatatea terenului se află mai multe fabrici de producţie avînd accesul facil pentru vehiculele de mare tonaj. Terenul este parţial împrejmuit si utilităţile apa, gaz, curent care necesită transformator sunt existente la stradă. este ideal pentru construcţii noi de hale de producţie, industrie, depozitare, etc. Pentru mai multe informaţii nu ezitaţi să mă contactaţi la tel. 0740022020

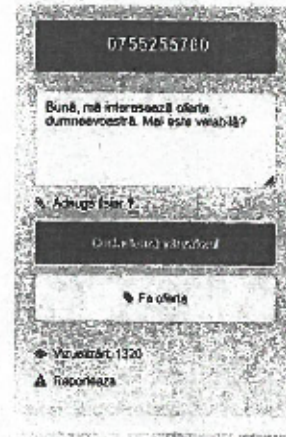
Comparabile teren Viile noi Carei :

Teren extravilan

📍 Sala Mare, Carei 📍 Vezi pe harta

20 000 EUR negociabil

Modificat la 07.02.2023 11:43:39



publi24.ro



Descriere

De vânzare teren extravilan în Carei. Terenul este în suprafață de 28 ar, are un front stadal de 28 m. Este recent cartat. Terenul se află în Vile Noi într-o zonă foarte liniștită. Acțiile sunt toate la zi.

Vezi detalii pe [www.com.ro](http://www.com.ro)

☎️ 0755 255 780



Teren Drum Tireamului

20 000 EUR negociabil

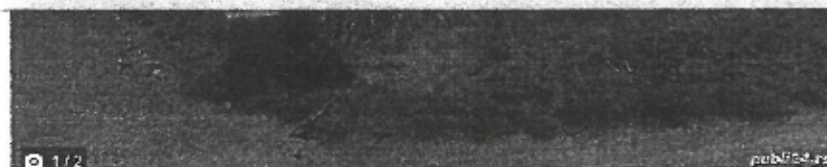
Satu Mare, Cluj · Văzi pe harta

Valeriu · 01/03/2021 17:01:04



publi24.ro

Contul meu · + Adaugă anunț



Descriere

Vând teren extravilan 2600 mp situat la șosea pe Drumul Tireamului. Acolo sunt la zi. Nu accept schimb. Preț negociabil.

Văzi detalii pe [www.ramimo.ro](http://www.ramimo.ro)

0744200641

0744290641

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adresa Teren?

Comuna Borsu-Aurului

Fe ofera

Visualizări: 907

Raporteaza

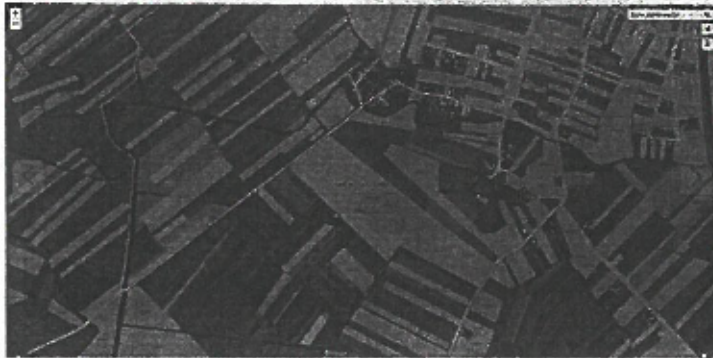


Cristina Schiop

Distribuie anunțul pe



Teren extravilan arabil :



PRIVAT ⓘ



**Radu Muresan**  
Pe OLX din octombrie 2022  
Activ zeii la 14:22

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Vezi toate anunțurile ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Apa, Satu Mare



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț e fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

are aplicare. [Aveți mai multe](#) ✓

Postat 17 mai 2023

**Teren 1.44ha arabil sau concesiune parc fotovoltaic**

**21.600 €**

Mesaje



Contul tău

Adăuga anunț nou

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan; Extravilan

Suprafață utilă: 14 400 m<sup>2</sup>

(P) **VisaXL: Relaxare și confort în grădina ta**

### DESCRIERE

Persoana fizică vand teren agricol în Apa, cu deschidere la drumul către Lunca Apei, în suprafața de 1.44ha, înțabulit cu număr cadastrel nou. Terenul se afla la 40m de case și ulitral, este posibil să intre în intravilan în următoarea perioadă.

Este traversat de o linie de tensiune medie, fiind potrivit și pentru dezvoltarea unui parc fotovoltaic. În cazul concesiunii pe 25-30 de ani, prețul e de 2750 euro/ha

ID: 25459766

Visualizări: 37

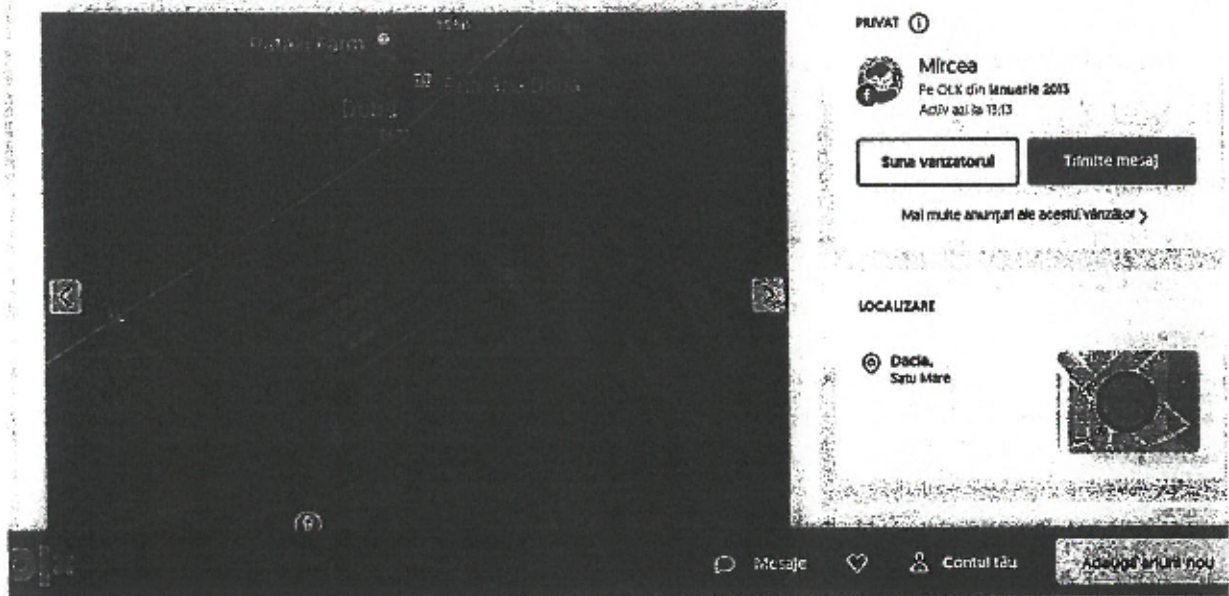
Reportaj

MARKETPLACE



PUBLICITATE

PRIVATIZARE



Postat 15 mai 2023

## Teren agricol 3 ha Doba

**45 000 €**

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoane fizice

Extravilan / Intravilan; Extravilan

Suprafata utila: 30 000 m<sup>2</sup>

(P) VidaXL: Relaxare si confort in gradina ta

### DESCRIERE

Vând o parcela de 3 ha de teren agricol în comuna Doba, Județul Satu Mare. Terenul este intravilan, cu toate documentele la zi. Pretul este de 45000 euro negociabil.

D: 254 308041

Vizualizări: 69

Repetă

### CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



**Mircea**  
Pe OLX din lunaie 2013  
Activ azi la 15:13

Trimite mesaj

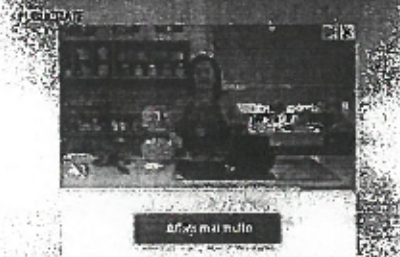


XXX XXX XXX

Arată

Ca întotdeauna, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe



Arată mai multe





Facet 04 mai 2023

## Teren arabil extravilan

**16 500 €** Prețul e negociabil

**VRB UN CREDIT IPOTECAR**

**PROMOVEAZĂ** **REACTUALIZEAZĂ**

**Persoana fizica**

**Extravilan / intravilan Extravilan**

**Superafata utila: 6 600 m<sup>2</sup>**

**(P) Viciu XL: Relaxare si confort in gradina ta**

### DESCRIERE

De vanzare teren arabil extravilan 6600 mp (66an) in Carei, langa o zona industriala pe drumul care duce spre Camin, (In spate la fabrica de hrana pentru animale.)

Pentru detalii sunati.

Id: 25715882

Vizualizari: 155

**Abonament**

PRIVAT

**norbertschnebli**

Pe OLX din iulie 2014  
1.000.000.000.000

**Suna vanzatorului**

**Trimite mesaj**

Mai multe anunturi de acest tip de vanzator >

LOCALIZARE

**Carei, Satu Mare**



DREPTURILE CONSUMATORILOR

**32**

**Mesaje**

**Contul tau**

**Adauga anunt nou**

Arata mai multe

## KIWI FINANCE™

Expert de ajutor in credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare intr-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT

**68723** Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN

**360** Luni

**452.61** Lei  
Rata lunara

**APLICA ACUM**

PUBLICITATE



PUBLICITATE



PUBLICITATE

Apartament  
**88.000 EUR**

CONTACTEAZĂ VANZĂTORUL



**norbertschnebli**  
Pe OLX din iulie 2014  
Actiiv 625 la 14:44

**Trimite mesaj**



XXX XXX XXX

**Arata**

Președinte de ședință  
**Róbert-Attila LEITNER**



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



## EVALUARE DRUMURI DE EXPLOATARE DOMENIUL PUBLIC

Anexa nr.2 la HCL nr

Nr. crt	Nr.Inv.	Denumire teren	Adresa	Nr.CF	Nr.top/cad	Suprafata mp	Valoarea initiala	Diferenta din reevaluare	Valoarea reevaluat	Domeniul
1		Drum dupa UNIC	Carei	114163	114163	370	0.00	21,882.54	21,882.54	Public
2		Drum de exploatare spre lac lanculesti	lanculesti	114166	114166	4685	0.00	35,558.63	35,558.63	Public
3		Drum de exploatare in Viile Carei	Carei	109953	109953	15657	0.00	496,174.32	496,174.32	Public
4		Drum de exploatare spre lac lanculesti	lanculesti	114488	114488	1866	0.00	182,355.13	182,355.13	Public
5		Drum comunal DC 120		114486	114486	19416	0.00	1,204,419.20	1,204,419.20	Public
<b>TOTAL</b>							<b>0.00</b>	<b>1,940,389.82</b>	<b>1,940,389.82</b>	



Presedinte de sedintă

R:

Contrasemnează

Secretar General al Municipiului Carei

cj. Adela-Crina OPRITOIU

