

## HOTĂRÂREA Nr. 141 / 09.05.2023

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

Consiliul local al Municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință ordinară, la data de 09.05.2023.

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 9520/05.05.2023 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. 9530/04.05.2023 al Serviciului Patrimoniu Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol.

Raportul de evaluare nr. 7645/11.04.2023 a unor mijloace fixe, drumuri de exploatare, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public, înscrise în CF nr 113936 Carei,

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

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

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

### HOTĂRĂȘTE :

**Art.1.** Se aprobă valoarea cuprinsă în Raportul de evaluare nr 7645/11.04.2023 a unor mijloace fixe, drumuri de exploatare, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public, înscrise în CF nr 113936 Carei, 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 – 18

Nr. total al consilierilor prezenți – 15

Nr. total al consilierilor absenți – 3

Voturi pentru - 15

Voturi împotriva -

Abțineri -

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

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

Preșdinte de ședință  
KAS



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

Carei, 09.05.2023  
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 - 18

Nr. total al consilierilor prezenți - 15

Nr. total al consilierilor absenți - 3

Voturi pentru - 15

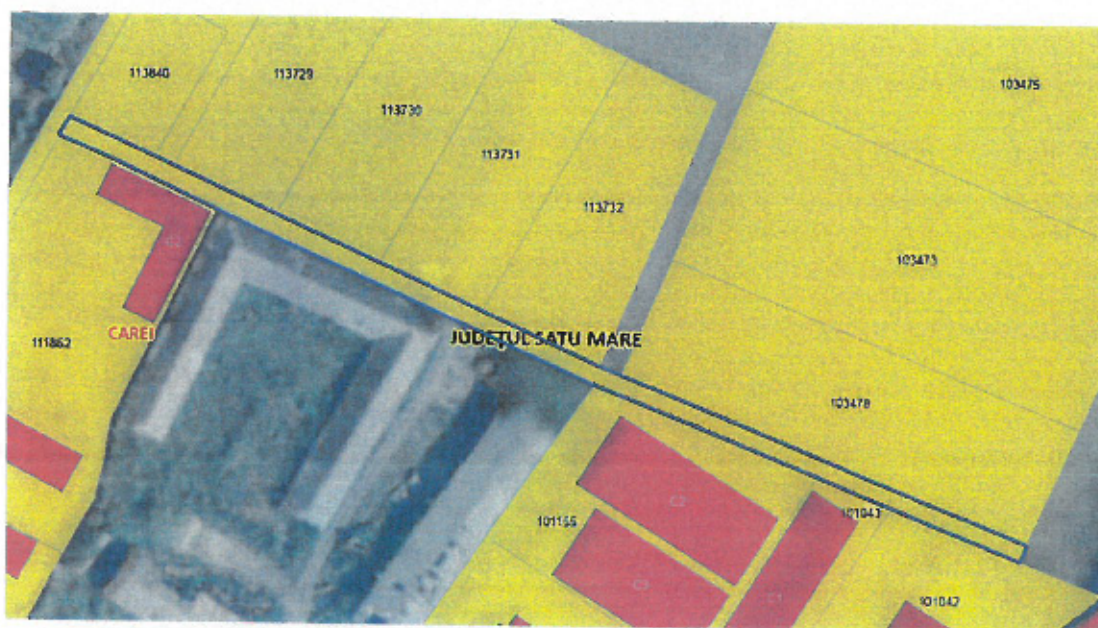
Voturi împotriva -

Abțineri -

CONSILIUL LOCAL CAREI  
NR. 7675  
DATA 11.09.2025  
REPARTIZAT. PATRIM.

# RAPORT DE EVALUARE

BUNURI IMOBILE- TERENURI DIN PATRIMONIUL DOMENIULUI PUBLIC  
AL MUNICIPIULUI CAREI, jud. SATU-MARE  
LUCRARE EFECUATA CONFORM ACHIZITIIEI SEAP : DA32794827.



**SOLICITANT – BENEFICIAR- DESTINATAR :**  
**U.A.T. MUNICIPIUL CAREI**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, 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 *destinatarului*

**EXECUTANT**  
**EC.FOGAȘ EMILIAN HORĂȚIU**  
Membru titular ANEVAR



## 1. SINTEZA EVALUARII

### Obiectul evaluării

Îl reprezintă proprietățile imobiliare TERENURI din patrimoniul domeniului PUBLIC al MUNICIPIULUI CAREI  
**EVALUARE DRUMURI DE EXPLOATARE**

Nr.Inventar	Denumire	Nr.CF	Valoare	Suprafata mp	Evaluare/Reevaluare	Dor Put
	Drum de exploatare CAR langa APIA	113936		1074	Evaluare	Put

### Scopul evaluării.

Prezentul Raport de Evaluare are ca scop estimarea valorii de piata a proprietăților imobiliare, așa cum este definită în *standardului SEV 100*

Prezentul Raport de Evaluare are ca scop estimarea valorii juste a proprietății imobiliare, așa cum este definită în *standardului SEV 100*.

*„Valoarea justă este prețul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau plătit pentru a transfera o datorie într-o tranzacție normală între participanții pe piață la data evaluării.”*  
*Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.*

*Definiția și aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 Evaluări pentru raportarea financiară. –*

În vederea înregistrării în evidența contabilă a UAT MUNICIPIULUI CAREI –.

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție.

### Descrierea proprietății

Conform inspecției efectuate de evaluatori, în baza documentelor atașate la Raport și conform discuțiilor purtate cu reprezentantul Primăriei MUNICIPIULUI CAREI, obiectivul raportului de evaluare este reprezentat de terenuri din domeniului PRIVAT al Municipiului Carei

### Accesul

Accesul la activele evaluate se poate efectua cu mijloace auto din arterele rutiere locale.

### Asigurarea cu utilitati

Amplasamentele, respectiv străzile sunt dotate cu utilitati(energie electrica, apa, gaz, canal pluvial).

Abordarea evaluarii proprietății este conform prevederilor Standardelor

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- STANDARDELE DE EVALUARE EDIȚIA 2021
- și cadrul legal conform legislației în vigoare.

#### ▪ STANDARDELE DE EVALUARE EDIȚIA 2022

#### Cadrul legislative reprezentat de :

- ❖ O.G.nr.81/2003 actualizată–privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice modificările și completările ulterioare .
- ❖ H.G.nr.1553/2003-privind reevaluarea imobilizărilor corporale și stabilirea valorii de intrarea mijloacelor fixe.
- ❖ OrdinulMF3471/2008 - privindreevaluareaactivelor fixe din patrimonial instituțiilor publice.
- ❖ ORDONANȚA nr. 3 din 13 ianuarie 2005; ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 103 din 4 octombrie 2007; LEGEA nr. 79 din 8 aprilie 2008.
  - Raportul a fost structurat după cum urmează:
  - (1) Partea introductivă
  - (2) Premisele evaluarii -în care se gasesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluarii
  - (3) Prezentarea datelor - în care sunt prezentate atât proprietatea imobiliară analizată cât și informații de pe piața imobiliară locală
  - (4) Analiza datelor - conține aplicarea metodelor de evaluare, rezultatele obținute, reconcilierea rezultatelor și susținerea opiniei evaluatorului
  - (5) Anexe - conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport –

Rezultatele evaluării sunt prezentate în tabelul următor:

**EVALUARE TERENURI DOMENIUL  
PUBLIC drum exploatare**

Nr. crt	Nr. Inv.	Denumire teren	Adresa	Nr. CF	PREȚ/UM/ZONA	Suprafata mp	Z O N A	Valoare	EURO	EVALUARE ÎN LEI
1		Drum dom public exploatare linga apia pamint	exploatare	113936	30.56	1074	D	32821	32821	162.436

*Evaluator autorizat  
Membru titular ANEVAR:  
ec. Fogas Emilian Horatiu*



## Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificam că:

- ✓ afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- ✓ analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- ✓ nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- ✓ suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- ✓ analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR
- ✓ evaluatorii au respectat codul deontologic al ANEVAR
- ✓ proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Fogas SERGIU IONEL, în prezența reprezentantului legal din partea Primăriei Municipiului Carei.
- ✓ în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorii care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR. Si-au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorii care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la AON Romania.

Raportul de evaluare cuprinde      pagini ( fără anexe), la care se adaugă anexele:

- ANEXA NR. 1 – FISE DE CALCUL – ABORDAREA PRIN PIATA A EVALUARII UNUI TEREN

*Evaluator autorizat*

*Membru titular ANEVAR:*

*ec. Fogas Emilian Horatiu*

*Leg 12609*



# CUPRINS

## **1. SINTEZA EVALUĂRII**

### *Certificare*

## **2. PREMISELE EVALUĂRII**

- 2.1. Obiectul evaluării. drepturile de proprietate evaluate.
- 2.2. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării
- 2.3. Destinatar și solicitant
- 2.4. Bazele evaluării – Baza de evaluare. tipul valorii estimate
- 2.5. Data evaluării
- 2.6. Data inspecției
- 2.7. Moneda raportului
- 2.8. Sursele de informații
- 2.9. Responsabilitatea față de terți
- 2.10. Clauza de nepublicare
- 2.11. Declarație de conformitate

## **3. PREZENTAREA DATELOR**

- 3.1. Identificarea proprietății. Descrierea amplasamentului
- 3.2. Analiza pieței imobiliare – piața specifică,

## **4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII**

- 4.1. Cea mai bună utilizare
- 4.2. Procedura de evaluare – etape-surse
  - 4.2.1. Abordarea prin metoda COMPARATIEI DE PIATA a TERENULUI

## **5. REZULTATELE EVALUARII. OPINIA EVALUATORULUI.**

- 5.1. ANEXE: fișe de calcul , extrase de carte funciară



## 2. PREMISELE EVALUĂRII

### 2.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă proprietățile imobiliare terenuri din patrimoniul domeniului public al municipiului CAREI.-  
(conform listei)

#### EVALUARE DRUMURI DE EXPLOATARE

Nr.crt	Nr.Inventar	Denumire	Nr.CF	Valoare	Suprafata mp	Evaluare/ Reevaluare	Nr.crt	Nr.Inventar	Denumire
1		Drum de exploatare CAR langa APIA	113936		1074	Evaluare	1		Drum de exploatare CAR langa APIA

## **2.2. Scopul și instrucțiunile evaluării:**

Prezentul Raport de Evaluare are ca scop estimarea valorii juste a proprietăților imobiliare, așa cum este definită în *standardului SEV 100* :

*„Valoarea justă este prețul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau plătit pentru a transfera o datorie într-o tranzacție normală între participanții pe piață la data evaluării.”*  
*Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.*

**Definiția și aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*. –**

Valoarea justă estimată este obținută în vederea înregistrării în evidența contabilă a UAT MUNICIPIUL CAREI –.

### **Conform definițiilor și cerințelor:**

- ❖ O.G.nr.81/2003 actualizată–privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice modificările și completările ulterioare .
- ❖ H.G.nr.1553/2003-privind reevaluarea imobilizărilor corporale și stabilirea valorii de intrarea mijloacelor fixe.
- ❖ Ordinul MF3471/2008 - privind reevaluarea activelor fixe din patrimonial instituțiilor publice.
- ❖ ORDONANȚA nr. 3 din 13 ianuarie 2005; ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 103 din 4 octombrie 2007; LEGEA nr. 79 din 8 aprilie 2008.
- ❖ STANDARDELE DE EVALUARE ediția 2020 SEV-100-Cadrul general, SEV300 Evaluări pentru raportarea financiară- Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul public.
- ❖ Evaluarea s-a efectuat cu respectarea normelor și a metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Abordările folosite pentru obținerea valorii juste au fost:

- Abordarea prin comparația de piață .

## **2.3. Destinatar și solicitant :**

Destinatarul raportului de evaluare este UAT MUNICIPIUL CAREI prin d-l KOVACS EUGEN- primarul MUNICIPIULUI.

Solicitant este UAT MUNICIPIUL CAREI.

Având în vedere Statutul ANEVAR și codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatar.

## **2.4. Bazele evaluării**

În cele ce urmează, sunt prezentate o serie de ipoteze și condiții limitative ce stau la baza evaluării. Opinia evaluatorilor este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

**Ipozeze:**

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile si documentele furnizate de catre client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- ✓ Evaluarea se face in ipoteza ca terenul este liber de construcții.
- ✓ Nu a fost realizată nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu există conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influențeze valoarea. Evaluatorii nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Presupun că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezenta contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ✓ Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății in condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorii se consideră degrevați de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factorii de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea proprietății în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării.
- ✓ Valoarea estimată este valabilă la data evaluării întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzatoare la un alt moment;
- ✓ S-a presupus ca legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate in calcul eventuale modificări care pot sa apară în perioada urmatoare ;
- ✓ Evaluatorii consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate in copie la prezentul raport;
- ✓ Construcții strazi – sunt elementele componente puse în operă –macadam cilindrat, straturi de asfalt, borduri, pavaje
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- ✓ - Nu există drept de ipotecă asupra proprietății imobiliare

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-au avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorii nu avea cunoștință la data evaluării; S-au determinat valori estimative departajate pe zonele de impozitare ale UAT MUNICIPIUL CAREI respectiv A ,B ,C,D- TERENURILE DIN DOMENIUL PRIVAT FIIND EVALUATE CU ACESTE VALORI – ULTERIOR FIIND APLICATE TUTUROR TERENURILOR DIN ZONELE SUBIECTELOR ANALIZATE

**Ipozeze speciale**

=> intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

=> evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la imobilul supus evaluării, în afara cazului în care s-au încheiat în prealabil astfel de înțelegeri;

=> nici prezentul raport, nici parti ale sale ( metodologia abordată, identitatea evaluatorului s.a.) nu vor fi copiate, transmise, publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorilor;

=> orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

- S-au utilizat informații din extrasele de carte funciara, anexe la acestea primite de la O.C.O.T SRL CAREI –privind determinarea lungimii fiecărei străzi.

- la inspecția în teren s-a pus la dispoziția evaluatorului dimensiunile EXTRASE DE CARTE FUNCIARA privind dimensiuni ale acestora de către reprezentantul Primăriei domnul OȘAN IOAN ADRIAN ȘEF SERVICIU PATRIMONIU DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI CAREI.

+ pe terenurile respective sunt edificate cladiri si constructii administrative.

### ***Baza de evaluare. Tipul și definiția valorii estimate***

Tipul valorii în prezentul raport este estimat prin valoarea de piață. Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020, definiția valorii juste este următoarea „*Valoarea justă este prețul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau plătit pentru a transfera o datorie într-o tranzacție normală între participanții pe piață la data evaluării.*”

(SEV 100 Cadrul general) *Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.*

**Definiția și aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 *Evaluări pentru raportarea financiară.* –**

#### **2.5. Data evaluării**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii martie-aprilie 2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluatori. Inspectia in teren a fost efectuată in perioada in perioada 30.03-04.04.2023 Evaluarea a fost efectuată in perioada 0204-04.04.2023

**Data raportului de evaluare este 04.04.2023**

#### **2.6. Data inspecției**

Inspecția proprietății imobiliare a fost efectuată de către evaluator Fogas Emilian Horatiu, în perioada martie-aprilie 2023, identificarea realizându-se după documentele puse la dispoziția evaluatorilor de către reprezentantii Primariei MUNICIPIULUI CAREI și după

reperle indicate prin reprezentanti, care poartă întreaga responsabilitate pentru veridicitatea informațiilor pe care le-a furnizat martie 2023.

Informațiile au fost culese în limitele legale permise și cunoștințele evaluatorului, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorii nu avea cunoștință la data evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

### **2.7. Moneda Raportului**

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și în EUR. Deoarece metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, pentru transpunerea în valută, cursul de schimb utilizat este 4.9491 RON pentru 1 EUR. la data de 01.04.2023

Exprimarea în valută a opiniei finale o consider adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării, nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică, etc.)

### **2.8. Sursele de informații**

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare, au fost:

- ✓ Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare, puse la dispoziție de către client;
- ✓ Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentației atașată la Dosarul de înaintare a raportului ;
- ✓ Informații preluate din baza de date cu caracter confidențial a evaluatorului, de la alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- ✓ Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate s.a.
- ✓ Informații din baza de date a evaluatorului, cu caracter confidențial.

### **2.9. Responsabilitatea față de terți**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul autorizat din partea clientului; corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluatori sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate;

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

### **2.10. Clauza de nepublicare**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat. Nu accept nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

### **2.11. Declarație de conformitate**

Declarăm că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Toate etapele întocmirii prezentului raport de evaluare, de la primirea și acceptarea de evaluator a misiunii de evaluare până la stabilirea Termenilor de referință și redactarea acestui raport s-au respectat prevederile normele din „Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020” și anume:

- **SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general);**
- **SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);**
- **SEV 102 Implementare (IVS 102);**
- **SEV 103 Raportare (IVS 103);**
- **SEV 104 Tipuri ale valorii;**
- **SEV 105 Abordări și metode de evaluare**
- **SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;**
- **GME 630 Evaluarea bunurilor imobile.**

### 3. PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1. Identificarea proprietății

##### 3.1 Identificarea proprietatii

Obiectul evaluării îl reprezintă proprietățile imobiliare terenuri din patrimoniul domeniului public al municipiului

CAREL.- (conform listei)

#### EVALUARE DRUMURI DE EXPLOATARE

Nr.crt	Nr.Inventar	Denumire	Nr.CF	Valoare	Suprafata mp	Evaluare/Reevaluare	Nr.crt	Nr.Inventar	Denumire
1		Drum de exploatare CAR langa APIA	113936		1074	Evaluare	1		Drum de exploatare CAR langa APIA

#### 3.2 Descrierea juridica

Îl reprezintă proprietățile imobiliare terenuri din patrimoniul domeniului public al municipiului CAREL.- (conform listei)CF,-uri  
Piata privind activele evaluate fac parte din piata imobiliara speciala pentru care nu exista o piata in adevaratul sens al  
cuvantului care sa ofere suficiente informatii in vederea realizarii unei analize comparative axate pe asemanarile si diferentele dintre  
proprietati si tranzactii care influenteaza valoarea si care au drept consecinta variatii ale preturilor platite pe piata imobiliara.  
Avand in vedere cele mai sus mentionate precizam faptul ca in aceste conditii nu poate fi stabilit un raport intre cererea si oferta  
pentru astfel de active dar s-a utilizat abordarea prin comparatia de piata .

## 4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

### 4.1. Cea mai buna utilizare

#### Cea mai bună utilizare

Conform practicii de evaluări, valoarea de piață este dată de cea mai bună utilizare. Acest criteriu este îndeplinit doar dacă sunt îndeplinite următoarele criterii este posibilă fizic, legal permisiv, fezabil financiar și maxim productivă. Utilizările permise prevăzute de planul urbanistic al zonei sunt:

- Casa de tip unifamilială cu regim de înălțime P,P+1-2;
- Instituții și servicii publice cu excepția prestărilor de servicii poluante;

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații :

- cea mai bună utilizare a terenului liber.

#### Analiza CMBU pentru terenului liber

În urma analizei de piață și a inspecției în teren efectuate, au rezultat următoarele concluzii : terenul de evaluat are destinație propusă de curți construcții. Au fost emise autorizații de construire case/vile pentru terenurile din aceasta zonă. Utilizarea comercială (spațiu comercial) a construcției este fezabilă financiar, iar pentru că se află într-o zonă de protecție pentru monumentele istorice edificarea unor clădiri comerciale în zonă implică costuri mai mari pentru respectarea prevederilor zonei de protecție, ceea ce duce la neproductivitate maximă,utilizarea rezidentiala fiind interzisa. Deși subiectul evaluat se află în apropiere de zona subcentrală și istorică, utilizarea actuală (rezidențial) este preferată de piață, pentru că se află într-o zonă de protecție pentru monumentele istorice, iar edificarea unor clădiri comerciale în zonă implică costuri mai mari pentru respectarea prevederilor zonei de protecție.

Comparând diferite utilizări posibile ale terenului, evaluatorul a explicat în tabelul de mai jos cea mai bună utilizare:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Comercială	da	da	da	nu
Rezidențială	nu	da	da	da
Administrative	da	da	da	da



În urma analizei celei mai bune utilizări, din punct de vedere a permisivității legale, a posibilității fizice, a fezabilității financiare și a productivității maxime și luând în considerare condițiile de piață a reieșit că proprietatea subiect are cea mai bună utilizare „ADMINISTRATIV”

#### **4.2. . PROCEDURA DE EVALUARE (Etape parcurse, surse de informații)**

Pentru determinarea valorii activelor au fost aplicate metodele de evaluare a caror metodologie de aplicare va fi prezentata in cadrul lucrarii. Abordările utilizate sunt:

- abordarea prin comparatia de piata
  - ⇒ documentarea, pe baza informațiilor furnizate de către client;
  - ⇒ inspecția amplasamentului și a zonei;
  - ⇒ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
  - ⇒ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
  - ⇒ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
  - ⇒ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare.
  - ⇒ Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR
  - ⇒ Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

##### **4.2.1. Abordarea prin metoda comparatiei de piata**

Pentru evaluarea proprietății subiect se va utiliza abordarea prin piață, care conform GEV 630 „Evaluarea bunurilor imobile” este abordarea prin care se obține un indicator a valorii proprietății subiect, prin analiza comparativă a proprietăților similare care sunt oferite pentru a fi vândute, sau care au fost obiectul unei tranzacții imobiliare. Astfel putem spune că la baza tehnicilor de evaluare prin abordarea prin piață stă legătura directă a valorii proprietății subiect cu prețurile regăsite în oferta competitivă a proprietăților comparabile.

#### **5.1 Evaluarea terenului**

Proprietatile au o suprafață totală de teren asimilata comparabilelor, care a fost evaluat utilizând-se abordarea prin piață. Aceasta este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea pe metru pătrat rezultată în urma analizării ofertelor cu terenuri libere în zonă.

TABEL CUPRINZÂNZÂND COMPARABILELE ANALIZATE ÎN MUNICIPIUL CAREI –VALABILE PENTRU PERIOADA EVALUARII ,MARTIE –APRILIE 2022

NR CRT	SUPRAFAȚA MP	PRET UNITAR EURO	OFERTA /TRANZACTIE	LOCALIZARE /ZONARE/CHELTUIELI DUPĂ ACHIZIȚIE	FRONT STRADAL	UTILITĂȚI
1	3.500	60	OFERTA	ALBINELOR/C	20	LA STRADĂ
2	760	54	OFERTA	CONST MILLE	30	LA STRADA
3	2144	47	OFERTA	ZONA VIILOR	18	LASTRADA
4	600	91	OFERTA	STEFAN OCTAVIAM IOSIF	25	LA STRADA
5	707	70	OFERTA	STEFAN CEL MAR	30	LA STRADA
6	1993	35	OFERTA	IOAN SLAVICI	20	LA STRADA

Au fost selectate pentru comparative comparabilele fiind mai apropiate ca supafete de terenurile evaluate au ca zona de locatie a ofertelor similar cu terenurile evaluate.

**Comparabilele analizate au fost ajustate**, deoarece evaluatorul a intervievat ofertanti iar acestia au redus prețul cu un procent maxim de 10 %. Procentele sunt obținute în urma raportului dintre primul preț și prețul negociat.

Calculul valorii terenului este prezentat în anexe

**Drept de proprietate** - toate comparabilele au drept de proprietate deplin, fără restricții sau alte forme de limitări ale cumpărătorului (proprietățile nu sunt grevate de sarcini, proprietarii având drept de proprietate deplin asupra terenului).

**Condiții de finanțare** - toate comparabilele au condiții de finanțare la piață.

**Condiții de vânzare** - toate tranzacțiile sunt nepărtinitoare, vânzătorul nu este presat să vândă într-un anumit timp.

**Condițiile pieței (data evaluării)** - toate comparabilele sunt valabile pentru luna martie 2023 (toate sunt verificate telefonic).

**Localizare:** a fost ajustată cu diverse procente toate comparabilele deoarece are o localizare sub localizarea subiectului sau mai buna ca a subieectului

. Procentele au fost obținute pe baza raționamentului profesional rezultat din analiza pieței și al interviurilor agenților imobiliari.

**Suprafața totala teren (m<sup>2</sup>):** Comparabila au fost ajustată cu % deoarece acestea au o suprafață mai mare ca si subiectele evaluate sau ami mica Procentele sunt rezultate al raționamentului profesional, pe baza concluziei că imobilul subiect este în zona mediană al raportului dintre comparabilele.

**Deschidere (m):** Comparabilele au fost ajustate cu precente deoarece au un raport mult mai slab între deschidere și lungimea terenului sau mai bun. Procent bazat pe baza de raționament profesional în urma analizării pieței și al interviurilor pe care le-a făcut evaluatorul.

**Drum acces:** Comparabilele au fost ajustate procentual pentru tipul de acces la fiecare fata de subiectela evaluate

Pentru zona A a municipiului sa-u analizat terenuri sub 1000 mp si peste 1000mpstr 1 decembrie 1918 .Valorle obtinute fiind - in intervalul 48.6 0euro/mp zonaA parcel, sub10000mp si 48.22 euro/mp zona A parcele peste 1000 mp se prOpune caUAT municipiul carei sa aplice pentru valoarea justa aplicarea cifrei de 48.5 euro/mp in zona Ala zona B s-a determinat valoarea prin abordarea prin piata de 47.63euro/mp la zonz C s-a evaluat valoarea de 32.76 euro/mp iar zona D 30.56 EURO /NMP **Concluzie asupra valorii de piață a terenului CF ANEXELOR DE CALCUL ATASATE**

**curs BNR la 01.04.2023 (lei I EURO) = 4.9491 ei/EURO**

## 5. REZULTATELE EVALUARII. OPINIA EVALUATORULUI.

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate anterior si in fisa de evaluare a terenurilor au fost obtinute urmatoarele valori:  
**EVALUARE TERENURI DOMENIUL PUBLIC** drum exploatare

Nr. crt	Nr. Inv.	Denumire teren	Adresa	Nr. CF	PRET/UM/ZONA	Suprafata mp	ZONA	Valoare	EURO	EVALUARE IN LEI
1		Drum dom public exploatare linga apia pamint	exploatare	113936	30.56	1074	D	32821	32821	162.436

Valoarea urmarita a activelor, adica estimarea valorii activelor asa cum a fost aceasta defnita in cadrul lucrarii, este data de valoarea obtinuta prin abordarea prin comparatia de piata la preturile curente de la data evaluarii o copie exacta a activului evaluat) si care tine seama de deprecierea din cauze externe.

In aceste ipoteze, opinia evaluatorului este ca, la data efectuarii lucrarii si in conditiile prezentate si analizate, valoarea este conform tabelului prezentat mai sus.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea include terenul aferent activitatii;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra

*Evalu*

*ec. Fog*

*Membri*



## ABORDAREA PRIN PIATA (pentru teren) zona A a municipiului teren p public peste 1000 mp

1 Euro= 4,9491 Lei

TEREN CONSIDERAT LIBER	str 1 decembrie 1918	gradina valor zona d	str albinilor zona d	si/sau situatiune d
Suprafata [mp]	1.630	DFERTA	oferta	oferta
Front si raportul laturilor	25raport 1:2,6	18m, raport 1:6,6	22 m, raport 1:7,1	30 m, raport 1:4,05
PREȚ VÂNZARE (EURO/mp)	?	€ 47	€ 54	€ 35
<b>CONDITII DE PIATA</b>				
Conditii ale pietei		DFERTA	oferta	oferta
Ajustare pentru conditii ale pietei		-10%	-10%	-10%
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 42	€ 48	€ 32
Explicatii ajustări		marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării
<b>RESTRICTII LEGALE</b>				
Restrictii legale	fara restrictii	FARA RESTRICTII	FARA RESTRICTII	FARA RESTRICTII
Ajustare pentru restrictii legale		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 42,30	€ 48,60	€ 31,50
Explicatii ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>CONDITII DE FINANȚARE</b>				
Conditii de finanțare	plată integrată	similar	similar	similar
Ajustare pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 42,30	€ 48,60	€ 31,50
Explicatii ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>CHELTUIELI IMEDIATE DUPA CUMPARARE</b>				
Cheleturi imediate dupa cumpara	fara	fara	fara	fara
Ajustare pt. Cheltuieli		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 42,30	€ 48,60	€ 31,50
Explicatii ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>CONDITII DE VÂNZARE</b>				
Conditii de vânzare	obective	similar	similar	similar
Ajustare pt. conditii de vânzare (motivația părților)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 42,30	€ 48,60	€ 31,50
Explicatii ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
Drepturi de proprietate transmise		integral	integral	integral
Ajustare pentru drepturi de proprietate		0%	0%	0%

	Pret ajustat (EURO/mp)	€ 42,30	€ 48,60	€ 31,50
	Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
7	<b>LOCALIZARE</b>			
	Localizare	str 1 decembrie 1918 zona a	gradina viilor zona d 6%	sloan slaviziona d 6%
	Ajustare pentru localizare		4%	€ 1,94
	Explicații ajustări		€ 2,54	€ 1,99
	Front, forma, raport dimensiuni	25raport 1:2,6	ajustare datorată localizării inferioare 18m, raport 1:6,6	ajustare datorată localizării inferioare 30 m, raport 1:4,05
	Ajustare pt. front, formă, dimensiuni		3%	2%
	Explicații ajustări		€ 0,00	€ 0,63
8	<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>			
	Suprafața (mp)	1.630	2.144	1.993
	Ajustare pentru suprafața		2%	4%
	Explicații ajustări		€ 0,85	€ 0,32
	Topografia (planitate)	PLAN	ajustare funcție de suprafața (o suprafață mai mare se tranzacționează cu pret unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafața (o suprafață mai mare se tranzacționează cu pret unitar mai mic)
	Ajustare pt. topografie		0%	0%
	Explicații ajustări		€ 0,00	€ 0,00
	Acces șosea	PRINCIPAL	nu este cazul	nu este cazul
	Ajustare pt. acces		2%	2%
	Explicații ajustări		€ 0,85	€ 0,97
Regim înaltime	P+2	nu este cazul	nu este cazul	
Ajustare pentru construcție		P	P	
Explicații ajustări		2%	2%	
Ajustare pentru construcție		nu este cazul	nu este cazul	
Explicații ajustări		€ 0,85	-€ 1,94	
9	<b>CARACTERISTICI ECONOMICE</b>			
	Utilități disponibile	CURRENT APA CANALIZARE gaze	la limita terenului 4%	pe lterei 8%
	Ajustare pentru utilități		€ 1,69	€ 2,52
	Explicații ajustări		reprezintă costurile de conectare la utilități pe ml aducțiune	reprezintă costurile de conectare la utilități pe ml aducțiune
	<b>TIPUL TERENULUI</b>	inrașilant	inrașilant	inrașilant
Ajustare pentru tipul zonei		0%	0%	
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

10	CEA/MAI BUNA UTILIZARE	rezolvență	rezidențială comercială	rezidențială
	Ajustare pentru Cea mai bună utilizare		-2%	0%
	Explicații ajustări		-€ 0,85	€ 0,00
	Prof. ajustat (EURO/mp)	48,22	nu este cazul	nu este cazul
	Ajustare totală netă	(absolut) (procentual)	€ 5,82 12%	€ 6,52 19%
	Ajustare totală brută	(absolut) (procentual)	€ 7,71 16%	€ 6,72 19%

Nr crt	Suprafață (mp)	Valoare unitară (euro/mp)	Valoarea piață (euro)	Valoarea piață (lei)
1	1.630	48,22	78.599	389.000

-----  
 este cea a  
 comparabilei 1  
 rezultată în urma  
 ajustărilor, întrucât  
 aceasta are  
 corecția totală  
 brută (%) ce a mai

**CARTE FUNCİARĂ NR. 113936**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 113936 Carei

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113936		1.074	Teren nelmprejmuit; Drum de exploatare

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>22372 / 24/06/2022</b>		
Act Administrativ nr. 77, din 31/03/2022 emis de Consiliul Local Carei; Act Administrativ nr. 11668, din 10/06/2022 emis de Primaria Carei;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL CAREI</b> , CIF:4481160, Domeniul public	A1

**C. Partea III. SARCINI**

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



## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113936	1.074	Drum de exploatare

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	NU	1.074	-	962/1	962/1	Drum de exploatare

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.571
2	3	0.261
3	4	0.227
4	5	5.066
5	6	8.017
6	7	25.795

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	94.326
8	9	54.669
9	10	0.055
10	11	18.505
11	12	31.917
12	13	4.149
13	14	105.633
14	1	132.5

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în circuitul  
civil

**Drum acces:** Comparabilele au fost ajustate procentual pentru tipul de acces la fiecare fata de subiectela evaluate

Pentru zona A a municipiului sa-u analizat terenuri sub 1000 mp si peste 1000mpstr 1 decembrie 1918 .Valorle obtinute fiind - in intervalul 48.6 0euro/mp zonaA parcel, sub10000mp si 48.22 euro/mp zona A parcele peste 1000 mp se prOpune caUAT municipiul carei sa aplice pentru valoarea justa aplicarea cifrei de 48.5 euro/mp in zona Ala zona B s-a determinat valoarea prin abordarea prin piata de 47.63euro/mp la zonz C s-a evaluat valoarea de 32.76 euro/mp iar zona D 30.56 EURO /NMP

**Concluzie asupra valorii de piață a terenului CF ANEXELOR DE CALCUL ATASATE**  
**curs BNR la 01.04.2023 (lei I EURO) - 4,9491 ei/EURO**

**Președinte de ședință**

**Zoltán FAZAKAS**



**Contrasemnează**

**Secretar General al Municipiului Carei**

**cj. Adela-Crina OPRÎTOIU**

Anexa nr.2 la Hotărârea nr 141/09.05.2023

Nr.crt	Nr.inventar	Denumire	Nr.CF	Suprafata mp	Valoarea initiala	Diferenta din evaluare	Valoarea evaluata	Evaluare/Reevaluare	Domeniul
1		Drum de exploatare CAR langa APIA	113936	1074	0.00	162,436.00	162,436.00	Evaluare	Public
		<b>TOTAL</b>			<b>0.00</b>	<b>162,436.00</b>	<b>162,436.00</b>		

Președinte de ședință  
Zoltán FAZAKAS

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



*(Handwritten signature)*