

## HOTĂRÂREA Nr. 142 / 09.05.2023

**privind aprobarea majorării valorilor de inventar a unor mijloace fixe, străzi, 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. 9437/04.05.2023 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea majorării valorilor de inventar a unora mijloace fixe, străzi, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public,

Având în vedere :

Raportul de specialitate nr. 9444/04.05.2023 al Serviciului Patrimoniu Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol.

Raportul de evaluare nr. 8035/19.04.2023 a unor mijloace fixe, străzi, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public, înscrise în CF nr 113799 Carei și CF nr 112954 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 8035/19.04.2023 a unor mijloace fixe, străzi, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public, înscrise în CF nr 113799 Carei și CF nr 112954 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.

**Președinte de ședință**  
**Zoltán FAZAKAS**

**Contrasemnează**  
**Secretar General al Municipiului Carei**  
**ej. Adm. ... TOIU**



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 -

CONSILIU LOCAL  
NR. 8035  
DATA 19.04.2023  
REPARTIAT

# RAPORT DE EVALUARE

BUNURI IMOBILE- STRĂZI DIN PATRIMONIUL DOMENIULUI  
PUBLIC AL MUNICIPIULUI CAREI, jud. SATU-MARE

*LUCRARE EFECUATA CONFORM ACHIZIȚIEI 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  
LEG: 12609



**- APRILIE 2023**

## 1. SINTEZA EVALUARII

### EVALUARE STRAZI

lr.crt	Nr.Inventar	Denumire	Nr.CF	Suprafata mp	Valoare	Evaluare/ Reevaluare	Domen
1		Str. Francisc Pall	113799	997		Evaluare	Public
2		Strada langa APIA	113954	752		Evaluare	Public

Îl reprezintă proprietățile imobiliare străzi din patrimoniul domeniului public al municipiului CAREI.- (conform listei)

### Scopul evaluării.

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 evidenta contabilă a UAT MUNICIPIUL 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 străzi din patrimonial domeniului public al Municipiului Carei

### Accesul

Accesul la activ evaluate se poate face cu mijloace auto din arterele rutiere locale.

### Asigurarea cu utilități

Amplasamentele, respectiv străzile sunt dotate cu utilități (energie electrică, apă, gaz, canal pluvial).

- Abordarea evaluării 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

### 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 immobilizărilor 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.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- (1) Partea introductivă
- (2) Premisele evaluării - în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării
- (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:

Nr. crt	Nr. inven tar	Denumire	Nr.CF	suprafata mp	Valoare lei/mp	Valoare teren	Valoare structuri	Valoare reevaluată (8+9)
1	2	3	4	6	7	8	9	10
1		Str FRANCISC PALL	113799	997	4.5	4.486	166316	170802
2		STR LINGA APOIA	113954	752	4.5	3384	18243	21627
							TOTAL	192429

Pentru teren:

Valoarea statistica stabilită de comun acord de 0.95 euro/mp la cursul din raport la data de 15.03.2022 de - 4.9487 lei/euro ,aplicabil la terenul aferent fiecărei străzi conform datelor din cărțile funciare adica rotund 4.50 lei valoarea medianaei vinzarilor de teren extravilan arabil.

Pentru structurile constructive ale strazilor -

Datele tehnice din fișele de calcul anexate la prezentul raport: fișe realizate în baza Catalogelor IROVAL autor ing CORNELIU ȘCHIOPU - COSTURI DE RECONSTRUIRE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE- CONSTRUCȚII SPECIALE SUPRATERANE

Eva  
 Membru titular, IRE VAK:  
 ec. Voșca Emilia Horatiu  
 LEG. 12609  


## *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 Emilian Horatiu, 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 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 ALLIANZ - ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Raportul de evaluare cuprinde 15 pagini ( fără anexe), la care se adaugă anexele:

- ANEXA NR. 1 – FISE DE CALCUL

*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 si 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. Procedura de evaluare – etape-surse
  - 4.1.1. Abordarea prin metoda valorii statistice a TERENULUI
  - 4.1.2 Abordarea prin Metoda costului de inlocuire net STRUCTURA
  - 4.1.3 Estimarea deprecierei
- 4.2. Estimarea valorii ramase prin metoda costului de inlocuire net -STRUCTURA

## **5. REZULTATELE EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI.**

- 5.1. ANEXE: fise de calcul,schițe cadastrale, extrase de carte funciară

## 2. PREMISELE EVALUĂRII

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

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

#### EVALUARE STRAZI

lr.crt	Nr.Inventar	Denumire	Nr.CF	Suprafata mp	Valoare	Evaluare/Reevaluare	Domen
1		Str. Francisc Pall	113799	997		Evaluare	Public
2		Strada langa APIA	113954	752		Evaluare	Public

### 2.2. Scopul și instrucțiunile evaluării:

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. – Această valoare este propusă pentru înregistrarea în evidența contabilă a UAT MUNICIPIUL 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*

**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 cost construcții
- Abordarea prin statistică la terenuri.

### **2.3. Destinatari și solicitant :**

Destinatarii 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 destinatari.

### **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 și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

#### ***Ipoteze:***

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ✓ Evaluarea se face în ipoteza ca terenul este liber de construcții.
- ✓ Nu a fost realizată nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune ca nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorii nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Presupunem 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 prezența 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 să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în 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 necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ S-a presupus ca legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare ;
- ✓ 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 în copie la prezentul raport;
- ✓ Construcții strazi – sunt elementele componente puse în operă – macadam cilindrat, straturi de asfalt, borduri, pavaje.

Evaluatorii au utilizat în estimarea valorii doar informațiile pe care le-au avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorii nu aveau cunoștință la data evaluării;

#### ***Ipoteze 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 distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție 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 privind lățimile străzilor, componentele tehnice ale trotuarelor, pistelor de biciclete și dimensiuni ale acestora

De către reprezentantul Primăriei domnul OȘAN IOAN ADRIAN ȘEF SERVICIU PATRIMONIU DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI CAREI.

- Sa-u aplicat procente de uzura de 20% la strazile catalogate în stare buna, 0% la cele în stare foarte bună sau în curs de innoire la data raportului, și alte procente mai mari la străzile de nivel satisfăcător.
- Pentru terenuri s-a convenit alocarea valorii de 0.95 euro/mp – reprezentând prețul mediu al perioadei la un mp teren arabil extravilan.

Fișele de calcul cuprind – elemente din cataloagele amintite, pe tipuri constructive de străzi, de asemenea cuprind valoarea terenurilor alocate străzilor conform Extraselor de Carte Funciara

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

- VALOAREA DE VALOAREA JUSTĂ
- Procedura parcursă în prezentul raport a avut drept scop estimarea valorii ramase de amortizat a dreptului de proprietate supus evaluării.

***Definiția valorii juste: conform standardului SEV 100 are următoarea formulare:***

***„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.”***

Această definiție înlocuiește definițiile mai vechi care apar în diverse IFRS-uri. Trebuie avut în vedere și faptul că această definiție diferă de aceea care apare în SEV- *Cadrul general* și care este utilizată, de obicei, în alte scopuri, decât pentru raportare financiară. Această definiție și comentariul asociat din IFRS 13 indică în mod clar faptul că valoarea justă, conform IFRS, este un concept diferit de *valoarea justă*, așa cum este aceasta definită și comentată în SEV -*Cadrul general*.

Comentariul din IFRS 13 și, în special referirile la participanții pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor, este similară, în general, cu conceptul de *valoare de piață*, așa cum aceasta este definită și comentată în SEV – *Cadrul general*. Astfel, pentru multe scopuri practice, *valoarea de piață*, conform IVS, îndeplinește cerința de evaluare a valorii juste, conform IFRS 13, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardul de contabilitate, cum ar fi stipulările privind „elementul de înregistrare” sau ignorarea restricțiilor de vânzare.

### **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 , -04.04 2023. Data raportului de evaluare este 04.04.2023

### **2.6. Data inspectiei**

Inspectia proprietății imobiliare a fost efectuată de către evaluator Fogas Emilian Horatiu si în perioada martie-aprilie, identificarea realizându-se după documentele puse la dispoziția evaluatorilor de către reprezentantii Primariei MUNICIPIULUI CAREI și după reperatele 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, cu 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 premize 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.

## **3. PREZENTAREA DATELOR**

### **3.1. Identificarea proprietății**

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

#### **EVALUARE STRAZI**

<b>nr.crt</b>	<b>Nr.Inventar</b>	<b>Denumire</b>	<b>Nr.CF</b>	<b>Suprafata mp</b>	<b>Valoare</b>	<b>Evaluare/Reevaluare</b>	<b>Domeni</b>
1		Str. Francisc Pall	113799	997		Evaluare	Public
2		Strada langa APIA	113954	752		Evaluare	Public

### **3.2 Descrierea juridica**

Îl reprezintă proprietățile imobiliare străzi din patrimoniul domeniului public al municipiului CAREI.- (conform listei)CF.Monitor Oficial,HCL-uri.

Piata privind activele evaluate fac parte din piata imobiliara speciala pentru care nu exista o piata in adevaratul sens al cuvintului care sa ofere suficiente informatii in vederea

realizării unei analize comparative axate pe asemanările și diferențele dintre proprietăți și tranzacții care influențează valoarea și care au drept consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Având în vedere cele mai sus menționate precizăm faptul că în aceste condiții nu poate fi stabilit un raport între cererea și oferta pentru astfel de active.

#### 4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

##### 4.1. . PROCEDURA DE EVALUARE (Etapă parcurse, surse de informații)

Pentru determinarea valorii activelor au fost aplicate metodele de evaluare a caror metodologie de aplicare va fi prezentată în cadrul lucrării. Abordările utilizate sunt:

- abordarea prin costuri - metoda costului de înlocuire net (pentru evaluarea strazii);
- metoda valorii statistice a terenurilor intravilane locale (pentru evaluarea terenului);

- *Etapă parcurse* -

- ⇒ 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 către ANEVAR
- ⇒ Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

##### 4.1.1. Abordarea prin metoda valorii statistice a terenului

###### Metoda valorii statistice locale – terenuri intravilan

Metoda se bazează pe utilizarea următoarei relații de calcul:

$$V_t = V_{st} \times S$$

unde:

$V_{st}$  = valoarea de bază a terenului determinată în funcție de valoarea statistică determinate la nivel local și agreata de conducerea UAT de 0.95 euro/mp teren intravilan alocat strazilor.

VALOAREA DE 0.95 EURO/MP INTRAVILAN ALOCAT STRĂZILOR ARE LA BAZA PREȚUL MEDIU AL PERIOADEI ACTUALE DE 0.95 EURO MP TEREN ARABIL EXTRAVILAN , ACEASTA VALOARE SA CONVENIT A FI APLICATĂ ÎNTRE PĂȚI ROTUND 4.50LEI /MP VALOAREA MEDIANEI TRANZACȚIILOR

$S$  = suprafața terenului strazi considerat pe lățimea strazii inclusive, santuri ,trotoare și lungimea acesteia.

Cursul BNR utilizat de evaluator este la data 01.04.2023 1 EURO = 4,9491 lei/EURO

##### 4.1.2 Abordarea prin Metoda costului de înlocuire net

Scopul evaluării patrimoniale este stabilirea valorii ramase actualizate a activelor corespunzătoare lunii **MARTIE -APRILIE 2023**

Aplicarea acestei metode implică următorii pași:

1. Determinarea valorii actualizate;
2. Estimarea deprecierei;
3. Determinarea valorii ramase actualizate a mijloacelor fixe aferente activelor prin scăderea deprecierei din valoarea de reconstrucție.

Evaluarea activelor s-a realizat conform *Metodologiei pentru evaluarea clădirilor și constructor speciale din grupele 1 și 2* - indicativ GV-0001/0-95 - aprobat M.L.P.A.T. cu ordinul 32/N/16.10.1995, de asemenea s-a avut în vedere HG nr. 2139/2004 (în care s-a făcut o unificare a grupelor 1 clădiri și 2 construcții speciale) și în care se prevede că în lipsa documentației tehnico-economice de execuție, evaluarea prin valoarea de reconstrucție determinate pe baza *Cataloagelor de reevaluare* editia 1964 - este cea mai indicată metodă.

Pe baza acestei metodologii, trebuie parcurse următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de reconstrucție a fiecărui activ cu ajutorul *Cataloagelor de reevaluare* la nivelul preturilor din 01.01.1965;
2. Actualizarea valorii de reconstrucție la pretul zilei cu ajutorul sistemului de coeficienți de indexare elaborat de Corpul Experților Tehnici în colaborare cu M.L.P.A.T.

În cazul de față având de evaluat strazile evaluatorul a ales ca pentru estimarea costului de înlocuire net s-a folosit Fișa nr. 5 din Catalogul de reevaluare nr. 133 editura Matrix Rom 1996.

Abordarea prin cost este utilă pentru estimarea valorii unei proprietăți de tip special cum este cea supusă evaluării în prezentul raport de evaluare, proprietăți care nu se tranzacționează în mod frecvent (sau niciodată) pe piață și pentru care evaluatorul nu are la dispoziție comparabile de piață. Metoda uzuală înscrisă în abordarea prin cost se numește costul de înlocuire net și se aplică conform Standardului Internațional de Evaluare.

Costul de înlocuire net este considerat o metodă acceptabilă pentru obținerea unui surogat pentru valoarea de piață a proprietăților specializate, pentru care informațiile relevante sunt rare sau inexistente.

Pentru estimarea costului de înlocuire se poate aplica una din următoarele metode:

- Metoda comparațiilor unitare, metoda ce estimează costul sub formă de cost unitar pe unitate de suprafață sau de volum, utilizând costuri cunoscute ale unor structuri similare, ajustate prin condiții ale pieței sau eventual pentru diferențe fizice.
- Metoda costurilor segregate, metoda ce utilizează costuri unitare pentru diferite substructuri și exprimate în unități de măsură adecvate. Metoda se bazează pe costuri normate pentru diferite părți componente ale bunului imobil, costuri care apoi sunt asamblate și combinate într-o estimare de cost finală.
- Metoda devizelor, metoda considerată a fi cea mai completă și mai precisă în care se face un calcul în care se reflectă cantitatea și calitatea materialelor utilizate și categoriile de manoperă necesară, la care se adaugă cheltuielile conexe.

După calcularea costului de înlocuire a întregii structuri a strazilor se va aplica un coeficient de depreciere, apreciat de evaluator cu ocazia inspecției în teren pentru evaluarea activului.

Evaluarea drum-sustructura s-a realizat conform *Metodologiei pentru evaluarea clădirilor și constructor speciale din grupele 1 și 2* - indicativ GV-0001/0-95 - aprobat M.L.P.A.T. cu ordinul 32/N/16.10.1995, de asemenea s-a avut în vedere HG nr. 2139/2004 (în care s-a făcut o unificare a grupelor 1 clădiri și 2 construcții speciale) și în care se prevede că în lipsa documentației tehnico-economice de execuție, evaluarea este estimată prin valoarea de reconstrucție și determinată pe baza Catalogului „Costuri de Reconstrucție – Costuri de înlocuire – CONSTRUCȚII SUPRATERANE SPECIALE” Editura IROVAL BUCUREȘTI autor ing. Corneliu Schiopu este cea mai indicată metodă actualizată cu indicii perioadei 2020-2021.

### Determinarea valorii de reconstrucție



**Valoarea de reconstrucție** - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectură, planuri de calitate manopera înglobând toate deficiențele, supradimensionările deprecierea activelor evaluate.

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către beneficiar și a inspecției și măsurătorilor făcute pe teren.

Pentru determinarea valorilor unitare și totale a fiecărui activ ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind fiecare obiectiv care urmează a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-construcție ale activelor;
- cercetarea obiectului la fața locului prin efectuarea de măsurători pe teren și stabilirea stării tehnice a activelor;
- se efectuează încadrarea activelor într-unul din cataloagele de reevaluare;
- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de reconstrucție, pe total și pe categorii de lucrări precum și corecțiile datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului;
- se calculează valoarea tehnică unitară și totală la nivelul de prețuri de catalog din 01.01.1965 se actualizează la valoarea de reconstrucție cu coeficienți M.L.P.A.T. ,din care a fost extrasă cota aferentă TVA.

#### **4.1.3 Estimarea deprecierei**

**Deprecierea** - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală. Principalele tipuri de depreciere utilizate în cazul activelor evaluate:

- **uzura fizică** - este evidential de crapături, fisuri, defecte de structură etc.;
- **depreciere din cauze externe** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare, cum ar fi utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul etc.

În situația activului care face obiectul prezentei evaluări au fost estimate tipurile de depreciere care afectează valoarea sa, respectiv uzura fizică.

4.1.4 Estimarea valorii ramase prin metoda costului de inlocuire net

Valoarea ramasa actualizata pentru activul evaluat s-a obtinut prin aplicarea depreciarii reale constatate la valoarea de reconstructie.

**RAPORT DE EVALUARE nr. 489**

prin metoda costului de inlocuire net este data de valoarea ramasa actualizata a activului evaluat Fisa de nou

Valoarea obtinuta

Beneficiar raport: UAT MUNICIPIU CAREI Destinatari:  
Proprietate Evaluata:  
SATU-MARE, CAREI,

Data evaluarii: 04.04.2023 / Curs la data evaluarii: 4,949 lei/EUR  
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Coef. corectia manopera : 0,965(conf. tabel din ANEXA 2)  
Grad seismic: 7

**EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST**

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Efectiva (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depr. functionala (%)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1	113799	STRADA FRANCISC PALL	1980	B	43	43	992	275.357	55.638	39,6	0	0	166.316	33.605	100,00	0
2	113954	STRADA APIA	1970	S	53	53	613	42.033	8.493	56,6	0	0	18.243	3.686	100,00	0
		<b>TOTAL CONSTRUCTIILOR</b>					<b>1.605</b>	<b>317.391</b>	<b>64.131</b>				<b>184.558</b>	<b>37.291</b>		<b>0</b>
		- Valorile din tabel nu														

structurilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus depreciarile.

### 5. REZULTATELE EVALUARII. OPINIA EVALUATORULUI.

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate anterior si in fisa de evaluare a terenului au fost obtinute urmatoarele valori:

Nr. crt	Nr. Inventar	Denumire	Nr.CF	suprafata mp	Valoare lei/mp	Valoare teren	Valoare structuri	Valoare reevaluată (8+9)
1	2	3	4	6	7	8	9	10
1		Str FRANCISC PALL	113799	997	4.5	4.486	166316	170802
2		STR LINGA APOIA	113954	752	4.5	3384	18243	21627
							TOTAL	192429



Valoarea urmarita a activelor, adica estimarea valorii activelor asa cum a fost aceasta defnita in cadrul lucrarii, este data de valoarea de reconstrucie (care indica costul estimat pentru a construi 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 strazilor este de:

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

- valoarea include terenul aferent activului;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

*Evaluator AUTORIZAT*  
*ec. Fogas Emilian Horatiu*  
*Membri ANEVAR*

AN  
13  
2014

# RAPORT DE EVALUARE nr. 489

Beneficiar raport: UAT MUNICIPIU CAREI Destinatari:  
 Proprietate Evaluata: SATU-MARE, CAREI,

Data evaluarii: 04.04.2023 / Curs la data evaluarii: 4,949 lei/EUR  
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Grad seismic: 7

## FISA NR. 1 - STRADA FRANCISC PALL

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pa
1	DRMASFB	Drum asfaltat, latime 3,5 m cu borduri	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
		TOTAL FISA		mp	B	991,6	277,69	275.357,40	100,00	275.357	0	2	199
								275.357		275.357	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii
- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR-C-residentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadru, anexa gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL SAO CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu
- Creat cu aplicatia v. 2.0
- 3) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

## RAPORT DE EVALUARE nr. 489

Beneficiar raport: UAT MUNICIPIU CAREI Destinatari:  
 Proprietate Evaluata:  
 SATU-MARE, CAREI,

Data evaluarii: 04.04.2023 / Curs la data evaluarii: 4,949 lei/EUR  
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Grad seismic: 7

### FISA NR. 2 - STRADA APIA

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
1		2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1		macadam simplu		mp	S	613	68,57	42.033,41	100,00	42.033	0	0	0
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>42.033</b>		<b>42.033</b>	<b>0</b>		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef. recapit. deviz analitic, Coef. cheit. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef. pt. dist. transp. si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C. rezidentiale"; 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL 5 - "CONSTRUCTII" - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C. Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C. Schiopu

- Creat cu aplicatia Kost Plus (nr. 04/2022-2023) [www.kosturi.ro](http://www.kosturi.ro) - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



**CARTE FUNCIARĂ NR. 113799**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 113799 Carei

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Carei, Str Francis Pall, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113799		997	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>8676 / 15/03/2022</b>		
Act Administrativ nr. 218, din 03/11/2021 emis de Consiliul local Carei; Act Administrativ nr. 24307, din 08/12/2021 emis de Primaria Carei; Act Administrativ nr. 5142, din 14/03/2022 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, DOMENIU PUBLIC	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

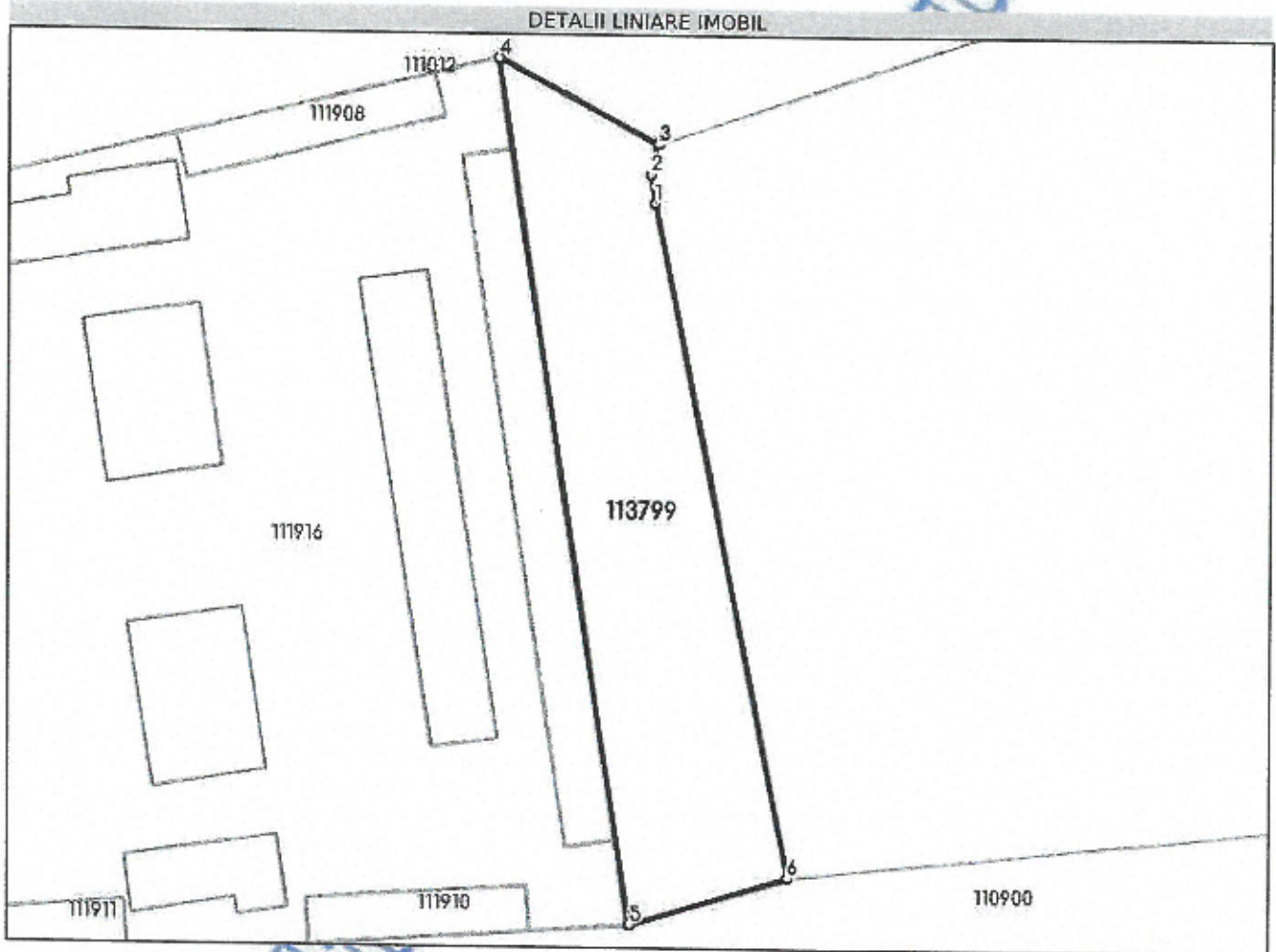
Inscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113799	997	

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



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	997	-	2978	2978	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.639
2	3	2.867
3	4	16.547
4	5	80.017
5	6	15.134
6	1	62.822



- \*\* 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

**CARTE FUNCİARĂ NR. 113954**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 113954 Carei

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Carei, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113954		752	Teren neimpregmuit; strada

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>22451 / 24/06/2022</b>		
Act Administrativ nr. 76, din 31/03/2022 emis de Consiliul Local Carei; Act Administrativ nr. 10991, din 31/05/2022 emis de Primaria Carei;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit 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	

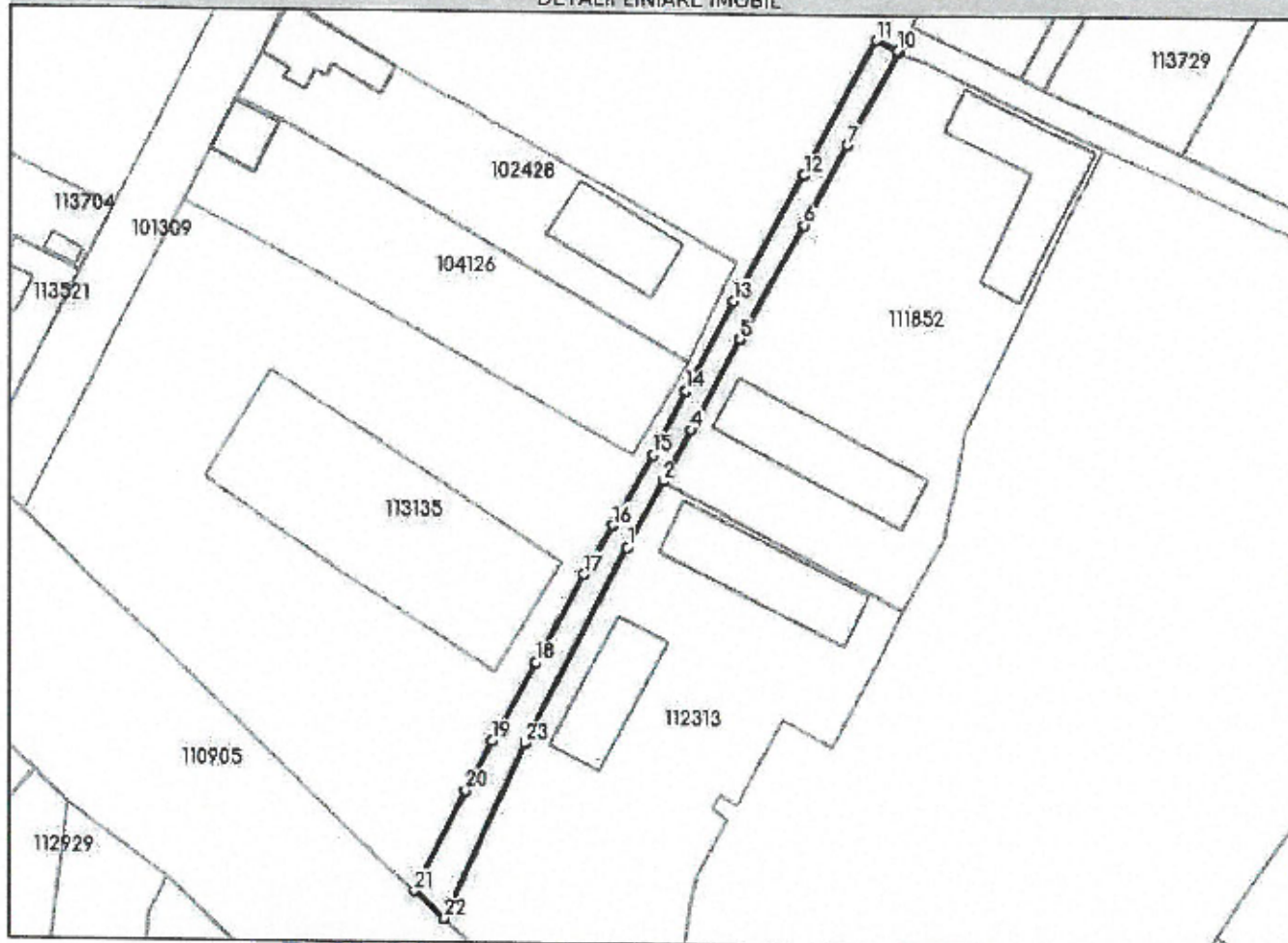
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113954	752	strada

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra-villaj	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	752	-	5992/1	5992/1	Drum stradal

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.875
3	4	7.459
5	6	22.22
7	8	17.981
9	10	0.261
11	12	26.06

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	2.417
4	5	17.58
6	7	15.487
8	9	0.227
10	11	4.013
12	13	24.483

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	17.262
15	16	13.787
17	18	17.173
19	20	9.549
21	22	6.885
23	1	37.458

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	12.214
16	17	9.617
18	19	15.328
20	21	19.219
22	23	32.87

\*\* 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 Circulația Civilă

In anexe se gaseste fișele tehnice a activelor evaluate, in care sunt prezentate descrierea, valoarea de reconstrucție, uzura fizica si valoarea rezultata prin metoda costului, consideratii privind starea fizica actuala a activului, precum si fișa de evaluare a terenului. Evidentierea acestora s-a facut in tabelul „TABEL CENTRALIZATOR - abordarea prin costuri”.

In situatia activului care face obiectul prezentei evaluari au fost estimate tipurile de depreciere care afecteaza valoarea sa, respectiv uzura fizica.

S-a stabilit valoarea ramasa prin diminuarea valorii de reconstrucție cu pierderea de valoare datorita uzurii fizice - stabilita de Normativul P 135/1999 elaborat de M.L.P.A.T. si pe baza observatiilor facute pe teren de catre evaluator.

Gradul de uzura fizica pentru constructie s-a stabilit pe elemente componente astfel: structura de rezistenta, anvelopa (inchideri, compartimentari si invelitoare), finisaje si instalatii, gradul de uzura total fiind obtinut prin ponderea uzurii fiecarei componente in functie de ponderea valorica a fiecareia in valoarea totala, conform Normativului P 135/1999 (avizat de M.L.P.A.T. cu Ordinul nr. 85/N/1999). Uzurile pe componente au fost estimate tinand seama de urmatoarele aspecte de ordin general:

- durata de viata consumata pentru structura de rezistenta;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora si durata de viata normata a lor;
- starea instalatiilor, durata de viață, nivelul de reparatii sau inlocuire, datele executarii acestor lucrari.

La structura de rezistenta s-a avut in vedere vechimea CAI RUTIERE.

Deprecierea rezultata a fost determinata prin aplicarea coeficientului global de uzura rezultat din ponderarea elementelor componente la valoarea de reconstrucție a STRUCTURII

#### 4.2. Estimarea valorii ramase prin metoda costului de inlocuire net –

In anexe se gasesc fișele tehnice , in care sunt prezentate descrierea, valoarea de reconstrucție, uzura fizică si valoarea rezultată prin metoda costului de inlocuire net, considerații privind starea fizică actual

Președinte de ședință

KAS

Contrasemnează

Secretar General al Municipiului Carei

cj. Adela-Crina OPRITOIU



Anexa nr.2 la Hotărârea nr 142/09.05.2023

Nr.crt	Nr.Inventar	Denumire	Nr.CF	Suprafata mp	Valoare initiala	Diferente din evaluare	Valoarea evaluata	Evaluare/Reevaluare	Domeniul
1		Str. Francisc Pall	113799	997	0.00	170,802.00	170,802.00	Evaluare	Public
2		Strada langa APIA	113954	752	0.00	21,627.00	21,627.00	Evaluare	Public
<b>TOTAL</b>					<b>0.00</b>	<b>192,429.00</b>	<b>192,429.00</b>		

Președinte de ședință  
Zoltán FAZAKAS




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

