

HOTĂRÂREA Nr. 144 / 09.05.2023

privind aprobarea majorării valorilor de inventar a unor mijloace fixe, terenuri, 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. 9519/05.05.2023 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea majorării valorilor de inventar a unor mijloace fixe, terenuri, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public,

Având în vedere :

Raportul de specialitate nr. 9529/05.05.2023 al Serviciului Patrimoniu Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol.

Raportul de evaluare nr. 7517/06.04.2023 a unor mijloace fixe, terenuri, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public înscrise în CF nr 109698, CF nr 111692, CF nr 113225, CF nr 113226,

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 7517/06.04.2023 a unor mijloace fixe, terenuri, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public înscrise în CF nr 109698, CF nr 111692, CF nr 113225, CF nr 113226, 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
cj. Adela-Crina OPRITOIU

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. 78/2
DATA 06.04.2023
REPARTIȚIA

RAPORT DE EVALUARE

BUNURI IMOBILE- TERENURI 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



1. SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării

Îl reprezintă proprietățile imobiliare TERENURI din patrimoniul domeniului public al municipiului CAREI.- (conform listei)
REEVALUARE TERENURI DOMENIUL PUBLIC

Nr.Inv.	Denumire teren	Adresa	Nr.CF	Nr.top	Suprafata mp	Cate gori a de folos inta	Valoare	Eva Ree
1247	Teren af.Centru de educatie inclusiva (Fosta Gradinita nr.5)	Str.Tireamului nr.27	109698	109698	2068	CC	196.779,00	Ree'
1892	Teren intravilan str.Liszt Ferenc	Str. Liszt Ferenc	111692	111692	46	CC	148,54	Ree'
5042	Teren intravilan (Piata Avram Iancu)	Piata Avram Iancu	113225	113225	3745	CC	837.060,00	Ree'
			113226	113226	15	CC		

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 MUNICIPIUL CAREI –.

- 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 immobilizărilor 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 evaluării -în care se gasesc 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 imobiliara 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:

**REEVALUARE TERENURI DOMENIUL
PUBLIC**

Nr. crt	Nr. Inv.	Denumire teren	Adresa	Nr. CF	PRET/UM/ZONA	Suprafata mp	ZON A	Valoare	Reevaluare EURO	REEVALUARE IN LEI
1	1247	Teren af. Centru de educatie inclusivă (Fosta Gradinita nr.5)	Str. Tireamului nr.27	109698	32,76	2068	C	196.779,00	67747,68	335290,04
2	1892	Teren intravilan str. Liszt Ferenc	Str. Liszt Ferenc	111692	47,63	46	B	148,54	2190,98	10843,379
3	5042	Teren intravilan (Piata Avram Iancu)	Piata Avram Iancu	113225	47,63	3745	B	837.060,00	178374,35	882792,5
				113226	47,63	15	B		714,45	3535,8845
TOTAL										1232461,8


 Evaluatör autorizat
 Membru titular ANEVAR
 ec. Fogos Emilian 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 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 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 Cea mai buna utilizare
- 4.2. Procedura de evaluare – etape-surse
 - 4.2.1. Abordarea prin metoda COMPARATIEI DE PIATA a TERENULUI

5. REZULTATELE EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI.

- 5.1. ANEXE: fise 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)

REEVALUARE TERENURI DOMENIUL PUBLIC

Nr. crt	Nr. Inv.	Denumire teren	Adresa	Nr. CF	Nr. top	Suprafata mp	Categoria de folosinta	Valoare	Evaluare / Reevaluare
1	1247	Teren af. Centru de educatie inclusiva (Fosta Gradinita nr.5)	Str. Tireamului nr.27	109698	109698	2068	CC	196.779,00	Reevaluare
2	1892	Teren intravilan str. Liszt Ferenc	Str. Liszt Ferenc	111692	111692	46	CC	148,54	Reevaluare
3	5042	Teren intravilan (Piata Avram Iancu)	Piata Avram Iancu	113225	113225	3745	CC	837.060,00	Reevaluare

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. 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 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

Inspeția 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 Primăriei MUNICIPIULUI CAREI și după

reperete 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 privat al municipiului CAREI.- (conform listei)

REEVALUARE TERENURI DOMENIUL PUBLIC

Nr. crt	Nr.Inv.	Denumire teren	Adresa	Nr.CF	Nr.top	Suprafata mp	Categoria de folosinta	Valoare	Evaluare / Reevaluare
1	1247	Teren af. Centru de educatie inclusiva (Fosta Gradinita nr.5)	Str. Tireamului nr.27	109698	109698	2068	CC	196.779,00	Reevaluare
2	1892	Teren intravilan str.Liszt Ferenc	Str. Liszt Ferenc	111692	111692	46	CC	148,54	Reevaluare
3	5042	Teren intravilan (Piata Avram Iancu)	Piata Avram Iancu	113225	113225	3745	CC	837.060,00	Reevaluare

3.2 Descrierea juridica

_ Îl reprezintă proprietățile imobiliare terenuri din patrimoniul domeniului public al municipiului CAREI.- (conform listei)CF.-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 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 în cadrul lucrării. Abordările utilizate sunt:

- abordarea prin comparația de piață
 - ⇒ 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.

4.2.1. Abordarea prin metoda comparației de piață

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

Proprietățile au o suprafață totală de teren asimilată comparabilelor, care a fost evaluat utilizându-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	PREȚ 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	LA STRADA
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 suprafete 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 subiectului
. Procentele au fost obținute pe baza raționamentului profesional rezultat din analiza pieței și al interviurilor agenților imobiliari.

Suprafața totala teren (m²): 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.

5. REZULTATELE EVALUARII. OPINIA EVALUATORULUI.

REEVALUARE TERENURI DOMENIUL PUBLIC

Nr. crt	Nr. Inv.	Denumire teren	Adresa	Nr. CF	PRET/UM/ZON	Suprafata mp	ZONA	Valoare	Reevaluare EURO	REEVALUARE LEI
1	1247	Teren af. Centru de educatie inclusivă (Fosta Gradinita nr.5)	Str. Tireamului nr.27	109698	32,76	2068	C	196.779,00	67747,68	335290,04
2	1892	Teren intravilan str. Liszt Ferenc	Str. Liszt Ferenc	111692	47,63	46	B	148,54	2190,98	10843,379
3	5042	Teren intravilan (Piata Avram Iancu)	Piata Avram Iancu	113225	47,63	3745	B	837.060,00	178374,35	882792,5
				113226	47,63	15	B		714,45	3535,8845
TOTAL										1232461,8

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

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 efectuării lucrării și în condițiile prezentate și analizate, valoarea este conform tabelului prezentat mai sus.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea include terenul aferent activului;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori

Eva
Et. Fi
Met

ABORDAREA PRIN PIATA (pentru teren) zona A a municipiului teren p public

1 Euro= 4,9491 Lei

TEREN CONSIDERAT LIBER	1 decembrie nr. 24	o milie zona d	STR. STEFAN OCTAVIAN IOSIF ZONA D	si stie tan cel mare nr. 6 zona d
			ofertă	ofertă
Suprafata [mp]	853	DFERTA	760	600
Front si raportul latunilor	30raport 1:0,9	32 m, raport 1:0,8		25 m, raport 1:1,0
PREȚ VÂNZARE (EURO/mp)	?		€ 54	€ 91
CONDITII DE PIATA				
Conditii ale pietei		DFERTA		ofertă
Ajustare pentru conditii ale pietei		-10%		-10%
Preț ajustat (EURO/mp)			€ 49	€ 82
Explicații ajustări		marja de negociere la data evaluării		marja de negociere la data evaluării
RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale	fara restrictii	FARA RESTRICTII		FARA RESTRICTII
Ajustare pentru restrictii legale		€ 0,00		€ 0,00
Preț ajustat (EURO/mp)			€ 48,60	€ 81,90
Explicații ajustări		nu este cazul		nu este cazul
CONDITII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	piată integrală	similar		similar
Ajustare pentru finanțare		€ 0,00		€ 0,00
Preț ajustat (EURO/mp)			€ 48,60	€ 81,90
Explicații ajustări		nu este cazul		nu este cazul
CHELTUIELI MEDATE DUPA CUMPARARE				
Cheeltuieli mediate dupa cumpere	fara	fara		fara
Ajustare pt. Cheltuieli		€ 0,00		€ 0,00
Preț ajustat (EURO/mp)			€ 48,60	€ 81,90
Explicații ajustări		nu este cazul		nu este cazul
CONDITII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	obiective	similar		similar
Ajustare pt. conditii de vânzare	(motivatia părților)	€ 0,00		€ 0,00
Preț ajustat (EURO/mp)			€ 48,60	€ 81,90
Explicații ajustări		nu este cazul		nu este cazul
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise		integral		integral
Ajustare pentru drepturi de proprietate		0%		0%

7	Preț ajustat (EURO/mp) Explicații ajustări	€ 48,60	€ 81,90	€ 63,00
	LOCALIZARE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Localizare	1 decembrie nr 24	STR STEFAN OCTAVIAN IOSIF	str ste fan cel mare nr 6 zona d
	Ajustare pentru localizare	zona a	-6%	-6%
	Explicații ajustări		-€ 2,92	-€ 3,78
	Front, forma, raport dimensiuni	30raport 1:0,9	ajustare datorată localizării inferioare	ajustare datorată localizării inferioare
	Ajustare pt. front, formă, dimensiuni	0%	25 m, raport 1:1,0	30 m, raport 10,8
	Explicații ajustări	nu este cazul	€ 0,00	8%
8	CARACTERISTICI FIZICE			
	Suprafața (mp)	853	760	707
	Ajustare pentru suprafața		2%	1%
	Explicații ajustări		ajustare funcție de suprafața (o suprafața mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafața (o suprafața mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)
	Topografia (planșitate)	PLAN	similar	similar
	Ajustare pt. topografie		0%	0%
	Explicații ajustări		€ 0,00	€ 0,00
	Acces șosea	PRINCIPAL	stradă SECUNDARA asfaltată	strada secundara macadam
	Ajustare pt. acces		2%	3%
	Explicații ajustări		€ 0,97	€ 1,89
	Regim înălțime	p+2	nu este cazul	nu este cazul
	Ajustare pentru construcție		p+2	p
	Explicații ajustări		0%	3%
	CARACTERISTICE ECONOMICE		€ 0,00	€ 1,89
	Utilități disponibile	CURRENT APA CANALIZARE gaz	la limita terenului	nu este cazul
	Ajustare pentru utilități		4%	pe teren
	Explicații ajustări		€ 1,94	3%
10	TIPUL TERENULUI	intravilan	reprezintă costurile de conectare la utilități pe ml aducțiune intravilan	reprezintă costurile de conectare la utilități pe ml aducțiune intravilan
	Ajustare pentru tipul zonei		0%	0%
			€ 0,00	€ 0,00

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 vliex zona d	str. albirilor zona c	stoaan si alicozona d
	Suprafata [mp]	1.630	DFERTA 2.144	oferță 3.442	oferță 1.993
	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 VANZARE (EURO/mp)	?	€ 47	€ 54	€ 35
1	CONDITII DE PIATĂ				
	Conditii ale pieței		DFERTA	oferță	oferță
	Ajustare pentru conditii ale pieței		-10%	-10%	-10%
	Preț ajustat (EURO/mp)		€ 42	€ 49	€ 32
	Explicații ajustări		marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării
2	RESTRICTII LEGALE				
	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
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
3	CONDITII DE FINANTARE				
	Conditii de finantare	plată integrală	similar	similar	similar
	Ajustare pentru finantare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (EURO/mp)		€ 42,30	€ 48,60	€ 31,50
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
4	CHELTUIELI IMEDIATE DUȚA CUMPARARE				
	Cheeltuieli imediate dupa cumpere	fara	fara	fara	fara
	Ajustare pt. Cheeltuieli		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (EURO/mp)		€ 42,30	€ 48,60	€ 31,50
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
5	CONDITII DE VANZARE				
	Conditii de vânzare	obiective	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
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
6	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	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	LOCALIZARE			
	Localizare	str 1 decembrie 1918 zona a	str albinelor zona c	sioan slaviczona d
	Ajustare pentru localizare	6%	4%	6%
	Explicații ajustări	€ 2,54	€ 1,94	€ 1,89
	Front, forma, raport dimensiuni	ajustare datorată localizării INFERIOARE 18m, raport 1:6,6	ajustare datorată localizării inferioare 22 m, raport 1:7,1	ajustare datorată localizării inferioare 30 m, raport 1:4,05
	Ajustare pt. front, formă, dimensiuni	3%	3%	2%
	Explicații ajustări	€ 0,00	€ 1,46	€ 0,63
8	CARACTERISTICI FIZICE			
	Suprafața (mp)	1.630	3.442	1.993
	Ajustare pentru suprafața	2%	4%	1%
	Explicații ajustări	€ 0,85	€ 1,94	€ 0,32
	Topografia (planelizate)	PLAN	similar	similar
	Ajustare pt. topografie	0%	0%	0%
	Explicații ajustări	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Acces șosea	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Ajustare pt. acces	2%	2%	2%
	Explicații ajustări	€ 0,85	€ 0,97	€ 0,63
	Regim înaltime	p	P+4	p
	Ajustare pentru construcție	2%	-4%	2%
	Explicații ajustări	€ 0,85	-€ 1,94	€ 0,63
9	CARACTERISTICI ECONOMICE			
	Utilități disponibile	CURENT APA CANALIZARE gaz	la limita terenului	pe lterei
	Ajustare pentru utilități	4%	8%	8%
	Explicații ajustări	€ 1,69	€ 3,89	€ 2,52
	TIPUL TERENULUI	intravilan	intravilan	intravilan
	Ajustare pentru tipul zonei	0%	0%	0%
	Explicații ajustări	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

10	CEA MAI BUNA UTILIZARE	rezidențial	rezidențial comercial	rezidențial
	Ajustare pentru Cea mai bună utilizare	-2%	-2%	0%
	Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Preț ajustat (EURO/mp)	48,22	58,89	38,12
	Ajustare totală netă	(absolut) 12%	€ 5,82	€ 7,19
	Ajustare totală brută	(absolut) 16%	€ 7,71	€ 13,22
			24%	19%
				€ 0,00

Nr crt	Suprafață (mp)	Valoare unitară (euro/mp)	Valoare piață (euro)	Valoare 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

ABORDAREA PRIN PIATA (pentru teren) zona Ba municipiului teren p public

1 Euro= 4,9491 Lei

	TEREN CONSIDERAT LIBER	STR PROGRESUL ZONA B	o mlaie zona d	STR STEFAN OCTAVIAN IOSIF ZONA D	str stefan octavian iosif zona d
1	Suprafata [mp]	888	DFERTA	oferta	oferta
	Front si raportul laturilor	30raport 1:1,0	760	600	707
	PREȚ VÂNZARE (EURO/mp)	?	32 m, raport 1:0,8	25 m, raport 1:1,0	30 m, raport 10,8
	CONDITII DE PIATA		€ 54	€ 91	€ 70
2	Conditii ale pietei				
	Ajustare pentru conditii ale pietei		DFERTA	oferta	oferta
	Preț ajustat (EURO/mp)		-10%	-10%	-10%
	Explicatii ajustări		€ 49	€ 82	€ 83
3	RESTRICȚII LEGALE		marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării
	Restricții legale	fara restrictii	FARA RESTRICȚII	FARA RESTRICȚII	FARA RESTRICȚII
	Ajustare pentru restrictii legale		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (EURO/mp)		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
4	Explicatii ajustări		€ 48,60	€ 81,90	€ 63,00
	CONDITII DE FINANȚARE				
	Conditii de finanțare	plată integrală	similar	similar	similar
	Ajustare pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
5	Preț ajustat (EURO/mp)		€ 48,60	€ 81,90	€ 63,00
	Explicatii ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	CHELTUIELI IMEDIATE DUPA CUMPARARE				
	Cheltuieli imediate dupa cumpara	fara	fara	fara	fara
6	Ajustare pt. Cheltuieli		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (EURO/mp)		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Explicatii ajustări				
	CONDITII DE VANZARE				
7	Conditii de vânzare	obiective	similar	similar	similar
	Ajustare pt. conditii de vânzare	(motivajia părților)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (EURO/mp)		€ 48,60	€ 81,90	€ 63,00
	Explicatii ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
8	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise		integral	integral	integral

	Ajustare pentru drepturi de proprietate	0%	€ 48,60	0%	€ 63,00
	Pret ajustat (EURO/mp)	nu este cazul	€ 81,90	nu este cazul	0%
	Explicații ajustări				nu este cazul
7	LOCALIZARE				
	Localizare	STR PROGRESULUI ZONA B		STR STEFAN OCTAVIAN IOSIF	
	Ajustare pentru localizare	zona a		ZONA D	
	Explicații ajustări		-€ 1,94	-4%	-4%
	Front, forma, raport dimensiuni	30raport 1:1,0		ajustare datorată localizării inferioare	ajustare datorată localizării inferioare
	Ajustare pt. front, formă, dimensiuni		1%	25 m, raport 1:1,0	30 m, raport 10,8
	Explicații ajustări		€ 0,00	nu este cazul	1%
8	CARACTERISTICI FIZICE				
	Suprafața (mp)	888	760		707
	Ajustare pentru suprafața		-2%	-2%	-2%
	Explicații ajustări		-€ 0,97	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)
	Topografia (planitate)	PLAN	similar	similar	similar
	Ajustare pt. topografie		0%	0%	0%
	Explicații ajustări		€ 0,00	nu este cazul	€ 0,00
	Acces șosea	SECUNDAR ASFALT		stradă SECUNDARA asfaltată	strada secundara macadam
	Ajustare pt. acces		0%	2%	2%
	Explicații ajustări		€ 0,00	€ 0,00	€ 1,26
	Regim înaltime	p+2	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Ajustare pentru construcție		0%	p+1	p
	Explicații ajustări		€ 0,00	1%	3%
9	CARACTERISTICI ECONOMICE				
	Utilități disponibile	IN ZONA		nu este cazul	nu este cazul
	Ajustare pentru utilități		la limita terenului	in zonal	pe teren
	Explicații ajustări		4%	6%	3%
	TIPUL TERENULUI	in pavilii	€ 1,94	reprezintă costurile de conectare la utilități pe ml aducțiune intravilan	reprezintă costurile de conectare la utilități pe ml aducțiune intravilan
	Ajustare pentru tipul zonei		0%	0%	0%
			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Explicații ajustări	rezidențial	nu este cazul rezidențial	nu este cazul rezidențial
10 CEA MAI BUNA UTILIZARE			
Ajustare pentru Cea mai bună utilizare	0%	0%	0%
Explicații ajustări	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret ajustat (EURO/mp)	47,63	82,72	64,89
Ajustare totală netă	(absolut) (procentual) -2%	-€ 1,07 -2%	€ 0,72 1%
Ajustare totală brută	(absolut) (procentual) 9%	€ 4,96 9%	€ 10,75 14%

Nr crt	Suprafață (mp)	Valoare unitară (euro/mp)	Valoare piață (euro)	Valoare piață (lei)
1	888	47,63	42.295	209.300

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



ABORDAREA PRIN PIATA (pentru teren) zona C a municipiului teren public peste 1000 mp

1 Euro= 4,9491 Lei

TEREN CONSIDERAT LIBER	STR. SOMES 20 ZONA C	gradina vîlci zona d	si albinelor zona c	si osten si vîlci zona d
Suprafata [mp]	1.360	DFERTA	oferta	oferta
Front si raportul latimilor	20raport 1:3.4	18m, raport 1:5.6	22 m, raport 1:7,1	30 m, raport 1:4,05
PREȚ VÂNZARE (EURO/mp)	?	€ 47	€ 54	€ 35
CONDITII DE PIATA				
Conditii ale pietei		DFERTA	oferta	oferta
Ajustare pentru conditii ale pietei		-10%	-10%	-10%
Preț ajustat (EURO/mp)		€ 42	€ 49	€ 32
Explicatii ajustări		marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării
RESTRICTII LEGALE				
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
CONDITII DE FINANȚARE				
Conditii de finantare	plata integrală	similar	similar	similar
Ajustare pentru finantare		€ 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
CHELTUIELI IMEDIATE DUPA CUMPARARE				
Cheletuiri imediate dupa cumparare	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
CONDITII DE VÂNZARE				
Conditii de vânzare	obiective	similar	similar	similar
Ajustare pt. conditii de vânzare	(motivata pârtilor)	€ 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
DREPTUL DE PROPRIETATE				
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	LOCALIZARE				
	Localizare	STR SOMES 28 ZONA C	grădina vililor zona d	str albinelor zona c	sloan slavicozona d
	Ajustare pentru localizare	zona C	2%	0%	2%
	Explicații ajustări		€ 0,85	€ 0,00	€ 0,63
	Front, forma, raport dimensiuni	20raport 1:3,4	ajustare datorată localizării INFERIOARE	ajustare datorată localizării inferioare	ajustare datorată localizării inferioare
	Ajustare pt. front, formă, dimensiuni		18m, raport 1:5,6	22 m, raport 1:7,1	30 m, raport 1:4,05
	Explicații ajustări		2%	2%	0%
	Ajustare pt. front, formă, dimensiuni		€ 0,00	€ 0,97	€ 0,00
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
8	CARACTERISTICI FIZICE				
	Suprafața (mp)	1.360	2.144	3.442	1.993
	Ajustare pentru suprafața		2%	4%	0%
	Explicații ajustări		ajustare funcție de suprafața (o suprafața mai mare se tranzacționează cu pret unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafața (o suprafața mai mare se tranzacționează cu pret unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafața (o suprafața mai mare se tranzacționează cu pret unitar mai mic)
	Topografia (planitate)	PLAN	similar	similar	similar
	Ajustare pt. topografie		0%	0%	0%
	Explicații ajustări		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Acces șosea	PRINCIPAL	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Ajustare pt. acces		2%	2%	2%
	Explicații ajustări		€ 0,85	€ 0,97	€ 0,63
	Regim înaltime	p+2	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Ajustare pentru construcție		2%	-4%	2%
	Explicații ajustări		€ 0,85	-€ 1,94	€ 0,63
9	CARACTERISTICI ECONOMICE				
	Utilități disponibile	LA LIMITA TERENULUI	la limita terenului	in zonal	pe literei
	Ajustare pentru utilități		0%	6%	-2%
	Explicații ajustări		€ 0,00	€ 2,92	€ 0,63
	Tipul terenului	intravilan	reprezintă costurile de conectare la utilități pe ml aducțiune intravilan	reprezintă costurile de conectare la utilități pe ml aducțiune intravilan	reprezintă costurile de conectare la utilități pe ml aducțiune intravilan
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE	rezidențial	rezidențial comercial	rezidențial comercial	rezidențial
	Ajustare pentru tipul zonei		0%	0%	0%
	Explicații ajustări		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Ajustare pentru tipul zonei		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

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

Anexa nr. 1

1 Euro= 4,9491 Lei

	TEREN CONSIDERAT LIBER	STR GRADINARILOR ZONA D	grecirea vikry zona d	sit abntelor zona d	skan slawo zone d
	Suprafata [mp]	6.640	DFERTA	oferță	oferță
	Front si raportul laturilor	20raport 1.08	18m, raport 1.6,6	22 m, raport 1.7,1	30 m, raport 1.4,05
	PREȚ VÂNZARE (EURO/mp)	?	€ 47	€ 54	€ 35
1	CONDITII DE PIATA				
	Conditii ale preței		DFERTA	oferță	oferță
	Ajustare pentru conditii ale preței		-10%	-10%	-10%
	Preț ajustat (EURO/mp)		€ 42	€ 49	€ 32
	Explicații ajustări		marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restricții 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
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
3	CONDITII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	plata integrală	similar	similar	similar
	Ajustare pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (EURO/mp)		€ 42,30	€ 48,60	€ 31,50
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
4	CHELTUIELI IMEDIATE DUȚA CUMPARARE				
	Cheptuile imediate dupa cumpă	fara	fara	fara	fara
	Ajustare pt. Cheltuieli		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (EURO/mp)		€ 42,30	€ 48,60	€ 31,50
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
5	CONDITII DE VÂNZARE				
	Conditii de vânzare	obiective	similar	similar	similar
	Ajustare pt. conditii de vânzare	(motivajta părților)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (EURO/mp)		€ 42,30	€ 48,60	€ 31,50
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
6	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral

	Ajustare pentru drepturi de proprietate		0%		0%	0%
	Preț ajustat (EURO/mp)		€ 42,30		€ 48,60	€ 31,50
	Explicații ajustări		nu este cazul		nu este cazul	nu este cazul
7	LOCALIZARE					
	Localizare	STR GRADINARILORZONA D				solan slaviczona d
	Ajustare pentru localizare	zona D	0%		-2%	0%
	Explicații ajustări		€ 0,00		-€ 0,97	€ 0,00
	Front, forma, raport dimensiuni	20raport 1:08	ajustare datorată localizării INFERIOARE	ajustare datorată localizării inferioare		ajustare datorată localizării inferioare
			18m, raport 1:6,6	22 m, raport 1:7,1	10%	30 m, raport 1:4,05
	Ajustare pt. front, formă, dimensiuni		10%			6%
	Explicații ajustări		nu este cazul		€ 4,86	€ 1,89
8	CARACTERISTICI FIZICE					
	Suprafața (mp)	6.640	2.144	3.442		1.993
	Ajustare pentru suprafața		-4%		-3%	-6%
	Explicații ajustări		ajustare funcție de suprafața (o suprafața mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafața (o suprafața mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)		ajustare funcție de suprafața (o suprafața mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)
	Topografia (planșetate)	PLAN	similar	similar		nicăi
	Ajustare pt. topografie		0%		0%	0%
	Explicații ajustări		€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00
	Acces șosea	MACADAM	nu este cazul	stradă SECUNDARA asfalt		stradă SECUNDARA asfal
	Ajustare pt. acces		-2%		-2%	-2%
	Explicații ajustări		-€ 0,85		-€ 0,97	-€ 0,63
	Regim înaltime	P	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul
	Ajustare pentru construcție		P	P+4		P
	Explicații ajustări		0%	-4%		0%
	Ajustare pentru construcție		€ 0,00		-€ 1,94	€ 0,00
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul
9	CARACTERISTICI ECONOMICE					
	Utilități disponibile	IN ZONA	la limita terenului	in zonai		pe teren
	Ajustare pentru utilități		-3%		0%	-3%
	Explicații ajustări		-€ 1,27		€ 0,00	-€ 0,95
	TIPUL TERENULUI	curavilan	reprezintă costurile de conectare la utilități pe ml aducțiune intravilan	reprezintă costurile de conectare la utilități pe ml aducțiune intravilan		reprezintă costurile de conectare la utilități pe ml aducțiune intravilan
	Ajustare pentru tipul zonei		0%		0%	0%
			€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00

Explicații ajustări	TOATE DOMENIILE	nu este cazul rezidenții comerciale	nu este cazul rezidenții comerciale	nu este cazul rezidenții
10 CEA MAI BUNA UTILIZARE		-1%	-1%	2%
Ajustare pentru Cea mai bună utilizare		-€ 0,42	-€ 0,49	€ 0,63
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Preț ajustat (EURO/mp)		42,30	47,63	30,56
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 0,10	-€ 1,07	-€ 1,05
	(procentual)	0%	-2%	-3%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 8,56	€ 10,79	€ 6,09
	(procentual)	18%	20%	17%
Nr crt	Suprafață (mp)	Valoare unitară (euro/mp)	Valoare plată (euro)	Valoare piață (lei)
1	6.640	30,56	202.918	1.004.300

este cea a comparabilei 3 în urma ajustărilor, întrucât acestea are corecția totală brută (%) ce a mai mică.



CARTE FUNCİARĂ NR. 109698
COPIE

Carte Funciară Nr. 109698 Carei

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:12739 Carei
Nr. topografic:6505/2, 6511/2 Carei

Adresa: Loc. Carei, Str Tireamului, Nr. 27, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	109698	2.068	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	109698-C1	Loc. Carei, Str Tireamului, Nr. 27, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:348 mp; S. construita desfasurata:348 mp; Gradinita nr. 5 tip P
A1.2	109698-C2	Loc. Carei, Str Tireamului, Nr. 27, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:30 mp; S. construita desfasurata:30 mp; Atelier tip P

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1507 / 20/05/1998		
Dispozitie nr. 5, din 19/01/1998;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza Deciziei nr. 155/1969 in seria rang. inch. nr. 445/1969 cf. dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 12739 Carei)	/ B.8 A1, A1.1, A1.2
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ȘCOALA GENERALA NR. 3 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 12739 Carei)	/ B.7 A1, A1.1, A1.2
33359 / 23/09/2022		
Act Notarial nr. 5619, din 13/07/2022 emis de Cheresiesiu David Zsolt;		
B3	se noteaza actualizare informatii cadastrale prin: atribuirea numarului cadastral 109698, modificarea suprafetei de teren prin diminuare de la 2145 mp. la 2068 mp. si se inscrie suprafata masurata a terenului de 2068 mp.	A1, A1.1, A1.2
Act Administrativ nr. 13262/A, din 05/07/2022 emis de Primaria Carei;		
B4	se actualizeaza constructiile de sub A1.1 si A1.2 si se inscrie regimul de inaltime tip P	A1, A1.1, A1.2
Act Administrativ nr. 13928, din 14/07/2022 emis de Primaria Carei;		
B5	se noteaza schimbarea destinatiei constructiei de sub A.1.2, din constructii administrative social cultural, in constructii anexa	A1.2 A1, A1.1
Act Administrativ nr. 13262, din 05/07/2022 emis de Primaria Carei;		
B6	se noteaza adresa imobilului in str. Tireamului nr. 27	A1, A1.1, A1.2
Act Administrativ nr. 157, din 07/06/2022 emis de Consilul local al Municipiului Carei;		
B7	se noteaza radierea dreptului de administrare de sub B 2.1	A1, A1.1, A1.2
Act Administrativ nr. 158, din 07/06/2022 emis de Consilul local al Municipiului Carei;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL CAREI , CIF:4481160, domeniul public	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

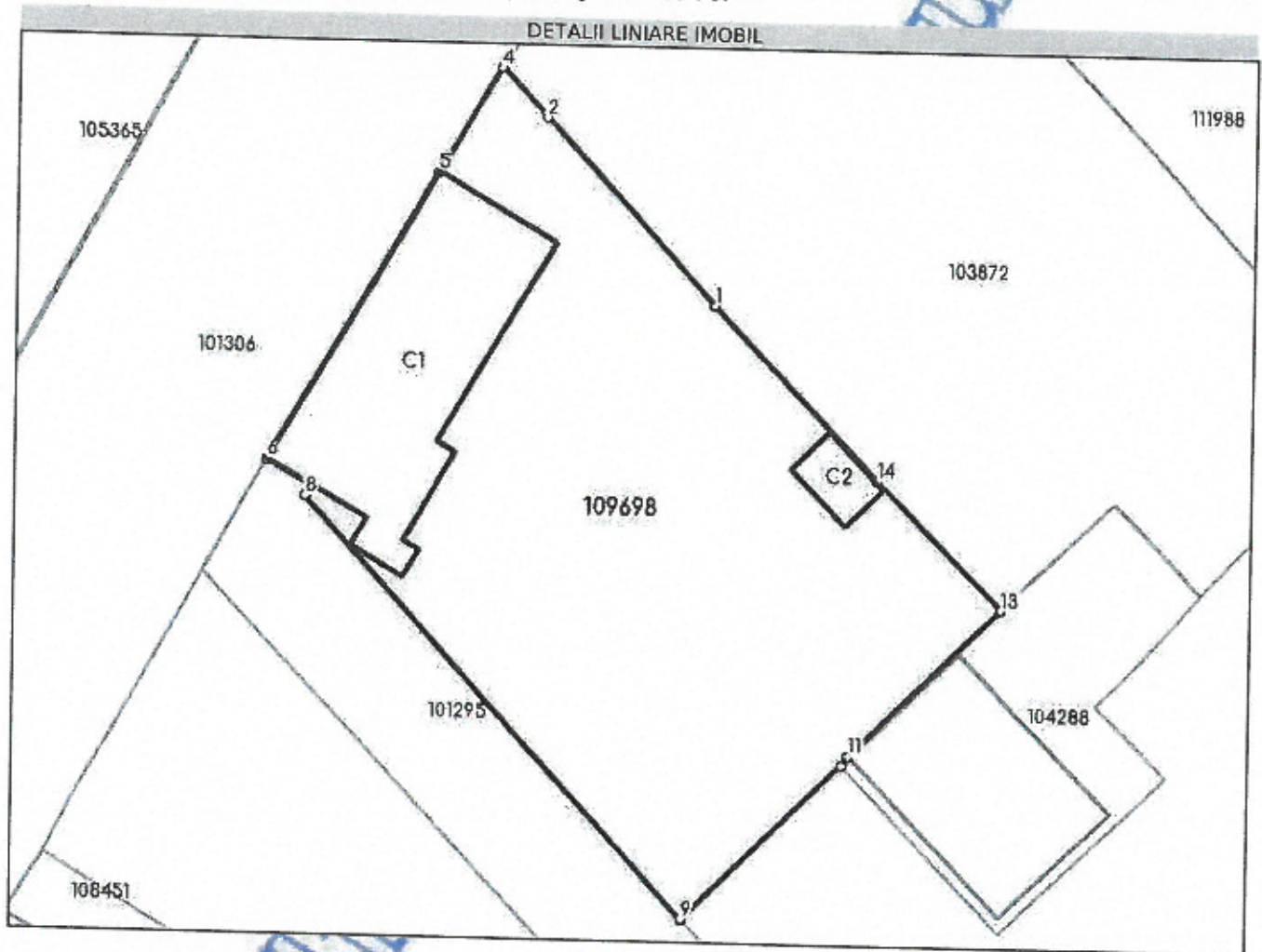
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Neutilizabil în Circuitul
Civil

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
109698	2.068	

* 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	curți construcții	DA	2.068	-	-	6505/2, 6511/2 Carei	
2	curți construcții	DA	1.959	-	-	6511/2 Carei	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	109698-C1	construcții administrative și social culturale	348	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:348 mp; S. construita desfasurata:348 mp; Gradinita nr. 5 tip P
A1.2	109698-C2	construcții anexa	30	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:30 mp; S. construita desfasurata:30 mp; Atelier tip P

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.978

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	5.568
3	4	0.08
4	5	10.242
5	6	28.021
6	7	4.307
7	8	0.989
8	9	47.156
9	10	18.66
10	11	1.0
11	12	17.866
12	13	0.004
13	14	15.06
14	1	19.95

** 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 FUNCIARĂ NR. 111692
COPIE

Carte Funciară Nr. 111692 Carei

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Carei, Str Liszt Ferenc, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	111692	Din acte: 47 Masurata: 46	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3181 / 15/02/2019		
Act Notarial nr. 858, din 15/02/2019 emis de Hatvani Hajnal; Act Administrativ nr. 27999, din 29/11/2018 emis de OCPI SATU MARE;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 111692 a imobilului cu numarul cadastral 111692/Carei, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 102569 inscris in cartea funciara 102569;	A1
Act Notarial nr. 1348, din 13/08/2018 emis de Micu Elena Minerva:		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) SILAGHI TIBERIU , si sotia 2) SILAGHI ANDREA , bun comun <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102569/Carei, inscrisa prin incheierea nr. 10529 din 14/08/2018;</i>	A1 / B-5
Act Administrativ nr. 27999, din 29/11/2018 emis de OCPI SATU MARE;		
B3	se noteaza existenta propunerii de admitere a documentatiei cadastrale de dezmembrare, avizata sub nr. 27999 din 29.11.2018 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102569/Carei, inscrisa prin incheierea nr. 20467 din 06/12/2018;</i>	A1
Act Notarial nr. 858, din 15/02/2019 emis de Hatvani Hajnal; Act Administrativ nr. 27999, din 29/11/2018 emis de OCPI SATU MARE;		
B4	se radiaza notarea de sub B 3	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare in seria rangului inch. cf. 10529/2018 dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SILAGHI TIBERIU , si sotia 2) SILAGHI ANDREA , bun comun	/ B.6 A1
10714 / 06/05/2019		
Act Notarial nr. 2186, din 03/05/2019 emis de Cherestiesiu Zsolt;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL CAREI , CIF:4481160, domeniul public, bun propriu	A1

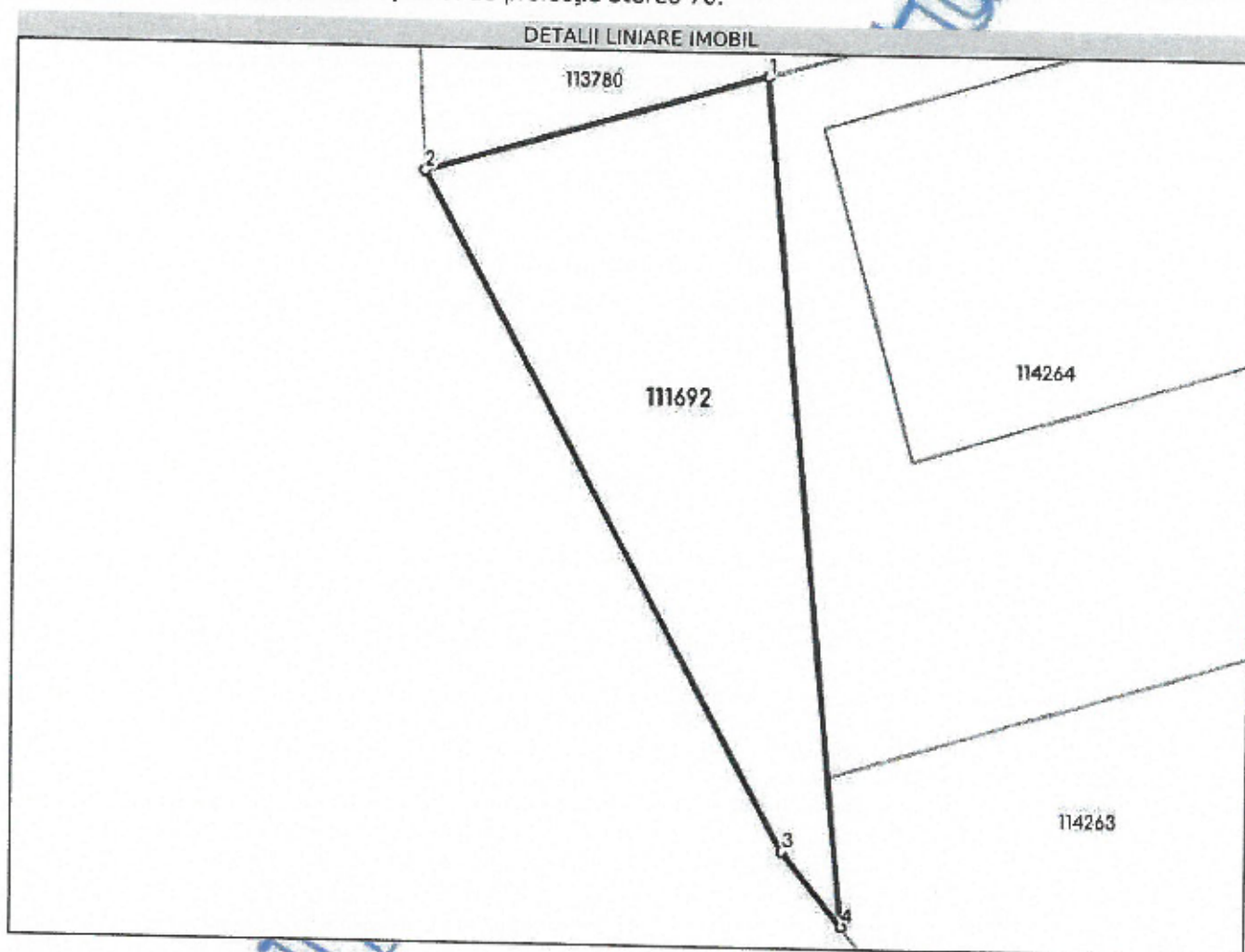
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
111692	Din acte: 47 Masurata: 46	

* 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	curți constructii	DA	46	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.107
2	3	13.168
3	4	1.641
4	1	14.628

** 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. 113225
COPIE

Carte Funciară Nr. 113225 Carei

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Carei, Piata Avram Iancu, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113225	3.745	Teren neimpregmuit; Piata Avram Iancu

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
26597 / 25/08/2021		
Act Notarial nr. 5679, din 24/08/2021 emis de Cherestesiu Zsolt; Act Notarial nr. 151, din 16/09/2021 emis de Cherestesiu Zsolt; Act Administrativ nr. 18637, din 09/06/2021 emis de OCPI SATU MARE;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 113225 a imobilului cu numărul cadastral 113225 / UAT Carei, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 112454 înscris în cartea funciara 112454;	A1
Act Normativ nr. 967, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 21829, din 05/03/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAREI; Act Administrativ nr. 3945, din 05/03/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAREI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL CAREI , CIF:4481160, Domeniul Public <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 112454/Carei, înscrisa prin incheierea nr. 6149 din 05/03/2020;</i>	A1
Act Administrativ nr. 18637, din 09/06/2021 emis de OCPI Satu Mare;		
B3	se noteaza existenta propunerii de admitere a documentatiei cadastrale de dezmembrare avizata sub nr.18637 din 09.06.2021 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 112454/Carei, inserisa prin incheierea nr. 18649 din 09/06/2021;</i>	A1
Act Notarial nr. 5679, din 24/08/2021 emis de Cherestesiu Zsolt; Act Notarial nr. 151, din 16/09/2021 emis de Cherestesiu Zsolt; Act Administrativ nr. 18637, din 09/06/2021 emis de OCPI SATU MARE;		
B4	se noteaza radierea notarii existentei propunerii de admitere a documentatiei cadastrale de dezmembrare de sub B.3	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

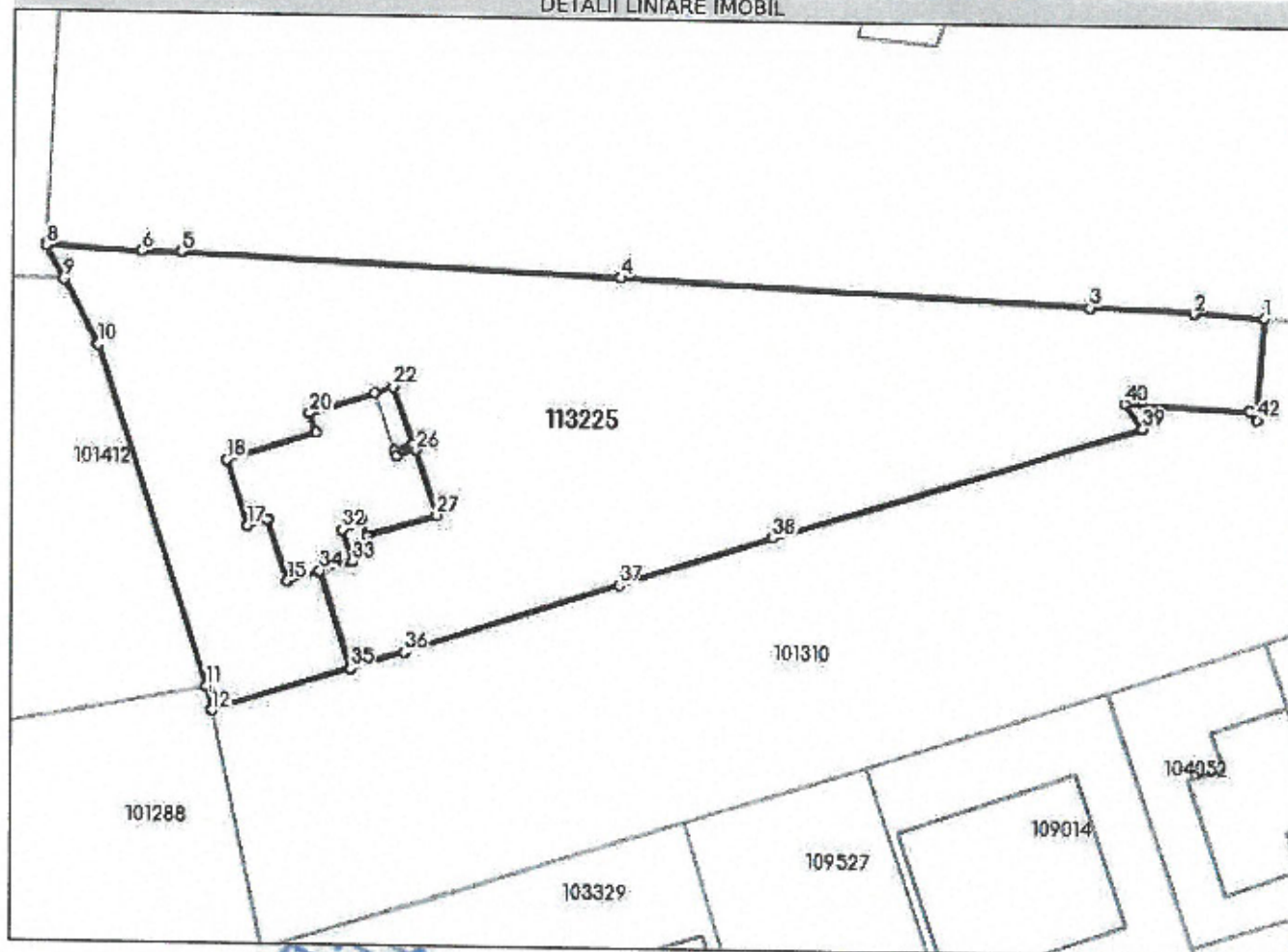
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113225	3.745	Piata Avram Iancu

* 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	curți constructii	DA	3.745	-	2973/a	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	8.262
4	5	49.914
7	8	0.219
10	11	40.692
13	14	11.533
16	17	2.456
19	20	2.347

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
2	3	11.809
5	6	4.492
8	9	4.295
11	12	2.792
14	15	3.85
17	18	7.81
20	21	7.691

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
3	4	53.816
6	7	10.776
9	10	8.306
12	13	16.423
15	16	7.389
18	19	10.566
21	22	2.2

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	6.85	23	24	2.2	24	25	0.709
25	26	2.326	26	27	7.771	27	28	8.158
28	29	2.087	29	30	1.169	30	31	0.5
31	32	1.337	32	33	3.831	33	34	3.845
34	35	11.533	35	36	6.33	36	37	25.872
37	38	18.24	38	39	44.234	39	40	3.472
40	41	14.49	41	42	1.237	42	1	11.572

** 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. 113226
COPIE

Carte Funciară Nr. 113226 Carei

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Carei, Piata Avram Iancu, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113226	15	Teren neimprejmuț; Piata Avram Iancu

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
26597 / 25/08/2021		
Act Notarial nr. 5679, din 24/08/2021 emis de Cherestesiu Zsolt; Act Notarial nr. 151, din 16/09/2021 emis de Cherestesiu Zsolt; Act Administrativ nr. 18637, din 09/06/2021 emis de OCPI SATU MARE;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 113226 a imobilului cu numărul cadastral 113226 / UAT Carei, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 112454 înscris în cartea funciara 112454;	A1
Act Normativ nr. 967, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 21829, din 05/03/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAREI; Act Administrativ nr. 3945, din 05/03/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAREI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL CAREI , CIF:4481160, Domeniul Public <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 112454/Carei, înscrisa prin incheierea nr. 6149 din 05/03/2020;</i>	A1
Act Administrativ nr. 18637, din 09/06/2021 emis de OCPI Satu Mare;		
B3	se noteaza existenta propunerii de admitere a documentatiei cadastrale de dezmembrare avizata sub nr.18637 din 09.06.2021 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 112454/Carei, inserisa prin incheierea nr. 18649 din 09/06/2021;</i>	A1
Act Notarial nr. 5679, din 24/08/2021 emis de Cherestesiu Zsolt; Act Administrativ nr. 18637, din 09/06/2021 emis de OCPI SATU MARE; Act Notarial nr. 151, din 16/09/2021 emis de Cherestesiu Zsolt;		
B4	se noteaza radirea notarii existentei propunerii de admitere a documentatiei cadastrale de dezmembrare de sub B.3	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

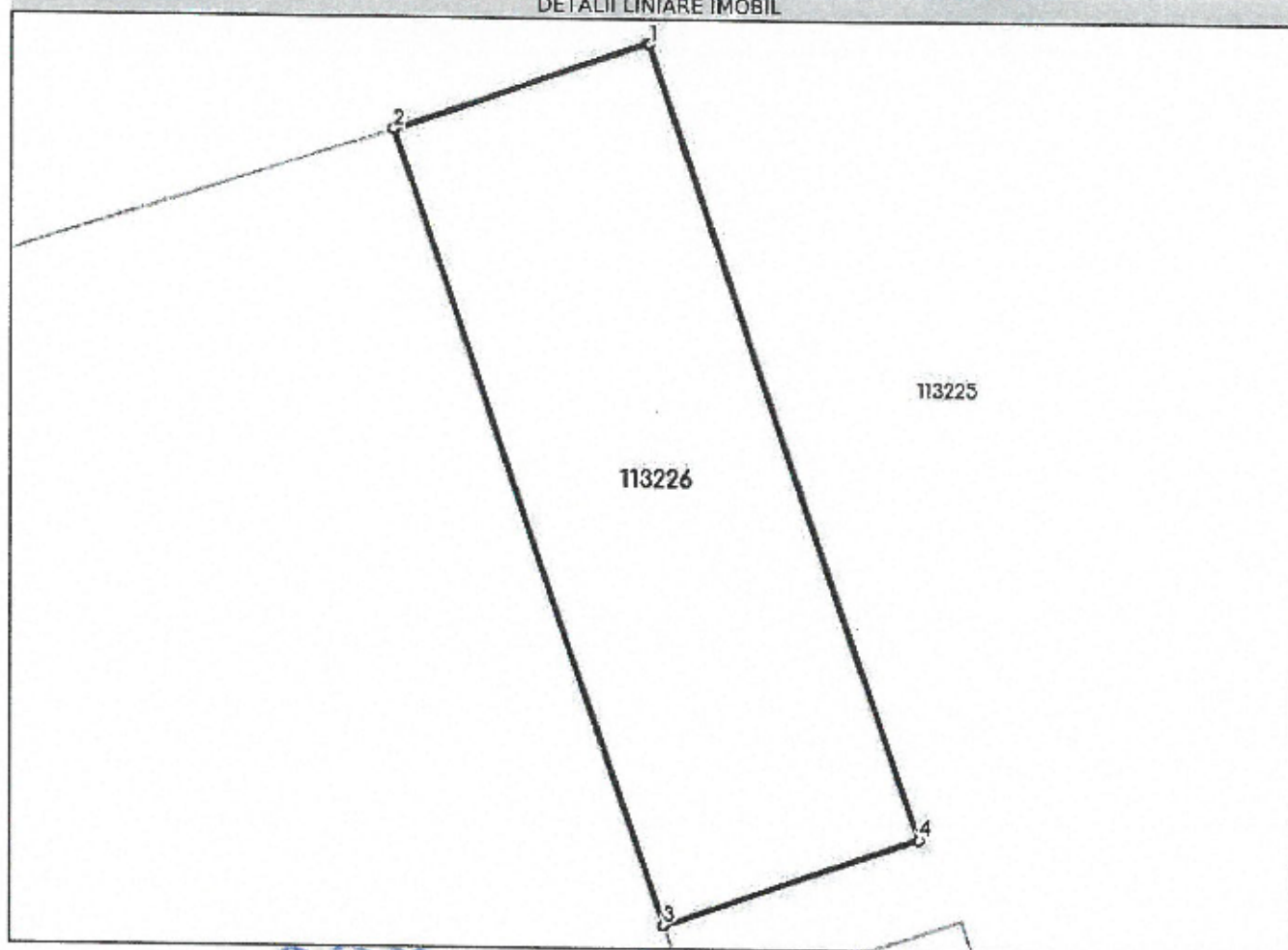
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113226	15	Piata Avram Iancu

* 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	curți constructii	DA	15	-	2973/a	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.2
2	3	6.85
3	4	2.2
4	1	6.85

** 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 piată 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 144/09.05.2023

Nr. crt	Nr. Inv.	Denumire teren	Adresa	Nr.CF	Nr. top	Suprafata mp	Valoarea initiala	Diferenta din evaluare	Valoarea reevaluată	Evaluare / Reevaluare	Domeniul
1	1247	Teren al Centrului de educatie inclusiva (Fosta Gradinita nr.5)	Str. Tireamului nr.27	109698	109698	2068	196,779.00	138,511.04	335,290.04	Reevaluare	Public
2	1892	Teren intravilan str.Liszt Ferenc	Str. Liszt Ferenc	111692	111692	46	148.54	10,694.84	10,843.38	Reevaluare	Public
3	5042	Teren intravilan (Piata Avram Iancu)	Piata Avram Iancu	113226	113226	15	837,060.00	49,268.38	886,328.38	Reevaluare	Public
TOTAL								1,033,987.54	198,474.26	1,232,461.80	

Președinte de ședință
Zoltán FAZAKAS

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

