

HOTĂRÂREA Nr. 145 / 09.05.2023

privind aprobarea majorării valorilor de inventar a unui mijloc fix, vestiare în Parcul Dendrologic, 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. 9521/05.05.2023 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea majorării valorilor de inventar a unui mijloc fix, vestiare în Parcul Dendrologic, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public,

Având în vedere :

Raportul de specialitate nr. 9531/05.05.2023 al Serviciului Patrimoniu Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol.

Raportul de evaluare nr. 8173/20.04.2023 a unor mijloace fixe, vestiare în Parcul Dendrologic, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public, înscrise în CF nr 111368 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 8173/20.04.2023 a unor mijloace fixe, vestiare în Parcul Dendrologic, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public, înscrise în CF nr 111368 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. Municipiului 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 OPRÎTOIU

Carei, 09.05.2023
Red./Dact. A.C.O./G.M.T

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

Nr. total al consilierilor în funcție – 18

Nr. total al consilierilor prezenți – 15

Nr. total al consilierilor absenți – 3

Voturi pentru - 15

Voturi împotriva -

Abțineri -

CONSILIUL LOCAL CAREI
NR. 8173
DATA 20.04.2023
REPARTIZAT:

RAPORT DE EVALUARE

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

LUCRARE EFECUATA CONFORM ACHIZITIIEI SEAP :DA32794827.



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

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al *evaluatorului* și al *destinatarului*

EXECUTANT
EC.FOGAȘ EMILIAN HORĂȚIU
Membru titular ANEVAR
LEG: 12609

APRILIE 2023

1. SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării

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

REEVALUARE CONSTRUCȚII DOMENIUL PUBLIC

Nr.	Nr.Inv.	Denumire construcție	Adresa	Nr.CF	Suprafata mp	Valoare	Reevaluare	I
3	1596	Revitalizarea gradinii aferente Castelul Karolyi-Constructie vestiare C5 si plantari arbori	Str.1 Decembrie 1918	111368	104	163.102,04	Reevaluare	Pul

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 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

Descrierea proprietatii

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 și privat al Municipiului Carei

Accesul

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

Asigurarea cu utilitati

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

Abordarea evaluarii proprietatii este conform prevederilor Standardelor

- SEV – 100 “Cadru general” – Standardele de Evaluare;
 - SEV 101- “Termenii de referinta ai evaluarii”- Standardele de Evaluare;
 - SEV 102-“ Implementarea”- Standardele de Evaluare;
 - SEV 103-“ Raportarea evaluarii”- Standardele de Evaluare;
 - SEV 105 Abordări și metode de evaluare;
 - SEV 230 – “Drepturi asupra proprietatii imobiliare”- Standardele de Evaluare;
 - GME 630 Ghidul metodologic de Evaluarea bunurilor imobile. și cadrul legal conform legislației în vigoare.
- STANDARDELE DE EVALUARE a BUNURILOR 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 imobilizărilor corporale și stabilirea valorii de intrarea mijloacelor fixe.
- ❖ OrdinulMF3471/2008 - privindreevaluareaactivelor fixe din patrimonial instituțiilor publice.
- ❖ ORDONANȚA nr. 3 din 13 ianuarie 2005; ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 103 din 4 octombrie 2007; LEGEA nr. 79 din 8 aprilie 2008.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- (1) Partea introductivă
- (2) Premisele evaluarii -în care se gasesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluarii
- (3) Prezentarea datelor - în care sunt prezentate atât proprietatea imobiliară analizată cât și informații de pe piața 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 CONSTRUCTII DOMENIUL
 PUBLIC**

lr.crt	Nr.Inv.	Denumire constructie	Adresa	Nr.CF	Suprafat a mp	Val totala	
3	1596	Revitalizarea gradinii aferente Castelul Karolyi-Constructie vestiare C5 si plantari arbori	Str.1 Decembrie 1918	111368	104	416.350+49325	465675

Pentru structurile constructive ale constructiilor sau utilizat-

Datele tehnice din fisele de calcul anexate la prezentul raport: fişe realizate în baza Cataloagelor IROVAL
 autor ing CORNELIU ŞCHIOPU - COSTURI DE RECONSTRUIRE - COSTURI DE
 ÎNLOCUIRE- CLADIRI REZIDENTIALE ADMINISTRATIVE,INVATAMINT SI
 CONSTRUCTII SPECIALE SUPRATERANE
 din lucrarea Costuri de Reconstrucție- Costuri de Înlocuire, autor ing.Corneliu Şchiopu, Editura
 IROVAL, Bucureşti.2018- cu indicii de actualizare pe perioada 2021-2022.
 PROGRAMUL KOST.

Evaluator autorizat
Membru titular ANEVAR:
ec. Fogas Emilian Horatiu
 LEG.12609

APRILIE 2023

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 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 și a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul 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
- 4.1.2 Abordarea prin Metoda costului de reconstructive sau inlocuire net
- 4.1.3 Estimarea deprecierii
- 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 constructii din patrimoniul domeniului public al municipiului CAREI.- (conform listei)

REEVALUARE CONSTRUCTII DOMENIUL PUBLIC

Nr.Inv.	Denumire constructie	Adresa	Nr.CF	Suprafat a mp	Valoare	Nr.crt
.596	Revitalizarea gradinii afereinte Castelul Karolyi-Constructie vestiare C5 si plantari arbori REEVALUARE CONSTRUCTII DOMENIUL PUBLIC	Str.1 Decembrie 1918	111368	104	163.102,04	3

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.* -,*

In vederea inregistrării in evidenta contabila 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

2.3. Destinatar și solicitant :

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

Solicitant este **UAT MUNICIPIUL CAREI**.

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

2.4. Bazele evaluării

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

Principalele ipoteze 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;
- ✓ 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 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 străzi – sunt elementele componente puse în operă –macadam cilindrat, straturi de asfalt, borduri, pavaje

Evaluatorii au utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-au avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatori nu avea 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 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 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 la construcțiile catalogate în stare buna, foarte bună sau satisfăcătoare în funcție de prezentarea la inspecție , la data raportului, în funcție de prevederile GEV 500.

Fișele de calcul cuprind – elemente din cataloagele amintite ,pe tipuri constructive

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 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 26.03.-01-04.2023 Evaluarea a fost efectuată in perioada 01.04-0404 2023

.Data raportului de evaluare este 04.04.2022.

2.6. Data inspecției

Inspectia proprietăților imobiliare a fost efectuată de către evaluator Fogas Emilian Horatiu, în perioada de , identificarea realizându-se după hartile puse la dispoziția evaluatorilor de către reprezentantii Primăriei MUNICIPIULUI CAREI și după reperele indicate prin reprezentanti, care poartă întreaga responsabilitate pentru veridicitatea informațiilor pe care le-a furnizat MARTIE- APRILIE 2022.

Informațiile au fost culese în limitele legale permise și cunoștințele evaluatorului, existând 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 si suprafețe care au condus la identificare conform documentației atașată la Dosarul de inaintare a raportului ;
- ✓ Informații preluate din baza de date cu caracter confidential 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 si 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 catre reprezentantul autorizat din partea clientului; corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de catre evaluatori sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat dupa 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

3.1 Identificarea proprietatii

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

REEVALUARE CONSTRUCTII DOMENIUL PUBLIC

Nr.Inv.	Denumire constructie	Adresa	Nr.CF	Suprafata mp	Valoare	Reevaluare	D
1596	Revitalizarea gradinii aferente Castelul Karolyi-Constructie vestiare C5 si plantari arbori	Str.1 Decembrie 1918	111368	104	163.102,04	Reevaluare	Pub

3.2 Descrierea juridica

Îl reprezintă proprietățile imobiliare construcții din patrimoniul domeniului public al municipiului CAREI

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.

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 costului de înlocuire net

Scopul evaluării patrimoniale este stabilirea valorii ramase actualizate a activelor corespunzătoare lunii **MARTIE 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 construcțiilor 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 prețurilor din 01.01.1965;
2. Actualizarea valorii de reconstrucție la prețul 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 să 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 forma de cost unitar pe unitate de suprafață sau de volum, utilizând costuri cunoscute ale unor structuri similare, ajustate prin condiții ale pietei sau eventual pentru diferite fizice.

- Metoda costurilor segregate, metoda ce utilizeaza costuri unitare pentru diferite substructuri și exprimate in unitati de masura adecvate. Metoda se bazeaza pe costuri normate pentru diferite parti componente ale bunului imobil, costuri care apoi sunt asamblate și combinate intr-o estimare de cost finala.
- Metoda devizelor, metoda considerata a fi cea mai completa și mai precisa in care se face un calcul in care se reflecta cantitatea și calitatea materialelor utilizate și categoriile de manopera necesara, la care se adauga cheltuielile conexe.

Dupa calcularea costului de inlocuire a intregii structuri a strazilor se va aplica un coeficient de depreciere, apreciata de evaluator cu ocazia inspectiei in teren pentru evaluarea activului.

Evaluarea CLADIRE s-a realizat conform Metodologiei pentru evaluarea cladirilor si constructor speciale din grupele 1 si 2 - indicativ GV-0001/0-95 - aprobat M.L.P.A.T. cu ordinul 32/N/16.10.1995, de asemenea s-a avut in vedere HG nr. 2139/2004 (in care s-a facut o unificare a grupelor 1 cladiri si 2 constructii speciale) si in care se prevede ca in lipsa documentatiei tehnico-economice de executie, evaluarea prin valoarea de reconstructie determinate în baza Cataloagelor IROVAL autor ing CORNELIU ȘCHIOPU - **COSTURI DE RECONSTRUIRE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE- CLADIRI REZIDENTIALE ADMINISTRATIVE, INVATAMINT SI CONSTRUCTII SPECIALE SUPRATERANE** din lucrarea **Costuri de Reconstructie- Costuri de Înlocuire**, autor ing. Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL, București.2018- cu indicii de actualizare pe perioada 2021-2022.
PROGRAMUL KOST.

Determinarea valorii de reconstructive

***Valoarea de reconstructie** - reprezinta costul estimat pentru a construi la preturile curente de la data evaluarii o copie, o replica exacta a cladirii evaluate, folosind aceia si materiale, normative de constructii, arhitectura, planuri de calitate manopera ingloband toate deficientele, supradimensionarile deprecierea activelor evaluate.*

Aceasta valoare s-a stabilit pe baza documentatiei pusa la dispozitie de catre beneficiar si a inspectiei si masuratorilor facute pe teren.

Pentru determinarea valorilor unitare si totale a fiecarui activ ce se evalueaza s-au parcurs urmatoarele etape:

- documentare privind fiecare obiectiv care urmeaza a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale activelor;
- cercetarea obiectului la fata locului prin efectuarea de masuratori pe teren si stabilirea starii tehnice a activelor;
- se efectueaza incadrarea activelor intr-unul din cataloagele de reevaluare;
- se elaboreaza faza de evaluare si se determina valorile unitare de reconstructie, pe total si pe categorii de lucrari precum si corectiile datorate abaterilor fata de prevederile din fisele catalogului;
- se calculeaza valoarea tehnica unitara si totala la nivelul de preturi de catalog din 01.01.1965 se actualizeaza la valoarea de reconstructie cu coeficienti M.L.P.A.T. ,din care a fost extrasa cota aferenta TVA.

4.1.2 Estimarea deprecierei

***Deprecierea** - reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.*

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregarii. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala. Principalele tipuri de depreciere utilizate in cazul activelor evaluate:

- **uzura fizica** - PROCENT IN ANEXA este evidential de crapaturi, fisuri, defecte de structura etc.;
- **depreciere din cauze externe** - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare, cum ar fi utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul etc.

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

4.1.3 Estimarea valorii ramase prin metoda costului de inlocuire net

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

Valoarea obtinuta prin metoda costului de inlocuire net este data de valoarea ramasa actualizata a activului evaluat

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

In situatia activulelor care fac 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 reconstructie 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 fiecărei componente in functie de ponderea valorica a fiecărei 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.

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

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

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

RAPORT DE EVALUARE nr. 490

Beneficiar raport: UAT MUNICIPIUL CAREI Destinatar:
 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. 4 - VESTIARE

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 lucrați executate (lei fara TVA)	Cost lucrați ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	7CLVEST	Structura pe zidarie portanta cu stalpiori din beton armat cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri); inchideri si compartimentari din zidarie; acoperis din tabla plana vopsita		mp Ad	FB	104	1.349,75	140.374,00	100,00	140.374	0	2	87
2	FINCLVEST	Finisaje interioare cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri) - zugraveli, faianta, gresie, tamplaine PVC cu geam termopan		mp Ad	FB	104	1.319,50	137.228,00	100,00	137.228	0	2	87
3	ELCLVEST	Instalatii electrice cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri)		mp Ad	FB	104	67,47	7.016,88	100,00	7.017	0	2	87
4	SACLVEST	Instalatii sanitare cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri)		mp Ad	FB	104	30,13	3.133,52	100,00	3.134	0	2	87
5	ICLVEST	Instalatii incalzire cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri)		mp Ad	FB	104	100,18	10.418,72	100,00	10.419	0	2	87
6	R/FI	X - Fundatii izolate sub stalpi din beton armat o treapla (cuprind: sapatura, beton simplu, cuzinet armat, armatura stalpi, cofraje, umplutura, transport)		mc	FB	104	893,31	92.904,24	100,00	92.904	0	4	169
7	SPITCZ	X - Invelitori din tabla zincata cutata (cuprind: montare tabla cutata, prindere de pane, transport)		mp	FB	104	174,57	18.155,28	100,00	18.155	0	4	194
8	DUSLAWC	Cuva dus + lavoar + WC (sanitare obisnuite)	ansamblu		FB	6	4.838,72	29.032,32	100,00	29.032	0	1	37
TOTAL FISA								438.263			438.263	0	



Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitaje, 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 = "Cl-CR C.rezidentiale", 2 = "Cl-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Cl-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 - "Cantrale 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 CUPLETE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu
- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



RAPORT DE EVALUARE nr. 490

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. 5 - PLANTARE POMI

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)	Coef lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	BMZN210	Baraca metalica din tabla zincata cutata/ondulata cu suprafata de 210 mp		mp Ad	FB	24	1.269,00	30.456,00	100,00	30.456	0	2	89
2	R/F-CBSELV	X - Fundatii din beton simplu (cuprind: sapatura, beton simplu, cofreje elevatie, umplutura, transport)		mc	FB	24	1.066,45	25.594,80	100,00	25.595	0	4	168
TOTAL FISA								56.051		56.051	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de material, Manopera, Transport si utilitaje, 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 = "Cl-CR C. rezidentiale", 2 = "Cl-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale", 3 = "Cl-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale", 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructiv" - 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 INSIRUIITE, CLADIRI CUPLATE, APARTEMANTE IN BL. TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

RAPORT DE EVALUARE nr. 490

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

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Flisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Efectiva (ani)	Suprafata constructie desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Deprecierea functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1	1	put forat	1975	B	48	48	800	636.182	128.545	40	0	0	381.709	77.127	100,00	0
2	2	sera2010	2013	B	10	10	134	236.489	47.784	50	0	0	118.245	23.892	100,00	0
3		filigorte	2013	B	10	10	43	85.575	17.291	0	0	0	85.575	17.291	100,00	0
4	4	VESTIARE	2015	FB	8	8	104	438.263	88.554	5	0	0	416.350	84.126	100,00	0
5	5	PLANTARE POMI	2015	FB	8	8	24	56.051	11.325	12	0	0	49.325	9.966	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII					1.105	1.452.560	293.500				1.051.204	212.403		0
Note: - Valoarea din tabel nu contin TVA - In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contin valoarea de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contin costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea																



CARTE FUNCİARĂ NR. 111368
COPIE

Carte Funciară Nr. 111368 Carei

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Carei, Str 1 Decembrie 1918, Nr. 1, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	111368	91.923	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	111368-C1	Loc. Carei, Str 1 Decembrie 1918, Nr. 1, Jud. Satu Mare	S. construita la sol:49 mp; Cladirea portii; suprafata construita desfasurata = 49 mp.
A1.2	111368-C2	Loc. Carei, Str 1 Decembrie 1918, Nr. 1, Jud. Satu Mare	S. construita la sol:20 mp; Cladire turn apa, edificata inainte de 1991; suprafata construita desfasurata = 20 mp.
A1.3	111368-C3	Loc. Carei, Str 1 Decembrie 1918, Nr. 1, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; An construire:2014; S. construita la sol:18 mp; S. construita desfasurata:18 mp; Grup sanitar tip P
A1.4	111368-C4	Loc. Carei, Str 1 Decembrie 1918, Nr. 1, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; An construire:1958; S. construita la sol:120 mp; S. construita desfasurata:120 mp; Anexa tip P
A1.5	111368-C5	Loc. Carei, Str 1 Decembrie 1918, Nr. 1, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; An construire:2015; S. construita la sol:104 mp; S. construita desfasurata:104 mp; Cladire vestiar tip P
A1.6	111368-C6	Loc. Carei, Str 1 Decembrie 1918, Nr. 1, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; An construire:2016; S. construita la sol:134 mp; S. construita desfasurata:134 mp; Sera de prezentare tip P
A1.7	111368-C7	Loc. Carei, Str 1 Decembrie 1918, Nr. 1, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; An construire:2014; S. construita la sol:18 mp; S. construita desfasurata:18 mp; Grup sanitar tip P

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8203 / 12/04/2018		
Act Notarial nr. 1569, din 12/04/2018 emis de Hatvani Hajnal; Act Administrativ nr. 7851, din 05/04/2018 emis de OCPI SATU MARE;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 111368 a imobilului cu numarul cadastral 111368/Carei, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 104255 inscris in cartea funciara 104255;	A1
Act Administrativ nr. 10511, din 18/08/2011 emis de BCPI CAREI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza Hotararii de Guvern nr. 967/2002 in seria rang. inch. 5447/2004 cf., dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI CAREI OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 104255/Carei, inscrisa prin incheierea nr. 16121 din 08/12/2011; pozitie transcrisa din CF 102424/Carei, inscrisa prin incheierea nr. 10879 din 30/08/2011;	/ B.6 A1, A1.1
Act Administrativ nr. 8380, din 28/06/2013 emis de Primaria Carei;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI CAREI OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 104255/Carei, inscrisa prin incheierea nr. 15070 din 08/07/2013;	/ B.7 A1.2
Act Administrativ nr. 7851, din 05/04/2018 emis de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Satu Mare;		
B4	Se noteaza existenta propunerii de admitere a documentatiei cadastrale de dezmembrare, avizate sub nr. 7851/05.04.2018 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 104255/Carei, inscrisa prin incheierea nr. 7910 din 05/04/2018;	A1, A1.1, A1.2
Act Notarial nr. 1569, din 12/04/2018 emis de Hatvani Hajnal; Act Administrativ nr. 7851, din 05/04/2018 emis de OCPI SATU MARE;		
B5	se radiaza notarea de sub B 4	A1, A1.1, A1.2

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B5	se radiază notarea de sub B 4	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza Hotărârii de Guvern nr. 967/2002 în seria rang. inch. 5447/2004 cf., inch.10879/2011 cf. și inch.16121/2011, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	A1, A1.1
1) DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI CAREI		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE dobândit prin construire în seria rangului încheierea cf. 15070/2013, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	A1.2
1) DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI CAREI		
240 / 06/01/2021		
Act Administrativ nr. 2401, din 22/12/2020 emis de DIRECTIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURA SATU MARE; Act Normativ nr. 2828, din 24/12/2015 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI.		
B8	se notează calitatea de monument istoric al imobilului de sub A 1.	A1
16562 / 05/05/2022		
Act Administrativ nr. 58, din 09/03/2022 emis de Consiliul Local al Municipiului Carei; Act Administrativ nr. 8531, din 02/05/2022 emis de Primaria Carei; Act Administrativ nr. 7833, din 20/04/2022 emis de Primaria Carei; Act Administrativ nr. 7835, din 20/04/2022 emis de Primaria Carei; Act Administrativ nr. 7834, din 20/04/2022 emis de Primaria Carei;		
B9	se notează actualizare informații cadastrale privind notarea construcțiilor C3, C4, C5, C6 și C7	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
1) MUNICIPIUL CAREI, CIF:4481160, Domeniul public		

C. Partea III. SARCINI .

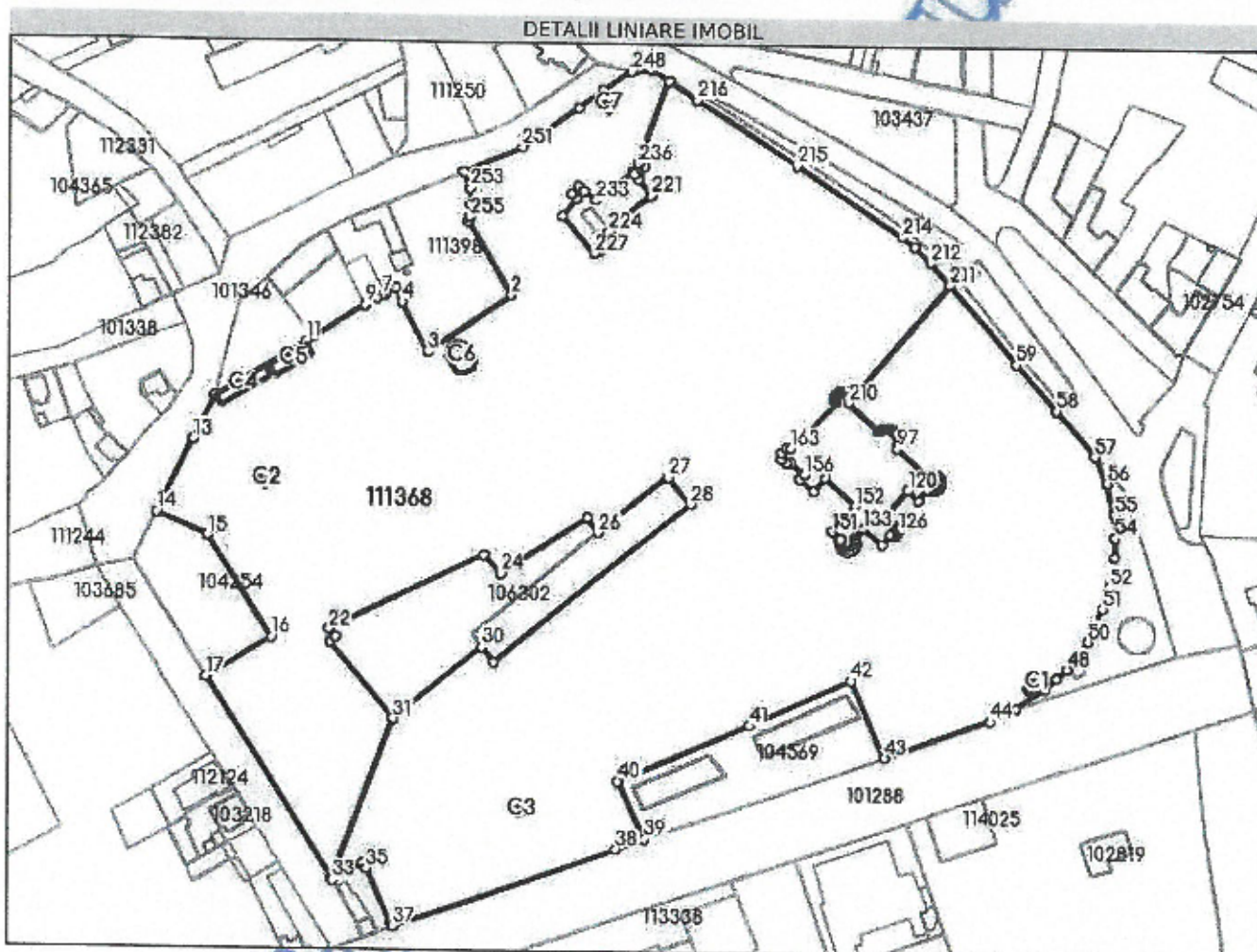
Inscrieri privind dezmembrăminte dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
111368	91.923	

* 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	91.923	-	104255	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	111368-C1	construcții anexa	49	Cu acte	S. construita la sol:49 mp; Cladirea portii; suprafata construita desfasurata = 49 mp.
A1.2	111368-C2	construcții industriale și edilitare	20	Cu acte	S. construita la sol:20 mp; Cladire turn apa, edificata înainte de 1991; suprafata construita desfasurata = 20 mp.
A1.3	111368-C3	construcții anexa	18	Cu acte	Nr. niveluri:1; An construire:2014; S. construita la sol:18 mp; S. construita desfasurata:18 mp; Grup sanitar tip P
A1.4	111368-C4	construcții anexa	120	Cu acte	Nr. niveluri:1; An construire:1958; S. construita la sol:120 mp; S. construita desfasurata:120 mp; Anexa tip P
A1.5	111368-C5	construcții anexa	104	Cu acte	Nr. niveluri:1; An construire:2015; S. construita la sol:104 mp; S. construita desfasurata:104 mp; Cladire vestiar tip P
A1.6	111368-C6	construcții anexa	134	Cu acte	Nr. niveluri:1; An construire:2016; S. construita la sol:134 mp; S. construita desfasurata:134 mp; Sera de prezentare tip P
A1.7	111368-C7	construcții anexa	18	Cu acte	Nr. niveluri:1; An construire:2014; S. construita la sol:18 mp; S. construita desfasurata:18 mp; Grup sanitar tip P

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	38.871	2	3	46.161	3	4	25.51
4	5	7.011	5	6	5.429	6	7	1.264
7	8	2.686	8	9	6.541	9	10	28.162
10	11	3.835	11	12	48.031	12	13	22.216
13	14	37.245	14	15	25.034	15	16	54.536
16	17	34.172	17	18	108.398	18	19	78.804
19	20	45.391	20	21	3.503	21	22	4.366
22	23	78.51	23	24	11.461	24	25	47.397
25	26	8.057	26	27	40.461	27	28	15.896
28	29	115.351	29	30	8.484	30	31	52.004
31	32	78.829	32	33	0.872	33	34	16.252
34	35	3.349	35	36	26.99	36	37	1.641
37	38	108.165	38	39	13.573	39	40	29.009
40	41	64.306	41	42	51.291	42	43	38.353
43	44	51.918	44	45	13.612	45	46	16.015
46	47	7.493	47	48	6.192	48	49	7.929
49	50	7.778	50	51	16.764	51	52	10.755
52	53	13.557	53	54	8.715	54	55	10.816
55	56	14.674	56	57	13.256	57	58	27.069
58	59	27.951	59	60	47.694	60	61	71.447
61	62	18.937	62	63	0.02	63	64	0.724
64	65	0.535	65	66	0.55	66	67	0.773
67	68	0.701	68	69	0.632	69	70	0.505
70	71	0.571	71	72	0.428	72	73	0.404
73	74	0.406	74	75	0.535	75	76	0.688
76	77	0.571	77	78	0.441	78	79	0.544
79	80	0.428	80	81	0.442	81	82	0.378
82	83	0.391	83	84	0.372	84	85	0.439
85	86	0.399	86	87	0.334	87	88	0.334
88	89	0.252	89	90	0.335	90	91	0.353
91	92	0.537	92	93	0.896	93	94	0.294
94	95	0.599	95	96	0.852	96	97	0.031
97	98	19.631	98	99	0.031	99	100	0.865
100	101	0.646	101	102	0.859	102	103	0.903
103	104	0.663	104	105	0.698	105	106	0.536
106	107	0.675	107	108	0.849	108	109	0.676
109	110	0.98	110	111	1.268	111	112	1.202
112	113	0.988	113	114	0.977	114	115	0.803
115	116	1.062	116	117	0.85	117	118	1.112
118	119	6.806	119	120	6.802	120	121	15.861
121	122	5.668	122	123	0.482	123	124	1.287
124	125	0.949	125	126	0.722	126	127	1.044
127	128	0.97	128	129	0.833	129	130	0.974
130	131	0.771	131	132	6.213	132	133	11.277
133	134	5.491	134	135	1.559	135	136	1.154
136	137	1.018	137	138	0.824	138	139	1.111
139	140	1.491	140	141	1.528	141	142	1.868
142	143	1.281	143	144	0.983	144	145	0.787

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
145	146	0.651	146	147	0.373	147	148	0.45
148	149	0.521	149	150	0.902	150	151	4.684
151	152	15.832	152	153	18.701	153	154	8.155
154	155	8.542	155	156	2.757	156	157	8.033
157	158	2.053	158	159	2.828	159	160	2.854
160	161	2.804	161	162	1.923	162	163	0.035
163	164	30.014	164	165	0.035	165	166	0.589
166	167	0.371	167	168	0.392	168	169	0.378
169	170	0.358	170	171	0.352	171	172	0.304
172	173	0.293	173	174	0.335	174	175	0.351
175	176	0.325	176	177	0.247	177	178	0.178
178	179	0.64	179	180	0.652	180	181	0.379
181	182	0.35	182	183	0.29	183	184	0.405
184	185	0.331	185	186	0.344	186	187	0.299
187	188	0.304	188	189	0.314	189	190	0.301
190	191	0.241	191	192	0.329	192	193	0.374
193	194	0.401	194	195	0.422	195	196	0.38
196	197	0.302	197	198	0.282	198	199	0.317
199	200	0.251	200	201	0.303	201	202	0.238
202	203	0.19	203	204	0.21	204	205	0.264
205	206	0.22	206	207	0.24	207	208	0.262
208	209	0.225	209	210	0.236	210	211	71.448
211	212	13.337	212	213	10.766	213	214	7.254
214	215	58.456	215	216	54.578	216	217	15.099
217	218	39.922	218	219	3.082	219	220	6.962
220	221	8.978	221	222	19.698	222	223	4.721
223	224	1.01	224	225	7.54	225	226	3.099
226	227	2.78	227	228	22.509	228	229	10.31
229	230	2.94	230	231	4.431	231	232	3.182
232	233	6.908	233	234	21.215	234	235	1.428
235	236	5.33	236	237	39.924	237	238	9.184
238	239	1.755	239	240	0.624	240	241	1.044
241	242	0.998	242	243	0.646	243	244	0.796
244	245	1.173	245	246	0.744	246	247	0.744
247	248	1.255	248	249	15.187	249	250	13.891
250	251	31.516	251	252	29.307	252	253	7.854
253	254	7.743	254	255	5.714	255	1	1.971

** 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.

5. REZULTATELE EVALUARII. OPINIA EVALUATORULUI.

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate anterior au fost obtinute urmatoarele valori:

REEVALUARE CONSTRUCTII DOMENIUL PUBLIC

r.crt	Nr.Inv.	Denumire constructie	Adresa	Nr.CF	Suprafata mp	Val totala
3	1596	Revitalizarea gradinii aferente Castelul Karolyi-Constructie vestiare C5 si plantari arbori	Str.1 Decembrie 1918	111368	104	416.350+49325 465675

Valoarea urmarita a activelor, adica estimarea valorii activelor asa cum a fost aceasta defnita in cadrul lucrarii, este data de valoarea de reconstructie (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 deprecierile din cauze externe.

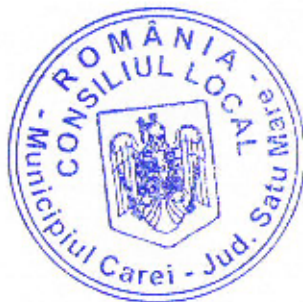
In aceste ipoteze, opinia evaluatorului este ca, la data efectuarii lucrarii si in conditiile prezentate si analizate, valoarea strazilor este de:

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;

Preşedinte de şedinţă
Zoltán FAZAKAS

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



Anexa nr. 2 la Hotărârea nr 145/09.05.2023

Nr.crt	Nr.Inv.	Denumire constructie	Adresa	Nr.CF	Suprafata mp	Valoarea initiala	Diferenta din reevaluare	Valoarea reevaluată	Evaluare / Reevaluare	Domeniul
1	1596	Revitalizarea gradinii aferente Castelul Karoly-Constructie vestiare C5 si plantari arbori	Str.1 Decembrie 1918	111368	104	163,102.04	302,572.96	465,675.00	Reevaluare	Public
TOTAL						163,102.04	302,572.96	465,675.00		

Președinte de ședință

Zoltan FAZAKAS



Contrasemnează

Secretar General al Municipiului Carei

cj. Adela-Crina OPRITOIU