

Referat de aprobare Nr. 16053/07.08.2023

privind aprobarea majorării valorilor de inventar a unor mijloace fixe, aparținând patrimoniului Municipiului Carei, domeniul public – Stația de pompare/gospodărire de apă

ing. Eugen KOVÁCS, Primar al Municipiului Carei,

Având în vedere

- Necesitatea unei mai bune administrări și evidențe a patrimoniului Municipiului Carei,

Văzând prevederile:

- 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,

Inițiez Proiectul de hotărâre privind aprobarea majorării valorilor de inventar a unor mijloace fixe, aparținând patrimoniului Municipiului Carei, domeniul public – Stația de pompare/gospodărire de apă și propun Consiliului local aprobarea acestuia.

PRIMAR
ing. Eugen KOVÁCS



PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 223 / 07.08.2023
privind aprobarea majorării valorilor de inventar a unor mijloace fixe, aparținând patrimoniului
Municipiului Carei, domeniul public – Stația de pompare/gospodărire de apă

Consiliul local al Municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință ordinară, la data de 11.08.2023.

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 16053/07.08.2023 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea majorării valorilor de inventar a unor mijloace fixe, aparținând patrimoniului Municipiului Carei, domeniul public – Stația de pompare/gospodărire de apă,

Având în vedere :

Raportul de specialitate nr. 16058/07.08.2023 al Serviciului Patrimoniu Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol.

Raportul de evaluare nr. 6/25.07.2023 înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 15571/31.07.2023 a unor mijloace fixe, aparținând patrimoniului Municipiului Carei, domeniul public – Stația de pompare/gospodărire de apă situată în Carei str Constantin Mille, CF nr 114440 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,

HOTĂRÂȘTE :

Art.1. Se aprobă valoarea cuprinsă în Raportul de evaluare nr 6/25.07.2023 înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 15571/31.07.2023 a unor mijloace fixe, aparținând patrimoniului Municipiului Carei, domeniul public – Stația de pompare/gospodărire de apă situată în Carei str Constantin Mille, CF nr 114440 Carei, conform Anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă înregistrarea noilor 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.

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

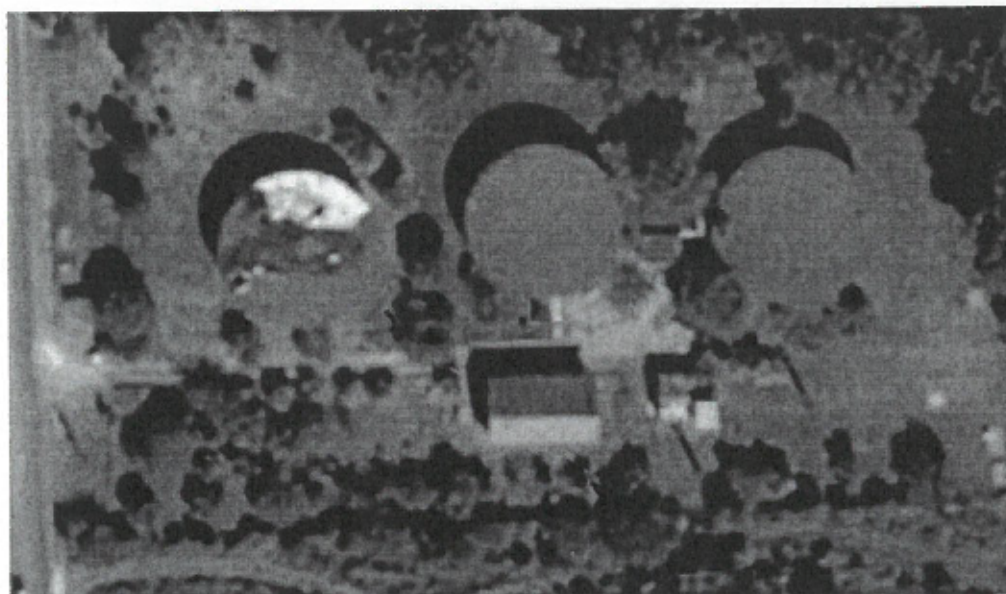
Art.5. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul Primăriei Municipiului Carei.

INIȚIATOR
PRI
ing. Euger

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 6 / 25.07.2023

Privind Statia de pompare /Gospadarire de apa



Situat in

Intravilanul UAT Municipiului Carei, str C. Mille,

Judetul Satu Mare

Proprietar imobil : UAT Municipiul Carei

Beneficiarul lucrarii : UAT Municipiul Carei

Utilizator desemnat : UAT Municipiul Carei



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidential, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

CUPRINS

1. INTRODUCERE	4
1.1. Sinteza	4
1.2. Certificarea	5
2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARI	6
2.1. Identificarea evaluatorului	6
2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	6
2.3. Scopul evaluarii	6
2.4. Moneda evaluarii	6
2.5. Identificarea proprietatii imobiliare subiect al evaluarii. Drepturi de proprietate	6
2.6. Tipul valorii	7
2.7. Data evaluarii, data inspectiei, data raportului	7
2.8. Natura si amploarea activitatii evaluatorului	7
2.9. Natura si sursa informatiilor utilizate de evaluator	8
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale	8
2.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	12
2.12. Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR	12
2.13. Descrierea raportului	13
3. PREZENTAREA DATELOR	14
3.1. Date despre aria de piata, oras, vecinatati, localizare	14
3.2. Descrierea situatiei juridice	14
3.3. Descrierea avizelor urbanistice si a restrictiilor de dezvoltare	15
3.4. Descrierea terenului si a constructiei	15
3.5. Istoricul proprietatii subiect	18
4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI (CMBU)	19
5. EVALUAREA PROPRIETATII	20
5.1. Evaluare teren	20
5.2. Evaluarea constructiilor	28
5.2.1. Cladire statia de pompare	35
5.2.2. Rezervor de apa (PIF 1978)	37
5.2.3. Rezervor de apa (PIF 1998)	38
5.2.4. Cladire retele tehnologice	39
5.2.5. Cladire post transformatoare	42
6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	45
6.1. Analiza rezultatelor	45
6.2. Concluzia supra valorii hala industrială cu teren	45
ANEXE	
Anexa 1 - Acte de proprietate, extras CF	48
Anexa 2 - Plan de incadrare in zona	51
Anexa 3 - Poze imobil analizat	52
Anexa 4 - Comparabile teren	59

1. INTRODUCERE**1.1. Sinteza**

Client : UAT Municipiul Carei
 Utilizator desemnat: UAT Municipiul Carei
 Proprietar : UAT Municipiul Carei
 Adresa : Carei, Str Constantin Mille , jud. Satu Mare
 Tipul Proprietatii: Statie de pompare /Gospodarie de apa
 Numar de inregistrare: 6
 Curs de schimb lei/euro : 4.9245

Tabel centralizator Valoare justa

Nr. crt.	Nr. Inv.	Denumire	Nr CF	Nr. to/cad.	Suprafata mp	Valoare contabila	Domeniul	Valoare justa
1		Teren aferent statia depompare	114440	114440	10213	0,00	public	603.527,02
2	1506	Cladire statia de pompare	114440	114440-C1	270	53.544,00	public	328.478,74
3	2247	Rezervor	114440	114440-C2	428	36.807,30	public	1.278.477,56
4	2461	Rezervor	114440	114440-C3	428	64.654,27	public	1.743.378,49
5	2555	Cladire retele tehnologice	114440	114440-C4	91	262.436,46	public	279.123,00
6	2554	Rezervor	114440	114440-C5	428	632.010,67	public	1.743.378,49
7	1507	Post transformatoare	114440	114440-C6	52	45.576,39	public	127.025,25

Abordari utilizate

Teren : Metoda comparatiei directe : 603.527,02 lei

Constructii : Abordarea prin piata : nu a fost aplicata
 Abordarea prin venit : nu a fost aplicata
 Abordarea prin cost:

Cladire statia de pompare : 328.478,74 lei
 Rezervor (1978) : 1.278.477,56 lei
 Rezervor (1998) : 1.743.378,49 lei
 Cladire retele tehnologice : 279.123,00 lei
 Rezervor (1998) : 1.743.378,49 lei
 Cladire post Trasnformare : 127.025,25 lei

Drept de proprietate evaluat : deplin

Evaluator autorizat

Data inspectiei
 Data evaluarii
 Data redactarii raportului



Poosz Szabolcs Istvan



25.07.2023
 25.07.2023
 28.07.2023

1.2. Certificarea

Referitor la imobilul Statie de pompare / Gaspadarire de apa, situat in Municipiul Carei, Str. C. Mille, judetul Satu Mare:

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, în limita posibilitatilor, din mai multe surse.

De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele si ipotezele speciale si sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional, opinie care nu a fost influentata de terte parti si nu este in niciun mod supusa vreunei cerinte de a ajunge la concluzii predeterminate.

Evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectiva referitor la bunul care face obiectivul evaluarii si nu am nici un interes personal fata de vreuna din partile implicate.

Evaluatorul nu este influentat de nici o constrangere legata de bunul evaluat in raportul de avaluare sau de partile implicate in aceasta activitate de evaluare.

Implicarea mea in aceasta activitate de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea din partea nimanui, de obtinere a unor rezultate predeterminate.

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

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

Evaluatorul a respectat codul etic al ANEVAR. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea niciunei alte persoane. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor in vigoare editia 2022.

Inspectia bunului evaluat a fost realizat de catre avaluator subsemnat.

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

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

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea evaluatorului

Poosz Szabolcs Istvan – evaluator membru titular, persoana fizica

Date de identificare:

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

Tel: 0261-862160

Fax: 0261-862160

Mobil:0723-282619

E-mail: novecomgroup@yahoo.com

Poosz Szabolcs Istvan a terminat Facultatea de Stiinte Economice Babes Bolyai Cluj Napoca si este licentiat in stiinte economice cu specializarea Management, obtinind si diploma de Master in Administrarea Afacerilor, are curs de perfectionare THR Bucuresti (Turism Hotel Restaurant) , cu o experienta de 20 de ani pe piata imobiliara din Carei, coordonator si responsabil a mai multor proiecte imobiliare cu finantare din Fonduri Europene implementate cu succes , este **evaluatorul titular semnatar al prezentei raport de evaluare** . Este membru titular (cu nr. Legitimatie 19353) al ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania), organizatie profesionala care in anul 2004 a adoptat Standardele Internationale de Evaluare elaborate de IVSC (Comitetul International de Standardizare in Evaluare) ca si standardele nationale. ANEVAR se bucura de recunoasterea intrnationala prin statutul de membru asociat al Grupului European al Asociatilor de Evaluatori Tegova si al ISVC. Din anul 2004 ANEVAR a alaborat Standardele de Evaluare , lucrarile efectuate de mine indeplinind cerintele si prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2020, aflate in vigoare la data evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: UAT Municipiului Carei – proprietarul Statiei de pompare / Gospadarire de apa

Utilizator desemnat: UAT Carei

Acest raport de evaluare ii este adresat beneficiarului : **UAT Municipiului Carei**

2.3.Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit la cerearea clientului in calitate de proprietar, in scopul estimarii valorii juste (de inventar) a cladirilor si a terenului aflate in proprietatea acestuia, in vederea inregistrarii in evidentele contabile , si este interzisa utilizarea pentru alte scopuri si/sau in afara contextului prezentat.

2.4.Moneda evaluarii

Valoarea exprimata a imobilului in cauza este exprimata in lei, cursul de schimb la data evaluarii este
1 euro = 4.9245 lei.

2.5. Identificarea activului supus evaluarii. Drepturi de proprietate

Obiectivul evaluarii pentru estimarea valorii juste se refera la terenul si cladirile prezentate in anexa 1-
"Declaratia contribuabilului privind cladirile supuse evaluarii" anexa intocmita si semnata de client.

Proprietate imobiliara : Statie de pompare /Gospadarire de apa .

Drept de proprietate asupra imobilului compus din teren aferent Statie de pompare / Gospadarire de apa, cladire statie de pompare rezervor 3 buc, cladire retele tehnologice si post transformare
o are Municipiul Carei cu cota de 1/1, dobandit prin lege .
Nu sunt inregistrate sarcini

2.6. Tipul valorii

În accepțiunea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, valoarea justa este definita astfel :

Alte tipuri ale valorii – Valoarea justă

(Standardele Internaționale de Raportare Financiară)

IFRS 13 definește valoarea justă ca fiind prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanți de pe piață, la data evaluării.

2.7. Data evaluării, data inspecției, data raportului

Data inspecției este 25.07.2023.

Data evaluării este 25.07.2023, data la care sunt valabile informațiile privind nivelul prețurilor și documentele furnizate de client și la care se consideră valabile ipotezele și ipotezele speciale luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data redactării raportului este 28.02.2023

2.8. Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Precizam următoarele informații :

Anexa 1 a fost furnizată de către proprietar/client

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

Amploarea inspecției realizate: inspecție integrală la proprietate.

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

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

Existența oricărei informații privind starea solului : nu sunt

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

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

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

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

Costuri de inlocuire, Cladiri industrial, comercialesi agricole, constructii special” aparuta la editura IROVAL 2012 autor Corneliu Schiopu si “Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire, Cladiri pe structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri Mitek si constructii speciale” aparuta la IROVAL 2014 , autor Corneliu Schiopu, toate cu indici de actualizarea la nivelul anului curent , correlate si/sau completate cu costurile cunoscute de catre evaluator pentru cladiri si constructii similare, calculate prin programul Kostplus.

Standardele de evaluare a bunurilor, valabile la data evaluarii.

Revista VALOAREA publicata periodic de ANEVAR.

Suport de curs si seminarii publicate de ANEVAR si IROVAL.

2.9. Natura si sursa informatiilor utilizate de evaluator

Informatiile utilizate au fost:

➤ Informatii primite de la client:

Referitor la proprietate:

- Situatia juridica a proprietatii imobiliare (extras CF, acte dobândire, plan de situatie, plan de amplasament, relevee, certificate energetice, autorizatia de construire, deviz general) .
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de proprietar în cadrul inspecției.

Referitor la exploatare : terenul intravilan este folosit ca teren si constructie cu destinatie industriala de beneficiarul raportului de evaluare

➤ Informatii culese de evaluator :

- Datele descriptive despre proprietate – inspectia in teren
- Date despre aria de piata , oras , vecinatate – surse publice

➤ Date despre piata specifica: nu e cazul.

2.10. Ipoteze semnificative si ipoteze special semnificative

❖ Ipoteze referitor la identificarea fizica

▪ *Localizare*

Nu sunt

▪ *Dimensiuni , planuri*

Evaluatorul presupune ca suprafata construita corecta este cea din extras CF

▪ *Limite, granite*

Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este amplasata si utilizata in concordanta cu toate reglementarile in domeniu, neexistand nicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.

❖ Ipoteze referitor la identificarea juridica, drepturi

▪ *Transferabilitatea dreptului de proprietate*

Evaluatorul, prin reglementarile profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor

menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.

Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.

▪ *Autenticitatea documentelor*

Nu imi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații ale dreptului de proprietate- Evaluatorul nu își asuma nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.

▪ *Conformitatea construcției și a utilizării cu legislația*

Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;

▪ *Concordanța cu eventuale restricții (zonare, urbanism utilizare, mediu)*

Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.

▪ *Eventuale litigii cunoscute*

Dacă nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care să afecteze proprietatea evaluată.

❖ Referitor la starea construcției

▪ *Starea partilor nevizibile*

Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a partilor neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.

▪ *Integritatea structurii de rezistență, absența unor defecte nevizibile*

Nu imi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente a structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigații pentru a le descoperii.

Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurală a îmbunătățirilor sau la dimensiunea și adecvarea sistemelor mecanice și a altor componente precum încălzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate în raportul de față au plecat de la premisa că imobilul evaluat este construit și utilizat în concordanță cu toate autorizațiile de construcție, neexistând nicio dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.

▪ *Necesitatea expertizării tehnice*

Nu s-a facut nicio investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna.

❖ Referitor la eventuale limitari identificate

- *Diferenta intre data inspectiei si data evaluarii*
Evaluatorii nu isi asuma nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.
- *Absenta unor documente*
Nu sunt.
- *Inspectie partial / neinspectare*
Nu s-a facut nicio investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt fara deficiente care ar limita folosinta terenului in cauza.
- *Prezenta contaminatilor*
Nu s-a efectuat nicio investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, niciun fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu este imputabila.
- *Credibilitatea surselor de informatii*
Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Toate informatiile obtinute de la parti neangajate de mine se presupun a fi adevarate si corecte. Nu imi asuma nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informatii eronate oferite de client.

❖ Finantarea normal

Nu sunt

❖ Absenta grevarilor de sarcini asupra proprietatii

Daca nu este precizat, se presupune ca nu exista alta grevare de sarcini decat cele care apar in documente, care sa afecteze proprietatea evaluata.

❖ Alte ipoteze

- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorul a fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nicio legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

- Nici o parte a acestui raport nu poate fi reproducă sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor al raportului este reținută de evaluator.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune.
- În cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar și personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelămurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude niciun element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu pot și nu garantez că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifre prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.
- Chiar dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerat a fi corecte, acestea se pot schimba. Nicio parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări în ceea ce privește probleme legate de buget, de sarcini și monitorizări ale terenului. În acest domeniu, ne-am bazat, încă o dată, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției mele.
- Desigur că proprietarul respectiv un potențial cumpărător, pot avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.

Ipoteze special semnificative

- Evaluatorul nu are interes prezent și de viitor în legătură cu proprietatea evaluată. Proprietatea imobiliară a fost ocupată la momentul inspecției de persoana beneficiar/proprietar al imobilului.

2.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat. Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat. Prezentul raport nu se poate folosi la o altă dată decât cel indicat în acest raport respectiv nu se poate folosi pentru alt bun, chiar dacă este identic cu bunul evaluat în această evaluare. Prezentul raport nu poate fi folosit de altă persoană decât utilizatorul desemnat, precum nici de un alt evaluator, iar pentru validitatea raportului este necesară semnătura originală.

2.12. Declararea conformității cu SEV sau explicarea cauzei neconformității.

Evaluatorul care semnează mai jos este membru stagiar al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport (acceptat în scop didactic). De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat. Evaluatorul încă are încheiat asigurare de răspundere profesională. (acceptat în scop didactic)

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR:

- Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022;
- SEV 100 Cadrul general
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 Documentare și conformare
- SEV 103 Raportare
- SEV 104 Tipuri ale valorii
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane. Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare.

2.13. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- prezentarea datelor despre aria de piata, oras vecinatati, localizare
- descrierea situatiei juridice
- descrierea avizelor urbanistice si a restrictiilor de dezvoltare
- descrierea terenului si a constructiei
- istoricul proprietatii subiect
- analiza cererii si a ofertei
- analiza echilibrului pietei
- concluzii privind analiza pietei specific
- analiza celei mai bune utilizari
- evaluarea proprietatii
 - abordare prin piata
 - abordare prin cost
- analiza rezultatelor
- concluzia asupra valorii
- anexe

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 .Date despre aria de piata, oras, vecinatati, localizare

Proprietatea imobiliara evaluata este o Statie de epurare / Gospodarire de apa cu teren, situat in municipiul Carei, str. Constantin Mille, judetul Satu Mare.

Municipiul Carei este situat in judetul Satu Mare, la 36 km de municipiul resedinta de judet Satu Mare, 10 km de punctul de trecere a frontierei Urziceni-Vallaj (granita de vest a tarii), in nord vestul tarii, 37 km de aeroportul international Satu Mare.

Orasul are o populatie de 20.000 de locuitori, aprox jumtate din fodul locativ sunt blocuri de locuinte si jumtate sunt case individuale.

Imobilul Statie de epurare / Gospodarire de apa si teren intravilan analizat se afla intr-o lacatie periferica al orasului, pe partea dreapta , pe la mijlocul strazii C. Mille imediat dupa treve de cale ferata directia Centru (Carei) – Comuna Camin si Berveni . Accessul se face pe un drum asfaltat pe C. Mille.

Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata de indistria si Agricola. Retelele publice de utilitati se prezinta in stare satisfacatoare/bune si sunt urmatoarele :

- Retea de energie electrica – exista
- Retea de apa – exista
- Retea de apa uzata - exista
- Retea de gaz natural – exista
- Retea de telefonie fixa si mobile – exista
- Retea de TV cablu si internet de mare viteza – exista

Accesul se poate face din directia str C. Mille .

Proprietatile din vecinatati sunt utilizate ca destinatie industrial, Agricola . In zona sunt mai multe firme inregistrate.

3.2. Descrierea situatiei juridice

Proprietatea imobiliara evaluate este Statie de epurare / Gospodarire de apa cu un teren intravilan , situat in municipiul Carei, str. Constantin Mille, judetul Satu Mare, cod postal 445100.

Proprietar: UAT Municipiul Carei.

Este supus evaluarii dreptul de proprietate a UAT Municipiul Carei asupra proprietatii descrisa mai sus, conform documentelor puse la dispozitie si anexate prezentului raport de evaluare (vezi Anexe).

Date privind dobandirea dreptului de proprietate:

Dreptul de proprietate a fost dobandit astfel:

- Asupra teren :
- ✓ **inregistrarea nr.22104 / 22/06/2023** , Cota de 1/1 dobandit prin lege , act administrativ nr.94 din 31.03.2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Carei, act Administrativ nr. 10502 din 16.05.2023 emis de Primaria Carei, act adminstrativ nr.10503 din 16.05.2023 emis de Primaria Carei.

- Asupra constructiilor :
- ✓ Drept de proprietate , dobandit prin lege , cota actuala 1/1 , act administrative nr.967 din 05.09.2002 emis de Guvernul Romaniei, act Administrativ nr, 10654 din 18.05.2023 emis de primaria Carei Constructie proprie conform autorizatiei de construire nr 85/13.07.2016 si inregistrarea nr.23368 / 14/02/2017, Act Administrativ nr. 15587, din 06/11/2021 emis de Primaria Carei; Act Administrativ nr. 15925, din 13/11/2017 emis de Primaria Carei; Act Administrativ nr. 28904, din 09/11/2017 emis de Primaria Carei , Act Administrativ nr. 15914, din 13/11/2017 emis de Primaria Carei intabulare, drept de PROPRIETATE constructie proprie, dobandit prin cnstruire, cota actuala 1/1.

Date privind intabularea:

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil Statie de epurare / Gospodarire de apa si teren intravilan este inscris in Carte Funciara Nr. 114440, sub nr. Cadastral 114440, 114440-C1, 114440-C2, 114440-C3, 114440-C4, 114440-C5, 114440-C6 , conform Extras de carte funciara nr. 114440 emis de BCPI Carei.

Sarcini:

Imobilul este liber de sarcini.

Proprietatea are intocmita documentatia cadastrala din care ne-au fost prezentate: Plan de situatie, plan de amplasament.

3.3. Descrierea avizelor urbanistice si a restrictiilor de dezvoltare

Avand in vedere ca imobilul analizat este domeniul public al Municipiului Carei nu sunt necesare analizarea posibilitatilor de dezvoltare a terenului/amplasamentului analizat considerat liber .

3.4. Descrierea terenului si a constructiei

Proprietatea imobiliara nerezidentiala supusa descrierii se afla pe str. Constantin Mille, in localitatea Carei, judetul Satu Mare unde gradul de intensitate seismic este 8 si este compusa din:

- Nr.cadastral 114440 - Terenul in suprafata de 10.213 mp
- Nr.cadastral 111440-C1 - Cladire statie de pompare S+P, S construita la sol 135 mp, S contruita desfasurata 270 mp, an construire 1978.
- Nr.cadastral 111440-C2 - Rezervor apa , S construita la sol 428 mp, S construita desfasurata 428 mp , an construire 1978.
- Nr.cadastral 111440-C3 - Rezervor apa , S construita la sol 428 mp, S construita desfasurata 428 mp , an construire 1978.
- Nr.cadastral 111440-C4 – Cladire retele tehnologice tip P, S construita la sol 91 mp, S desfasurata 91 mp , an construire 1998
- Nr.cadastral 111440-C5 - Rezervor apa , S construita la sol 428 mp, S construita desfasurata 428 mp , an construire 1998.
- Nr.cadastral 111440-C6 – Post de transformare tip P , S construita desfasurata 52 mp , S construita desfasurata 52 mp, an construire 1978.

Descrierea terenului

Caracteristicile fizice ale terenului, utilitățile disponibile și amenajările amplasamentului afectează utilizarea și valoarea terenului. Caracteristicile fizice ale amplasamentului sunt:

- Marimea : 10.213 mp
- Forma : dreptunghiulară
- Deschiderea la accesul principal : 77.89 m
- Solul : nu avem informații
- Localizarea : str. Constantin Mille, municipiul Carei, Jud. Satu Mare
- Orientarea : orientarea terenului vest
- Caracteristicile topografice : teren plat cu ușoară înclinare spre capătul amplasamentului asigurând un drenaj natural, terenul este nivelat, dimensiunea parcelei prezintă un echilibru, între deschidere și lungimea amplasamentului, este un raport de 1 la 2.
- Împrejmurirea : amplasamentul este împrejmuit cu gard.

Amenajările interne : terenul este parțial amenajat, curte și trotuare pietruite, spațiile verzi cu iarba și pomi.

Amplasamentul dispune de toate utilitățile și sunt realizate și bransamentele la aceste rețele, care sunt :

- Rețea de energie electrică
- Rețea de apă
- Rețea de apă uzată
- Rețea de gaz natural
- Rețea de telefonie fixă și mobilă
- Rețea de TV cablu și internet de mare viteză

Amenajări externe : strada unde are deschiderea principală amplasamentul este strada C. Mille asfaltată cu două benzi de circulație, cu lățime de 6 m.

Eventuale contaminări ale terenului/amplasamentului analizat : nu avem cunoștințe.

Teren în surplus sau în exces : având în vedere dimensiunea parcelei de 10.213 mp și o deschidere de 77.89 m putem concluziona că proprietatea în cauză nu are teren în surplus.
Comasarea cu alte terenuri : nu este cazul.

Descrierea construcțiilor:

Clădire stație de pompare :

Regim de înălțime S+P

Aria construită la sol : 135 mp

Aria construită desfășurată : 270 mp

Infrastructură : - fundații continue rigide din beton clasă C8/10 cu cuzinet din beton armat clasă C12/15 și grinzi de fundare echilibrare cu dimensiuni de 30x40 cm din beton clasă C12/15.

Pardoseala este executată din beton clasă C25/30 armat de 20 cm. Stratul suport pentru pardoseala este din pernă de ballast de râu spălat compactat astfel : piatră Sparta 38 cm, pietriș 10 cm, strat nisip 2cm, acoperit cu folie PVC.

Suprastructură : este realizată din cadru de beton armat. Planșeele sunt din beton armat.

Închiderile perimetrice și compartimentările : Închiderile perimetrice sunt realizate din cărămidă de 30 cm grosime. Zidurile de compartimentare sunt realizate tot din cărămidă, uși și geamuri din fier cu geam normal. Usile interioare sunt din lemn.

Din punct de vedere functional cladirea este compusa : sala de pmpe, sala cazane , camera de comanda, camera cu tablou electric, birou, birou, grup sanitar.

Invelitoarea: Sarpanta de lemn si invelitoare de tigla de beton.

Finisaje : Peretii sunt tencuiti si zugraviti in alb, Grupurile sanitare sunt faiantate si grasiate In celelalte incaperi pardoseala de gresata iar in birouri parvhet de lemn masiv. .Finisajele sunt de calitate inferioara

Instalatia electrica : Obiectivul analizat dispune de transformator proprie , bransamentul la acesta se face reseaua de energie prin fir suprateran.

La nivelul birourilor instalatia electrica interioara este de tip aparent cu cabluri din cupru si sigurante automate. Intalatie electrica este monofazat.

La nivelul halei instalatia electrica interioara este de tip aparent in pat cablu cu cabluri din cupru si sigurante automate. Intalatie electrica este trifazat.

Instalatia sanitara : Bransamentul la reseau de apa se compune din camin PVC cu capac din fonta si beton pentru apometru, teava PE cu diametru nominal de 40 mm.

Canalizarea menajera precum este racordata la reseaua stradala si este realizata din PVC cu diametru nominal de 110 mm.

Obiectele sanitare sunt din porcelain sanitar cu accesorii cromate de caliatate slaba si consta in , lavoar, WC, pisuar.

Instalatia de incalzire : este dotata cu un cazan pe combustibil . dar este dezafectata.

Rezervoare :

Regim de inaltime : P

Aria construita la sol : 428 mp

Aria construita desfasurata : 428 mp

Infrastructura : - fundatii continue rigide din beton armat

Suprastructura : este realizata din beton armat cu izolatie din BCA.

Inchiderile perimetrale si compartimentarile : Inchiderile perimetrale sunt realizate din beton armat cu izolatie din BCA

Invelitoarea: Sarpanta de planseu de beton cu izolatie din bitum.

Finisaje : Peretii exteriori sunt tencuiti si zugraviti

Instalatia electrica : nu este cazul

Instalatia sanitara : nu este cazul

Instalatia de incalzire : nu este cazul

Cladire retele tehnologice:

Aria construita la sol : 91 mp

Aria construita desfasurata : 91 mp

Infrastructura : - fundatii continue rigide din beton armat

Suprastructura : este realizata din caramida . cu planseu de beton armat

Inchiderile perimetrale si compartimentarile : Inchiderile perimetrale sunt realizate din caramida de 30 cm

Invelitoarea: Sarpanta de planseu de beton cu izolatie din bitum.

Finisaje : Peretii exteriori sunt tencuiti si zugraviti

Instalatia electrica : trifazat , dezafectat

Instalatia sanitara : nu este cazul

Instalatia de incalzire : nu este cazul

Post transformatoare :

Aria construita la sol : 52 mp

Aria construita desfasurata : 52 mp

Infrastructura : - fundatii continue rigide din beton armat

Suprastructura : este realizata din caramida , cu planseu de beton armat

Inchiderile perimetrale si compartimentarile : Inchiderile perimetrale sunt realizate din caramida de 30 cm

Invelitoarea: Sarpanta din lemn cu invelitoare de table

Finisaje : Peretii exteriori sunt tencuiti si zugraviti

Instalatia electrica : trifazat

Instalatia sanitara : nu este cazul

Instalatia de incalzire : nu este cazul

3.5. Istoricul proprietatii subiect.

Nu avem informatii

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI (CMBU)

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

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

In analiza CMBU , evaluatorul considera mai intai utilizarile probabile in mod rezonabil ale proprietatii subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind CMBU a proprietatii subiect , evaluatorul aplica patru teste :

1. Permisibilitatea legala
2. Posibila fizic
3. Fezabilitatea financiara
4. Productivitatea maxima (Utilizarea proprietatii subiect care are cea mai mare valoare)

Intucat terenul este in general evaluat ca fiind liber si disponibil pentru amenajare si construire la CMBU a sa , sunt necesare ambele opinii cu privire la :

- teren , analizat ca fiind liber
- proprietatea construita (teren si constructii), analizata ,daca este cazul , ca fiind imbunatatita la nivelul standardelor existente in aria sa de piata, prin renovare, conversie sau modificare.

In cazul nostru avand vorba proprietati din domeniu public, de proprietati scoase din circuitul civil nu se analizeaza CMBU.

5.EVALUAREA PROPRIETATII

5.1. Evaluarea terenului considerat a fi liber

Teoria evaluării terenurilor se bazează pe Ghidul de evaluare 630 Evaluarea bunurilor imobile. Paragrafele care se referă efectiv la specificațiile evaluării terenurilor sunt paragrafele 78-99.

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, ce constă în teren liber evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt derivate din cele trei abordări în evaluare: abordarea prin piață; abordarea prin venit; abordarea prin cost.

Metodele de evaluare a unui teren sunt :

- **Metoda comparației directe:** GEV 630 paragr. 80. **Comparația directă** este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.
- **Metode alternative;**
 - **Extractia de pe piață :** paragr.89.**Extractia de pe piață** este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.
 - **Alocarea (proportia) :** paragr.90. **Metoda alocării**, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localități.
 - **Metode de capitalizare a venitului:**
 - **Capitalizarea directă :** metoda reziduală : paragr.94. **Metoda reziduală**, prezentată în SEV 233 *Proprietatea în curs de construire*, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
 - a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
 - b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
 - c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
 - d) există autorizație de construire.
 - **Capitalizarea rentei funciare :** paragr.96 : **Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.
 - **Metoda actualizării : Analiza fluxului de numerar/ analiza parcelării și dezvoltării :** paragr.98 : **Analiza parcelării și dezvoltării** este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute

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

Metoda comparației directe

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

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

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

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

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

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

În cazul în care se utilizează prețurile de listare sau ofertele de vânzare sau cumpărare, importanța acordată prețului de listare/ofertă *ar trebui* să se bazeze pe nivelul de angajament intrinsec al prețului și pe timpul de expunere pe piață a listării/ofertei. De exemplu, unei oferte care reprezintă un angajament obligatoriu de a cumpăra sau a vinde un activ la un anumit preț *poate* să i se acorde o încredere/ importanță mai mare decât unui preț cotelat, care nu reprezintă un angajament obligatoriu.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Evaluatorul aduna date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active: identifică asemănările și diferențele dintre aceste date; sortează informațiile în funcție de relevanța lor; ajustează prețurile comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect și formulează concluzii asupra valorii de piață a terenului evaluat.

Elementele de comparație includ:

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

- Utilitățile disponibile
- Zonarea

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul comparației directe sunt :

a) Tehnicile cantitative:

- Analiza perechi de date
- Analiza pe grupe de date
- Analiza datelor secundare
- Analiza statistică
- Analiza costurilor
- Capitalizarea diferențelor de venit

b) Tehnici calitative

- Analiza comparațiilor relative
- Analiza tendințelor / analiza clasamentului
- Interviu

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În această etapă, evaluatorul trebuie să considere următoarele:

- intervalul de valori rezultate,
- numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile,
- totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual),
- totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual),
- alte tehnici de estimare a diferențelor dintre proprietatea subiect și proprietățile comparabile
- orice ajustare deosebit de mare aplicată prețurilor proprietăților comparabile ce ar putea descalifica proprietatea ca fiind comparabilă.

Toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare. Nu este permisă utilizarea niciunei ajustări fără prezentarea modului de estimare a acesteia.

În cazul nostru de față vom folosi metoda cantitativă - analiza datelor secundare și analiza pe perechi de date.

Analiza pe perechi de date constă într-un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici. Ideal, vânzările/ofertele comparate ar trebui să fie identice sub toate aspectele, cu excepția caracteristicii analizate. Dar în realitate nu găsim (este foarte rar) astfel de situații. Astfel evaluatorul încearcă să analizeze o serie de perechi de date pentru a izola efectul unei singure caracteristici.

Analiza datelor secundare reprezintă o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se reflectă direct la proprietăți imobiliare comparabile. Aceste date secundare descriu în general piața imobiliară și sunt de obicei colectate de firme ce activează în domeniul cercetării sau de diferite instituții ale statului.

Elemente de comparatie.

Elemente de comparatie luate in considerare de evaluator sunt de doua categorii:

- ❖ elemente de comparatie specifice tranzactionarii
 - ✓ drepturile de proprietate transmise
 - ✓ restrictii legale
 - ✓ conditiile de finantare
 - ✓ conditiile de vanzare
 - ✓ conditiile de piata
 - ✓ cheltuieli necesare imediat dupa cumparare
- ❖ elemente de comparatie specifice proprietatii
 - ✓ localizarea
 - ✓ caracteristicile fizice : suprafata , destinatia, amenajari exterioare topografie utilitati disponibile, forma in plan si deschidere

Unitatea de comparatie care am aplicat este pretul terenului exprimat in euro/mp.

In continuare prezentam datele proprietatii subiect in format tabelar :

1	Subiect evaluat	Teren intravilan
2	Client	Proprietarul terenului
3	Utilizator	UAT Municipiul Carei
4	Scop de evaluare	Oferirea de asistentă clientului în vederea inregistrari in evidentele contabile
5	Drept de proprietate transmis	Deplin
6	Restrictii de utilizare	Nu sunt
7	Conditii de finantare	Piata
8	Conditii de vanzare	Independent
9	Adresa	Carei str. C Mille, intravilan , judetul Satu Mare
10	Amplasare	Strada C. Mille , Carei
		la cca 36 km de Satu Mare si 10 km de Frontiera de stat
11	Suprafata	10.213 mp
12	Destinatie	Industrial – domeniul public
13	Topografie	Teren plat
14	Forma	Regulata
15	Utilitati	Curent, apa canalizare
16	Acces	Str C. Mille drum asfaltat
17	Deschidere	77.89 m
18	Situatia actuala a terenului	Teren industrial, statie de pompare apa
19	Indicatori urbanistici	Nu este cazul
20	Vecinatati	Nu sunt cunoscute de evaluator – terenuri agricole/industriale
21	Puncte de interes	Terenul este amplasat la drumul principal
22	Artere importante	Stada C. Mille Carei – Camin - Berveni

La data evaluării nu a fost identificată tranzacții cu amplasamente similare, în schimb a fost identificată o vânzare și oferte de terenuri intravilan în municipiul Carei. Din datele extrase de pe piață am identificat următoarele terenuri comparabile verificate și verificabile cu date de contact în Anexe comparabile:

1. *Proprietatea comparabilă A* : teren intravilan situat în municipiul Carei:

- Suprafață teren: 22.0 ha
- Localizare : intravilan
- Destinația : arabil- industrial
- Amenajări externe: nu sunt
- Amenajări interne: nu sunt
- Topografie : plată
- Forma în plan : dreptunghiulară
- Preț tranzacționare : 13 euro/mp

2. *Proprietatea comparabilă B* : teren intravilan situat în municipiul Carei:

- Suprafață teren: 2.16 ha
- Localizare : intravilan
- Destinația : arabil-industrial
- Amenajări externe: nu sunt
- Amenajări interne: nu sunt
- Topografie : plată
- Forma în plan : dreptunghiulară
- Preț oferta : 14 euro/mp

3. *Proprietatea comparabilă C* : teren intravilan situat în municipiul Carei

- Suprafață teren: 0.95 ha
- Localizare : intravilan
- Destinația : industrial
- Amenajări externe: nu sunt
- Amenajări interne: nu sunt
- Topografie : plată
- Forma în plan : dreptunghiulară
- Preț tranzacționare : 7 euro / mp

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

	Subiect	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
Suprafață	10.213	220.000	21.600	9.500
Preț oferta/vânzare (euro/mp)		13	14	7
Tipul comparabilei (tranz./oferta)		oferta	oferta	tranzacție
Drept de proprietate transmis	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
Restricții legale	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente
	Carei	Carei	Carei	Carei
Localizare	Intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	jud Satu Mare	jud Satu Mare	jud Satu Mare	jud Satu Mare

Raport de evaluare

Suprafata	10.213	220.000	21.600	9.500
Destinatia	Industrial	Industrial	Industrial	industrial
Amenajari exterioare	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Topografie/relief	drept	drept	drept	drept
Utilitati disponibile	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
persoana ce contact		OLX	OLX	Novecom

Analiza pe grupe de date si perechi de date:

Grila detelor de piata	Subiect	Comp.A	Comp.B	Comp. C
Suprafata mp	10213	220000	21600	9500
Pret vanzare parcela euro				
pret vanzare euro/mp		13	15	7
Tipul Comparabilei	x	oferta	oferta	tranzactie
marja negociere %	x	10,00%	13,00%	0,00%
marja negociere Euro	x	1,3	1,95	0
Pret vanzare/mp	x	12	13	7

Ajustari specifice tranzactionarii

Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
pret ajustat euro		12	13	7
Restrictii legale	nu sunt	similar	similar	similar
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
pret ajustat euro		12	13	7
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
pret ajustat euro		12	13	7
Conditii de vanzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
pret ajustat euro		12	13	7
Conditii de piata	data evaluarii	curent	cuent	1 an
ajustare %		0%	0%	40%
ajustare euro		0	0	3
pret ajustat euro		12	13	10

Ajustari specifice proprietatii

Localizare		la fel	la fel	la fel
ajustare %		0%	0%	0%

ajustare euro		0	0	0
Suprafata	10213	220000	21600	9500
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
Destinatie utilizare teren	industrial	industrial	industrial	industrial
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
Amenajari exterioare	nu	nu	nu	nu
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
Dimensiunea parcelei		asemanator	asemanator	asemanator
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
Topografie relief	drept	drept	drept	drept
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
Utilitati disponibile		similar	similar	similar
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
Forma in plan si deschidere	regulata	regulata	regulata	regulata
ajustare %		0%	0%	0%
ajustare euro		0	0	0
Ajustare neta pentru		0	0	0
caracteristici fizice				
Pret ajustat euro		12	13	10
Ajustare totala neta absoluta		0	0	3
Ajustare totala neta procentuala		0%	0%	29%
Ajustare totala bruta absoluta		0	0	3
Ajustare totala bruta procentuala		0%	0%	29%
Numar ajustari		0	0	1

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

Ajustari specifice tranzactionarii

Pentru elementele de comparatie **specifice tranzactionarii** : drept de proprietate transmis, restrictii legale , conditii de finantare, conditii de vanzare nu au fost aplicate ajustari pentru niciuna din cele trei proprietati comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor patru elemente de comparatie enumerate mai sus.

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

Ajustari specifice proprietatii

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

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

Prin urmare se poate concluziona ca aplicand metoda comparatiei directe ,valoarea de piata estimata a amplasamentului (terenului extravilan arabil) analizat este de 12 euro/mp , adica $10.213\text{mp} \times 12 \text{ euro} = 122.556 \text{ euro/ proprietate}$, adica 603.527,02 lei

5.2. Evaluarea construcțiilor

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente de proprietăți similare cu proprietatea subiect.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- ✓ construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- ✓ construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierii acestora;
- ✓ construcții aflate în faza de proiect;
- ✓ construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Abordarea prin piață – tehnici cantitative

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri care nu sunt afectate semnificativ de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării (menționate pe piața imobiliară sub termenul de „oferte active”).

Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

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

Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date;
- analiza pe grupe de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;
- capitalizarea diferențelor de venit;

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

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

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

În cazul în care se utilizează prețurile de listare sau ofertele de vânzare sau cumpărare, importanța acordată prețului de listare/ofertă *ar trebui* să se bazeze pe nivelul de angajament intrinsec al prețului și pe timpul de expunere pe piață a listării/ofertei. De exemplu, unei oferte care reprezintă un angajament obligatoriu de a cumpăra sau a vinde un *activ* la un anumit preț *poate* să i se acorde o încredere/ importanță mai mare decât unui preț cotat, care nu reprezintă un angajament obligatoriu.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de unitățile de comparație adecvate specificului.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, caracteristici juridice, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În această etapă, evaluatorul trebuie să considere următoarele:

- intervalul de valori rezultate,
- numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile,
- totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual),
- totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual),
- alte tehnici de estimare a diferențelor dintre proprietatea subiect și proprietățile comparabile
- orice ajustare deosebit de mare aplicată prețurilor proprietăților comparabile ce ar putea descalifica proprietatea ca fiind comparabilă.

Toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare. Nu este permisă utilizarea niciunei ajustări fără prezentarea modului de estimare a acesteia.

În cazul nostru pe piața locală, chiar și extinsă găsim foarte puține oferte de vânzare Hale industriale asemănătoare, astfel această metodă nu poate fi folosită cu încredere de evaluator.

Abordarea prin cost

În Standardele de Evaluare ediția 2022 SEV 105 Abordări și metode de evaluare regăsim aspectele referitoare la abordare prin cost:

60.1. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra *valorii* prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un *activ* decât costul necesar obținerii unui *activ* cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra *valorii* prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui *activ* și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.

60.1. Abordarea prin cost *ar trebui* să fie utilizată și *ar trebui* să i se acorde o *importanță semnificativă* în următoarele situații:

(a) *participanții* ar putea să recreeze un *activ* cu o utilitate foarte asemănătoare cu cea a *activului* subiect, fără restricții de reglementare sau juridice, iar *activul* ar putea fi recreat suficient de repede pentru ca *participanțul* să nu fie dispus să plătească o primă semnificativă pentru posibilitatea de a utiliza imediat *activul* subiect,

(b) *activul* nu generează venit în mod direct, iar natura unică a *activului* face ca abordarea prin venit și abordarea prin piață să nu fie aplicabile și/sau (c) tipul *valorii* utilizat se fundamentează pe costul de înlocuire, cum ar fi *valoarea* de înlocuire.

60.3. Deși circumstanțele cuprinse în paragraful 60.2 ar indica faptul că abordarea prin cost *ar trebui* să se aplice și *ar trebui* să i se atribuie o *importanță semnificativă*, situațiile enumerate în continuare reprezintă circumstanțe suplimentare în care *evaluatorul* poate aplica abordarea prin cost și îi poate atribui o *importanță semnificativă*. Atunci când utilizează abordarea prin cost în situațiile prezentate mai jos, *evaluatorul* *ar trebui* să ia în considerare dacă nu este posibilă aplicarea și a altor abordări apreciate ca fiind *importante* pentru confirmarea indicației privind *valoarea* rezultată din abordarea prin cost:

(a) *participanții* ar putea să ia în considerare recrearea unui *activ* cu o utilitate similară, însă există obstacole potențiale, de natură juridică ori de reglementare, sau recrearea *activului* ar necesita o perioadă *semnificativă* de timp,

(b) atunci când abordarea prin cost se utilizează pentru a verifica dacă alte abordări sunt sau nu sunt adecvate (de exemplu, utilizarea abordării prin cost pentru a confirma dacă *valoarea* unei întreprinderi, evaluată în premisa continuității activității, *ar putea fi* mai mare în premisa lichidării sale) și/sau (c) *activul* a fost creat recent, astfel încât există un grad mare de credibilitate a ipotezelor utilizate în abordarea prin cost.

60.4 *Valoarea* unui *activ* parțial finalizat va reflecta, de regulă, costurile suportate până la data aferentă stadiului procesului de creare a *activului* (și dacă acele costuri au contribuit la *valoarea*) și așteptările *participanților* de pe piață cu privire la *valoarea* proprietății la momentul finalizării sale, însă va lua în considerare costurile și timpul necesar pentru finalizarea *activului* și ajustările adecvate ale profitului și riscului.

70. Metode din cadrul abordării prin cost

70.1 În general, există trei categorii de metode în cadrul abordării prin cost:

- (a) metoda costului de înlocuire: metodă care indică *valoarea* prin calcularea costului unui *activ* similar care oferă o utilitate echivalentă,
- (b) metoda costului de reconstruire (reproducere, recreare): metodă din cadrul abordării prin cost care indică *valoarea* prin calcularea costului necesar pentru a recrea o copie a *activului* și
- (c) metoda însumării: metodă prin care *valoarea* unui *activ* se calculează prin însumarea *valorilor* individuale ale părților sale componente.

Metoda costului de înlocuire

70.2. În general, costul de înlocuire este costul relevant pentru determinarea prețului pe care l-ar plăti un *participant* de pe piață, deoarece costul de înlocuire se bazează pe o copie a utilității *activului*, și nu a caracteristicilor fizice exacte ale acestuia.

70.3. De regulă, costul de înlocuire se ajustează pentru deprecierea fizică și formele de depreciere relevante. După aplicarea acestor ajustări, acesta este cunoscut sub denumirea de cost de înlocuire depreciat.

70.4 Etapele principale ale metodei costului de înlocuire sunt:

- (a) calcularea tuturor costurilor care ar fi suportate de un *participant* tipic de pe piață care urmărește să creeze sau să obțină un *activ* care îi oferă o utilitate echivalentă,
- (b) determinarea oricăror forme de depreciere, respectiv, fizică, funcțională sau externă ale *activului* subiect și
- (c) scăderea deprecierei totale din costul total pentru a obține o *valoare* a *activului* subiect.

70.5 Costul de înlocuire este, de obicei, costul unui *activ* echivalent modern, cu o funcționalitate asemănătoare și o utilitate echivalentă cu cea a *activului* supus evaluării, dar care are un design modern și este construit sau realizat folosind materiale și tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor.

Metoda costului de reconstruire

70.6 Costul de reconstruire este adecvat în următoarele situații:

- (a) costul unui *activ* echivalent modern este mai mare decât costul creării unei replici a *activului* subiect sau
- (b) utilitatea oferită de *activul* subiect ar putea fi furnizată mai degrabă de o replică a *activului* decât de un *activ* echivalent modern.

70.7 Etapele principale ale metodei costului de reconstruire sunt:

- (a) calcularea tuturor costurilor care ar fi suportate de un *participant* tipic de pe piață care urmărește să creeze o copie exactă a *activului* subiect,
- (b) determinarea oricăror forme de depreciere, respectiv, fizică, funcțională sau externă ale *activului* subiect și
- (c) scăderea deprecierei totale din costul total pentru a obține *valoarea* *activului* subiect.

Metoda însumării

70.8 Metoda însumării, cunoscută și sub numele de metoda *activelor* este, de regulă, utilizată pentru societăți de investiții sau alte tipuri de *active* sau entități a căror *valoare* este determinată în primul

rând în funcție de valoarea portofoliilor pe care le dețin.

70.9 Etapele principale ale metodei însumării sunt:

- (a) estimarea valorii fiecărui activ component care face parte din activul subiect, utilizând abordări și metode de evaluare adecvate și
- (b) însumarea valorilor activelor componente pentru a obține valoarea activului subiect.

Considerente referitoare la cost

70.10 Abordarea prin cost ar trebui să înglobeze toate costurile care ar fi suportate de un participant tipic de pe piață.

70.11 Elementele de cost pot să difere în funcție de tipul activului și ar trebui să includă costurile directe și indirecte care ar fi necesare pentru a înlocui/reconstrui activul la data evaluării. O parte dintre elementele uzuale de cost, necesar a fi luate în considerare, includ:

(a) costurile directe:

- 1. materiale și
- 2. manopera,

(b) costurile indirecte:

- 1. costurile de transport,
- 2. costurile de instalare,
- 3. onorariile profesionale (proiectare, autorizații, proiect arhitectural, asistență juridică etc.),
- 4. alte onorarii (comisioane etc.),
- 5. costuri de regie,
- 6. impozite,
- 7. costuri de finanțare (de exemplu, dobânda aferentă creditului) și
- 8. marja profitului/profitul antreprenorial care revine celui care creează activul (de exemplu, profitul investitorului).

70.12 Un activ dobândit de la o terță parte se presupune că ar reflecta costul aferent creării activului, precum și o formă a marjei profitului care să asigure recuperarea investiției. Astfel, potrivit tipurilor valorii care presupun o tranzacție ipotetică, poate fi adecvat ca pentru anumite costuri să se includă o marjă ipotetică a profitului asupra anumitor costuri, marjă care poate fi exprimată ca un profit țintă, fie ca o sumă forfetară, fie ca un procentaj din cost sau din valoare. Totuși, dacă costurile de finanțare sunt incluse, acestea pot deja să reflecte rata rentabilității capitalului utilizat, cerută de participanții de pe piață, prin urmare, evaluatorii ar trebui să manifeste prudență atunci când includ și costurile de finanțare și marja de profit.

70.13 Atunci când costurile sunt extrase din prețurile curente, publicate sau estimate de terți, furnizori sau antreprenori, aceste costuri vor include deja nivelul de profit urmărit de aceștia.

70.14 Costurile curente suportate pentru a crea activul subiect (sau un activ de referință comparabil) pot fi disponibile și pot reprezenta o indicație relevantă asupra costului activului. Totuși, pot fi necesare ajustări pentru a reflecta următoarele:

- (a) fluctuațiile de cost între data la care a fost suportat costul și data evaluării și
- (b) orice cost atipic sau suplimentar, sau economii de costuri, care sunt reflectate în informațiile cu privire la costuri, dar care nu ar surveni în crearea unui activ echivalent.

80. Deprecierea

80.1 În contextul abordării prin cost, „deprecierea” se referă la ajustările aplicate costului estimat pentru a crea un activ echivalent ca utilitate, ajustări care reflectă influența asupra valorii a oricărei forme de depreciere care afectează activul subiect. Sensul termenului este diferit de sensul în care este utilizat în raportarea financiară sau în legislația fiscală, unde se referă, de regulă, la o metodă de amortizare sistematică, în timp, a cheltuielilor de capital.

80.2 În mod uzual, ajustările pentru depreciere se aplică pentru următoarele tipuri de depreciere, care pot fi la rândul lor împărțite în mai multe subcategorii când se aplică ajustările:

- (a) Deprecierea fizică: Orice pierdere a utilității din cauza deteriorării fizice a activului sau a componentelor sale, ca urmare a vechimii sau a utilizării sale.

(b) Deprecierea funcțională: Orice pierdere a utilității rezultată din lipsa de eficiență a *activului* subiect în comparație cu înlocuitorul său, cum ar fi proiectul, specificațiile sau tehnologia învechite.

(c) Deprecierea externă sau economică: Orice pierdere a utilității cauzată de factori economici sau de localizare, independenți de *activ*. Acest tip de depreciere poate fi temporară sau permanentă

80.3 Pentru depreciere *ar trebui* luate în considerare duratele de viață fizică și economică ale *activului*:

(a) durata de viață fizică reprezintă perioada de timp în care *activul* ar putea fi folosit înainte să fie scos din uz sau după repararea sa eficientă din punct de vedere economic, luând în considerare

lucrările de mentenanță periodice, însă nu și lucrările de renovare sau reconstruire,

(b) durata de viață economică reprezintă timpul estimat în care, prin utilizarea sa curentă, *activul* ar putea genera venituri financiare sau ar putea furniza beneficii nefinanciare. Durata de viață economică va fi influențată de gradul de depreciere funcțională sau economică la care este expus *activul*.

80.4 Cu excepția anumitor tipuri de depreciere economică sau externă, cea mai mare parte a tipurilor de depreciere sunt cuantificate prin comparația între *activul* subiect și *activul* ipotetic pe care se bazează estimarea costului de înlocuire sau reconstruire. Cu toate acestea, atunci când sunt disponibile date de piață referitoare la efectul deprecierei asupra *valorii*, *ar trebui* luate în considerare astfel de date de piață.

80.5 Deprecierea fizică se poate cuantifica în două moduri:

(a) deprecierea fizică recuperabilă, reprezentată de costul reparării/remedierii deprecierei *activului* sau

(b) deprecierea fizică nerecuperabilă, care ia în considerare vechimea, durata totală de viață preconizată și durata de viață rămasă ale *activului*, unde ajustarea pentru deprecierea fizică este echivalentă părții consumate din durata totală de viață preconizată. Aceasta *poate* fi exprimată în orice mod rezonabil, incluzând: durata de viață preconizată în ani, distanța parcursă, numărul de unități produse, numărul de ore de funcționare etc.

80.6 Există două forme ale deprecierei funcționale, care reflectă:

(a) cheltuielile de capital excedentare ale *activului* subiect, cauzate de schimbări în proiect, materiale de construcții, tehnologie sau tehnici de fabricație, rezultând existența unor *active* modern echivalente cu cheltuieli de capital mai mici decât ale *activului* subiect și

(b) cheltuielile de exploatare excedentare ale *activului* subiect, cauzate de îmbunătățiri ale proiectului sau de capacitatea în exces, conducând la existența unor *active* moderne echivalente, cu cheltuieli de exploatare mai mici decât cele ale *activului* subiect.

80.7 Deprecierea economică *poate* să apară atunci când un anumit *active* sau toate *activele* utilizate într-o întreprindere sunt afectate de factori externi și *ar trebui* dedusă după ce se scad deprecierea fizică și deprecierea funcțională. Pentru proprietatea imobiliară, exemplele de depreciere economică includ:

(a) modificarea în sens negativ a cererii pentru produsele sau serviciile generate de *activ*,

(b) supraoferta de pe piață pentru acel *activ*,

(c) o întrerupere sau pierdere în procurarea forței de muncă sau a materiilor prime sau

(d) *activul* este utilizat de o societate care nu-și poate permite să plătească o chirie de piață pentru *active* și încă generează o rată de piață a rentabilității.

80.8 Numerarul sau echivalentele de numerar nu sunt supuse deprecierei și nu sunt ajustate. *Activele* vandabile nu sunt ajustate sub nivelul *valorii* de piață determinat prin utilizarea abordării prin piață.

Trebuie să atragem atenția că în cazul imobilului analizat, fiind domeniul public, fără posibilități de tranzacționare, abordarea prin cost este indicată, mai ales că pentru abordarea prin piață nu avem date suficiente.

Procedura aplicată este:

1. Stabilirea tipului de cost adecvat , respective costul de inlocuire sau costul de reconstruire – in cazul nostru cost de inlocuire
2. Estimarea costurilor directe si indirect ale cladirilor.
3. Estimarea profitului sau stimulentului dezvoltatorului
4. Insumarea costurilor rezultate in atapa 3 si in etapa 4 pentru a obtine costul nou al constructiilor
5. Estimarea deprecierei cumulate a fiecarei constructii. Deprecierea cumumulata poate fi estimata fie in mod defalcat pe cele trei categorii ale sale : deprecierea fizica, deprecierea functional, deprecierea externa, fie in mod global.
6. Scaderea deprecierei cumulate din costul de nou al cladirilor pentru a obtine o estimare a costului de inlocuire/reconstruire net.
7. Atunci cand este cazul , ajustarea valorii estimate. Ajustari ale valorii se pot face cand sunt evaluate drepturi parțiale asupra proprietatii imobiliare subiect.

Avand in vedere faptul ca imobilul analizat are o vechime de 45 de ani , si initial a fost construit cu material si tehnologii care la momentul de fata nu mai sunt folosite, precum si faptul ca nu avem la dispozitie date suficiente despre componentel constructive, deviz, lista lucrari ,necesar material metoda cea mai buna este Metoda costului de inlocuire.

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

1. metoda comparatiei unitare: unde costul total este estimate prin compararea constructiei analizate cu constructii similare, construite recent si pentru care se cunosc preturile.
2. metoda costurilor segregate: aceasta metoda consta intr-o procedura de estimare a costurilor de construire, conform careia costul total al constructiei se estimeaza prin insumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente ale constructiei. Utilizand aceasta metoda evaluatorul calculeaza un cost unitar bazat pe totalitatea costurilor necesare (directe si indirecte) pentru realizarea fiecarei unitati relevante din elementul constructive analizat, pornind de la standardele de cost sau cataloage de preturi.
3. metoda devizelor: se bazeaza pe devize care reflecta cantitatea si calitatea tuturor materialelor de constructii folosite si toate categoriile de manopera necesare. La aceste calcule se aplica costuri unitare pentru a determina un cost total al materialelor de constructii si manoperei, apoi se adauga o marja pentru cheltuieli neprevazute, cheltuieli de regie si profit.

Avand in vedere ca in cazul nostru nu sunt constructii identice nou construite , precum si posibilitatea restransa pentru realizarea unei deviz pe imobilul analizat , aplicam metoda comparatii unitare, folosind Catalogul de costuri de reconstruire - costuri de inlocuire – Cladiri cu structura pe cadre, anexe gospodaresti, structura MITek si Constructii speciale Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2014 - costuri actualizate.

5.2.1 Cladire statie de pompare

Calculule efective sunt in tabelele de mai jos:

Fisa nr.	1	Pozitia pe planul de situatie :		1	Data :	25.07.2023
Obiectiv	Cladire statie de pompare			Data PIF		1978
	amplasata in Carei, jud Satu Mare			Data renovare		1978
Descriere : Statie de pompare S+P						
Casa de pompe						
Regim de inaltime		P - parter		H soclu		0
Arie desfaurata totala Ad		270				
Arie construita Ac		135		H mediu parter		3.5
Arie utila total						
Arie construita etaj		0		H mediu etaj		0
Arie utila etaj		0				
Arie construita mansarda		0		H mediu mansarda		0
Arie utila mansarda		0				
Structura de rezistenta		Cadru de beton armat				
		Fundatie din beton armat				
Compartimentari		Caramida				
Plansee		Beton armat				
Acoperis		Sarpanta din lem cu tigla de beton				
Pardoseli		din beton armat				
		acoperit cu gresie si parchet in birou, vestiare si grupuri sociale				
Finisaj exterior		Tencuiala obisnuita				
Finisaj interior		Tencuit si zugravit.. In bai faianta si gresie,				
		tamplarie interioara din lemn				
		tamplaria exterioara din fier cu geam normal				
Dotari Instalatii		instalatii electrice de iluminat				
		instalatii sanitare obisnuite				
Stare tehnica		buna				
Observatii						
EVLAUARE : ABORDARE PRIN COST						
Unitatea de referinta : 1 mp arie desfasurata						
Calcul conform Catalog de costuri de reconstrucie - costuri de inlocuire - Cladiri cu structuri pe cadre,						
Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2014 - costuri actualizate						

Raport de evaluare

CLĂDIRE P+1E, FĂRĂ SUBSOL, CU STRUCTURA PE CADRE DIN BETON ARMAT							Scd (mp)= 135		
Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	Unitate de măsură	Cantitate	Cost unitar indexat (0) (lei/um)	Total cost	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (3) (lei)
				A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Infrastructură fără subsol	ISCADREV1	mp	135,00	941,70	127.129,50	1,000	1,0000	127.129,50
COST DE NOU INFRASTRUCTURĂ FĂRĂ SUBSOL									127.129,50
1	Suprastructură pe cadre din beton armat	SSCADREV-E1	mp	135,00	1.324,30	178.780,50	1,000	1,0000	178.780,50
2	Închideri perimetrale	ZPOR3067	mp	135,00	525,10	70.888,50	1,000	1,0000	70.888,50
3	Sistem de compartimentare	COMPORO	mp	135,00	145,90	19.696,50	1,000	1,0000	19.696,50
COST DE NOU SUPRASTRUCTURĂ (P+1E) + ÎNCHIDERI + COMPARTIMENTĂRI									269.365,50
1	Finisaj exterior (4)	FSIMP	mp	135	1047,2	141.372,00	1,000	1,000	141.372,00
2	Finisaj interior	FOBFS	mp	135	1932,1	260.833,50	1,000	1,000	260.833,50
3	Finisaj scară	SCAMAZ	buc	1	6834,4	6.834,40	1,000	1,000	6.834,40
4	Învelitoare/terasă	INVTIG	mp	135	647,7	87.439,50	1,000	1,000	87.439,50
5	Instalații electrice	ELINGR	mp	135	307,4	41.499,00	1,000	1,000	41.499,00
6	Instalații sanitare	DUSLAWC	buc ansamb	1	5984,9	5.984,90	1,000	1,000	5.984,90
7	Instalații încălzire		0 mp			0,00	1,000	1,000	0,00
COST DE NOU FINISAJ, ÎNVELITOARE/TERASĂ, INSTALAȚII FUNCȚIONALE									543.963,30
COST DE NOU CLĂDIRE (inclusiv 19% TVA)									940.458,30
COST DE NOU CLĂDIRE (fără TVA)									790.301,09
COST DE NOU / MP (inclusiv 19% TVA)									6.968,36
COST DE NOU / MP (fără TVA)									5.854,08

		An real de PIF= 1978	Sdc (mp) = 270,0	
Nr. Cr.	Denumire subsistem	Cost de nou (lei)	Uzură fizică (0) (%)	Valoare rămasă (1) (lei)
1	Infrastructura	127.129,50	45%	69.921,23
2	Suprastructura	178.780,50	45%	98.329,28
3	Finisaj interior și exterior	402.205,50	64%	144.793,98
4	Finisaj scară	6.834,40	45%	3.758,92
5	Învelitori și terase	87.439,50	56%	38.473,38
6	Instalații electrice	41.499,00	25%	31.124,25
7	Instalații sanitare	5.984,90	25%	4.488,68
8	Instalații de încălzire	0,00	0%	0,00
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei)		849.873,30		390.889,71
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei/mp)		3.147,68		1.447,74
Total cost de nou fără TVA (Lei)		714.179,24		328.478,74
Total cost de nou fără TVA (Lei/mp)		2.538,45		1.167,53

Prin urmare se poate concluziona ca valoarea justă a clădirii stație de pompare analizat prin Abordarea prin cost este de **328.478,74 lei fara TVA**

5.2.2. Rezervor de apă (PIF 1978)

Calculule efective sunt in tabelele de mai jos:

5. Rezervoare de apă și casă pompe								
Nr. Crt.	Descriere / Simbol construcție	Unitate de măsură	Cantitate	Cost unitar indexat ⁽¹⁾ (lei/UM)	Cost total (lei)	Coef. corecție distanță de transport ⁽¹⁾	Coef. corecție manoperă ⁽²⁾	Cost de nou ⁽³⁾ (lei)
		A	B	C	D=BxC	E	F	G=DxExF
						1,000	1,000	
Rezervoare de apă și casă pompe								
1	REZAPASI500	buc.	4	914.369,7	3.291.731,0	1,000	1,000	3.291.731,0
2		buc.			0,0	0,000	0,000	0,0
3		buc.			0,0	0,000	0,000	0,0
4		buc.			0,0	0,000	0,000	0,0
Cost total								3.291.731,0
TOTAL COST DE NOU CU TVA (LB)								3.291.731,0
TOTAL COST DE NOU FĂRĂ TVA (LB)								2.766.160,5

An real de PIF= 1978					Sdc (mp) = 428,0
Nr. Crt.	Denumire subsistem	Cost de nou (lei)	Uzură fizică ⁽¹⁾ (%)	Valoare rămasă ⁽¹⁾ (lei)	
1	Infrastructura	2.766.160,54	45%	1.521.388,30	
2	Suprastructur	0,00	45%	0,00	
3	Finisaj interior	0,00		0,00	
4	Finisaj scară	0,00		0,00	
5	Învelitori și ter	0,00		0,00	
6	Instalații electr	0,00		0,00	
7	Instalații sanita	0,00		0,00	
8	Instalații de înc	0,00	0%	0,00	
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei)		2.766.160,54		1.521.388,30	
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei)		6.462,99		3.554,65	
Total cost de nou fără TVA (Lei)		2.324.504,66		1.278.477,58	
Total cost de nou fără TVA (Lei/m)		5.212,09		2.866,66	

Prin urmare se poate concluziona ca valoarea justa a rezervorului de apă , pusa in functiune in anul 1978 analizat prin Abordarea prin cost este de 1.278.477,56 lei fara TVA

5.2.3. Rezervor de apă (PIF 1998)

Calculule efective sunt in tabelele de mai jos:

5. Rezervoare de apă și casă pompe								
Nr. Crt.	Descriere / Simbol construcție	Unitate de măsură	Cantitate	Cost unitar indexat ⁽²⁾ (lei/UM)	Cost total (lei)	Coef. corecție distanță de transport ⁽¹⁾	Coef. corecție manoperă ⁽²⁾	Cost de nou ⁽³⁾ (lei)
		A	B	C	D=BxC	E	F	G=DxExF
						1,000	1,000	
Rezervoare de apă și casă pompe								
1	REZAPASI500	buc.	4	914.369,7	3.291.731,0	1,000	1,000	3.291.731,0
2		buc.			0,0	0,000	0,000	0,0
3		buc.			0,0	0,000	0,000	0,0
4		buc.			0,0	0,000	0,000	0,0
Cost total								3.291.731,0
TOTAL COST DE NOU CU TVA (LEI)								3.291.731,0
TOTAL COST DE NOU FĂRĂ TVA (LEI)								2.766.160,5

		An real de PIF= 1998		Sdc (mp) = 428,0
Nr. Crt.	Denumire subsistem	Cost de nou (lei)	Uzură fizică (3) (%)	Valoare rămasă (4) (lei)
1	Infrastructura	2.766.160,54	25%	2.074.620,41
2	Suprastructura	0,00	25%	0,00
3	Finisaj interior	0,00		0,00
4	Finisaj scară	0,00		0,00
5	Învelitori și ter.	0,00		0,00
6	Instalații electr.	0,00		0,00
7	Instalații sanita	0,00		0,00
8	Instalații de încălzire	0,00	0%	0,00
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei)		2.766.160,54		2.074.620,41
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei)		6.462,99		4.847,24
Total cost de nou fără TVA (Lei)		2.324.504,66		1.743.378,49
Total cost de nou fără TVA (Lei/m)		5.212,09		3.909,07

Prin urmare se poate concluziona ca valoarea justă a rezervorului de apă , pusa in functiune in anul 1998 analizat prin Abordarea prin cost este de 1.743.378,49 lei fara TVA

5.2.4. Cladire retele tehnologice (PIF 1998)

Fisa nr.	4	Pozitia pe planul de situatie :	1	Data :	25.07.2023					
Obiectiv	Cladire retele tehnologice		Data PIF		1998					
	amplasata in Carei, jud Satu Mare		Data renovare		1998					
Descriere : Cladire retele tehnologice S+P										
Cladire aproape dezafectata in intregime										
Regim de inaltime	P - parter		H soclu		0					
Arie desfurata totala Ad	91									
Arie construita Ac	91		H mediu parter		3.0					
Arie utila total										
Arie construita etaj	0		H mediu etaj		0					
Arie utila etaj	0									
Arie construita mansarda	0		H mediu mansarda		0					
Arie utila mansarda	0									
Structura de rezistenta	Cadru de beton armat									
	Fundatie din beton armat									
Compartimentari	Caramida									
Plansee	Beton armat									
Acoperis	Terasa necirculabila									
Pardoseli	din beton armat									
Finisaj exterior	Tencuiala obisnuita									
Finisaj interior	Tencuit si zugravit									
	tamplarie interioara din lemn									
	tamplaria exterioara din fier cu geam normal									
Dotari Instalatii	instalatii electrice de iluminat									
	instalatii n u sunt									
Stare tehnica	slaba									
Observatii										
EVLAUARE : ABORDARE PRIN COST										
Unitatea de referinta : 1 mp arie desfurata										
Calcul conform Catalog de costuri de reconstrucie - costuri de inlocuire - Cladiri rezidentiale,										
Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2009 - costuri actualizate										

Raport de evaluare

TABEL PENTRU CALCULUL COSTULUI DE NOU AL UNEI CLĂDIRI REZIDENȚIALE CU STRUCTURA DIN ZIDĂRIE PORTANTĂ

Sc (mp) = 91

Scd (mp) = 91

SUPRASTRUCTURĂ									
Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	U.M.	Canitatea	Cost unitar indexat ₀₁ (lei/UM)	Cost total (lei)	Corecție distanță ₀₁	Corecție manoperă ₀₁	Cost de nou ₀₁ (lei)
				A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1		7ZDCAR30PFS	MP	91	1.634,20	148.712,20	1,000	1,0000	148.712,20
COST TOTAL SUPRASTRUCTURĂ									148.712,20
1		FSUBSPAR	MP	91	1.593,40	144.089,40	1,000	1,0000	144.089,40
COST TOTAL INFRASTRUCTURĂ									144.089,40
TOTAL MP (Sdc)									91,00
COST DE NOU INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ									292.801,60
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									3.217,60
RNISAJ									
Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	U.M.	Canitatea	Cost unitar indexat ₀₁ (lei/UM)	Cost total (lei)	Corecție distanță ₀₁	Corecție manoperă ₀₁	Cost de nou ₀₁ (lei)
				A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1		FOBFS	MP	91	1932,1	175.821,10	1,000	1,0000	175.821,10
2						0,00	1,000	1,0000	0,00
COST TOTAL RNISAJ PARTER									175.821,10
1		TERNE	MP	91	779,6	70.943,60	1,000	1,0000	70.943,60
COST TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ									70.943,60
COST DE NOU RNISAJ INTERIOR, EXTERIOR, SCARĂ ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ									246.764,70
TOTAL MP (Sdc)									91,00
COST / MP (INCLUSIV 24% TVA)									2.711,70
INSTALAȚII FUNCȚIONALE									
Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	U.M.	Canitatea	Cost unitar indexat ₀₁ (lei/UM)	Cost total (lei)	Corecție distanță ₀₁	Corecție manoperă ₀₁	Cost de nou ₀₁ (lei)
				A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
2	Parter	ELINGR	MP	91	307,4	27.973,40	1,000	1,0000	27.973,40
COST DE NOU INSTALAȚII ELECTRICE									27.973,40
2	Parter					0,00	1,000	1,0000	0,00
COST DE NOU INSTALAȚII SANITARE									0,00
2	Parter					0,00	1,000	1,0000	0,00
COST DE NOU INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE									0,00
COST DE NOU INSTALAȚII FUNCȚIONALE									27.973,40
COST DE NOU / MP (INCLUSIV 24% TVA)									307,40
COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (INCLUSIV 19% TVA)									567.539,70
COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (FĂRĂ TVA)									476.924,12
COST DE NOU / MP (INCLUSIV 19% TVA)									6.236,70
COST DE NOU / MP (FĂRĂ TVA)									5.240,92

Raport de evaluare

An real de PIF= 1998			Sdc (mp) = 91,0	
Nr. Crt.	Denumire subsistem	Cost de nou (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă ⁽¹⁾ (lei)
1	Infrastructura	144.089,40	25%	108.067,05
2	Suprastructura	148.712,20	25%	111.534,15
3	Finisaj interior și ex	175.821,10	64%	63.295,60
4	Finisaj scară	0,00	0%	0,00
5	Învelitori și terase	70.943,60	42%	41.147,29
6	Instalații electrice	27.973,40	71%	8.112,29
7	Instalații sanitare	0,00	100%	0,00
8	Instalații de încălzire	0,00	100%	0,00
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei)		567.539,70		332.156,37
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei/mp)		6.236,70		3.650,07
Total cost de nou fără TVA (Lei)		476.924,12		279.123,00
Total cost de nou fără TVA (Lei/mp)		5.029,60		2.943,60

Prin urmare se poate concluziona ca valoarea justa a cladirii retele tehnologice , pusa in functiune in anul 1998 analizat prin Abordarea prin cost este de 279.123,00 lei fara TVA

5.2.5. Cladire Post de transformatoare (PIF 1978)

Fisa nr.	6	Pozitia pe planul de situatie :	1	Data :	25.07.2023
Obiectiv	Cladire retele tehnologice		Data PIF		1978
	amplasata in Carei, jud Satu Mare		Data renovare		1978
Descriere : Cladire retele tehnologice S+P					
Cladire aproape dezafectata in intregime					
Regim de inaltime		P - parter	H soclu		0
Arie desfaurata totala Ad		52			
Arie construita Ac		52	H mediu parter		3.0
Arie utila total					
Arie construita etaj		0	H mediu etaj		0
Arie utila etaj		0			
Arie construita mansarda		0	H mediu mansarda		0
Arie utila mansarda		0			
Structura de rezistenta	Cadru de beton armat				
	Fundatie din beton armat				
Compartimentari	Caramida				
Plansee	Beton armat				
Acoperis	Terasa necirculabila				
Pardoseli	din beton armat				
Finisaj exterior	Tencuiala obisnuita				
Finisaj interior	Tencuit si zugravit				
	tamplarie interioara din lemn				
	tamplaria exterioara din fier cu geam normal				
Dotari Instalatii	instalatii electrice de iluminat				
	instalatii n u sunt				
Stare tehnica	slaba				
Observatii					
EVLAUARE : ABORDARE PRIN COST					
Unitatea de referinta : 1 mp arie desfasurata					
Calcul conform Catalog de costuri de reconstrucie - costuri de inlocuire - Cladiri rezidentiale,					
Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2009 - costuri actualizate					

Raport de evaluare

TABEL PENTRU CALCULUL COSTULUI DE NOU AL UNEI CLĂDIRI REZIDENȚIALE CU STRUCTURA DIN ZIDĂRIE PORTANTĂ

Sc (mp) = 52

Scd (mp) = 52

SUPRASTRUCTURĂ									
Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	U.M.	Cantitatea	Cost unitar indexat ₀₁ (lei/UM)	Cost total (lei)	Corecție distanță ₀₁	Corecție manoperă ₀₁	Cost de nou ₀₁ (lei)
1		7ZIDCAR30PFS	MP	52	1.634,20	84.978,40	1,000	1,0000	84.978,40
COST TOTAL SUPRASTRUCTURĂ									84.978,40
1		FSUBSPAR	MP	52	1.583,40	82.336,80	1,000	1,0000	82.336,80
COST TOTAL INFRASTRUCTURĂ									82.336,80
TOTAL MP (Sdc)									52,00
COST DE NOU INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ									167.315,20
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									3.217,60
FINISAJ									
Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	U.M.	Cantitatea	Cost unitar indexat ₀₁ (lei/UM)	Cost total (lei)	Corecție distanță ₀₁	Corecție manoperă ₀₁	Cost de nou ₀₁ (lei)
1		FOBFS	MP	52	1932,1	100.469,20	1,000	1,0000	100.469,20
2						0,00	1,000	1,0000	0,00
COST TOTAL FINISAJ PARTER									100.469,20
1		TERNE	MP	52	779,5	40.539,20	1,000	1,0000	40.539,20
COST TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ									40.539,20
COST DE NOU FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR, SCARĂ ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ									141.008,40
TOTAL MP (Sdc)									52,00
COST / MP (INCLUSIV 24% TVA)									2.711,70
INSTALAȚII FUNCȚIONALE									
Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	U.M.	Cantitatea	Cost unitar indexat ₀₁ (lei/UM)	Cost total (lei)	Corecție distanță ₀₁	Corecție manoperă ₀₁	Cost de nou ₀₁ (lei)
2	Parter	ELINGR	MP	52	307,4	15.984,80	1,000	1,0000	15.984,80
COST DE NOU INSTALAȚII ELECTRICE									15.984,80
2	Parter					0,00	1,000	1,0000	0,00
COST DE NOU INSTALAȚII SANITARE									0,00
2	Parter					0,00	1,000	1,0000	0,00
COST DE NOU INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE									0,00
COST DE NOU INSTALAȚII FUNCȚIONALE									15.984,80
COST DE NOU / MP (INCLUSIV 24% TVA)									307,40
COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (INCLUSIV 19% TVA)									324.308,40
COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (FĂRĂ TVA)									272.526,97
COST DE NOU / MP (INCLUSIV 19% TVA)									6.236,70
COST DE NOU / MP (FĂRĂ TVA)									5.240,92

An real de PIF= 1978			Sdc (mp) = 52,0	
Nr. Crt.	Denumire subsistem	Cost de nou (lei)	Uzură fizică ^(a) (%)	Valoare rămasă ⁽¹⁾ (lei)
1	Infrastructura	82.336,80	45%	45.285,24
2	Suprastructura	84.978,40	45%	46.738,12
3	Finisaj interior și ex	100.469,20	56%	44.206,45
4	Finisaj scară	0,00	0%	0,00
5	Învelitori și terase	40.539,20	75%	10.134,80
6	Instalații electrice	15.984,80	70%	4.795,44
7	Instalații sanitare	0,00	100%	0,00
8	Instalații de încălzire	0,00	100%	0,00
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei)		324.308,40		151.160,05
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei/mp)		6.236,70		2.906,92
Total cost de nou fără TVA (Lei)		272.528,07		127.025,25
Total cost de nou fără TVA (Lei/mp)		5.029,60		2.442,79

Prin urmare se poate concluziona ca valoarea justa a Cladirii post de transformare , pusa in functiune in anul 1978 analizat prin Abordarea prin cost este de 127.025,25 lei

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Analiza rezultatelor

Conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile paragrafele 100-106: Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii:

100. În fundamentarea concluziei asupra valorii, în raportul de evaluare se va face referire la abordarea sau abordările în evaluare aplicate, la datele de intrare utilizate și la argumentarea concluziilor stabilite.

101. Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului, raționament ce trebuie prezentat în raportul de evaluare. În anumite situații este posibil ca una sau două abordări să nu fie relevante sau aplicabile, evaluatorul având obligația profesională de a prezenta în cadrul raportului de evaluare argumentele și raționamentele care au stat la baza neaplicării acestora.

102. Raționamentul profesional al evaluatorului se va concretiza în prezentarea argumentelor care motivează importanța diferită acordată rezultatelor obținute prin aplicarea metodelor de evaluare folosite, respectiv în selectarea rezultatului obținut prin aplicarea uneia dintre metodele de evaluare, rezultat pe care evaluatorul îl consideră ca fiind cel mai rezonabil.

103. Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.

104. Nu este admisibilă stabilirea valorii proprietății imobiliare prin aplicarea mediei aritmetice sau a mediei ponderate a două sau mai multe valori obținute din aplicarea unor abordări sau metode diferite de evaluare.

105. Nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care **poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile.**

106. Diferența de până la 20% între două evaluări cu aceiași termeni de referință, precum și între rezultatul verificării cu obiectiv extins și rezultatul evaluării din raportul de evaluare verificat, indiferent de data la care rapoartele au fost întocmite, nu poate fi considerată a priori o nerespectare a standardelor de evaluare. Fără o argumentare conform prezentului standard, nici o diferență mai mare de 20% nu poate fi considerată o nerespectare a standardelor de evaluare.

6.2. Concluzia asupra valorii

Concluzia asupra valorii proprietatii Cladiri si Teren

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

În analiza rezultatelor s-au avut în vedere faptul ca valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o comparare; ținându-se cont de orientarea spre piață.

Astfel valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Abordarea prin comparația directă :

Teren : 603.527,02 lei

Abordarea prin cost :

Cladire statia de pompare : 328.478,74 lei

Rezervor (1978) : 1.278.477,56 lei

Rezervor (1998)	: 1.743.378,49 lei
Cladire retele tehnologice	: 279.123,00 lei
Rezervor (1998)	: 1.743.378,49 lei
Cladire post Transformare	: 127.025,25 lei

la un curs de 4,9245 lei/euro.

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

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

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

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

Concluzia asupra valorii

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

Abordarea prin comparatia directa :	
Teren	: 603.527,02 lei
Abordarea prin cost :	
Cladire statia de pompare	: 328.478,74 lei
Rezervor (1978)	: 1.278.477,56 lei
Rezervor (1998)	: 1.743.378,49 lei
Cladire retele tehnologice	: 279.123,00 lei
Rezervor (1998)	: 1.743.378,49 lei
Cladire post Transformare	: 127.025,25 lei

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include constructia si terenul;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o estimare;

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

Anexa 1 - Acte de proprietate : extras CF



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 114440 COPIE

Carte Funciară Nr. 114440 Carei

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. topografic: 288

Adresa: Loc. Carei, Str. Constantin Mille, Jud. Satu Mare

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	114440	10.213	Teren parțial împrejmuit în punctele 1-2-3-4

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	114440-C1	Loc. Carei, Str. Constantin Mille, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri: 2; An. construire: 1978; S. construită la sol: 135 mp; S. construită desfasurată: 270 mp; Clădire stație de pompare tip S+P. Casa Pompa tip S+P
A1.2	114440-C2	Loc. Carei, Str. Constantin Mille, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri: 1; An. construire: 1978; S. construită la sol: 428 mp; S. construită desfasurată: 428 mp; Rezervor
A1.3	114440-C3	Loc. Carei, Str. Constantin Mille, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri: 1; An. construire: 1978; S. construită la sol: 428 mp; S. construită desfasurată: 428 mp; Rezervor
A1.4	114440-C4	Loc. Carei, Str. Constantin Mille, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri: 1; An. construire: 1998; S. construită la sol: 91 mp; S. construită desfasurată: 91 mp; Clădire rețele tehnologice tip P
A1.5	114440-C5	Loc. Carei, Str. Constantin Mille, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri: 1; An. construire: 1998; S. construită la sol: 428 mp; S. construită desfasurată: 428 mp; Rezervor
A1.6	114440-C6	Loc. Carei, Str. Constantin Mille, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri: 1; An. construire: 1978; S. construită la sol: 52 mp; S. construită desfasurată: 52 mp; Post transformatoare tip P

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
22104 / 22/06/2023	
Act Administrativ nr. 94, din 31/03/2023 emis de Consiliul local al municipiului Carei; Act Administrativ nr. 10502, din 16/05/2023 emis de Primaria Carei; Act Administrativ nr. 10653, din 18/05/2023 emis de Primaria Carei; Act Administrativ nr. 10503, din 16/05/2023 emis de Primaria Carei;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	A1
1) MUNICIPIUL CAREI , CIF: 4481160, domeniul public	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
Act Normativ nr. 967, din 05/09/2002 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. 10654, din 18/05/2023 emis de Primaria Carei;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
1) MUNICIPIUL CAREI , CIF: 4481160, domeniul public	

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 114440 Comuna/Oraș/Municipiu: Carei

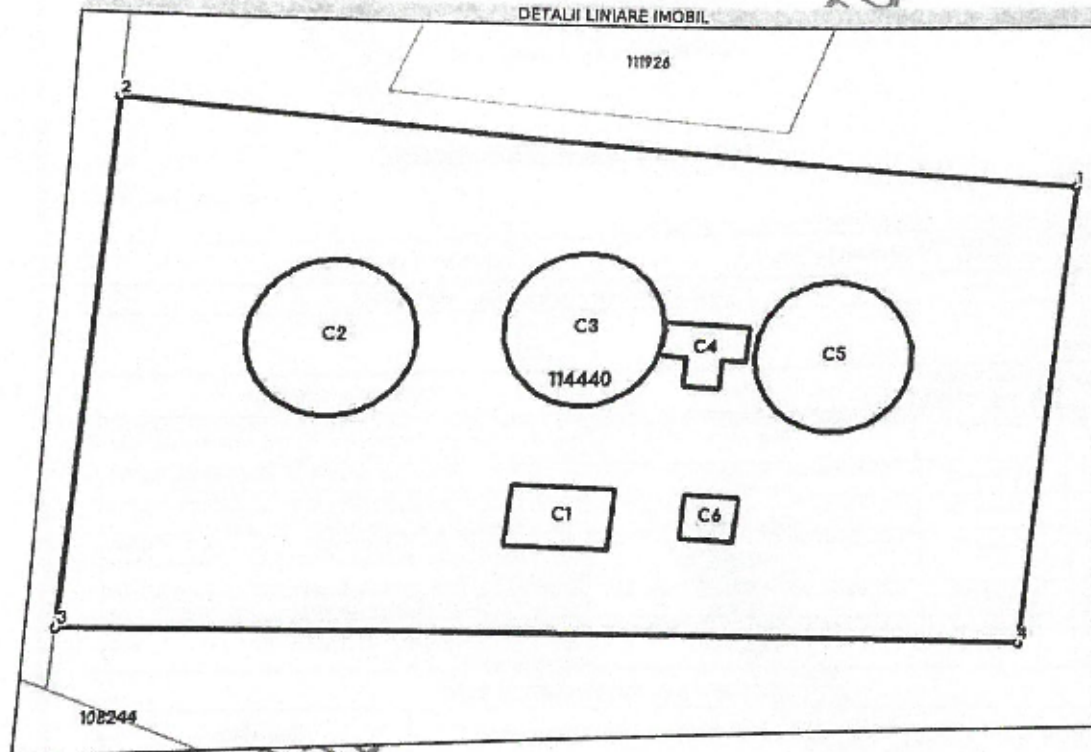
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
114440	10.213	Teren parțial împrejmuit între punctele 1-2-3-4

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	10.213	-	288	288	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	114440-C1	construcții industriale și edilitare	135	Cu acte	Nr. niveluri: 2; An construire: 1978; S. construită la sol: 135 mp; S. construită desfasurată: 270 mp; Clădire stație de pompare tip S+P, Casa Pompa tip S+P
A1.2	114440-C2	construcții industriale și edilitare	428	Cu acte	Nr. niveluri: 1; An construire: 1978; S. construită la sol: 428 mp; S. construită desfasurată: 428 mp; Rezervor
A1.3	114440-C3	construcții industriale și edilitare	428	Cu acte	Nr. niveluri: 1; An construire: 1978; S. construită la sol: 428 mp; S. construită desfasurată: 428 mp; Rezervor
A1.4	114440-C4	construcții industriale și edilitare	91	Cu acte	Nr. niveluri: 1; An construire: 1998; S. construită la sol: 91 mp; S. construită desfasurată: 91 mp; Clădire rețele tehnologice tip P
A1.5	114440-C5	construcții industriale și edilitare	428	Cu acte	Nr. niveluri: 1; An construire: 1998; S. construită la sol: 428 mp; S. construită desfasurată: 428 mp; Rezervor

Carte Funciară Nr. 114440 Comuna/Oras/Municipiu: Carei

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	114440-C6	construcții industriale și edilitare	52	Cu acte	Nr. niveluri:1; An. construire:1978; S. construita la sol:52 mp; S. construita desfasurata:52 mp; Post transformatoare tip P

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	140.158
2	3	77.897
3	4	134.46
4	1	71.018

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

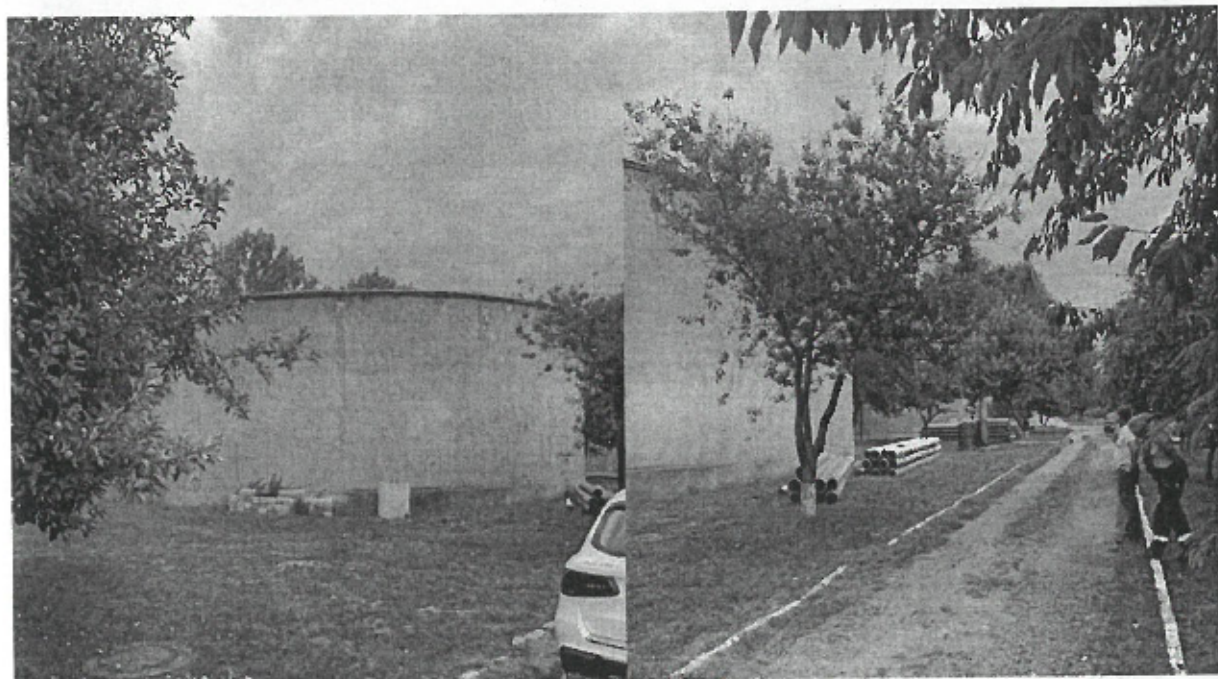
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Anexa 2 : Plan de incadrare in zona :



Anexa 3 : Poze imobil subiect:

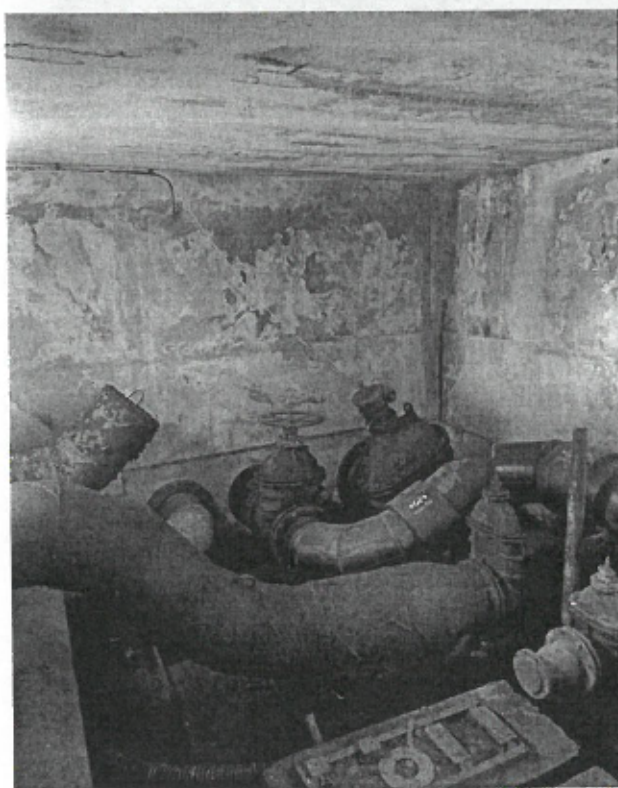
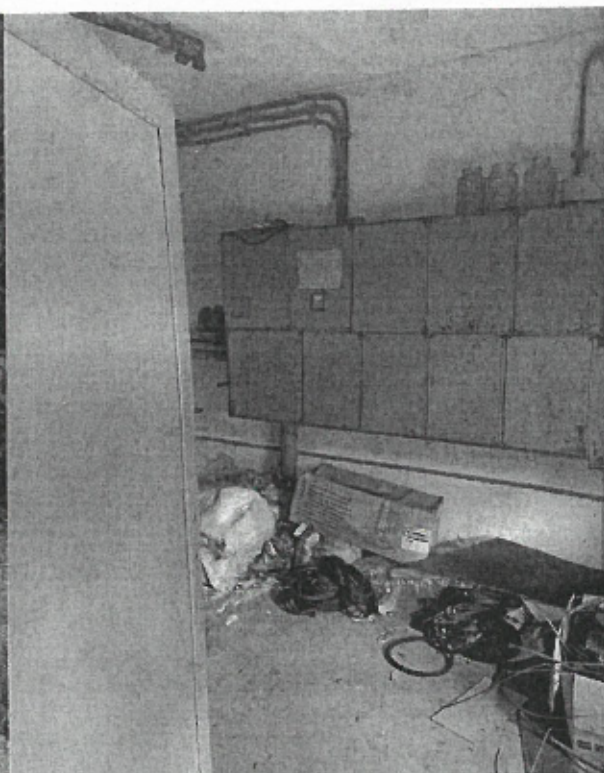
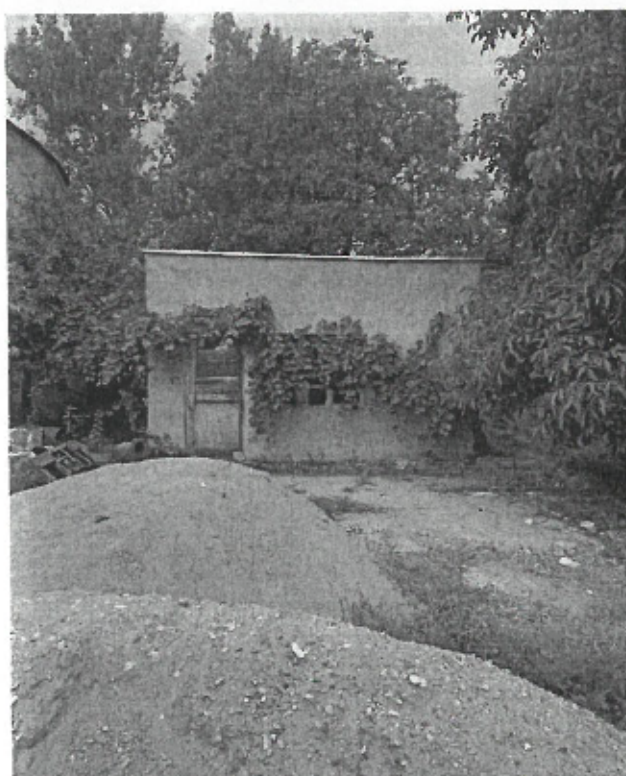
Rezervor apa :



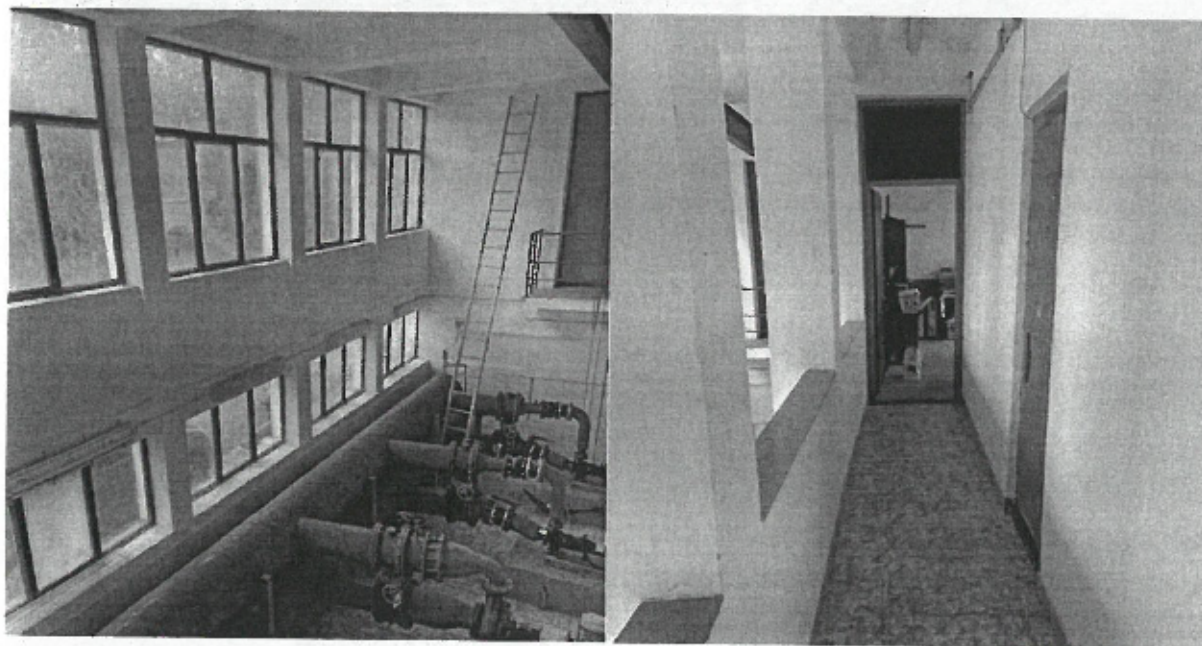
Post transformare:

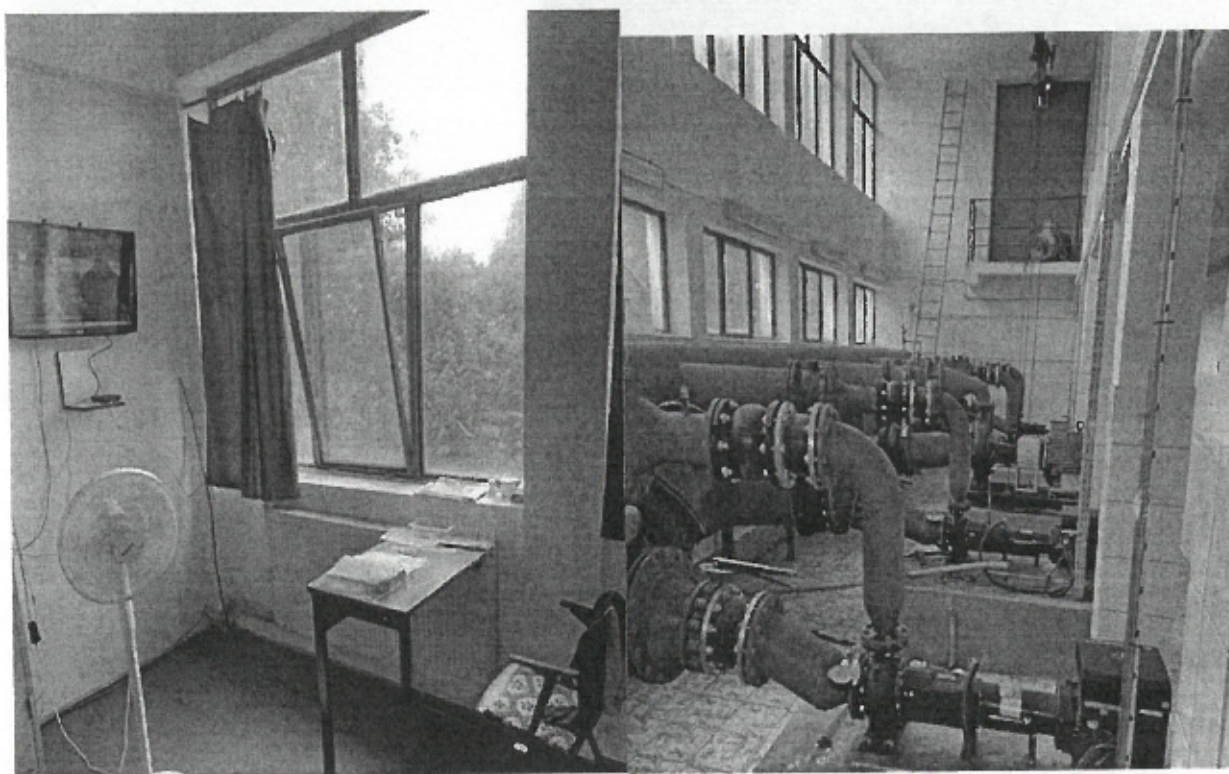
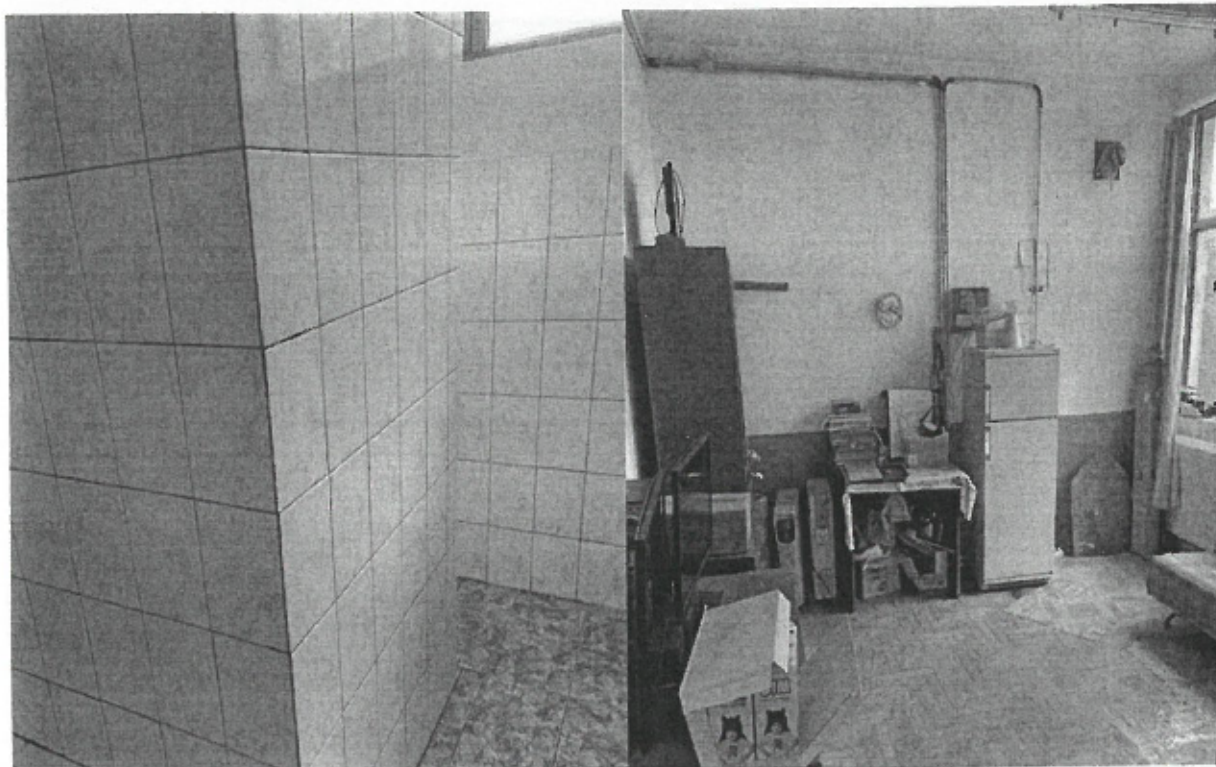


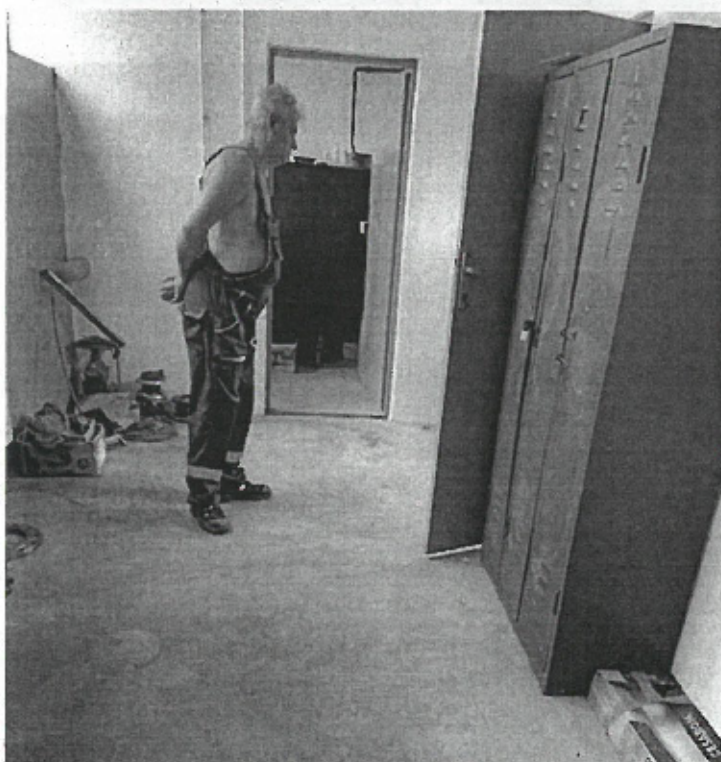
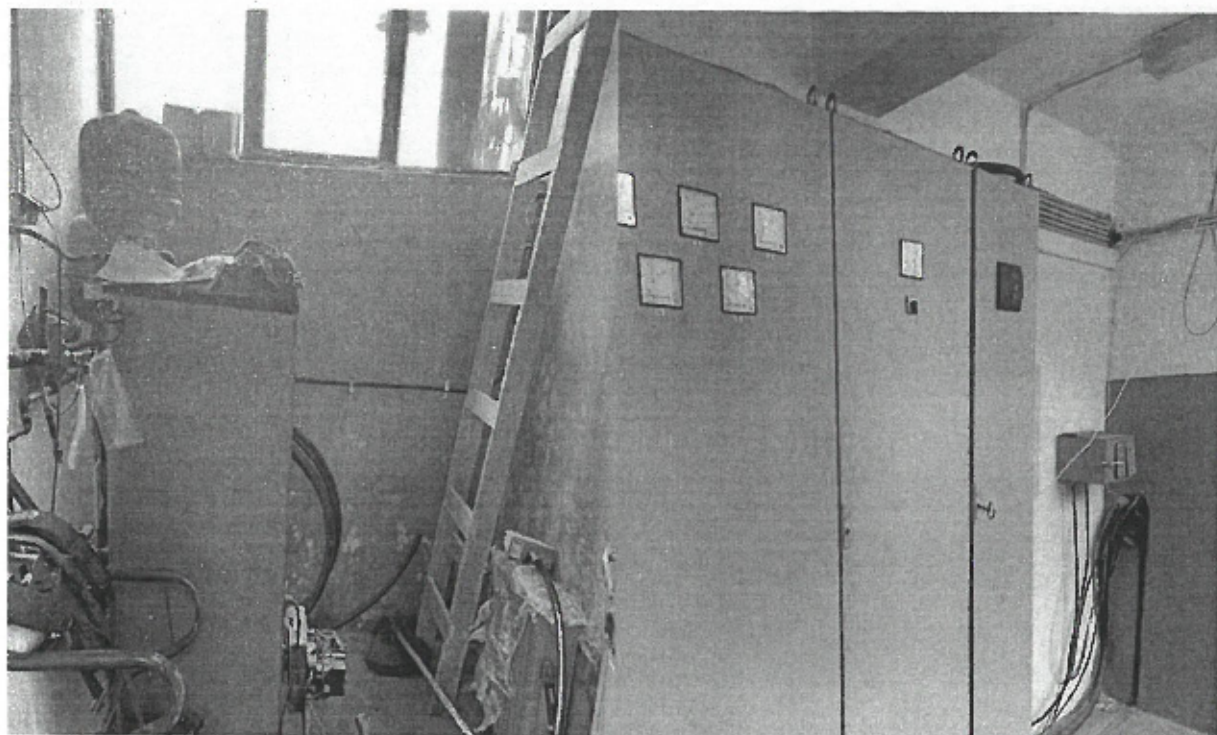
Cladire retele tehnologice :



Cladire statie de pompare :







Teren :



Anexa 4. Comparabile teren :

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

DUPLICAT



CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

I. PARTILE

Intervenționează de o parte între:

S.C. NOVECOM S.A., cu sediul social în mun. Carei, B-dul 25 Octombrie, nr.1, județul Satu Mare, înregistrată la Registrul comerțului sub nr. J30/183/23.04.1991, având cod de înregistrare fiscală RO2385493, reprezentată prin director executiv **NAGHI VALENTIN**, CNP 1530202300013, domiciliat în mun. Carei, str.Cpt.Zăgănescu, nr.1, ap.1, jud. Satu Mare, identificându-se prin cartea de identitate seria **SM**, nr. **584316**, eliberat de SPCLEP Carei la data de **03.02.2015**, în baza Hotărârii nr. 1/12.07.2021 a Adunării Generale Extraordinare Acționarilor a Societății **NOVECOM S.A.**;

în calitate de vânzător;

iar pe de altă parte:

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

în calitate de cumpărător;

în următoarele condiții.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Subsemnatul vânzător vând, iar cumpărătorul cumpără prin semnarea prezentului contract întreg dreptul de proprietate asupra terenului intravilan, cu categoria de folosință "agricol" în suprafață totală de **9.500m²**, situat în mun. Carei, jud. Satu Mare, înscris în C.F. **103251 Carei**, nr. cad. **103251**, de sub **B.8.1.**. Subsemnatul vânzător totodată menționează pe terenul descris mai sus se află edificat o construcție sală de cazane cu o suprafață de **m²** și un șopron deschis, cu o suprafață de **72m²**, respectiv stație transformator cu o putere de **250kva**; actualmente extratabulare, proprietatea deplină cărora transmit cumpărătorului împreună cu terenul descris mai sus și contravaloarea cărora sunt incluse prețului stabilit mai jos, generic denumit în continuare în cuprinsul prezentului act „imobilul”. Subsemnatul vânzător, declară că imobilul ce face obiectul prezentului act este proprietatea mea, dobândit cu titlu de cumpărare în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentic nr. **103251**.

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

Subsemnatul cumpărător **S.C. PREG S.R.L.**, declar că am luat la cunoștință de existența dreptului de servitute de trecere cu piciorul și cu toate mijloacele de transport asupra parcelei cu nr. cad. 103252 în suprafață de 2.886m², în favoarea proprietarilor de totdeauna a parcelei cu nr. cad. 103251, întabulat de sub B.6., cu înch. c.f. 2498/28.02.2011, respectiv declar că sunt de acord și solicit menținerea acestuia în continuare.

Subsemnatul cumpărător **S.C. PREG S.R.L.**, declar că am luat la cunoștință de existența dreptului de suprafață pe o perioadă de 30 de ani, întabulat în favoarea societății **EASTERN DIES SERVICE SRL**, CIF 28585860, de sub C.1.1., cu înch. c.f. 28170/12.10.2020, respectiv declar că sunt de acord și solicit menținerea acestuia în continuare.

III. PREȚUL

Prețul de vânzare-cumpărare al imobilului s-a stabilit de comun acord al părților la suma de **65.000 € + TVA**, adică **șaizeci-și-cinci-mii EURO + TVA**, echivalent cu **321.449,50 RON + TVA**, adică **trei-sute-douăzeci-și-unu-mil-patru-sute-patruzeci-și-nouă-RON-cincizeci-BANI + TVA**, operațiune cu taxare inversă conform notificării ANAF nr. 25601 din data de 30.05.2017 operațiunea este supusă măsurilor de simplificare TVA, în sensul că, această vânzare reprezintă o operațiune pentru care se aplică taxarea inversă conform art.331 alin. 2 lit.G din Codul Fiscal art.292 alin.2 lit.F, sumă care s-a achitat de către cumpărător prin mai multe tranșe în felul următor:

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

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

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

- suma de **20.000 €**, adică **douăzeci-mii-EURO**, echivalent cu **98.860**, adică **douăzeci-și-opt-mii-opt-sute-șaptezeci-BANI** (calculat la curs BNR din ziua plății de 1€ = 4,9447 RON), s-a achitat de către cumpărător în data de 03.05.2022 prin virament bancar și s-a virat în contul nr. **RO18WBAN2511000056500042** deschis pe numele vânzătorului **S.C. NOVECOM S.A** la **BANCA INTESA SANPAOLO CAREI**, conform facturii seria NOV nr. 9395 din data de 31.03.2022;

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

• suma de **98.705,50 RON**, adică **nouăzeci-și-opt-mii-șapte-sute-cinci-RON-cincizeci-BANI**, s-a virat în contul nr. **RO18WBAN2511000056500042** deschis pe numele vânzătorului **S.C. NOVECOM S.A** la **BANCA INTESA SANPAOLO CAREI**, conform facturii seria NOV nr. 9484 din data de 31.05.2022;

• suma de **154,50 RON**, adică **una-sută-cincizeci-și-patru-RON-cincizeci-BANI**, s-a virat în contul nr. **RO18WBAN2511000056500042** deschis pe numele vânzătorului **S.C. NOVECOM S.A** la **BANCA INTESA SANPAOLO CAREI**, conform facturii seria NOV nr. 9613 din data de 23.09.2022.

Subsemnatul vânzător, declar că am încasat prețul în întregime în modalitatea menționată mai sus, cumpărătorul îndeplinindu-și obligația de plată a prețului, astfel subsemnatul vânzător nemaivând nicio pretenție de nicio natură cu privire la plata prețului.

Părțile declară că prețul convenit este sincer și serios și că notarul public le-a adus la cunoștință dispozițiile art. 1660 Cod civil cu privire la prețul fictiv și prețul derizoriu.

Părțile declară că au luat la cunoștință conținutul Dispozițiilor art.6. din Ordonanța Guvernului nr. 12/1998 și al art. 12. din Legea 87/1994, în sensul că este nul actul juridic, dacă prețul declarat nu este real, respectiv se pedepsesc penal persoanele, care fac orice operații cu scopul de a sustrage de la plata taxelor datorate Statului.

IV. PREDAREA POSESIEI

Părțile convin că dreptul de proprietate asupra imobilului se transmite de drept cumpărătorului azi, data autentificării prezentului contract, iar predarea imobilului constând în punerea lui la dispoziția cumpărătorului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei va opera azi, data semnării prezentului act. Cheltuielile datorate folosinței și deținerii proprietății imobilului ce face obiectul prezentului contract, inclusiv taxe și impozite, vor fi achitate la zi de subsemnatul vânzător până inclusiv în ziua predării.

Subsemnatul cumpărător, declar că am cunoștință de situația de drept și de fapt al imobilului cumpărat, înțelegând a-l dobândi pe riscul meu, respectiv am verificat starea acestuia, care corespunde destinației sale.

V. GARANȚII ȘI DECLARAȚII

Subsemnatul vânzător, declar că imobilul mai sus descris ce reprezintă obiectul prezentului act este proprietatea mea, nu am vândut, donat sau înstrăinat sub nicio formă imobilul mai sus arătat, că acesta nu a fost scos din circuitul civil în baza vreunui act normativ, nu a trecut în patrimoniul statului sau al unei persoane fizice sau juridice în niciun mod, nu este închiriat, arendat și nici nu am promis închirierea sau constituirea vreunui drept asupra acestuia, nu face obiectul vreunui litigiu sau al vreunei cereri formulate în temeiul Legii

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

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

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

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

VI. CLAUZA DE ÎNTABULARE

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

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

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



PREVEDERI FINALE

Subsemnatele părți, au luat la cunoștință de actele ce au stat la baza încheierii prezentului contract: Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 33021 din data de 2.09.2022 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Satu Mare - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Carei, Certificatul de atestare fiscală nr. 38182 din data de 4.09.2022 eliberat de Primăria mun. Carei - Direcția de Impozite și Taxe Locale, actele de obândire, extrasul de cont și dovada viramentelor bancare, Hotărârea nr. 1/12.07.2021 a Adunării Generale Extraordinare Acționarilor a Societății NOVECOM S.A., Hotărârea nr. 41/29.09.2022 a Adunării Generale a Asociaților a Societății S.C. PREG S.R.L., actele rmelor și acte de identitate ale părților.

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

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

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

Subsemnatele părți contractante, declarăm că înaintea semnării actului am citit personal prinsul acestuia, notarul public ne-a explicat conținutul și consecințele care decurg din el, onstatăm că el corespunde voinței noastre și a tuturor condițiilor stabilite de noi, drept care amnăm mai jos.

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

Vânzător:

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

Cumpărător:

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

România
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Societate Profesională Notarială „CHERESTEȘIU-HATVANI”
Licența de funcționare nr. 7/03.01.2022
Sediul: mun. Carei, str. Doina, nr. 7, Jud. Satu Mare
Tel/Fax: +4-0281-866-344
e-mail: chereslesu@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR: 7874

Anul: 2022, luna: septembrie, ziua: 29.

În fața mea, **CHERESTEȘIU DÁVID-ZSOLT**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:

..... Carei

← Înapoi la listă

Terenuri de vânzare > Satu Mare > Carei > Parcele de vânzare Parc Industrial Nord Carei 13 euro/mp



1 / 2



Alexis Saveanu
Agentie

745 afișează numărul

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

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

116 / 2000

Administrarea acestor date este S.C. O.X. Online Services S.R.L. (Slovina) **mult**

Carei, Satu Mare

220.000 m²

2 860 000 €

Salvați

Contact

AXS Imobiliare Arată toate anunțurile

Rata estimată:
84.140 RON /luna

Avans:
2.123.550 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Salvați anunțul

Raportează

Prezentare generală

Suprafață	220.000 m ²	Tip teren	intravilan
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

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

Poziție strategică

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

Frontiera vama Bors 98km ; 1h 23min vama Valea lui Mihai 32km ; 24min vama Petea 45km ; 46min vama Halmeu 68km ; 1h 9min vama Urziceni 8km ; 9min **Aeroportul** Satu Mare 49km ; 51min Forta de muncă

Suprafata parc Industrial

Agentie imobiliara

AXS Imobiliare

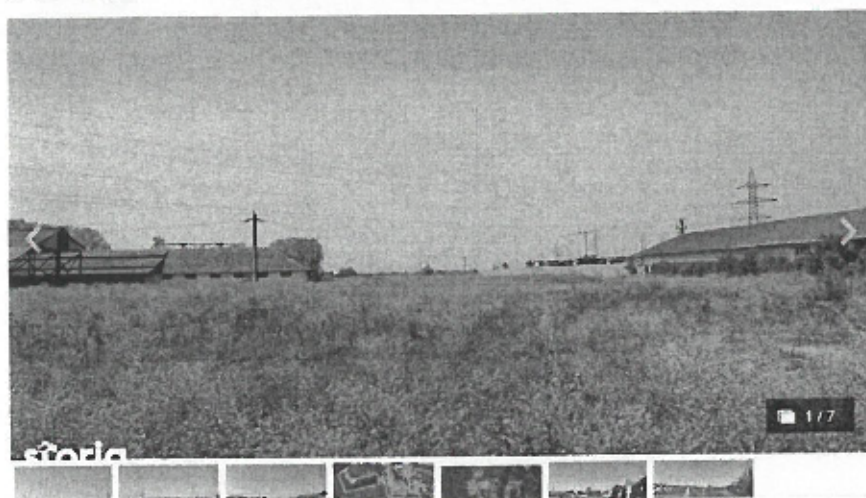


745 afișează numărul

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

Vezi toate ofertele

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



Strada Constantin Mille, Carei, Satu Mare

21 631 m²

319 000 €

Salvați

Contact

Mr Exclusivitate Premier Satu Mare Arată toate anunțurile

Propune un preț

Rata estimată:
9.385 RON /luna

Avans:
236.858 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

Salvați anunțul

Raportează

Prezentare generală

Suprafață	21.631 m ²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Agenție Imobiliară

Mr Exclusivitate Premier Satu Mare

774 afișează numărul

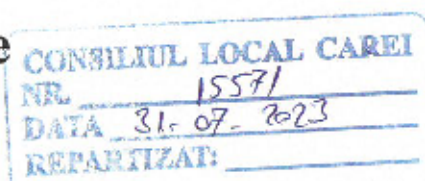
Satu Mare, Satu Mare (localitate)

Vezi toate ofertele

Descriere

Vă ofer spre vânzare un teren cu front de 48.80 m pe drumul care leagă localitatea Carei de localitatea Cămin în zona industrială a orașului la aproximativ 400 m de viitoarea centură a orașului Carei care va avea legătura cu Urziceni-Gradea, terenul este format din două parcele însumând 21631 mp. În vecinătatea terenului se află mai multe fabrici de producție având accesul facil pentru vehiculele de mare tonaj. Terenul este parțial împrejmuit și utilitățile apă, gaz, curent care necesită transformator sunt existente la stradă, este ideal pentru construcții noi de hale de producție, industrie, depozitare, etc. Pentru mai multe informații nu ezitați să mă contactați la tel. 0740022020

Scrisoare de transmitere



Catre: UAT Municipiul Carei

RE : Raport de evaluare proprietate publica Statia de pompare/gospadarire de apa situat in Jud. Satu Mare, Municipiul Carei str. Constantin Mille, CF nr 114440

Data: 25.07.2023

Contract de prestari servicii : Nr. 6 / 24.07.2023

Evaluare efectuata conform achizitiei SEAP (e-licitatie) : DA33706184

Stimata Doamna / Stimate Domn,

In urma solicitarii d-voastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea mentionata mai sus, proprietate a UAT Municipiul Carei .

Pentru intocmirea prezentului raport, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de proprietar cat si date furnizate de piata de sector. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, imi rezerv dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport explicativ a fost intocmit de catre un Evaluator autorizat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament, pentru a asista clientul in vederea inregistrarii in contabilitate a valorii proprietatii. Acest raport a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Valoarea obtinuta se supune atat termenilor si conditiilor mele, cat si oricaror ipoteze expuse. Deasemenea, aceasta valoare este valida la data intocmirii prezentului raport . Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nicio responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.

In plus, certific ca Evaluatorul nu are niciun interes direct cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nicio influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

Am increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stau la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.



Cunoscuta,
Poos Szabolcs Istvan
Evaluator autorizat

EVALUARE STATIA DE POMPARE / GOSPODARIE DE APA DOMENIUL PUBLIC

Anexa nr.2

Nr. crt	Nr. Inv.	Denumire teren	Adresa	Nr. CF	Nr. top/cad	Suprafata mp	Valoarea initiala	Diferenta din reevaluare	Valoarea reevaluat	Domeniul
1		Teren aferent Statia de pompare / gospodarie de apa	Str. Constantin Mille	114440	114440	10213	0.00	603,527.02	603,527.02	Public
2	1506	Cladire statie de pompare	Str. Constantin Mille	114440	114440-C1	270	53,544.00	274,934.74	328,478.74	Public
3	2247	Rezervor	Str. Constantin Mille	114440	114440-C2	428	36,807.30	1,241,670.26	1,278,477.56	Public
4	2461	Rezervor	Str. Constantin Mille	114440	114440-C3	428	64,654.27	1,678,724.22	1,743,378.49	Public
5	2555	Cladire retele tehnologice	Str. Constantin Mille	114440	114440-C4	91	262,436.46	16,686.54	279,123.00	Public
6	2554	Rezervor	Str. Constantin Mille	114440	114440-C5	428	632,010.67	1,111,367.82	1,743,378.49	Public
7	1507	Post transformatoare	Str. Constantin Mille	114440	114440-C6	52	45,576.39	81,448.86	127,025.25	Public
TOTAL								1,095,029.09	5,008,359.46	6,103,388.55

Întocmit,

Hadas Peter

Şef Serviciu Delegat PADPPA

Oşan I. Adrian /

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA
A MUNICIPIULUI CAREI
SERVICIU P.A.D.P.P.A

NR. 16058/07.08.2023

Raport

privind majorarea valorilor de inventar a mijloacelor fixe aparținând patrimoniului UAT
Municipiul Carei – Stația de pompare/Gospodărire de apă

În conformitate cu:

- O.G. nr.81/2003 – privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice cu modificările ulterioare,
- O.M.F. nr.3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, care precizează, cităm: „Începând cu data de 1 ianuarie 2008, activele fixe corporale de natura construcțiilor și terenurilor aflate în patrimoniul instituțiilor publice vor fi reevaluate cel puțin o dată la 3 ani de o comisie numită de conducătorul instituției publice sau de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare, rezultatele reevaluării urmând a fi înregistrate în contabilitate până la finele anului în care s-a efectuat reevaluarea”.

S-a efectuat reevaluarea patrimoniului unității – „Stația de pompare/Gospodărire de apă” din domeniul public prin Raportul de evaluare nr.6/25.07.2023 înregistrat la Primăria Carei cu nr.15571/31.07.2023, de către evaluator autorizat Poosz Szabolcs Istvan, membru titular ANEVAR, autorizația nr.19353. Conform acestui Raport de evaluare, se majorează valoarea de inventar a mijloacelor fixe aparținând Stației de pompare/Gospodărire de apă din patrimoniul UAT Municipiul Carei domeniul public cu valoarea de +5.008.359,46 RON după cum urmează:

- Teren aferent Stația de pompare – Val.inițială 0,00 RON – Val.reevaluată 603.527,02 RON
- Clădire Stația de pompare – Val.inițială 53.544,00 RON – Val.reevaluată 328.478,74 RON
- Rezervor – Val.inițială 36.807,30 RON – Val.reevaluată 1.278.477,56 RON
- Rezervor – Val.inițială 64.654,27 RON – Val.reevaluată 1.743.378,49 RON
- Clădire rețele tehnologice – Val.inițială 262.436,46 RON – Val.reevaluată 279.123,00 RON
- Rezervor – Val.inițială 632.010,67 RON – Val.reevaluată 1.743.378,49 RON
- Post transformatoare – Val.inițială 45.576,39 RON – Val.reevaluată 127.025,25 RON

Propunem Consiliului Local al Municipiului Carei spre analiză și dezbateră oportunitatea de a lua act asupra noilor valori rezultate conform Raportului de evaluare nr.6/25.07.2023 (Anexa nr.1) atașat și posibilitatea de înregistrare a noilor valori în evidențele tehnico operative conform Anexei nr 2.

Anexăm Raportul de evaluare nr.6/25.07.2023 (Anexa nr.1) a bunurilor care aparțin domeniul public al Municipiului Carei și Anexa nr.2.

Întocmit

Péter Had:

Sef Serviciu Delegat
P.A.D.P.P.A.

Ioan Adrian Oș

