

Referat de aprobare Nr. 6794/30.03.2023
privind aprobarea achiziționării unei imobil, casă de locuit și teren aferent,
identificate prin C.F. 109005 Carei, situat în Carei str. Grof Károlyi Sándor nr 3

ing. Eugen KOVÁCS, Primar al Municipiului Carei,

Având în vedere

- Necesitatea asigurării unei suprafețe de teren în vederea construirii Centrului Multifuncțional Carei,

Văzând

- Văzând :
 - Raportul privind înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 2252/03.02.2023
 - Raportul privind activitatea comisiei pentru inițierea și negocierea prețului de achiziționare a imobilelor din Municipiul Carei necesare realizării investițiilor de interes public ale Municipiului Carei nr. 6549/27.03.2023,
 - Procesul verbal al ședinței comisiei pentru inițierea și negocierea prețului de achiziționare a imobilelor cu nr. 6547/27.03.2023,
 - Extras CF 109005 Carei
 - Procura specială autentică nr 749/03.02.2023 întocmită la SPN Chereșteșiu-Hatvani
 - Procura specială autentică nr 73/19.01.2023 întocmit la SPN Vacla Cristina Maria
 - art.129 alin.2 lit.b, lit.c și lit.d, alin.4 lit.a, lit.g, alin.7 lit.b, alin.8 lit.b și art.139 alin. 3 lit. a, lit.g din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ,

Inițiez Proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziționării unei imobil, casă de locuit și teren aferent, identificate prin C.F. 109005 Carei, situat în Carei str. Grof Károlyi Sándor nr 3 și propun Consiliului local aprobarea acestuia.

PRIMAR
Eugen Kovács



PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 106 / 30.03.2023

privind aprobarea achiziționării unei imobil, casă de locuit și teren aferent, identificate prin C.F. 109005 Carei, situat în Carei str. Grof Károlyi Sándor nr 3

Consiliul local al municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință ordinară, la data de 31.03.2023.

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 6794/30.03.2023 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea achiziționării unei imobil, casă de locuit și teren aferent, identificate prin C.F. 109005 Carei, situat în Carei str. Grof Károlyi Sándor nr 3,

Având în vedere :

Referatul de specialitate nr 6796/30.03.2023 al Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol, prin care propune spre analiză oportunitatea aprobării achiziționării unei imobil, casă de locuit și teren aferent, identificate prin C.F. 109005 Carei, situat în Carei str. Grof Károlyi Sándor nr 3, necesar asigurării unei suprafețe de teren în vederea construirii Centrului Multifuncțional Carei,

Văzând :

- Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 2252/03.02.2023
- Raportul privind activitatea comisiei pentru inițierea și negocierea prețului de achiziționare a imobilelor din Municipiul Carei necesare realizării investițiilor de interes public ale Municipiului Carei nr. 6549/27.03.2023,
- Procesul verbal al ședinței comisiei pentru inițierea și negocierea prețului de achiziționare a imobilelor cu nr. 6547/27.03.2023,
- Extras CF 109005 Carei
- Procura specială autentică nr 749/03.02.2023 întocmită la SPN Chereșteșiu-Hatvani
- Procura specială autentică nr 73/19.01.2023 întocmit la SPN Vacla Cristina Maria

În temeiul art.129 alin.2 lit.b, lit.c și lit.d, alin.4 lit.a, lit.g, alin.7 lit.b, alin.8 lit.b și art.139 alin. 2 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă Raportul de evaluare nr. 2252/03.02.2023 al imobilului compus din casă de locuit și teren aferent, înscrise în C.F. 109005 Carei, situat în Carei, str. Grof Károlyi Sándor nr 3, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta.

Art.2. Se aprobă achiziționarea imobilului compus din casă de locuit și teren aferent în suprafață de 200 mp identificat prin C.F. 109005 Carei nr Top 1729/2, situat în Carei, str. Grof Károlyi Sándor nr 3 la valoarea de 42.647 euro, respectiv 209.090 lei, în favoarea domeniului public al Municipiului Carei.

- Art.3.** Primarul Municipiului Carei, va desemna persoana responsabilă pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare autentic.
- Art.4.** Se dispune completarea domeniului public al Municipiului Carei cu o nouă poziție cuprinzând casă de locuit și teren aferent în suprafață de 200 mp identificat prin C.F. 109005 Carei nr Top 1729/2, situat în Carei, str. Grof Károlyi Sándor nr 3.
- Art.5.** Primarul Municipiului Carei, prin aparatul de specialitate va asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.
- Art.6.** Prezenta hotărâre se comunică :
Primarului Municipiului Carei
Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol
Instituției Prefectului județul Satu Mare
- Art.7.** Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul Primăriei Municipiului Carei.

**INIȚIATOR :
PRIMAR**

ing. Eugen KOVÁCS



Raport de evaluare

DA32489328 CF 109005

a proprietății imobiliare: **Teren +casa, Carei, Jud. Satu Mare**



Adresa: Municipiul. Carei, str. Grof.Karolyi Sandor nr. 3
Fostă Zefirului nr. 4, jud Satu Mare.

Proprietari: BERETEAN LIVIA și BERETEAN MIRELA DIANA

Client: U.A.T.MUNICIPIUL CAREI

Utilizator: U.A.T.MUNICIPIUL CAREI

Se va tine seama de stricta confidențialitate in ceea ce privește: datele, informațiile si conținutul acestui Raport de Evaluare; acestea nu vor putea fi transmise unor terțe persoane, multiplicare parțial sau integral, decât cu acordul prealabil in scris al destinatarului.

Evaluator
Ec. FOGAS EMILIAN HORATIU
Membru Titular Anevar
Leg. nr. 12609

CUPRINS

Sinteza raportului	4
Certificare	5
Capitolul 1. Termeni de referință ai evaluării.....	6
1.1 Identificare și competența evaluatorului.....	6
1.2 Identificarea clientului și utilizatorului.....	6
1.3 Scopul evaluării.....	6
1.4 Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate.	6
1.5 Tipul valorii. Data evaluării. Data inspecției. Data raportului.....	7
1.6 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	7
1.7 Natura și sursa informațiilor utilizate	8
1.8 Ipoteze generale și ipoteze speciale	9
1.9 Restricții de utilizare , difuzare sau publicare	9
1.10 Declararea conformității cu SEV	9
1.11 Descrierea raportului	10
Capitolul 2. Prezentarea datelor	10
2.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	10
2.2 Descrierea situației juridice.....	10
2.3 Descrierea terenului.....	11
2.4 Descrierea casei.....	11
2.5 Istoricul proprietății subiect	12
Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare	12
3.1 Definierea produsului imobiliar	12
3.2 Delimitarea pieței	13
3.3 Analiza cererii	13
3.4 Analiza ofertei	13

3.4 Echilibrul pieței	14
Capitolul 4. Cea mai bună utilizare.....	14
Capitolul 5. Evaluarea	15
5.1 Evaluarea terenului.....	16
5.2 Abordarea prin piață	17
5.3 Abordarea prin cost CONSTRUCȚIA	22
Capitolul 6.Reconcilierea valorilor din abordări - Concluziile evaluării.....	24
Anexe	26
Anexa 2: Poze cu proprietatea subiect.....	26
Anexa 3: Localizare pe hartă	27

Sinteza raportului

În conformitate cu datele înregistrate și analizate colectate de Evaluator, prezentul raport de evaluare, se adresează numai U.A.T.MUNICIPIUL CAREI în calitate de destinatar; evaluarea s-a făcut în vederea informării clientului U.A.T.MUNICIPIUL CAREI; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț.

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea teren+ casă, din mun. Carei, str. str. Grof.Karolyi Sandor nr. 3 -fostă Zefirului nr. 4,, jud. Satu Mare.

Proprietatea a fost evaluată în condițiile ipotezelor și ipotezelor speciale prezentate în cadrul Termenilor de referință redactați, în forma lor finală, în cadrul Capitolului 1. În baza datelor, analizelor și calculelor prezentate în cadrul raportului de evaluare, la data de 02.02.2023. Data inspecției fiind 01.02.2023.Data raportului 03.02.2023..

S-a studiat piața, și s-a analizat cererea și ofertade pe piața din municipiul Carei. S-au luat comparabilele cele mai similare imobilului subiect s-au ajustat în funcție de elementele diferite.

La final, pe baza raționamentului profesional și a analizelor făcute de evaluator opinia asupra valorii este:

VALOAREA DE PIAȚĂ (EURO)	VALOAREA DE PIAȚĂ (LEI)
42647	209090

Evaluator

Evaluator
Ec. FOGAS EMILIAN HORATIU
Membru Titular Anevar
Leg. nr. 12609

Certificare

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză că afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Posed cunoștințele și experiența necesară pentru îndeplinirea misiunii într-un mod competent.

Estimările și concluziile se bazează pe informații și date pe care le consider adevărate și corecte, la fel și concluziile inspecției asupra proprietății.

Inspecția făcută nu a fost limitată, fiind inspectate toate încăperile. Nu s-au realizat investigații asupra posibilelor contaminări ale clădirii, terenului sau a clădirilor sau amplasamentelor învecinate.

De asemenea nu au fost inspectate părțile ascunse ale imobilului subiect. Implicarea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de către destinatarul evaluării.

Opiniile, analizele și concluziile sunt imparțiale și nepărtinitoare, iar ipoteze și ipotezele speciale sunt singurele limite.

Evaluator
Ec. FOGAS EMILIAN HORATIU
Membru Titular Anevar
Leg. nr. 12609



Capitolul 1. Termeni de referință ai evaluării.

1.1 Identificare și competența evaluatorului.

Prezentul raport este realizat de către Fogaș Emilian Horațiu, membru membru titular ANEVAR , având numărul de legitimație 12609, în calitate de evaluator extern și independent. Pot oferi o evaluare obiectivă și imparțială. Nu prezintă existența unui conflict de interese pentru mine.

1.2 Identificarea clientului și utilizatorului

Prezentul raport are drept client persoana juridică UAT Municipiul CAREI, cu sediul în CAREI str. 1 Decembrie 1918 nr. 40, jud. Satu Mare.CUI 4481160

Calitatea de utilizator desemnat îi revine exclusiv UAT Municipiul CAREI, cu sediul în CAREI str. 1 Decembrie 1918 nr. 40, jud. Satu Mare .

1.3 Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat cu scopul, desemnat de către utilizator de oferire de asistență clientului în vederea estimării unei valori de piață- într-o posibilă viitoare relație contractuală de vânzare cumpărare între utilizatorul raportului și proprietarul terenului - generată de proprietatea subiect.

1.4 Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate.

Proprietatea imobiliară subiect - teren+ casă, din mun. Carei, str. str. Grof.Karolyi Sandor nr. 3 -fostă Zefirului nr. 4,, jud. Satu Mare.

Proprietatea are o suprafață de 200 mp (2 ari), înregistrat în cartea funciară cu numărul 109005 Carei, și are număr Top: 1729/2 Carei.Imobilul nu are acces direct la stradă, având ca vecini imobilele cu numerele top 1729/2 , 1729/2C1 Carei.

Bunul de evaluat se află în proprietatea BERETEAN LIVIA (născ. Vălean) și BERETEAN MIRELA DIANA, în baza următoarelor documente:

Dobândirea:

- dreptul de proprietate este moștenire legală, dobândit prin succesiune, înscris în certificat moștenitor, nr 8632, din 3 ,act notarial190 și 192/30.04.2015;emise de HATVANI HAJNAL

decizie 119/1994 a Prefecturii Satu Mare

- Dreptul de proprietate: deplin;
- Cartea funciara nr. 109005;
- Număr top 1729/2 – teren;
- Număr top 1729/2 –C1 – casa

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin. Informațiile au fost culese din Extras de Carte Funciara, prezentat în anexe, pus la dispoziție de proprietar.

Nu se asuma nicio responsabilitate de către evaluator privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind actele de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

1.5 Tipul valorii. Data evaluării. Data inspecției. Data raportului.

Tipul valorii în prezentul raport este estimat prin valoarea de piață. Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2018, definiția valorii de piață este următoarea „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”(SEV 100 Cadrul general)

Data inspecției

Inspecția proprietății imobiliare a fost efectuată de către Fogaș Emilian Horațiu, în data de 01.02.2023 în prezenta proprietarului – BERETEAN MIRELA DIANA.

Nu am realizat investigații care ar putea scoate la iveală eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună.

Data evaluării

Data evaluării este 02.02..2023; concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice. Cursul valutar valabil la această dată este 4.9024 RON/EURO.

Data raportului 03.02.2023.

1.6 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Au fost primite toate datele și documentele necesare procesului de evaluare:

Extras de Carte Funciară(Extras CF),

A fost asigurat accesul pentru inspecția proprietății pentru a putea fi vizualizate toate componentele acesteia, cu excepția părților care prin natura lor au fost ascunse sau ne-vizibile. A fost asigurat accesul la toate datele relevante și în etapa de colectare a informațiilor despre localitate, zonă, vecinătate.

Evaluatorul s-a consultat cu furnizorii de utilități din zonă pentru aflarea de prețuri, pentru eventualele amenajări , Catalog I. ClădiriRezidențiale din lucrarea Costuri de Reconstrucție- Costuri de Înlocuire, autor ing.Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL, București.2018- cu indicii de actualizare pe perioada 2022-2023.

1.7 Natura și sursa informațiilor utilizate

Pentru a putea realiza raportul de evaluare s-au folosit informații primite de la proprietar, date culese în timpul inspecției, informații colectate în urma cercetării pieței, și căutarea de informații relevante.

Informațiile de la proprietar sunt:

- Informații și date de identificare ale proprietății imobile evaluate (adresă, delimitare fizică etc.)
- Date despre dreptul de proprietate asupra proprietății imobile evaluate (acte de dobândire a dreptului de posesie(Contract de vânzare – cumpărare), acte doveditoare a dreptului de proprietate (Extras de Carte Funciară)
- Istoricul proprietății

În urma inspecției pe teren, informațiile colectate de evaluator în urma cercetării individuale:

- Informații despre vecinătatea proprietății evaluate;
- Date despre piața imobiliară locală, informații despre piața specifică din diferite surse online și offline (site-uri ale unor agenții imobiliare, site-uri pentru vânzări, anunțuri afișate pe afișiere).

Proprietarul nu a pus la dispoziție, memoriu tehnic, memoriu tehnic de rezistența, documente din care să reiasă dacă proprietatea este traversată de vreo magistrală de gaze naturale sau petrol, certificat de urbanism.

Evaluatorul a mai cules informații de la agenți economici din domeniul construcției în legătură oferte de preț pentru posibilele lucrări de amenajare al amplasamentului. A consultat Catalog I. ClădiriRezidențiale din lucrarea Costuri de Reconstrucție- Costuri de Înlocuire, autor ing. Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL, București.2018- cu indicii de actualizare pe perioada 2022-2023.

La finalizarea cercetărilor de pe piață evaluatorul a cules informații despre:

- Date despre cerere și ofertă;
- Informații asupra prețurilor;
- Comparabile pentru a întocmi prezentul raport.

1.8 Ipoteze generale și ipoteze speciale

Pentru a se putea ajunge la o concluzie asupra estimării valorii proprietății imobiliare, sunt stabilite o serie de ipoteze generale și ipoteze speciale. După cum sunt definite de standardele de evaluare în vigoare.

Ipoteze generale:

- Pentru a se putea estima o valoare a proprietății subiect, s-au folosit cele mai relevante și probabile valori care ar putea conduce la o eventuală tranzacție;
- Aplicarea abordărilor în evaluare sunt rezonabile pentru a se duce la bun sfârșit evaluarea proprietății;
- În funcție de cunoștințele evaluatorului, s-au luat în considerare cei mai importanți factori de influență, în vederea stabilirii valorii estimate;
- Imobilul a fost vizionat și inspectat de către evaluator – membru stagiar Fogaș Sergiu Ionel;
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (Extras de Carte funciară); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații;
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;
- Se presupune că se elimină orice fel de problemă din punct de vedere a stării tehnice a clădirii în care se află apartamentul, chiar dacă nu s-a efectuat nici un fel de investigație în legătură cu existența unei contaminații sau cu starea tehnică;
- Se presupune că sunt respectate toate restricțiile urbanistice din zonă;
- Evaluatorul are întreaga responsabilitate pentru opiniile în prezentul raport;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Există drept de ipotecă asupra proprietății imobiliare.

Ipoteze speciale:

NU ESTE CAZUL

1.9 Restricții de utilizare , difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare nu poate fi utilizat în nici un alt scop, decât cel declarat fără acordul scris al evaluatorului. Evaluatorul nu își ia răspunderea pentru prezentul raport în cazul în care acesta a fost difuzat sau publicat nici în totalitate sau pe părți către terțe persoane, în afară de clientul și utilizatorul desemnat. De asemenea intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a lui. Prezentul raport este destinat pentru uzul utilizatorului desemnat.

1.10 Declararea conformității cu SEV

Toate etapele întocmirii prezentului raport de evaluare, de la primirea și acceptarea de evaluator a misiunii de evaluare până la stabilirea Termenilor de referință și redactarea acestui raport s-au respectat prevederile normele din „Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2018” și anume:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general);

- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 Implementare (IVS 102);
- SEV 103 Raportare (IVS 103);
- SEV 104 Tipuri ale valorii;
- SEV 105 Tipuri ale valorii (IVS104)
- 4• SE1 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

1.11 Descrierea raportului

Acest raport de evaluare este de tip narativ, explicativ. Este detaliat, întocmit în conformitate cu standardele prezentate mai sus și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și prezentarea tuturor informațiilor relevante pe care s-a bazat opinia asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Capitolul 2. Prezentarea datelor

2.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Imobilul subiect se află în intravilanul Municipiului Carei* centrul istoric. Acest municipiu este de dimensiuni mici atât din punct de vedere al populației cât și din punct de vedere al suprafeței. Este situat în zona nord vestică a României, la 8 km de granița cu Ungaria, dând oportunitatea posibilităților și actualilor investitori să inițieze schimburi intracomunitare de produse și servicii. Este al doilea oraș din județ, în care se fac investiții publice consistente, în vederea dezvoltării și atragere de turiști, deoarece în Carei găsim un strand termal cu o zonă de agrement, în care se află și imobilul subiect.

Localizarea terenului se află în zona de ultracentru, cu deschidere secundară la drum (str. Grof Karolyi Sandor), accesul fiind pe o stradă principală, stradă asfaltată. Terenul are o suprafață totală de 200 m², și front de aproximativ 14 m. Este identificat cu nr. topografic teren 1729/2 Carei, iar casa cu numărul 190005 Carei. Zona în care găsim terenul este zonă ultracentrală, circulată, însă nivelul fonic este scăzut. În apropiere există magazine, instituții publice, instituții de învățământ. Ambientul dat de vecinătate fiind liniștit. Accesul se face pe o stradă principală (str. Grof Karolyi Sandor) nelipsind iluminatul public. Vecinii nu sunt deranjanți, nivelul poluării fonice fiind redus.

2.2 Descrierea situației juridice

Proprietatea imobiliară subiect - teren+ casă, din mun. Carei, str. str. Grof. Karolyi Sandor nr. 3 - fostă Zefirului nr. 4,, jud. Satu Mare.

Proprietatea are o suprafață de 200 mp (2 ari), înregistrat în cartea funciară cu numărul 8710 Carei, și are număr Top: 1729/2 Carei. Imobilul are acces direct la stradă, având ca vecini imobilele cu numerele top 1729/2 , 1729/2C1 Carei.

Bunul de evaluat se află în proprietatea BERETEAN LIVIA (născ. Vălean) și BERETEAN MIRELA DIANA, în baza următoarelor documente:

Dobândirea:

- dreptul de proprietate este moștenire legală, dobândit prin succesiune, înscris în certificat moștenitor, nr 418, din 10.08.1988 ,act notarial 190 și 192/30.04.2015; emis de HATVANI HAJNAL decizie 119/1994 a Prefecturii Satu Mare

. În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, influența altor drepturi fiind identificată prin ipoteze speciale.

2.3 Descrierea terenului

Imobilul subiect (teren), este situat în intravilanul Municipiului Carei. Categoria de folosință: curți construcții. Terenul este plan și are deschidere secundară la un drum de acces principal. Dimensiunile laturilor nu au fost puse la dispoziția evaluatorului în totalitate, ci doar deschiderea de la stradă 14 m, având suprafața totală de 200 m², iar forma regulată, poligon patrulater, conform planului de situație. Pe teren se află construcția, de tip unifamilială/ casă de locuit. Terenul are disponibile următoarele utilități la care a fost racordată: apa potabilă, canalizare, rețea de energie electrică; rețeaua de gaze naturale. În urma inspecției s-a observat că terenul nu este traversat de nicio rețea electrică aeriană de înaltă, medie sau joasă tensiune. Proprietarul nu a pus la dispoziție acte din care să reiasă că terenul este sau nu traversat de vreo magistrală de gaze naturale sau petrol, toate utilitățile fiind asigurate conform normelor în vigoare.

2.4 Descrierea casei

Construcția aferentă imobilului este reprezentată de o clădire de locuit tip "unifamilială" cu un regim de înălțime P. Suprafața construită desfășurată este de 133.68 m² (conform declarației proprietarului).

Casa are următoarea compartimentare conform inspecției efectuate de evaluator: - subsol;

- camere în număr de 4, bucatărie, cămară, baie, 2 holuri, terasă;

Elementele construcției (alcătuirea constructivă, finisaje interioare, instalații și utilități) sunt:

Alcătuirea constructivă:

fundații din beton
structura de rezistență pe zidărie portantă
planșee din beton
pereți exteriori: zidărie cărămidă portantă
pereți interiori: zidărie cărămidă portantă
acoperiș – tip șarpantă din lemn cu țiglă profilată
finisaje exterioare: tencuieli și zugrăveli exterioare obișnuite.

Finisaje interioare:

– zugrăveli lavabile și pardosea cu pardosea din parchet din lemn; baie – gresie, faianțăși obiecte sanitare; bucatărie – zugrăveli lavabile, placaje cu faianțăși pardosea cu gresie; terasă – deschisă pe structură din metal cu pardosea din beton;
Tâmplărie: ferestre cu tâmplărie lemn și pvc cu uși interioare din lemn și de acces din PVC

Instalații și utilități:

Apă și canalizare bransant la rețeaua orașului
curent electric: bransament la rețeaua orașului și instalații interioare curent 220V
apa caldă este asigurată de un boilerul centralei pe gaz
încălzirea este pe centrala pe gaz cu traseu și corpuri statice
racordare la rețeaua de gaz a orașului

Nu s-a putut face o listă a suprafețelor pe încăperi deoarece proprietarul nu a pus la dispoziția evaluatorului releveu. Informațiile prezentate mai sus, sunt pe baza inspecției făcute de către evaluator și conform declarației proprietarului.
Starea tehnică a construcției și a finisajelor este apreciată ca fiind bună/satisfăcătoare, cu lucrări de finisaje și instalații funcționale.

2.5 Istoricul proprietății subiect

Evaluatorului i se aduce la cunoștință că actualul proprietar al imobilului subiect a intrat pe cale succesorală în anul 1959, atunci când imobilul a fost cumpărat Actualul proprietar a demarat lucrări de modernizare a clădirii în anul 2000.

Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare

Evoluția pieței din Carei este conform tendințelor așteptate pentru acest an, prețul proprietăților stagnând, deoarece puterea de cumpărare este mică. Persoanele fizice cu venituri mai reduse vor accesa mai greu un credit pentru cumpărarea unui imobil din cauza deciziei luate de Banca Națională de scădere a gradului de îndatorare a acestora. Cumpărătorii sunt mai tot cumpătați și mai atenți la investițiile pe care le fac. Ei prefera imobile de calitate, localizate în zone bune, la un preț corect și cât mai noi. Clienții nu se grăbesc, încearcă să negocieze, așteaptă preturi mai mici și amâna momentul cumpărării preferând să stea în chirie.

Piața specifică pe care se bazează prezenta lucrare se află în Municipiul Carei, incluzând proprietățile imobiliare de tip teren +casă cu diferite tipuri de utilizări specifice. Utilizatorii finali ai proprietăților sunt cumpărătorii, aceștia fiind persoane cu vârstă începând de la 30 de ani. Sunt motivați să cumpere asemenea proprietăți deoarece, în majoritatea cazurilor, sunt persoane cu familie, inclusiv copii sau nepoți, care doresc să construiască sau să cumpere o casă cu ocupare sezonieră, și consideră că aceste tipuri de proprietăți sunt potrivite pentru relaxare, ocuparea timpului liber. Alți posibili cumpărători se hotărăsc să se mute din aglomerația orașului și se mută definitiv, pentru ambientul foarte plăcut și liniștitor pe care zona îl deține.

Raționamentul folosit de evaluator este bazat pe principiile și conceptele de evaluare al unui teren, enunțate de literatura de specialitate.

3.1 Definirea produsului imobiliar

Imobilul subiect este un compus dintre casa+teren utilizate ca rezidențial, cu posibilitatea de utilizare ca locuință permanentă, situat în zona ultracentrală al municipiului Carei, județul Satu Mare, compus camere în număr de 4, bucatărie, cămară, baie, 2 holuri, terasă având regimul de înălțime P Imobilul se află la 500 m de centrul orașului.

3.2 Delimitarea pieței

Piața specifică, analizată de evaluator, este delimitată de proprietățile din zona de agrement, din zone periferice, zone centrale a municipiului Carei. Se va analiza imobile teren+ casa, cu regim de înălțime P, care au utilizarea rezidențială de tip unifamilială, pe care posibili proprietari o pot folosi ca locuință temporară sau locuință permanentă, în zone liniștite, unde se pot organiza activități sociale. Posibili utilizatori ai acestor proprietăți sunt persoane care doresc să locuiască într-un ambient liber.

3.3 Analiza cererii

În urma consultărilor cu agenții imobiliari de pe piața locală din Carei, evaluatorul consideră că cererea pentru proprietăți similare imobilului subiect, este adresată de persoane fizice care doresc să dețină un teren, îndeosebi în vederea construirii sau cumpărarea de casă unifamilială, pentru a avea un loc unde să se poată destinde, acesta fiind într-o zonă de liniște, cu ambient plăcut și liniștitor. Utilizatorii finali ai proprietăților sunt cumpărătorii, aceștia fiind persoane cu vârstă începând de la 35 de ani. Sunt motivați să cumpere asemenea proprietăți deoarece, în majoritatea cazurilor, sunt persoane cu familie, inclusiv copii sau nepoți, care doresc să construiască sau să cumpere o casă cu ocupare sezonieră sau permanent deoarece în zonă s-au acordat de primărie domiciliu stabile, și consideră că aceste tipuri de proprietăți sunt potrivite pentru relaxare, ocuparea timpului liber. Tendința cererii a rămas constantă în ultimii ani. Posibilii cumpărători tind către finanțare din credit ipotecar pentru a putea achiziționa. Persoanele fizice cu venituri mai reduse vor accesa mai greu un credit pentru cumpărarea unui imobil din cauza deciziei luate de Banca Națională de scădere a gradului de îndatorare a acestora.

3.4 Analiza ofertei

Analiza ofertei se bazează pe urma consultării cu agenții imobiliari luând în considerare cantitatea și calitatea datelor comparabile, pentru evaluarea proprietății imobiliare subiect.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din mediul online de pe site-uri de vânzare (<http://www.olx.ro/>, <http://www.publi24.ro/>, <http://www.homezz.ro/>) și offline agenții imobiliare, anunțuri, mica publicitate. Evaluatorul a intervievat telefonic o parte din ofertanți și a inspectat.

Nr crt.	Suprafața teren (mp)	Preț (euro)	Localizare	Utilități
1.	TRANZACT IE CERTA 1000MP	9000	Str. ARMATEI ROMANE	Electricitate, gaz apa canal LA TEREN
2.	OFERTA 1993 MP	69900	Str. IOAN SLAVICI	Electricitate, gaz apă canal LA TEREN

3.	OFERTA 460	25800	Str. SOMES	Apă, gaz canal electricitate teren
----	---------------	-------	------------	---

Proprietățile comparabile utilizate în analiza ofertei sunt prezentate în tabelul de

În urma analizei ofertei de pe piața din Carei, evaluatorul constată că ofertele de la numărul 1 până la nr. 3 intră în oferta competitivă.

Ca și concluzie, prețurile ofertelor competitive se încadrează între 25800-69900 €. În funcție de localizarea imobilului, imobilele mai apropiate de centru valorificate de piață ca fiind mai scumpe, decât cele periferice. Existența unei construcții cu stare tehnică bună.

3.4 Echilibrul pieței

Nu se poate oferi o valoare procentuală, dar din câte putem observa în analiza cererii și a ofertei, piața este o piață inactivă în care nivelul cererii este mai considerabil mic din motive economice. decât nivelul ofertei, ceea ce duce la impunerea de prețuri mai mici pentru ofertanți. Puterea de cumpărare nu este cea mai performantă, însă acoperă o bună din oferta regăsită, de evaluator, pe piață. Piața la acest tip de proprietăți nu este în echilibru fiind dominantă oferta și regresivă cererea.

Capitolul 4. Cea mai bună utilizare

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

Instituții și servicii publice cu excepția prestărilor de servicii poluante;
Zone plantate, terenuri de joacă, mobilier și dotări specifice zonei de agrement;
Circulații auto și pietonale, parcaje și garaje publice;
Lucrări și echipamente tehnice – edilitare.

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

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Pentru a analiza cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, putem compara mai bine posibilele utilizări ale terenului, prin prisma criteriilor pe care se bazează această analiză. Se mai ia în considerare prevederile Planului urbanistic al zonei de centru care oferă terenurilor considerate ca fiind libere, Conform practicii de evaluări, valoarea de piață este dată de cea mai bună utilizare. Acest criteriu este îndeplinit doar dacă sunt îndeplinite următoarele criterii; este posibilă fizic, legal permisiv, fezabil financiar și maxim productivă.

Clientul nu ia pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism dar având în vedere faptul ca terenul este liber de construcții și din informațiile sale Evaluatorul a concluzionat că cea mai bună utilizare a terenului este utilizarea actuală, deoarece această permite cel mai divers utilizare suprafeței evaluate să fie permisiv legală, posibil fizic, fezabilă financiar, maxim productivă

Regimurile de înălțime prevăzute de planul zonei se opresc la P, majoritatea sunt case de singulare cu regim mic de înălțime cu retrageri (frontul construit) care variază între 5-10-15 m față de aliniamentul stradal.

Analiza CMBU pentru terenului construit

În urma analizei de piață și a inspecției în teren efectuate au rezultat următoarele concluzii : terenul de evaluat are destinație specific de rezidențial, lucru evidențiat și de planul urban zonal. Au fost emise autorizații de construire case/vile pentru terenurile din aceasta zonă. Utilizarea comercială (pensiune) a construcției nu este fezabilă financiar, deoarece chiar și în cazul unui cost minim de conversie, valoarea proprietății în cazul în care ar fi pensiune este mult mai mică decât în cazul în care ar fi utilizată ca rezidențial, pentru că deși se află în zona de centru utilizarea actuală(rezidențial) este preferată de piață, pentru că se află la o distanță mare față de punctul de atracție al zonei de agrement (ștrandul), iar cererea pentru aceste imobile este mai mare pentru proprietățile din imediata apropiere a Ștrandului, ceea ce duce la un profit mai mic. Numai în cazul în care ar fi fost în imediata apropiere de ștrand ar fi fost fezabilă financiar utilizarea comercială, deoarece aceste proprietăți au o cerere mai mare pentru turiști.

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

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

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

Capitolul 5. Evaluarea

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

5.1 Evaluarea terenului

Proprietatea are o suprafață totală de teren de 200 mp, care a fost evaluat utilizând-se abordarea prin piață. Aceasta este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea pe metru pătrat rezultată în urma analizării ofertelor cu terenuri libere în municipiu.

Toate comparabilele au fost ajustate, una cu 10%, deoarece evaluatorul a intervievat ofertanții iar aceștia au ofertă această marjă de negociere. Procentele sunt obținute în urma raportului dintre primul preț și prețul negociat.

Calculul valorii terenului este prezentat în anexe (Error! Reference source not found.)

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

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

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

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

Restricții legale – toate comparabilele și terenul subiect sunt fără restricții

Localizare: a fost ajustată cu 15% comparabila A deoarece aceasta se află într-o zonă mai îndepărtată față de imobilul subiect. Comparabila B a fost ajustată cu 10% deoarece aceasta se află într-o zonă mai îndepărtată, decât imobilul subiect. Comparabila C a fost ajustată cu 5% deoarece aceasta se află într-o zonă apropiată centrului. Procentele au fost obținute pe baza constatărilor făcute de evaluator în urma analizei pieței.

Suprafața totală teren (m²): Comparabila A este ajustată cu +5% 1,05 €/m², rezultat al diferenței preț/m² al comparabilei c (similară cu subiectul) și comparabila A. Comparabila B este ajustată cu 5% 0,70 €/m², rezultat al diferenței preț/m² al comparabilei C similară cu B a fost ajustată cu 0 €/m²

Deschidere (m): Comparabila B este ajustată cu un procent pozitiv de 4%, pentru că are un raport cu o deschidere mai mare față de proprietatea subiect, procent bazat pe baza de raționament profesional în urma analizării pieței.

Utilități: Comparabila A este ajustată pozitiv cu 4%, ajustare rezultată din raportul dintre (500 mp), cost oferit de firme de specialitate. Comparabila B a fost ajustată cu 4%, ajustare Comparabila C a fost ajustată cu 4% din ACELEASI CONSIDERENTE

Drum acces: Toate comparabilele au drumul de acces similar, DIN STRADA se face de pe drum principal, S-AU ACORDAT 3% ajustări. proprietatea subiect are intrare prin curte

5.2 Abordarea prin piață

Pentru a ajunge la o valoare se va folosi abordarea prin piață folosind tehnici cantitative. Aceste tehnici sunt definite de literatura de specialitate ca fiind cele mai eficiente deoarece se identifică elementele de comparație relevante pieței trebuie aduse ajustări. Aceste tehnici cantitative sunt analizate prin analiza pe perechi de date, prin analiza tendințelor sau prin analiza grafică sau statistică. Evaluatorul, în urma analizei pieței s-a hotărât asupra următoarelor comparabile și a decis că sunt potrivite pentru abordarea prin piață.

Comparabila 1 este tranzacție certă situată pe strada ARMATEI ROMANE N76 și este compusă din teren, suprafața terenului fiind de 10000 mp,.. Prețul cerut este 9000 euro. Utilități la marginea terenului

Comparabila 2 este situată pe strada IOAN SLAVICI este compusă din teren, suprafața terenului fiind de 1993 mp,.. Prețul cerut este 69900 euro. Utilități la marginea terenului

Comparabila 3 este situată pe strada SOMRS și este compusă din teren, suprafața terenului fiind de 460 mp,.. Prețul cerut este 25800 uro. Utilități la marginea terenului

Aceste informații au fost culese de evaluator, în urma interviuării proprietarilor și inspecția proprietăților.

Fogaș Emilian Horațiu – membru titular ANEVAR legitimație cu numărul 12609.
Raport de evaluare 1 /02.02.2023

Anexa nr. 1

abordare ptr teren

TEREN CONSIDERAT LIBER	Sr. GROF KAROLYI SANDOR	ARMATEI ROMANE NR 76	IOAN SLAVICI ZONA D	STR. SOMES- ZONA C
Suprafața [mp]	200	TRANZACTIE CERTA	1.993	ofertă
Front si raportul latimilor	14m, raport 1:1	30 MFRAPORT 1,1	22 RAPORT14,1	30 MP RAPORT 1.05
PRET VANZARE (EURO/imp)	?	€ 9	€ 35	€ 56
CONDITII DE PIATA				
Condiții ale pieței		TRANZACTIE CERTA	ofertă	ofertă
Ajustare pentru condiții ale pieței		0%	-10%	-10%
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 9	€ 32	€ 50
Explicații ajustări		marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării
RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale	fără restricții	similară	similară	similară
Ajustare pentru restricții legale		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Explicații ajustări				
CONDITII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	plată integrală BANCAR	similar	similar	similar
Ajustare pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 9,00	€ 35,10	€ 50,40
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
CHELTUELI IMEDIATE DUPE CUMPARARE				
Cheltuieli imediate dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
Ajustare pt. Cheltuieli		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 9,00	€ 35,10	€ 50,40
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
CONDITII DE VANZARE				
Condiții de vânzare	obiective	similar	similar	similar
Ajustare pt. condiții de vânzare	(motivată pârților)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 9,00	€ 35,10	€ 50,40
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise		integral	integral	integral
Ajustare pentru drepturi de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 9,00	€ 35,10	€ 50,40

Fogaș Emilian Horașiu – membru titular ANEVAR legitimație cu numărul 12609.
Raport de evaluare 1 /02.02.2023

Explicații ajustări	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
LOCALIZARE				
Localizarea	Str. GROF KAROLYI SANDOR	ARMAŢEI ROMANE-ZONA D	IOAN SLAVICI ZONA D	STR. SOMES-ZONA C
Ajustare pentru localizare	zona A	15%	10%	5%
Explicații ajustări		ajustare datorată localizării superioare	ajustare datorată localizării inferioare	ajustare datorată localizării superioare
Front, forma, raport dimensiuni	14m, raport 1:1	30 MP RAPORT 1,1	22 RAPORT 1,4	30 MP RAPORT 1,05
Ajustare pt. front, formă, dimensiuni		0%	4%	0%
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafața (mp)	200	1.000	1.993	460
Ajustare pentru suprafața		5%	5%	0%
Explicații ajustări		ajustare funcție de suprafața (o suprafața mai mare se tranzacționează cu pret unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafața (o suprafața mai mare se tranzacționează cu pret unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafața (o suprafața mai mare se tranzacționează cu pret unitar mai mic)
Topografia (peneitate)				
Ajustare pt. topografie	pană ușoară	similar	similar	similar
Explicații ajustări		0%	0%	0%
Acces șosea	DIN CURTE	LA STRADA	LA STRADA	LA STRADA asfaltată
Ajustare pt. acces		3%	3%	3%
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Regim înaltime	P	P+E	P+E	P+E
Ajustare pentru construcție		-2%	-2%	0%
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
CARACTERISTICI ECONOMICE				
Utilități disponibile	IN DATE	toate la limita terenului	toate la limita terenului	toate la limita terenului
Ajustare pentru utilități		4%	4%	4%
Explicații ajustări		reprezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități
TIPUL TERENURILOR				
Ajustare pentru tipul zonei	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Explicații ajustări		0%	0%	0%
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

Fogaș Emilian Horașiu – membru titular ANEVAR legitimație cu numărul 12609.
 Raport de evaluare 1 /02.02.2023

CEA MAI BUNA UTILIZARE	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
Ajustare pentru Cea mai bună utilizare		0%	0%	0%
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Preț givatat (EURO/mp)		10	42	52
Ajustare totală netă	(absolut)	€ 0,87	€ 6,41	€ 1,71
	(procentual)	10%	18%	3%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 3,27	€ 9,04	€ 6,35
	(procentual)	38%	26%	11%

Valoarea estimată este cea a comparabilei C , rezultată în urma ajustărilor, întrucât aceasta are corecția totală brută (%) ce a mai mică.

Interpretare ajustări:

Toate prețurile de vânzare ale comparabilelor au fost negociate în procentaje diferite -10%, deoarece evaluatorul a intervievat (telefonic și/sau față-n-față) ofertanții și a negociat cu ei prețul de ofertă, de unde au apărut diferențele de preț. Procentele sunt obținute din următoarea formulă de calcul raportului dintre diferența negociată și prețul de ofertă $(1 - \frac{\text{diferența negociată}}{\text{pret ofertă}}) * 100$.

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

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

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

Condițiile pieței (data evaluării) - toate comparabilele sunt valabile pentru luna iunie 2020 (toate sunt verificate telefonic).

Restricții legale – toate comparabilele și terenul subiect sunt fără restricții

Localizare: a fost ajustată cu 15% comparabila A deoarece aceasta se află într-o zonă mai îndepărtată față de imobilul subiect. Comparabila B a fost ajustată cu 10% deoarece aceasta se află într-o zonă mai îndepărtată, decât imobilul subiect. Comparabila C a fost ajustată cu 5% deoarece aceasta se află într-o zonă apropiată centului,. Procentele au fost obținute pe baza constatărilor făcute de evaluator în urma analizei pieței..

Suprafața totala teren (m²): CoOMPARABILA a și comparabila A. Comparabila B este ajustată cu 5%

Deschidere (m): i.Comparabila B este ajustată cu un procent pozitiv de 4%, pentru că are un raport cu o deschidere mai mare față de proprietatea subiect, procent bazat pe baza de raționament profesional în urma analizării pieței.

Utilități: toate comparabilele au fost ajustate cu 4 %

Drum acces: Toate comparabilele au drumul de acces similar, se face de pe drum principal, au de 3 % necesită ajustări.

Concluziile abordării prin piață a terenului

Valoarea probabilă pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind similară valorii corectate a proprietății comparabile C având în vedere caracteristicile analizate și

Nr crt	Suprafață (mp)	Valoare unitară (euro/mp)	Valoare piață (euro)	Valoare piață (lei)
1	200	52	10.400	51000

5.3 Abordarea prin cost

Evaluarea construcției

Având în vedere caracteristicile imobilului analizat, evaluarea s-a realizat pe baza "Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire - autor Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL, București. Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de înlocuire;
2. Estimarea deprecierei cumulate;
3. Determinarea valorii ramase a construcției, la același nivel de preturi, prin scăderea deprecierei cumulate din valoarea de înlocuire, de "NOU".

Determinarea costului de înlocuire

Costul de înlocuire – reprezintă costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluării, a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.

Aceasta valoare s-a stabilit pe baza informațiilor puse la dispoziție de către clienți și a inspecției efectuate în teren.

Pentru determinarea costurilor unitare și totale ale obiectivului de construcții ce se evaluează, s-au parcurs următoarele etape:

cercetarea obiectivului la fata locului și stabilirea stării tehnice a imobilului și a subsansamblelor componente;

se efectuează încadrarea imobilului (vilă de locuit) în una din încadrările de evaluare;

se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de reconstrucție, pe total și pe categorii de lucrări;

Estimarea deprecierei cumulate

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei se face în mod frecvent prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează aceasta metodă sunt:

- **Deprecierea fizică** – este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură, etc. Aceasta poate avea două componente – uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice).

- Pentru proprietatea de evaluat s-a estimat o depreciere fizică totală de 63,60%. Deprecierile pentru substructuri sunt următoarele: Structură, închideri și compartimentări: 40%; Învelitori: 15%; Finisaj: 15%; Instalații electrice: 15%; Instalații sanitare: 15%; Instalații de încălzire: 15%. Procente bazate pe intuiția și raționamentul profesional al evaluatorului – procentul de 40 % la structuri, închideri și compartimentări s-a apreciat la acest nivel, deoarece deși în lucrare s-a considerat anul PIF anul intrării ca proprietate în linia de succesiune (anul 1959), clădirile din zona imobilului evaluat, inclusiv imobilul evaluat, au fost construite în perioada 1910- 1935, informații obținute de la biroul de sistematizare și arhitectură a Primăriei Mun. Carei, verificate de evaluator. Proprietarul actual a făcut modernizări la clădire în anul 2000, dar nu și la structuri închiderii și compartimentării.

- Ponderile utilizate pentru determinarea deprecierii fizice totale sunt: Structura de rezistență: 40%; Închideri, compartimentări, învelitoare: 17%; Finisaje: 25%; Instalații funcționale: 18% din totalul de 100%.

- **Neadekvare funcțională** – este data de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub doua aspecte – neadekvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadekvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou, dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus).

- Nu s-au identificat elemente de neadekvare funcțională.

- **Deprecierea externă** – se apreciază ca fiind - 15 % se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, amplasarea în zona, urbanismul, finanțarea, etc.

În situația proprietății care face obiectul prezentei evaluări deprecierea externă afectează imobilul analizat, datorită cererii ce reprezintă 50% din gradul de ocupare față de proprietățile care se află în imediata apropiere a ștrandului, distanța imobilului evaluat fiind de 1 km.

Estimarea valorii construcției prin metoda costurilor

Estimarea valorii construcției prin metoda costurilor s-a efectuat prin metodologia prezentată anterior, rezultând valoarea rămasă actuală a construcției:

Concluziile abordării prin cost

Specificație	Valoare construcție în euro	Valoare construcție în ron
	32247	158090

Valoarea proprietății se obține prin însumarea valorii construcțiilor cu valoare terenului

Valoare proprietate= Valoare construcție+ Valoare teren

Specificație	Valoare EUR	Valoare RON
Valoare teren	10400	51000
Valoare clădire	32247	158090
Total abordare fără TVA	42647	209090

Capitolul 6.Reconcilierea valorilor din abordări - Concluziile evaluării

In urma aplicarii abordarilor si metodelor de evaluare prezentate anterior, au fost estimate urmatoarele valori de piata:

ABORDĂRI FOLOSITE	VALOAREA DE PIAȚĂ ÎN EURO	VALOAREA DE PIAȚĂ ÎN LEI
Abordarea prin piață teren	10400	51000
Abordarea prin cost construcția	32247	158090

Alegerea valorii finale s-a facut pe baza analizei criteriale: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor ducand la estimarea unei valori de piata a proprietatii evaluate fundamentata si semnificativa.

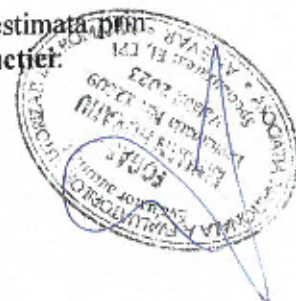
Adecvarea. Avand in vedere scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii, consider adecvata alegerea valorii de piata obtinuta prin abordarea prin piata.

Precizia. Evaluatorul a identificat proprietati similare disponibile la vanzare, iar informatiile folosite in evaluarea proprietatii prin abordarea prin piata sunt precise si adecvate.

Suficiența informatiilor. Cantitatea, dar si calitatea informatiilor avute la dispozitie in procesul de evaluare sunt adecvate in cadrul abordarii prin piata.

In opinia evaluatorului, valoarea de piață pentru proprietatea evaluata este cea estimată prin abordarea prin piață - metoda comparației de piață a terenului și cost a construcției.

VALOAREA DE PIAȚĂ (EURO)	VALOAREA DE PIAȚĂ (LEI)
42647	209090



Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR la data de 02.02.2023:
4,9024 Lei/ 1Euro.

ABORDAREA PRIN PIATA (pentru teren)

1 Euro= 4,8338 Lei

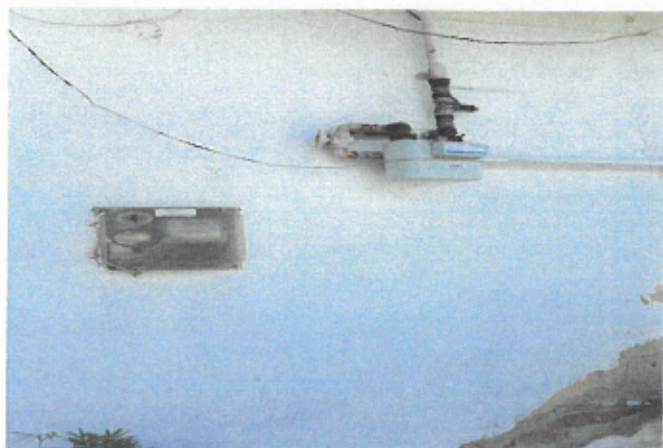
TEREN CONSIDERAT LIBER	Sr. GROF KAROLYI SANDOR	ARMATEI ROMANE NR 76	IOAN SLAVICI	STR SOMES
Supralataj (mp)	200	TRANZACTIE CERTA	oferată	oferată
Front si raportul laturilor	14m, raport 1:1	1.000	1.983	460
PREI VANZARE (EURO/mp)	?	30 MP RAPORT 1,1	22 RAPORT 14,1	30 MP RAPORT 1.05
1 CONDIȚII DE PIATA		€ 9	€ 35	€ 56
Condiții ale pieței		TRANZACTIE CERTA	oferată	oferată
Ajustare pentru condiții ale pieței		0%	-10%	-10%
Pret ajustat (EURO/mp)		€ 9	€ 32	€ 50
Explicații ajustări		marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării
2 RESTRIȚII LEGALE				
Restricții legale	fără restricții	similară	similară	similară
Ajustare pentru restricții legale		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		€ 9,00	€ 35,10	€ 50,40
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
3 CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	plată integrală BANCAR	similar	similar	similar
Ajustare pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		€ 9,00	€ 35,10	€ 50,40
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
4 CHELTUIELI IMEDIATE DUPEA CUMPARARE				
Cheeltuieli imediate dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
Ajustare pt. Cheltuieli		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		€ 9,00	€ 35,10	€ 50,40
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
5 CONDIȚII DE VANZARE				
Condiții de vânzare	obiective	similar	similar	similar
Ajustare pt. condiții de vânzare	(motivatia părților)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		€ 9,00	€ 35,10	€ 50,40
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
6 DREPTUL DE PROPRIETATE				
Dreptul de proprietate transmise		integral	integral	integral
Ajustare pentru drepturi de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO/mp)		€ 9,00	€ 35,10	€ 50,40
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

7 LOCALIZARE	STR. GPOF KAROLYI SANDOR	ARMATEI ROMANE NR 76	IOAN SLAVICI	STR SOMES
Localizare				
Ajustare pentru localizare		15%	10%	5%
Explicații ajustări		ajustare datorată localizării superioare 30 MP RAPORT 1.1	ajustare datorată localizării inferioare 22 RAPORT 14.1	ajustare datorată localizării superioare 30 MP RAPORT 1.05
Front, forma, raport dimensiuni	14m, raport 1:1	0%	4%	0%
Ajustare pt. front, formă, dimensiuni		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Explicații ajustări				
8 CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata (mp)	200	1.000	1.993	460
Ajustare pentru suprafata		5%	5%	0%
Explicații ajustări		ajustare functie de suprafata (o suprafata mai mare se tranzactioneaza cu pret unitar mai mic)	ajustare functie de suprafata (o suprafata mai mare se tranzactioneaza cu pret unitar mai mic)	ajustare functie de suprafata (o suprafata mai mare se tranzactioneaza cu pret unitar mai mic)
Topografia (panteitate)	pantă usoară	similar	similar	similar
Ajustare pt. topografie		0%	0%	0%
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Acces șosea	DIN CURTE	LA STRADA	LA STRADA	LA strada asfaltată
Ajustare pt. acces		3%	3%	3%
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Regim înaltime	P	P+E	P+E	P+E
Ajustare pentru constructie		-2%	-2%	0%
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Utilități disponibile	IN DATOARE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare pentru utilități		toate la limita terenului	toate la limita terenului	toate la limita terenului
Explicații ajustări		4%	4%	4%
Utilități disponibile		reprezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități
Ajustare pentru utilități		-€ 1,03	-€ 0,52	-€ 2,25
Explicații ajustări		reprezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități	reprezintă costurile de conectare la utilități
10 TIPUL TERENULUI				
Ajustare pentru tipul zonei	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Explicații ajustări		0%	0%	0%
Ajustare pentru tipul zonei		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Explicații ajustări		rezidențiala	rezidențiala	rezidențiala
10 CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Ajustare pentru Cea mai bună utilizare		0%	0%	0%
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

Pret ajustat (EURO/mp)			10	42	52
Ajustare totală netă	(absolut)		€ 0,86	€ 6,40	€ 1,68
	(procentual)		10%	18%	3%
Ajustare totală brută	(absolut)		€ 3,28	€ 9,04	€ 6,38
	(procentual)		36%	26%	11%

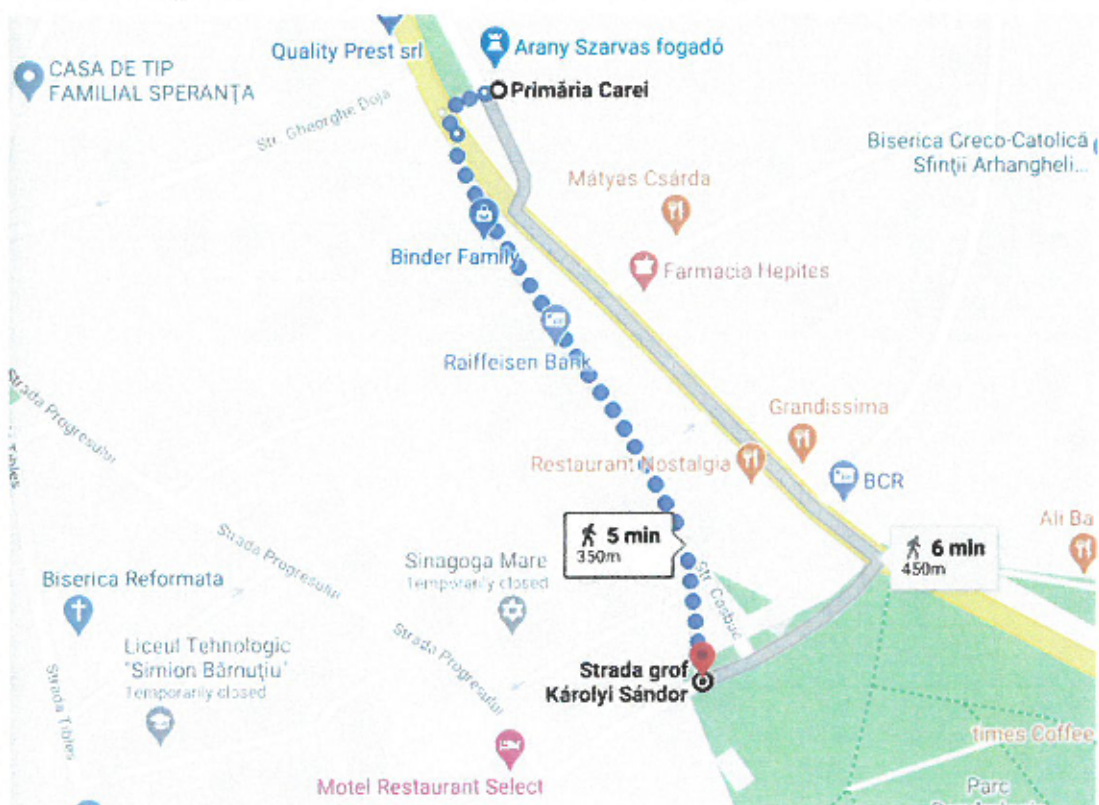
Nr crt	Suprafață (mp)	Valoare unitară (euro/mp)	Valoare piață (euro)	Valoare piață (lei)
1	200	52	10.400	50.300

Anexe Poze cu proprietatea subiect.



Fogaș Emilian Horațiu – membru titular ANEVAR legitimație cu numărul 12609.
Raport de evaluare 1 /02.02.2023

Localizare pe hartă



Localizare pe hartă ETERA



RAPORT DE EVALUARE nr. 424

Beneficiar raport: Serviciu Impozite si Taxe Locale UAT Municipiul Carei Destinatari: Proprietate Evaluata: SATU-MARE, CAREI,

Data evaluarii: 12.01.2023 / Curs la data evaluarii: 4,902 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera : 0,965(conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Efectiva (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1	1	CASA	1959	B	64	64	134	574.037	117.093	67,6	0	15	158.090	32.247	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTIILOR					134	574.037	117.093				158.090	32.247		0
Note: - Valorile din tabel nu contin TVA - In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.																

RAPORT DE EVALUARE nr. 424

Beneficiar raport: Serviciu Impozite si Taxe Locale UAT Municipiul Carei Destinatatar:
 Proprietate Evaluata:
 SATU-MARE, CAREI,

Data evaluarii: 12.01.2023 / Curs la data evaluarii: 4,902 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

FISA NR. 1 - CASA

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucratii executate (lei fara TVA)	Cost lucratii ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subzol	B	133,68	411,60	55.022,68	100,00	55.023	0	1	11
2	7ZBCA24PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie BCA 24 cm - include stalpisoni, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd	B	133,68	825,56	110.360,85	100,00	110.361	0	1	16
3	INVTIG	Învelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanta din lemn ecarisat, include si costul jgheaburilor si burianelor din tabla zincata		mp acoperis	B	133,68	523,76	70.016,23	100,00	70.016	0	1	35
4	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, cover pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiei tip strop)		mpAd	B	133,68	1.562,63	208.892,37	100,00	208.892	0	1	35
5	FSTROP	Tencuiei tip strop cu ciment alb		mp fatada	B	133,68	430,39	57.534,53	100,00	57.535	0	1	36
6	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	133,68	248,54	33.224,63	100,00	33.225	0	1	37
7	INCELFS	Instalatie de incalzire cu traseu scara Cu, corpuri statice din fonta de tipor sau bimetale de tip Siral		mpAd	B	133,68	234,24	31.313,20	100,00	31.313	0	1	37
8	CALAWC	Cada fonta + lavoar + WC (sanita obisnuite)		ansamblu	B	1	7.672,18	7.672,18	100,00	7.672	0	1	37
TOTAL FISA											574.037	0	



Note:

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

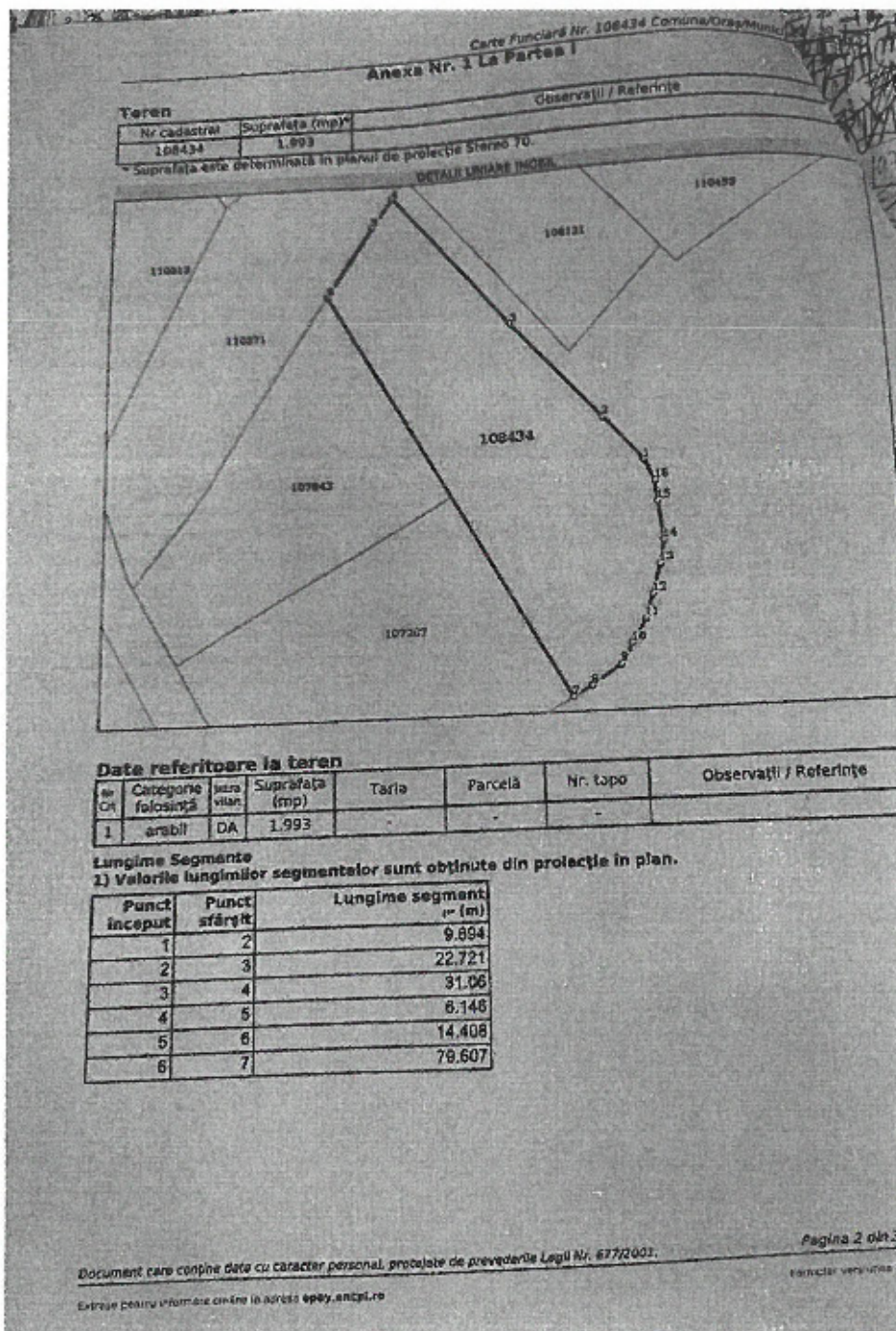
- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C. rezidentiale"; 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si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

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





COMPARABILA A



Postat 31 ianuarie 2023

Teren de vanzare 1993mp

69 900 €

Promovează

Reactualizează

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 1 993 m²

Descriere

Teren de vanzare intravilan 1993mp pe strada Ioan Slavici viz a vi cu intrare in parcul Somos.
terenul are un front de 20.55ml

ID: 242038644 Vizualizări: 20

OMPABAILA BB

Consultant imobiliar
SOLICITĂ VIZIONAREA
Vânzare

Teren, 460 m²

**TEREN PARCELAT PENTRU CONSTRUCTIA DE LOCUINTE CU
TOATE UTILI**

25.800 eur
ID 2863082
Terenuri | 460 m²
Carei, Satu-Mare / Central
Salvează anunțul

4 imagini
Zona

Central

Suprafață teren

460 m²

Tip teren

Construibil

Clasificare teren

Intravilan

Front stradal

30 m

Utilități

Curent, Apă, Canalizare, Gaz

BENEFICIILE PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:

Vanzare TEREN PARCELAT CU TOATE UTILITATILE SI ACTELE NECESARE
construcției de locuințe PUZ finalizat și aprobat pentru 7 loturi,
VAND urgent direct de proprietar!

1. Beneficii oferite de zona:

- Vanzare teren lotizat 7 loturi pentru construcția de locuințe cu toate utilitățile la limita proprietății, intravilan zona semicentrală, amplasată la drumul principal, Carei Urziceni Ungaria;
- 500 m până la parcul central;
- 3 minute cu mașina până la STRANDUL

Anteriorul Următorul

Danila Grad

Consultant imobiliar

SOLICITĂ VIZIONAREA

Vânzare

Teren, 460 m²

TEREN PARCELAT PENTRU CONSTRUCȚIA DE LOCUINȚE CU TOATE UTILI

25.800 eur

ID 2863082

Terenuri / 460 m²

4 imagini

Zona

Central

Suprafață teren

460 m²

Tip teren

Construibil

Clasificare teren

Intravilan

Front stradal

30 m

Utilități

Curent, Apă, Canalizare, Gaz

BENEFICII PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:

Vanzare TEREN PARCELAT CU TOATE UTILITATILE SI ACTELE NECESARE
construcției de locuințe PUZ finalizat și aprobat pentru 7 loturi,
VAND urgent direct de proprietar!

1. Beneficii oferite de zona:

- Vanzare teren lotizat 7 loturi pentru construcția de locuințe cu toate utilitățile la limita proprietății, intravilan zona semicentrală, amplasată la drumul principal, Carei Urziceni Ungaria;
- 500 m până la parcul central;
- 3 minute cu mașina până la STRANDUL



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

CARTE FUNCIARĂ NR. 109005
COPIE

Carte Funciară Nr. 109005 Carei

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:8710 Carei

Adresa: Loc. Carei, Str Zefirului, Nr. 4, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1729/2 Carei	200	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1729/2 Carei	Loc. Carei, Str Zefirului, Nr. 4, Jud. Satu Mare	casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
314 / 10/04/1975		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0, din 06/07/1974 emis de Administratia Financiara Satu Mare;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu cumparare in baza Dispozitiilor Legii nr.4/1973, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/2 1) VALEANU ELISABETA	/ B.6 A1.1 / B.7
1087 / 10/12/1988		
Certificat De Mostenitor nr. 418, din 10/08/1988 emis de Notariatul de stat local Carei;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu mostenire legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 0/1, cota initiala 2/16 1) VALEANU ELISABETA	/ B.6 A1.1 / B.7
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu mostenire legala, dobandit prin Succesiune cota actuala 3/16, cota initiala 3/16 1) BERETEANU LIVIA	A1.1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu mostenire legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 0/1, cota initiala 3/16 1) BERETEANU ELISABETA	/ B.10 A1.1
437 / 20/02/1995		
Ordin nr. 119/1994 emis de Prefectura Judetului Satu Mare;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEin baza Legii nr.18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 3/16, cota initiala 1/1 1) VALEANU ELISABETA 2) BERETEANU LIVIA 3) BERETEANU ELISABETA	A1 / B.8, B.11 / B.9
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 8710 Carei)		
8632 / 07/05/2015		
Act Notarial nr. 190, din 30/04/2015 emis de Hatvani Hajnal;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 5/16, cota initiala 5/16 1) BERETEAN LIVIA, nsc. Valeanu	A1.1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 0/1, cota initiala 5/16 1) BERETEAN ELISABETA, nsc. Valean	/ B.10 A1.1
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 5/16, cota initiala 5/16 1) BERETEAN LIVIA, nsc. Valeanu	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 0/1, cota initiala 5/16 1) BERETEAN ELISABETA , nsc. Valean	/ B.11 A±
Act Notarial nr. 192, din 30/04/2015 emis de Hatvani Hajnal;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 8/16, cota initiala 1/2 1) BERETEAN MIRELA -DIANA	A1.1
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 8/16, cota initiala 8/16 1) BERETEAN MIRELA-DIANA	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
520 / 12/02/2002		
Contract De Garantie Imobiliara nr. 458, din 11/02/2002:		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 176000000 LEI, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COOPERATIVA DE CREDIT CAREI OBSERVATII: (provenita din conversia CF 0710 Carei)	A1, A1.1
Radiata prin cererea nr. 3558/24.02.2015, act nr. 533/23.02.2015		

Neutilizabil în Circuitul Civil

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1729/2 Carei	200	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	200	-	-	1729/2 Carei	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație Juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1729/2 Carei	construcții de locuințe	-	Cu acte casa	

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA MUNICIPIUL CAREI
Str. 1 Decembrie 1918 nr. 40-445100 Carei - jud. Satu Mare
Tel: (40) 261 861660, -861662 fax: - 861663
E-mail : primariacar@yahoo.com

Nr. inreg. 6796/30.08.2023

Referat de specialitate

Având în vedere raportul privind activitatea Comisiei pentru inițierea și negocierea prețului de achiziționare a imobilelor din Municipiul Carei necesare realizării investițiilor de interes public ale Municipiului Carei, situate pe str. Grof Karolyi Sandor nr.3 propunem spre analiză și dezbateră oportunitatea aprobării respectiv a achiziționării imobilelor situate la adresa de mai sus., identificat cu nr. top 1729/2, înscis în C.F. nr.109005 Carei cu suma de 42647 EURO, respectiv 209090 LEI.

Anexăm procesul-verbal al ședinței de comisie ,raportul activității comisiei, copiile Procurilor Speciale ale împuterniciților proprietarilor ,extras C.F. nr.109005.

Cu respect,

Serviciu Patrimoniu, Adm. Dom.
Public, Privat, Agricol
delegat
an



ROMÂNIA
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA MUNICIPIUL CAREI

Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 17

445100 – Carei, jud. Satu Mare

Tel. 0040 261 861660, 0040 261 861665, 0040 261 861662 Fax. 0040 261 861663

E-mail: primariacar@yahoo.com

Nr. 6549/27.03.2023

RAPORT

privind activitatea Comisiei pentru inițierea și negocierea prețului de achiziționare a imobilelor din Municipiul Carei necesare realizării investițiilor de interes public ale Municipiului Carei, situate pe str. Grof Karolyi Sandor nr.3.

Comisia pentru inițierea și negocierea prețului de achiziționare a imobilelor din Municipiul Carei necesare realizării investițiilor de interes public ale Municipiului Carei, situate pe str. Grof Karolyi Sandor nr.3. și-a desfășurat activitatea în baza HCL 32/13.02.2023. În cadrul ședinței din data de 27.03.2023 s-a analizat RAPORTUL DE EVALUARE NR.2252/03.02.2023.

Comisia a stabilit faptul că propune ofertarea cu această sumă conform raportului de evaluare a imobilelor mai sus menționate și validarea ofertei de către mandatar.

Având în vedere cele prezentate mai sus, comisia informează consiliul local faptul că în urma analizei raportului de evaluare și a discuției cu mandatarul s-a stabilit următoarele :

-s-a stabilit suma de 42647 EURO, respectiv 209090 LEI ca preț de achiziție.

Având în vedere raportul comisiei cât și procesul verbal al ședinței comisiei, propunem spre analiză și dezbateră oportunitatea aprobării raportului de evaluare și achiziționării acestui imobil.

Comisie :

Membri:

Petkes Iosif

Timoc Titel-Andrei

Venig Gabriela

Todea Carmen

Fazakas Zoltan

—
—
—
—
—

CONSILIUL LOCAL CAREI
NR. 6547
DATA 27-03.2023
REPARTIZAT: _____

PROCES-VERBAL

Încheiat azi 27.03.2023 cu ocazia ședinței Comisiei pentru inițierea și negocierea prețului de achiziționare a imobilelor din Municipiul Carei necesare realizării investițiilor de interes public ale Municipiului Carei, situate pe str. Grof Karolyi Sandor nr.3. Sunt prezenți dl. Petkes Iosif, Fazakas Zoltan, Timoc Titel-Andrei, d-nele Venig Gabriela, Todea Carmen din partea Consiliului Local Carei și d-nele Roman Livia-Ofelia și Beretean Eugenia-Ghizela din partea vânzătorilor conform Procurilor Speciale prezentate, cu următoarea ordine de zi:

- analiza ofertei în baza raportului de evaluare,
- luarea unei decizii finale.

Ședința este statutară și este deschisă de d-nul Fazakas Zoltan, care prezintă ordinea de zi și arată faptul că în urma raportului de evaluare suma ce poate fi oferită este de 42647 EURO, respectiv 209090 LEI studiindu-se oferta și raportul de evaluare se propune spre vot suma de 42647 EURO, respectiv 209090 lei.. Se supune la vot și este aprobată în unanimitate de vot, mandatările vânzătorilor fiind și ele de acord.

Membri:

Petkes Iosif	_____
Timoc Titel-Andrei	_____
Venig Gabriela	_____
Todea Carmen	<u>Tc</u>
Fazakas Zoltan	_____

Secretar : Oșan I. Adrian _____

CARTE FUNCİARĂ NR. 109005
COPIE

Carte Funciară Nr. 109005 Carei

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 8710 Carei

Adresa: Loc. Carei, Str Zefirului, Nr. 4, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1729/2 Carei	200	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1729/2 Carei	Loc. Carei, Str Zefirului, Nr. 4, Jud. Satu Mare	casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
314 / 10/04/1975		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0, din 06/07/1974 emis de Administratia Financiara Satu Mare;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumparare in baza Dispozitiilor Legii nr.4/1973, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/2 1) VALEANU ELISABETA	/ B.6 A1.1 / B.7
1087 / 10/12/1988		
Certificat De Mostenitor nr. 418, din 10/08/1988 emis de Notariatul de stat local Carei;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu mostenire legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 0/1, cota initiala 2/16 1) VALEANU ELISABETA	/ B.6 A1.1 / B.7
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu mostenire legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16, cota initiala 3/16 1) BERETEANU LIVIA	A1.1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu mostenire legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 0/1, cota initiala 3/16 1) BERETEANU ELISABETA	/ B.10 A1.1
437 / 20/02/1995		
Ordin nr. 119/1994 emis de Prefectura Judetului Satu Mare;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza Legii nr.18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 3/16, cota initiala 1/1 1) VALEANU ELISABETA 2) BERETEANU LIVIA 3) BERETEANU ELISABETA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 8710 Carei)	A1 / B.8, B.11 / B.9
8632 / 07/05/2015		
Act Notarial nr. 190, din 30/04/2015 emis de Hatvani Hajnal;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 5/16, cota initiala 5/16 1) BERETEAN LIVIA, nsc. Valeanu	A1.1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 0/1, cota initiala 5/16 1) BERETEAN ELISABETA, nsc. Valeanu	/ B.10 A1.1
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 5/16, cota initiala 5/16 1) BERETEAN LIVIA, nsc. Valeanu	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 0/1, cota initiala 5/16 1) BERETEAN ELISABETA , nsc. Valean	/ B.11 A±
Act Notarial nr. 192, din 30/04/2015 emis de Hatvani Hajnal;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 8/16, cota initiala 1/2 1) BERETEAN MIRELA -DIANA	A1.1
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 8/16, cota initiala 8/16 1) BERETEAN MIRELA-DIANA	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
520 / 12/02/2002		
Contract De Garantie Imobiliara nr. 458, din 11/02/2002;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:176000000 LEI, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COOPERATIVA DE CREDIT CAREI <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 0710 Carei)</i>	A1, A1.1
<i>Radiata prin cererea nr.3558/24.02.2015, act nr.633/23.02.2015</i>		

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1729/2 Carei	200	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	200	-	-	1729/2 Carei	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație Juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1729/2 Carei	construcții de locuințe	-	Cu acte	casa

Neutilizabil în Civil



PROCURĂ SPECIALĂ

Subsemnata,

BERETEAN MIRELA-DIANA, CNP **2860226303710**, domiciliată în mun. Carei, str. Progresului, nr. 4, ap. 3, jud. Satu Mare, posesoarea cărții de identitate seria **S.M.** nr. **656595**, eliberată de SPCLEP Carei la data de 26.01.2017;

în calitate de proprietar asupra cotei de **8/16 parte** din imobil intravilan, ce reprezintă casă de locuit, cu nr. top. **1729/2 Carei**, cu teren aferent cu categoria de folosință „curți, construcții”, nr. top. **1729/2 Carei**, în suprafață totală de **200m²**, situat în mun. Carei, str. Zefirului, nr. 4, jud. Satu Mare, înscris în C.F. nr. **109005 Carei**, nr. top. **1729/2 Carei**, de sub **B.10.1.** și **B.11.1.**, dobândit cu titlu de moștenire legală, în baza Certificatului de moștenitor nr. 192 din 30.04.2015, eliberat de către Societate Profesională Notarială „Cheresteșiu-Hatvani”, cu sediul în mun. Carei, jud. Satu Mare, cu înch. C.F. nr. 8632/07.05.2015;

prin prezenta o împuternicesc pe numita:

BERETEAN EUGENIA-GHIZELA, CNP **2600508300014**, domiciliată în mun. Carei, str. Grof Karolyi Sandor, nr. 1, jud. Satu Mare, posesoarea cărții de identitate seria **S.M.** nr. **552506**, eliberată de SPCLEP Carei la data de 19.05.2014;

ca în numele meu și pentru mine să vândă imobilul mai sus descris cui va crede de cuviință.

Mandatară mea va alege cumpărătorul, va stabili prețul de vânzare, va ridica prețul în numerar sau prin virament bancar în contul indicat de către mandatară mea, va face dovada dreptului meu de proprietate, va procura actele necesare vânzării, va solicita un extras de carte funciară și certificat de nesechestru/certificat de atestare fiscală, va negocia clauzele contractului, va garanta pe cumpărător de răspunderea oricărei evicțiuni și de vicii ascunse și va consimți la întabularea dreptului de proprietate pe numele și în favoarea cumpărătorului și va îndeplini orice alte formalități necesare pentru perfectarea și semnarea contractului de vânzare-cumpărare, precum și antecontractului de vânzare-cumpărare.

Totodată mandatară mea este împuternicită să facă toate declarațiile cu privire la faptul că imobilul de mai sus se află în circuitul civil, este liber de orice sarcini și procese, precum și la faptul că nu l-am înstrăinat și nici nu am promis nimănui că îl vom înstrăina, că nu am închiriat, precum și că nu l-am ipotecat în favoarea vreunei persoane fizice sau juridice.

În îndeplinirea prezentului mandat, mandatară mea va semna orice act, va putea formula orice cereri și declarații, va putea depune și va ridica orice act, va putea efectua acțiuni chiar nespecificate expres în prezenta procură, dar legate de mandatul acordat și în limita acestuia, precum și tot ceea ce este necesar și oportun pentru a-l duce la îndeplinire, cu

puteri depline, pentru acesta, astfel încât nimeni și niciodată să nu facă oponentă numitor
împuternicită pe motiv de lipsa de precizare de puteri, semnând în numele meu și pentru
mine oriunde va fi necesar, în limitele prezentului mandat, semnătura sa fiindu-mi opozabilă.

Prezenta procură este netransmisibilă și întrucât nu doresc să precizez un termen pentru
îndeplinirea mandatului înțeleg că acesta încetează în 3 (trei) ani de la încheierea lui potrivit
art.2015 din Noul Cod Civil în măsura în care subsemnata nu revoc prezenta până la data
împlinirii acestui termen.

Subsemnata declar că am luat la cunoștință faptul că notarul public instrumentator al
actului este operator de date cu caracter personal și consimt la prelucrarea datelor mele cu
caracter personal de către notarul public, precum și la arhivarea acestora în condițiile
impuse de activitatea notarială și regimul general al arhivării actelor notariale. Totodată,
consimt la prelucrarea datelor cu caracter personal, în limitele necesare îndeplinirii de către
notarul public a obligațiilor sale legale profesionale, cu respectarea Regulamentului
nr.679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu
caracter personal.

Tehnoredactat și autentificat la Societatea Profesională Notarială „Cheresteșiu-Hatvani”
din Carei într-un exemplar original păstrat în arhiva notarului public și 3 duplicate, din care
1 exemplar pentru arhiva notarului public și 2 exemplare eliberate părții azi, data
autentificării prezentului înscris.

S.S. BERETEAN MIRELA-DIANA

*** Urmează autentificarea ***

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: +4-0261-866-344
e-mail: cherestesiu@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR: 749

Anul: 2023, luna: februarie, ziua: 03.

În fața mea, **HATVANI HAJNAL**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:

1. **BERETEAN MIRELA-DIANA**, CNP **2860226303710**, domiciliată în mun. Carei, str.
Progresului, nr. 4, ap. 3, jud. Satu Mare, posesoarea cărții de identitate seria **S.M.** nr. **656595**,
eliberată de SPCLEP Carei la data de 26.01.2017, în nume propriu;

care, după ce a citit / i s-a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar al acestuia.



**În temeiul Art.12. Lit. B. din Legea nr. 36/1995, republicată,
prezentul înscris
SE DECLARĂ AUTENTIC.**

S-a perceput 100 RON onorar notarial + TVA cu chit. nr. HATV-achitat/2023.

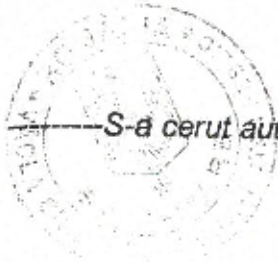
NOTAR PUBLIC
S.S. HATVANI HAJNAL

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 exemplare, de Hatvani Hajnal, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC
HATVANI HAJNAL







DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului înscris: -----



PROCURĂ SPECIALĂ

----- Subsemnata **BERETEAN LIVIA** (identică în CF cu Bereteanu Livia sub punctul B3.1, B5.2), cetatean roman, domiciliată în mun. Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 50, et. III, ap. 10, jud. Maramureș, posesoare a CI seria XM nr. 077430, emisa la data de 27.07.2021 de SPCLEP Baia Mare, CNP 2370223300019, în calitate mandantă, împuternicesc prin prezenta pe d-na. **ROMAN LIVIA-OFELIA**, cetatean roman, domiciliată în mun. Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 50, ap. 10, jud. Maramureș, posesoare a CI seria XM nr. 104722, emisa la data de 04.02.2022 de SPCLEP Baia Mare, CNP 2590309240062, să vândă, cui va crede de cuviință, (cu sau fără credit bancar, inclusiv prin programul Prima Casa I sau II, Noua Casă sau alte variante) la prețul și în condițiile pe care le va stabili mandatară mea, inclusiv cu plata în rate, cu depline puteri, cotele mele din:-----

- imobilul constând din teren intravilan în suprafață de 200 mp, înscris în **CF 109005 Carei**, nr. top 1729/2-Carei, de sub A1, având categoria de folosință curți construcții, și casă, cu nr. Top: 1729/2 Carei de sub A1.1, situate în loc. Carei, str. Zefirului, nr. 4, jud. Satu Mare, dobândite prin moștenire în baza Certificatului de moștenitor 418/10.08.1988 emis de Notariatul de Stat Local Carei, Ordin nr. 119/1994 emis de Prefectura Jud. Satu Mare, Act notarial 190/30.04.2015 emis de NP Hatvani Hajnal, întăbulate sub nr. de încheiere 1087/10.12.1988, 437/20.02.1995, 8632/07.05.2015 emise de OCPI SM - BCPI Carei, putând să semneze la notarul public contractul de vânzare cumpărare.-----

----- În vederea executării prezentului mandat, mandatară mea va face orice fel de cereri și declarații necesare, va semna orice antecontracte de vânzare cumpărare, orice acte adiționale la promisiune, mă va reprezenta cu depline puteri în fața oricăror persoane fizice sau instituții implicate în realizarea prezentului mandat, va depune actele de proprietate precum și toate documentele solicitate pentru încheierea contractului de vânzare cumpărare, va negocia toate clauzele contractului de vânzare cumpărare, prețul se va încasa în numerar sau prin virament bancar în contul mandatarăi, va achita taxele și impozitele aferente, va obține Certificatul fiscal de la primăria competentă, semnând în numele meu și pentru mine contractul de vânzare cumpărare la notarul public, precum și oriunde trebuie o va cere, inclusiv acordul de modificare a termenului semnării contractului de vânzare cumpărare, dacă se va impune, în cazul în care plata prețului va fi în rate va putea, după primirea integrală a prețului, va semna la notarul public declarație de primire a diferenței de preț, inclusiv declarație de radiere a ipotecii legale, va obține acordul de radiere, dacă se impune, semnătura sa fiindu-mi pe deplin opozabilă.-----

----- Mandatară mea este împuternicită să negocieze cu depline puteri toate clauzele antecontractului de vânzare cumpărare dacă este cazul, a actelor adiționale la antecontract, a contractului de vânzare inclusiv cele privind transmiterea proprietății, predarea bunului, garanția de evicțiune și vicii, riscul contractului, să facă dovada calității mele de proprietar, precum și orice alte operațiuni ar fi necesare pentru aducerea la îndeplinire integrală a mandatului.-----

----- În vederea executării prezentului mandat, mandatară mea va face orice fel de cereri și declarații necesare, inclusiv va înregistra imobilul obținut la orice Primărie competentă, mă va reprezenta cu depline puteri în fața oricăror persoane fizice sau instituții implicate în realizarea prezentului mandat (Primăria competentă - direcția de impozite și taxe locale, ANCPI-OCPI competent, Biroul notarial, topograf, etc.), va solicita și va ridica orice document necesar, va solicita notarului public obținerea Extrasului de Carte Funciară pentru autentificare, va depune actele de proprietate precum și toate

PAGINĂ NEUTILIZATĂ

documentele solicitate pentru încheierea contractului de vânzare cumpărare, va negocia toate clauzele contractului de vânzare-cumpărare, va încasa prețul vânzării în modalitatea precizată mai sus, va declara ca este de acord cu transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și cu inafubularea dreptului de proprietate pe numele cumpărătorului, va achita taxele și impozitele aferente, va depune toate actele necesare la Primăria de unde este imobilul, pentru obținerea preempțiunilor de vânzare, semnând în numele meu și pentru mine oriunde trebuința o va cere, semnătura sa fiindu-mi pe deplin opozabilă. -----

----- Dacă pentru îndeplinirea mandatului sau numai pentru o parte a sa, se va invoca faptul că este nevoie de un mandat special sau de o referire explicită pentru o anumită acțiune, eu, mandanta, declar în mod expres ca prezentul mandat cuprinde și asemenea situații.-----

----- Subsemnata declar că mi s-a adus la cunoștință de către notarul public, faptul că este operator de date cu caracter personal, pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, în conformitate cu cerințele Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD) și ale Legii notarilor publici și activității notariale nr. 36/1995 republicată.-----

----- Prezentul mandat este gratuit. -----

----- Declar pe propria mea răspundere că datele de identificare mai sus menționate sunt corecte, că împotriva mea nu s-a luat nici o măsură să ne restrângă capacitatea sau dreptul de dispoziție, înainte de semnarea actului am luat la cunoștință și am citit personal cuprinsul acestuia, i-am înțeles conținutul constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de mine, am înțeles toți termenii juridici întrebuințați, drept pentru care semnez mai jos exemplarele înscrisului în fața notarului public astfel că în caz de litigiu sau alte neînțelegeri ce s-ar ivi din reaua mea credință a părții din acest act sau din declarații false privind conținutul acestui înscris, nu am nici un fel de pretenții, de nici o natură, inclusiv patrimoniale, față de notarul public care a autentificat actul și solicit notarului public autentificarea acestuia conform legii. -----

----- Subsemnata declar că am citit actul, i-am înțeles conținutul și consecințele juridice și că cele cuprinse în act reprezintă voința mea.-----

----- Redactat de Biroul Notarului Public **Vâcla Cristina Maria**, azi, data autentificării în 1 (unu) exemplar original care se păstrează în arhiva biroului notarial. -----

**Mandantă,
BERETEAN LIVIA**

"ROMÂNIA"

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Birou Individual Notarial VACLA CRISTINA MARIA

Licența de funcționare nr. 2041/1804/29.10.2013

Sediul Baia Mare, Bld.Traian, nr.5/16, Jud.Maramures

Tel/Fax 0262-221122 E-mai. birou@notarvacla.ro

O.D.C.P. 1564

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 73
anul 2023, luna ianuarie, ziua 19

---- Eu, Vâcla Cristina Maria, notar public, azi, 19.01.2023, însoțită de **Bodor Yvette Helga**, cetățean român, domiciliată în mun. Baia Mare, str. Frumuseaua, nr. 12, jud. Maramureș, posesoare a CI seria XM nr. 012156 eliberat de SPCLEP Baia Mare la data de 02.12.2019, CNP 2991105245027, secretar delegat al biroului notarial, ne-am deplasat în mun. Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 50, et. III, ap. 10, jud. Maramureș, unde am găsit pe:-----

1. BERETEAN LIVIA, cetatean roman, domiciliată in mun. Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 50, et. III, ap. 10, jud. Maramureș, posesoare a CI seria XM nr. 077430, emisa la data de 27.07.2021 de SPCLEP Baia Mare, CNP 2370223300019, în nume propriu și în calitate de mandantă, bolnav netransportabil, dar pe deplin conștientă, care, după ce a citit actul, **PROCURĂ SPECIALĂ**, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.-----

--- În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, **se declară autentic prezentul înscris**.-----
S-a încasat onorariul în sumă de 120 lei incluzând TVA cu bon fiscal nr.

Notar public,
Vâcla Cristina Maria
L.S.

Secretar,
Bodor Yvette Helga

„Prezentul duplicat s-a întocmit în 2 (două) exemplare, de Vâcla Cristina Maria, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul.”

Notar public,

Cristina Maria
ar public