

HOTĂRÂREA Nr. 140 / 23.05.2022

privind aprobarea majorării valorilor de inventar a mijloacelor fixe, Terenuri, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public

Consiliul local al Municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședința ordinară, la data de 23.05.2022,

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 10180/19.05.2022 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea majorării valorilor de inventar a mijloacelor fixe, Terenuri, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public,

Având în vedere :

Raportul de specialitate nr. 10182/19.05.2022 al Serviciului Patrimoniu Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol.

Raportul de evaluare nr 7821/20.04.2022 a bunurilor imobile – Terenuri, din patrimoniul Municipiului Carei, jud. Satu Mare - domeniul public.

O.G. nr 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare.

O.M.F. nr 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, art. 139 alin.3 lit.g din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă valorile cuprinse în Raportul de evaluare nr 7821/20.04.2022 a bunurilor imobile – Terenuri, din patrimoniul Municipiului Carei, jud. Satu Mare - domeniul public, conform Anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă înregistrarea noilor valori cuprinse în evidențele tehnico-operative ale U.A.T. Municipiul Carei, conform Anexei nr 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Nr. total al consilierilor în funcție – 19

Nr. total al consilierilor prezenți – 16

Nr. total al consilierilor absenți – 3

Voturi pentru - 16

Voturi împotriva -

Abțineri -

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.

Președinte de ședință
 Ujlaki Gábor

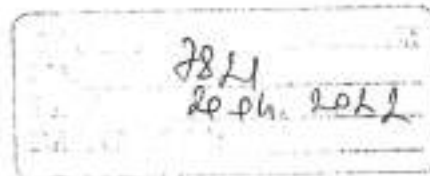


Contrasemnează
 Secretar General al Municipiului Carei
 cj. Adela-Crina OPRITOIU

Carei, 23.05.2022
 Red./Dact. A.C.O./E.R.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.139 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ
 Nr. total al consilierilor în funcție - 19
 Nr. total al consilierilor prezenți - 16
 Nr. total al consilierilor absenți - 3
 Voturi pentru - 16
 Voturi împotriva -
 Abțineri -

Anexa 1



RAPORT DE EVALUARE

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

LUCRARE EFECUATA CONFORM ACHIZIȚIEI SEAP : DA29907520



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

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

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



1. SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării

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

Nr. crt	Nr.Inv.	Denumire teren	Adresa	Nr.CF	Nr.top	Valoare	Evaluare / Reevaluare	Domeniul
1	1063	Teren camin Garnizoana	Str.Eliberarii nr.6	112358	2975/33	196.807,00	Reevaluare	Public
2	1145	Teren af.Centru Social (Cazarma)	Str.Progresului nr.28	101413	101413	500.903,00	Reevaluare	Public
3	1195	Teren af.Monumentului Ostasului Roman	B-ul.25 Octombrie	102819	102819	1.652.718,00	Reevaluare	Public
4	1239	Teren af.Scoala nr.1	Str.1 Decembrie 1918 nr.37	111394	111394	536.764,00	Reevaluare	Public
5	1240	Teren af.Scoala nr.2	Str.Vasile Lucaciu nr.16	110205	110205	416.402,00	Reevaluare	Public
6	1241	Teren af.Liceul Teoretic (Fosta Scoala nr.3)	Str.Ignisului nr.18	100355	100355	1.075.301,00	Reevaluare	Public
7	1242	Teren af.Gradinita nr.1 (Fosta Scoala nr.4)	Str.Agrara nr.1	107487	107487	229.072,00	Reevaluare	Public
8	1246	Teren af.Gradinita nr.7	Str.Traian nr.99	112991	112991	105.866,00	Reevaluare	Public
9	1248	Teren af.Gradinita nr.8	Str.Vilor nr.2	112990	112990	90.620,00	Reevaluare	Public
10	1251	Teren af.Liceul Teoretic	Str.Ignisului nr.20	112869	112869	867.262,00	Reevaluare	Public
11	1252	Teren af.Grup Scolar Iuliu Maniu	Str.Iuliu Maniu nr.20	109811	109811	699.161,00	Reevaluare	Public
12	1263	Teren af.Strand Termal	Str.Vilor nr.55	108314	108314	1.038.207,00	Reevaluare	Public
13	1265	Teren intravilan (Groapa Somos) (cladiri)	Str.Ion Slavici	110312	110312	822.745,00	Reevaluare	Public
14	1268	Teren af.Casa de Cultura	Str.Iuliu Maniu nr.12	103006	103006	299.987,00	Reevaluare	Public
15	1271	Parcul Kossuth	Str.1 Decembrie 1918	103435	103435	286.960,00	Reevaluare	Public
16	1272	Parcul Dendrologic	Str.1 Decembrie 1918 nr.1	111368	111368	10.625.474,00	Reevaluare	Public

17	1280	Teren de joaca copii cart MVI		111224	111224	32.663,00	Reevaluare	Public
18	1281	Teren de joaca copii cart MVII		111217	111217	39.289,00	Reevaluare	Public
19	1466	Teren af.Scoala Ianculesti	Inculesti nr.111	110809	110809	1.325,70	Reevaluare	Public
20	1474	Teren af.Gradinita nr.9	Str.Titulescu nr.2	110197	110197	763,08	Reevaluare	Public
21	1483	Teren af.Scoala Simion Barnutiu (Fosta Scoala nr.10)	Str.Rakoczi Ferenc nr.12	104365	104365	1.041.318,00	Reevaluare	Public
22	1489	Teren af.Spital contagioase	Str.Tireamului nr.17	111372	111372	41.742,00	Reevaluare	Public
23	1492	Teren af.Caminul de batrani	Str.Vlahuta nr.1	104288	104288	51.667,00	Reevaluare	Public
24	1494	Teren Spital Municipal Carei	B-dul 25 Octombrie nr.25	108950	108950	4.495,26	Reevaluare	Public
25	1495	Teren af.Castelul Karolyi	B-ul.25 Octombrie nr.2	106808	106808	212.832,00	Reevaluare	Public
26	1498	Teren af.Turn de Apa vechi	B-ul.25 Octombrie nr.2	104253	104253	46.420,00	Reevaluare	Public
27	1500	Teren af.Piata agroalimentara	Str.Ignisului nr.15	102864	102864	1.036.160,00	Reevaluare	Public
28	1651	Teren langa Helesteu	Calea Armatei Romane	112929	112929	270.178,94	Reevaluare	Public
29	1742	Teren intravilan (Groapa Somos) (copaci)	Str.Grigorescu	110314	110314	212.646,00	Reevaluare	Public
30	1743	Teren intravilan (Groapa Somos) (proiect)	Str.Ion Slavici	110313	110313	2.967.728,00	Reevaluare	Public
31	1746	Teren intravilan af.Manej	B-dul 25 Octombrie nr.2	106302	106302	499.243,00	Reevaluare	Public
32	1748	Teren af.Primaria Carei	Str.1 Decembrie 1918 nr.40	102134	541/1	196.961,00	Reevaluare	Public
33	1749	Teren af.Clubul elevilor	Str.Kaffka Margit nr.6	104551	441; 442	168.250,00	Reevaluare	Public
34	1750	Teren af.Fosta casa de copii	Str.Vasile Lucaciu nr.15	112064	112064	102.195,00	Reevaluare	Public
35	1757	Teren extravilan	Gradina Viilor	100380	100380	513,00	Reevaluare	Public
36	1791	Teren intravilan sat Ianculesti	Cimitir	110885	110885	197.302,00	Reevaluare	Public
37	1830	Teren de joaca copii cart MVI		111226	111226	27.997,00	Reevaluare	Public
38	1831	Teren de joaca copii cart MVI		111206	111206	37.330,00	Reevaluare	Public

39	1832	Teren de joaca copii cart MVI		111211	111211	55.994,00	Reevaluare	Public
40	1840	Teren de joaca copii cart MVII		111201	111201	137.746,00	Reevaluare	Public
41	2220	Teren af.Gradinita nr.1	Str.Progresului nr.8	112989	112989	186.095,84	Reevaluare	Public
42		Teren intravilan af.Gradinita nr.3	Str.Iuliu Maniu nr.6	111479	111479		Evaluare	Public
43		Teren intravilan af.Centru de asis.sociala	Str.Tireamului nr.75	100149	100149		Evaluare	Public

Scopul evaluării.

Prezentul Raport de Evaluare are ca scop estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare, așa cum este definită în *standardului SEV 100*

Prezentul Raport de Evaluare are ca scop estimarea valorii juste a proprietății imobiliare, așa cum este definită în *standardului SEV 100*.

„Valoarea justă este prețul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau plătit pentru a transfera o datorie într-o tranzacție normală între participanții pe piață la data evaluării.”
Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Definiția și aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*. –În vederea înregistrării în evidența contabilă a UAT MUNICIPIUL CAREI –.

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție.

Descrierea proprietății

Conform inspecției efectuate de evaluatori, în baza documentelor atașate la Raport și conform discuțiilor purtate cu reprezentantul Primăriei MUNICIPIULUI CAREI, obiectivul raportului de evaluare este reprezentat de terenuri din patrimonial domeniului PUBLIC al Municipiului Carei.

Accesul

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

Asigurarea cu utilitati

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

- Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor Standardelor
- SEV – 100 “Cadru general” – Standardele de Evaluare;
- SEV 101- “Termenii de referință ai evaluării”- Standardele de Evaluare;
- SEV 102-“Implementarea”- Standardele de Evaluare;
- SEV 103-“Raportarea evaluării”- Standardele de Evaluare;
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – “Drepturi asupra proprietății imobiliare”- Standardele de Evaluare;
- GME 630 Ghidul metodologic de Evaluarea bunurilor imobile. și cadrul legal conform legislației în vigoare.
- STANDARDELE DE EVALUARE EDIȚIA 2020

Cadrul legislative reprezentat de:

- ❖ O.G.nr.81/2003 actualizată–privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice modificările și completările ulterioare .
- ❖ H.G.nr.1553/2003-privind reevaluarea imobilizărilor corporale și stabilirea valorii de intrarea mijloacelor fixe.
- ❖ Ordinul MF3471/2008 - privind reevaluarea activelor fixe din patrimonial instituțiilor publice.
- ❖ ORDONANȚA nr. 3 din 13 ianuarie 2005; ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 103 din 4 octombrie 2007; LEGEA nr. 79 din 8 aprilie 2008.

- Raportul a fost structurat după cum urmează:
- (1) Partea introductivă
- (2) Premisele evaluării - în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării
- (3) Prezentarea datelor - în care sunt prezentate atât proprietatea imobiliară analizată cât și informații de pe piața imobiliară locală
- (4) Analiza datelor - conține aplicarea metodelor de evaluare, rezultatele obținute, reconcilierea rezultatelor și susținerea opiniei evaluatorului
- (5) Anexe - conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport –

Rezultatele evaluării sunt prezentate în tabelul următor:

		curs euro		4,9487						
Nr. crt	Nr. Inv.	Denumire teren	Adresa	Nr. CF	Suprafata mp	Valoare veche	Zona	Pret euro/ mp	Valoare euro	Valoare lei
1	1083	Teren camin Garnizoana	Str. Eliberării nr.6	112358	307	196.807,00 lei	B	53,87 €	16.538,09 €	81.842,05 lei
2	1145	Teren af. Centru Social (Cazarma)	Str. Progresului nr.28	101413	8388	500.903,00 lei	B	53,87 €	451.861,66 €	2.236.127,30 lei
3	1195	Teren af. Monumentului Ostasului Roman	B-ul. 25 Octombrie	102819	14296	1.652.718,00 lei	B	53,87 €	770.233,26 €	3.811.653,33 lei
4	1239	Teren af. Scoala nr.1	Str. 1 Decembrie 1918 nr.37	111394	7214	536.764,00 lei	A	64,53 €	465.519,42 €	2.303.715,95 lei
5	1240	Teren af. Scoala nr.2	Str. Vasile Lucaciu nr.16	110206	4539	416.402,00 lei	B	53,87 €	244.515,93 €	1.210.035,98 lei
6	1241	Teren af. Liceul Teoretic (Fosta Scoala nr.3)	Str. Ignisului nr. 18	100365	11330	1.076.301,00 lei	B	53,87 €	610.347,10 €	3.020.424,69 lei
7	1242	Teren af. Gradinita nr.1 (Fosta Scoala nr.4)	Str. Agrara nr.1	107487	2497	229.072,00 lei	D	26,75 €	66.794,75 €	330.547,18 lei
8	1246	Teren af. Gradinita nr.7	Str. Traian nr.126	112991	1154	105.866,00 lei	C	42,64 €	49.206,56 €	243.508,50 lei
9	1248	Teren af. Gradinita nr.8	Str. Villor nr.2	112990	1528	90.620,00 lei	D	26,75 €	40.874,00 €	202.273,16 lei
10	1261	Teren af. Liceul Teoretic	Str. Ignisului nr.20	112869	9076	867.262,00 lei	B	53,87 €	488.870,25 €	2.419.272,21 lei
11	1252	Teren af. Grup Scolar Iuliu Maniu	Str. Iuliu Maniu nr.20	109811	8468	699.161,00 lei	B	53,87 €	455.171,16 €	2.257.454,22 lei
12	1263	Teren af. Strand Termal	Str. Villor nr.55	108314	11137	1.038.207,00 lei	D	26,75 €	297.914,75 €	1.474.290,72 lei
13	1265	Teren intravilan (Groapa Somos) (clediri)	Str. Ion Slavici	110312	12510	822.745,00 lei	D	26,75 €	334.642,60 €	1.656.045,34 lei
14	1268	Teren af. Casa de Cultura	Str. Iuliu Maniu nr.12	103006	3270	299.987,00 lei	B	53,87 €	176.154,90 €	871.737,75 lei
15	1271	Parcul Kossuth	Str. 1 Decembrie 1918	103435	3128	286.960,00 lei	A	64,53 €	201.849,84 €	998.894,30 lei
16	1272	Parcul Dendrologic	Str. 1 Decembrie 1918 nr.1	111368	91923	10.625.474,00 lei	A	64,53 €	5.931.791,19 €	29.354.655,06 lei
17	1280	Teren de joaca copii cart MVI		111224	350	32.663,00 lei	B	53,87 €	18.854,50 €	93.305,26 lei
18	1281	Teren de joaca copii cart MVII		111217	421	39.289,00 lei	B	53,87 €	22.679,27 €	112.232,90 lei
19	1466	Teren af. Scoala lanculesti	Inculesti nr.111	110809	1934	1.325,70 lei	A	54,53 €	105.461,02 €	521.894,95 lei
20	1474	Teren af. Gradinita nr.9	Str. Titulescu nr.2	110197	280	763,08 lei	B	53,87 €	15.083,60 €	74.644,21 lei
21	1483	Teren af. Scoala Simion Barnutiu (Fosta Scoala nr.10)	Str. Rakoczi Ferenc nr.12	104365	13364	1.041.318,00 lei	B	53,87 €	719.379,98 €	3.559.995,71 lei
22	1489	Teren af. Spital contagioase	Str. Tireamului nr.17	111372	699	41.742,00 lei	B	53,87 €	37.655,13 €	186.343,94 lei
23	1492	Teren af. Caminul de batrani	Str. Vlahuta nr.1	104288	512	51.667,00 lei	D	26,75 €	13.696,00 €	67.777,40 lei
24	1494	Teren Spital Municipal Carei	B-ul. 25 Octombrie nr.25	108950	15671	4.495,26 lei	B	53,87 €	844.196,77 €	4.177.676,56 lei
25	1495	Teren af. Castelul Karolyi	B-ul. 25 Octombrie nr.2	106808	2320	212.832,00 lei	B	53,87 €	124.978,40 €	618.480,61 lei
26	1498	Teren af. Turn de Apa vechi	B-ul. 25 Octombrie nr.2	104253	460	46.420,00 lei	B	53,87 €	24.780,20 €	122.629,78 lei
27	1500	Teren af. Piata agroalimentara	Str. Ignisului nr. 15	102864	9296	1.036.160,00 lei	B	53,87 €	500.775,52 €	2.478.187,82 lei
28	1651	Teren langa Helesteu	Calea Armatei Romane	112929	1242	270.178,94 lei	C	42,64 €	52.958,88 €	262.077,61 lei
29	1742	Teren intravilan (Groapa Somos) (copaci)	Str. Grigorescu	110314	2910	212.646,00 lei	D	26,75 €	77.842,50 €	385.219,18 lei

30	1743	Teren intravilan (Groapa Somos) (proiect)	Str.Ion Slavici	110313	45125	2.967.728,00 lei	D	26,75 €	1.207.093,75 €	5.973.644,84 lei
31	1746	Teren intravilan af.Manej	B-dul 25 Octombrie nr.2	106302	6442	499.243,00 lei	B	53,87 €	293.160,54 €	1.450.783,56 lei
32	1748	Teren af.Primaria Carei	Str.1 Decembrie 1918 nr.40	102134	2147	196.961,00 lei	A	64,63 €	138.545,91 €	685.622,14 lei
33	1749	Teren af.Clubul elevilor	Str.Kafka Margit nr.6	104551	1834	168.250,00 lei	B	53,87 €	98.797,68 €	488.919,58 lei
34	1750	Teren af.Fosta casa de copii	Str.Vasile Lucaciu nr.15	112064	1114	102.195,00 lei	B	53,87 €	60.011,18 €	296.977,33 lei
35	1757	Teren extravilan	Gradina Villor	100380	24	513,00 lei	D	26,75 €	642,00 €	3.177,07 lei
36	1791	Teren intravilan sat Ianculesti	Cimitir	110885	3000	197.302,00 lei	D	26,75 €	80.250,00 €	397.133,18 lei
37	1830	Teren de joaca copii cart MVI		111226	300	27.997,00 lei	B	53,87 €	16.161,00 €	79.975,94 lei
38	1831	Teren de joaca copii cart MVI		111206	400	37.330,00 lei	B	53,87 €	21.548,00 €	106.634,59 lei
39	1832	Teren de joaca copii cart MVI		111211	600	55.994,00 lei	B	53,87 €	32.322,00 €	189.951,88 lei
40	1840	Teren de joaca copii cart MVII		111201	1476	137.746,00 lei	B	53,87 €	79.512,12 €	393.481,63 lei
41	2220	Teren af.Gradinita nr.1	Str.Progresului nr.8	112989	2119	186.095,84 lei	B	53,87 €	114.150,53 €	564.896,73 lei
42		Teren intravilan af.Gradinita nr.3	Str.Iuliu Maniu nr.6	111479	1560		B	53,87 €	84.037,20 €	415.874,89 lei
43		Teren intravilan af.Centru de asis.sociale	Str.Tireamului nr.75	100149	2400		D	26,75 €	64.200,00 €	317.706,54 lei
						total			total	
						27.013.103,82 lei			15.452.058,84 €	76.467.603,58 lei

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

Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- ✓ afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- ✓ analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- ✓ nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- ✓ suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- ✓ analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR
- ✓ evaluatorii au respectat codul deontologic al ANEVAR
- ✓ proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Fogas SERGIU IONEL, în prezența reprezentantului legal din Primăriei Carei.
- ✓ în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorii care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR și a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR având competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorii care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ - ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

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

- ANEXA NR. 1 – FISE DE CALCUL – ABORDAREA PRIN PIATA A UNUI TEREN DE POMP

„evaluator autorizat
Membru titular ANEVAR:
ec. Fogas Emilian Horatiu
Leg 12609



CUPRINS

1. SINTEZA EVALUĂRII

Certificare

2. PREMISELE EVALUĂRII

- 2.1. Obiectul evaluării. Drepturile de proprietate evaluate.
- 2.2. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării
- 2.3. Destinatar și solicitant
- 2.4. Bazele evaluării – Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 2.5. Data evaluării
- 2.6. Data inspecției
- 2.7. Moneda raportului
- 2.8. Sursele de informații
- 2.9. Responsabilitatea față de terți
- 2.10. Clauza de nepublicare
- 2.11. Declarație de conformitate

3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Identificarea proprietății. Descrierea amplasamentului
- 3.2. Analiza pieței imobiliare – piața specifică,

4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

- 4.1 Cea mai bună utilizare
- 4.2. Procedura de evaluare – etape-surse
 - 4.2.1. Abordarea prin metoda COMPARATIEI DE PIATA a TERENULUI

5. REZULTATELE EVALUARII. OPINIA EVALUATORULUI.

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

2. PREMISELE EVALUĂRII

2.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă proprietățile imobiliare terenuri din patrimoniul domeniului public al municipiului CAREL- (conform listei)

Nr. crt	Nr.Inv.	Denumire teren	Adresa	Nr.CF	Nr.top	Valoare	Evaluare / Reevaluare	Domeniul
1	1083	Teren camin Garnizoana	Str.Eliberarii nr.6	112358	2975/33	196.807,00	Reevaluare	Public
2	1145	Teren af.Centru Social (Cazarma)	Str.Progresului nr.28	101413	101413	500.903,00	Reevaluare	Public
3	1195	Teren af.Monumentului Ostasului Roman	B-ul.25 Octombrie	102819	102819	1.652.718,00	Reevaluare	Public
4	1239	Teren af.Scoala nr.1	Str.1 Decembrie 1918 nr.37	111394	111394	536.764,00	Reevaluare	Public
5	1240	Teren af.Scoala nr.2	Str.Vasile Lucaciu nr.16	110205	110205	416.402,00	Reevaluare	Public
6	1241	Teren af.Liceul Teoretic (Fosta Scoala nr.3)	Str.Ignisului nr.18	100355	100355	1.075.301,00	Reevaluare	Public
7	1242	Teren af.Gradinita nr.1 (Fosta Scoala nr.4)	Str.Agrara nr.1	107487	107487	229.072,00	Reevaluare	Public
8	1246	Teren af.Gradinita nr.7	Str.Traian nr.99	112991	112991	105.866,00	Reevaluare	Public
9	1248	Teren af.Gradinita nr.8	Str.Viilor nr.2	112990	112990	90.620,00	Reevaluare	Public
10	1251	Teren af.Liceul Teoretic	Str.Ignisului nr.20	112869	112869	867.262,00	Reevaluare	Public
11	1252	Teren af.Grup Scolar Iuliu Maniu	Str.Iuliu Maniu nr.20	109811	109811	699.161,00	Reevaluare	Public
12	1263	Teren af.Strand Termal	Str.Viilor nr.55	108314	108314	1.038.207,00	Reevaluare	Public
13	1265	Teren intravilan (Groapa Somos) (cladiri)	Str.Ion Slavici	110312	110312	822.745,00	Reevaluare	Public
14	1268	Teren af.Casa de Cultura	Str.Iuliu Maniu nr.12	103006	103006	299.987,00	Reevaluare	Public
15	1271	Parcul Kossuth	Str.1 Decembrie 1918	103435	103435	286.960,00	Reevaluare	Public
16	1272	Parcul Dendrologic	Str.1 Decembrie 1918 nr.1	111368	111368	10.625.474,00	Reevaluare	Public
17	1280	Teren de joaca copii cart MVI		111224	111224	32.663,00	Reevaluare	Public
18	1281	Teren de joaca copii cart MVII		111217	111217	39.289,00	Reevaluare	Public

19	1466	Teren af.Scoala Ianculesti	Inculesti nr.111	110809	110809	1.325,70	Reevaluare	Public
20	1474	Teren af.Gradinita nr.9	Str.Titulescu nr.2	110197	110197	763,08	Reevaluare	Public
21	1483	Teren af.Scoala Simion Barnutiu (Fosta Scoala nr.10)	Str.Rakoczi Ferenc nr.12	104365	104365	1.041.318,00	Reevaluare	Public
22	1489	Teren af.Spital contagioase	Str.Tireamului nr.17	111372	111372	41.742,00	Reevaluare	Public
23	1492	Teren af.Caminul de batrani	Str.Vlahuta nr.1	104288	104288	51.667,00	Reevaluare	Public
24	1494	Teren Spital Municipal Carei	B-dul 25 Octombrie nr.25	108950	108950	4.495,26	Reevaluare	Public
25	1495	Teren af.Castelul Karolyi	B-ul.25 Octombrie nr.2	106808	106808	212.832,00	Reevaluare	Public
26	1498	Teren af.Turn de Apa vechi	B-ul.25 Octombrie nr.2	104253	104253	46.420,00	Reevaluare	Public
27	1500	Teren af.Piata agroalimentara	Str.Ignisului nr.15	102864	102864	1.036.160,00	Reevaluare	Public
28	1651	Teren langa Helesteu	Calea Armatei Romane	112929	112929	270.178,94	Reevaluare	Public
29	1742	Teren intravilan (Groapa Somos) (copaci)	Str.Grigorescu	110314	110314	212.646,00	Reevaluare	Public
30	1743	Teren intravilan (Groapa Somos) (proiect)	Str.Ion Slavici	110313	110313	2.967.728,00	Reevaluare	Public
31	1746	Teren intravilan af.Manej	B-dul 25 Octombrie nr.2	106302	106302	499.243,00	Reevaluare	Public
32	1748	Teren af.Primaria Carei	Str.1 Decembrie 1918 nr.40	102134	541/1	196.961,00	Reevaluare	Public
33	1749	Teren af.Clubul elevilor	Str.Kafka Margit nr.6	104551	441; 442	168.250,00	Reevaluare	Public
34	1750	Teren af.Fosta casa de copii	Str.Vasile Lucaciu nr.15	112064	112064	102.195,00	Reevaluare	Public
35	1757	Teren extravilan	Gradina Viilor	100380	100380	513,00	Reevaluare	Public
36	1791	Teren intravilan sat Ianculesti	Cimitir	110885	110885	197.302,00	Reevaluare	Public
37	1830	Teren de joaca copii cart MVI		111226	111226	27.997,00	Reevaluare	Public
38	1831	Teren de joaca copii cart MVI		111206	111206	37.330,00	Reevaluare	Public
39	1832	Teren de joaca copii cart MVI		111211	111211	55.994,00	Reevaluare	Public
40	1840	Teren de joaca copii cart MVII		111201	111201	137.746,00	Reevaluare	Public
41	2220	Teren af.Gradinita nr.1	Str.Progresului nr.8	112989	112989	186.095,84	Reevaluare	Public
42		Teren intravilan af.Gradinita nr.3	Str.Iuliu Maniu nr.6	111479	111479		Evaluare	Public

43	Teren intravilan af. Centru de asis. sociala	Str. Tireamului nr.75	100149	100149	Evaluare	Public
----	--	--------------------------	--------	--------	----------	--------

2.2. Scopul și instrucțiunile evaluării:

Prezentul Raport de Evaluare are ca scop estimarea valorii juste a proprietăților imobiliare, așa cum este definită în *standardului SEV 100* :

„Valoarea justă este prețul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau plătit pentru a transfera o datorie într-o tranzacție normală între participanții pe piață la data evaluării.”

Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Definiția și aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 Evaluări pentru raportarea financiară. –

În vederea înregistrării în evidența contabilă a UAT MUNICIPIUL CAREI –.

Conform definițiilor și cerințelor:

- ❖ O.G.nr.81/2003 actualizată—privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice modificările și completările ulterioare .
- ❖ H.G.nr.1553/2003-privind reevaluarea imobilizărilor corporale și stabilirea valorii de intrarea mijloacelor fixe.
- ❖ Ordinul MF3471/2008 - privind reevaluarea activelor fixe din patrimonial instituțiilor publice.
- ❖ ORDONANȚA nr. 3 din 13 ianuarie 2005; ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 103 din 4 octombrie 2007; LEGEA nr. 79 din 8 aprilie 2008.
- ❖ STANDARDELE DE EVALUARE ediția 2020 SEV-100-Cadrul general, SEV300 Evaluări pentru raportarea financiară- Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul public.
- ❖ Evaluarea s-a efectuat cu respectarea normelor și a metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Abordările folosite pentru obținerea valorii juste au fost:

- Abordarea prin comparația de piață.

2.3. Destinatar și solicitant :

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

Solicitantul este UAT MUNICIPIUL CAREI.

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

2.4. Bazele evaluării

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

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

Ipoteze:

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ✓ Evaluarea se face în ipoteza ca terenul este liber de construcții.
- ✓ Nu a fost realizată nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorii nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Presupun că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ✓ Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorii se consideră degrevați de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factorii de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea proprietății în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării.
- ✓ Valoarea estimată este valabilă la data evaluării întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ S-a presupus ca legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare ;
- ✓ Evaluatorii consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport;
- ✓ Construcții străzi – sunt elementele componente puse în operă –macadam cilindrat, straturi de asfalt, borduri, pavaje
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- ✓ - Nu există drept de ipotecă asupra proprietății imobiliare

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-au avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorii nu aveau cunoștință la data evaluării ; S-au determinat valori estimative departajate pe zonele de impozitare ale UAT MUNICIPIUL CAREI respectiv A, B, C, D- TERENURILE DIN DOMENIUL PUBLIC FIIND EVALUATE CU ACESTE VALORI în funcție de zonele terenurilor subiect al abordării prin comparația de piața

Ipoteze speciale

- => intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- => evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la imobilul supus evaluării, în afara cazului în care s-au încheiat în prealabil astfel de înțelegeri;
- => nici prezentul raport, nici parti ale sale (metodologia abordată, identitatea evaluatorului s.a.) nu vor fi copiate, transmise, publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorilor;
- => orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- S-au utilizat informații din extrasele de carte funciara, anexe la acestea primite de la O.C.O.T SRL CAREI – privind determinarea lungimii fiecărei străzi.
- la inspecția în teren s-a pus la dispoziția evaluatorului dimensiunile EXTRASE DE CARTE FUNCARA privind dimensiuni ale acestora de către reprezentantul Primăriei domnul OȘAN IOAN ADRIAN ȘEF SERVICIU PATRIMONIU DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI CAREI.
- + pe terenurile respective sunt edificate clădiri și construcții administrative,

Baza de evaluare. Tipul și definiția valorii estimate

Tipul valorii în prezentul raport este estimat prin valoarea de piață. Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020, definiția valorii juste este următoarea „*Valoarea justă este prețul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau plătit pentru a transfera o datorie într-o tranzacție normală între participanții pe piață la data evaluării.*” (SEV 100 Cadrul general)

Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Definiția și aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 Evaluări pentru raportarea financiară. –

2.5. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii septembrie – martie 2022 , data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluatori. Inspectia in teren a fost efectuată in perioada in perioada 3-14.03.2022 Evaluarea a fost efectuată in perioada 15.03.2022-16.04.2022

Data raportului de evaluare este 15.03.2022

2.6. Data inspecției

Inspecția proprietății imobiliare a fost efectuată de către evaluator Fogas Emilian Horatiu, și evaluatorul Fogas Sergiu Ionel în perioada de 03-04 2022, identificarea realizându-se după documentele puse la dispoziția evaluatorilor de către reprezentantii Primăriei MUNICIPIULUI CAREI și după reperatele indicate prin reprezentanți, care poartă întreaga responsabilitate pentru veridicitatea informațiilor pe care le-a furnizat martie 2022.

Informațiile au fost culese în limitele legale permise și cunoștințele evaluatorului, cu posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorii nu aveau cunoștință la data evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

2.7. Moneda Raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și în EUR. Deoarece metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, pentru transpunerea în valută, cursul de schimb utilizat este 4.9487 RON pentru 1 EUR la data de 15.03.2022

Exprimarea în valută a opiniei finale o consider adecvată doar atâta vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării, nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică, etc.)

2.8. Sursele de informații

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare, au fost:

- ✓ Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare, puse la dispoziție de către client;
- ✓ Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentației atașată la Dosarul de înaintare a raportului;
- ✓ Informații preluate din baza de date cu caracter confidențial a evaluatorului, de la alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- ✓ Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate s.a.
- ✓ Informații din baza de date a evaluatorului, cu caracter confidențial.

2.9. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul autorizat din partea clientului; corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluatori sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate;

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

2.10. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat. Nu accept nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.11. Declarație de conformitate

Declaram că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Toate etapele întocmirii prezentului raport de evaluare, de la primirea și acceptarea de evaluator a misiunii de evaluare până la stabilirea Termenilor de referință și redactarea acestui raport s-au respectat prevederile normele din „Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020” și anume:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general);
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 Implementare (IVS 102);
- SEV 103 Raportare (IVS 103);
- SEV 104 Tipuri ale valorii;
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GME 630 Evaluarea bunurilor imobile.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietății

3.1 Identificarea proprietatii

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

3.2 Descrierea juridica

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

Piata privind activele evaluate face parte din piata imobiliara speciala pentru care nu exista o piata in adevaratul sens al cuvintului care sa ofere suficiente informatii in vederea realizarii unei analize comparative axate pe asemanarile si diferentele dintre proprietati si tranzactii care influenteaza valoarea si care au drept consecinta variatii ale preturilor platite pe piata imobiliara.

Avand in vedere cele mai sus mentionate precizam faptul ca in aceste conditii nu poate fi stabilit un raport intre cererea si oferta pentru astfel de active dar s-a utilizat abordarea prin comparatia de piata.

4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

4.1. Cea mai buna utilizare

Cea mai bună utilizare

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

- Casa de tip unifamilială cu regim de înălțime P, P+1-2;
- Instituții și servicii publice cu excepția prestărilor de servicii poluante;

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

- cea mai bună utilizare a terenului liber.

Analiza CMBU pentru terenului liber

În urma analizei de piață și a inspecției în teren efectuate, au rezultat următoarele concluzii : terenul de evaluat are destinație propusă de curți construcții. Au fost emise autorizații de construire case/vile pentru terenurile din aceasta zonă. Utilizarea comercială (spațiu comercial) a construcției este fezabilă financiar, iar pentru că se află într-o zonă de protecție pentru monumentele istorice edificarea unor clădiri comerciale în zonă implică costuri mai mari pentru respectarea prevederilor zonei de protecție, ceea ce duce la neproductivitate maximă,utilizarea rezidentiala fiind interzisa. Deși subiectul evaluat se află în apropiere de zona subcentrală și istorică, utilizarea actuală (rezidențial) este preferată de piață, pentru că se află într-o zonă de protecție pentru monumentele istorice, iar edificarea unor clădiri comerciale în zonă implică costuri mai mari pentru respectarea prevederilor zonei de protecție.

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

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

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

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

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

- abordarea prin comparatia de piata

- ⇒ documentarea, pe baza informațiilor furnizate de către client;
- ⇒ inspectia amplasamentului și a zonei;
- ⇒ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ⇒ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ⇒ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ⇒ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare.
- ⇒ Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR
- ⇒ Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

4.2.1. Abordarea prin metoda comparatiei de piata

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

Proprietatile au o suprafață totală asimilata cu comparabilele utilizate in estimare, care a fost evaluate 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 zonă.

TABEL CUPRINZĂNZÂND COMPARABILELE ANALIZATE ÎN MUNICIPIUL CAREI –VALABILE PENTRU PERIOADA EVALUARII ,MARTIE –APRILIE 2022

NR CRT	SUPRAFAȚA MP	PRET UNITAR EURO	OFERTA /TRANZACTIE	LOCALIZARE /ZONARE/CHELTUIELI DUPĂ ACHIZIȚIE	FRONT STRADAL	UTILITĂȚI	
1	19.000	12	OFERTĂ	DN 19	102	LA 50 M	
2	4.800	27	OFERTĂ	STR SOMEȘ / C DE DARĂMAT RUINĂ	25	PE TEREN	
3	220.000	13	OFERTA	DJ.CĂMIN/D	250	EN.ELECTRICA	
4	558	57	OFERTĂ	KAUFLAND/C	24	PE TEREN	
5	788	30	OFERTA	GRADINA VIILOR/D	42	FARA	
6	528	66	OFERTĂ	STR AGRARĂ/C	18	LA STRADA	
7	1200	25	OFERTĂ	NYULHAT/D	16	LA STRADA	
8	20.000	13	OFERTA	DJ URZICENI/D	100	LA STRADA	
9	896	68	OFERTA	N.BĂLCESCU/B	32	LA STRADA	
10	11.600	17	OFERTA	ESENIN/D	90	LA DISTANȚĂ	

11	542	40	OFERTA	MUNCITORILOR/C	12	LA STRADA	
12	2.250	24	OFERTA	BP HASDEU/D	33	LA DISTANTA	
13	635	47	OFERTA	AGOSTON/C	47	LA STRADA	
14	2.700	52	OFERTA	SOMES/C	28	LA STRADĂ	
15	3.500	60	OFERTA	ALBINELOR/C	20	LA STRADĂ	

Au fost selectionate pentru comparative comparabilele fiind mai apropiate ca supafete de terenurile evaluate au ca zona de locatie a ofertelor similar cu terenurile evaluate.

Comparabilele analizate au fost ajustate, deoarece evaluatorul a intervievat ofertanti, iar acestia au redus prețul cu un procent maxim de 10 %. Procentele sunt obținute în urma raportului dintre primul preț și prețul negociat. Calculul valorii terenului este prezentat în anexa

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

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

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

Condițiile pieței (data evaluării) - toate comparabilele sunt valabile pentru luna martie 2022 (toate sunt verificate telefonic).

Localizare: a fost ajustată cu diverse procente toate comparabilele deoarece are o localizare sub localizarea subiectului sau mai buna ca a subiectului

. Procentele au fost obținute pe baza raționamentului profesional rezultat din analiza pieței și al interviurilor agenților imobiliari.

Suprafața totală teren (m²): Comparabila au fost ajustată cu % deoarece acestea au o suprafață mai mare ca și subiectele evaluate sau mai mica Procentele sunt rezultate al raționamentului profesional, pe baza concluziei că imobilul subiect este în zona mediană al raportului dintre comparabilele.

Deschidere (m): Comparabilele au fost ajustate cu procente deoarece au un raport mult mai slab între deschidere și lungimea terenului sau mai bun. Procent bazat pe baza de raționament profesional în urma analizării pieței și al interviurilor pe care le-a făcut evaluatorul.

Drum acces: Comparabilele au fost ajustate procentual pentru tipul de acces la fiecare fata de subiectela evaluate

Pentru zona A a municipiului sa analizat terenul PARCULUI KOSUTH, pentru zona B terenul Centrului Social, pentru zona C terenul Gradinitei de pe strada Traian nr 126, iar pentru zona D s-a analizat terenul Casei de Batrini de pe strada Vlahuta. Valorile obtinute fiind - 64,53 euro/mp zona A, 53.87 euro/mp zona B , 42,64 euro/mp zona C si 26,75 euro/mp zona D a municipiului.

Concluzie asupra valorii de piață a terenului
curs BNR la 15.03.2022 (lei 1 EURO) - 4,9487 lei/EURO

5. REZULTATELE EVALUARII. OPINIA EVALUATORULUI.

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

curs euro

4.9487

Nr. crt	Nr. Inv.	Denumire teren	Adresa	Nr.CF	Suprafata mp	Valoare veche	Zona	Pret euro/ mp	Valoare euro	Valoare lei
1	1083	Teren camin Garnizoana	Str.Eliberarii nr.6	112358	307	196.807,00 lei	B	63,87 €	16.538,09 €	81.042,05 lei
2	1145	Teren af.Centru Social (Cazarma)	Str.Progresului nr.28	101413	8388	500.903,00 lei	B	63,87 €	451.861,56 €	2.236.127,30 lei
3	1195	Teren af.Monumentului Ostasului Roman	B-ul.25 Octombrie	102819	14298	1.652.718,00 lei	B	63,87 €	770.233,28 €	3.811.653,33 lei
4	1239	Teren af.Scoala nr.1	Str.1 Decembrie 1918 nr.37	111394	7214	636.764,00 lei	A	64,53 €	465.519,42 €	2.303.716,96 lei
5	1240	Teren af.Scoala nr.2	Str.Vasile Lucaciu nr.16	110205	4535	416.402,00 lei	B	63,87 €	244.515,93 €	1.210.035,98 lei
6	1241	Teren af.Liceul Teoretic (Fosta Scoala nr.3)	Str.Ignisului nr.18	100355	11330	1.075.301,00 lei	B	63,87 €	610.347,10 €	3.020.424,69 lei
7	1242	Teren af.Gradinita nr.1 (Fosta Scoala nr.4)	Str.Agrara nr.1	107487	2497	229.072,00 lei	D	26,75 €	66.794,75 €	330.547,18 lei
8	1246	Teren af.Gradinita nr.7	Str.Traian nr.126	112991	1154	105.866,00 lei	C	42,64 €	49.206,66 €	243.508,50 lei
9	1248	Teren af.Gradinita nr.8	Str.Vililor nr.2	112990	1628	90.620,00 lei	D	26,75 €	40.874,00 €	202.273,16 lei
10	1251	Teren af.Liceul Teoretic	Str.Ignisului nr.20	112869	9075	867.262,00 lei	B	63,87 €	488.870,25 €	2.419.272,21 lei
11	1262	Teren af.Grup Scolar Iuliu Maniu	Str.Iuliu Maniu nr.20	109811	8468	699.161,00 lei	B	63,87 €	456.171,16 €	2.257.454,22 lei
12	1263	Teren af.Strand Termal	Str.Vililor nr.55	108314	11137	1.038.207,00 lei	D	26,75 €	297.914,75 €	1.474.290,72 lei
13	1265	Teren intravilan (Groapa Somos) (cladiri)	Str.Ion Slavici	110312	12510	822.745,00 lei	D	26,75 €	334.642,50 €	1.666.045,34 lei
14	1268	Teren af.Casa de Cultura	Str.Iuliu Maniu nr.12	103006	3270	299.987,00 lei	B	63,87 €	176.154,90 €	871.737,75 lei
15	1271	Parcul Kossuth	Str.1 Decembrie 1918	103435	3128	286.960,00 lei	A	64,53 €	201.849,84 €	998.094,30 lei
16	1272	Parcul Dendrologic	Str.1 Decembrie 1918 nr.1	111368	81823	10.625.474,00 lei	A	64,63 €	5.931.791,19 €	29.354.655,06 lei
17	1280	Teren de joaca copii cart MVI		111224	350	32.663,00 lei	B	63,87 €	18.854,50 €	93.305,26 lei
18	1281	Teren de joaca copii cart MVII		111217	421	39.289,00 lei	B	63,87 €	22.679,27 €	112.232,90 lei
19	1466	Teren af.Scoala Ianculesti	Inculesti nr.111	110809	1934	1.325,70 lei	A	64,53 €	105.461,02 €	521.894,95 lei
20	1474	Teren af.Gradinita nr.9	Str.Titulescu nr.2	110197	280	763,08 lei	B	63,87 €	15.083,60 €	74.644,21 lei
21	1483	Teren af.Scoala Simion Barnutiu (Fosta Scoala nr.10)	Str.Rakoczi Ferenc nr.12	104365	13354	1.041.318,00 lei	B	63,87 €	719.379,98 €	3.559.995,71 lei
22	1489	Teren af.Spital contagioase	Str.Tireamului nr.17	111372	699	41.742,00 lei	B	63,87 €	37.655,13 €	186.343,94 lei
23	1492	Teren af.Caminul de batrani	Str.Vlahuta nr.1	104288	512	51.667,00 lei	D	26,75 €	13.695,00 €	67.777,40 lei
24	1494	Teren Spital Municipal Carei	B-dul 25 Octombrie nr.25	108950	15671	4.495,26 lei	B	63,87 €	844.196,77 €	4.177.676,66 lei
25	1495	Teren af.Castelul Karolyi	B-ul.25 Octombrie nr.2	106808	2320	212.832,00 lei	B	63,87 €	124.978,40 €	618.480,61 lei
26	1498	Teren af.Turn de Apa vechi	B-ul.25 Octombrie nr.2	104263	460	46.420,00 lei	B	63,87 €	24.780,20 €	122.629,78 lei
27	1500	Teren af.Piata agroalimentara	Str.Ignisului nr.15	102864	9296	1.036.160,00 lei	B	63,87 €	600.775,52 €	2.478.187,82 lei
28	1651	Teren langa Helesteu	Calea Armatei Romane	112929	1242	270.178,94 lei	C	42,64 €	52.958,88 €	262.077,61 lei
29	1742	Teren intravilan	Str.Grigorescu	110314	2910	212.646,00 lei	D	26,75 €	77.842,50 €	385.219,18 lei

		(Grupa Somos) (copac)				lei				lei
30	1743	Teren intravilan (Grupa Somos) (proiect)	Str.Ion Slavici	110313	45125	2.967.728,00 lei	D	26,75 €	1.207.093,75 €	5.973.544,84 lei
31	1746	Teren intravilan af.Mane)	B-dul 25 Octombrie nr.2	106302	6442	499.243,00 lei	B	53,87 €	293.160,54 €	1.460.763,56 lei
32	1748	Teren af.Primaria Carei	Str.1 Decembrie 1918 nr.40	102134	2147	196.961,00 lei	A	64,53 €	138.545,91 €	685.622,14 lei
33	1749	Teren af.Clubul elevilor	Str.Kaffka Margit nr.6	104551	1834	168.250,00 lei	B	53,87 €	98.797,68 €	488.919,58 lei
34	1750	Teren af.Fosta casa de copii	Str.Vasile Lucaciu nr.15	112064	1114	102.195,00 lei	B	53,87 €	60.011,18 €	296.977,33 lei
35	1757	Teren extravilan	Gradina Vilor	100380	24	513,00 lei	D	26,75 €	642,00 €	3.177,07 lei
36	1791	Teren intravilan sat lanculesti	Cimitir	110885	3000	197.302,00 lei	D	26,75 €	80.250,00 €	397.133,18 lei
37	1830	Teren de joaca copii cart MVI		111226	300	27.997,00 lei	B	53,87 €	16.161,00 €	79.975,94 lei
38	1831	Teren de joaca copii cart MVI		111206	400	37.330,00 lei	B	53,87 €	21.548,00 €	106.634,69 lei
39	1832	Teren de joaca copii cart MVI		111211	600	55.994,00 lei	B	53,87 €	32.322,00 €	159.951,88 lei
40	1840	Teren de joaca copii cart MVII		111201	1476	137.746,00 lei	B	53,87 €	79.512,12 €	393.481,63 lei
41	2220	Teren af.Gradinita nr.1	Str.Progresului nr.8	112989	2119	186.096,84 lei	B	53,87 €	114.150,53 €	564.896,73 lei
42		Teren intravilan af.Gradinita nr.3	Str.Juliu Maniu nr.6	111479	1660		B	53,87 €	84.037,20 €	415.874,89 lei
43		Teren intravilan af.Centru de asis.sociale	Str.Tireamului nr.75	100149	2400		D	26,75 €	64.200,00 €	317.706,54 lei
						27.013.103,82 total lei			15.452.058,84 total €	76.467.603,58 total lei

Valoarea urmarita a activelor, adica estimarea valorii activelor asa cum a fost aceasta definita in cadrul lucrarii, este data de valoarea obtinuta prin abordarea prin comparatia de piata la preturile curente de la data evaluarii o copie exacta a activului evaluat) si care tine seama de deprecierea din cauze externe.

In aceste ipoteze, opinia evaluatorului este ca, la data efectuării lucrării și în condițiile prezentate și analizate, valoarea este conform tabelului prezentat mai sus

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

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

Evaluator AUTORIZAT
ec. Fogas Emilian Horatiu
Membru ANEVA



Președinte de ~~sedință~~
Ujlaki Gábor

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

Anexa la hotărârea nr.....

Nr. crt	Nr. Inventar	Denumire teren	Adresa	Nr.CF	Nr.top	Valoarea de inventar	Diferenta din reevaluare	Valoarea evaluata	Domeniul
1	1083	Teren camin Garnizoana	Str.Elberarii nr.6	112358	2975/33	196.807,00	-114.964,95	81.842,05	Public
2	1145	Teren af.Centru Social (Cazarma)	Str.Progresului nr.28	101413	101413	500.903,00	1.735.224,30	2.236.127,30	Public
3	1195	Teren af.Monumentului Ostașului Roman	B-ul.25 Octombrie	102819	102819	1.652.718,00	2.158.935,33	3.811.653,33	Public
4	1239	Teren af.Scoala nr.1	Str.1 Decembrie 1918 nr.37	111394	111394	536.764,00	1.766.951,95	2.303.715,95	Public
5	1240	Teren af.Scoala nr.2	Str.Vasile Lucaciu nr.16	110205	110205	416.402,00	793.633,98	1.210.035,98	Public
6	1241	Teren af.Liceul Teoretic (Fosta Scoala nr.3)	Str.Ignisului nr.18	100355	100355	1.075.301,00	1.945.123,69	3.020.424,69	Public
7	1242	Teren af.Gradinuta nr.1 (Fosta Scoala nr.4)	Str.Agrara nr.1	107487	107487	229.072,00	101.475,18	330.547,18	Public
8	1246	Teren af.Gradinuta nr.7	Str.Traian nr.99	112991	112991	105.866,00	137.642,50	243.508,50	Public
9	1248	Teren af.Gradinuta nr.8	Str.Vilor nr.2	112990	112990	90.620,00	111.653,16	202.273,16	Public
10	1251	Teren af.Liceul Teoretic	Str.Ignisului nr.20	112869	112869	867.262,00	1.552.010,21	2.419.272,21	Public
11	1252	Teren af.Grup Scolar Iuliu Maniu	Str.Iuliu Maniu nr.20	109811	109811	699.161,00	1.558.293,22	2.257.454,22	Public
12	1263	Teren af.Strand Termal	Str.Vilor nr.55	108314	108314	1.038.207,00	436.083,72	1.474.290,72	Public
13	1265	Teren intravilan (Groapa Somos) (ciadin)	Str.Ion Slavici	110312	110312	822.745,00	833.300,34	1.656.045,34	Public
14	1268	Teren af.Casa de Cultura	Str.Iuliu Maniu nr.12	103006	103006	299.967,00	571.750,75	871.737,75	Public
15	1271	Parcul Kossuth	Str.1 Decembrie 1918	103435	103435	286.960,00	711.934,30	998.894,30	Public
16	1272	Parcul Dendrologic	Str.1 Decembrie 1918 nr.1	111368	111368	10.625.474,00	18.729.181,06	29.354.655,06	Public
17	1280	Teren de joaca copii cart MVI		111224	111224	32.663,00	60.642,26	93.305,26	Public
18	1281	Teren de joaca copii cart MVII		111217	111217	39.289,00	72.943,90	112.232,90	Public
19	1466	Teren af.Scoala Ianculesti	Inculesti nr.111	110909	110909	1.325,70	520.569,25	521.894,95	Public
20	1474	Teren af.Gradinuta nr.9	Str.Titulescu nr.2	110197	110197	763,08	73.881,13	74.644,21	Public
21	1483	Teren af.Scoala Simion Barnuti (Fosta Scoala nr.10)	Str.Rakocz Ferenc nr.12	104365	104365	1.041.318,00	2.518.677,71	3.559.995,71	Public
22	1489	Teren af.Spital contagioase	Str.Tireamului nr.17	111372	111372	41.742,00	144.601,94	186.343,94	Public
23	1492	Teren af.Caminul de batrani	Str.Vlahuta nr.1	104288	104288	51.667,00	16.110,40	67.777,40	Public
24	1494	Teren Spital Municipal Carei	B-ul.25 Octombrie nr.25	108950	108950	4.495,26	4.173.181,30	4.177.676,56	Public
25	1495	Teren af.Castelul Karolyi	B-ul.25 Octombrie nr.2	106808	106808	212.832,00	405.648,61	618.480,61	Public
26	1498	Teren af.Turn de Apa vechi	B-ul.25 Octombrie nr.2	104253	104253	46.420,00	76.209,78	122.629,78	Public
27	1500	Teren af.Piata agroalimentara	Str.Ignisului nr.15	102864	102864	1.036.160,00	1.442.027,82	2.478.187,82	Public

Nr. crt	Nr. Inventar	Denumire teren	Adresa	Nr.CF	Nr.top	Valoare de inventar	Diferenta din reevaluare	Valoarea evaluata	Domeniul
28	1651	Teren langa Hellesteu	Calea Armatei Romane	112929	112929	270.178,94	-8.101,33	262.077,61	Public
29	1742	Teren intravilan (Groapa Sornos) (copaci)	Str.Grigorescu	110314	110314	212.646,00	172.573,18	385.219,18	Public
30	1743	Teren intravilan (Groapa Sornos) (proiect)	Str.Ion Slavici	110313	110313	2.967.728,00	3.005.816,84	5.973.544,84	Public
31	1746	Teren intravilan af. Manej	B-dul 25 Octombrie nr.2	106302	106302	499.243,00	951.520,56	1.450.763,56	Public
32	1748	Teren af. Primaria Carei	Str.1 Decembrie 1918 nr.40	102134	541/1	196.961,00	488.661,14	685.622,14	Public
33	1749	Teren af. Clubul elevilor	Str.Karafka Margit nr.6	104551	441: 442	168.250,00	320.669,58	488.919,58	Public
34	1750	Teren af. Fosta casa de copii	Str.Vasile Lucaciu nr.15	112064	112064	102.195,00	194.782,33	296.977,33	Public
35	1757	Teren extravilan	Gradina Villor	100380	100380	513,00	2.664,07	3.177,07	Public
36	1791	Teren intravilan sat lanculesti	Cimlir	110885	110885	197.302,00	199.831,18	397.133,18	Public
37	1830	Teren de joaca copii cart MVI		111226	111226	27.997,00	51.978,94	79.975,94	Public
38	1831	Teren de joaca copii cart MVI		111206	111206	37.330,00	69.304,59	106.634,59	Public
39	1832	Teren de joaca copii cart MVI		111211	111211	55.994,00	103.957,88	159.951,88	Public
40	1840	Teren de joaca copii cart MVII		111201	111201	137.746,00	255.735,63	393.481,63	Public
41	2220	Teren af. Gradinita nr.1	Str.Progresului nr.8	112989	112989	186.095,84	378.800,89	564.896,73	Public
42		Teren intravilan af. Gradinita nr.3	Str.Iuliu Maniu nr.6	111479	111479	0,00	415.874,89	415.874,89	Public
43		Teren intravilan af. Centru de asis. sociala	Str.Tireamului nr.75	100149	100149	0,00	317.706,54	317.706,54	Public
TOTAL						27.013.103,82	49.454.499,76	76.467.603,58	

Președinte de ședință
Ujlaki Gábor



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