

HOTĂRÂREA Nr. 142 / 23.05.2022

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

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

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 10237/20.05.2022 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea majorării valorilor de inventar a mijloacelor fixe, Terenuri, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul privat,

Având în vedere :

Raportul de specialitate nr. 10239/20.05.2022 al Serviciului Patrimoniu Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol.

Raportul de evaluare nr 7819/20.04.2022 a bunurilor imobile – Terenuri, din patrimoniul Municipiului Carei, jud. Satu Mare - domeniul privat.

Referatele comisiilor de specialitate, precum și discuțiile purtate în cadrul ședinței,

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 7819/20.04.2022 a bunurilor imobile – Terenuri, din patrimoniul Municipiului Carei, jud. Satu Mare - domeniul privat, conform Anexei 1, 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 -

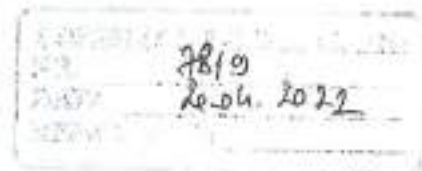
- Art.2.** Se aprobă înregistrarea noilor valori cuprinse în evidențele tehnico-operative ale U.A.T. Municipiul Carei, conform Anexei nr 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Primarul Municipiului Carei, prin aparatul de specialitate va asigura ducerea la îndeplinire a prezentei 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.

Contrasemnează
Președinte de ședință  **Secretar General al Municipiului Carei**
 Ujlaki Gábor **cj. Adela-Crina OPRITOIU**

Carei, 23.05.2022
 Red./Daet, 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 nr. 1



RAPORT DE EVALUARE

**BUNURI IMOBILE- TERENURI DIN PATRIMONIUL DOMENIULUI PRIVAT
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 EVALUARII

Obiectul evaluării

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

Nr. crt	Nr. Inv.	Denumire teren	Adresa	Nr.CF	Valoare	Evaluare /Reevaluare	Domeniu I
1	1613 a	Pasune Sat Ianculesti	Ianculesti	107696	75.639,00	Reevaluare	Privat
2	1755	Teren af.Blocuri sociale B2S1; B3S1; B3S2	Str.Tireamului nr.86	107057	670.347,00	Reevaluare	Privat
3	1756	Teren af.Blocuri ANL	Str.Tireamului nr.86	105275	238.866,00	Reevaluare	Privat
4	1795	Teren intravilan	Calea Armatei Romane	109625	24.597,00	Reevaluare	Privat
5	1796	Teren intravilan	Calea Armatei Romane	109626	25.386,00	Reevaluare	Privat
6	1797	Teren intravilan	Calea Armatei Romane	109627	13.152,00	Reevaluare	Privat
7	1798	Teren intravilan	Calea Armatei Romane	109628	10.886,00	Reevaluare	Privat
8	1799	Teren intravilan	Calea Armatei Romane	109265	820.865,00	Reevaluare	Privat
9	1881	Teren intravilan af. Sala de Sport	Str.Iuliu Maniu nr.21A	112192	988.140,00	Reevaluare	Privat
10	1883	Teren af.Bloc ANL nou (in constructie)	Str.Tireamului	112081	488.590,00	Reevaluare	Privat
11	1884	Teren af.Bloc ANL nou (in constructie)	Str.Tireamului	112082	597.166,00	Reevaluare	Privat
12	5108	Teren intravilan	Cal.Armatei Romane	112680	3.229,10	Reevaluare	Privat

Scopul evaluării.

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

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

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

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

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

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 domeniului PRIVAT al Municipiului Carei

Accesul

Accesul la activele evaluate se poate efectua cu mijloace auto din arterele rutiere locale.

Asigurarea cu utilități

Amplasamentele, respectiv străzile sunt dotate cu utilități (energie electrică, apă, gaz, canal pluvial).

Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor Standardelor

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- STANDARDELE DE EVALUARE EDIȚIA 2021
- și cadrul legal conform legislației în vigoare.

• **STANDARDELE DE EVALUARE EDIȚIA 2020 cu indicia actualizati pentru 2021-2022**

Cadrul legislative reprezentat de :

- ❖ O.G.nr.81/2003 actualizată—privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice modificările și completările ulterioare .
- ❖ H.G.nr.1553/2003—privind reevaluarea 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:

Nr. crt.	Nr. Inv.	Denumire teren	Adresa	Nr. CF	suprafata mp	Valoare veche	Zona	Pret euro/mp	Valoare euro	Valoare lei
1	1613a	Pasune Sat Ianculesti	Ianculesti	107696	63600	75.639,00	Pasune	0,30 €	19.080 €	94.421 lei
2	1755	Teren af. Blocuri sociale B2S1; B3S1; B3S2	Str. Tiramului nr.85	107057	12348	670.347,00	D	26,75 €	330.309 €	1.634.600 lei
3	1756	Teren af. Blocuri ANL	Str. Tiramului nr.86	105275	4000	238.868,00	D	26,75 €	107.000 €	529.511 lei
4	1795	Teren intravilan	Calea Armatei Romane	108625	374	24.597,00	D	26,75 €	10.005 €	49.509 lei
5	1798	Teren intravilan	Calea Armatei Romane	109626	386	25.386,00	D	26,75 €	10.326 €	51.088 lei
6	1797	Teren intravilan	Calea Armatei Romane	109627	200	13.152,00	D	26,75 €	5.350 €	26.476 lei
7	1798	Teren intravilan	Calea Armatei Romane	109628	331	10.986,00	D	26,75 €	8.854 €	43.817 lei
8	1799	Teren intravilan	Calea Armatei Romane	109265	13746	820.865,00	D	26,75 €	367.705 €	1.819.664 lei
9	1881	Teren intravilan af. Sala de Sport	Str. Iuliu Maniu nr.21A	112192	11968	988.140,00	B	53,87 €	644.716 €	3.190.507 lei
10	1883	Teren af. Bloc ANL nou (in constructie)	Str. Tiramului	112081	9000	488.590,00	D	26,75 €	240.750 €	1.191.400 lei
11	1884	Teren af. Bloc ANL nou (in constructie)	Str. Tiramului	112082	11000	597.166,00	D	26,75 €	294.250 €	1.456.155 lei
12	5108	Teren intravilan	Cal. Armatei Romane	112680	1000	3.229,10	D	26,75 €	26.750 €	132.378 lei
					total	3.956.863,10		total	2.065.095 €	10.219.535 lei



 Evaluator
 Membru
 ec. Fog
 LEG. I

Certificare

Prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

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

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR.

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

Evaluatorii care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la 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 EVALUARII UNUI TEREN

Fogas 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 EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI.

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

2. PREMISELE EVALUĂRII

2.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate

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

Nr.Inv.	Denumire teren	Adresa	Nr.CF	Valoare	Evaluare /Reevaluare	Domeniul
1613a	Pasune Sat Ianculesti	Ianculesti	107696	75.639,00	Reevaluare	Privat
1755	Teren af.Blocuri sociale B2S1; B3S1; B3S2	Str.Tireamului nr.86	107057	670.347,00	Reevaluare	Privat
1756	Teren af.Blocuri ANL	Str.Tireamului nr.86	105275	238.866,00	Reevaluare	Privat
1795	Teren intravilan	Calea Armatei Romane	109625	24.597,00	Reevaluare	Privat
1796	Teren intravilan	Calea Armatei Romane	109626	25.386,00	Reevaluare	Privat
1797	Teren intravilan	Calea Armatei Romane	109627	13.152,00	Reevaluare	Privat
1798	Teren intravilan	Calea Armatei Romane	109628	10.885,00	Reevaluare	Privat
17.	Teren intravilan	Calea Armatei Romane	109265	820.865,00	Reevaluare	Privat
1881	Teren intravilan af. Sala de Sport	Str.Iuliu Maniu nr.21A	112192	988.140,00	Reevaluare	Privat
1883	Teren af.Bloc ANL nou (in constructie)	Str.Tireamului	112081	488.590,00	Reevaluare	Privat
1884	Teren af.Bloc ANL nou (in constructie)	Str.Tireamului	112082	597.166,00	Reevaluare	Privat
5108	Teren intravilan	Cal.Armatei Romane	112680	3.229,10	Reevaluare	Privat

2.2. Scopul și instrucțiunile evaluării:

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

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

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

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

Valoarea justă estimată este obținută în vederea înregistrării în evidența contabilă a UAT MUNICIPIUL CAREI –.

Cu privire la definițiile și cerințele:

- ❖ 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-Cadru 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.

Solicitant este UAT MUNICIPIUL CAREI.

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

2.4. Bazele evaluării

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

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

Ipoteze:

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

D- TERENURILE DIN DOMENIUL PRIVAT FIIND EVALUATE CU ACESTE VALORI – ULTERIOR FIIND APLICATE TUTUROR TERENURILOR DIN ZONELE SUBIECTELOR ANALIZATE

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 distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- S-au utilizat informații din extrasele de carte funciara, anexe la acestea primite de la O.C.O.T SRL CAREI –privind determinarea lungimii fiecărei străzi.

- la inspecția în teren s-a pus la dispoziția evaluatorului dimensiunile EXTRASE DE CARTE FUNCIARA privind dimensiuni ale acestora de către reprezentantul Primăriei domnul OȘAN IOAN ADRIAN ȘEF SERVICIU PATRIMONIU DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI CAREI.
+ pe terenurile respective sunt edificate cladiri 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. Inspecția în teren a fost efectuată în perioada în perioada 3-14 .03 .2022
Evaluarea a fost efectuată în 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 martie-aprilie 2022, identificarea realizându-se după documentele puse la dispoziția evaluatorilor de către reprezentanții 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, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorii nu avea cunoștință la data evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

2.7. Moneda Raportului

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

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

2.8. Sursele de informații

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare, au fost:
✓ Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare, puse la dispoziție de către client;

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

2.9. Responsabilitatea față de terți

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

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

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

2.10. Clauza de nepublicare

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

2.11. Declarație de conformitate

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

Toate etapele întocmirii prezentului raport de evaluare, de la primirea și acceptarea de evaluator a comisionului 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 CAREL- (conform listei)

Nr. crt	Nr.Inv.	Denumire teren	Adresa	Nr.CF	Valoare	Evaluare /Reevaluare	Domeniu
1	1613a	Pasune Sat Ianculesti	Ianculesti	107696	75.639,00	Reevaluare	Privat
2	1755	Teren af.Blocuri sociale B2S1; B3S1; B3S2	Str.Tireamului nr.86	107057	670.347,00	Reevaluare	Privat
	1756	Teren af.Blocuri ANL	Str.Tireamului nr.86	105275	238.866,00	Reevaluare	Privat
4	1795	Teren intravilan	Calea Armatei Romane	109625	24.597,00	Reevaluare	Privat
5	1796	Teren intravilan	Calea Armatei Romane	109626	25.386,00	Reevaluare	Privat
6	1797	Teren intravilan	Calea Armatei Romane	109627	13.152,00	Reevaluare	Privat
7	1798	Teren intravilan	Calea Armatei Romane	109628	10.886,00	Reevaluare	Privat
8	1799	Teren intravilan	Calea Armatei Romane	109265	820.865,00	Reevaluare	Privat
9	1881	Teren intravilan af. Sala de Sport	Str.Iuliu Maniu nr.21A	112192	988.140,00	Reevaluare	Privat
10	1883	Teren af.Bloc ANL nou (in constructie)	Str.Tireamului	112081	488.590,00	Reevaluare	Privat
	1884	Teren af.Bloc ANL nou (in constructie)	Str.Tireamului	112082	597.166,00	Reevaluare	Privat
12	5108	Teren intravilan	Cal.Armatei Romane	112680	3.229,10	Reevaluare	Privat

3.2 Descrierea juridica

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

Piata privind activele evaluate fac parte din piata imobiliara speciala pentru care nu exista o piata in devaratul sens al cuvintului care sa ofere suficiente informatii in vederea realizarii unei analize comparative xate pe asemanarile si diferentele dintre proprietati si tranzactii care influenteaza valoarea si care au drept onsecinta 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 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 in cadrul lucrarii. Abordările utilizate sunt:

- abordarea prin comparatia de piata
 - ⇒ documentarea, pe baza informațiilor furnizate de către client;
 - ⇒ inspecția amplasamentului și a zonei;
 - ⇒ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
 - ⇒ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
 - ⇒ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
 - ⇒ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare.
 - ⇒ Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de catre 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 "Valoarea 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 de teren asimilata comparabilelor, 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 zonă.

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

NR	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 comparatie 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 anexe

Drept de proprietate - toate comparabilele au drept de proprietate deplin, fără restricții sau alte forme de încălțări 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 subieectului

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

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

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

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. Valorle 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 I EURO) - 4.9487 ei/EURO

5. REZULTATELE EVALUĂRII ȘI OPINIA EVALUATORULUI.

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate anterior și în fișa de evaluare a terenurilor au fost obținute următoarele valori:
curs valutar 4,9487

Nr.crt	Nr.Inv.	Denumire teren	Adresa	Nr.CF	suprafata mp	Valoare veche	Zona	Pret euro/mp	Valoare euro	Valoare lei
1	1613a	Pasune Sat Ianculesii	Ianculesii	107696	63600	75.639,00	Pasune	0,30 €	19.080 €	94.421 lei
2	1755	Teren af.Blocuri sociale B2S1; B3S1; B3S2	Str.Tireamului nr.86	107057	12348	670.347,00	D	26,75 €	330.309 €	1.634.600 lei
3	1756	Teren af.Blocuri ANL	Str.Tireamului nr.86	105275	4000	238.866,00	D	26,75 €	107.000 €	529.511 lei
4	1795	Teren intravilan	Calea Armatei Romane	109625	374	24.597,00	D	26,75 €	10.005 €	49.509 lei
5	1796	Teren intravilan	Calea Armatei Romane	109626	386	25.386,00	D	26,75 €	10.326 €	51.098 lei
6	1797	Teren intravilan	Calea Armatei Romane	109627	200	13.152,00	D	26,75 €	5.350 €	26.476 lei
7	1798	Teren intravilan	Calea Armatei Romane	109628	331	10.885,00	D	26,75 €	8.854 €	43.817 lei
8	1799	Teren intravilan	Calea Armatei Romane	109265	13746	820.865,00	D	26,75 €	367.706 €	1.819.664 lei
9	1881	Teren intravilan af. Sala de Sport	Str.Iuliu Maniu nr.21A	112192	11968	988.140,00	B	53,87 €	644.716 €	3.190.507 lei
10	1883	Teren af.Bloc ANL nou (în construcție)	Str. Tireamului	112081	9000	488.590,00	D	26,75 €	240.750 €	1.191.400 lei
11	1884	Teren af.Bloc ANL nou (în construcție)	Str. Tireamului	112082	11000	597.166,00	D	26,75 €	294.250 €	1.456.155 lei
12	5108	Teren intravilan	Cel.Armatei Romane	112680	1000	3.229,10	D	26,75 €	26.750 €	132.378 lei
					total	3.956.863,10		total	2.065.095 €	10.219.535 lei

Valoarea urmarita a activelor, adica estimarea valorii activelor asa cum a fost aceasta defnita în cadrul lucrării, este data de valoarea obtinuta prin abordarea prin comparatia de piata la preturile curente de la data evaluării o copie exacta a activului evaluat) și care tine seama de deprecierea din cauze externe.

În 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 subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Evaluator AUTORIZAT
ec. Fogas Emilian Horatiu
Membbru ANEVAR



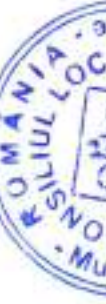
Președinte de ședință
Ujlaki Gábor

Contrasemnează
Secretar General al Municipiului Carei
Adela-Crina OPRITOIU



Anexa la hotărârea nr.....

Nr.crt	Nr.Inv.	Denumire teren	Adresa	Nr.CF	Nr.top	Valoare de inventar	Diferenta din reevaluare	Valoarea evaluata	Domeniul
1	1613a	Pasune Sat Ianculesti	Ianculesti	107696	107696	75.639,00	18.782,00	94.421,00	Privat
2	1755	Teren af.Blocuri sociale B2S1; B3S2	Str.Tireamului nr.86	107057	107057	670.347,00	964.253,00	1.634.600,00	Privat
3	1756	Teren af.Blocuri ANL	Str.Tireamului nr.86	105275	105275	238.866,00	290.645,00	529.511,00	Privat
4	1795	Teren intravilan	Calea Armatei Romane	109625	109625	24.597,00	24.912,00	49.509,00	Privat
5	1796	Teren intravilan	Calea Armatei Romane	109626	109626	25.386,00	25.712,00	51.098,00	Privat
6	1797	Teren intravilan	Calea Armatei Romane	109627	109627	13.152,00	13.324,00	26.476,00	Privat
7	1798	Teren intravilan	Calea Armatei Romane	109628	109628	10.886,00	32.931,00	43.817,00	Privat
8	1799	Teren intravilan	Calea Armatei Romane	109265	649717	820.865,00	998.799,00	1.819.664,00	Privat
9	1881	Teren intravilan af. Sala de Sport	Str.Iuliu Maniu nr.21A	112192	112192	988.140,00	2.202.366,00	3.190.506,00	Privat
10	1883	Teren af.Bloc ANL nou (in constructie)	Str.Tireamului	112081	112081	488.590,00	702.810,00	1.191.400,00	Privat
11	1884	Teren af.Bloc ANL nou (in constructie)	Str.Tireamului	112082	112082	597.166,00	858.989,00	1.456.155,00	Privat
12	5108	Teren intravilan	Cal. Armatei Romane	112680	112680	3.229,10	129.148,90	132.378,00	Privat
						TOTAL	6.262.671,90	10.219.535,00	



Președinte de ședință
Ujlaki Gábor

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