

HOTĂRÂREA Nr. 63 / 09.03.2022

pentru modificarea și completarea HCL nr 198/2018 privind trecerea din domeniul public al municipiului Carei în domeniul public al Statului Român și în administrarea Ministerului Sănătății prin Serviciul de Ambulanță Jud. Satu Mare, a imobilului, clădire identificat în C.F. 111373 Carei sub nr cad. 111373-C1, anexă garaje, în suprafață de 176 mp și a terenului în suprafață de 1105 mp situat în Carei, str. Tireamului nr. 17

Consiliul local al Municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință extraordinară, la data de 09.03.2022

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 4720/08.03.2022 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune modificarea și completarea HCL nr 198/2018 privind trecerea din domeniul public al municipiului Carei în domeniul public al Statului Român și în administrarea Ministerului Sănătății prin Serviciul de Ambulanță Jud. Satu Mare, a imobilului, clădire identificat în C.F. 111373 Carei sub nr cad. 111373-C1, anexă garaje, în suprafață de 176 mp și a terenului în suprafață de 1105 mp situat în Carei, str. Tireamului nr. 17,

Referatul de specialitate nr 4725/09.03.2022 al Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol, prin care propune :

- oportunitatea modificării HCL 198/2018 prin aprobarea Raportului de Evaluare nr.2383/04.02.2022 privind evaluarea imobilului-teren în suprafață de 1105 mp identificat în CF 111373 nr.cad. 111373 în valoare de 109.300,00 RON și a imobilului-construcție „Anexa garaje P” în suprafață de 176 mp identificat în CF 111373 nr.cad. 111373-C1 în valoare de 15.862,00 RON situat pe Str.Tireamului nr.17,
- oportunitatea anulării protocolului de predare-primire nr.2527/17.05.2021 și a procesului verbal nr.2728/17.05.2021,
- oportunitatea de a transfera imobilul-teren identificat în CF 111373 nr.cad.111373 în suprafață de 1105 mp și a imobilului-construcție „Anexa garaje P” în suprafață de 176 mp identificat în CF 111373 nr.cad. 111373-C1 situat pe Str.Tireamului nr.17, din domeniul public al municipiului Carei în domeniul public al Statului Român și în administrarea Ministerului Sănătății prin Serviciul de Ambulanță Jud.Satu Mare prezentate în Anexa nr.1.

Văzând : HCL nr 198/2018,

Văzând adresa Serviciului de Ambulanță Satu Mare nr 6424/2021, înregistrată la Primăria Municipiului Carei cu nr 21562/2021 precum și adresa Ministerului Sănătății nr 17762/2021, Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 2383/04.02.2022, Protocolul de predare primire nr 2527/17.05.2021, Procesul verbal nr 2728/17.05.2021, CF 111373 Carei, Fișa mijlocului fix,

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

Nr. total al consilierilor în funcție - 17

Nr. total al consilierilor prezenți - 17

Nr. total al consilierilor absenți -

Voturi pentru - 17

Voturi împotriva -

Abțineri -

Referatele comisiilor de specialitate, precum și discuțiile purtate în cadrul ședinței,
În temeiul art.293 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și
completările ulterioare,

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, alin.6 lit.a, alin.7 lit.c și art.139 alin. 3 lit. g din OUG nr.
57/2019, privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Raportul de evaluare pentru imobilele teren cu construcție din domeniul public al Municipiului Carei, jud Satu Mare, CF 111373, 111373-C1, situate în Carei str. Tireamului nr 17, cu valoarea de 125.162 lei, din care valoare teren 109.300 lei, valoare construcție 15.862 lei, Anexa 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă modificarea și completarea Art.1 al HCL 198/2018, după cum urmează :

*Se aprobă trecerea din domeniul public al Municipiului Carei în domeniul public al Statului Român și în administrarea Ministerului Sănătății prin Serviciul de Ambulanță Jud. Satu Mare, a imobilului, construcție identificat în C.F. 111373 Carei sub nr cad. 111373-C1, anexă garaje, în suprafață de 176 mp și a terenului aferent C.F. 111373 Carei sub nr cad. 111373, în suprafață de 1105 mp situat în Carei, str. Tireamului nr. 17, având elementele de identificare din Anexa 1 la prezenta Hotărâre.
Începând cu data emiterii prezentei încetează interesul public local cu privire la imobilele identificate în Anexa 2 la prezenta Hotărâre.*

Art.3. Se aprobă anularea Protocolului de predare-primire nr 2527/17.05.2021 și a Procesului verbal nr 2728/17.05.2021 încheiat între Municipiul Carei și Serviciul de Ambulanță Județean Satu Mare.

Art.4. Primarul Municipiului Carei, prin aparatul de specialitate va asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică :
Primarului municipiului Carei
Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol
Serviciului de Ambulanță Satu Mare
Instituției Prefectului județul Satu Mare

Art.6. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul Primăriei Municipiului Carei.

Președinte de ședință
Tóth Enikő

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

Carei, 09.03.2022

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

Nr. total al consilierilor în funcție - 17

Nr. total al consilierilor prezenți - 17

Nr. total al consilierilor absenți -

Voturi pentru - 17

Voturi împotriva -

Abțineri -

Aneva 1

CONSILIUL LOCAL CAREI
NR. 2383
DATA 06.02.2022
REPARTIZAT:

Raport de evaluare

BUNURI IMOBILE- TEREN CU CONSTRUCTIE DIN PATRIMONIUL DOMENIULUI
PUBLIC AL MUNICIPIULUI CAREI, jud. SATU-MARE CF 111373 ,111373-C1
CONFORM ACHIZITIE SEAP : DA29865967



Adresa: Municipiul. Carei, str. TIREAMULUI nr.17
jud Satu Mare.

Proprietar: U.A.T. MUNICIPIUL CAREI

Client: U.A.T.MUNICIPIUL CAREI

Utilizator: U.A.T.MUNICIPIUL CAREI

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

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

Februarie 2022



CUPRINS

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

3.4 Analiza ofertei.....	13
3.4 Echilibrul pieței.....	13
Capitolul 4. Cea mai bună utilizare.....	14
Capitolul 5. Evaluarea.....	15
5.1 Evaluarea terenului.....	15
5.2 Abordarea prin piață.....	16
5.3 Abordarea prin cost CONSTRUCȚIA.....	21
Capitolul 6.Reconcilierea valorilor din abordări - Concluziile evaluării.....	23
Anexe.....	24
Anexa 2: Poze cu proprietatea subiect.....	24
Anexa 3: Localizare pe hartă.....	Error! Bookmark not defined.

Sinteza raportului

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

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea teren+ cladire , din mun. Carei, str. Tiremului nr. 17 - jud. Satu Mare.

Proprietatea a fost evaluată în condițiile ipotezelor și ipotezelor speciale prezentate în cadrul Termenilor de referință redactați, în forma lor finală, în cadrul Capitolului 1. În baza datelor, analizelor și calculelor prezentate în cadrul raportului de evaluare, la data de 02.02.2022. Data inspecției fiind 02.02.2022.Data raportului -03.02.2022..

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

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

Specificație	Valoare EUR	Valoare RON
Valoare teren	22100	109300
Valoare construcție	3207	15862
Total abordare fără TVA	25307	125162

Evaluator

Evaluator
Ec. FOGAȘ EMILIAN
Membru Titular ANEVAR
Leg. nr. 12609



Certificare

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

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

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

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

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

Evaluator
Ec. FOGAȘ EMILIAN HORĂȚIU
Membru Titular Anevar
Leg. nr. 12609



Capitolul 1. Termeni de referință ai evaluării.

1.1 Identificare și competența evaluatorului.

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

1.2 Identificarea clientului și utilizatorului

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

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

1.3 Scopul evaluării

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

1.4 Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate.

Proprietatea imobiliară subiect - teren+ construcție, din mun. Carei, str. Tireamului nr 17, jud. Satu Mare.

Proprietatea are o suprafață de 1105 mp , înregistrat în cartea funciară cu numărul 111373 Carei, și are număr Top: 111373 A1 Carei. Construcția are amprenta la sol 176 mp ,avind topo 111373-C1. Imobilul are acces direct la stradă, având ca vecini imobilele cu numerele top 111373 C1 SI C3- Carei.

Bunul de evaluat se află în proprietatea UAT MUNICIPIUL CAREI în baza următoarelor documente:

Dobândirea:

- INFIINTAREA CARTII FUNCiare 111373 DIN DEZMEMBRAREA IMOBILULUI CU NR CADASTRAL 108526,ACT NOTARIAL 3333DIN 27.07.2018

- Dreptul de proprietatea: deplin;

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

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

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

Tipul valorii în prezentul raport este estimat prin valoarea de piață. Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020, definiția valorii de piață este următoarea „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”(SEV 100 Cadrul general)

Data inspecției

Inspecția proprietății imobiliare a fost efectuată de către Fogaș Emilian Horațiu, în data de 02.02.2022 în prezenta reprezentantului proprietarului – OSAN IOAN ADRIAN.

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

Data evaluării

Data evaluării este 02.02.2022; concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice. Cursul valutar valabil la această dată este 4.9462 RON/EURO.

Data raportului 03.02.2022

1.6 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

Extras de Carte Funciară(Extras CF),

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

Evaluatorul s-a consultat cu furnizorii de utilități din zonă pentru aflarea de prețuri, pentru eventualele amenajări, Catalog I. Clădiri Rezidențiale din lucrarea Costuri de Reconstrucție- Costuri de Înlocuire, autor ing. Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL, București. 2018- cu indicii de actualizare pe perioada 2021-2022.

1.7 Natura și sursa informațiilor utilizate

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

Informațiile de la proprietar sunt:

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

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

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

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

Evaluatorul a mai cules informații de la agenți economici din domeniul construcției în legătură oferte de preț pentru posibilele lucrări de amenajare al amplasamentului. A consultat Catalog I. Clădiri Rezidențiale din lucrarea Costuri de Reconstrucție- Costuri de Înlocuire, autor ing. Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL, București. 2018- cu indicii de actualizare pe perioada 2021-2022.

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

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

1.8 Ipoteze generale și ipoteze speciale

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

Ipoteze generale:

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

Ipoteze speciale:

NU ESTE CAZUL

1.9 Restricții de utilizare , difuzare sau publicare

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

1.10 Declararea conformității cu SEV

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

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

1.11 Descrierea raportului

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

Capitolul 2. Prezentarea datelor

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

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

Localizarea terenului se află în zona de mediana cu deschidere secundară la drum (str. Tireamului), accesul fiind pe o stradă secundară, stradă asfaltată alee spre stadionul municipal

Terenul are o suprafață totală de 1105 m², și front de aproximativ 49 m. Este identificat cu nr. topografic teren 111373 Carei, iar construcția cu numărul 111373-C1 Carei. Zona în care găsim terenul este zonă mediana, circulată, însă nivelul fonic este scăzut. În apropiere există instituții publice de sănătate, zona rezidențială. Ambientul dat de vecinătate fiind liniștit. Accesul se face pe o stradă principală (str. Tireamului) nelipsind iluminatul public. Vecinii nu sunt deranjați, nivelul poluării fonice fiind redus.

2.2 Descrierea situației juridice

Proprietatea imobiliară subiect - teren+ casă, din mun. Carei, str. TIREAMULUI nr. 17 - jud. Satu Mare.

Proprietatea are o suprafață de 1105 mp, înregistrat în cartea funciară cu numărul 111373 Carei, și are număr Top: 111373 A1 Carei. Construcția are amprenta la sol 176 mp, având topo 111373-C1. Imobilul are acces direct la stradă, având ca vecini imobilele cu numerele top 111373 C1 SI C3- Carei.

Bunul de evaluat se află în proprietatea UAT MUNICIPIUL CAREI în baza următoarelor documente:

Dobândirea:

- INFIINTAREA CARTII FUNCiare 111373 DIN DEZMEMBRAREA IMOBILULUI CU NR CADASTRAL 108526, ACT NOTARIAL 3333 DIN 27.07.2018

- Dreptul de proprietate: deplin;

2.3 Descrierea terenului

Imobilul subiect (teren), este situat în intravilanul Municipiului Carei. Categoria de folosință: curți construcții. Terenul este plan și are deschidere secundara la un drum de acces principal. Dimensiunile laturilor nu au fost puse la dispoziția evaluatorului în totalitate, ci doar deschiderea de la stradă 49 m, având suprafața totală de 1105 m², iar forma regulată, poligon patrulater, conform planului de situație. Pe teren se află construcția, de tip garaje. Terenul are disponibile următoarele utilități: apa potabilă, canalizare, rețea de energie electrică; rețeaua de gaze naturale. În urma inspecției s-a observat că terenul nu este traversat de nicio rețea electrică aeriana de înaltă, medie sau joasă tensiune. Proprietarul nu a pus la dispoziție acte din care să reiasă că terenul este sau nu traversat de vreo magistrală de gaze naturale sau petrol, toate utilitățile fiind asigurate conform normelor în vigoare.

2.4 Descrierea construcției

Construcția aferentă imobilului este reprezentată de o clădire utilitară tip garaje cu un regim de înălțime P. Suprafața construită desfășurată este de 176 m²

Construcția are următoarea compartimentare conform inspecției efectuate de evaluator: încăperi de garaje, gropi tehnice, fără tâmplărie la geamuri, uși, porți, în stare avansată de degradare dar cu un efort financiar posibil puse în exploatare.

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

Alcătuirea constructivă:

fundatii din beton
structura de rezistență pe zidărie portantă
planșee din beton
pereți exteriori: zidărie cărămidă portantă
pereți interiori: zidărie cărămidă portantă
acoperiș – tip terasă circulabilă
finisaje exterioare degradate.

Finisaje interioare: degradate complet

Instalații și utilități:

Apă și canalizare branșament existent pe teren
curent electric: branșamentul la rețeaua orașului și instalații interioare curent 220V existente pe teren
încălzirea --fără
racordare la rețeaua de gaz a orașului posibil pe terenul analizat

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

2.5 Istoricul proprietății subiect

Evaluatorul i se aduce la cunoștință -imobilul subiect a fost componenta a stației de salvare a spitalului municipal. Construcție proprie.

Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare

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

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

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

3.1 Definierea produsului imobiliar

Imobilul subiect este un compus dintre construcție+teren utilizate ca administrativ, cu posibilitatea de utilizare ca și garaje sau depozite, situat în zona mediana al municipiului Carei, județul Satu Mare, compus încăperi- foste garaje.

3.2 Delimitarea pieței

Piața specifică, analizată de evaluator, este delimitată de proprietățile din zona de agrement, din zone periferice, yone centrale a municipiului Carei. Se va analiza imobile teren+ construcții, cu regim de înălțime P, care au utilizarea rezidențială, pe care posibili proprietari o pot folosi ca depozite sau garaje, în zone liniștite, unde se pot organiza activități sociale.

3.3 Analiza cererii

În urma consultărilor cu agenții imobiliari de pe piața locală din Carei, evaluatorul consideră că cererea pentru proprietăți similare imobilului subiect, este adresată de persoane fizice care doresc să dețină un teren, îndeosebi în vederea construirii sau cumpărarea de casă unifamilială, pentru a avea un loc unde să se poată destinde, acesta fiind într-o zonă de liniște, cu ambient plăcut și liniștitor. Utilizatorii finali ai proprietăților sunt cumpărătorii, aceștia fiind persoane cu vârstă începând de la 35 de ani. Sunt motivați să cumpere asemenea proprietăți deoarece, în majoritatea cazurilor, sunt persoane cu familie, inclusiv copii sau

nepoți, care doresc să construiască sau să cumpere o casă cu ocupare sezonieră sau permanent deoarece în zonă s-au acordat de primărie domiciliu stabile, și consideră că aceste tipuri de proprietăți sunt potrivite pentru relaxare, ocuparea timpului liber.

Tendința cererii a rămas constantă în ultimii ani. Posibili cumpărători tind către finanțare din credit ipotecar pentru a putea achiziționa. Persoanele fizice cu venituri mai reduse vor accesa mai greu un credit pentru cumpărarea unui imobil din cauza deciziei luate de Banca Națională de scădere a gradului de îndatorare a acestora.

Piața domeniilor administrative nu se încadrează în analiza cererii.

3.4 Analiza ofertei

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

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

Proprietățile comparabile utilizate în analiza ofertei sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Nr crt.	Suprafața teren (mp)	Preț (euro)	Localizare	Utilități
1.	4529	120000	Str. Dorului	Electricitate, gaz apă canal
2.	2409	120000	Str. Someș	Electricitate, gaz apă canal
3.	2250	55000	Str. Bogdan Petricecu Hasdeu	Apă, gaz canal electricitate

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

Ca și concluzie, prețurile ofertelor competitive se încadrează între 55000-120000 €. În funcție de localizarea imobilului, imobilele mai apropiate de centru valorificate de piață ca fiind mai scumpe, decât cele periferice. Existența unei construcții cu stare tehnică bună.

3.4 Echilibrul pieței

Nu se poate oferi o valoare procentuală, dar din câte putem observa în analiza cererii și a ofertei, piața este o piață inactivă în care nivelul cererii este mai considerabil mic din motive economice, decât nivelul ofertei, ceea ce duce la impunerea de prețuri mai mici pentru ofertanți. Puterea de cumpărare nu este cea mai performantă, însă acoperă o bună parte din oferta

regăsită, de evaluator, pe piață. Piața la acest tip de proprietăți nu este în echilibru fiind dominantă oferta și regresivă cererea.

Capitolul 4. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

Analiza CMBU pentru terenului construit

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

fost fezabilă financiar utilizarea comercială, deoarece aceste proprietăți au o cerere mai mare pentru turiști.

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

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

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 administrativă

Capitolul 5. Evaluarea

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

5.1 Evaluarea terenului

Proprietatea are o suprafață totală de teren de 1105 mp, care a fost evaluat utilizând-se abordarea prin piață. Aceasta este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea pe metru pătrat rezultată în urma analizării ofertelor cu terenuri libere în municipiu.

Toate comparabilele au fost ajustate, una cu 5%, deoarece evaluatorul a intervievat ofertanții iar aceștia au ofertă această marjă de negociere. Procentele sunt obținute în urma raportului dintre primul preț și prețul negociat.

Calculul valorii terenului este prezentat în anexe

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.

Fogaș Emilian Horațiu – membru titular ANEVAR legitimație cu numărul 12609.

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

Restricții legale – toate comparabilele și terenul subiect sunt fără restricții

Localizare: a fost ajustată cu 2% comparabila A deoarece aceasta se află într-o zonă mai îndepărtată față de imobilul subiect. Comparabila B a fost ajustată cu -5% deoarece aceasta se află într-o zonă mai centrală, decât imobilul subiect. Comparabila C a fost ajustată cu 4% deoarece aceasta se află într-o zonă mai îndepărtată centului. Procentele au fost obținute pe baza constatărilor făcute de evaluator în urma analizei pieței.

Suprafața totală teren (m²): Comparabila A este ajustată cu +4%. Comparabila B este ajustată cu 2% comparabila C similară cu B a fost ajustată cu 2% terenurile mai mari se vind mai greu

Utilități: Comparabila A este ajustată pozitiv cu 0, Comparabila B și comparabila C a fost ajustate cu 2% din aceleasi considerente – existența sau inexistența utilitatilor

Drum acces: comparabila B a fost ajustată cu -2% -strada principală celelalte comparabilele au drumul de acces similar, se face de pe drum principal, nu necesită ajustări.

5.2 Abordarea prin piață

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

Comparabila A este situată pe strada Dorului și este compusă din teren cu construcții, suprafața terenului fiind de 4529 mp. Prețul cerut este 120000 euro. Utilități – gaz apă. Imobil aflat în executare

Comparabila B este situată pe strada Somes și este compusă din teren și construcție suprafața terenului fiind de 2409 mp. Prețul cerut este 120000 euro. Utilități la marginea terenului, vânzare liberă

Comparabila C este situată pe strada Bogdan Petriceicu Hasdeu și este compusă din teren liber, suprafața terenului fiind de 2250 mp. Prețul cerut este 55000 euro. Utilități la marginea terenului

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

ABORDAREA PRIN PIATA (pentru teren) TIREAMULUI NR 17

1 Euro= 4,9462 Lei

TEREN CONSIDERAT LIBER	STR. TIREAMULUI	STR. DORULUI	STR. SONES	STR. HARSIEU
Suprafața [mp]	1.105	DFERTA - EXECUTARE 4.529	ofertă	ofertă
Frontul raportul laborilor	49 raport 1:0,5	65 m. raport 1:1,1	50 m. raport 1:1,0	33 m. raport 1:2,1
PREȚ VÂNZARE (EURO/imp)	?	€ 25	€ 49	€ 24
1 - CONDIȚII DE PIATĂ				
Condiții ale pieței		DFERTA - EXECUTARE -0%	ofertă	ofertă
Ajustare pentru condiții ale pieței		€ 25	-5%	-5%
Preț ajustat (EURO/imp)			marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării
Explicații ajustări				
2 - RESTRICTIILE LEGALE				
Restricții legale		FARA RESTRICTII	FARA RESTRICTII	FARA RESTRICTII
Ajustare pentru restricții legale		-€ 5,00	-€ 5,00	-€ 5,00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 18,70	€ 40,55	€ 16,80
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
3 - CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare		similar	similar	similar
Ajustare pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 18,70	€ 40,55	€ 16,80
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
4 - CHELTUIELILE MEDIATE DUPĂ CUMPARARE				
Cheltuieli mediate după cumparare		FARA	fara	fara
Ajustare pt. Cheltuieli		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 18,70	€ 40,55	€ 16,80
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
5 - CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare		obiective	similar	similar
Ajustare pt. condiții de vânzare		(motivație părților)	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 18,70	€ 40,55	€ 16,80
Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
6 - DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise		integral	integral	integral
Ajustare pentru drepturi de proprietate		0%	0%	0%

Fogaș Emilia Horățiu – membru titular ANEVAR legitimație cu numărul 12609.

			€ 18,70	€ 40,55	€ 16,00
	Preț ajustat (EUR/mp)				
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
7	LOCALIZARE				
	Localizare	STR. TIREAMULUI	STR. DORULUI	STR. SOMES	STR. HAȘDEU
	Ajustare pentru localizare		2%	-6%	4%
	Explicații ajustări		ajustare datorată localizării superioare	ajustare datorată localizării superioare	ajustare datorată localizării superioare
	Front, forma, raport dimensiuni	48 raport 1:0.5	65 m, raport 1:1,1	50 m, raport 1:1.0	33 m, raport 1:2.1
	Ajustare pt. front, formă, dimensiuni		0%	0%	-2%
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
8	CARACTERISTICI FIZICE				
	Suprafața (mp)	1.105	4.529	2.409	2.250
	Ajustare pentru suprafață		4%	2%	2%
	Explicații ajustări		ajustare funcție de suprafață (o suprafață mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafață (o suprafață mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)	ajustare funcție de suprafață (o suprafață mai mare se tranzacționează cu preț unitar mai mic)
	Topografia (planșetele)	PLAN	similar	similar	similar
	Ajustare pt. topografie		0%	0%	0%
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Acces șosea	STRADA secundara asfaltata	strada SECUNDARA asfaltata	strada PRINCIPALA asfaltata	SECUNDARA ASFALTATA
	Ajustare pt. acces		0%	-2%	0%
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Regim înaltimetric	P	P+1	P+4	P
	Ajustare pentru construcție		-2%	-5%	0%
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
9	CARACTERISTICI ECONOMICE				
	Utilități disponibile	GAZ APA CURENT	GAZ APA CURENT	la distanță	la limita terenului
	Ajustare pentru utilități		0%	5%	2%
	Explicații ajustări		reprezentă costurile de conectare la utilități pe ni aducătoare	reprezentă costurile de conectare la utilități pe ni aducătoare	reprezentă costurile de conectare la utilități pe ni aducătoare
10	TIPUL TERENULUI	arabil	irigații	irigații	irigații

Fogaș Emilian Horatiu – membru titular ANEVAR legitimație cu numărul 12609.

		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru tipul zonei		€ 0,00		€ 0,00	0%
Explicatii ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
		rezidențial	rezidențial	REZIDENTIAL	
10. CEA MAI BUNA UTILIZARE	ADMINISTRATIV	2%	2%	2%	2%
Ajustare pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,37	€ 0,81	€ 0,34	€ 0,34
Explicatii ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pretajutaj (EUR/comp)		10,82	36,93	18,14	18,14
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 4,93	-€ 7,67	-€ 4,71	-€ 4,71
	(procentual)	-19%	-16%	-20%	-20%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 7,92	€ 14,97	€ 8,07	€ 8,07
	(procentual)	30%	31%	34%	34%
Nr crt	Suprafață (mp)	Valoarea unitară (euro/mp)	Valoarea piață (euro)	Valoarea piață (lei)	
1	1.105	20,00	22.100	109.300	



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

Interpretare ajustări:

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

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

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

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

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

Restricții legale – toate comparabilele și terenul subiect sunt fără restricții

Localizare: a fost ajustată cu 2% comparabila A deoarece aceasta se află într-o zonă mai îndepărtată față de imobilul subiect. Comparabila B a fost ajustată cu -5% deoarece aceasta se află într-o zonă mai centrală, decât imobilul subiect. Comparabila C a fost ajustată cu 4% deoarece aceasta se află într-o zonă mai îndepărtată centului. Procentele au fost obținute pe baza constatărilor făcute de evaluator în urma analizei pieței.

Suprafața totală teren (m²): Comparabila A este ajustată cu +4%. Comparabila B este ajustată cu 2% comparabila C similară cu B a fost ajustată cu 2% terenurile mai mari se vind mai greu

Utilități: Comparabila A este ajustată pozitiv cu 0, Comparabila B și comparabila C a fost ajustate cu 2 % din aceleasi considerente – existenta sau inexistenta utilitatilor

Drum acces: comparabila B a fost ajustata cu -2% -strada principala celelalte comparabilele au drumul de acces similar, se face de pe drum principal, nu necesită ajustări.

Concluziile abordării prin piață a terenului

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

luând în considerare caracteristicile semnificative. În acest context valoarea rezultată prin abordarea prin piață este de 19.80 euro rotund 20 euro/mp

Nr crt	Suprafață (mp)	Valoare unitară (euro/mp)	Valoare piață (euro)	Valoarea piață (lei)
1	1.105	20	22100	109300

5.3 Abordarea prin cost

Evaluarea construcției

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

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

Determinarea costului de înlocuire

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

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

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

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

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

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

Estimarea deprecierei cumulate

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

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

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

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

- Pentru proprietatea de evaluat s-a estimat o depreciere fizică totală de 78,20%.
- Ponderile utilizate pentru determinarea deprecierii fizice totale sunt: Structura de rezistență: 40%; Închideri, compartimentări, învelitoare: 17%; Finisaje: 25%; Instalații funcționale: 18% din totalul de 100%.
- **Neadecvare funcțională** – este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor așădate. Se poate manifesta sub doua aspecte – neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou, dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus).
- Nu s-au identificat elemente de neadecvare funcțională.
- **Deprecierea externă** – se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, amplasarea în zona, urbanismul, finanțarea, etc.
În situația proprietății care face obiectul prezentei evaluări deprecierea externă afectează imobilul analizat, datorită cererii ce reprezintă 20%

Estimarea valorii construcției prin metoda costurilor

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

Concluziile abordării prin cost

Specificație	Valoare construcție în euro	Valoare construcție în ron
	3207	15.862

Valoarea proprietății se obține prin însumarea valorii construcțiilor cu valoare terenului

Valoare proprietate= Valoare construcție+ Valoare teren

Specificație	Valoare EUR	Valoare RON
Valoare teren	22100	109300
Valoare construcție	3207	15862
Total abordare fără TVA	25307	125162

Capitolul 6.Reconcilierea valorilor din abordări - Concluziile evaluării

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

ABORDĂRI FOLOSITE	VALOAREA DE PIAȚĂ ÎN EURO	VALOAREA DE PIAȚĂ ÎN LEI
Abordarea prin piață teren	22100	109300
Abordarea prin cost construcția	3207	15862

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

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

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

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

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

VALOAREA DE PIAȚĂ (EURO)	VALOAREA DE PIAȚĂ (LEI)
25307	125162

Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR la data de 02.02..2022: 4,9462 Lei/ 1Euro.

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



ABORDAREA PRIN PIATA (pentru teren) TIREAMULUI NR 17

1 Euro= 4,9462 Lei

TEREN CONSIDERAT LIBER	STR. TIREAMULUI	STR. DORJULUI	STR. SOMES	STR. HASDEU
Suprafața (mp)	1.106	4.529	2.409	2.250
Front și raportul lauzilor	49 raport 1:0.5	65 m, raport 1:1.1	50 m, raport 1:1.0	33 m, raport 1:2.1
PREȚ VANZARE (EURO/imp)	?	€ 28	€ 49	€ 24
1. CONDIȚII DE PIATĂ				
Condiții ale proiect		OFERTA - EXECUTARE	ofertă	ofertă
Ajustare pentru condiții ale pieței		-5%	-5%	-5%
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 25	€ 47	€ 23
Explicați ajustări		marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării
2. RESTRIȚIILE SPECIALE				
Restricții legale	Cu restricții	FARA RESTRICTII	FARA RESTRICTII	FARA RESTRICTII
Ajustare pentru restricții legale		-€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00
Preț ajustat (EURO/imp)		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Explicați ajustări				
3. CONDIȚIILE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	plată integrală	similar	similar	similar
Ajustare pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 18,70	€ 40,55	€ 16,82
Explicați ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
4. CHELTUIELI MEDIIATE DUPA CUMPARARE				
Chesterul mediat de după cumparare	fara	FARA	fara	fara
Ajustare pt. Cheltuieli		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 18,70	€ 40,55	€ 16,80
Explicați ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
5. CONDIȚII DE VANZARE				
Condiții de vânzare	obiective	similar	similar	similar
Ajustare pt. condiții de vânzare	(motivata parțiu)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 18,70	€ 40,55	€ 16,80
Explicați ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
6. DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise		integral	integral	integral
Ajustare pentru drepturi de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO/imp)		€ 18,70	€ 40,55	€ 16,80
Explicați ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

7	LOCALIZARE	STR. TEREMLULUI	STR. DORULUI	STR. SOMES	STR. HASDEU
	Localizare				
	Ajustare pentru localizare		2%	-6%	4%
	Explicații ajustări		€ 0,37	-4 2,43	€ 0,67
	Front, forma, raport dimensiuni	49 raport 1,0,5	ajustare datorată localizării superioare 65 m, raport 1,1,1	ajustare datorată localizării inferioare 50 m, raport 1,1,0	ajustare datorată localizării superioare 33 m, raport 1,2,1
	Ajustare pt. front, formă, dimensiuni		0%	0%	-2%
	Explicații ajustări		€ 0,00	nu este cazul	nu este cazul
	Suprafața (mp)	1.105	4.529	2.409	2.250
8	CARACTERISTICI FIZICE				
	Ajustare pentru suprafața		4%	2%	2%
	Explicații ajustări		€ 0,75	€ 0,81	€ 0,34
	Topografia (planșată)	PLAN	ajustare funcție de suprafața (o suprafață mai mare se tranzicionează cu preț utilitar mai mic)	ajustare funcție de suprafața (o suprafață mai mare se tranzicionează cu preț utilitar mai mic)	ajustare funcție de suprafața (o suprafață mai mare se tranzicionează cu preț utilitar mai mic)
	Ajustare pt. topografie		similar	similar	similar
	Explicații ajustări		0%	0%	0%
	Acces șosea	STRAZĂ secundara asfaltată	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Ajustare pt. acces		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Explicații ajustări		STRAZĂ secundara asfaltată	STRAZĂ PRINCIPALĂ asfaltată	SECUNDARA ASFALTATA
	Regim înălțime	P	0%	-2%	0%
	Ajustare pentru construcție		€ 0,00	€ 0,81	€ 0,00
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	UTILITĂȚI DISPONIBILE		P+1	P+4	P
	Ajustare pentru utilități		-2%	-5%	0%
	Explicații ajustări		€ 0,37	€ 2,03	€ 0,00
	UTILITĂȚI DISPONIBILE		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
9	CARACTERISTICI ECONOMICE				
	Ajustare pentru utilități	GAZ, APA, CURENT	GAZ, APA, CURENT	la distanță	la limita terenului
	Explicații ajustări		0%	5%	2%
	UTILITĂȚI DISPONIBILE		€ 0,00	€ 2,03	€ 0,34
	Ajustare pentru utilități		reprezintă costurile de conectare la utilități pe ml aductiune	reprezintă costurile de conectare la utilități pe ml aductiune	reprezintă costurile de conectare la utilități pe ml aductiune
	Explicații ajustări		Pluvială	Pluvială	Pluvială
10	TIPUL TERENULUI				
	Ajustare pentru tipul zonei		0%	0%	0%
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	CEA MAI BUNA UTILIZARE	ADMINISTRATIV	rezidențial	rezidențial	REZIDENȚIAL
	Ajustare pentru Cea mai bună utilizare		2%	2%	2%
	Explicații ajustări		€ 0,37	€ 0,81	€ 0,34
			nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

COMPARABILA B

Vanzare teren + cladire Carei_OMV Petrom

120 000 €

Satu Mare (judet), Strada Dorului

26 €/m²

Prezentare generala

Suprafata
4.529 m²

Tip teren
teren intravilan

Inclinatie
plat

Siguranta
cere informatii

Vizionare la distanta
cere informatii

Tip vanzator
agentie

Descriere anunt

De vanzare, imobil compus din teren in suprafata de 4.529 m² + cladire (P+1) avand o suprafata construita la sol de 151 m², situat in Carei, str. Dorului, nr. 6, jud. Satu Mare.

Pret de vanzare: 120.000 EURO + TVA 19% (se aplica taxarea inversa in cazul vanzarii terenului catre o persoana juridica platitoare de TVA).



COMPARABILA F

Vand teren (cladire)

120 000 EUR

Satu Mare, Carei Vezi pe harta

Validat din 20-01-2022 12:20:21



Descriere

Vand teren in Carei pe str Somes nr 34 in suparata de 2409mp, in spatele terenului este o cladire de p+4e in suprafata de aprox 1680mp constructii si teren aferent 1178 mp care e de vanzare dar separat la 100 eu/mp pt cladire. Publi24_1640282853

Vezi detalii pe www.romimo.ro



COMPARABILA D

Vand teren intravilan

55 000 EUR

Satu Mare, Carei Vezi pe harta

Validabil din 20.04.2022 110250

Catastru Nr. 21044 Costasa/Oras/Municipiu, Lot
Anexa Nr. 1 La Partea 1

Teren		Observatii / REMARCI	
Nr. intabular	3 202	Lot nr. = 21044 Cost	
Faza/Planul 1000 este inregistrat in cartea de proprietate Lotul nr. 30			

22.5 ari intravilan

Date referitoare la teren

nr.	Categoria teren	Suprafata (ari)	Terita	Faza	Nr. topc.	Observatii / Referinte
1	avali	22,5		070	070	Lotul nr. 21044 Cost

lungime segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	53,305
2	3	84,252
3	4	82,593
4	1	50,048

In lungimile segmentelor sunt prezentate in planul de proiectie terenul 70 si sunt rotunjite la 3 zecimale.
Diferenta dintre punctele este formata din segmentele calculata de catre noi sau de catre furnizorul de date.

SNOW REDMI 9
AI QUAD CAMERA

Page 2 din 1
publi24.ro

Descriere

Teren intravilan in localitatea Carei, 22,5 ari, intabulat cu acte in regula. Se afla in spatele strazii Hasdeu. Publi24_1621178527

Vezi detalii pe www.romimo.ro

07xx xxx xxx Arata telefon



Fogaș Emilian Horațiu – membru titular ANEVAR legitimație cu numărul 12609.

Anexe Poze cu proprietatea subiect.



LOCALIZAREA PE HARTA MUNICIPIULUI



FISA NR. 1 - GARAJE SALVARE

nr. crt.	Statut	Descriere obiectiv constructiv	Comentariu	U.M.	Stare Fisica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat fara TVA (net/UM)	Cost de nou constructie (fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (fara TVA)	Cost lucrali /antete de executat (fara TVA)	Sursa titl.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	GARAJBCA7	Structura garaj pentru 1 autoturism, din zidarie bca de 24 cm grosime, cu stalpiori de beton armat, pe fundatii din cuzneti armati, si placa din beton armat de 10 cm grosime; parosasea din beton simplu de 10 cm grosime		mp Ad	N	176	452,91	79.712,16	100,00	79.712	0	3	54
2	IOFTERMO	Hidroizolatie simpla (fara termizolatie) la acoperis garaj din zidarie cu piarsiu din beton armat		mp Ad	N	176	63,85	11.237,60	100,00	11.238	0	3	56
TOTAL FISA											90.960	0	

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recepst,deviz analitic, Coef.cheit.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicator de actualizare valabili la data evaluarii
- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale ecologice" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRLITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BAI TRANI" - Editura IROVAL 2021, autor

-Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2021-2022) - Program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



Contrasemneaza
Președinte de ședință
Secretar General al Municipiului Carei
Toth Eniko
cj. Adela-Crina OPRITOIU

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIULUI CAREI
Str. 1 Decembrie 1918 nr. 40-445100 Carei – jud. Satu Mare
Tel: (40) 261 861660, -861662 fax: - 861663

Anexa nr. 3

DATELE DE IDENTIFICARE

privind imobilele propuse spre transfer
din domeniul Public al Municipiului Carei către Ministerul Sănătății
prin Serviciul de Ambulanță Jud. Satu Mare

Nr.crt	Persoana juridică de la care se predă	Persoana juridică la care se predă	Nr. inventar	Denumire Mijloc Fix	Nr.CF	Suprafață	Valoarea de inventar
1	Municipiul Carei CIF4481160 (domeniul public)	Ministerul Sănătății prin Serviciul de Ambulanță Jud.Satu Mare	5137 nr.17	Teren intravilan Str. Tireamului	111373	1105	109,300.00
2			5138	Clădire – Anexa garaje P Str. Tireamului nr.17	111373-C1	176	15,862.00
TOTAL							125,162.00

Președinte de ședință
Tóth Enikő

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

