

**Referat de aprobare Nr. 1268/27.01.2025**  
**privind aprobarea majorării valorilor de inventar a mijloacelor fixe, construcții, aparținând**  
**patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public**

**Monica-Silvia GIURGIU-KOVÁCS, Primar al Municipiului Carei,**

Având în vedere

- Obligativitatea reevaluării patrimoniului Municipiului Carei,

Văzând

- Raportul de evaluare nr 14/30.09.2024 înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 19059/08.10.2024 a bunurilor imobile – construcții din patrimoniul Municipiului Carei, jud. Satu Mare
- 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.
- art.129 alin.2 lit.c, art. 139 alin.3 lit.g din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ,

Inițiez Proiectul de hotărâre privind aprobarea majorării valorilor de inventar a mijloacelor fixe, construcții, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public și propun Consiliului local aprobarea acestuia.

**PRIMAR**  
**Monica-Silvia GIURGIU-KOVÁCS**



**Referat de aprobare Nr. 1268/27.01.2025**  
**privind aprobarea majorării valorilor de inventar a mijloacelor fixe, construcții, aparținând**  
**patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public**

**Monica-Silvia GIURGIU-KOVÁCS, Primar al Municipiului Carei,**

Având în vedere

- Obligatorietatea reevaluării patrimoniului Municipiului Carei,

Văzând

- Raportul de evaluare nr 14/30.09.2024 înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 19059/08.10.2024 a bunurilor imobile – construcții din patrimoniul Municipiului Carei, jud. Satu Mare
- 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.
- art.129 alin.2 lit.c, art. 139 alin.3 lit.g din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ,

Inițiez Proiectul de hotărâre privind aprobarea majorării valorilor de inventar a mijloacelor fixe, construcții, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public și propun Consiliului local aprobarea acestuia.

**PRIMAR**  
**Monica-Silvia GIURGIU-KOVÁCS**

CAREI - Jud.

**PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 15/27.01.2025**  
privind aprobarea majorării valorilor de inventar a mijloacelor fixe, construcții, aparținând  
patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public

Consiliul local al Municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședința ordinară, la data de 3.02.2025,

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 1268/27.01.2025 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea majorării valorilor de inventar a mijloacelor fixe, construcții, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public,

Având în vedere :

Raportul de specialitate nr. 1279/27.01.2025 al Serviciului Patrimoniu Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol.

Raportul de evaluare nr 14/30.09.2024 înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 19059/08.10.2024 a bunurilor imobile – construcții din patrimoniul Municipiului Carei, jud. Satu Mare - domeniul public.

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

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

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

## HOTĂRĂȘTE :

**Art.1.** Se aprobă valorile cuprinse în Raportul de evaluare nr 14/30.09.2024 înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 19059/08.10.2024 a bunurilor imobile – construcții din patrimoniul Municipiului Carei, jud. Satu Mare - domeniul public conform Anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

**Art.3.** Primarul Municipiului Carei, prin aparatul de specialitate va asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

**Art.4.** Prezenta hotărâre se comunică :  
Primarului Municipiului Carei  
Serviciului Patrimoniu Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol  
Serviciului Contabilitate Buget  
Instituției Prefectului județului Satu Mare

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

**INIȚIATOR :**

**PRIMAR**

**Monica-Silvia GIURGIU-KOVÁCS**





**PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 15/27.01.2025**  
**privind aprobarea majorării valorilor de inventar a mijloacelor fixe, construcții, aparținând**  
**patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public**

Consiliul local al Municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședința ordinară, la data de 3.02.2025,

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 1268/27.01.2025 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea majorării valorilor de inventar a mijloacelor fixe, construcții, aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public,

Având în vedere :

Raportul de specialitate nr. 1279/27.01.2025 al Serviciului Patrimoniu Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol.

Raportul de evaluare nr 14/30.09.2024 înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 19059/08.10.2024 a bunurilor imobile – construcții din patrimoniul Municipiului Carei, jud. Satu Mare - domeniul public.

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

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

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

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art.1.** Se aprobă valorile cuprinse în Raportul de evaluare nr 14/30.09.2024 înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 19059/08.10.2024 a bunurilor imobile – construcții din patrimoniul Municipiului Carei, jud. Satu Mare - domeniul public conform Anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

**Art.3.** Primarul Municipiului Carei, prin aparatul de specialitate va asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

**Art.4.** Prezenta hotărâre se comunică :

Primarului Municipiului Carei

Serviciului Patrimoniu Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol

Serviciului Contabilitate Buget

Instituției Prefectului județului Satu Mare

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

**INIȚIATOR :**

**PRIMAR**

**Monica-Silvia GIURGIU-KOVÁCS**

Carei, 27.01.2025

Red./Dact. A.C.O./G.M.T.



ROMÂNIA

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ - MUNICIPIUL CAREI  
Serviciul Juridic, Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol  
Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 40, 445100 – Carei, jud. Satu Mare  
Tel. : 0261861659, 0261805043, 0261861696  
E-mail: [juridic@municipiulcarei.ro](mailto:juridic@municipiulcarei.ro) ; [agricol@municipiulcarei.ro](mailto:agricol@municipiulcarei.ro) ; [patrimoniu@municipiulcarei.ro](mailto:patrimoniu@municipiulcarei.ro)

Compartiment Patrimoniu

Nr. 1279/127.01.2025

### Raport

privind actualizarea valorilor de inventar a mijloacelor fixe aparținând patrimoniului UAT  
Municipiul Carei – Construcții Domeniul Public

În conformitate cu:

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

S-a efectuat reevaluarea patrimoniului unității – domeniul public pentru Construcții cuprinse în Anexa nr.1, conform Raportul de evaluare nr.14/30.09.2024 – Construcții din patrimoniul domeniului public al Municipiului Carei înregistrat cu nr.19059/08.10.2024, de către evaluator autorizat Poosz Szabolcs Istvan, membru ANEVAR, autorizația nr.19353. Conform acestui Raport de evaluare, se majorează valoarea de inventar a mijloacelor fixe Construcții cuprinse în Anexa nr.1 aparținând patrimoniului UAT Municipiul Carei domeniul public cu suma de **+23.541.145,70 Lei**.

Propunem Consiliului Local al Municipiului Carei spre analiză și dezbateră de a lua act asupra noilor valori rezultate conform Raportului de evaluare nr.14/30.09.2024 atașat pentru Construcții din Anexa nr.1 și aprobarea înregistrării noilor valori în evidențele tehnico operative.

Anexăm Raportul de evaluare nr.14/30.09.2024 a bunurilor care aparțin domeniul public al Municipiului Carei și Anexa nr.1.

Sef Serviciu  
Claudiu Ursulescu



CONSTRUCTII DOMENIUL PUBLIC

Anexa 1

Nr.crt	Nr.Inv.	Denumire constructie	Adresa	Nr.CF	Suprafata mp	Valoare initiala	Diferenta din reevaluare	Valoare justa	Evaluare / Reevaluare	Domeniul
1	1001	Cladire Teatru Orasenesc	Str.Iuliu Maniu nr.14	103004	823	2,747,978.00	2,211,486.10	4,959,464.10	Reevaluare	Public
2	1083a	Cladire Bloc garizoana	Str.Eliberarii nr.6	112358	307	2,404,696.00	735,122.49	3,139,818.49	Reevaluare	Public
3	1084	Sediul nou al Primariei	Str.1 Decembrie 1918 nr.40	102134	1158	8,271,168.35	3,372,453.45	11,643,621.80	Reevaluare	Public
4	1139	Cladire Magazie Centru Social C3	Str.Progresului nr.28	101413	336	145,036.00	-12,180.95	132,855.05	Reevaluare	Public
5	1454	Castel Karolyi	B-dul 25 Octombrie nr.2	106808	2320	20,344,663.00	10,387,401.62	30,732,064.62	Reevaluare	Public
6	1532	Cantina Sociala	Str.Dr.Stefan Vorhaz nr.20	102988	1878	1,728,160.00	631,481.88	2,359,641.88	Reevaluare	Public
7	1695	Bloc social B2S2 - 18 apartamente C1	Str.Tireamului nr.86	113757	402	3,998,120.00	2,249,219.90	6,247,339.90	Reevaluare	Public
8	1851	Depozit de materiale C1	Calea Armatei Romane nr.85	111852	341	105,306.00	214,938.38	320,244.38	Reevaluare	Public
9	5049	Cladire Vestia C1 Baza sportiva Victoria	Str.Stadionului nr.19	113570	280	169,617.00	148,368.40	317,985.40	Reevaluare	Public
10	5050	Cladire Tribuna cu vestiar C1 Baza sportiva Victoria	Str.Stadionului nr.19	113569	392	306,082.00	148,672.42	454,754.42	Reevaluare	Public
11	5051	Cladire Centrala Termica C2 Baza sportiva Victoria	Str.Stadionului nr.19	113569	35	17,985.00	3,717.63	21,702.63	Reevaluare	Public
12	5052	Cladire Tribuna C3 Baza sportiva Victoria	Str.Stadionului nr.19	113569	199	84,791.00	19,397.35	104,188.35	Reevaluare	Public
13	5053	Cladire Tribuna C4 Baza sportiva Victoria	Str.Stadionului nr.19	113569	198	84,365.00	19,543.51	103,908.51	Reevaluare	Public
14	5054	Cladire Administrativa C5 Baza sportiva Victoria	Str.Stadionului nr.19	113569	86	66,089.00	51,440.39	117,529.39	Reevaluare	Public
15	5055	Cladire Magazie C6 Baza sportiva Victoria	Str.Stadionului nr.19	113569	35	11,441.00	10,261.63	21,702.63	Reevaluare	Public
16	1142	Cladire Magazie Centru Social C2	Str.Progresului nr.28	101413	302	130,360.00	-8,784.23	121,575.77	Reevaluare	Public
17	1150	Cladire Sala de gimnastica Centru Social C4	Str.Progresului nr.28	101413	160	1,072,904.00	133,466.55	1,206,370.55	Reevaluare	Public
18	1561	Centru social cladire C1	Str.Progresului nr.28	101413	2040	4,871,705.00	1,588,136.65	6,459,841.65	Reevaluare	Public



CONSTRUCTII DOMENIUL PUBLIC

Anexa 1

Nr.crt	Nr.Inv.	Denumire constructie	Adresa	Nr.CF	Suprafata mp	Valoare initiala	Diferenta din reevaluare	Valoare justa	Evaluare / Reevaluare	Domeniul
19	5073	Cladire Administrativa C1 Strand Termal	Str. Viilor nr.55	108314	515	1.661.372.00	586.217.12	2.247.589.12	Reevaluare	Public
20	5074	Cladire Spatiu comercial C2 Strand Termal	Str. Viilor nr.55	108314	308	418.176.00	490.383.41	908.559.41	Reevaluare	Public
21	5075	Cladire Bazin de copii C3 Strand Termal	Str. Viilor nr.55	108314	351	115.973.00	205.783.00	321.756.00	Reevaluare	Public
22	5076	Cladire Bazin apa termala C4 Strand Termal	Str. Viilor nr.55	108314	389	166.309.00	190.281.00	356.590.00	Reevaluare	Public
23	5077	Cladire Bazin apa dulce C5 Strand Termal	Str. Viilor nr.55	108314	371	175.752.00	164.338.00	340.090.00	Reevaluare	Public
<b>TOTAL</b>							<b>49,098,048.35</b>	<b>23,541,145.70</b>	<b>72,639,194.05</b>	

Şef Serviciu  
Claudiu Ursulescu

19059/08.10.2024

## PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE

Nr.14 / 04.10.2024

aferent Contractului de prestari servicii  
nr.10581 din data 28.05.2024 si  
Act aditional nr.1 din 28.08.2024

Incheiat intre :

- Poosz Szabolcs Istvan evaluator autorizat EPI, membru titular ANEVAR ,avand legitimitatea nr.19353 , cu sediul in Carei, str. Agoston nr.102, judetul Satu Mare, avand CIF 45600994,tel : 0723-282619 in calitate de prestator, **pe de o parte, și**
- UAT Municipiul Carei, cu sediul în Carei, str. 1 Decembrie 1918, nr. 40, jud. Satu Mare, CUI /CIF 4481160, prin c.j. Claudiu Ursulescu - sef serviciu JPADPPA , în calitate de beneficiar, **pe de altă parte.**

Am procedat la predarea respectiv primirea partiala ( Lot 3 –cladiri – 23 cladiri ) a Raportului de evaluare conform Contractului de prestari servicii – evaluare Nr.10581 din 28.05.2024, act aditional nr.1 din 28.08.2024 si a termenilor de referinta conveniti intre parti.

Prezentul preces verbal de predare – primire s-a incheiat in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

**Am predat**

*PRESTATOR*

Ec.Poosz Szabolcs Istvan  
Evaluator autorizat EPI



**Am primit**

*BENEFICIAR*

UAT Municipiul Carei  
sef serviciu JPADPPA  
c.j. Claudiu Ursulescu

L.S.

## Scrisoare de transmitere

**Catre: UAT Municipiul Carei**

**RE : Raport de evaluare proprietate publica CALDIRI , situate in Jud. Satu Mare, proprietate domeniul public al Municipiului Carei**

**Data: 30.09.2024**

**Contract de prestari servicii : Nr. 10581 / 28.05.2024, si Act aditional nr.1 / 28.08.2024  
Evaluare efectuata conform achizitiei SEAP ( e-licitatie) : DA35815544**

Stimata Doamna / Stimate Domn,

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

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

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

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

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

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

Cu stima,  
Poosz Szabolcs Istvan  
Evaluator autorizat



19059/0810.2024

Raport de evaluare

# **RAPORT DE EVALUARE**

Nr. 14 / 30.09.2024

***Privind Cladiri domeniul public  
proprietate al Municipiului Carei***

*Situat in*

*Intravilanul UAT Municipiului Carei*

*Judetul Satu Mare*

Proprietar imobil : UAT Municipiul Carei

Beneficiarul lucrarii : UAT Municipiul Carei

Utilizator desemnat : UAT Municipiul Carei



Poosz Szabolcs Istvan

Evaluator autorizat

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



## **CUPRINS**

<b>1. INTRODUCERE</b>	<b>4</b>
1.1. Sinteza	4
1.2. Certificarea	6
<b>2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARIII</b>	<b>7</b>
2.1. Identificarea evaluatorului	7
2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	7
2.3. Scopul evaluarii	7
2.4. Moneda evaluarii	7
2.5. Identificarea proprietatii imobiliare subiect al evaluarii. Drepturi de proprietate	7
2.6. Tipul valorii	9
2.7. Data evaluarii, data inspectiei, data raportului	9
2.8. Natura si amploarea activitatii evaluatorului	9
2.9. Natura si sursa informatiilor utilizate de evaluator	10
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale	10
2.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	14
2.12. Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR	14
2.13. Descrierea raportului	15
<b>3. PREZENTAREA DATELOR</b>	<b>16</b>
3.1. Date despre aria de piata, oras, vecinatati, localizare	16
3.2. Descrierea si prezentarea activelor supuse evaluarii, cu sinteza juridica, cu plan de incadrare in zona si poze	24
<b>4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI (CMBU)</b>	<b>84</b>
<b>5. EVALUAREA PROPRIETATII</b>	<b>85</b>
5.1. Evaluarea constructiilor	85
<b>6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>115</b>
6.1. Analiza rezultatelor	115
6.2. Concluzia supra valorii hala industrială cu teren	115
<b>ANEXE</b>	
Anexa 1 - Acte de proprietate, extras CF	119

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Sinteza

Client : UAT Municipiul Carei  
 Utilizator desemnat: UAT Municipiul Carei  
 Proprietar : UAT Municipiul Carei  
 Adresa : Carei, jud. Satu Mare, intravilan  
 Tipul Proprietatii: Cladiri  
 Numar de inregistrare: 14  
 Curs de schimb lei/euro : 4.9752

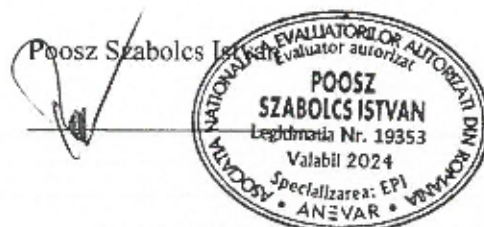
Nr. crt.	Nr. Inv.	Denumire constructie	Adresa	Nr.CF.	Suprafata mp.	Valoare veche	Evaluare / Reevaluare	Domeniul	Valoare noua	Diferenta din reevaluare
1	1001	Cladire Teatru Orasenesc	Str. Iuliu Maniu nr.14	103004	823	2.747.978,00	Reevaluare	Public	4.959.464,10	2.211.486,10
2	1083a	Cladire Bloc garnizoana	Str. Eliberarii nr.6	112358	307	2.404.696,00	Reevaluare	Public	3.139.818,49	735.122,49
3	1084	Sediul nou al Primariei	Str. 1 Decembrie 1918 nr.40	102134	1158	8.271.168,35	Reevaluare	Public	11.643.621,80	3.372.453,45
4	1139	Cladire Magazie (Depozit munitie) Centru Social C3	Str. Progresului nr.28	101413	336	145.036,00	Reevaluare	Public	132.855,05	-12.180,95
5	1454	Castel Karolyi	B-dul 25 Octombrie nr.2	106808	2320	20.344.663,00	Reevaluare	Public	30.732.064,62	10.387.401,62
6	1532	Reabilitare si modernizare Cantina Sociala	Str. Dr. Stefan Vonhaz nr.20	102988	1878	1.728.160,00	Reevaluare	Public	2.359.641,88	631.481,88
7	1695	Bloc B2S2 - 18 apartamente C1	Str. Tireamului nr.86	113757	402	3.988.120,00	Reevaluare	Public	6.247.339,90	2.249.219,90
8	1851	Depozit de materiale C1	Calea Armatei Romane nr.85	111852	341	105.306,00	Reevaluare	Public	320.244,38	214.938,38
9	5049	Cladire Vestia C1 Baza sportiva Victoria	Str. Stadionului nr.19	113570	280	169.617,00	Reevaluare	Public	317.985,40	148.368,40
10	5050	Cladire Tribuna cu vestiar C1 Baza sportiva Victoria	Str. Stadionului nr.19	113569	392	306.082,00	Reevaluare	Public	454.754,42	148.672,42
11	5051	Cladire Centrala Termica C2 Baza sportiva Victoria	Str. Stadionului nr.19	113569	35	17.985,00	Reevaluare	Public	21.702,63	3.717,63
12	5052	Cladire Tribuna C3 Baza sportiva Victoria	Str. Stadionului nr.19	113569	199	84.791,00	Reevaluare	Public	104.188,35	19.397,35



*Raport de evaluare*

Nr. crt.	Nr. Inv.	Denumire constructie	Adresa	Nr. CF	Suprafata mp	Valoare veche	Evaluare / Reevaluare	Domeniul	Valoare noua	Diferenta din reevaluare
13	5053	Cladire Tribuna C4 Baza sportiva Victoria	Str. Stadionului nr. 19	113569	198	84.365,00	Reevaluare	Public	103.908,51	19.543,51
14	5054	Cladire Administrativa C5 Baza sportiva Victoria	Str. Stadionului nr. 19	113569	86	66.069,00	Reevaluare	Public	117.529,39	51.440,39
15	5055	Cladire Magazie C6 Baza sportiva Victoria	Str. Stadionului nr. 19	113569	35	11.441,00	Reevaluare	Public	21.702,63	10.261,63
16	1142	Cladire Magazie (depozit CIA) Centru Social C2	Str. Progresului nr. 28	101413	302	130.360,00	Reevaluare	Public	121.575,77	-8.784,23
17	1150	Cladire Sala de gimnastica (depozit logistica) Centru Social C4	Str. Progresului nr. 28	101413	160	1.072.904,00	Reevaluare	Public	1.206.370,55	133.466,55
18	1561	Cazarma veche (Centrul social) C1	Str. Progresului nr. 28	101413	2040	4.871.705,00	Reevaluare	Public	6.459.841,65	1.588.136,65
19	5073	Cladire Administrativa C1 Strand Termal	Str. Viilor nr. 55	108314	515	1.661.372,00	Reevaluare	Public	2.247.589,12	586.217,12
20	5074	Cladire Spatiu comercial C2 Strand Termal	Str. Viilor nr. 55	108314	308	418.176,00	Reevaluare	Public	908.559,41	490.383,41
21	5075	Cladire Bazin de copii C3 Strand Termal	Str. Viilor nr. 55	108314	351	115.973,00	Reevaluare	Public	321.756,00	205.783,00
22	5076	Cladire Bazin apa termala C4 Strand Termal	Str. Viilor nr. 55	108314	389	166.309,00	Reevaluare	Public	356.590,00	190.281,00
23	5077	Cladire Bazin apa dulce C5 Strand Termal	Str. Viilor nr. 55	108314	371	175.752,00	Reevaluare	Public	340.090,00	164.338,00
<b>TOTAL</b>						<b>49.098.048,35</b>			<b>72.639.194,05</b>	<b>23.541.145,70</b>

Evaluator autorizat



Data inspectiei  
Data evaluarii  
Data redactarii raportului

10-20.09.2024  
**31.07.2024**  
20-30.09.2024



## 1.2. Certificarea

Referitor la imobilele Cladiri, situat in intravilanul Municipiul Carei , judetul Satu Mare:

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

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

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

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

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

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

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

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

Inspectia bunului evaluat a fost realizat de catre avaluator subsemnat.

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

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



## **2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

### **2.1. Identificarea evaluatorului**

Poosz Szabolcs Istvan – evaluator membru titular, persoana fizica  
Date de identificare:

Adresa : Carei str. Agoston nr.102, jud. Satu Mare  
Mobil: 0723-282619  
E-mail: novecomgroup@yahoo.com

Poosz Szabolcs Istvan a terminat Facultatea de Stiinte Economice Babes Bolyai Cluj Napoca si este licentiat in stiinte economice cu specializarea Management, obtinand si diploma de Master in Administrarea Afacerilor, are curs de perfectionare THR Bucuresti (Turism Hotel Restaurant) , cu o experienta de 20 de ani pe piata imobiliara din Carei, coordonator si responsabil a mai multor proiecte imobiliare cu finantare din Fonduri Europene implementate cu succes , este **evaluatorul titular semnatar al prezentei raport de evaluare** . Este membru titular (cu nr. Legitimatie 19353) al ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania), organizatie profesionala care in anul 2004 a adoptat Standardele Internationale de Evaluare elaborate de IVSC (Comitetul International de Standardizare in Evaluare) ca si standardele nationale. ANEVAR se bucura de recunoasterea intrnationala prin statutul de membru asociat al Grupului European al Asociatilor de Evaluatori Tegova si al ISVC. Din anul 2004 ANEVAR a alaborat Standardele de Evaluare , lucrarile efectuate de mine indeplinind cerintele si prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022, aflate in vigoare la data evaluarii.

### **2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati**

**Client:** UAT Municipiului Carei – proprietarul cladirilor

**Utilizator desemnat:** UAT Carei

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

### **2.3.Scopul evaluarii**

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

### **2.4.Moneda evaluarii**

Valoarea exprimata a imobilului in cauza este exprimata in lei, cursul de schimb la data evaluarii este  
1 euro = 4.9752 lei.

### **2.5. Identificarea activului supus evaluarii. Drepturi de proprietate**

Obiectivul evaluarii pentru estimarea valorii juste se refera la cladiri , conform datelor furnizate de client.  
Proprietatile imobiliare sunt :

Raport de evaluare

Nr. crt.	Nr. Inv.	Denumire constructie	Adresa	Nr. CF	Suprafata mp	Valoare veche	Evaluare / Reevaluare	Domeniul
1	1001	Cladire Teatru Orasenesc	Str. Iuliu Maniu nr. 14	103004	823	2.747.978,00	Reevaluare	Public
2	1083a	Cladire Bloc garnizoana	Str. Eliberarii nr. 6	112358	307	2.404.696,00	Reevaluare	Public
3	1084	Sediul nou al Primariei	Str. 1 Decembrie 1918 nr. 40	102134	1158	8.271.188,35	Reevaluare	Public
4	1139	Cladire Magazie (Depozit munitie) Centru Social C3	Str. Progresului nr. 28	101413	336	145.036,00	Reevaluare	Public
5	1454	Castel Karolyi	B-dul 25 Octombrie nr. 2	106808	2320	20.344.663,00	Reevaluare	Public
6	1532	Reabilitare si modernizare Cantina Sociala	Str. Dr. Stefan Vonzaz nr. 20	102988	1878	1.728.160,00	Reevaluare	Public
7	1695	Bloc B2S2 – 18 apartamente C1	Str. Treamului nr. 86	113757	402	3.998.120,00	Reevaluare	Public
8	1851	Depozit de materiale C1	Calea Armatei Romane nr. 85	111852	341	105.306,00	Reevaluare	Public
9	5049	Cladire Vestia C1 Baza sportiva Victoria	Str. Stadionului nr. 19	113570	280	169.617,00	Reevaluare	Public
10	5050	Cladire Tribuna cu vestiar C1 Baza sportiva Victoria	Str. Stadionului nr. 19	113569	392	306.082,00	Reevaluare	Public
11	5051	Cladire Centrala Termica C2 Baza sportiva Victoria	Str. Stadionului nr. 19	113569	35	17.985,00	Reevaluare	Public
12	5052	Cladire Tribuna C3 Baza sportiva Victoria	Str. Stadionului nr. 19	113569	199	84.791,00	Reevaluare	Public
13	5053	Cladire Tribuna C4 Baza sportiva Victoria	Str. Stadionului nr. 19	113569	198	84.365,00	Reevaluare	Public
14	5054	Cladire Administrativa C5 Baza sportiva Victoria	Str. Stadionului nr. 19	113569	86	66.089,00	Reevaluare	Public
15	5055	Cladire Magazie C6 Baza sportiva Victoria	Str. Stadionului nr. 19	113569	35	11.441,00	Reevaluare	Public
16	1142	Cladire Magazie (depozit CIA) Centru Social C2	Str. Progresului nr. 28	101413	302	130.360,00	Reevaluare	Public
17	1150	Cladire Sala de gimnastica (depozit logistica) Centru Social C4	Str. Progresului nr. 28	101413	160	1.072.904,00	Reevaluare	Public
18	1561	Cazarma veche (Centrul social) C1	Str. Progresului nr. 28	101413	2040	4.871.705,00	Reevaluare	Public
19	5073	Cladire Administrativa C1 Strand Termal	Str. Viilor nr. 55	108314	515	1.661.372,00	Reevaluare	Public
20	5074	Cladire Spatiu comercial C2 Strand Termal	Str. Viilor nr. 55	108314	308	418.176,00	Reevaluare	Public
21	5075	Cladire Bazin de copii C3 Strand Termal	Str. Viilor nr. 55	108314	351	115.973,00	Reevaluare	Public
22	5076	Cladire Bazin apa termala C4 Strand Termal	Str. Viilor nr. 55	108314	389	166.309,00	Reevaluare	Public
23	5077	Cladire Bazin apa dulce C5 Strand Termal	Str. Viilor nr. 55	108314	371	175.752,00	Reevaluare	Public



Drept de proprietate asupra imobilelor Strazi o are Municipiul Carci.  
Nu sunt înregistrate sarcini

## **2.6. Tipul valorii**

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

**Alte tipuri ale valorii – Valoarea justă**

**(Standardele Internaționale de Raportare Financiară)**

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

## **2.7. Data evaluării, data inspecției, data raportului**

Data inspecției este 10-20.09.2024.

Data evaluării este 31.07.2024, data la care sunt valabile informațiile privind nivelul prețurilor și documentele furnizate de client și la care se consideră valabile ipotezele și ipotezele speciale luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data redactării raportului este 20-30.09.2024

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

Precizam următoarele informații :

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

Amploarea inspecției realizate: inspecție integrală la proprietate.

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

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

Existența oricărui informații privind starea solului : nu sunt

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

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

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

Costul de înlocuire este determinat pentru fiecare clădire , pe baza cataloagelor MatrixRom aferente și/sau a fișelor de lucru existente în cataloagele “ Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri rezidențiale” aparuta la editura IROVAL 2012 autor Corneliu Schiopu, “ Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri industrial, comerciale și agricole, construcții special” aparuta la editura IROVAL 2012 autor Corneliu Schiopu și “Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire, Clădiri pe structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri Mitek și construcții speciale” aparuta la IROVAL 2014 ,

autor Corneliu Schiopu, " Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, Cladiri înșiruite, cladiri cuplate apartamente în blocuri turn , cladiri monumentale, spitale policlinici sic amine de batrani" aparuta la editura IROVAL 2021 autor Corneliu Schiopu, toate cu indici de actualizare la nivelul anului curent , correlate si/sau completate cu costurile cunoscute de catre evaluator pentru cladiri si constructii similar, calculate prin programul Kostplus.

Standardele de evaluare a bunurilor, valabile la data evaluarii.

Revista VALOAREA publicata periodic de ANEVAR.

Suport de curs si seminarii publicate de ANEVAR si IROVAL.

## 2.9. Natura si sursa informatiilor utilizate de evaluator

Informațiile utilizate au fost:

- Informatii primite de la client:
  - Referitor la proprietate:
    - Situația juridică a proprietăților imobiliare (extras CF, acte dobândire, plan de situație, plan de amplasament, relevee, certificate energetic, autorizatia de construire, deviz general) .
    - Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de proprietar în cadrul inspecției.
  - Referitor la exploatare : cladiri utilizate de beneficiarul raportului de evaluare
- Informatii culese de evaluator :
  - Datele descriptive despre proprietate – inspectia in teren
  - Date despre aria de piata , oras , vecinatate – surse publice
- Date despre piata specifica: nu e cazul.

## 2.10. Ipoteze semnificative si ipoteze special semnificative

### ❖ Ipoteze referitor la identificarea fizica

- *Localizare*  
Nu sunt
- *Dimensiuni , planuri*  
Evaluatorul presupune ca suprafata coreta este cea din extras CF
- *Limite, granite*  
Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este amplasata si utilizata in concordanta cu toate reglementarile in domeniu, neexistand nicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.

### ❖ Ipoteze referitor la identificarea juridica, drepturi

- *Transferabilitatea dreptului de proprietate*  
Evaluatorul, prin reglementarile profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.



Dreptul deplin de proprietate dar nu se presupune a fi transmisibil fiind domeniul public.

- *Autenticitatea documentelor*  
Nu imi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii ale dreptului de proprietate- Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstante care pot sa afectează valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.
- *Conformitatea constructiei si a utilizarii cu legislatia*  
Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consințămintele, licențele sau reglementarile relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- *Concordante cu eventuale restrictii (zonare, urbanism utilizare, mediu)*  
Evaluatorul a presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licențele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- *Eventuale litigii cunoscute*  
Daca nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.

❖ Referitor la starea constructiei

- *Starea partilor nevizibile*  
Nu s-a facut nicio investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- *Integritatea structurii de rezistenta , absentă unor defecte nevizibile*  
Nu imi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente a structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigatii pentru a le descoperii.  
Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- *Necesitatea expertizarii tehnice*

Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și s-a presupus astfel ca aceste părți sunt în stare tehnică bună.

❖ Referitor la eventuale limitări identificate

- *Diferența între data inspecției și data evaluării*  
Evaluatorii nu își asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au fost indicate.
- *Absența unor documente*  
Nu sunt.
- *Inspecție parțială / neinspecție*  
Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și s-a presupus astfel ca aceste părți sunt fără deficiențe care ar limita folosința terenului în cauză.
- *Prezența contaminanților*  
Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus ca nu sunt, pe sau în cadrul proprietății, niciun fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu este imputabilă.
- *Credibilitatea surselor de informații*  
Am considerat ca toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile obținute de la părți neangajate de mine se presupun a fi adevărate și corecte. Nu îmi asumă nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.

❖ Finanțarea normală

Nu sunt

❖ Absența grevarilor de sarcini asupra proprietății

Dacă nu este precizat, se presupune că nu există altă grevare de sarcini decât cele care apar în documente, care să afecteze proprietatea evaluată.

❖ Alte ipoteze

- Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume responsabilitatea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client respectiv în scopul menționat în raportul de față.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.



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

### ***Ipoteze special semnificative***

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



### **2.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

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

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

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

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

### **2.12. Declarația de conformitate cu SEV sau explicarea cauzei neconformității.**

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

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

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

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

### **2.13. Descrierea raportului**

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- prezentarea datelor despre aria de piata, oras vecinatati, localizare
- descrierea situatiei juridice
- descrierea terenului si a constructiei
- analiza cererii si a ofertei
- analiza echilibrului pietei
- concluzii privind analiza pietei specific
- analiza celei mai bune utilizari
- evaluarea proprietatii -teren - Metoda comparatiei directe
- evaluarea constructiilor – Abordare prin cost
- analiza rezultatelor
- concluzia asupra valorii
- anexe