



RAPORT DE EVALUARE

PENTRU STABILIREA VALORILOR JUSTE ALE CONSTRUCTIILOR SPECIALE:
RETEA RETEA DE DISTRIBUTIE APA SITUATA PE RAZA COMUNEI CAPLENI JUD.SATU MARE



PROPRIETAR: COMUNA CAPLENI
SOLICITANT : COMUNA CAPLENI

31.12.2022

Evaluator: Buzila Olimpiu Marcel
Membru Titular ANEVAR
Legitimație 17864



Pentru stabilirea valorilor juste ale Constructiilor speciale de tip Retea apa aparținind Comunei
Capleni, Jud.Satu Mare



CUPRINS

CAP. 1. SINTEZA EVALUARII

- 1.1 Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante
- 1.2 Certificarea evaluatorului.Semnatura.

CAP. 2. TERMENII DE REFERINTA PREMISELE EVALUARII

- 2.1 Ipoteze speciale si conditii limitative
- 2.2 Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii.Instructiunile evaluarii.
- 2.3 Drepturile de proprietate evaluate
- 2.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 2.5 Data evaluarii.Data inspectiei.Data raportului
- 2.6 Moneda raportului
- 2.7 *Inspectia proprietatii*
- 2.8 *Riscul evaluarii*
- 2.9 *Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea*
- 2.10 *Ipoteze si ipoteze speciale*
- 2.11. *Restrictii de utilizare,difuzare sau publicitate*
- 2.12 *Declararea conformitatii cu standardele de evaluare*

CAP. 3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Identificarea proprietatii.Descrierea juridica
- 3.2. Informatii despre amplasament
- 3.3. Descrierea amenajarilor si constructiilor
- 3.4. Analiza pietei imobiliare

CAP.4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

- 4.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat
- 4.2. Cea mai buna utilizare a proprietatii considerate cum este construita
- 4.3 Abordarea prin piata
- 4.4 Abordarea prin cost
- 4.5 Abordarea prin venit



CAP.5. CONCLUZII

- 5.1 Reconcilierea valorilor.Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului

CAP 6. ANEXE

Pentru stabilirea valorilor juste ale Constructiilor speciale de tip Retea apa apartinand Comunei
Capleni, Jud.Satu Mare



1. SINTEZA EVALUARII

La solicitarea clientului Primaria CAPLENI am elaborat prezenta lucrare in scopul raportarii financiare a proprietatilor imobiliare publice de tip Rețele de distributie a apei ,situate pe raza comunei CAPLENI, jud. Satu Mare aflate in patrimonial UAT CAPLENI.

Prezenta evaluare, a fost elaborata in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor - editia 2022, SEV 100 „Cadrul general” (IVS) , SEV 101 „Termeni de referinta ai evaluarii” (IVS 101) ,SEV 102 „Implementare” (IVS 102) , SEV 103 ”Raportare” (IVS 103), SEV 104 ”Tipuri ale valorii”, SEV 230 „Drepturi asupra proprietatii imobiliare” (IVS 230), SEV 300 ”Evaluari pentru raportarea financiara”(IVS 300), SEV 400 ”Verificarea evaluarii” , GEV 630 „Evaluarea bunurilor imobile” . Am evaluat in prezentul raport de evaluare dreptul deplin de proprietate asupra proprietatilor imobiliare apartinand domeniului public al comunei CAPLENI.

Proprietatile evaluate reprezinta active imobilizate specializate din domeniul public sau privat respectiv bunuri imobile necesare exploatarii, de pe raza comunei CAPLENI, jud. Satu Mare,

Proprietarul proprietatii imobiliare este comuna CAPLENI , clientul care a solicitat evaluarea in vederea raportarii financiare.

Tipul de valoare evaluat a fost cel de valoare justa asa cum aceasta este definita in Standardele de evaluare, editia 2022, SEV 100 ”Cadrul general”(IVS) respectiv,„Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți” si SEV 104 ”Tipuri ale valorii” IFRS 13 care definește valoarea justă ca 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. Definiția valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția *valorii de piață*. Definiția și aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*.

Valoarea justă este un concept mai larg decât *valoarea de piață*. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea *valorii juste* va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea *valorii de piață*, cum ar fi orice element al *valorii speciale* rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

In estimarea acestei valori s-a utilizat abordarea prin cost pentru constructii.Evaluatorul a estimat ca valoarea justa a proprietatilor evaluate in prezentul raport este:

Nr. ctr	Bun imobil	Valoare justa (lei)
ALIMENTARE CU APA CAPLENI		
1	Retea de distributie a apei - str.Transformator	24.445
2	Retea de distributie a apei - str.Alsokomat	45.064
3	Retea de distributie a apei - str. CFR	33.163

Pentru stabilirea valorilor juste ale Constructiilor speciale de tip Retea apa apartinand Comunei Capleni, Jud.Satu Mare





4	Retea de distributie a apei - str. Ghiocailor	25.116
5	Retea de distributie a apei - str. REVESZ	115.891
6	Retea de distributie a apei -Cinke	35.424
7	Retea de distributie a apei - str. Domanesti	70.065
8	Retea de distributie a apei - str Cimitirului	53.269
9	Retea de distributie a apei - str. Maghiara	82.648
10	Retea de distributie a apei - str. Mare	49.856
11	Retea de distributie a apei - str.Careiului	150.227
12	Retea de distributie a apei - str. Schradi	53.953
13	Retea de distributie a apei - str. Alsoutca	75.588
14	Retea de distributie a apei - str. Reitsor	10.686
15	Reteaua de distributie a apei- str Sany	9.024
16	Reteaua de distributie a apei- str Stadionului	20.290
17	Reteaua de distributie a apei- str Romilor	5.778
18	Reteaua de distributie a apei- str Digului	5.632
TOTAL RETEA DISTRIBUTIE APA CAPLENI		866.118

Valoarea este una globala. Valoarea justa nu este afectata de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu in momentul realizarii unei tranzactii, in conditiile si la valorile specificate de lege si in functie de calitatea persoanelor implicate in tranzactie (juridice sau fizice), iar in cazul persoanelor juridice in functie de inregistrarea fiscala a acestora, (ca platitoare sau nu de TVA).Cursul valutar utilizat in evaluare a fost cel valabil la data evaluarii, 31.12.2022, respectiv 4,9474 lei/euro

Scopul prezentei evaluari este cuantificarea valorii contabile a proprietatilor imobiliare de natura constructiilor reflectate in categoria de imobilizari corporale.Tipul de valoare adecvat scopului declarat este valoarea justa.

Data evaluarii este 31.12.2022 si este data la care este valabila valoarea de piata (justa) estimata in prezentul raport.

1.2 Certificarea evaluatorului.Semnatura

Prin prezenta certific ca emitentul prezentului raport de evaluare, Buzila Olimpiu Marcel are cunostintele si experienta necesara pentru indeplinirea misiunii de evaluare in mod competent;

- nu este partinitor cu vreuna din partile implicate in evaluare,
- nu are o relatie particulara cu beneficiarul si nu are nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata; in desfasurarea activitatii de evaluare am actionat cu buna credinta respectind conduita profesionala a evaluatorului;
- a luat in considerare toate elementele importante care ar fi putut influenta valoarea proprietatii imobiliare evaluate, nu am tainuit alte elemnte care ar fi putut influenta valoarea;

Pentru stabilirea valorilor juste ale Constructiilor speciale de tip Retea apa apartinand Comunei Capleni, Jud.Satu Mare





- onorariul primit este o rasplata a efortului depus in prestarea de servicii si nu este influentat de estimarea unei anumite valori de piata;

Evaluator autorizat
ing.Buzila Olimpiu Marcel
membru titular ANEVAR legitimație 17864

2 TERMENII DE REFERINTA PREMISELE EVALUARII

2.1.Ipoteze speciale si ipoteze limitative.

Evaluarea proprietatilor imobiliare de tip Rețele de distributie a apei situate pe raza comunei CAPLENI, jud. Satu Mare care apartine domeniului privat al comunei CAPLENI la data de 31.12.2022.

a fost efectuata in urmatoarele ipoteze speciale si ipoteze limitative:

- proprietatile imobiliare supuse evaluarii sunt proprietati specializata respectiv proprietati publice, necesare exploatarii;
- activele imobiliare supuse evaluarii au fost evaluate de sine statatoare iar valoarea lor justa reprezinta elementul de inregistrat in contabilitate;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind situatia juridica si descrierea dreptului de proprietate altfel decit rezulta din documentele puse la dispozitia evaluatorului de proprietarii de drept;
- evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate pus la dispozitia sa in procesul de evaluare sunt valabile fara a mai intreprinde verificari suplimentare;
- proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini;
- toate datele evidentiate in documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre clientul solicitantse presupun a fi corecte si autentice;
- se presupune ca nu exista vicii ascunse ale proprietatii, terenului sau dupa caz ale structurii constructiilor care ar putea avea ca efect o valoare diferita de cea evaluata pe baza aspectelor constatate de evaluator, si evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor asemenea vicii, prin urmare acestea nu pot fi evaluate;
- toate planurile si documentele tehnice inclusiv fotografiile proprietatii evaluate au fost atasate prezentului raport de evaluare in sectiunea Anexe cu scopul de a inlesni intelegerea prezentului raport de catre cititor;

Pentru stabilirea valorilor juste ale Constructiilor speciale de tip Retea apa apartinand Comunei Capleni, Jud.Satu Mare





- evaluatorul nu a efectuat studii geotehnice ale terenului proprietatii si respectiv nu au fost expertizate cladirile din punctul de vedere al structurii, considerind studiile existente ca fiind autentice;
- se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice locale;
- se presupune ca se pot obtine sau reinnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru oricare utilizare potentiala pe care se bazeaza unele dintre metodele de evaluare aplicate in cadrul raportului;
- se presupune ca utilizarea terenului si constructiilor coincide cu granitele descrise in actele de proprietate si ca nu exista nici o servitute;
- nu au fost observate de evaluator materiale periculoase sau toxice care sa influenteze negativ valoarea proprietatii , totusi evaluatorul nu are capacitatea sa estimeze influenta acestor materiale;
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, juridice si legislative valabile la data evaluarii;
- se presupune o stapinire responsabila si o administrare competenta a drepturilor evaluate;
- evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici, fizici si de alta natura care pot aparea ulterior si pot modifica valorile bunurilor fata de opiniile si rezultatele prezentate in prezentul raport;
- orice proportie intre teren si constructie este specifica proprietatii evaluate si orice alocare intre aceste elemente facuta in afara raportului nu este valida;
- evaluatorul nu este obligat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in Instanta.

2.2. Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii.Instructiunile evaluarii

Sfera misiunii de evaluare, asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare, editia 2022, SEV 101 "Termeni de referinta a evaluarii" (IVS 101), stabileste scopul evaluarii, amploarea investigatiilor, procedurile care vor fi adoptate, ipotezele care se vor stabili si limitarile care se vor aplica.

Obiectul prezentului raport de evaluare il constituie evaluarea dreptului deplin de proprietate asupra proprietatilor imobiliare de tip Rețele de distributie a apei , situate pe raza comunei CAPLENI, jud. Satu Mare .

Scopul prezentului raport de evaluare este inregistrarea in contabilitate a valorii juste a imobilizarilor corporale.

Tipul de valoare adecvat scopului declarat este valoarea justa.

Pentru stabilirea valorilor juste ale Constructiilor speciale de tip Retea apa **aparținând** Comunei Capleni, Jud.Satu Mare





Utilizarea raportului

Prezentul raport de evaluare va fi utilizat de clientul solicitant numai in scopul solicitat.respectiv raportare financiara.

Instructiunile evaluarii

Valoarea rezultata este o concluzie impartiala, experta si rezonabila a unui profesionist , bazata pe analiza tuturor informatiilor relevante si cunoscute de catre acesta la momentul evaluarii si reprezinta perceptia evaluatorului referitoare la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva, incheiata in conditiile de vnzare specificate.

Valoarea justa a fost exprimata in urmatoarele limite:

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori nu un fapt;
- Valoarea a fost exprimata si este valabila doar in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile necesare conformarii cerintelor legale din domeniul de activitate atribuit.

Datele prezentate, analiza, concluziile si opinia evaluatorului sunt limitate la ipotezele luate in considerare, a conditiilor specifice si nu sunt influentate de nici un factor.Ele se bazeaza pe observatiile facute cu ocazia deplasarii in teren la inspectia proprietatii si informatiilor culese de pe piata imobiliara specifica a proprietatii , pe informatiile existente in documentele puse la dispozitie de catre client, si sunt corecte si adevarate in limita acestor informatii si a ipotezelor si conditiilor limitative exprimate in sectiunea 2 capitolul 2.1 Ipoteze speciale si conditii limitative.

2.3.Drepturile de proprietate evaluate

In prezentul raport a fost evaluat drepturile deplin de proprietate asupra proprietatii imobiliare imobiliare de tip Retele de distributie a apei ,retea canalizare,captare apa,statie tratare si rezervor,statie epurare toate situate pe raza comunei CAPLENI, jud. Satu Mare la 31.12.2022

2.4.Baza de evaluare.Tipul valorii estimate.

Un tip de valoare arată ipotezele fundamentale de estimare a unei valori. Aceste principii pot să fie diferite în funcție de scopul evaluării. Un tip de valoare este diferentiat in functie de abordarea utilizata, tipul activului, starea bunului evaluat si ipotezele speciale luate in considerare. Valoarea estimata in cadrul acestui raport de evaluare este valoarea justa asa cum este definita în SEV 100 „Cadrul general”(IVS), editia 2022 respectiv „Valoarea justa este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți”

Standardele Internationale de Contabilitate pentru Sectorul Public IPSAS 17 preved ca “Valoarea justa a elementelor de imobilizari corporale se determina, in general, prin evaluare,

Pentru stabilirea valorilor juste ale Constructiilor speciale de tip Retea apa apartinand Comunei Capleni, Jud.Satu Mare





pe baza dovezilor de pe piața .Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este , în general, valoarea lor de piața determinată prin evaluare”

„Acolo unde nu există dovezi de piață disponibile pentru a determina valoarea de piață a unui element de proprietate imobiliară, într-o piață activă și lichidă, valoarea justă a elementului poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare.”

„Dacă nu există dovezi de piață pentru valoarea justă, din cauza naturii specializate a elementului de imobilizare corporală mobilă, o entitate poate determina valoarea justă prin utilizarea...costului de înlocuire net sau a abordărilor prin costul de restaurare sau pe baza unităților de servicii...”

Intrucit pentru activele publice evaluate de natura Rețele de distribuție a apei ,rețea canalizare,captare apă,stație tratare și rezervor,stație epurare toate situate pe raza comunei CAPLENI, jud. Satu Mare ,aflate în proprietatea UAT CAPLENI la 31.12.2022 nu există informații de piață referitoare la tranzacții cu construcții similare am evaluat aceste construcții în baza abordării prin cost conform instrucțiunilor prevăzute de IPSAS 17, paragraful 47 respectiv “ În cazul clădirilor specializate și al altor structuri realizate de om, valoarea justă poate fi estimată prin utilizarea abordării prin costul de înlocuire net sau prin abordarea prin costul de restaurare sau a unităților de servicii”.

In acest raport nu a fost evaluat terenul aferent construcțiilor ori construcțiilor speciale .

2.5.Data estimării valorii, data întocmirii raportului.

Data estimării valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate este 31.12.2022 , data la care se considera valabile concluziile prezentei lucrări.Data întocmirii raportului de evaluare este 25.07.2023.

2.6.Moneda raportului

Valoarea justă a proprietății evaluate a fost exprimată în lei și transformată în euro la cursul de schimb al BNR de la data evaluării.

Valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb)nu se modifică semnificativ.

2.7.Inspecția proprietății

Evaluatorul, în prezența reprezentantului proprietarului,doamnei Gaja Iren a efectuat inspecția la fața locului a proprietății în perioada 20.06.2023

Pentru stabilirea valorilor juste ale Construcțiilor speciale de tip Rețea apă aparținând Comunei Capleni, Jud.Satu Mare





2.8.Riscul evaluării

În cadrul evaluării prezentate nu au fost identificate riscuri.

2.9.Sursele de informații utilizate

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

- Documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client privind starea fizică a proprietății evaluate, lucrări efectuate în regie proprie, precum și inventarul bunurilor imobile aparținând comunei CAPLENI ori cartea albă a comunei CAPLENI.
- Situația juridică a proprietății evaluate- proprietari, sarcini, etc
- Documentele și informațiile referitoare la proprietatea evaluată puse la dispoziția evaluatorului de către client, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate.
- Observațiile făcute cu ocazia inspecției proprietății de către evaluator;
- Colectia cataloagelor - MATRIX ROM editia 1995 Evaluarea rapida a constructiilor .
- Îndrumar tehnic pentru evaluarea imediată la pretul zilei a costurilor elementelor și constructiilor industrial și social cultural procentual și valoric .Editura Matrix Rom 2017
- *Cataloagul IROVAL, editia 2010 „Costuri de reconstrucție –costuri de înlocuire Cladiri industriale,comerciale,agricole și constructii speciale”* ,
- *Cataloagul IROVAL, editia 2014 „Costuri de reconstrucție –costuri de înlocuire Cladiri cu structuri MiTek și Constructii speciale”* ,
- *Programul Kost plus actualizat 2022-2023*
- *Indici de actualizare IROVAL și MATRIX ROM.*
- *Normativul P135/1995*
- *Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR.*
- Oferte de pret ale unor furnizori; www.avasting.ro , OLX.ro, SC.ITS GROUP SRL.
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

2.10.Clausa de nepublicare

Prezentul raport de evaluare este valabil numai în ansamblul său, este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționat. Nu îmi asum nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane spre a fi folosit în tot sau în parte, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

3.Prezentarea datelor

3.1.Identificarea proprietății.Descrierea juridică

Proprietățile evaluate,

Nr. ctr	Bun imobil
ALIMENTARE CU APA CAPLENI	
1	Retea de distribuție a apei - str.Transformator
2	Retea de distribuție a apei - str.Alsokomat

Pentru stabilirea valorilor juste ale Construcțiilor speciale de tip Retea apă aparținând Comunei Capleni, Jud.Satu Mare





3	Retea de distributie a apei - str. CFR
4	Retea de distributie a apei - str. Ghiocilor
5	Retea de distributie a apei - str. REVESZ
6	Retea de distributie a apei -Cinke
7	Retea de distributie a apei - str. Domanesti
8	Retea de distributie a apei - str Cimitirului
9	Retea de distributie a apei - str. Maghiara
10	Retea de distributie a apei - str. Mare
11	Retea de distributie a apei - str.Careiului
12	Retea de distributie a apei - str. Schradi
13	Retea de distributie a apei - str. Alsoutca
14	Retea de distributie a apei - str. Reitsor
15	Reteaua de distributie a apei- str Sany
16	Reteaua de distributie a apei- str Stadionului
17	Reteaua de distributie a apei- str Romilor
18	Reteaua de distributie a apei- str Digului

situate pe raza comunei CAPLENI, jud. Satu Mare sunt in proprietatea publica a comunei CAPLENI . Proprietatile apartin domeniului public al comunei CAPLENI la data de 31.12.2022 . Nu exista litigii referitoare la dreptul evaluat. Proprietatile au fost evaluate in ipoteza de a fi libere de sarcini.

3.2.Informatii despre amplasament

Proprietatile evaluate se situeaza pe raza comunei CAPLENI, ingropata dealungul strazilor in cazul retelelor de apa CAPLENI .Amplasamentele dispun de urmatoarele utilitati : apa

3.3.DESCRIEREA AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR

3.3.1 Retea de apa care deserveste localitatea CAPLENI si care este compusa din Conducte din PE 90 PN 6, cu diametru intre 90 mm si 110 mm, ingropate in pamant , cu pat de nisip, in lungime de 10,9 km , hidranti subterani si supraterani, data PIF : 2016

3.4.Analiza pietei imobiliare

Definirea pietei

Piata imobiliara se poate defini ca fiind o interactiune dintre persoane- fizice sau juridice-care schimba dreptul de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vinzatorilor si a cumparatorilor.Deasemenea este o piata cu caracteristici diferite de cele ale pietei eficiente(este sensibila la situatia pietei de munca si

Pentru stabilirea valorilor juste ale Constructiilor speciale de tip Retea apa apartinand Comunei Capleni, Jud.Satu Mare





stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de modul de finantare, este o piata care nu se autoregleaza si este afectata de reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile sau au un grad de credibilitate redus, exista un decalaj intre cerere si oferta).

Datorita factorilor enumerati mai sus, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de estimat si previzionat. In formarea pretului de tranzactionare si incheierea contractelor, factori exogeni proprietatilor- cum ar fi motivatiile speciale ale cumparatorului, tipul de finantare, tenta speculativa, amenintarea de a fi evacuat din spatiu, conditiile in care se incheie tranzactia- au uneori influenta importanta si conduc la preturi de tranzactionare care difera in mare masura de valoarea de piata.

Piata specifica a proprietatii evaluate

In identificarea pietei imobiliare specifice a proprietatii analizate, s-au investigat o serie de factori, incepind cu tipul proprietatii. Aceasta este o proprietate imobiliara din sectorul public. Proprietatea imobiliara din sectorul public include active imobiliare obisnuite generatoare de numerar ca si active care nu genereaza numerar, precum si active imobiliare specializate, care includ active de patrimoniu si active protejate, active de infrastructura, cladiri publice, instalatii pentru furnizarea serviciilor de utilitati publice si active recreationale. La fel ca in cazul activelor din sectorul privat, activele din sectorul public pot fi clasificate in active necesare exploatarii si active din afara exploatarii. Analizind caracteristicile proprietatii din punct de vedere constructiv, amplasarea si pozitionarea sa, tendintele de evolutie pe piata imobiliara, stadiul de dezvoltare al economiei locale, in opinia evaluatorului, bunurile sunt in cea mai buna utilizare, astfel ca nu se asteapta o schimbare a utilizarii actuale.

Avind in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare cu destinatie publica, subpietele proprietatilor de tip Rețele de distributie a apa-canal si instalatii anexe.

Aspecte economico sociale

Judetul Satu-Mare, simbol SM, este situat la extrema Nord-Vestica a Romaniei, granita cu Ungaria la vest si Ucraina la nord, iar in interior se invecineaza cu judetele Maramures, Salaj si Bihor. A apartinut provinciei istorice Maramures, cunoscuta parte a Tarii Oasului.

Repere administrative: Suprafata- 4418 kmp ; Locuitori- 367677; Capitala Satu Mare, 114678 locuitori; 2- municipii, Satu Mare si Carei 22714; 3- orase, Arduș 6762, Negrești-Oas 15121, Tasnad 9640; 58-comune cu 226 sate;

Capleni este o [comună](#) în [judetul Satu Mare](#), [Transilvania](#), [România](#), formată din satul [Capleni](#)

Comuna Căpleni se află pe malul râului Crasna, la o distanță de 4 km spre nord de Carei și la 40 de km de reședința județului.

Localitatea formează singură comuna Căpleni din 2002, când Căminul a devenit comună separată. La recensământul din 2011, satul avea 3024 locuitori,

pentru stabilirea valorilor juste ale construcțiilor speciale de tip rețea apă aparținând comunei

Capleni, Jud.Satu Mare

Page 11





Coordonate Capleni (latitudine, longitudine): 47.7060, 22.5004

4. Analiza datelor si concluziile

4.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat

In acest raport nu au fost evaluate terenuri .

4.2. Cea mai buna utilizare a proprietatii considerate cum este construita

Tinind cont de tipul proprietatilor respectiv proprietati publice necesare exploatarii, apartinand domeniului public al comunei CAPLENI, amplasamentul proprietatilor, vecinatatile existente, structura si starea tehnica a constructiilor, cea mai buna utilizare este cea actuala, respective proprietati cu destinatie publica.

4.3. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata se bazeaza pe analiza preturilor de vanzare, care trebuie sa fie recente si certe, ale unor proprietati imobiliare cu caracteristici similare cu caracteristicile proprietatii evaluate. Aplicarea si precizia metodei este puternic conditionata de elementele de comparatie utilizate si de identificarea unor tranzactii recente si cu un grad de credibilitate ridicat.

Avind in vedere scopul evaluarii si datele insuficiente existente pe piata pentru proprietatile de acelasi tip cu cea evaluata, aceasta metoda nu a fost utilizata in prezentul raport de evaluare.

4.4. Abordarea prin costuri

Abordarea prin cost reprezinta o modalitate de estimare a valorii unei proprietati imobiliare bazata pe principiul substitutiei, conform caruia nici un cumparator informat nu va plati mai mult pentru un bun decat costul de achizitie al unei alte proprietati cu aceleasi caracteristici.

In aplicarea acestei abordari trebuie tinut seama ca valoarea unei proprietati imobiliare este data de valoarea terenului si valoarea constructiilor existente pe acel teren. In vederea determinarii valorii constructiilor trebuie determinat costul de inlocuire/reconstructie al unei constructii care va fi diminuat cu deprecierea specifica constructiei.

Principalele metode de estimare a costului sunt: metoda comparatiilor unitare, metoda costurilor segregate si metoda devizelor.

In vederea elaborarii valorii juste stabilita prin abordarea prin costuri, am parcurs citeva etape:

- Examinarea la fata locului a constructiei si identificarea principalelor catacteristici constructive;
- Stabilirea datei de construire si a datei de punere in functiune;
- *Normativul P135/1995*

Pentru stabilirea valorilor juste ale Constructiilor speciale de tip Retea apa apartinand Comunei Capleni, Jud. Satu Mare





- *Culegerea de Oferte de pret de la producatori/furnizori : www.iron.ro, www.dedeman.ro, www.valrom.ro,*
- *Incadrarea constructiilor intr-unul din cataloagele :*
- *Colectia cataloagelor - MATRIX ROM editia 1995 Evaluarea rapida a constructiilor .*
- *Indrumar tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor si constructiilor industrial si social cultural procentual si valoric .Editura Matrix Rom 2017*
- *Cataloagul IROVAL,-2010 Costuri de reconstructie –costuri de inlocuire Cladiri industriale,comerciale,agricole si constructii speciale ,*
- *Cataloagul IROVAL,-2014 Costuri de reconstructie –costuri de inlocuire Cladiri MiTek...,*
- *Programul informatic KostPlus*
- *Determinarea valorii unitare de inlocuire;*
- *Calcularea valorii totale de inlocuire prin inmultirea valorii unitare cu suprafata desfasurata a cladirii;*
- *Aprecierea gradului de depreciere cumulat;*
- *Estimarea valorii ramase prin diferenta intre valoarea de inlocuire si depreciere;*

Nr. ctr	Bun imobil	Valoarea rezultata prin metoda costurilor (lei)
ALIMENTARE CU APA CAPLENI		
1	Retea de distributie a apei - str.Transformator	24.445
2	Retea de distributie a apei - str.Alsokomat	45.064
3	Retea de distributie a apei - str. CFR	33.163
4	Retea de distributie a apei - str. Ghiocelor	25.116
5	Retea de distributie a apei - str. REVESZ	115.891
6	Retea de distributie a apei -Cinke	35.424
7	Retea de distributie a apei - str. Domanesti	70.065
8	Retea de distributie a apei - str Cimitirului	53.269
9	Retea de distributie a apei - str. Maghiara	82.648
10	Retea de distributie a apei - str. Mare	49.856
11	Retea de distributie a apei - str.Careiului	150.227
12	Retea de distributie a apei - str. Schradi	53.953
13	Retea de distributie a apei - str. Alsoutca	75.588
14	Retea de distributie a apei - str. Reitsor	10.686
15	Reteaua de distributie a apei- str Sany	9.024
16	Reteaua de distributie a apei- str Stadionului	20.290
17	Reteaua de distributie a apei- str Romilor	5.778
18	Reteaua de distributie a apei- str Digului	5.632

Metoda folosita pentru estimarea costului de inlocuire al constructiei este metoda comparatiilor unitare.Au fost utilizate normele de evaluare pe subansamble ale cladirii, subansamble care sunt: infrastructura, suprastructura .

Costul de inlocuire pentru fiecare constructie este prezentat in Anexe .

Pentru stabilirea valorilor juste ale Constructiilor speciale de tip Retea apa apartinand Comunei Capleni, Jud.Satu Mare





Valoarea construcției = cost de înlocuire brut – depreciere fizică - depreciere funcțională - depreciere economică, în care:

Deprecierea fizică reprezintă pierderea din valoare ca rezultat al utilizării unui activ în funcțiune și expunerea la factorii de mediu.

Deprecierea din neadecvare funcțională reprezintă pierderea din valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau al instalațiilor și echipamentelor atașate.

Deprecierea externă sau din cauze economice constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi declinul vecinătății, amplasarea proprietății în localitatea sau regiune, finanțarea și reglementările legale.

S-a luat în considerare deprecierea fizică. Am considerat ca bunurile imobile evaluate nu sunt afectate de depreciere funcțională și depreciere externă fiind construcții relative noi făcute cu tehnologii actuale.

Toate calculate sunt prezentate în anexe.

Ținând cont de uzura fizică a construcțiilor rezultă un cost de înlocuire net al construcțiilor de tip Rețele de distribuție a apei.

4.5. Abordarea pe baza de venit

Abordarea pe baza de venit consideră proprietatea ca o investiție generatoare de venituri. Proprietățile imobiliare care generează venit se achiziționează ca investiții imobiliare, iar din punctul de vedere al investitorului capacitatea acestora de a aduce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății. Investitorul care cumpără o proprietate imobiliară generatoare de venituri, schimbă de fapt o sumă prezentă de bani pentru dreptul de a primi câștiguri în viitor și va realiza o satisfacție în urma unei tranzacții similare în cazul în care nivelul câștigurilor oferite va fi cel puțin la nivelul altor posibilități de investiții alternative. În prezenta lucrare, având în vedere scopul evaluării, această metodă nu a fost utilizată.

4.6. Reconcilierea valorilor. Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului

În conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ediția 2018, SEV103 „Raportare” (IVS 103) și din dorința de a facilita înțelegerea rezultatelor la care am ajuns în acest raport, voi face următoarea precizare

- Conceptul de valoare justă reprezintă tipul de valoare adecvat scopului declarat al prezentei evaluări respectiv înregistrarea în situația privind poziția financiară a valorii imobilizării corporale din sectorul public.
- Caracterul specializat al proprietății, lipsa dovezilor de piață disponibile fac imposibilă estimarea acestei proprietăți prin abordarea prin comparație și prin venit, astfel ca proprietatea evaluată a fost evaluată prin abordarea prin cost în ceea ce privește construcțiile.

Pentru stabilirea valorilor juste ale Construcțiilor speciale de tip Rețea apă aparținând Comunei Capleni, Jud. Satu Mare





In analiza rezultatelor am apreciat importanta , adecvarea si fundamentarea rezultatelor obtinute.In estimarea valorii juste a proprietatilor imobiliare analizate, am revazut si reanalizat toate datele avute la dispozitie, tehnicile, logica si rationamentele aplicate.

Intrucit abordarea prin cost, utilizata in cazul constructiilor special din prezenta lucrare, indeplineste cele trei criterii necesare estimarii valorii finale, valoarea de justa a proprietatilor imobiliare de tip proprietati publice cu destinatia Retele de distributie a apa situate pe raza comunei CAPLENI, jud. Satu Mare este:

Nr. ctr	Bun imobil	Valoare justa (lei)
ALIMENTARE CU APA CAPLENI		
1	Retea de distributie a apei - str.Transformator	24.445
2	Retea de distributie a apei - str.Alsokomat	45.064
3	Retea de distributie a apei - str. CFR	33.163
4	Retea de distributie a apei - str. Ghiocellor	25.116
5	Retea de distributie a apei - str. REVESZ	115.891
6	Retea de distributie a apei -Cinke	35.424
7	Retea de distributie a apei - str. Domanesti	70.065
8	Retea de distributie a apei - str Cimitirului	53.269
9	Retea de distributie a apei - str. Maghiara	82.648
10	Retea de distributie a apei - str. Mare	49.856
11	Retea de distributie a apei - str.Careiului	150.227
12	Retea de distributie a apei - str. Schradi	53.953
13	Retea de distributie a apei - str. Alsoutca	75.588
14	Retea de distributie a apei - str. Reitsor	10.686
15	Reteaua de distributie a apei- str Sany	9.024
16	Reteaua de distributie a apei- str Stadionului	20.290
17	Reteaua de distributie a apei- str Romilor	5.778
18	Reteaua de distributie a apei- str Digului	5.632
TOTAL RETEA DISTRIBUTIE APA CAPLENI		866.118

6. ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE

- 6.1.Anexe 1– Grilele de estimare a valorii juste a proprietatilor imobiliare abordarea cost pe strazi
- 6.2.Oferta de pret www.iron.ro, www.dedeman.ro
- 6.3.Inventarul bunurilor apartinand domeniului public si privat al comunei CAPLENI

ing.Buzila Olimpiu Marcel
membru titular ANEVAR legitimație nr.17864
evaluator autorizat proprietati imobiliare

Pentru stabilirea valorilor juste ale Constructiilor speciale de tip Retea apa apartinand Comunei Capleni, Jud.Satu Mare



Tabel centralizator cu valoarea retea distributie apa a comunei Capleni

Anexa 21

4,9500

lei

12/31/2022

Nr. ctr	Bun imobil	Poz.in inventar	Valoarea rezultata prin metoda costurilor (lei)	Valoare justa (lei)
ALIMENTARE CU APA CAPLENI				
1	Retea de distributie a apei - str.Transformator		24.445	24.445
2	Retea de distributie a apei - str.Alsokomat		45.064	45.064
3	Retea de distributie a apei - str. CFR		33.163	33.163
4	Retea de distributie a apei - str. Ghiocailor		25.116	25.116
5	Retea de distributie a apei - str. REVESZ		115.891	115.891
6	Retea de distributie a apei -Cinke		35.424	35.424
7	Retea de distributie a apei - str. Domanesti		70.065	70.065
8	Retea de distributie a apei - str Cimitirului		53.269	53.269
9	Retea de distributie a apei - str. Maghiara		82.648	82.648
10	Retea de distributie a apei - str. Mare		49.856	49.856
11	Retea de distributie a apei - str.Careiuului		150.227	150.227
12	Retea de distributie a apei - str. Schradi		53.953	53.953
13	Retea de distributie a apei - str. Alsoutca		75.588	75.588
14	Retea de distributie a apei - str. Reitsor		10.686	10.686
15	Reteaua de distributie a apei- str Sany		9.024	9.024
16	Reteaua de distributie a apei- str Stadionului		20.290	20.290
17	Reteaua de distributie a apei- str Romilor		5.778	5.778
18	Reteaua de distributie a apei- str Digului		5.632	5.632
TOTAL RETEADISTRIBUTIE APA CAPLENI				866.118

Ing.Buzila Olimpiu
evaluator autorizat ANEVAR



ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Catalog: Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire Cladiri industriale,si constructii speciale, IROVAL -Bucuresti 2010 , Rețele de apa pag 192-193

Oferte de pret pentru hidranți, teava

Rețea de distribuție a apei - str. Digului

1. LOCALIZARE

comuna Capleni

2. DESCRIERE

conducte din PE 90 PN 6, cu diametru 90 mm , îngropate în pământ , cu pat de nisip, în lungime de 260 ml , hidrant subteran și hidrant suprateran

data PIF: 2016

3. DATE DE REFERINȚĂ:

- poz.inventar

- lungime 260,00 ml

1 euro= 4,9500 lei

data: 12/31/2022

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Lungime (m),(buc)	Cost catalog (lei/ml) , (lei/buc)	Coeficient de actualizare 2022-2023	Cost actualizat (lei/ml) , (lei/buc)	Total cost (lei)	Coef. corecție		Cost total (lei)	sursa
							Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă		
A	B	C	D=BxC	F	G	E=DxA	H	ExFxG		
Infrastructură										
1	Sapaturi , umpluturi	260,0	53,9	1,9869	107,1	27.844,4	0,000	0,000	0,0	S2.p.193,IROVAL
2	Teava 90 mm	260,0	28,05	na	na	7.293,0	na	na	7.293,0	www.dedeman.ro
3	Hidranți supraterani	1,0	1.141,0	na	na	1.141,0	na	na	1.141,0	www.dedeman.ro
3	Hidranți subterani	1,0	1.141,0	na	na	1.141,0	na	na	1.141,0	www.iron.ro
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)									9.575,0	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)									8.046	

Tabel centralizator pentru analiza depreciilor fizice a construcției

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire fata TVA (lei)	Aprecieri/deprecie				Costul de înlocuire net (fara TVA)	
			fizica (%)	Amplasare (%)	Economica (%)	(lei)	(euro)	
								0%
1	Rețea apa Digului	8.046	30%	0%	0%	5.632	1.138	



ing. Buzila Olimpiu - Evaluator ANEFAR

ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Catalog: Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire Clădiri industriale,și construcții speciale,
IROVAL -București 2010 , Rețele de apă pag 192-193

Oferte de preț pentru hidranți, teava

Rețea de distribuție a apei - str. Romilor

1. LOCALIZARE

comuna Capleni

2. DESCRIERE

conduite din PE 90 PN 6, cu diametru 90 mm , îngropate în pământ , cu pat de nisip, în lungime de 230 ml ,
2 hidranți suprațeran

data PIF: 2016

3. DATE DE REFERINȚĂ:

- poz.inventar

- lungime

230,00 ml

1 euro= 4,9600 lei

data: 12/31/2022

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Lungime (m),(buc)	Cost catalog (lei/ml) , (lei/buc)	Coeficient de actualizare 2022-2023	Cost actualizat (lei/ml) , (lei/buc)	Total cost (lei)	Coef. corecție		Cost total (lei)	sursa
							Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă		
A	B	C	D=BxC	F	G	E=DxA		H=ExFxG		
Infrastructură										
1	Sapaturi , umpluturi	230,0	53,9	1,9869	107,1	24.631,6	0,997	0,965	23.698,2	S2,p.193,IROVAL
2	Teava 90 mm	230,0	28,05	na	na	6.451,5	na	na	6.451,5	www.dedeman.ro
3	Hidranți suprațeran	2,0	1.141,0	na	na	2.282,0	na	na	2.282,0	www.dedeman.ro
3	Hidranți subțeran	1,0	1.089,0	na	na	1.089,0	na	na	1.089,0	www.dedeman.ro
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)						33.520,7			33.520,7	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)						28.169			28.169	



Tabel centralizator pentru analiza depreciilor fizice a construcției

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire fără TVA (lei)	Aprecieri/deprecie				Costul de înlocuire net (fără TVA)	
			fizica		Economică		(lei)	(euro)
			(%)	(%)	(%)	(%)		
1	#REF!	28.169	30%	0%	0%	0%	19.718	3.983

ing.Buzila Olimpiu - Evaluator ANEVAR

ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Catalog: Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire Clădiri industriale,si constructii speciale, IROVAL -Bucuresti 2010 , Rețele de apă pag 192-193

Oferte de pret pentru cismele, hidranți, teava

Rețea de distribuție a apei - str. Stădonului

1. LOCALIZARE

comuna Capleni

2. DESCRIERE

conducță din PE 90 PN 6, cu diametru 90 mm , îngropate în pământ , cu pat de nisip, în lungime de 370 ml ,

data PIF: 2016

3. DATE DE REFERINȚĂ:

- poz.inventar

- lungime

370,00 ml

1 euro = 4,9500 lei data: 12/31/2022

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Lungime (ml),(buc)	Cost catalog (lei/ml) , (lei/buc)	Coeficient de actualizare 2022-2023		Cost actualizat (lei/ml) , (lei/buc)	Total cost (lei)	Coef. corecție		Cost total (lei)	sursa
				A	B			C	D=BxC		
Infrastructură											
1	Sapaturi , umpluturi	370,0	53,9	1,9869	107,1	39.624,7	0,997	0,965	38.123,2	S2.p.193,IROVAL	
2	Teava 90 mm	370,0	28,05	na	na	10.378,5	na	na	10.378,5	www.dedeman.ro	
3	Hidranți suprațerani	1,0	1.141,0	na	na	1.141,0	na	na	1.141,0	www.iron.ro	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)							50.783,7				
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							42.675				

Tabel centralizator pentru analiza depreciierii fizice a construcției

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire fata TVA (lei)	Aprecier/deprecie			Costul de înlocuire net (fara TVA)	
			fizica (%)	Amplasare (%)	Economica (%)	(lei)	(euro)
1	rețea de distribuție a apei - str. Stădonului	42.675	30%	0%	0%	29.873	6.035

ing.Buzila Olimpiu - Evaluator ANEVAR



ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Catalog: Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire Cladiri industriale,si constructii speciale,
 IROVAL -Bucuresti 2010 , Rețele de apa pag 192-193
 Oferte de pret pentru cismele, hidranti, teava

Rețea de distribuție a apei - str. Sany

1. LOCALIZARE

comuna Capleni

2. DESCRIERE

conducta din PE 90 PN 6, cu diametru 90 mm , îngropate în pământ , cu pat de nisip, în lungime de 150 ml ,

data PIF: 2016

3. DATE DE REFERINȚĂ:

- poz.inventar 15
 - lungime 150,00 ml

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Lungime (ml),(buc)	Cost catalog (lei/ml), (lei/buc)	Coeficient de actualizare 2022-2023	Cost			Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)	sursa
					A	B	C					
1	Sapaturi , umpluturi	150,0	53,9	1,9869	107,1	16.064,1	0,997	0,965	15.455,3	S2,p.193,IROVAL		
2	Teava 90 mm	150,0	28,05	na	na	4.207,5	na	na	4.207,5	www.dedeman.ro		
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)											21.944,8	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)											18.441	

1 euro= 4,9500 lei data: 12/31/2022

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a construcției

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire fata TVA (lei)	Aprecieri/deprecie			Costul de înlocuire net (fara TVA)	
			fizica (%)	Amplasare (%)	Economica (%)	(lei)	(euro)
1	Rețea de distribuție a apei - str. Sany	18.441	30%	0%	0%	12.909	2.608



ing.Buzila Olimpiu - Evaluator ANEFAR

ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Catalog: Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire Clădiri industriale,și construcții speciale,
IROVAL -București 2010 , Rețele de apă pag 192-193
Oferte de pret pentru hidranți, teava

Rețea de distribuție a apei - str. Reitsor

1. LOCALIZARE

comuna Capleni

2. DESCRIERE

conduțe din PE 110 PN 6, cu diametru 110 mm , îngropate în pământ , cu pat de nisip, în lungime de 110 ml ,
hidrant subteran și hidrant suprațeran

data PIF: 2016

3. DATE DE REFERINȚĂ:

- poz.inventar

- lungime

110,00 ml

1 euro= 4,9500 lei

data: 12/31/2022

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Lungime (ml),(buc)	Cost catalog (lei/ml) , (lei/buc)	Coefficient de actualizare 2022-2023	Cost actualizat (lei/ml) , (lei/buc)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)	sursa
		A	B	C	D=BxC	E=DxA	F	G	H=ExFxG	
Infrastructură										
1	Sapaturi , umpluturi	110,0	53,9	1,9869	107,1	11.780,3	0,997	0,965	11.333,9	S2,p.193,IROVAL
2	Teava 110 mm	110,0	41,36	na	na	4.549,6	na	na	4.549,6	www.dedeman.ro
3	Hidranți suprațerani	1,0	1.141,0	na	na	1.141,0	na	na	1.141,0	www.iron.ro
3	Hidranți subțerani	1,0	1.141,0	na	na	1.141,0	na	na	1.141,0	www.dedeman.ro
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)									18.165,5	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)									15.265	

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a construcției

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire fata TVA (lei)	Apreciere/depreciere			Costul de înlocuire net (fara TVA)	
			fizica (%)	Amplasare (%)	Economica (%)	(lei)	(euro)
1	Rețea de distribuție a apei - str. Reitsor	15.265	30%	0%	0%	10.686	2.159

ing.Buzila Olimpiu - Evaluator ANEVAR



ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Catalog: Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire Clădiri industriale,și construcții speciale,
IROVAL -București 2010 , Rețele de apă pag 192-193
Oferte de pret pentru hidranți, teava

Rețea de distribuție a apei - str. Alsoutca

1. LOCALIZARE

comuna Capleni

2. DESCRIERE

conducte din PE 90 PN 6, cu diametru 90 mm , îngropate în pământ , cu pat de nisip, în lungime de 680 ml ,

1 hidrant subteran și 5 hidranți suprațerani

conducte din PE 125 PN 6, cu diametru 120 mm , îngropate în pământ , cu pat de nisip, în lungime de 220 ml ,

data PIF: 2016

3. DATE DE REFERINȚĂ:

- poz.inventar

- lungime

900,00 ml

1 euro= 4,9500 lei

data: 12/31/2022

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Lungime (ml),(buc)	Cost catalog (lei/ml) , (lei/buc)	Coefficient de actualizare 2022-2023	Cost actualizat (lei/ml) , (lei/buc)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)	sursa
		A	B	C	D=BxC	E=DxA	F	G	H=ExFxG	
Infrastructură										
1	Sapaturi , umpluturi	900,0	53,9	1,9869	107,1	96.384,5	0,997	0,965	92.732,0	S2,p.193,IROVAL
2	Teava 90 mm	680,0	28,05	na	na	19.074,0	na	na	19.074,0	www.dedeman.ro
3	Teava 125 mm	220,0	45,00	na	na	9.900,0	na	na	9.900,0	www.dedeman.ro
3	Hidranți subterani	1,0	1.089,0	na	na	1.089,0	na	na	1.089,0	www.dedeman.ro
5	Hidranți suprațerani	5,0	1.141,0	na	na	5.705,0	na	na	5.705,0	www.iron.ro
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)									128.500,0	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)									107.983	

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a construcției

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire față TVA (lei)	Aprecieri/deprecieri			Costul de înlocuire net (fără TVA)	
			Fizica	Funcțională	Economică	(lei)	(euro)
			(%)	(%)	(%)		
1	Rețea de distribuție a apei - str. Alsoutca	107.983	30%	0%	0%	75.588	15.270

ing.Buzila Olimpiu - Evaluator ANEVAR



ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Catalog: Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire Clădiri industriale,și construcții speciale,
 IROVAL -București 2010 , Rețele de apă pag 192-193
 Oferte de pret pentru hidranți, teava

Rețea de distribuție a apei - str. Schrădi

1. LOCALIZARE

comuna Capleni

2. DESCRIERE

conducte din PE 90 PN 6, cu diametru 90 mm , îngropate în pământ , cu pat de nisip, în lungime de 650 ml ,
 4 hidranți suprațerani și un hidrant subteran

data PIF: 2016

3. DATE DE REFERINȚĂ:

- poz.inventar

- lungime

650,00 ml

1 euro= 4,9500 lei

data: 12/31/2022

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Lungime (m),(buc)	Cost catalog (lei/ml) , (lei/buc)	Coefficient de actualizare 2022-2023	Cost actualizat (lei/ml) , (lei/buc)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)	sursa
		A	B	C	D=BxC	E=DxA	F	G	H=ExFxG	
Infrastructură										
1	Săpături , umpluturi	650,0	53,9	1,9869	107,1	69.611,0	0,997	0,965	66.973,1	S2.p.193,IROVAL
2	Teava 90 mm	650,0	28,05	na	na	18.232,5	na	na	18.232,5	www.dedeman.ro
3	Hidranți subterani	1,0	1.089,0	na	na	1.089,0	na	na	1.089,0	www.dedeman.ro
3	hidrant suprațeran	4,0	1.141,0	1,2357	1409,9	5.639,7	0,997	0,965	5.426,0	S2.p.193,IROVAL
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)									91.720,6	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)									77.076	

Tabel centralizator pentru analiza depreciării fizice a construcției

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire față TVA (lei)	Apreciere/depreciere			Costul de înlocuire net (fara TVA)	
			Fizica	Funcțională	Economică	(lei)	(euro)
			(%)	(%)	(%)		
1	Rețea de distribuție a apei - str. Schrădi	77.076	30%	0%	0%	53.953	10.900

ing.Buzila Olimpiu - Evaluator ANEVAR



ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Catalog: Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire Clădiri industriale,și construcții speciale,
IROVAL -București 2010 , Rețele de apă pag 192-193
Oferte de pret pentru cismele, hidranți, teava

Rețea de distribuție a apei - str.Careiului

1. LOCALIZARE

comuna Capleni

2. DESCRIERE

conducte din PE 110 PN 6, cu diametru 110 mm , îngropate în pământ , cu pat de nisip, în lungime de 1690 ml ,
hidrant suprațeran 9 buc și un hidrant subteran

data PIF: 2016

3. DATE DE REFERINȚĂ:

- poz.inventar

- lungime

1.690,00 ml

1 euro= 4,9500 lei

data: 12/31/2022

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Lungime (ml),(buc)	Cost catalog (lei/ml) , (lei/buc)	Coefficient de actualizare 2022-2023	Cost actualizat (lei/ml), (lei/buc)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)	sursa
		A	B	C	D=BxC	E=DxA	F	G	H=ExFxG	
Infrastructură										
1	Sapaturi , umpluturi	1.690,0	53,9	1,9869	107,1	180.988,7	0,997	0,965	174.130,1	S2,p.193,IROVAL
2	Teava 110	1.690,0	41,36	na	na	69.898,4	na	na	69.898,4	www.dedeman.ro
3	Hidranți subterani	1,0	1.089,0	na	na	1.089,0	na	na	1.089,0	www.dedeman.ro
5	Hidrant suprațeran	9,0	1.141,0	na	na	10.269,0	na	na	10.269,0	www.iron.ro
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)									255.386,5	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)									214.611	

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a construcției

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire față TVA (lei)	Aprecieri/deprecieri			Costul de înlocuire net (fara TVA)	
			Fizica (%)	Funcțională (%)	Economică (%)	(lei)	(euro)
1	Rețea de distribuție a apei - str.Careiului	214.611	30%	0%	0%	150.227	30.349

ing.Buzila Olimpiu - Evaluator ANEVAR



Anexa 14

ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Catalog: Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire Clădiri industriale,și construcții speciale,
IROVAL -București 2010 , Rețele de apă pag 192-193
Oferte de pret pentru hidranți, teava

Rețea de distribuție a apei - str. Mare

1. LOCALIZARE

comuna Capleni

2. DESCRIERE

conduțe din PE 90 PN 6, cu diametru 90 mm , îngropate în pământ , cu pat de nisip, în lungime de 170 ml ,
conduțe din PE 110 PN 6, cu diametru 110 mm , îngropate în pământ , cu pat de nisip, în lungime de 150 ml ,
conduțe din PE 125 PN 6, cu diametru 100 mm , îngropate în pământ , cu pat de nisip, în lungime de 250 ml ,
hidranți subterani 5 buc.

data PIF: 2016

3. DATE DE REFERINȚA:

- poz.inventar

- lungime

570,00 ml

1 euro= 4,9500 lei

data: 12/31/2022

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Lungime (ml),(buc)	Cost catalog (lei/ml) , (lei/buc)	Coefficient de actualizare 2022-2023	Cost actualizat (lei/ml) , (lei/buc)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)	sursa
		A	B	C	D=BxC	E=DxA	F	G	H=ExFxG	
Infrastructură										
1	Săpături , umpluturi	570,0	53,9	1,9869	107,1	61.043,5	0,997	0,965	58.730,3	S2,p.193,IROVAL
2	Teava 90 mm	170,0	28,05	na	na	4.768,5	na	na	4.768,5	www.dedeman.ro
3	Hidranți subterani	1,0	1.089,0	na	na	1.089,0	na	na	1.089,0	www.dedeman.ro
	teava 125 mm	250,0	45,0			11.250,0			11.250,0	www.dedeman.ro
5	Teava 110	150,0	41,4	na	na	6.204,0	na	na	6.204,0	www.dedeman.ro
6	hidrant suprateran	2,0	1.141,0	1.2357	1409,9	2.819,9	0,997	0,965	2.713,0	www.iron.ro
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)									84.754,8	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)									71.223	

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a construcției

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire fata TVA (lei)	Apreciere/depreciere			Costul de înlocuire net (fara TVA)	
			Fizica	Functionala	Economica	(lei)	(euro)
			(%)	(%)	(%)		
1	Rețea de distribuție a apei - str. Mare	71.223	30%	0%	0%	49.856	10.072

ing.Buzila Olimpiu - Evaluator ANEVAR



Anexa 13

ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Catalog: Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire Clădiri industriale,și construcții speciale,
IROVAL -București 2010 , Rețele de apă pag 192-193
Oferte de pret pentru hidranți, teava

Rețea de distribuție a apei - str. Maghiara

1. LOCALIZARE

comuna Capleni

2. DESCRIERE

conduțe din PE 90 PN 6, cu diametru 90 mm , îngropate în pământ , cu pat de nisip, în lungime de 1020 ml ,
hidranți suprațerani 5 buc. Și hidranți subțerani 1 buc

data PIF: 2016

3. DATE DE REFERINȚA:

- poz.inventar

- lungime

1.020,00 ml

1 euro= **4,9500** lei

data: 12/31/2022

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Lungime (ml),(buc)	Cost catalog (lei/ml) , (lei/buc)	Coefficient de actualizare 2022-2023	Cost actualizat (lei/ml) , (lei/buc)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)	sursa
		A	B	C	D=BxC	E=DxA	F	G	H=ExFxG	
Infrastructură										
1	Săpături , umpluturi	1.020,0	53,9	1,9869	107,1	109.235,8	0,997	0,965	105.096,3	S2.p.193,IROVAL
2	Teava 90 mm	1.020,0	28,05	na	na	28.611,0	na	na	28.611,0	www.dedeman.ro
3	Hidranți subțerani	1,0	1.089,0	na	na	1.089,0	na	na	1.089,0	www.dedeman.ro
4	hidranți suprațerani	5,0	1.141,0	na	na	5.705,0	na	na	5.705,0	www.iron.ro
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)									140.501,3	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)									118.068	

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a construcției

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire fata TVA (lei)	Apreciere/depreciere			Costul de înlocuire net (fara TVA)	
			Fizica (%)	Functionala (%)	Economica (%)	(lei)	(euro)
1	Rețea de distribuție a apei - str. Maghiara	118.068	30%	0%	0%	82.648	16.697

ing.Buzila Olimpiu - Evaluator ANEVAR



Anexa 12
ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Catalog: Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire Clădiri industriale,și construcții speciale,
 IROVAL -București 2010 , Rețele de apă pag 192-193
 Oferte de pret pentru hidranți, teava

Rețea de distribuție a apei - str Cimitirului

1. LOCALIZARE

comuna Capleni

2. DESCRIERE

conduțe din PE 90 PN 6, cu diametru 90 mm , îngropate în pământ , cu pat de nisip, în lungime de 370 ml ,
 conduțe din PE 110 PN 6, cu diametru 110 mm , îngropate în pământ , cu pat de nisip, în lungime de 260 ml ,

data PIF: 2016

3. DATE DE REFERINȚĂ:

- poz.inventar
- lungime

8
 630,00 ml

1 euro= 4,9500 lei

data: 12/31/2022

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Lungime (ml),(buc)	Cost catalog (lei/ml) , (lei/buc)	Coefficient de actualizare 2022-2023	Cost actualizat (lei/ml) , (lei/buc)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)	sursa
		A	B	C	D=BxC	E=DxA	F	G	H=ExFxG	
							0,997	0,965		
Infrastructură										
1	Sapaturi , umpluturi	630,0	53,9	1,9869	107,1	67.469,2	0,997	0,965	64.912,4	S2,p.193,IROVAL
2	Teava 90 mm	370,0	28,05	na	na	10.378,5	na	na	10.378,5	www.dedeman.ro
3	Teava 110 mm	260,0	41,36	na	na	10.753,6	na	na	10.753,6	www.dedeman.ro
4	Hidranți subterani	1,0	1.089,0	na	na	1.089,0	na	na	1.089,0	www.dedeman.ro
5	Hidrant suprateran	3,0	1.141,0	na	na	3.423,0	na	na	3.423,0	www.iron.ro
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)									90.556,5	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)									76.098	

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a construcției

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire fata TVA (lei)	Aprecieri/deprecieri			Costul de înlocuire net (fara TVA)	
			Fizica	Functionala	Economica	(lei)	(euro)
			(%)	(%)	(%)		
1	Rețea de distribuție a apei - str Cimitirului	76.098	30%	0%	0%	53.269	10.761

ing.Buzila Olimpiu - Evaluator ANEVAR



Anexa 11

ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Catalog: Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire Clădiri industriale,și construcții speciale,

IROVAL -București 2010 , Rețele de apă pag 192-193

Oferte de pret pentru hidranți, teava

Rețea de distribuție a apei - str. Domanesti

1. LOCALIZARE

comuna Capleni

2. DESCRIERE

conducte din PE 90 PN 6, cu diametru 90 mm , îngropate în pământ , cu pat de nisip, în lungime de 440 ml ,

conducte din PE 110 PN 6, cu diametru 110 mm , îngropate în pământ , cu pat de nisip, în lungime de 410 ml ,

hidrant subteran, hidrant suprateran

data PIF: 2016

3. DATE DE REFERINȚA:

- poz.inventar

- lungime

850,00 ml

1 euro= 4,9500 lei

data: 12/31/2022

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Lungime (ml),(buc)	Cost catalog (lei/ml) , (lei/buc)	Coefficient de actualizare 2022-2023	Cost actualizat (lei/ml) , (lei/buc)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)	sursa
		A	B	C	D=BxC	E=DxA	F	G	H=ExFxG	
Infrastructură										
1	Sapaturi , umpluturi	850,0	53,9	1,9869	107,1	91.029,8	0,997	0,965	87.580,2	S2,p.193,IROVAL
2	Teava 110 mm	410,0	41,36	na	na	16.957,6	na	na	16.957,6	www.dedeman.ro
3	Teava 90 mm	440,0	28,05	na	na	12.342,0	na	na	12.342,0	www.dedeman.ro
4	Hidranti subterani	1,0	1.089,0	na	na	1.089,0	na	na	1.089,0	www.avasting.ro
5	hidrant suprateran	1,0	1.141,0	na	na	1.141,0	na	na	1.141,0	www.dedeman.ro
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)									119.109,8	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)									100.092	

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a construcției

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire față TVA (lei)	Aprecieri/deprecieri			Costul de înlocuire net (fără TVA)	
			Fizica	Funcțională	Economică	(lei)	(euro)
			(%)	(%)	(%)		
1	Rețea de distribuție a apei - str. Domanesti	100.092	30%	0%	0%	70.065	14.154

ing.Buzila Olimpiu - Evaluator ANEVAR



Anexa 10
ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Catalog: Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire Clădiri industriale,si constructii speciale,
 IROVAL -Bucuresti 2010 , Retele de apa pag 192-193
 Oferte de pret pentru hidranti, teava

Retea de distributie a apei -Cinke

1. LOCALIZARE

comuna Capleni

2. DESCRIERE

conducte din PE 90 cu diametru 100 mm , îngropate în pământ , cu pat de nisip, în lungime de 250 ml ,
 hidranti subterani 1 buc. , hidranti supraterani 3 buc.
 data PIF: 2016

3. DATE DE REFERINȚĂ:

- poz.inventar

- lungime

250,00 ml

1 euro= **4,9600** lei

data: 12/31/2022

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Lungime (ml),(buc)	Cost catalog (lei/ml) , (lei/buc)	Coeficient de actualizare 2022-2023	Cost actualizat (lei/ml), (lei/buc)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)	sursa
		A	B	C	D=BxC	E=DxA	F	G	H=ExFxG	
Infrastructură										
1	Sapaturi , umpluturi	250,0	28,1	1,9869	55,7	13.933,1	0,997	0,965	13.405,1	S2.p.193,IROVAL
3	Teava 90 mm	250,0	20,76	na	na	5.190,0	na	na	5.190,0	www.dedeman.ro
4	Hidranti subterani	1,0	1.089,0	na	na	1.089,0	na	na	1.089,0	www.avasting.ro
5	Hidranti supraterani	3,0	1.141,0	na	na	3.423,0	na	na	3.423,0	www.dedeman.ro
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)									60.221,2	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)									50.606	

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a constructiei

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire fata TVA (lei)	Apreciere/depreciere			Costul de inlocuire net (fara TVA)	
			Fizica	Functionala	Economica	(lei)	(euro)
			(%)	(%)	(%)		
1	Retea de distributie a apei -Cinke	50.606	30%	0%	0%	35.424	7.156

ing.Buzila Olimpiu - Evaluator ANEVAR



Pag. 34

Anexa 9

ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Catalog: Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire Clădiri industriale,și construcții speciale,
IROVAL -București 2010 , Rețele de apă pag 192-193
Oferte de pret pentru hidranți, teava

Rețea de distribuție a apei - str. REVESZ

1. LOCALIZARE

comuna Capleni

2. DESCRIERE

conduțe din PE 90 PN 6, cu diametru 90 mm , îngropate în pământ , cu pat de nisip, în lungime de 1425 ml ,
hidranți subterani și suprațeran
data PIF: 2016

3. DATE DE REFERINȚĂ:

- poz.inventar
- lungime 1.425,00 ml

1 euro= **4,9500** lei data: 12/31/2022

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Lungime (ml),(buc)	Cost catalog (lei/ml) , (lei/buc)	Coefficient de actualizare 2022-2023	Cost actualizat (lei/ml) , (lei/buc)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)	sursa
		A	B	C	D=BxC	E=DxA	F	G	H=ExFxG	
Infrastructură										
1	Sapaturi , umpluturi	1.425,0	53,9	1,9869	107,1	152.608,8	0,997	0,965	146.825,7	S2,p.193,IROVAL
2	Teava	1.425,0	28,05	na	na	39.971,3	na	na	39.971,3	www.dedeman.ro
2	Hidranți subterani	1,0	1.089,0	na	na	1.089,0	na	na	1.089,0	www.dedeman.ro
4	Hidrant suprațeran	8,0	1.141,0			9.128,0	1,000	1,000	9.128,0	www.iron.ro
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)									197.014,0	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)									165.558	

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a construcției

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire față TVA (lei)	Aprecieri/deprecieri			Costul de înlocuire net (fără TVA)	
			Fizica (%)	Funcțională (%)	Economică (%)	(lei)	(euro)
1	Rețea de distribuție a apei - str. REVESZ	165.558	30%	0%	0%	115.891	23.412

ing.Buzila Olimpiu - Evaluator ANEVAR



Anexa 8
ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Catalog: Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire Clădiri industriale,și construcții speciale,
 IROVAL -București 2010 , Rețele de apă pag 192-193
 Oferte de preț pentru hidranți, teava

Rețea de distribuție a apei - str. Ghiocșilor

1. LOCALIZARE

comuna Capleni

2. DESCRIERE

conduțe din PE 90, cu diametru 90 mm , îngropate în pământ , cu pat de nisip, în 300 ml ,

data PIF: 2013

3. DATE DE REFERINȚĂ:

- poz.inventar

0

- lungime

300,00 ml

1 euro= 4,9500 lei

data: 12/31/2022

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Lungime (ml),(buc)	Cost catalog (lei/ml) , (lei/buc)	Coefficient de actualizare 2022-2023	Cost actualizat (lei/ml) , (lei/buc)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)	sursa
		A	B	C	D=BxC	E=DxA	F	G	H=ExFxG	
Infrastructură										
1	Sapaturi , umpluturi	300,0	53,9	1,9869	107,1	32.128,2	0,997	0,965	30.910,7	S2,p.193,IROVAL
2	Teava	300,0	28,05		na	8.415,0	na	na	8.415,0	www.dedeman.ro
2	Hidrant subteran Dn65	1,0	1.089,0	na	na	1.089,0	na	na	1.089,0	www.dedeman.ro
4	Hidrant supateran	2,0	1.141,0			2.282,0	1,000	1,000	2.282,0	www.iron.ro
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)									42.696,7	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)									35.880	

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a construcției

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire față TVA (lei)	Aprecieri/deprecieri			Costul de înlocuire net (fără TVA)	
			Fizica (%)	Funcțională (%)	Economică (%)	(lei)	(euro)
1	Rețea de distribuție a apei - str. Ghiocșilor	35.880	30%	0%	0%	25.116	5.074

ing.Buzila Olimpiu - Evaluator ANEVAR



Anexa 7
ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Catalog: Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire Clădiri industriale,și construcții speciale,
 IROVAL -București 2010 , Rețele de apă pag 192-193
 Oferte de pret pentru hidranți, teava

Rețea de distribuție a apei - str. CFR

1. LOCALIZARE

comuna Capleni

2. DESCRIERE

conduțe din PE 90 PN 6 și PN 110 , îngropate în pământ , cu pat de nisip, în lungime de 140 ml ,
 conduțe din PE 110 PN 6 și PN 110 , îngropate în pământ , cu pat de nisip, în lungime de 240 ml ,
 data PIF: 2016

3. DATE DE REFERINȚĂ:

- poz.inventar
- lungime 380,00 ml

1 euro= 4,9500 lei data: 12/31/2022

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Lungime (ml),(buc)	Cost catalog (lei/ml) , (lei/buc)	Coefficient de actualizare 2022-2023	Cost actualizat (lei/ml) , (lei/buc)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)	sursa
		A	B	C	D=BxC	E=DxA	F	G	H=ExFxG	
Infrastructură										
1	Sapaturi , umpluturi	380,0	53,9	1,9869	107,1	40.695,7	0,997	0,965	39.163,5	S2.p.193,IROVAL
2	Teava PE90	140,0	28,05	na	na	3.927,0	na	na	3.927,0	www.dedeman.ro
2	Hidranți subteran Dn65	1,0	1.089,0	na	na	1.089,0	na	na	1.089,0	www.dedeman.ro
	Teava 110	240,0	41,4			9.926,4			9.926,4	www.dedeman.ro
4	Hidrant supateran	2,0	1.141,0			2.282,0	1,000	1,000	2.282,0	www.iron.ro
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)									56.377,9	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)									47.376	

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a construcției

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire față TVA (lei)	Aprecieri/deprecieri			Costul de înlocuire net (fără TVA)	
			Fizica	Funcțională	Economică	(lei)	(euro)
			(%)	(%)	(%)		
1	Rețea de distribuție a apei - str. CFR	47.376	30%	0%	0%	33.163	6.700

ing.Buzila Olimpiu - Evaluator ANEVAR



Anexa 6

ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Catalog: Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire Clădiri industriale,și construcții speciale,
IROVAL -București 2010 , Rețele de apă pag 192-193
Oferte de pret pentru hidranți, teava

Rețea de distribuție a apei - str.Alsokomat

1. LOCALIZARE

comuna Capleni

2. DESCRIERE

conduțe din PE 90 PN 6, cu diametru 90 mm , îngropate în pământ , cu pat de nisip, în lungime de 550 ml ,

data PIF: 2016

3. DATE DE REFERINȚĂ:

- poz.inventar

- lungime

550,00 ml

1 euro= 4.95 lei

data: 12/31/2022

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Lungime (ml),(buc)	Cost catalog (lei/ml) , (lei/buc)	Coefficient de actualizare 2022-2023	Cost actualizat (lei/ml) , (lei/buc)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)	sursa
		A	B	C	D=BxC	E=DxA	F	G	H=ExFxG	
Infrastructură										
1	Sapaturi , umpluturi	550,0	53,9	1,9869	107,1	58.901,7	0,997	0,965	56.669,6	S2,p.193,IROVAL
2	Teava	550,0	28,05	na	na	15.427,5	na	na	15.427,5	www.dedeman.ro
2	Hidranți subteran Dn65	1,0	1.089,0	na	na	1.089,0	na	na	1.089,0	www.avasting.ro
4	Hidranți suprațerani	3,0	1.141,0			3.423,0	1,000	1,000	3.423,0	www.iron.ro
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)									76.609,1	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)									64.377	

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a construcției

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire față TVA (lei)	Apreciere/depreciere			Costul de înlocuire net (fara TVA)	
			Fizica (%)	Funcționala (%)	Economică (%)	(lei)	(euro)
1	Rețea de distribuție a apei - str.Alsokomat	64.377	30%	0%	0%	45.064	#VALOARE!

ing.Buzila Olimpiu - Evaluator ANEVAR



Anexa 5

ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Catalog: Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire Cladiri industriale,si constructii speciale,
 IROVAL -Bucuresti 2010 , Rețele de apa pag 192-193
 Oferte de pret pentru , hidranti, teava

Rețea de distribuție a apei - str.Transformator

1. LOCALIZARE

comuna Capleni

2. DESCRIERE

conduțe din PE 90 PN 6, cu diametru 90 mm , îngropate în pământ , cu pat de nisip, în lungime de 300 mf ,
 hidranți subterani 1 buc, hidrant suprațeran 1 bucata
 data PIF: 2016

3. DATE DE REFERINȚĂ:

- poz.inventar
- lungime 300,00 ml

1 euro= **4,9500** lei data: 12/31/2022

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Lungime (ml),(buc)	Cost catalog (lei/ml) , (lei/buc)	Coeficient de actualizare 2022-2023	Cost actualizat (lei/ml) , (lei/buc)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)	sursa
		A	B	C	D=BxC	E=DxA	F	G	H=ExFxG	
Infrastructură										
1	Sapaturi , umpluturi	300,0	53,9	1,9869	107,1	32.128,2	0,997	0,965	30.910,7	S2,p.193,IROVAL
2	Teava PE90	300,0	28,05	na	na	8.415,0	na	na	8.415,0	www.dedeman.ro
3	Hidrant subteran Dn65	1,0	1.089,0	na	na	1.089,0	na	na	1.089,0	www.dedeman.ro
4	Hidrant suprațeran	1,0	1.141,0			1.141,0	1,000	1,000	1.141,0	www.iron.ro
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)									41.555,7	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)									34.921	

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a constructiei

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire fata TVA (lei)	Aprecieri/deprecie			Costul de înlocuire net (fara TVA)	
			Fizica	Functionala	Economic a	(lei)	(euro)
			(%)	(%)	(%)		
1	Rețea de distribuție a apei - str.Transformator	34.921	30%	0%	0%	24.445	4.938

ing.Buzila Olimpiu - Evaluator ANEVAR



14.01.2021

pag. 1

Nr. crt.	Denumirea bunurilor inventariate	Codul sau numărul de inventar	U/M	Cantitate	Valoarea lei	Data P.I.F.	Ultima reevaluare 2020	Codul de clasificare	Durata normală de funcționare ani
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	REȚELE DE DISTRIBUȚIE			10905			0,00		
	Str. Transformatorului				15.600,00				
	Conductă PE 90	155.1.1	ml	300	12.750,00	2007		1.8.6	30
	Hidrant subteran Dn 65	155.1.1.1	buc	1	900,00	2007		1.8.15	30
	Hidrant suprateran	155.1.1.2	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30
2	Str. Alsokomat				30.150,00		0,00		
	Conductă PE 90	155.1.2	ml	550	23.400,00	2007		1.8.6	30
	Hidrant subteran Dn 65	155.1.2.1	buc	1	900,00	2007		1.8.15	30
	Hidrant suprateran	155.1.2.2.1	buc	1	1.950,00	2007		1.8.16	31
	Hidrant suprateran	155.1.2.2.2	buc	1	1.950,00	2007		1.8.17	32
	Hidrant suprateran	155.1.2.2.3	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30
3	Str. C.F.R.				23.250,00		0,00		
	Conductă PE 90	155.1.3	ml	140	5.950,00	2007		1.8.6	30
	Hidrant subteran Dn 65	155.1.3.1	buc	1	900,00	2007		1.8.15	30
	Conductă PE 110	155.1.3.2	ml	240	12.500,00	2007		1.8.15	30
	Hidrant suprateran	155.1.3.3.1	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30
	Hidrant suprateran	155.1.3.3.2	buc	1	1.950,00	2016		1.8.5	30
4	Str. Ghiocelilor				17.500,00		0,00		
	Conductă PE 90	155.1.4	ml	300	12.700,00	2007		1.8.6	30
	Hidrant subteran Dn 65	155.1.4.1	buc	1	900,00	2007		1.8.15	30
	Hidrant suprateran	155.1.4.2.1	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30
	Hidrant suprateran	155.1.4.2.2	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30
5	Str. Revez				77.000,00		0,00		
	Conductă PE 90	155.1.5	ml	1425	60.500,00	2007		1.8.6	30
	Hidrant subteran Dn 65	155.1.5.1	buc	1	900,00	2007		1.8.15	30
	Hidrant suprateran	155.1.5.2.1	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30
Numele si									
Comisia de preluare din domeniul public									
Prenumele		Iuoras AI		Cosma		Saska I		Varan A	
Semnatura									
Gestionar: Papi Ovidiu									
Muresan V.						Birou Contabilitate			



Nr. crt.	Denumirea bunurilor inventariate	Codul sau numărul de inventar	U/M	Cantitate	Valoarea lei	Data P.I.F.	Ultima reevaluare 2020	Codul de clasificare	Durata normală de funcționare ani	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	Hidrant supratieran	155.1.5.2.2	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30	
	Hidrant supratieran	155.1.5.2.3	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30	
	Hidrant supratieran	155.1.5.2.4	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30	
	Hidrant supratieran	155.1.5.2.5	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30	
	Hidrant supratieran	155.1.5.2.6	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30	
	Hidrant supratieran	155.1.5.2.7	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30	
	Hidrant supratieran	155.1.5.2.8	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30	
6	Str. Cinke									
	Conductă PE 90	155.1.6	ml	250	17.350,00		0,00			
	Hidrant subteran Dn 65	155.1.6.1	buc	1	900,00	2007		1.8.6	30	
	Hidrant supratieran	155.1.6.2.1	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30	
	Hidrant supratieran	155.1.6.2.2	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30	
	Hidrant supratieran	155.1.6.2.3	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30	
7	Str. Domănești									
	Conductă PE 90	155.1.7	ml	440	42.950,00		0,00			
	Hidrant subteran Dn 65	155.1.7.1	buc	1	900,00	2007		1.8.6	30	
	Conductă PE 110	155.1.7.2.1	ml	410	21.400,00	2007		1.8.15	30	
	Hidrant supratieran	155.1.7.3	buc	1	1.950,00	2016		1.8.6	30	
8	Str. Cimitrilui									
	Conductă PE 110	155.1.8	ml	260	36.050,00		0,00			
	Hidrant subteran Dn 65	155.1.8.1	buc	1	13.600,00	2007		1.8.6	30	
	Hidrant supratieran	155.1.8.2.1	buc	1	900,00	2007		1.8.15	30	
	Hidrant supratieran	155.1.8.2.2	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30	
	Hidrant supratieran	155.1.8.2.3	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30	
	Conducta PE 90	155.1.8.3	ml	370	15.700,00	2015		1.8.15	30	
Numele si	Comisia de preluare din domeniul public									
Prenumele					luoras AI	Cosma	Saska I	Varan A	Predat: Primar	Birou Comasitate
Semnatura										
Gestionar: Papi Ovidiu										



Nr. crt.	Denumirea bunurilor inventariate	Codul sau numărul de inventar	U/M	Cantitate	Valoarea lei	Data P.I.F.	Ultima reevaluare 2020	Codul de clasificare	Durata normală de funcționare ani
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
9	Str. Maghiară								
	Conductă PE 90	155.1.9	ml	1020	53.950,00		0,00		
	Hidrant subteran Dn 65	155.1.9.1	buc	1	43.300,00	2007		1.8.6	30
	Hidrant suprațeran	155.1.9.2.1	buc	1	900,00	2007		1.8.15	30
	Hidrant suprațeran	155.1.9.2.2	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30
	Hidrant suprațeran	155.1.9.2.3	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30
	Hidrant suprațeran	155.1.9.2.4	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30
	Hidrant suprațeran	155.1.9.2.5	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30
10	Str. Mare								
	Conductă PE 90	155.1.10.1	ml	170	34.550,00		0,00		
	Hidrant subteran Dn 65	155.1.10.2	buc	1	7.200,00	2007		1.8.6	30
	Conductă PE 110	155.1.10.3	ml	150	900,00	2007		1.8.15	30
	Conductă PE 125	155.1.10.4	ml	250	7.850,00	2007		1.8.6	30
	Hidrant suprațeran	155.1.10.5.1	buc	1	14.700,00	2007		1.8.6	30
	Hidrant suprațeran	155.1.10.5.2	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30
11	Str. Careiului								
	Conductă PE 110	155.1.11.1	ml	1690	106.700,00		0,00		
	Hidrant subteran Dn 65	155.1.11.2	buc	1	88.250,00	2007		1.8.6	30
	Hidrant suprațeran	155.1.11.3.1	buc	1	900,00	2007		1.8.15	30
	Hidrant suprațeran	155.1.11.3.2	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30
	Hidrant suprațeran	155.1.11.3.3	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30
	Hidrant suprațeran	155.1.11.3.4	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30
	Hidrant suprațeran	155.1.11.3.5	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30
	Hidrant suprațeran	155.1.11.3.6	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30
	Hidrant suprațeran	155.1.11.3.7	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30
Numele si									
Prenumele									
Semnatura									
Gestionar: Papi Ovidiu									
Comisia de preluare din domeniul public						Predat: Primar			
	luoras AI		Cosma	Saska I	Varan A				



Nr. crt.	Denumirea bunurilor inventariate	Codul sau numărul de inventar	U/M	Cantitate	Valoarea lei	Data P.I.F.	Ultima reevaluare 2020	Codul de clasificare	Durată normală de funcționare ani
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Hidrant supratcran	155.1.11.3.8	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30
	Hidrant supratcran	155.1.11.3.9	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30
12	Str. Schradi				36.300,00		0,00		
	Conductă PE 90	155.1.12.1	ml	650	27.600,00	2007		1.8.6	30
	Hidrant subteran Dn 65	155.1.12.2	buc	1	900,00	2007		1.8.15	30
	Hidrant supratcran	155.1.12.3.1	ml	1	1.950,00	2016		1.8.15	30
	Hidrant supratcran	155.1.12.3.2	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30
	Hidrant supratcran	155.1.12.3.3	ml	1	1.950,00	2016		1.8.15	30
	Hidrant supratcran	155.1.12.3.4	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30
13	Str. Aisoutca				52.550,00		0,00		
	Conductă PE 90	155.1.13	ml	680	28.900,00	2007		1.8.6	30
	Conductă PE 125	155.1.13.1	ml	220	13.000,00	2007		1.8.6	30
	Hidrant subteran Dn 65	155.1.13.2	buc	1	900,00	2007		1.8.15	30
	Hidrant supratcran	155.1.13.3.1	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30
	Hidrant supratcran	155.1.13.3.2	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30
	Hidrant supratcran	155.1.13.3.3	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30
	Hidrant supratcran	155.1.13.3.4	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30
	Hidrant supratcran	155.1.13.3.5	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30
14	Str. Reitsor				22.700,00		0,00		
	Conductă PE 110	155.1.14.1	ml	380	19.850,00	2007		1.8.6	30
	Hidrant subteran Dn 65	155.1.14.2	buc	1	900,00	2007		1.8.15	30
	Hidrant supratcran	155.1.14.3.1	buc	1	1.950,00	2016		1.8.15	30
15	Str.Sany				6.400,00				
	Conductă PE 90	155.1.15.1	ml	150	6.400,00	2007		1.8.6	30
16	Str.Stadionului				17.650,00				
	Conductă PE 90	155.1.16.1	ml	370	15.700,00	2007		1.8.6	30
Numele si	Comisia de preluare din domeniul public								
Prenumele	Iuoras AI				Cosma		Predat: Primar		
Semnatura	Muresan V.				Saska I		Varan A		
Gestionar: Papi Ovidiu	Birou Contabilitate								



Teava PEHD apa, SDR17, PE100, D 90 mm, PN 10

Opinia clientilor: (0 opinii | adauga o opinie)

Cod Produs: 2001144



28.05 lei/metru

Pentru informații despre stoc și livrare, trebuie să ai selectată o localitate

Alege localitatea

Disponibil doar la comanda

Alege magazinul

Diametru (mm)

90

Acest produs nu poate fi comandat online. Te așteptăm în cel mai apropiat magazin Dedeman pentru consultanță și achiziție.

Salveaza la favorite

Distribuie:

https://www.dedeman.ro/ro/teava-pehd-apa-sdr17-pe100-d-90-mm-pn-10/p/2001144?gclid=EAAlQobChMI-uuX9cC4gAMVQ5XVCh3PBQILEAQYBiABEGlZCPD_BwE



Hidrانت subteran DN65 fonta – A.I. 1m

1.089,90 lei + TVA

Știi ca SSMescu este expert și în servicii SSM, PSI, ARSF și Mediu?

Solicita Acum Oferta De Pret

Cantitate 1

Adaugă în coș

https://ssmescu.ro/produs/hidrانت-subteran-dn65/?gclid=EAAlQobChMI6dHGxcG4gAMVYZRoCR3xqwwq2EAQYASABEGl6gvD_BwE





Hidrant Suprateran Neretezabil Echipat Cu Cot Cu Picior Dn80

1.141,18 RON (fara TVA)

1.358,00 RON (TVA inclus)

TVA inclus. Costurile de livrare nu sunt incluse.

1 **ADauga in cos**

Disponibil in stoc

Comenzi telefonice - 0787380429, Luni-Vineri, 08:30-17:00

Cod produs: FSAU: HSCDN80



https://www.iron.ro/cumpara/hidrant-suprateran-neretezabil-echipat-cu-cot-cu-picior-dn80-1682?utm_source=portal&utm_medium=web&utm_campaign=google_xml&gclid=EA1aIQobChMlvfLU2sG4gAMValtoCR1LYAErEAQYASABegJ9VPD_BwE

Teava PEHD apa, SDR17, PE100, D 110 mm, PN 10

Opinie clientilor: [\(2 opinii | adauga o opinie\)](#)

Cod Produs: 2002599



41.36 lei/metru

Pentru informatii despre stoc si livrare, trebuie sa ai selectata o localitate

Alege localitatea

Disponibil doar la comanda
Alege magazinul

Diametru (mm)

110

Acest produs nu poate fi comandat online. Te asteptam in cel mai apropiat magazin Dedeman pentru consultanta si achizitie.



<https://www.dedeman.ro/ro/teava-pehd-apa-sdr17-pe100-d-110-mm-pn-10/p/2002599>



Poza 1 din 2



Teavă canal VALPLAST PVC SN2 Ø 125x2,5 mm 3 m

★★★★★ (8) [Scrieti prima recenzie](#)

45,00 lei* / buc.

(15,00 lei*/m)

La cumpărarea 3 60 buc.:

43,65 lei* / buc. (14,55 lei*/m)

Cod produs: 7408961

- Detalii material: Clorură de polivinil (PVC)
- Culoare: Portocaliu

MAI MULTE DETALII DESPRE PRODUS





RAPORT DE EVALUARE

**PENTRU STABILIREA VALORILOR JUSTE ALE IMOBILELOR
CLADIRI SITUATE PE RAZA COMUNEI CAPLENI, JUD.SATU MARE**



**PROPRIETAR: COMUNA CAPLENI
SOLICITANT : COMUNA CAPLENI**

DECEMBRIE 2022

**Evaluator: Buzila Olimpiu Marcel
Membru Titular ANEVAR
Legitimație 17864**



**Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Cladiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare
aparținind UAT CAPLENI**



CUPRINS

CAP. 1. SINTEZA EVALUARII

- 1.1 Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante
- 1.2 Certificarea evaluatorului.Semnatura.

CAP. 2. TERMENII DE REFERINTA PREMISELE EVALUARII

- 2.1 Ipoteze speciale si conditii limitative
- 2.2 Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii.Instructiunile evaluarii.
- 2.3 Drepturile de proprietate evaluate
- 2.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 2.5 Data evaluarii.Data inspectiei.Data raportului
- 2.6 Moneda raportului
- 2.7 *Inspectia proprietatii*
- 2.8 *Riscul evaluarii*
- 2.9 *Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea*
- 2.10 *Ipoteze si ipoteze speciale*
- 2.11. *Restrictii de utilizare,difuzare sau publicitate*
- 2.12 *Declararea conformitatii cu standardele de evaluare*

CAP. 3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Identificarea proprietatii.Descrierea juridica
- 3.2. Informatii despre amplasament
- 3.3. Descrierea amenajarilor si constructiilor
- 3.4. Analiza pietei imobiliare

CAP.4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

- 4.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat
- 4.2. Cea mai buna utilizare a proprietatii considerate cum este construita
- 4.3 Abordarea prin piata
- 4.4 Abordarea prin cost
- 4.5 Abordarea prin venit

CAP.5. CONCLUZII

- 5.1 Reconcilierea valorilor.Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului

CAP 6. ANEXE

Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Cladiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare
aparținind UAT CAPLENI

Page 2





1. SINTEZA EVALUARII

La solicitarea clientului Primaria CAPLENI am elaborat prezenta lucrare in scopul raportarii financiare a proprietatilor imobiliare publice de tip Cladiri situate pe raza comunei CAPLENI, jud. Satu Mare aflate in patrimonial UAT CAPLENI.

Prezenta evaluare, a fost elaborata in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor - editia 2022, SEV 100 „Cadrul general” (IVS) , SEV 101 „Termeni de referinta ai evaluarii” (IVS 101) ,SEV 102 „Implementare” (IVS 102) , SEV 103 ”Raportare” (IVS 103), SEV 104 ”Tipuri ale valorii”, SEV 230 „Drepturi asupra proprietatii imobiliare” (IVS 230), SEV 300 ”Evaluari pentru raportarea financiara”(IVS 300), SEV 400 ”Verificarea evaluarii” , GEV 630 „Evaluarea bunurilor imobile” . Am evaluat in prezentul raport de evaluare dreptul deplin de proprietate asupra proprietatilor imobiliare apartinand domeniului public al comunei CAPLENI.

Proprietatile evaluate reprezinta active immobilizate specializate din domeniul public sau privat respectiv bunuri imobile necesare exploatarii, de pe raza comunei CAPLENI, jud. Satu Mare,

Proprietarul proprietatii imobiliare este comuna CAPLENI, clientul care a solicitat evaluarea in vederea raportarii financiare.

Tipul de valoare evaluat a fost cel de valoare justa asa cum aceasta este definita in Standardele de evaluare, editia 2022, SEV 100 ”Cadrul general”(IVS) respectiv,„Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți” si SEV 104 ”Tipuri ale valorii” IFRS 13 care definește valoarea justă ca 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. Definiția valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția *valorii de piață*. Definiția și aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*.

Valoarea justă este un concept mai larg decât *valoarea de piață*. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea *valorii juste* va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea *valorii de piață*,cum ar fi orice element al *valorii speciale* rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

In estimarea acestei valori s-a utilizat abordarea prin cost pentru constructii.

Evaluatorul a estimat ca valoarea justa a proprietatilor evaluate in prezentul raport este:



Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Cladiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare apartinand UAT CAPLENI



Nr. Crt.	DENUMIRE	VALOARE JUSTA (lei)
1	SCOALA CLS I-VIII CAPLENI NR 491	342.900
2	CLADIRE MAGAZIE SCOALA 1 CAPLENI	Nu exista
3	SCOALA CLS I-VIII NR 2 CAPLENI NR C1	88200
4	SCOALA CLS I-VIII NR 3 CAPLENI NR 752	1666200
5	GRUP SANITAR SCOALA 3 CAPLENI	Nu exista
6	CLADIRE GRADINITA CAPLENI NR 655	1473460
7	CLADIRE DISPENSAR UMAN CAPLENI	625478
8	CLADIRE ANEXA DISPENSAR CAPLENI	9359
9	CLADIRE SEDIU PRIMARIE	251090
10	CAMIN CULTURAL CAPLENI C1-C2	593899
11	ANEXA CAMIN CULTURAL CAPLENI	39911
12	WC CAMIN CULTURAL CAPLENI	17982
13	CLADIRE CASA PASTORALA CAPLENI	Aut demolare
14	CLADIRE SALA DE SPORT CAPLENI	3929600
15	CLADIRE MAGAZIE PRIMARIE	Receptionat 2021
16	VESTIAR BAZA SPORTIVA CU TRIBUNA	620775
TOTAL VALOARE JUSTA CLADIRI (lei)		9038079

Valoarea este una globala. Valoarea justa nu este afectata de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu in momentul realizarii unei tranzactii, in conditiile si la valorile specificate de lege si in functie de calitatea persoanelor implicate in tranzactie (juridice sau fizice), iar in cazul persoanelor juridice in functie de inregistrarea fiscala a acestora, (ca platitoare sau nu de TVA).

Cursul valutar utilizat in evaluare a fost cel valabil la data evaluarii, 31.12.2022, respectiv 4,9474

Scopul prezentei evaluari este cuantificarea valorii contabile a proprietatilor imobiliare de natura constructiilor reflectate in categoria de imobilizari corporale. Tipul de valoare adecvat scopului declarat este valoarea justa.

Data evaluarii este 31.12.2022 si este data la care este valabila valoarea de piata (justa) estimata in prezentul raport.

1.2 Certificarea evaluatorului.Semnatura

Prin prezenta certific ca emitentul prezentului raport de evaluare, Buzila Olimpiu Marcel are cunostintele si experienta necesara pentru indeplinirea misiunii de evaluare in mod competent;

- nu este partinitor cu vreuna din partile implicate in evaluare,
- nu are o relatie particulara cu beneficiarul si nu are nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata; in desfasurarea activitatii de evaluare am actionat cu buna credinta respectind conduita profesionala a evaluatorului;

**Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Cladiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare
aparținind UAT CAPLENI**





- a luat in considerare toate elementele importante care ar fi putut influenta valoarea proprietatii imobiliare evaluate, nu am tainuit alte elemnte care ar fi putut influenta valoarea;
- onorariul primit este o rasplata a efortului depus in prestarea de servicii si nu este influentat de estimarea unei anumite valori de piata;

**Evaluator autorizat
ing.Buzila Olimpiu Marcel
membru titular ANEVAR legitimație 17864**

2 TERMENII DE REFERINTA PREMISELE EVALUARII

2.1.Ipoteze speciale si ipoteze limitative.

Evaluarea proprietatilor imobiliare de tip Cladiri situate pe raza comunei CAPLENI, jud. Satu Mare care apartine domeniului privat al comunei CAPLENI la data de 31.12.2022.

a fost efectuata in urmatoarele ipoteze speciale si ipoteze limitative:

- proprietatile imobiliare supuse evaluarii sunt proprietati specializata respectiv proprietati publice, necesare exploatarii;
- activele imobiliare supuse evaluarii au fost evaluate de sine statatoare iar valoarea lor justa reprezinta elementul de inregistrat in contabilitate;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind situatia juridica si descrierea dreptului de proprietate altfel decit rezulta din documentele puse la dispozitia evaluatorului de proprietarii de drept;
- evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate pus la dispozitia sa in procesul de evaluare sunt valabile fara a mai intreprinde verificari suplimentare;
- proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini;
- toate datele evidentiare in documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre clientul solicitantse presupun a fi corecte si autentice;
- se presupune ca nu exista vicii ascunse ale proprietatii, terenului sau dupa caz ale structurii constructiilor care ar putea avea ca efect o valoare diferita de cea evaluata pe baza aspectelor constatate de evaluator, si evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor asemenea vicii, prin urmare acestea nu pot fi evaluate;

**Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Cladiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare
aparținind UAT CAPLENI**





- toate planurile si documentele tehnice inclusiv fotografiile proprietatii evaluate au fost atasate prezentului raport de evaluare in sectiunea Anexe cu scopul de a inlesni intelegerea prezentului raport de catre cititor;
- evaluatorul nu a efectuat studii geotehnice ale terenului proprietatii si respectiv nu au fost expertizate cladirile din punctul de vedere al structurii, considerind studiile existente ca fiind autentice;
- se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice locale;
- se presupune ca se pot obtine sau reinnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru oricare utilizare potentiala pe care se bazeaza unele dintre metodele de evaluare aplicate in cadrul raportului;
- se presupune ca utilizarea terenului si constructiilor coincide cu granitele descrise in actele de proprietate si ca nu exista nici o servitute;
- nu au fost observate de evaluator materiale periculoase sau toxice care sa influenteze negativ valoarea proprietatii , totusi evaluatorul nu are capacitatea sa estimeze influenta acestor materiale;
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, juridice si legislative valabile la data evaluarii;
- se presupune o stapinire responsabila si o administrare competenta a drepturilor evaluate;
- evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici, fizici si de alta natura care pot aparea ulterior si pot modifica valorile bunurilor fata de opiniile si rezultatele prezentate in prezentul raport;
- orice proportie intre teren si constructie este specifica proprietatii evaluate si orice alocare intre aceste elemente facuta in afara raportului nu este valida;
- evaluatorul nu este obligat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in Instanta.

2.2. Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii.Instructiunile evaluarii

Sfera misiunii de evaluare, asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare, editia 2022, SEV 101 "Termeni de referinta a evaluarii" (IVS 101), stabileste scopul evaluarii, amploarea investigatiilor, procedurile care vor fi adoptate, ipotezele care se vor stabili si limitarile care se vor aplica.

Obiectul prezentului raport de evaluare il constituie evaluarea dreptului deplin de proprietate asupra proprietatilor imobiliare de tip Cladiri situate pe raza comunei CAPLENI, jud. Satu Mare .

Scopul prezentului raport de evaluare este inregistrarea in contabilitate a valorii juste a imobilizarilor corporale.

Tipul de valoare adecvat scopului declarat este valoarea justa.

Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Cladiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare apartinand UAT CAPLENI





Utilizarea raportului

Prezentul raport de evaluare va fi utilizat de clientul solicitant numai în scopul solicitat, respectiv raportare financiară.

Instrucțiunile evaluării

Valoarea rezultată este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unui profesionist, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute de către acesta la momentul evaluării și reprezintă percepția evaluatorului referitoare la cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă, încheiată în condițiile de vânzare specificate.

Valoarea justă a fost exprimată în următoarele limite:

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori nu un fapt;
- Valoarea a fost exprimată și este valabilă doar în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile necesare conformării cerințelor legale din domeniul de activitate atribuit.

Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt limitate la ipotezele luate în considerare, a condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un factor. Ele se bazează pe observațiile făcute cu ocazia deplasării în teren la inspecția proprietății și informațiilor culese de pe piața imobiliară specifică a proprietății, pe informațiile existente în documentele puse la dispoziție de către client, și sunt corecte și adevărate în limita acestor informații și a ipotezelor și condițiilor limitative exprimate în secțiunea 2 capitoul 2.1 Ipoteze speciale și condiții limitative.

2.3. Drepturile de proprietate evaluate

În prezentul raport a fost evaluat drepturile deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare de tip Clădiri situate pe raza comunei CAPLENI, jud. Satu Mare aflate în proprietatea UAT CAPLENI la 31.12.2022.

2.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

Un tip de valoare arată ipotezele fundamentale de estimare a unei valori. Aceste principii pot să fie diferite în funcție de scopul evaluării. Un tip de valoare este diferențiat în funcție de abordarea utilizată, tipul activului, starea bunului evaluat și ipotezele speciale luate în considerare. Valoarea estimată în cadrul acestui raport de evaluare este valoarea justă așa cum este definită în SEV 100 „Cadrul general” (IVS), ediția 2022 respectiv „Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți”

Standardele Internaționale de Contabilitate pentru Sectorul Public IPSAS 17 prevede că „Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale se determină, în general, prin evaluare, pe baza dovezilor de pe piață. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este, în general, valoarea lor de piață determinată prin evaluare”

Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Clădiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud. Satu Mare aparținând UAT CAPLENI





„Acolo unde nu există dovezi de piață disponibile pentru a determina valoarea de piață a unui element de proprietate imobiliară, într-o piață activă și lichidă, valoarea justă a elementului poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare.”

„Dacă nu există dovezi de piață pentru valoarea justă, din cauza naturii specializate a elementului de imobilizare corporală mobilă, o entitate poate determina valoarea justă prin utilizarea...costului de înlocuire net sau a abordărilor prin costul de restaurare sau pe baza unităților de servicii...”

Intrucit pentru activele publice evaluate de natura Cladiri situate pe raza comunei CAPLENI, jud. Satu Mare aflate in proprietatea UAT CAPLENI la 31.12.2022 nu exista informatii de piata referitoare la tranzactii cu constructii similare am evaluat aceste constructii in baza abordarii prin cost conform instructiunilor prevazute de IPSAS 17, paragraful 47 respectiv “ În cazul clădirilor specializate și al altor structuri realizate de om, valoarea justă poate fi estimată prin utilizarea abordării prin costul de înlocuire net sau prin abordarea prin costul de restaurare sau a unităților de servicii”.

In acest raport nu a fost evaluat terenul aferent constructiilor ori constructiilor speciale .

2.5.Data estimarii valorii, data intocmirii raportului.

Data estimarii valorii de piata a proprietatii imobiliare evaluate este 31.12.2022 , data la care se considera valabile concluziile prezentei lucrari.

Data intocmirii raportului de evaluare este 20.07.2023.

2.6.Moneda raportului

Valoarea justa a proprietatii evaluate a fost exprimata in lei si transformata in euro la cursul de schimb al BNR de la data evaluarii.

Valoarea estimata in EUR este valabila atit timp cit conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si al ofertei, inflatia, evolutia cursului de schimb)nu se modifica semnificativ.

2.7.Inspectia proprietatii

Evaluatorul, in prezenta reprezentantului proprietarului, a efectuat inspectia la fata locului a proprietatii in perioada 20.06.2023.

2.8.Riscul evaluarii

In cadrul evaluarii prezentate nu au fost identificate riscuri.

2.9.Sursele de informatii utilizate

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport au fost:

**Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Cladiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare
aparținind UAT CAPLENI**





- Documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre client privind starea fizica a proprietatii evaluate, lucrari 9eclarant9 in regie proprie, precum si inventarul bunurilor 9eclaran apartinand comunei CAPLENI ori cartea alba a comunei CAPLENI.
- Situatia juridica a proprietatii evaluate- 9eclarant9y, sarcini, etc
- Documentele si informatiile referitoare la proprietatea evaluata puse la dispozitia evaluatorului de catre client, care poarta intreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate.
- Observatiile facute cu ocazia inspectarii proprietatii de catre evaluator;
- Colectia cataloagelor – MATRIX ROM editia 1995 Evaluarea rapida a constructiilor .
- Indrumar 9eclar pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor si constructiilor industrial si social cultural procentual si valoric .Editura Matrix Rom 2017
- *Cataloagul IROVAL, editia 2010 „Costuri de reconstructie –costuri de inlocuire Cladiri industriale, comerciale, agricole si constructii speciale” ,*
- *Cataloagul IROVAL, editia 2014 „Costuri de reconstructie –costuri de inlocuire Cladiri cu structuri MiTek si Constructii speciale” ,*
- *Programul Kost plus actualizat*
- *Indici de actualizare IROVAL si MATRIX ROM.*
- *Normativul P135/1995*
- *Cursul de referinta al monedei nationale afisat de BNR.*
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

2.10. Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare este valabil numai in ansamblul sau, este confidential, 9eclarant numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionat. Nu imi asum nici o responsabilitate daca este transmis unei alte 9eclaran spre a fi folosit in tot sau in parte, fie pentru scopul 9eclarant, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietatii. Descrierea juridica

Proprietatile evaluate in prezentul raport sunt:

Nr. Crt.	DENUMIRE	SUPRAFATA	AN IN PIF
1	SCOALA CLS I-VIII CAPLENI NR 491	540	1916
2	CLADIRE MAGAZIE SCOALA 1 CAPLENI	NU EXISTA	
3	SCOALA CLS I-VIII NR 2 CAPLENI NR C1	408	1952
4	SCOALA CLS I-VIII NR 3 CAPLENI NR 752	1270	1970/2014
5	GRUP SANITAR SCOALA 3 CAPLENI	NU EXISTA	
6	CLADIRE GRADINITA CAPLENI NR 655	816	1984
7	CLADIRE DISPENSAR UMAN CAPLENI	390	1984
8	CLADIRE ANEXA DISPENSAR CAPLENI	26	1970
9	CLADIRE SEDIU PRIMARIE	300	1936
10	CAMIN CULTURAL CAPLENI C1-C2	442	1936
11	ANEXA CAMIN CULTURAL CAPLENI	112	1936
12	WC CAMIN CULTURAL CAPLENI	22	1936

Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Cladiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud. Satu Mare
apartinind UAT CAPLENI





13	CLADIRE CASA PASTORALA CAPLENI	NEEVALUAT SE DEMOLEAZA	
14	CLADIRE SALA DE SPORT CAPLENI	1613	2009
15	CLADIRE MAGAZIE PRIMARIE	NEEVALUAT RECEPTIE 2021	
16	VESTIAR BAZA SPORTIVA CU TRIBUNA	306	2015

situate pe raza comunei CAPLENI, jud. Satu Mare sunt in proprietatea publica a comunei CAPLENI. Proprietatile apartin domeniului public al comunei CAPLENI la data de 31.12.2022

Nu exista litigii referitoare la dreptul evaluat. Proprietatile au fost evaluate in ipoteza de a fi libere de sarcini.

3.2. Informatii despre amplasament

Proprietatile evaluate se situeaza pe raza comunei CAPLENI, in intravilanul satelor CAPLENI
Amplasamentele dispun de urmatoarele utilitati : apa , energie electrica si canal.

3.3. DESCRIEREA AMENAJĂRILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

3.3.1 Școală cls. I -VIII Căpleni nr. 491

Data PIF 1916

Vechime ani 106

2. DATE CONSTRUCTIVE

Suprafața construită (mp) 540

Înălțime pe nivel (m) 3,6

Număr nivele 1

Suprafață desfășurată (mp) 540

DESCRIERE

a) Partea de construcții

Infrastructura fundații din piatră continue sub ziduri

Suprastructura zidărie din cărămidă

Planșeu lemn cu tencuieli aplicate

Acoperiș șarpantă lemn, învelitoare țiglă

Închideri și compartimentări zidărie din cărămidă

Finisaje exterioare tencuieli drișcuite, zugrăveli simple

Finisaje interioare tencuieli drișcuite, zugrăveli simple, faianță în băi

Pardoseli gresie, parchet, dușumele

Tâmplărie PVC cu geam termopan, lemn

Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Cladiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare
aparținind UAT CAPLENI





b) Instalații
Electrice
Sanitare
Încălzire

iluminat fluorescent/ incandescent
apă - canal
CT proprie pe gaze

FOTOGRAFII CU PROPRIETATEA



Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Cladiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare
aparținând UAT CAPLENI





3.3.2. Școală cls. I-VIII nr. 2 Căpleni (C1)

Data PIF 1952

Vechime ani 70

2. DATE CONSTRUCTIVE

Suprafața construită (mp) 408

Înălțime pe nivel (m) 3.4

Număr nivele 1

Suprafață desfășurată (mp) 408

DESCRIERE

a) Partea de construcții	fundatii din piatră continue sub ziduri
Infrastructura	zidărie din cărămidă
Suprastructura	lemn cu tencuieli aplicate
Planșeu	șarpantă lemn, învelitoare țiglă
Acoperiș	zidărie din cărămidă
Închideri și compartimentări	tencuieli drișcuite, zugrăveli simple
Finisaje exterioare	tencuieli drișcuite, zugrăveli simple
Finisaje interioare	beton sclivisit, dușumele, parchet
Pardoseli	lemn
Tâmplărie	

**Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Cladiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud Satu Mare
aparținind UAT CAPLENI**





b) Instalații
Electrice
Sanitare

iluminat incandescent/ fluorescent
da

Încălzire

sobe pe lemne

FOTOGRAFII CU PROPRIETATEA



Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Cladiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare
aparținind UAT CAPLENI

Page 13





3.3.3 Școală cls. I-VIII nr. 3 Căpleni (nr.752)

Nr. inventar

Poziția în inventarul domeniului public

Data PIF 1970/ 2014

Vechime ani 52/8

2. DATE CONSTRUCTIVE

Suprafața construită (mp) 635

Înălțime pe nivel (m) 3,4

Număr nivele P + 1

Suprafață desfășurată (mp) 1270

DESCRIERE

a) Partea de construcții

Infrastructura	fundații din beton continue sub ziduri
Suprastructura	zidărie din cărămidă
Planșeu	beton armat cu tencuieli aplicate
Acoperis	șarpantă lemn, învelitoare șindrilă bituminoasă tip Tegola
Închideri și compartimentări	zidărie din cărămidă
Finisaje exterioare	tencuieli drișcuite, zugrăveli simple și structurate
Finisaje interioare	tencuieli drișcuite și gletuite, zugrăveli simple
Pardoseli	gresie, parchet, tarchet
Tamplarie	PVC cu geam termopan, lemn
b) Instalații	

-Electrice iluminat fluorescent

**Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Cladiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare
aparținind UAT CAPLENI**





- Sanitare apă - canal
- Încălzire CT proprie pe gaze



**Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Cladiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare
aparținind UAT CAPLENI**





Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Cladiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare
aparținind UAT CAPLENI





3.3.4 Clădire grădiniță Căpleni nr. 655

1. OBIECTUL

Poziția în inventarul domeniului public

Data PIF 1984

Vechime ani 38

2. DATE CONSTRUCTIVE

Suprafața construită (mp)	408
Înălțime pe nivel (m)	3,2
Număr nivele	P + 1
Suprafață desfășurată (mp)	816

DESCRIERE

a) Partea de construcții

Infrastructura	fundații din beton continue sub ziduri
Suprastructura	zidărie din cărămidă
Planșeu	beton armat cu tencuieli aplicate
Acoperiș	șarpantă lemn, învelitoare țiglă
Închideri și compartimentări	zidărie din cărămidă
Finisaje exterioare	tencuieli drișcuite, zugrăveli simple
Finisaje interioare	tencuieli drișcuite și gletuite, zugrăveli simple, faianță în băi
Pardoseli	tarchet, parchet, gresie
Tâmplărie	PVC cu geam termopan, lemn

b) Instalații

Electrice iluminat incandescent/ fluorescent

Sanitare apă , canal

Încălzire CT proprie pe gaze





**Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Cladiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare
aparținind UAT CAPLENI**





3.3.5 Clădire dispensar uman Căpleni

1. OBIECTUL

Poziția în inventarul domeniului public

Data PIF 1984

Vechime ani 38

2. DATE CONSTRUCTIVE

Suprafața construită (mp) 212

Înălțime pe nivel (m) 2,7

Număr nivele P și parțial P+1

Suprafață desfășurată (mp) 390

DESCRIERE

a) Partea de construcții

Infrastructura	fundații din beton continue sub ziduri
Suprastructura	zidărie din cărămidă
Planșeu	beton armat cu tencuieli aplicate
Acoperiș	șarpantă lemn, învelitoare țiglă
Închideri și compartimentări	zidărie din cărămidă
Finisaje exterioare	tencuieli drișcuite, zugrăveli simple
Finisaje interioare	tencuieli drișcuite și gletuite, zugrăveli simple, faianță în
băi	
Pardoseli	gresie, parchet, mozaic, beton sclivisit
Tâmplărie	lemn, PVC cu geam termopan

b) Instalații

Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Cladiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare
aparținind UAT CAPLENI





Electrice
Sanitare
Încălzire

iluminat incandescent/ fluorescent
apă - canal
sobe pe lemne/ convectori pe gaze

FOTOGRAFII CU PROPRIETATEA



Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Cladiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare
aparținind UAT CAPLENI





3.3.6 Clădire anexă dispensar Căpleni

Data PIF

-

Vechime ani

-

2. DATE CONSTRUCTIVE

Suprafața construită (mp) 26

Înălțime pe nivel (m) 2,4

Număr nivele 1

Suprafață desfășurată (mp) 26

DESCRIERE

a) Partea de construcții

Infrastructura fundații din piatră și beton continue sub ziduri

Suprastructura zidărie din cărămidă

Planșeu lemn

Acoperiș șarpantă lemn, învelitoare țiglă

Închideri și compartimentări zidărie din cărămidă

Finisaje exterioare tencuieli drișcuite, zugrăveli simple

Finisaje interioare tencuieli drișcuite, zugrăveli simple

Pardoseli beton

Tâmplărie lemn, metal

b) Instalații

Electrice iluminat incandescent

Sanitare

Încălzire

**Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Cladiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare
aparținind UAT CAPLENI**





3.3.7 Clădire sediu primărie și consiliu local

Data PIF 1936

Vechime ani 86

2. DATE CONSTRUCTIVE

Suprafața construită (mp) 300

Înălțime pe nivel (m) 3,4

Număr nivele 1

Suprafață desfășurată (mp) 300

DESCRIERE

a) Partea de construcții

Infrastructura

fundatii din piatră și beton continue sub ziduri

Suprastructura

zidărie din cărămidă

Planșeu

lemn cu tencuieli aplicate/ lemn și tavane rigips

Acoperiș

șarpantă lemn, învelitoare tablă zincată

Închideri și compartimentări

zidărie din cărămidă

Finisaje exterioare

tencuieli drișcuite, zugrăveli simple

Finisaje interioare

tencuieli drișcuite și gletuite, zugrăveli simple, faianță în băi

Pardoseli

parchet, gresie

Tâmplărie

PVC cu geam termopan, lemn

b) Instalații

Electrice

iluminat incandescent/ fluorescent

Sanitare

apă - canal

Încălzire

CT proprie pe gaze

**Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Cladiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare
aparținind UAT CAPLENI**





FOTOGRAFII CU PROPRIETATEA CLADIRE PRIMARIE CAPLENI



**Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Cladiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare
aparținind UAT CAPLENI**





3.3.8 Cămin cultural Căpleni (C1+C2)

Data PIF 1936

Vechime ani 86

2. DATE CONSTRUCTIVE

Suprafața construită (mp) 442

Înălțime pe nivel (m) 4

Număr nivele 1

Suprafață desfășurată (mp) 442

DESCRIERE

a) Partea de construcții

Infrastructura	fundații din piatră și beton continue sub ziduri
Suprastructura	zidărie din cărămidă
Planșeu	lemn cu tencuieli aplicate/ lemn și tavane rigips
Acoperiș	șarpantă lemn, învelitoare țiglă
Închideri și compartimentări	zidărie din cărămidă
Finisaje exterioare	tencuieli drișcuite, zugrăveli simple
Finisaje interioare	tencuieli drișcuite și gletuite, zugrăveli simple, faianță în bucătărie
Pardoseli	gresie, parchet, dușumele
Tâmplărie	PVC cu geam termopan

**Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Cladiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare
aparținind UAT CAPLENI**





b) Instalații
Electrice
Sanitare
Încălzire

iluminat fluorescent/ incandescent
apă - canal
aeroterme pe gaze/ instalații de ventilație și AC



Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Cladiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare
aparținind UAT CAPLENI





3.3.9 WC Camin Cultural Capleni (C3)

Data PIF 1936

Vechime ani 86

2. DATE CONSTRUCTIVE

Suprafața construită (mp)	22
Înălțime pe nivel (m)	2.6
Număr nivele	1
Suprafață desfășurată (mp)	22

DESCRIERE

a) Partea de construcții

Infrastructura	fundatii din piatră și beton continue sub ziduri
Suprastructura	zidărie din cărămidă
Planșeu	lemn/ tavane rigips
Acoperiș	șarpantă lemn, învelitoare țiglă
Închideri și compartimentări	zidărie din cărămidă
Finisaje exterioare	tencuieli drișcuite, zugrăveli simple
Finisaje interioare	tencuieli drișcuite și gletuite, zugrăveli simple, faianță în bucătărie
Pardoseli	gresie
Tâmplărie	PVC cu geam termopan
b) Instalații	
Electrice	iluminat fluorescent/ incandescent
Sanitare	apă - canal
Încălzire	aeroterme pe gaze/ instalații de ventilație și AC



Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Cladiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare
aparținând UAT CAPLENI





3.3.10 Anexa Camin Cultural Capleni

Data PIF 1936

Vechime ani 86

2. DATE CONSTRUCTIVE

Suprafața construită (mp) 112

Înălțime pe nivel (m) 2.4

Număr nivele 1

Suprafață desfășurată (mp) 112

DESCRIERE

a) Partea de construcții

Infrastructura fundații din piatră și beton continue sub ziduri

Suprastructura zidărie din cărămidă/cadre de lemn

Planșeu

Acoperiș șarpantă lemn, învelitoare țiglă

Închideri și compartimentări zidărie din cărămidă

Finisaje exterioare tencuieli drișcuite

Finisaje interioare tencuieli drișcuite.

Pardoseli pavaj din beton, beton

Tâmplărie

b) Instalații

Electrice iluminat incandescent

Sanitare

Încălzire

-



Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Cladiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare
aparținind UAT CAPLENI



3.3.11 Clădire sală de sport Căpleni (C2)

Data PIF 2009

Vechime ani 13

2. DATE CONSTRUCTIVE

Suprafața construită (mp) 1.613

Înălțime pe nivel (m) 8,5

Număr nivele 1

Suprafață desfășurată (mp) 1.613

DESCRIERE

a) Partea de construcții

Infrastructura	fundații din beton izolate sub stâlpi și continue sub pereți
Suprastructura	stâlpi metalici, grinzi longitudinale și ferme metalice/ zidărie BCA
Planșeu	beton armat (pt. partea din zidărie)
Acoperiș	ferme metalice, învelitoare panouri din tablă tip sandwich
Închideri și compartimentări	panouri din tablă tip sandwich/ zidărie BCA
Finisaje exterioare	panouri vopsite/ tencuieli drișcuite, zugrăveli structurate
Finisaje interioare	panouri vopsite/ tencuieli drișcuite, zugrăveli simple, faianță în băi
Pardoseli	gresie, parchet
Tâmplărie	PVC cu geam termopan

b) Instalații

Electrice	iluminat fluorescent/ incandescent
Sanitare	apă - - canal
Încălzire	CT proprie pe gaze/ suflante pe gaze



Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Cladiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare
aparținind UAT CAPLENI





**Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Cladiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare
aparținind UAT CAPLENI**





3.3.12 Tribună și vestiar sportivi Căpleni

Data PIF-

Vechime ani

2. DATE CONSTRUCTIVE

Suprafața construită (mp)	306
Înălțime pe nivel (m)	2,5
Număr nivele	1
Suprafață desfășurată (mp)	306

DESCRIERE

a) Partea de construcții

Infrastructura	fundații din beton continue sub ziduri
Suprastructura	zidărie din cărămidă
Planșeu	beton armat
Acoperiș	gradene din beton/ șarpantă metalică, învelitoare tablă
Închideri și compartimentări	zidărie din cărămidă
Finisaje exterioare	tencuieli drișcuite, zugrăveli simple
Finisaje interioare	tencuieli drișcuite și gletuite, zugrăveli simple, faianță în băi
Pardoseli	beton sclivisit, gresie
Tâmplărie	PVC cu geam termopan, lemn
b) Instalații	
Electrice	iluminat fluorescent/ incandescent
Sanitare	apă - canal
Încălzire	

FOTOGRAFII CU PROPRIETATEA



Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Cladiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare
aparținind UAT CAPLENI





3.4. Analiza pietei imobiliare

Definirea pietei

Piata imobiliara se poate defini ca fiind o interactiune dintre persoane- fizice sau juridice- care schimba dreptul de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vinzatorilor si a cumparatorilor. Deasemenea este o piata cu caracteristici diferite de cele ale pietei eficiente (este sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de modul de finantare, este o piata care nu se autoregleaza si este afectata de reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile sau au un grad de credibilitate redus, exista un decalaj intre cerere si oferta).

Datorita factorilor enumerati mai sus, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de estimat si previzionat. In formarea pretului de tranzactionare si incheierea contractelor, factori exogeni proprietatilor- cum ar fi motivatiile speciale ale cumparatorului, tipul de finantare, tenta speculativa, amenintarea de a fi evacuat din spatiu, conditiile in care se incheie tranzactia- au uneori influenta importanta si conduc la preturi de tranzactionare care difera in mare masura de valoarea de piata.

Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Cladiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud. Satu Mare apartinand UAT CAPLENI





Piata specifica a proprietatii evaluate

În identificarea pieței imobiliare specifice a proprietății analizate, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară din sectorul public. Proprietatea imobiliară din sectorul public include active imobiliare obișnuite generatoare de numerar ca și active care nu generează numerar, precum și active imobiliare specializate, care includ active de patrimoniu și active protejate, active de infrastructură, clădiri publice, instalații pentru furnizarea serviciilor de utilități publice și active recreative. La fel ca în cazul activelor din sectorul privat, activele din sectorul public pot fi clasificate în active necesare exploatarei și active din afara exploatarei. Analizând caracteristicile proprietății din punct de vedere constructiv, amplasarea și poziționarea sa, tendințele de evoluție pe piața imobiliară, stadiul de dezvoltare al economiei locale, în opinia evaluatorului, bunurile sunt în cea mai bună utilizare, astfel ca nu se așteaptă o schimbare a utilizării actuale.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare cu destinație publică, subpiețele proprietăților de tip Clădiri.

Aspecte economico sociale

Județul Satu Mare este situat în nord-vestul țării, delimitat la vest de granița cu Ungaria, la nord de granița cu Ucraina, la est se învecinează cu județul Maramureș, la sud cu județele Salaj și Bihor. Are o suprafață de 4418 km² din care 72% reprezintă terenuri agricole și aproximativ 341000 locuitori, fiind al șaselea județ din țară ca suprafață și al 29 ca număr de locuitori. Procentul populației urbane este 44%, cu reședința în 4 orașe, iar populația rurală trăiește în 226 sate arondate la 57 comune.

Capleni este o comună în județul Satu Mare, Transilvania, România, formată din satul **Capleni**

Comuna Căpleni se află pe malul râului Crasna, la o distanță de 4 km spre nord de Carei și la 40 de km de reședința județului.

Localitatea formează singură comuna Căpleni din 2002, când Căminul a devenit comună separată. La recensământul din 2011, satul avea 3024 locuitori,

Coordonate Capleni (latitudine, longitudine): 47.7060, 22.5004

Având în vedere tipul proprietății supuse evaluării respectiv o proprietate publică, a cărei cea mai bună utilizare este cea actuală respectiv clădiri din domeniul public necesare bunei funcționări situate în sat CAPLENI și care nu se intenționează a fi tranzacționată, aspecte privind analiza cererii, a ofertei, a echilibrului între cerere și oferta și a previziunii atractivității proprietății evaluate nu au fost analizate în prezentul raport de evaluare.

4. Analiza datelor și concluziile

4.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat

În acest raport nu au fost evaluate terenuri .

**Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Clădiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud. Satu Mare
aparținând UAT CAPLENI**





4.2.Cea mai buna utilizare a proprietatii considerate cum este construita

Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati prin constructiile ce-i apartin.Prin urmare utilizarea care maximizeaza valoarea unei proprietati in functie de rata de fructificare pe termen lung si riscul asociat este cea mai buna utilizare a terenului construit.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Cea mai bună utilizare *trebuie* să fie fizic posibilă (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să reprezinte cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei *activului* la cea mai bună utilizare a sa.

Cea mai bună utilizare a unui activ *poate* fi utilizarea sa curentă sau existentă, atunci când activul este utilizat optim.

Tinind cont de tipul proprietatilor respectiv proprietati publice necesare exploatarei, aparținind domeniului public al comunei CAPLENI, amplasamentul proprietatilor, vecinatatile existente, structura si starea tehnica a constructiilor, cea mai buna utilizare este cea actuala, respective proprietati cu destinatie publica .

4.3.Abordarea prin piata

Abordarea prin piata se bazeaza pe analiza preturilor de vinzare, care trebuie sa fie recente si certe, ale unor proprietati imobiliare cu caracteristici similare cu caracteristicile proprietatii evaluate.Aplicarea si precizia metodei este puternic conditionata de elementele de comparatie utilizate si de identificarea unor tranzactii recente si cu un grad de credibilitate ridicat.

Avind in vedere scopul evaluarii si datele insuficiente existente pe piata pentru proprietatile de acelasi tip cu cea evaluata, **aceasta metoda nu a fost utilizata in prezentul raport de evaluare.**

4.4.Abordarea prin costuri

Abordarea prin cost reprezinta o modalitate de estimare a valorii unuei proprietati imobiliare bazata pe principiul substitutiei, conform caruia nici un cumparator informat nu va plati mai mult pentru un bun decit costul de achizitie al unei alte proprietati cu aceleasi caracteristici.

In aplicarea acestei abordari trebuie tinut seama ca valoarea unei proprietati imobiliare este data de valoarea terenului si valoarea constructiilor existente pe acel teren. In vederea determinarii valorii

Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Cladiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare aparținind UAT CAPLENI





construcțiilor trebuie determinat costul de înlocuire/reconstrucție al unei construcții care va fi diminuat cu deprecierea specifică construcției.

Principalele metode de estimare a costului sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

În vederea elaborării valorii juste stabilite prin abordarea prin costuri, am parcurs câteva etape:

- Examinarea la fața locului a construcției și identificarea principalelor caracteristici constructive;
- Stabilirea datei de construire și a datei de punere în funcțiune;
- *Normativul P135/1995*
- *Incadrarea construcțiilor într-unul din cataloagele :*
- Colectia cataloagelor - MATRIX ROM editia 1995 Evaluarea rapidă a construcțiilor .
- Îndrumar tehnic pentru evaluarea imediată la pretul zilei a costurilor elementelor și construcțiilor industriale și social cultural procentual și valoric .Editura Matrix Rom 2017
- *Cataloagul IROVAL,-2010 Costuri de reconstrucție –costuri de înlocuire Cladiri industriale,comerciale,agricole și construcții speciale ,*
- *Cataloagul IROVAL,-2014 Costuri de reconstrucție –costuri de înlocuire Cladiri MiTek...,*
- Determinarea valorii unitare de înlocuire;
- Calcularea valorii totale de înlocuire prin înmulțirea valorii unitare cu suprafața desfășurată a clădirii;
- Aprecierea gradului de depreciere cumulat;
- Estimarea valorii rămase prin diferența între valoarea de înlocuire și depreciere;
- Stabilirea valorii proprietății imobiliare prin cumularea valorii construcției și a valorii terenului.

Metoda folosită pentru estimarea costului de înlocuire al construcției este metoda comparațiilor unitare.Au fost utilizate normele de evaluare pe subansamble ale clădirii, subansamble care sunt: infrastructura, suprastructura .

Costul de înlocuire pentru fiecare construcție este prezentat în Anexe .

Valoarea construcției= cost de înlocuire brut – depreciere fizică - depreciere funcțională - depreciere economică, în care:

Deprecierea fizică reprezintă pierderea din valoare ca rezultat al utilizării unui activ în funcțiune și expunerea la factorii de mediu.Deprecierea fizică a fost stabilită în funcție de starea clădirilor și conform normativului P135/1995.

Deprecierea din neadecvare funcțională reprezintă pierderea din valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau al instalațiilor și echipamentelor atașate.

S-a luat în considerare deprecierea fizică. Am considerat ca bunurile imobile evaluate nu sunt afectate de depreciere funcțională și depreciere externă ,mai puțin poz 2,68,73 au fost depreciate funcțional datorită progresului tehnologic considerându-se că în prezent o construcție modernă din pereți izopan se construiește între 250-300 euro/mp .Diferența dintre costul pe mp al unei construcții clasice și al unei moderne reprezintă o depreciere funcțională.

Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Cladiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare aparținind UAT CAPLENI





Deprecierea externă sau din cauze economice constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi declinul vecinătății, amplasarea proprietății în localitatea sau regiune, finanțarea și reglementările legale.

Toate calculate sunt prezentate în anexe.

Tinând cont de uzura fizică a construcțiilor rezultă un cost de înlocuire net al construcțiilor de tip Cladiri:

Nr. Crt.	DENUMIRE	Inventar	SUPRAFATA	AN IN PIF	VALOARE COST (lei)
1	SCOALA CLS I-VIII CAPLENI NR 491		540	1916	342.900
2	CLADIRE MAGAZIE SCOALA 1 CAPLENI		NU EXISTA		Nu exista
3	SCOALA CLS I-VIII NR 2 CAPLENI NR C1		408	1952	88200
4	SCOALA CLS I-VIII NR 3 CAPLENI NR 752		1270	1970/2014	1666200
5	GRUP SANITAR SCOALA 3 CAPLENI		NU EXISTA		Nu exista
6	CLADIRE GRADINITA CAPLENI NR 655		816	1984	1473460
7	CLADIRE DISPENSAR UMAN CAPLENI		390	1984	625478
8	CLADIRE ANEXA DISPENSAR CAPLENI		26	1970	9359
9	CLADIRE SEDIU PRIMARIE		300	1936	251090
10	CAMIN CULTURAL CAPLENI C1-C2		442	1936	593899
11	ANEXA CAMIN CULTURAL CAPLENI		112	1936	39911
12	WC CAMIN CULTURAL CAPLENI		22	1936	17982
13	CLADIRE CASA PASTORALA CAPLENI		NEEVALUAT SE DEMOLEAZA		Aut demolare
14	CLADIRE SALA DE SPORT CAPLENI		1613	2009	3929600
15	CLADIRE MAGAZIE PRIMARIE		NEEVALUAT RECEPTIE 2021		Recept 2021
16	VESTIAR BAZA SPORTIVA CU TRIBUNA		306	2015	620775
TOTAL VALOARE COST CLADIRI (lei)					9038079

4.5. Abordarea pe baza de venit

Abordarea pe baza de venit consideră proprietatea ca o investiție generatoare de venituri. Proprietățile imobiliare care generează venit se achiziționează ca investiții imobiliare, iar din punctul de vedere al investitorului capacitatea acestora de a aduce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății. Investitorul care cumpără o proprietate imobiliară generatoare de venituri, schimbă de fapt o sumă prezentă de bani pentru dreptul de a primi câștiguri în viitor și va realiza o satisfacție în urma unei tranzacții similare în cazul în care nivelul câștigurilor oferite va fi cel puțin la nivelul altor posibilități de investiții alternative.

În prezenta lucrare, având în vedere scopul evaluării și datele insuficiente existente pe piață pentru proprietățile de același tip cu cea evaluată, **această metodă nu a fost utilizată.**

Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Cladiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud. Satu Mare
aparținând UAT CAPLENI





4.6.Reconcilierea valorilor.Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului

In conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare editia 2022, SEV103 „Raportare”(IVS 103) si din dorinta de a facilita intelegerea rezultatelor la care am ajuns in acest raport, voi face urmatoarea precizare

- Conceptul de valoare justa reprezinta tipul de valoare adecvat scopului declarat al prezentei evaluari respectiv inregistrarea in situatia privind pozitia financiara a valorii imobilizarii corporale din sectorul public.
- Caracterul specializat al proprietatii, lipsa dovezilor de piata disponibile fac imposibila estimarea acestei proprietati prin abordarea prin comparatie si prin venit, astfel ca proprietatea evaluata a fost evaluata prin abordarea prin cost in ceea ce priveste constructiile.

In analiza rezultatelor am apreciat importanta , adecvarea si fundamentarea rezultatelor obtinute.In estimarea valorii juste a proprietatilor imobiliare analizate, am revazut si reanalizat toate datele avute la dispozitie, tehnicile, logica si rationamentele aplicate.

Intrucit abordarea prin cost, utilizata in cazul constructiilor, indeplineste cele trei criterii necesare estimarii valorii finale, valoarea de justa a proprietatilor imobiliare de tip proprietati publice cu destinatia Cladiri situate pe raza comunei CAPLENI, jud. Satu Mare este:

Nr. Crt.	DENUMIRE	Inventar	SUPRAFATA	AN IN PIF	VALOARE JUSTA (lei)
1	SCOALA CLS I-VIII CAPLENI NR 491		540	1916	342.900
2	CLADIRE MAGAZIE SCOALA 1 CAPLENI		NU EXISTA		Nu exista
3	SCOALA CLS I-VIII NR 2 CAPLENI NR C1		408	1952	88200
4	SCOALA CLS I-VIII NR 3 CAPLENI NR 752		1270	1970/2014	1666200
5	GRUP SANITAR SCOALA 3 CAPLENI		NU EXISTA		Nu exista
6	CLADIRE GRADINITA CAPLENI NR 655		816	1984	1473460
7	CLADIRE DISPENSAR UMAN CAPLENI		390	1984	625478
8	CLADIRE ANEXA DISPENSAR CAPLENI		26	1970	9359
9	CLADIRE SEDIU PRIMARIE		300	1936	251090
10	CAMIN CULTURAL CAPLENI C1-C2		442	1936	593899
11	ANEXA CAMIN CULTURAL CAPLENI		112	1936	39911
12	WC CAMIN CULTURAL CAPLENI		22	1936	17982
13	CLADIRE CASA PASTORALA CAPLENI		NEEVALUAT SE DEMOLEAZA		Aut demolare
14	CLADIRE SALA DE SPORT CAPLENI		1613	2009	3929600
15	CLADIRE MAGAZIE PRIMARIE		NEEVALUAT RECEPTIE 2021		Recept 2021
16	VESTIAR BAZA SPORTIVA CU TRIBUNA		306	2015	620775
TOTAL VALOARE JUSTA CLADIRI (lei)					9038079

Pentru stabilirea valorilor juste ale imobilelor tip Cladiri situate pe raza Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare
aparținind UAT CAPLENI





6. ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE

- 6.1. Anexa 1– Grilele de estimare a valorii juste a proprietatilor imobiliare abordarea cost
- 6.2. Documente puse la dispozitie de proprietar
- 6.3. Inventarul bunurilor apartinand domeniului public si privat al comunei CAPLENI
- 6.4 Documente care atesta proprietatea (carte alba ,extrase CF schite etc.

ing. Buzila Olimpiu Marcel
membru titular ANEVAR legitimație nr. 17864
evaluator autorizat proprietati imobiliare



Anexa

FISA DE CALCUL

OBIECTIVUL : Invatamant

1. OBIECTUL : Cladire Scoala generala 1 CAPLENI

Proprietar : Comuna CAPLENI

CF nr. topo. : 1.6.2. Cod clasif. : 1916

anul constructiei : 1916

vechimea (ani) : 106

2. DATE CONSTRUCTIVE

suprafata construita (mp) : 540,00 mp

aria desfasurata (mp) : 540,00 mp

inaltimea nivelului (m) : 3,60 m

numar niveluri : 1 (P)

DESCRIERE:

a) Partea de constructii

- infrastructura : fundatii din piatra continue sub ziduri

- suprastructura : Zidarie din caramida

- planseu : lemn cu tencuiala aplicata

- acoperis : sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla

- Inchideri compartimentari : zidarie din caramida

- finisaj exterior : tencuiala discuita zugravit structural

- finisaj interior : tencuiala discuita, gleturi, zugraveli lavabile, talama

- pardoseli : gresie, parchet

- izolatia : PVC cu geam termoizolant

b) Instalatii

- electrice : iluminat fluorescent/incandescent

- sanitare : apa , canal , obiecte sanitare in bai

- Incalzire : CT pe gaz

- alte instalatii :

Stare tehnica : buna

Calculul valorii de inlocuire

Se efectueaza conform : Fişa nr. 2 " Scoli primare, licee, scoli profesionale....." din colectia

Evaluarea rapida a constructiilor ed. MATRIX ROM vol. 4, anul 1995

Catalog de reevaluare nr.117, fişa nr. 3.

Unitatea de referinta : 1 mp Ad

Valoarea de inlocuire unitara :

constructii : 630 lei/mp

instalatiile electrice de iluminat : 20 lei/mp

instalatiile sanitare : 20 lei/mp

incalzire centrala : 70 lei/mp

instalatiile de gaz : lei/mp

Total valoarea unitara : 740

Corectii :

corectii ptr. inclinare : 20 lei/mp

corectii pt. : lei/mp

corectii pt. iluminat fluorescent : lei/mp

corectie ptr. incalzire cu sobe pe lemne : 0 lei/mp

corectie ptr. : lei/mp

Total valoarea unitara corectiata : 760 lei/mp

coef. de actuali k = 3,9170338

coef. de actuali k = 3,9170338

760 lei/mp x 2,977 lei/mp = 2,977 lei/mp

540,00 mp x 2,977 lei/mp x (1 + 0,8 (d1 - d2)/42) = 1.607.551 lei

Valoarea fara TVA : 1.350.883 lei

la data evaluarii: 12/31/2022

d1 = 4,9474 lei/1EUR

d2 = 4,9474 lei/1EUR

Determinarea deprecierei

stare tehnica : buna

conditii de exploatare : normale

Gradul de uzura fizica : Gradul de uzura fizica constatata la inspectia facuta la fata locului

1. Gradul de uzura fizica :

Subans. Pond. Uzura Grad uzura

Structura 40% 85% 34,00%

Anvelopa 17% 70% 11,90%

Finisaje 25% 35% 8,75%

Instalatiile 18% 35% 6,30%

Total uz 60,95%

Valoarea uzurii(lei) 803.983

2. Calculul deprecierei din cauze externe

Chiria in conditiile de piata normale - 0

Chiria posibila de obtinut in - 0

Pierderea de chirie - euro / luna - 0

Pierderea de chirie euro/ian - 0

Grad de ocupare 80%

VBE - 0

Chiril expozare 10% - 0

VNE - 0

Rata capitalizarii 9%

Depreciere externa aplicabila - 0

si ID - 0

Deprecierea externa aplicabila - lei - 0

3. Depreciere functionala :

Depreciere functionala = 35%

Valoarea depreciere functionala/lei 184.632

Valoare depreciere functionala = 1.007.995 lei

Valoare ramasa : valoare actualizata - valoare depreciere = 342.888 lei

Valoarea unitara ramasa : 635 lei/mp

Valoarea rotunjita : 342.900 lei 69.300 euro



ing. Buzila Olimpiu - evaluator ANELVAR

Handwritten signature in blue ink.

Anexa FISA DE CALCUL
OBIECTIVUL : Invalamant

1. OBIECTUL Cladire Scoala generala 2 CAPLENI
proprietar : Comuna Capleni
CF nr. topo. Cod clasif. 1.6.2. Poz.inv.:
anul constructiei : 1952
vechimea (ani): 70

2. DATE CONSTRUCTIVE
suprafata construita (mp) : 408.00 mp
aria desfasurata (mp) : 408.00 mp
Inaltimea/nivel (m): 3.40 m
numar nivele: 1 (P)

DESCRIERE:
a) Partea de constructii
- **infrastructura :** fundatii din piatra
- **suprastructura :** zidarie din caramida
- **plaseu :** lemn cu tencuiala aplicate
- **scoparii :** sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla
- **inchideri compartimentari :** zidarie din caramida
- **finisaj exterior :** tencuiala driscuite, zugraveli simple
- **finisaj interior :** tencuiala driscuita, gleturi zugraveli lavabile, faianta
- **pardoseli :** beton sclivisit, dusumele
b) Instalajii
- **electros :** iluminat incandescent
- **sanitare :** nu are
- **incalzire :** sobe cu lemne
- **alte instalajii :** buna

Stare tehnica: buna

Se efectueaza conform : Fişa nr. 5 " Atelier scolar....." din colectia
Evaluarea rapida a constructiilor ed. MATRIX ROM vol. 4, anul 1995
Catalog de reevaluare nr.117, fişa nr. 6.

Unitatea de referinta: 1 mp.Ad
Valoarea de inlocuire unitara: constructii
instalatii electrice de iluminat 660 lei/mp
instalatii sanitare 45 lei/mp
instalatii incalzire 70 lei/mp
Instalatia de gaz lei/mp
Total valoarea unitara 775

Corectii: corectii pt. dif de inaltime -90 lei/mp
corectii pt. finisaj interior -20 lei/mp
corectii pt. iluminat fluorescent 0 lei/mp
corectie ptr. incalzire cu soba pe lemne -40 lei/mp
corectie ptr. lei/mp
Total valoarea unitara corectata 625 lei/mp

Valoarea unitara actualizata: coef. de actuali k = 3,9170338 = 2.448 lei/mp
625 lei/mp x 3,9170338 = 2.448 lei/mp
Valoarea actualizata : 408,00 mp x 2.448 lei/mp x (1 + 0,8 (d1 - d2)/d2) = **998.844 lei**

Valoarea unitara de inlocuire: 2.448 lei/mp
Valoarea fara TVA : **839.364 lei**
d1 = 4,9474 lei/1EUR
d2 = 4,9474 lei/1EUR
la data evaluarii: 12/31/2022

Determinarea depreciarii
stare tehnica : buna
conditii de exploatare : normale

1. Gradul de uzura fizica: Gradul de uzura fizica constata la inspectia facuta la fata locului

Subans.	Pond. %	Uzura %	Grad uzura %
Structura	40%	80%	32.00%
Anvelopa	17%	80%	13.60%
Finisaje	25%	80%	20.00%
Instalatii	18%	85%	15.30%
Total Uzur			80.90%
Valoarea uzura/lei			679.7048

2. Calculul depreciarii din cauze externe

Chiria in contul de plata normal e -	0
Chiria posibila de obtinut in prezent	0
Pierdere de chirie - euro / luna	0
Pierdere de chirie euro/an	80%
Grad de ocupare	0
VBE	0
Chelt exploatare 10%	0
VNE	0
Rata capitalizare	3%
Depreciere externa aplicabila - euro	0
Depreciere externa aplicabila - lei	0

3. Depreciere functionala : Depreciere functionala = 45%
Valoarea depreciere functionala/lei 72.143

Valoare depreciere: Valoare uzura fizica + Depreciere externa + Depreciere functionala = **751.189 lei**

Valoare ramasa: Valoarea actualizata - Valoarea depreciere = **88.175 lei**
Valoarea unitara ramasa: 216 lei/mp

Valoare rotunjita: **88.200 lei** **17.800 euro**

ing. Buzila Olimpiu - evaluator ANEVAR

Anexa

FISA DE CALCUL

OBIECTIVUL : Invalamant

1. OBIECTUL : Cladire Scoala generala 3 CAPLENI

proprietar : Comuna CAPLENI

CF nr. topo. : Cod clasif. : 1.6.2. Poz.inv. :

anul constructiei : 1970 vechimea (ani) : 52

2. DATE CONSTRUCTIVE

suprafata construita (mp) : 635.00 mp

aria desfasurata (mp) : 1.270.00 mp

inaltimea/nivel (m) : 3.00 m

numar nivele : P + 1 (P)

DESCRIERE:

a) Partea de constructii

- infrastructura : fundatii din beton continuu sub ziduri

- suprasstructura : zidăria din cărămidă

- plinșeu : beton armat cu tencuie aplicate

- scoperis : sarpanta din lemn cu învelitoare din șindrila bituminosa tip tegola

- finisaj exterior : tencuie driscuite zugravite structurate

- finisaj interior : tencuie driscuite, gleturi, zugraveli lavabile, faianta

- pardoseli : gresie, parchet

- tamplarie : PVC cu geam termolizolant

b) Instalatii

- electrice : iluminat fluorescent/incandescent

- sanitare : apa caldă, obiecte sanitare in bai

- incalzire : CT pe lemne , radiatoare

- alte instalatii :

Stare tehnica : buna

condiții de exploatare : normale

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Calculul valorii de înlocuire

Se efectueaza conform : Fișa nr. 2 " Scoll primare, licee, scoli profesionale....." din colecția

Evaluarea rapidă a construcțiilor ed. MATRIX ROM vol. 4, anul 1995

Catalog de reevaluare nr.117, fișa nr. 3.

Unitatea de referință : 1 mp Ad

Valoarea de înlocuire unitară :

construcții

instalații electrice de iluminat

instalații sanitare

instalații incalzire

incalzire centrala

instalație de gaz

Total valoarea unitară

Corecții :

corecții pt.

corecții pt. iluminat fluorescent

corecție pt. incalzire cu sobe pe lemne

corecție pt.

Total valoarea unitară corectată

coef. de actuali k =

732 lei/mp x

2.867 lei/mp x

3.9170338

3.9170338 =

2.867 lei/mp

Valoarea actualizată :

1.270,00 mp x

2.867 lei/mp

3.641.431 lei

Valoarea unitara de inlocuire :

d1 =

4.9474 lei/1EUR

d2 =

4.9474 lei/1EUR

Valoarea fara TVA :

3.060.026 lei

la data evaluarii :

12/31/2022

Determinarea depreciatii

stare tehnica : buna

condiții de exploatare : normale

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

Gradul de uzură fizică : Gradul de uzură fizică constatată la inspectia făcută la fața locului

2. Calculul depreciatii din cauze externe

Chiria in conditi de piata normale -

Chiria posibila de obtinut in prezenti

Pierdere de chirie - euro / luna

Pierdere de chirie euro/an

Grad de ocupare

VBE

Chelt. exploatare 10%

VNE

Rata capitalizare

Depreciere externă aplicabilă -

Depreciere externă aplicabilă - lei

3. Depreciere functionala :

Depreciere functionala =

Valoarea depreciere functionala/lei

0

Valoarea de inlocuire

3.9170338

1.393.842

0%

0

Valoarea de inlocuire

3.9170338

1.393.842

0

Valoarea de inlocuire

3.9170338

1.393.842

0

Valoarea de inlocuire

3.9170338

1.393.842

ing. Buzila Olimpiu - evaluator ANEVAR



Beneficiar raport: UAT Capleni Destinatari:
 Proprietate Evaluata:
 Localitate: CAPLENI

Data evaluarii: 31.12.2022 / Curs la data evaluarii: 4,95 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

CLADIRE GRADINITA CAPLENI

Ref. Anexa 1	Simbol	Descriere subsistem constructiv	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie nou (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
1	1	2	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	SGRADIN7	Structura cladire gradinita cu orar prelungit P+E: fund.izol.sub stalpi+grinzi cont.rigide b.a.; suprastr.cadre b.a.	mp Ac	B	816	1.059,59	864.625,44	100	864.625,44	0,00	7	145
2	FINTGRAD	Finisaj int.lad.gradinita P+E: zugr.acrili, faianta la gr.san.+bucata; linol.antiseptic camere+holuri, gresie antider.gr.san.+bucata; fer.pvc+termop.; usi int.cel.furn.+met.	mp Ad	B	816	1.034,75	844.356,00	100	844.356,00	0,00	7	145
3	ELGRADIN	Instalatii electrice cladire gradinita P+E: ilum.fluorescent, trasee curenti slabi pt.senz.fum+senz.antifracctie+sonorizare+suprav.video; impamantare	mp Ad	B	816	435,68	355.514,88	100	355.514,88	0,00	7	145
4	INCGRADI	Instalatii incalzire cladire gradinita P+E: corpuri statice de tip convectradiatoare tip Purmo cu agent termic de la CT	mp Ad	B	816	379,10	309.345,60	100	309.345,60	0,00	7	145
5	SAGRADIN	Instalatii sanitare cladire gradinita P+E: alimentare cu apa, scurgere, ob.sanit.portelan si inox la bucat., alimentare cu gaze	mp Ad	B	816	138,42	112.950,72	100	112.950,72	0,00	7	145
6	FATAGRAD	Finisaj fatada cladire gradinita P+E: termosistem de 10 cm	mp fatada opaca	B	350	549,22	192.227,00	100	192.227,00	0,00	7	145
TOTAL FISA											0,00	
							Cost nou brut unitar (lei / mp)		Cost nou brut (lei)	2.679.019,64		
						Varsta Cronologica Ponderata	Varsta Cronologica Ponderata	Depr. (uzura) fizica (%)	Depr. (uzura) fizica (lei) (col.9 x uzura fiz.%)	Deprecieri functionala (lei)		
						1984	38	38	45,00	1.205.558,84	0	
							Cost net constructie		1.473.460,80			
							(Total col.9 x (1-Depr.fiz/100) - Depr.funct)					



FISA NR. 1 - SEDIU PRIMARIE CAPLENI

Ref. Anexa 1	Index	Simbol	Descriere subsistem constructiv	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie nou (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de noi lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.	
1	FCBSV1	1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m	Ac zona fara subsol	B	300	411,60	123.480,00	100	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12	
2	7ZIDCAR24PFS		Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.	mpAd parter	B	300	1.266,94	380.082,00	100	380.082,00	0,00	1	16	
3	INVTIG		Involtitoare tigla profilata ceramica pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul jgheburilor si burfanelor din tabla zincata	mp acoperis	B	300	523,76	157.128,00	100	157.128,00	0,00	1	35	
4	FINSPBA		Finisaj interior obisnuit zona arhiva - cladire birouri+arhiva clasa A	mp Ad zona arhiva	B	300	1.098,29	329.487,00	100	329.487,00	0,00	2	130	
5	ELSPBA		Instalatii electrice cladire birouri+spatii arhiva clasa A	mp Ad	B	300	355,64	106.692,00	100	106.692,00	0,00	2	130	
6	SASPBA		Instalatii sanitare cladire birouri+spatii arhiva clasa A	mp Ad	B	300	85,61	25.683,00	100	25.683,00	0,00	2	130	
7	IVSPBA		Instalatii incalzire si ventilatie cladire birouri+spatii arhiva clasa A	mp Ad	B	300	178,24	53.472,00	100	53.472,00	0,00	2	130	
8	FPRAFP		Fatada cu praf de piatra	mp fatada	B	180	441,28	79.430,40	100	79.430,40	0,00	2	212	
TOTAL FISA											1.255.454,40	0,00		
							4.185	Cost nou brut (lei)						
							Varsta	Depreciere functionala (%)	Deprec. (uzura) fizica (%)	Depr. (uzura) fizica (lei) (col.9 x uzura fiz.%)	Depreciere functionala (lei)			
							Anul PIF	20,00	75,00	941.690,80	62.773,00			
							1936	86	1.6.2	Cost net constructie	251.090,00			
							(Total col.9 x (1-Depr.fiz/100) - Depr.funct)							

Note:

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

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



Beneficiar raport: UAT CAPLENI Destinatari:
 Proprietate Evaluata:
 Localitate: CAPLENI

Data evaluarii: 26.07.2023 / Curs la data evaluarii: 4,95 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

FISA NR. 1 - CLADIRE DISPENSAR UMAN

Ref. Anexa 1	Simbol	Descriere subsistem constructiv	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie nou (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
1	STRPOIL7	Structura pe cadre din beton armat, P+E, la parterul careia se afla policlinica	3 mp Ac policlinica	4 B	5 390	6 918,29	7 = 5 x 6 358.133,10	8 100	9 = 7 x 8 / 100 358.133,10	10 = 7 - 9 0,00	11 8	12 151
2	INCHIDPOL	Inchideri perimetrare nestructurale la policlinica	mp Ac policlinica	B	390	118,00	46.020,00	100	46.020,00	0,00	8	151
3	COFINPOL	Compartim.int.perei gipscarton izolati cu vata baz., finisaje din zugr.acril., tavan placi Armstrong, pardoseala pvc trafic intens, tampl.ext.pvc+termop., usi int.cel.furniruite la policlinica	mp Ac policlinica	B	390	828,50	323.115,00	100	323.115,00	0,00	8	151
4	ELPOLICLIN	Instalatii electrice functionale (iluminat si prize, corpuri ilum.fluoresc.) la policlinica	mp Ac policlinica	B	390	249,26	97.211,40	100	97.211,40	0,00	8	151
5	INCPOLICLIN	Instalatii de incalzire functionale cu convectorradiatoare la policlinica	mp Ac policlinica	B	390	280,43	109.367,70	100	109.367,70	0,00	8	151
6	SAPOLICLIN	Instalatii sanitare functionale la policlinica	mp Ac policlinica	B	390	78,39	30.572,10	100	30.572,10	0,00	8	151
7	POLIST 10	Fatada cladire policlinica cu termosistem de 10 cm grosime	mp fatada opaca	B	200	594,66	118.932,00	100	118.932,00	0,00	8	151
8	SP/SARPGREU	X - Sarpanta lemn pentru invelitori grele din tigla, olane sau tigla beton l x h x la (cuprinde: montaj material lemnos+atic zidarie pentru rezemare cosoroabe, tratare lemn cu vopsea ignifuga si septica, transport)	mp	B	390	136,39	53.192,10	100	53.192,10	0,00	4	27
9	SP/INVOLANE	X - Invelitori grele din tigla ceramica tip olane pe sarpanta lemn (cuprinde: montare astereala+carton asfaltat, montare suport tigla+tigla tip olane, transport)	mp	B	390	293,37	114.414,30	100	114.414,30	0,00	4	28
TOTAL FISA						3.208	Cost nou brut (lei)		1.250.957,70	0,00		
				Anul PIF	Varsta Cronologi ca	Varsta Cronologica Ponderata	Grupa / Subgr. (GEV 500)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depr. (uzura) fizica (lei) (col.9 x uzura fiz.%)	Depreciere functionala (lei)		



1884	39	39	1.6.2	50,00	625.478,85	0
					Cost net constructie	625.478,85
					(Total col.9 x (1-Depr.fiz/100) - Depr.funct)	

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

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

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



Beneficiar raport: UAT CAPLENI Destinatari:
 Proprietate Evaluata:
 Localitate: CAPLENI

Data evaluarii: 31.12.2022 / Curs la data evaluarii: 4,95 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

ANEXA DISPENSAR CAPLENI

Ref. Anexa 1	Simbol	Descriere subsistem constructiv	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie nou (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
1	MAGZID	Structura magazie cu pereti din zidarie caramida pe fundatii din beton simplu, cu centura de beton slab armata pe care rezema inveltoarea; pardoseii din pamant batut sau beton simplu, usi dulgheresti, ferestre cu ochiuri fixe	3 mp Ad	4 S	5 26	6 1.092,08	7 = 5 x 6 28.394,08	8 100	9 = 7 x 8 / 100 28.394,08	10 = 7 - 9 0,00	11 3	12 52
2	SP/SARPUSOR	X - Sarpanta lemn pentru invelitori usoare din carton asfaltat, azbociment sau tabla zincata l x h x la (cuprinde: montaj material lemnos+atic zidarie pentru rezemare cosoroabe, tratare lemn cu vopsea ignifuga si septica, transport)	mp	S	35	76,73	2.685,55	100	2.685,55	0,00	4	27
3	SP/TIGPROFI	X - Invelitori grele din tigla ceramica profilata pe sarpanta lemn (cuprinde: montare astereala+carton asfaltat, montare suport tigla+tigla, montaj pazii, transport)	mp	S	35	181,65	6.357,75	100	6.357,75	0,00	4	28
TOTAL FISA						1.440	Cost nou brut (lei)		37.437,38	0,00		
						Varsta Cronologica Ponderata	Grupa / Subgr. (GEV 500)	Depr. (uzura fizica) (%)	Depr. (uzura fizica) (lei) (col.9 x uzura fiz.%)	Deprecieri functionala (lei)		
						1984	1.6.2	75	28.078,00	0		
						Cost net constructie				9.359,00		
						(Total col.9 x (1-Depr.fiz/100) - Depr.funct)						



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

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

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

FIȘA DE CALCUL NR. 1
OBIECTIVUL : cultura-invatamint
Camin Cultural CAPLENI
proprietar : Comuna CAPLENI
CF nr. topo. : nr.inventar:
anul constructiei : 1936
vechimea (an): 86
2 DATE CONSTRUCTIVE
suprafata construita (mp) : 442.00 mp
aria desfasurata (mp) : 442.00 mp
Inaltimea(nivel) (m) : 4.00 m
numar nivele : 1 P
3.DESCRIERE:
a) Partea de constructii
- infrastructura : fundatii din piatra si din beton continue sub ziduri
- suprasstructura : zidărie de cărămidă
- planșeu : lemn cu tencuială aplicată
- acoperiș : șarpanta din lemn și învelitoare din ligă
- înclădări compartimentări : zidărie din cărămidă
- finisaj exterior : tencuială driscuite zugrăvelli lavabili
- finisaj interior : tencuială, gleturi și zugrăvelli lavabile , faianța în baie
- parcheturi : gresie dusumele parchat
- tâmplări : PVC cu geam termopan
b) Instalații
- electrice : iluminat fluorescent
- sanitare : apa, canalizare , obiecte sanitare în baie
- încălzire : serotermia pe gaz
- alte instalații : aer condiționat și ventilație
Stare tehnica: buna

Calculul valorii de înlocuire
Se efectuează conform : Fișa nr. 14 " Casa de cultura, club, camin cultural " din colecția Evaluarea rapidă a construcțiilor ed. MATRIX ROM vol. 4, anul 1995
Catolog de reevaluare nr. 116 fișa nr. 15
Unitatea de referință: 1 mp Ad
Valoarea de înlocuire unitară: construcții structură de zidărie 785 lei/mp
instalații electrice de iluminat 80 lei/mp
instalații sanitare 60 lei/mp
instalații încălzire 85 lei/mp
incalzire centrala lei/mp
instalație de ventilație 0 lei/mp
Total valoarea unitară 1.010
corecții pt. diferența de înălțime -90 lei/mp
corecții pt. iluminat fluorescent 0 lei/mp
corecții pt. înălțimea aceluiași peșefii tefli -15 lei/mp
corecție pt. instalații de ventilație 60 lei/mp
corecție pt. încălzire cu aer termic -40 lei/mp
Total valoarea unitară corectată 925 lei/mp
Valoarea unitară actualizată: coef. de actuali. k = 3,7933363
coef. de actuali. k = 3,7933363
925 lei/mp x 3,7933363 = **3.680 lei/mp**
Valoare actualizată : 442.00 mp x 3.680 lei/mp x (1 + 0.8 (d1 - d2)/d2) = **1.626.560 lei**
Valoarea unitară de înlocuire: 3.680 lei/mp **Valoare fara TVA :** **1.366.857 lei**
d1 = 4,9486 lei/1EUR **la data evaluării**
d2 = 4,9486 lei/1EUR **la 31.12.2022**

Determinarea depreciării
stare tehnica : buna
condiții de exploatare : normale

1. Gradul de uzură fizică: Gradul de uzură fizică constată la inspecția făcută la fata locului

Subans.	Pond.	Uzura	Grad uzura
%	%	%	%
Structura	40%	75%	30,00%
Anvelopa	17%	75%	12,75%
Finisaje	25%	30%	7,50%
Instalații	18%	35%	6,30%
Total Uz		Valoare uzura/lei	772.958

2. Calculul depreciării din cauze externe

Chiria în condiții de piață normale	0
Chiria posibilă de obținut în	0
Pierdere de chirie - euro / luna	0
Pierdere de chirie - euro/an	0
Grad de ocupare	0%
VBE	0
Citit exploatare 10%	0
VNE	0
Rata capitalizare	9%
Depreciere externă aplicabilă - lei	0
Depreciere externă aplicabilă - lei	0
Depreciere externă aplicabilă - lei	772.958

3. Depreciere funcțională : Depreciere funcțională = Valoare depreciere funcțională/lei

3. Depreciere funcțională : Depreciere funcțională = Valoare depreciere funcțională/lei

Valoare depreciere: Valoarea uzura fizică + Depreciere externă + Depreciere funcțională =

Valoare ramasa : Valoarea actualizată - Valoarea depreciere = 1899 lei/mp

Valoarea rotunjita: 593.899 lei

ing. Buzila Olimpiu Marcel

120.014 euro



Beneficiar raport: UAT CAPLENI Destinatari:
 Proprietate Evaluata:
 Localitate: CAPLENI

Data evaluarii: 31.12.2022 / Curs la data evaluarii: 4,95 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

Ref. Anexa 1	Simbol	Descriere subsistem constructiv	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie nou (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de noi lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.		
1	MAGBCA	Structura magazie cu pereti din zidarie bca pe fundatii din beton simplu, cu centura de beton slab armata pe care rezema invelitoarea; pardoseii din pamant batut sau beton simplu, usi dulgheresti, ferestre cu ochiuri fixe invelitoare din tabla zincata ondulata/cutata, montata pe sipci de lemn de rasinoase ce rezema pe grinzile de lemn ale structurii magaziei	mp Ad	B	112	724,06	81.094,72	100	81.094,72	0,00	3	52		
2	INVFAZNO	INVELITOARE	mp Ad	B	112	166,82	18.683,84	100	18.683,84	0,00	3	52		
TOTAL FISA														
				Cost nou brut unitar (lei / mp)		891	Cost nou brut (lei)		99.778,56	0,00				
				Anul PIF	Varsta Cronologi ca	Varsta Cronologica Ponderata	Grupa / Subgr. (GEV 500)	Depr. (uzura fizica) (%)	Depr. (uzura fizica (lei) (col.9 x uzura fiz.%)	Depreciere functionala (lei)				
				1984	38	38	1.6.2	60,00	59.867,14	0				
				Cost net constructie (Total col.9 x (1-Depr.fiz/100) - Depr.funct)										
				39.911,42										



Ref. Anexa 1	Simbol	Descriere subsistem constructiv	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie nou (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de noi lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
1			3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12

3	MAGBCA	Structura magazine cu pereti din zidarie bca pe fundatii din beton simplu, cu centura de beton slab armata pe care rezema inveltoarea; pardoseli din pamant batut sau beton simplu, usi dulgheresi, ferestre cu ochiuri fixe	mp Ad	B	22	724,06	15.929,32	100	15.929,32	0,00	3	52					
4	INVFAZNO	Inveltoare din tabla zincata ondulata/cutata, montata pe sipci de lemn de rasinoase ce rezema pe grinziile de lemn ale structurii magaziei	mp Ad	B	22	166,82	3.670,04	100	3.670,04	0,00	3	52					
5	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi	mpAd	B	22	248,54	5.467,88	100	5.467,88	0,00	1	37					
6	SASPBA	Instalatii sanitare cladire birouri+spatii arhiva clasa A	mp Ad	B	22	85,61	1.883,42	100	1.883,42	0,00	2	130					
7	LAVWC	Lavoar + WC (obisnuite)	ansamblu	B	1	3.018,67	3.018,67	100	3.018,67	0,00	1	37					
						TOTAL FISA	1.362	Cost nou brut (lei)	29.969,33	0,00							
				Cost nou brut unitar (lei / mp)													
				Anul PIF	1984	Varsta Cronologi ca	38	Varsta Cronologica Ponderata	38	Grupa / Subgr. (GEV 500)	1.6.2	Depr. (uzura fizica (%))	40,00	Depr. (uzura fizica (lei) col.9 x uzura fiz.%)	11.987,73	Depreciere functionala (lei)	0
						Cost net constructie								17.981,60			
						(Total col.9 x (1-Depr.fiz/100) - Depr.funct)											

Note:

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

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

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



Anexa **FISA DE CALCUL**
OBIECTIVUL : SPORT

1. **OBIECTUL**
 proprietar : SALA DE SPORT
 CF nr. tops : 1.62. Cod clasif : Poz Inv :
 anul constructiei : 2009 vechimea (ani) : 13

2. **DATE CONSTRUCTIVE**
 suprafața construită (mp) : 1.613,00 mp
 aria desăsurată (mp) : 1.613,00 mp
 înălțimea/nivel (m) : 8,50 m
 număr nivele : 1 (P)

DESCRIERE:
 a) Partea de construcții
 - infrastructură : fundații din beton continuu sub ziduri
 - suprastructură : stâlpi și grinzi din beton închideri izopan
 - planșeu : izopan izoprofil
 - acoperiș : ferme metalice învelitoare tabla tip servisch
 - închideri compartimentări : zidărie din BCA și peteți izopan
 - finisaj exterior : tip izopan
 - finisaj interior : tencuieți driscuite, gleturi zugrăvite lavabile, faianța
 - pardoseli : gresie, parchet, suprafața tartan
 - împănare : PVC cu geam termolizant
 b) Instalații
 - electrice : iluminat fluorescent/incandescent
 - sanitar : apa, canal obiecte sanitare în bai și vestiare
 - încălzire : CT pe gaz , radiatoare și sulfante
 - alte instalații : biura

Stare tehnică : buna
 condiții de exploatare : normale

Se efectuează conform : Fișa nr. 11 "Sala de sport" din colecția
 Evaluarea rapidă a construcțiilor ed. MATRIX ROM vol. 5, anul 1995
 Catalog de reevaluare nr. 119, fișa nr. 2.

Unitatea de referință : 1 mp Ad
 Valoarea de înlocuire unitară : construcții
 instalații electrice de iluminat
 instalații sanitare
 instalații încălzire
 încălzire centrala
 instalație de gaz
 1290 lei/mp
 0 lei/mp
 0 lei/mp
 0 lei/mp
 lei/mp
 lei/mp

Total valoarea unitară 1.290
 Corecții:
 corecții pt lipsa inst ventilatie -100 lei/mp
 corecții pt pardoseli elastice 0 lei/mp
 corecții pt iluminat fluorescent lei/mp
 corecție ptr încălzire cu sobe pe lemne lei/mp
 corecție ptr lei/mp

Total valoarea unitară corectată 1.190 lei/mp
 coef. de actuali k = 3,7393363 = 4.450 lei/mp
 Valoarea unitară actualizată: 1.190 lei/mp x 3,7393363 = 4.450 lei/mp
 Valoarea actualizată : 1.613,00 mp x 4.450 lei/mp x (1 + 0,8 (d1 - d2)/d2) = 7.177.544
 Valoarea unitară de înlocuire: 4.450 lei/mp Valoare fara TVA : 6.031.549
 d1 = 4,9474 lei/1EUR la data evaluării: 31/12/2022
 d2 = 4,9474 lei/1EUR

Determinarea depreciării

2. Calculul depreciării din cauze exte
 Chiria în condiții de piață normală -
 Chiria posibilă de obținut în prezenți
 Pierderea de chirie - euro / luna
 Pierderea de chirie - euro/lan
 Grad de ocupare
 VNE
 Chelt. exploatare 10%
 VNE
 Reata capitalizării
 Depreciere externă aplicabilă -
 euro
 Depreciere externă aplicabilă - lei

3. Depreciere funcționala : Depreciere funcționala = 0%
 Valoarea depreciere funcționala/lei 0

1. Gradul de uzură fizică: Gradul de uzură fizică constată la inspecția făcută la fața locului

Subans.	Pond. %	Uzura %	Grad uzura %
Structura	77%	30%	23,10%
Instal iluminat	6%	25%	1,50%
Inst san+inc	9%	25%	2,25%
Inst ventilatie	8%	100%	8,00%
Total Uzuz			34,85%
Valoarea uzura/lei			2.101.995

 Depreciere funcționala = Depreciere funcționala = 0%
 Valoarea depreciere funcționala/lei 0

ing. Buzila Olimpiu - evaluator ANEVAR

Valoarea depreciere : Valoarea uzura fizica + Depreciere externa + Depreciere funcționala = 2.101.995
 Valoarea rămasă : valoarea actualizată - valoare depreciere = 3.929.554
 Valoarea unitara rămasa : 2436 lei/mp
 Valoarea rotunjita : 3.929.600 lei 794.300 euro



Calculul valorii de inlocuire

Se efectueaza conform :

Unitatea de referinta:
Valoare de inlocuire unitara:

Corectii:

Valoarea unitara actualizata:

Valoarea actualizata :

Valoarea unitara de inlocuire:

Determinarea deprecierei

1. Gradul de uzura fizica:

3. Depreciere functionala :

Valoare depreciere:

Valoare ramasa:

Valoarea unitara ramasa:

Valoare rotunjita:

FIȘA TEHNICĂ NR. 1

OBIECTIVUL : Cultura fizica si agrement

1. OBIECTUL
 Vestiar baza sportiva Capleni
 proprietar : Comuna Capleni
 CF nr. topo.
 pozitie in inventar: nr. inventar:
 anul constructiei:
 vechimea (ani):

2. DATE CONSTRUCTIVE
 suprafeța construită (mp): 306.00 mp
 aria desfasurata (mp): 306.00 mp
 înălțimea nivel (m): 2.60 m
 număr nivele : 1 (p)

DESCRIERE:
 a) Partea de construcții
 - infrastructura : fundatii din piatra continue sub ziduri
 - suprapreturi : zidarie din caramida
 - plaseu : lemn cu tencuiala aplicata
 - acoperis : sarpanta lemn, invelitoare tigla si placi azbociment
 - inchiderea compartimentării : zidarie din caramida
 - finisaj exterior : tencuiala discuite, zugraveli simple foarte deteriorate
 - finisaj interior : tencuiala discuite, zugraveli simple , foarte deteriorate
 pardoseli : beton schivisit, gresie
 tamplarie : lemn PVC cu termopan

b) Instalatii
 - electrice : incandescente
 - sanitare : apa-canal
 - incalzire : sobe pe lemne
 - alte instalatii :

Stare tehnica: satisfacatoare

2. Gradul de uzura fizica constatata la inspectia facuta la fata locului

Subans.	Pond. %	Uzura %	Grad uzura %
Constructii	79%	15%	11.85%
Inst. Electr.	11%	15%	1.65%
Inst. Sanit.	10%	15%	1.50%
Total Guz			15.00%
Valoarea uzurii(lei)			73.847

stare tehnica : buna
 conditiile de exploatare : normale

Depreciere functionala = %
 Valoare depreciere functionala(lei) 0

2. Depreciere fizica + Depreciere externa + Depreciere functionala =
 Valoare actualizata - valoare depreciere =
 218 lei/mp
418.466 lei
 84.562 euro

ing. Buzila Olimpiu Marcel - Evaluator ANEVAR



Fișa nr. 14 * Vestiar pentru sportivi in pavilion izolat * din colectia
 Evaluarea rapida a constructiilor ed. MATRIX ROM vol. 5 anul 1995
 Catalog de reevaluare nr.119 fișa nr. 7

1 mp Ad	560 lei/mp
constructii	13 lei/mp
instalatii electrice de iluminat	lei/mp
instalatii sanitare	lei/mp
instalatii incalzire	lei/mp
incalzire centrala	lei/mp
instalatie de gaz	lei/mp
Total valoare unitara	573
corectii pt.	0 lei/mp
corectii pt. instalatie incalzirii	45 lei/mp
corectii pt. invelitoare din tigla	lei/mp
corectie pt	lei/mp
corectie pt	0 lei/mp
Total valoare unitara corectata	640 lei/mp
coef. de actuali k =	2,9914821
640 lei/mp x	2,9914821 =
1914,548544 ROU/mp	1914,54854 ROU/mp
306 mp x	1914,548544 ROU/mp x (1 + 0,8 (d1 - d2)/d2) =
1914,5485 lei/mp	Valoare fara TVA :
d1 = 4,9486 lei/1EUR	la data evaluarii
d2 = 4,9486 lei/1EUR	la 31.12.2022

585.852,00 lei
492.313 lei

2. Calculul deprecierei din cauze externe

Chiria in conditii de piata normale - euro /	0
Chiria posibila de obtinut in prezent - euro /	0
Pierderea de chirie - euro / luna	0
Pierderea de chirie - euro/an	0
Grad de ocupare	0,7
VBE	0
Chelt. exploatare 10%	0
VNE	0
Rata capitalizare	9%
Depreciere externa aplicabila - euro	
Depreciere externa aplicabila - lei	73.847 lei

Valoare uzura fizica + Depreciere externa + Depreciere functionala =
 Valoare actualizata - valoare depreciere =
 218 lei/mp
418.466 lei
 84.562 euro

FIȘA TEHNICĂ NR. 1

OBIECTIVUL : Cultura fizica si agrement

proprietar : Tribuna sportiva Capleni

CF nr. topo. : Comuna Capleni

pozitie in inventar : nr. inventar:

anul constructiei :

vechimea (ani) :

2.DATE CONSTRUCTIVE

suprafata construită (mp) : 306,00 mp

anta desfasurata (mp) : 306,00 mp

inaltimea/nivel (m) : m

numar nivele : (p)

DESCRIERE:

a) Partea de constructii

- **infrastructura :** fundatii din beton continue sub ziduri

- **suprastructura :** zidarie din caramida

- **plafon :**

- **ecoperis :** gradene din beton sarpanita metalica inv. tabla

- **Inchideri compartimentari :** zidarie din caramida

- **finisej exterior :** tencuieli disculte, zugraveli simple foarte deteriorate

- **finisej interior :** tencuieli disculte, zugraveli simple, foarte deteriorate

- **pardoseli :** beton activizat

- **tămplarie :** lămn PVC cu termopan

b) Instalații

- **electrice :** incandescente

- **sanitare :** apa-canal

- **incalzire :**

- **alte instalații :**

Stare tehnica: buna

Calculul valorii de inlocuire

Se efectueaza conform : Fișa nr. 35 "Tribuna descoperita pentru spectatori " din colectia

Evaluarea rapida a constructiilor ed. MATRIX ROM vol. 5 anul 1995

Catalog de reevaluare nr.119 fișa nr.37

Unitatea de referinta: 1 mp.Ad

Valoarea de inlocuire unitara: constructii

instalatii electrice de iluminat

instalatii sanitare

instalatii incalzire

incalzire centrala

instalatii de gaz

Total valoarea unitară

Corectii: corectii pt. pardoseli reci

corectii pt. lipsa instalatie incalziri

corectii pt. gradenu din beton

corectie pt.

corectie pt

Total valoarea unitară corectată

coef. de actuali: k = 2,9914821

321 lei/mp x 2,9914821 = 960,286 ROU/mp

Valoare actualizata : 306 mp x 960,286541 ROU/mp x (1 + 0.8 (d1 - d2)/d2)

Valoarea fara TVA : la data evaluarii

d1 = 4,9486 lei/1EUR

d2 = 4,9486 lei/1EUR

la 31.12.2022

Determinarea depreciarii

stare tehnica : buna

conditii de exploatare : normale

1. Gradul de uzură fizica: Gradul de uzura fizica constatata la inspectia facuta la fata locului

Subans.	Pond. %	Uzura %	Grad uzura %
Constructii	100%	15%	15,00%
Inst. Electr	0%	0%	0,00%
Inst. Sanit	0%	0%	0,00%
Total Guz			15,00%
Valoarea uzurati/lei			35.702
Depreciere functionala =			0
Depreciere			0



ing. Buzila Olimpiu Marcel - Evaluator ANEFVAR

2. Calculul depreciarii din cauze externe

Chiria in conditii de piata normale - euro /	0
Chiria posibila de obtinut in prezent - euro /	0
Pierdere de chirie - euro / luna	0
Pierdere de chirie euro/ani	0
Grad de ocupare	0%
Chelt. exploatare 10%	0
VNE	0
Depreciere externă aplicabilă - euro	0
Depreciere externă aplicabilă - lei	0

3. Depreciere functionala : Depreciere functionala =

Valoarea ramasa: 117 lei/mp

Valoare depreciata: Valoarea uzura fizica + Depreciere externa + Depreciere functionala =

Valoarea ramasa: Valoarea actualizata - valoarea depreciata =

117 lei/mp

Valoarea rotunjita: 202.309 lei

Valoarea ramasa: 40.882 euro

35.702 lei

202.309 lei

202.309 lei

40.882 euro



RAPORT DE EVALUARE

**PENTRU STABILIREA VALORILOR JUSTE ALE PADURILOR AFLATE IN PATRIMONIUL COMUNEI
CAPLENI, JUD.SATU MARE**



**PROPRIETAR: COMUNA CAPLENI
SOLICITANT : COMUNA CAPLENI**

31.12.2022

**Evaluator: Buzila Olimpiu Marcel
Membru Titular ANEVAR
Legitimatie 17864**



Pentru stabilirea valorilor juste ale terenurilor forestiere apartinin Comunei Capleni, Jud.Satu Mare



CUPRINS

CAP. 1. SINTEZA EVALUARII

- 1.1 Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante
- 1.2 Certificarea evaluatorului.Semnatura.

CAP. 2. TERMENII DE REFERINTA PREMISELE EVALUARII

- 2.1 Ipoteze speciale si conditii limitative
- 2.2 Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii.Instructiunile evaluarii.
- 2.3 Drepturile de proprietate evaluate
- 2.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 2.5 Data evaluarii.Data inspectiei.Data raportului
- 2.6 Moneda raportului
- 2.7 *Inspectia proprietatii*
- 2.8 *Riscul evaluarii*
- 2.9 *Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea*
- 2.10 *Ipoteze si ipoteze speciale*
- 2.11. *Restricții de utilizare,difuzare sau publicitate*
- 2.12 *Declararea conformitatii cu standardele de evaluare*

CAP. 3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Identificarea proprietatii.Descrierea juridica
- 3.2. Informatii despre amplasament
- 3.3. Descrierea amenajarilor si constructiilor
- 3.4. Analiza pietei imobiliare

CAP.4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

- 4.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat
- 4.2. Cea mai buna utilizare a proprietatii considerate cum este construita
- 4.3. Valoarea terenului
- 4.4. Abordarea prin venit

CAP.5. CONCLUZII

- 5.1 Reconcilierea valorilor.Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului

CAP 6. ANEXE

Pentru stabilirea valorilor juste ale terenurilor forestiere apartinin Comunei Capleni, Jud.Satu Mare





1. SINTEZA EVALUARII

La solicitarea clientului Primaria CAPLENI am elaborat prezenta lucrare in scopul raportarii financiare a proprietatilor imobiliare publice :

Pozitie in inventar	Denumire	Suprafata totala (ha)
190	PADURE COMUNALA (TEREN CU VEGETATIE FORESTIERA)	146,7

Acestea au numerele de inventar , in inventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei CAPLENI din data de 31.12.2022.

Prezenta evaluare, a fost elaborata in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor - editia 2022, SEV 100 „Cadrul general” (IVS) , SEV 101 „Termeni de referinta ai evaluarii” (IVS 101) ,SEV 102 „Implementare” (IVS 102) , SEV 103 ”Raportare” (IVS 103), SEV 104 ”Tipuri ale valorii”, SEV 230 „Drepturi asupra proprietatii imobiliare” (IVS 230), SEV 300 ”Evaluari pentru raportarea financiara”(IVS 300), SEV 400 ”Verificarea evaluarii” , GEV 630 „Evaluarea bunurilor imobile” . Am evaluat in prezentul raport de evaluare dreptul deplin de proprietate asupra proprietatilor imobiliare apartinand domeniului public al comunei CAPLENI.

Proprietatile evaluate reprezinta active immobilizate specializate din domeniul public respectiv bunuri imobile necesare exploatarii, asa cum sunt enumerate mai sus, apartinand comunei CAPLENI, jud. Satu Mare.

Proprietarul proprietatii imobiliare este comuna CAPLENI , clientul care a solicitat evaluarea in vederea raportarii financiare.

Tipul de valoare evaluat a fost cel de valoare justa asa cum aceasta este definita in Standardele de evaluare, editia 2022, SEV 100 ”Cadrul general”(IVS) respectiv,„Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți” si SEV 104 ”Tipuri ale valorii” IFRS 13 care definește valoarea justă ca 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. Definiția valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția *valorii de piață*. Definiția și aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*.

Valoarea justă este un concept mai larg decât *valoarea de piață*. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea *valorii juste* va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea *valorii de piață*,cum ar fi orice element al *valorii speciale* rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

In estimarea acestei valori s-a utilizat abordarea prin piata pentru evaluarea padurilor .

Pentru stabilirea valorilor juste ale terenurilor forestiere apartinin Comunei Capleni, Jud.Satu Mare





Evaluatorul a estimat ca valoarea justa a proprietatilor evaluate in prezentul raport este;

Nr ctr	Nr inv.	DENUMIRE	Suprafata (ha)	Valoare justa (lei)
1		Teren forestier (padure)	146,7	3990240
TOTAL VALOARE JUSTA (LEI)				3990240

Valoarea este una globala. Valoarea justa nu este afectata de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu in momentul realizarii unei tranzactii, in conditiile si la valorile specificate de lege si in functie de calitatea persoanelor implicate in tranzactie (juridice sau fizice), iar in cazul persoanelor juridice in functie de inregistrarea fiscala a acestora, (ca platitoare sau nu de TVA).Cursul valutar utilizat in evaluare a fost cel valabil la data evaluarii, 31.12.2022, respectiv 4,9474

Scopul prezentei evaluari este cuantificarea valorii contabile a proprietatilor imobiliare de natura padurilor reflectate in categoria de imobilizari corporale.Tipul de valoare adecvat scopului declarat este valoarea justa.

Data evaluarii este 31.12.2022 si este data la care este valabila valoarea de piata (justa) estimata in prezentul raport.

1.2 Certificarea evaluatorului.Semnatura

Prin prezenta certific ca emitentul prezentului raport de evaluare, Buzila Olimpiu Marcel are cunostintele si experienta necesara pentru indeplinirea misiunii de evaluare in mod competent;

- nu este partinitor cu vreuna din partile implicate in evaluare,
- nu are o relatie particulara cu beneficiarul si nu are nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata; in desfasurarea activitatii de evaluare am actionat cu buna credinta respectind conduita profesionala a evaluatorului;
- a luat in considerare toate elementele importante care ar fi putut influenta valoarea proprietatii imobiliare evaluate, nu am tainuit alte elemnte care ar fi putut influenta valoarea;
- onorariul primit este o raspata a efortului depus in prestarea de servicii si nu este influentat de estimarea unei anumite valori de piata;

Evaluator autorizat
ing.Buzila Olimpiu Marcel
membru titular ANEVAR legitimație 17864



Pentru stabilirea valorilor juste ale terenurilor forestiere apartinind Comunei Capleni, Jud.Satu Mare



2 TERMENII DE REFERINTA PREMISELE EVALUARII

2.1. Ipotheze speciale si ipoteze limitative.

Evaluarea proprietatilor imobiliare,

Nr ctr	Nr inv.	DENUMIRE	Suprafata (mp)	Valoare justa (lei)
1	113	Teren forestier (padure)	1110100	3019472
TOTAL VALOARE JUSTA (LEI)				3019472

situate in extravilanul comunei Foieni , jud. Satu Mare si apartinand UAT CAPLENI a fost efectuata in urmatoarele ipoteze speciale si ipoteze limitative:

- proprietatile imobiliare supuse evaluarii sunt proprietati specializata respectiv proprietati publice, necesare exploatarei;
- activele imobiliare supuse evaluarii au fost evaluate de sine statatoare iar valoarea lor justa reprezinta elementul de inregistrat in contabilitate;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind situatia juridica si descrierea dreptului de proprietate altfel decit rezulta din documentele puse la dispozitia evaluatorului de proprietarii de drept;
- evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate pus la dispozitia sa in procesul de evaluare sunt valabile fara a mai intreprinde verificari suplimentare;
- proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini;
- toate datele evidentiate in documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre clientul solicitant se presupun a fi corecte si autentice;
- se presupune ca nu exista vicii ascunse ale proprietatii, terenului sau dupa caz ale structurii constructiilor care ar putea avea ca efect o valoare diferita de cea evaluata pe baza aspectelor constatate de evaluator, si evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor asemenea vicii, prin urmare acestea nu pot fi evaluate;
- toate planurile si documentele tehnice inclusiv fotografiile proprietatii evaluate au fost atasate prezentului raport de evaluare in sectiunea Anexe cu scopul de a inlesni intelegerea prezentului raport de catre cititor;
- evaluatorul nu a efectuat studii geotehnice ale terenului proprietatii si respectiv nu au fost expertizate cladirile din punctul de vedere al structurii, considerind studiile existente ca fiind autentice;
- se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice locale;
- se presupune ca se pot obtine sau reinnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru oricare utilizare potentiala pe care se bazeaza unele dintre metodele de evaluare aplicate in cadrul raportului;
- se presupune ca utilizarea terenului si constructiilor coincide cu granitele descrise in actele de proprietate si ca nu exista nici o servitute;

Pentru stabilirea valorilor juste ale terenurilor forestiere apartinand Comunei Capleni, Jud. Satu Mare





- nu au fost observate de evaluator materiale periculoase sau toxice care sa influenteze negativ valoarea proprietatii , totusi evaluatorul nu are capacitatea sa estimeze influenta acestor materiale;
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, juridice si legislative valabile la data evaluarii;
- se presupune o stapinire responsabila si o administrare competenta a drepturilor evaluate;
- evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici, fizici si de alta natura care pot aparea ulterior si pot modifica valorile bunurilor fata de opiniile si rezultatele prezentate in prezentul raport;
- orice proportie intre teren si constructie este specifica proprietatii evaluate si orice alocare intre aceste elemente facuta in afara raportului nu este valida;
- evaluatorul nu este obligat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in Instanta.

2.2. Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii.Instructiunile evaluarii

Sfera misiunii de evaluare, asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare, editia 2022, SEV 101 "Termeni de referinta a evaluarii" (IVS 101), stabileste scopul evaluarii, amploarea investigatiilor, procedurile care vor fi adoptate, ipotezele care se vor stabili si limitarile care se vor aplica.

Obiectul prezentului raport de evaluare il constituie dreptul deplin de proprietate asupra proprietatilor imobiliare publice

Nr ctr	Nr inv.	DENUMIRE	Suprafata (ha)	Valoare justa (lei)
1		Teren forestier (padure)	146,7	3990240
TOTAL VALOARE JUSTA (LEI)				3990240

Scopul prezentului raport de evaluare este inregistrarea in contabilitate a valorii juste a imobilizarilor corporale.Tipul de valoare adecvat scopului declarat este valoarea justa.

Utilizarea raportului

Prezentul raport de evaluare va fi utilizat de clientul solicitant numai in scopul solicitat.respectiv raportare financiara.

Instructiunile evaluarii

Valoarea rezultata este o concluzie impartiala, experta si rezonabila a unui profesionist , bazata pe analiza tuturor informatiilor relevante si cunoscute de catre acesta la momentul evaluarii si reprezinta perceptia evaluatorului referitoare la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva, incheiata in conditiile de vnzare specificate.

Pentru stabilirea valorilor juste ale terenurilor forestiere apartinin Comunei Capleni, Jud.Satu Mare





Valoarea justa a fost exprimata in urmatoarele limite:

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori nu un fapt;
- Valoarea a fost exprimata si este valabila doar in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile necesare conformarii cerintelor legale din domeniul de activitate atribuit.

Datele prezentate, analiza, concluziile si opinia evaluatorului sunt limitate la ipotezele luate in considerare, a conditiilor specifice si nu sunt influentate de nici un factor. Ele se bazeaza pe observatiile facute cu ocazia deplasarii in teren la inspectia proprietatii si informatiilor culese de pe piata imobiliara specifica a proprietatii , pe informatiile existente in documentele puse la dispozitie de catre client, si sunt corecte si adevarate in limita acestor informatii si a ipotezelor si conditiilor limitative exprimate in sectiunea 2 capitolul 2.1 Ipoteze speciale si conditii limitative.

2.3.Drepturile de proprietate evaluate

In prezentul raport a fost evaluat drepturile depline de proprietate asupra proprietatilor imobiliare

Nr ctr	Nr inv.	DENUMIRE	Suprafata (ha)
1		Teren forestier (padure)	146,7

2.4.Baza de evaluare.Tipul valorii estimate.

Un tip de valoare arată ipotezele fundamentale de estimare a unei valori. Aceste principii pot să fie diferite în funcție de scopul evaluării. Un tip de valoare este diferentiat în funcție de abordarea utilizată, tipul activului, starea bunului evaluat și ipotezele speciale luate în considerare. Valoarea estimată în cadrul acestui raport de evaluare este valoarea justa așa cum este definită în SEV 100 „Cadru general”(IVS), ediția 2022 respectiv „Valoarea justa este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți” Standardele Internaționale de Contabilitate pentru Sectorul Public IPSAS 17 prevede că “Valoarea justa a elementelor de imobilizări corporale se determină, în general, prin evaluare, pe baza dovezilor de pe piață. Valoarea justa a elementelor de imobilizări corporale este, în general, valoarea lor de piață determinată prin evaluare”

„Acolo unde nu există dovezi de piață disponibile pentru a determina valoarea de piață a unui element de proprietate imobiliară, într-o piață activă și lichidă, valoarea justă a elementului poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare.” „Dacă nu există dovezi de piață pentru valoarea justă, din cauza naturii specializate a elementului de imobilizare corporală mobilă, o entitate poate determina valoarea justă prin utilizarea...costului de înlocuire net sau a abordărilor prin costul de restaurare sau pe baza unităților de servicii...”

Pentru stabilirea valorilor juste ale terenurilor forestiere aparțin Comunei Capleni, Jud.Satu Mare





Intrucit pentru activele publice evaluate de natura paduri exista informatii de piata referitoare la tranzactii estimarea valorii juste a terenului a fost facuta prin metoda comparatiei cu respectarea instructiunilor din IPSAS 17 respectiv:” „... valoarea justă a unui teren vacant din proprietatea de stat, care a fost deținut pentru o lungă perioadă de timp, în care au avut loc puține tranzacții, poate fi estimată în raport cu valoarea de piață a unui teren cu caracteristici și topografie similare, dintr-o locație similară, pentru care există dovezi de piață.”

2.5.Data estimarii valorii, data intocmirii raportului.

Data estimarii valorii de piata a proprietatii imobiliare evaluate este 31.12.2022 , data la care se considera valabile concluziile prezentei lucrari.

Data intocmirii raportului de evaluare este 20.07.2023.

2.6.Moneda raportului

Valoarea justa a proprietatii evaluate a fost exprimata in lei si transformata in euro la cursul de schimb al BNR de la data evaluarii.

Valoarea estimata in EUR este valabila atit timp cit conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si al ofertei, inflatia, evolutia cursului de schimb)nu se modifica semnificativ.

2.7.Inspectia proprietatii

Evaluatorul, in prezenta reprezentantului primariei, a efectuat inspectia la fata locului a proprietatii in data de 20.06.2023.

2.8.Riscul evaluarii

In cadrul evaluarii prezentate nu au fost identificate riscuri.

2.9.Sursele de informatii utilizate

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport au fost:

- Documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre client privind starea fizica a proprietatii evaluate, lucrari efectuate in regie proprie, precum si inventarul bunurilor imobile apartinand comunei CAPLENI ori cartea alba a comunei CAPLENI.
- Situatia juridica a proprietatii evaluate- proprietari, sarcini, etc
- Documentele si informatiile referitoare la proprietatea evaluata puse la dispozitia evaluatorului de catre client, care poarta intreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate.Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru datele puse la dispozitie de catre client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau eronate.
- Observatiile facute cu ocazia inspectarii proprietatii de catre evaluator;
- *Cursul de referinta al monedei nationale afisat de BNR.*
- Baza de date oferita de site-urile de specialitate : www.olx.ro, www.okazi.ro, www.comcas.ro si date culese de evaluator din piata specifica;
- Date culese de evaluator de la Directia Silvica Satu Mare

Pentru stabilirea valorilor juste ale terenurilor forestiere apartinin Comunei Capleni, Jud.Satu Mare





- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

2.10.Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare este valabil numai in ansamblul sau, este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionat.Nu imi asum nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane spre a fi folosit in tot sau in parte, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

3.Prezentarea datelor

3.1.Identificarea proprietatii.Descrierea juridica

Proprietatile evaluate,

Nr ctr	Poz inv.	DENUMIRE	Suprafata (ha)	Locatie
1	190	Teren forestier (padure)	146,7	Pe raza UAT Foieni

, situate in Extravilanul comunei Foieni jud. Satu Mare sunt in proprietatea publica a comunei CAPLENI .

Nu exista litigii referitoare la dreptul evaluat.Proprietatile au fost evaluate in ipoteza de a fi libera de sarcini.

3.2.Informatii despre amplasament

Proprietatile evaluate se situeaza pe raza comunei FOIENI , jud. Satu Mare avand suprafetele conform tab de la pct 3.1:si apartine UAT Capleni Amplasamentele nu dispun de utilitati .

3.3.DESCRIEREA AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR

Bunurile reprezinta paduri avand urmatoarele caracteristici :

- 1) Padurile apartinand UAT CAPLENI au suprafata totala 111,01 ha, avand in componenta arbori de esenta tare, cu varsta aproximativa 60-80 ani.
- 2) Terenul nu dispune de utilitati.

3.4.Analiza pietei imobiliare

Definirea pietei

Piata imobiliara se poate defini ca fiind o interactiune dintre personae- fizice sau juridice-care schimba dreptul de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialului de a produce venituri, localizare,

Pentru stabilirea valorilor juste ale terenurilor forestiere apartinin Comunei Capleni, Jud.Satu Mare





caracteristicile investitorilor si chirasilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vinzatorilor si a cumparatorilor. Deasemenea este o piata cu caracteristici diferite de cele ale pietei eficiente (este sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de modul de finantare, este o piata care nu se autoregleaza si este afectata de reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile sau au un grad de credibilitate redus, exista un decalaj intre cerere si oferta).

Datorita factorilor enumerati mai sus, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de estimat si previzionat. In formarea pretului de tranzactionare si incheierea contractelor, factori exogeni proprietatilor- cum ar fi motivatiile speciale ale cumparatorului, tipul de finantare, tenta speculativa, amenintarea de a fi evacuat din spatiu, conditiile in care se incheie tranzactia- au uneori influenta importanta si conduc la preturi de tranzactionare care difera in mare masura de valoarea de piata.

Piata specifica a proprietatii evaluate

In identificarea pietei imobiliare specifice a proprietatii analizate, s-au investigat o serie de factori, incepind cu tipul proprietatii. Aceasta este o proprietate imobiliara din sectorul public. Proprietatea imobiliara din sectorul public include active imobiliare obisnuite generatoare de numerar ca si active care nu genereaza numerar, precum si active imobiliare specializate, care includ active de patrimoniu si active protejate, active de infrastructura, cladiri publice, instalatii pentru furnizarea serviciilor de utilitati publice si active recreationale. La fel ca in cazul activelor din sectorul privat, activele din sectorul public pot fi clasificate in active necesare exploatarii si active din afara exploatarii. Analizind caracteristicile proprietatii din punct de vedere constructiv, amplasarea si pozitionarea sa, tendintele de evolutie pe piata imobiliara, stadiul de dezvoltare al economiei locale, in opinia evaluatorului, imobilele sunt in cea mai buna utilizare, astfel ca nu se asteapta o schimbare a utilizarii actuale.

Avind in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare cu destinatie publica, subpietele proprietatilor de tip paduri .

Aspecte economico sociale

Judetul Satu-Mare, simbol SM, este situat la extrema Nord-Vestica a Romaniei, granita cu Ungaria la vest si Ucraina la nord, iar in interior se invecineaza cu judetele Maramures, Salaj si Bihor. **Judetul Satu-Mare**, simbol SM, este situat la extrema Nord-Vestica a Romaniei, granita cu Ungaria la vest si Ucraina la nord, iar in interior se invecineaza cu judetele Maramures, Salaj si Bihor. A apartinut provinciei istorice Maramures, cunoscuta parte a Tarii Oasului.

Repere administrative: Suprafata- 4418 kmp ; Locuitori- 367677; Capitala Satu Mare, 114678 locuitori; 2- municipii, Satu Mare si Carei 22714; 3- orase, Ardud 6762, Negresti-Oas 15121, Tasnad 9640; 58-comune cu 226 sate;

Comuna Căpleni se află pe malul râului Crasna, la o distanță de 4 km spre nord de Carei și la 40 de km de reședința județului.

Pentru stabilirea valorilor juste ale terenurilor forestiere apartinin Comunei Capleni, Jud.Satu Mare





Localitatea formează singură comuna Căpleni din 2002, când Căminul a devenit comună separată. La recensământul din 2011, satul avea 3024 locuitori,

Coordonate Capleni (latitudine, longitudine): 47.7060, 22.5004

4. Analiza datelor si concluziile

4.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat

Intrucit terenul aferent proprietatilor imobiliare este proprietatea publica a comunei CAPLENI, cea mai buna utilizare a terenului liber este cea actuala.

4.2. Cea mai buna utilizare a proprietatii considerate cum este construita

Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati prin constructiile ce-i apartin. Prin urmare utilizarea care maximizeaza valoarea unei proprietati in functie de rata de fructificare pe termen lung si riscul asociat este cea mai buna utilizare a terenului construit.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Cea mai bună utilizare *trebuie* să fie fizic posibilă (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să reprezinte cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei *activului* la cea mai bună utilizare a sa.

Cea mai bună utilizare a unui activ *poate* fi utilizarea sa curentă sau existentă, atunci când activul este utilizat optim.

Tinind cont de tipul proprietatilor respectiv proprietati publice necesare exploatarii, aparținind domeniului public al comunei CAPLENI, amplasamentul proprietatilor, vecinatatile existente, structura si starea tehnica a constructiilor, cea mai buna utilizare este cea actuala, respectiv proprietati private ale administratiei comunale .

4.3. Valoarea terenului

Anticiparea, schimbarea, cererea si oferta, substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care influenteaza valoarea terenului.



Caracteristicile fizice ale terenului, utilitățile disponibile și amenajările și construcțiile influențează utilizarea terenului și implicit valoarea sa.

Pentru evaluarea terenului forestier există șase tehnici recunoscute de evaluare, conform Standardelor de Evaluare ediția 2022, SEV 630 „Evaluarea bunurilor imobiliare”, respectiv: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

În scopul evaluării terenului proprietăților imobiliare studiate s-a folosit tehnica comparației directe. Această metodă implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturi similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile. Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zona și cea mai bună evaluare, etc....

Terenul forestier aferent proprietăților este în proprietatea UAT, forma neregulată, atât plan cât și cu pantă ascendentă și descendentă. Terenurile nu dispun de utilități.

Grila de calcul a valorii de referință a terenului/pădurilor (lei/hectar), folosind tehnica comparației vinzarilor, este prezentată în Anexa 1.

Comparabilele sunt oferite de persoane fizice la Direcția Silvică pentru exercitarea dreptului de preemțiune, prețurile de ofertă au fost ajustate până la prețul negociat de mine considerat preț de tranzacție.

Comparabilele sunt descrise în Anexa 1 și sunt atasate în copie prezentului raport.

În vederea stabilirii valorii juste a proprietății subiect prin metoda comparației, pentru comparabilele prezentate, s-au aplicat corecții care sunt descrise în anexa 1.

În urma aplicării acestei metode

Valoarea estimată a terenurilor forestiere/pădurilor este :

Nr ctr	Poz inv.	DENUMIRE	Suprafata (ha)	Valoare / ha	Valoare prin piata (lei)
1	190	Teren forestier (padure)	146,7	27200	3990240

4.4. Abordarea pe baza de venit

Abordarea pe baza de venit consideră proprietatea ca o investiție generatoare de venituri. Proprietățile imobiliare care generează venit se achiziționează ca investiții imobiliare, iar din punctul de vedere al investitorului capacitatea acestora de a aduce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății. Investitorul care cumpără o proprietate imobiliară generatoare de venituri, schimbă de fapt o sumă prezentă de bani pentru dreptul de a primi câștiguri în viitor și va realiza o satisfacție în urma unei tranzacții similare în cazul în care nivelul câștigurilor oferite va fi cel puțin la nivelul altor posibilități de investiții alternative.

Pentru stabilirea valorilor juste ale terenurilor forestiere aparțin Comunei Capleni, Jud. Satu Mare





In prezenta lucrare, avind in vedere scopul evaluarii si datele insuficiente existente pe piata pentru proprietatile de acelasi tip cu cea evaluata, aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7.Reconcilierea valorilor.Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului

In conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare editia 2018, SEV103 „Raportare”(IVS 103) si din dorinta de a facilita intelegerea rezultatelor la care am ajuns in acest raport, voi face urmatoarea precizare

- Conceptul de valoare justa reprezinta tipul de valoare adecvat scopului declarat al prezentei evaluari respectiv inregistrarea in situatia privind pozitia financiara a valorii imobilizarii corporale din sectorul public.
- Existenta dovezilor de piata disponibile fac posibila estimarea acestei proprietati prin abordarea prin piata.

In analiza rezultatelor am apreciat importanta , adecvarea si fundamentarea rezultatelor obtinute.

In estimarea valorii juste a proprietatilor imobiliare analizate, am revazut si reanalizat toate datele avute la dispozitie, tehnicile, logica si rationamentele aplicate.

Intrucit abordarea prin piata indeplineste cele trei criterii necesare estimarii valorii finale, valoarea de justa a proprietatilor imobiliare de tip proprietati publice cu destinatia Paduri aflate in proprietatea comunei CAPLENI, jud. Satu Mare este:

Nr ctr	Nr inv.	DENUMIRE	Suprafata (ha)	Valoare justa (lei)
1		Teren forestier (padure)	146,7	3990240
TOTAL VALOARE JUSTA (LEI)				3990240

5. ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE

- 5.1.Anexa 1 – Grila de estimare a valorii juste a terenurilor prin abordarea prin piata
- 5.2.Oferte terenuri compare
- 5.3.Inventarul bunurilor apartinand domeniului privat al comunei CAPLENI

ing.Buzila Olimpiu Marcel
membru titular ANEVAR legitimație nr.17864
evaluator autorizat proprietati imobiliare



Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	padure comunala	Lazuri	HALMEU	Sacaseni
Suprafata (mp)	10.000	10.000	900.000	22.000
Pret vanzare		5.000,00 €	747.000,00 €	13.765,00 €
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Marginea negociere (%)		-20%	-20%	-20%
Marginea negociere (valoric) (euro)		-1.000,00 €	-149.400,00 €	-2.753,00 €
Prețul estimat de tranz (euro)		4.000,00 €	597.600,00 €	11.010,00 €
Prețul estimat de tranz (euro/mp)		0,40 €	0,66 €	0,50 €
ELEMENTESPECIFICE TRANZACTIEI				
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala drept de proprietate		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat		0,40 €	0,66 €	0,50 €
RESTRICTII LEGALE	nu sunt	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala drept de proprietate		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat		0,40 €	0,66 €	0,50 €
CONDITII DE FINANTARE	de piata	intergral	intergral	intergral
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de finantare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat		0,40 €	0,66 €	0,50 €
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de vanzare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat		0,40 €	0,66 €	0,50 €
CONDITII DE PIATA	mai 2023	Jul-05	Jul-05	Jul-05
Ajustare unitara sau procentuala		5%	5%	5%
Ajustare totala conditii de piata		0,05 €	0,05 €	0,05 €
Preț ajustat		0,45 €	0,71 €	0,55 €
AJUSTARI PENTRU ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Urziceni	inferior	superioara	similara
Ajustare unitara sau procentuala		5%	-5%	0%
Ajustare totala localizare		0,02 €	-0,04 €	0,00 €
Preț ajustat		0,47 €	0,68 €	0,55 €
Caracteristici fizice				
Suprafata	10.000	10.000	900.000	22.000
Ajustare unitara sau procentuala		0%	-15%	0%
Ajustare totala structura		0,00 €	-0,10 €	0,00 €
Destinatie	extravilan forestier	extravilan forestier	extravilan forestier	extravilan forestier
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala arie utila		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Amenajari exterioare (troțuar,platforma betonata)	nu are	nu are	nu are	nu are
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala vechime		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Varsta padure	60-80	30-40	60-80	60-80



Ajustare unitara sau procentuala		20,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala utilitati		0,09 €	0,00 €	0,00 €
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala termoficare proprie		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Tip arbori	esenta tare	esenta tare	esenta tare	esenta tare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala finisaje		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Forma	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Acces la proprietate				
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Alte ajustari				
Ajustare unitara/procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru garaj		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total ajustari caracteristici fizice (%)		20,00%	-15,00%	0,00%
Total ajustari caracteristici fizice (E/mp)		0,1 €	-0,1 €	0,0 €
Pret ajustat (euro/mp)		0,57	0,58	0,55
Cheltuieli ptr aducere la stadiu de teren constructibil				
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (euro/mp)		0,57	0,58	0,55
Ajustare totala neta		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta (%)		42%	-13%	10%
Ajustare totala bruta absoluta (euro/mp)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (%)		42%	28%	10%
Numar ajustari		4	4	1
Pentru comparabila	C	s-a aplicat cea mai mica ajustare totala bruta		
Opinie - Valoare de piata a proprietatii subiect		0,55 euro	2,72 ron	
		5.505 euro / ha	27240 ron / ha	
			Curs	4,9486
			Data	31.12.2022

Evaluator autorizat-ing. Buzila Olimpiu



PROCES VERBAL

Anul 2023, luna martie , ziua 16 in Satu Mare

Azi data de mai sus m-am deplasat la sediul Directiei silvice unde am luat legatura cu ing Chiorean Vasile responsabi fond forestier solicitindu-i acestuia ofertele de vanzare paduri depuse de proprietarii de paduri ,pentru exercitarea de catre stat a dreptului de preemtiune ocazie cu care d-nul ing tinind cont de GDPR mi-a comunicat doar verbal pretul de vanzare si zona si de asemenea tipul arborilor si virsta aproximativa a acestora.

Oferta luna martie 2023 -Sacaseni - padure 22000 mp la pretul de 13765 euro

Sacaseni -padure 17000 mp la pretul de 10400 euro

Oferta luna martie 2023 Halmeu - padure 900000 mp la pretul de 8300 euro/ha

Oferta luna februarie 2023 Lazuri-padure 5000 euro/ha

Toate aceste paduri sunt paduri de foioase deci esenta tare ,padurea din Sacaseni are 60-70 ani ,cea din Halmeu 60-80 ani iar cea din Lazuri 30-40 ani.

Pentru care am incheiat prezentul process verbal.

Evaluator autorizat

Ing Buzila Olimpiu





RAPORT DE EVALUARE

**PENTRU STABILIREA VALORILOR JUSTE ALE PASUNILOR, FANETELOR SITUATE PE RAZA
COMUNEI CAPLENI, JUD.SATU MARE**



**PROPRIETAR: COMUNA CAPLENI
SOLICITANT : COMUNA CAPLENI**

DECEMBRIE 2022

**Evaluator: Buzila Olimpiu Marcel
Membru Titular ANEVAR
Legitimație 17864**





CUPRINS

CAP. 1. SINTEZA EVALUARII

- 1.1 Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante
- 1.2 Certificarea evaluatorului.Semnatura.

CAP. 2. TERMENII DE REFERINTA PREMISELE EVALUARII

- 2.1 Ipoteze speciale si conditii limitative
- 2.2 Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii.Instructiunile evaluarii.
- 2.3 Drepturile de proprietate evaluate
- 2.4 Baza de evaluare.Tipul valorii estimate
- 2.5 Data evaluarii.Data inspectiei.Data raportului
- 2.6 Moneda raportului
- 2.7 *Inspectia proprietatii*
- 2.8 *Riscul evaluarii*
- 2.9 *Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea*
- 2.10 *Ipoteze si ipoteze speciale*
- 2.11. *Restricții de utilizare,difuzare sau publicitate*
- 2.12 *Declararea conformitatii cu standardele de evaluare*

CAP. 3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Identificarea proprietatii.Descrierea juridica
- 3.2. Informatii despre amplasament
- 3.3. Descrierea amenajarilor si constructiilor
- 3.4. Analiza pietei imobiliare

CAP.4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

- 4.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat
- 4.2. Cea mai buna utilizare a proprietatii considerate cum este construita
- 4.3. Valoarea terenului
- 4.4. Abordarea prin venit

CAP.5. CONCLUZII

- 5.1Reconcilierea valorilor.Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului

CAP 6. ANEXE





1. SINTEZA EVALUARII

La solicitarea clientului Primaria CAPLENI am elaborat prezenta lucrare in scopul raportarii financiare a proprietatilor imobiliare publice imobiliare de tip pasuni,finite, , in Inventarul bunurilor UAT CAPLENI din data de 31.12.2023.

Prezenta evaluare, a fost elaborata in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor - editia 2022, SEV 100 „Cadrul general” (IVS) , SEV 101 „Termeni de referinta ai evaluarii” (IVS 101) ,SEV 102 „Implementare” (IVS 102) , SEV 103 ”Raportare” (IVS 103), SEV 104 ”Tipuri ale valorii”, SEV 230 „Drepturi asupra proprietatii imobiliare” (IVS 230), SEV 300 ”Evaluari pentru raportarea financiara”(IVS 300), SEV 400 ”Verificarea evaluarii” , GEV 630 „Evaluarea bunurilor imobile” . Am evaluat in prezentul raport de evaluare dreptul deplin de proprietate asupra proprietatilor imobiliare PASUNI CAPLENI.

Proprietatile evaluate reprezinta active immobilizate specializate din domeniul public respectiv bunuri imobile necesare exploatarii, asa cum sunt enumerate mai sus, situate pe raza comunei CAPLENI, jud. Satu Mare, in inventarul bunurilor care apartin domeniului privat al comunei CAPLENI.

Proprietarul proprietatii imobiliare este comuna CAPLENI , clientul care a solicitat evaluarea in vederea raportarii financiare.

Tipul de valoare evaluat a fost cel de valoare justa asa cum aceasta este definita in Standardele de evaluare, editia 2022, SEV 100 ”Cadrul general”(IVS) respectiv„Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți” si SEV 104 ”Tipuri ale valorii” IFRS 13 care definește valoarea justă ca 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. Definiția valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția *valorii de piață*. Definiția și aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*.

Valoarea justă este un concept mai larg decât *valoarea de piață*. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea *valorii juste* va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea *valorii de piață*, cum ar fi orice element al *valorii speciale* rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

In estimarea acestei valori s-a utilizat abordarea prin piata pentru evaluarea terenului.





Evaluatorul a estimat ca valoarea justa a proprietatilor evaluate in prezentul raport este:

Trup de pajiste Capleni				
Nr.crt	Denumire parcele descriptive	Suprafata (ha)	Limite de marcare (borne, drumuri, rauri)	Valoare justa (lei)
1.	415	4,73	Raul Crasna	78045
2.	365	5,62	Raul Crasna	92730
3.	409	3,27	Raul Crasna	53955
4.	461	23,64	Raul Crasna	390060
5.	473	2,4	Raul Crasna	39600
6.	466	14,94	Raul Crasna	246510
7.	480	1,08	Raul Crasna	17820
8.	296	0,63	Raul Crasna	10395
9.	462	0,12	Raul Crasna	1980
10.	464	8,77	Raul Crasna	144705
11.	538	1,07	Raul Crasna	17655
12.	539	4,73	Raul Crasna	78045
Total valoare justa		71		1171500

Valoarea este una globala. Valoarea justa nu este afectata de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apartine sau nu in momentul realizarii unei tranzactii, in conditiile si la valorile specificate de lege si in functie de calitatea persoanelor implicate in tranzactie (juridice sau fizice), iar in cazul persoanelor juridice in functie de inregistrarea fiscala a acestora, (ca platitoare sau nu de TVA).

Cursul valutar utilizat in evaluare a fost cel valabil la data evaluarii, 31.12.2022, respectiv 4,9474

Scopul prezentei evaluari este cuantificarea valorii contabile a proprietatilor imobiliare de natura pasunilor, fanetelor si terenului, reflectate in categoria de imobilizari corporale. Tipul de valoare adecvat **scopului declarat este valoarea justa.**

Data evaluarii este 31.12.2022 si este data la care este valabila valoarea de piata (justa) estimata in prezentul raport.

1.2 Certificarea evaluatorului.Semnatura

Prin prezenta certific ca emitentul prezentului raport de evaluare, Buzila Olimpiu Marcel are cunostintele si experienta necesara pentru indeplinirea misiunii de evaluare in mod competent;

- nu este partinitor cu vreuna din partile implicate in evaluare,
- nu are o relatie particulara cu beneficiarul si nu are nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata; in desfasurarea activitatii de evaluare am actionat cu buna credinta respectind conduita profesionala a evaluatorului;

Pentru stabilirea valorilor juste ale Pasunilor, finete apartinand Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare





- a luat in considerare toate elementele importante care ar fi putut influenta valoarea proprietatii imobiliare evaluate, nu am tainuit alte elemnte care ar fi putut influenta valoarea;
- onorariul primit este o rasplata a efortului depus in prestarea de servicii si nu este influentat de estimarea unei anumite valori de piata;

Evaluator autorizat
ing.Buzila Olimpiu Marcel
membru titular ANEVAR legitimație 17864



2 TERMENII DE REFERINTA PREMISELE EVALUARII

2.1.Ipoteze speciale si ipoteze limitative.

Evaluarea proprietatilor imobiliare publice din domeniul privat de tip pasuni, finitesei, cuprinse, in Inventarul bunurilor care apartine domeniului privat al comunei CAPLENI la data de 31.12.2022.a fost efectuata in urmatoarele ipoteze speciale si ipoteze limitative:

- proprietatile imobiliare supuse evaluarii sunt proprietati specializata respectiv proprietati publice, necesare exploatarii;
- activele imobiliare supuse evaluarii au fost evaluate de sine statatoare iar valoarea lor justa reprezinta elementul de inregistrat in contabilitate;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind situatia juridica si descrierea dreptului de proprietate altfel decit rezulta din documentele puse la dispozitia evaluatorului de proprietarii de drept;
- evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate pus la dispozitia sa in procesul de evaluare sunt valabile fara a mai intreprinde verificari suplimentare;
- proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini;
- toate datele evidentiate in documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre clientul solicitantse presupun a fi corecte si autentice;
- se presupune ca nu exista vicii ascunse ale proprietatii, terenului sau dupa caz ale structurii constructiilor care ar putea avea ca efect o valoare diferita de cea evaluata pe baza aspectelor constatate de evaluator, si evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor asemenea vicii, prin urmare acestea nu pot fi evaluate;
- toate planurile si documentele tehnice inclusiv fotografiile proprietatii evaluate au fost atasate prezentului raport de evaluare in sectiunea Anexe cu scopul de a inlesni intelegerea prezentului raport de catre cititor;



- evaluatorul nu a efectuat studii geotehnice ale terenului proprietatii si respectiv nu au fost expertizate cladirile din punctul de vedere al structurii, considerind studiile existente ca fiind autentice;
- se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice locale;
- se presupune ca se pot obtine sau reinnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru oricare utilizare potentiala pe care se bazeaza unele dintre metodele de evaluare aplicate in cadrul raportului;
- se presupune ca utilizarea terenului si constructiilor coincide cu granitele descrise in actele de proprietate si ca nu exista nici o servitute;
- nu au fost observate de evaluator materiale periculoase sau toxice care sa influenteze negativ valoarea proprietatii , totusi evaluatorul nu are capacitatea sa estimeze influenta acestor materiale;
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, juridice si legislative valabile la data evaluarii;
- se presupune o stapinire responsabila si o administrare competenta a drepturilor evaluate;
- evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici, fizici si de alta natura care pot aprea ulterior si pot modifica valorile bunurilor fata de opiniile si rezultatele prezentate in prezentul raport;
- orice proportie intre teren si constructie este specifica proprietatii evaluate si orice alocare intre aceste elemente facuta in afara raportului nu este valida;
- evaluatorul nu este obligat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in Instanta.

2.2. Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii.Instructiunile evaluarii

Sfera misiunii de evaluare, asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare, editia 2022, SEV 101 "Termeni de referinta a evaluarii" (IVS 101), stabileste scopul evaluarii, amploarea investigatiilor, procedurile care vor fi adoptate, ipotezele care se vor stabili si limitarile care se vor aplica.

Obiectul prezentului raport de evaluare il constituie dreptul deplin de proprietate asupra proprietatilor imobiliare publice de tip pasuni,finite, domeniului privat al comunei CAPLENI la data de 31.12.2022.

Scopul prezentului raport de evaluare este inregistrarea in contabilitate a valorii juste a imobilizarilor corporale.Tipul de valoare adecvat scopului declarat este valoarea justa.

Utilizarea raportului

Prezentul raport de evaluare va fi utilizat de clientul solicitant numai in scopul solicitat.respectiv raportare financiara.

Pentru stabilirea valorilor juste ale Pasunilor,finete aptinand Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare





Instructiunile evaluarii

Valoarea rezultata este o concluzie impartiala, experta si rezonabila a unui profesionist , bazata pe analiza tuturor informatiilor relevante si cunoscute de catre acesta la momentul evaluarii si reprezinta perceptia evaluatorului referitoare la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva, incheiata in conditiile de vnzare specificate.

Valoarea justa a fost exprimata in urmatoarele limite:

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori nu un fapt;
- Valoarea a fost exprimata si este valabila doar in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile necesare conformarii cerintelor legale din domeniul de activitate atribuit.

Datele prezentate, analiza, concluziile si opinia evaluatorului sunt limitate la ipotezele luate in considerare, a conditiilor specifice si nu sunt influentate de nici un factor.Ele se bazeaza pe observatiile facute cu ocazia deplasarii in teren la inspectia proprietatii si informatiilor culese de pe piata imobiliara specifica a proprietatii , pe informatiile existente in documentele puse la dispozitie de catre client, si sunt corecte si adevarate in limita acestor informatii si a ipotezelor si conditiilor limitative exprimate in sectiunea 2 capitolul 2.1 Ipoteze speciale si conditii limitative.

2.3.Drepturile de proprietate evaluate

In prezentul raport a fost evaluat drepturile deplin de proprietate asupra proprietatilor imobiliare publice de tip pasuni,finite, care apartine domeniului pprivat al comunei CAPLENI la data de 31.12.2022.

2.4.Baza de evaluare.Tipul valorii estimate.

Un tip de valoare arată ipotezele fundamentale de estimare a unei valori. Aceste principii pot să fie diferite în funcție de scopul evaluării. Un tip de valoare este diferentiat in functie de abordarea utilizata, tipul activului, starea bunului evaluat si ipotezele speciale luate in considerare. Valoarea estimata in cadrul acestui raport de evaluare este valoarea justa asa cum este definita în SEV 100 „Cadru general”(IVS), editia 2021 respectiv „Valoarea justa este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți”

Standardele Internationale de Contabilitate pentru Sectorul Public IPSAS 17 preved ca “Valoarea justa a elementelor de imobilizari corporale se determina, in general, prin evaluare, pe baza dovezilor de pe piata .Valoarea justa a elementelor de imobilizari corporale este , in general, valoarea lor de piata determinata prin evaluare”

„Acolo unde nu există dovezi de piață disponibile pentru a determina valoarea de piață a unui element de proprietate imobiliară, într-o piață activă și lichidă, valoarea justă a elementului poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare.”

Pentru stabilirea valorilor juste ale Pasunilor,finite aptinand Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare





„Dacă nu există dovezi de piață pentru valoarea justă, din cauza naturii specializate a elementului de imobilizare corporală mobilă, o entitate poate determina valoarea justă prin utilizarea...costului de înlocuire net sau a abordărilor prin costul de restaurare sau pe baza unităților de servicii...”

Intrucit pentru activele publice evaluate de natura proprietatilor imobiliare de tip pasuni,finite, cuprinse, in inventarul bunurilor care apartine domeniului privat al comunei CAPLENI la data de 31.12.2022. exista informatii de piata referitoare la tranzactii estimarea valorii juste a terenului a fost facuta prin metoda comparatiei cu respectarea instructiunilor din IPSAS 17 respectiv:” „...valoarea justă a unui teren vacant din proprietatea de stat, care a fost deținut pentru o lungă perioadă de timp, în care au avut loc puține tranzacții, poate fi estimată în raport cu valoarea de piață a unui teren cu caracteristici și topografie similare, dintr-o locație similară, pentru care există dovezi de piață.”

2.5.Data estimarii valorii, data intocmirii raportului.

Data estimarii valorii de piata a proprietatii imobiliare evaluate este 31.12.2022 , data la care se considera valabile concluziile prezentei lucrari.

Data intocmirii raportului de evaluare este 15.07.2023.

2.6.Moneda raportului

Valoarea justa a proprietatii evaluate a fost exprimata in lei si transformata in euro la cursul de schimb al BNR de la data evaluarii.

Valoarea estimata in EUR este valabila atit timp cit conditiile in care s-a realizat evaluarea(starea pietei, nivelul cererii si al ofertei, inflatia, evolutia cursului de schimb nu se modifica semnificativ.

2.7.Inspectia proprietatii

Evaluatorul, in prezenta reprezentantului proprietarului, a efectuat inspectia la fata locului a proprietatii in perioada 20.06.2023

2.8.Riscul evaluarii

In cadrul evaluarii prezentate nu au fost identificate riscuri.

2.9.Sursele de informatii utilizate

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport au fost:

- Documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre client privind starea fizica a proprietatii evaluate, lucrari efectuate in regie proprie,precum si inventarul bunurilor imobile apartinand comunei CAPLENI ori cartea alba a comunei CAPLENI.
- Situatiia juridica a proprietatii evaluate- proprietari, sarcini, etc

Pentru stabilirea valorilor juste ale Pasunilor,finite aptinand Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare





- Documentele și informațiile referitoare la proprietatea evaluată puse la dispoziția evaluatorului de către client, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate.
- Observațiile făcute cu ocazia inspecției proprietății de către evaluator;
- *Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR.*
- Oferte de vânzare depuse de proprietarii de teren extravilan la Primăria comunei CAPLENI ;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Siturile OLX, Publi24, Stora etc

2.10. Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare este valabil numai în ansamblul său, este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționat. Nu îmi asum nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane spre a fi folosit în tot sau în parte, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății. Descrierea juridică

Proprietățile evaluate,

Trup de pajiste Capleni			
Nr.crt	Denumire parcele descriptive	Suprafata (ha)	Limite de marcare (borne, drumuri, rauri)
1.	415	4,73	Raul Crasna
2.	365	5,62	Raul Crasna
3.	409	3,27	Raul Crasna
4.	461	23,64	Raul Crasna
5.	473	2,4	Raul Crasna
6.	466	14,94	Raul Crasna
7.	480	1,08	Raul Crasna
8.	296	0,63	Raul Crasna
9.	462	0,12	Raul Crasna
10.	464	8,77	Raul Crasna
11.	538	1,07	Raul Crasna
12.	539	4,73	Raul Crasna

, situate pe raza comunei CAPLENI, jud. Satu Mare sunt în proprietatea privată a comunei CAPLENI. Proprietățile sunt înscrise în inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei CAPLENI din data de 31.12.2022. Nu există litigii referitoare la dreptul evaluat. Proprietățile au fost evaluate în ipoteza de a fi liberă de sarcini. Pajiștile situate pe





teritoriu administrativ al comunei CAPLENI se află în proprietatea comunei CAPLENI și în administrarea Consiliului Local.

3.2. Informații despre amplasament

Proprietățile evaluate se situează pe raza comunei CAPLENI, în extravilan și au suprafețele după cum sunt prezentate la punctul 3.1 Acestea reprezintă pășuni, fanete. Amplasamentele nu dispun de utilități. Limita dintre parcele sunt în general raul Crasna

3.3. DESCRIEREA AMENAJĂRILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

ALTITUDINE: 114 m **ÎNCLINAȚIE:** mai mic de 2%, **Tipul de pajiște:** Festuca ssp, Poa pratensis, **Gradul de acoperire cu vegetație a pășunii** – 94% **Valoarea vegetală** 7,5-12,5 to/ha

Pe amplasamente nu există ridicată construcții.

PASUNEA CAPLENI

FOTOGRAFII CU PROPRIETATEA PASUNE CAPLENI



Pentru stabilirea valorilor juste ale Pășunilor, fanete aparținând Comunei CAPLENI, Jud. Satu Mare



3.4. Analiza pietei imobiliare

Definirea pietei

Piata imobiliara se poate defini ca fiind o interactiune dintre persoane- fizice sau juridice- care schimba dreptul de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vinzatorilor si a cumparatorilor. Deasemenea este o piata cu caracteristici diferite de cele ale pietei eficiente (este sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de modul de finantare, este o piata care nu se autoregleaza si este afectata de reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile sau au un grad de credibilitate redus, exista un decalaj intre cerere si oferta).

Datorita factorilor enumerati mai sus, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de estimat si previzionat. In formarea pretului de tranzactionare si incheierea contractelor, factori exogeni proprietatilor- cum ar fi motivatiile speciale ale cumparatorului, tipul de finantare, tenta speculativa, amenintarea de a fi evacuat din spatiu, conditiile in care se incheie tranzactia- au uneori influenta importanta si conduc la preturi de tranzactionare care difera in mare masura de valoarea de piata.

Pentru stabilirea valorilor juste ale Pasiunilor, finete apartinind Comunei CAPLENI, Jud. Satu Mare





Piata specifica a proprietatii evaluate

În identificarea pieței imobiliare specifice a proprietății analizate, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Acestea sunt proprietăți imobiliare din sectorul public sau privat. Proprietatea imobiliară din sectorul public sau privat include active imobiliare obișnuite generatoare de numerar ca și active care nu generează numerar, precum și active imobiliare specializate, care includ active de patrimoniu și active protejate, active de infrastructură, clădiri publice, instalații pentru furnizarea serviciilor de utilități publice și active recreative. La fel ca în cazul activelor din sectorul privat, activele din sectorul public pot fi clasificate în active necesare exploatarei și active din afara exploatarei. Analizând caracteristicile proprietății din punct de vedere constructiv, amplasarea și poziționarea sa, tendințele de evoluție pe piața imobiliară, stadiul de dezvoltare al economiei locale, în opinia evaluatorului, imobilele sunt în cea mai bună utilizare, astfel ca nu se așteaptă o schimbare a utilizării actuale.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare cu destinație publică, subpiețele proprietăților de tip pasuni, fanete.

Aspecte economico sociale

Județul Satu-Mare, simbol SM, este situat la extrema Nord-Vestică a României, granița cu Ungaria la vest și Ucraina la nord, iar în interior se învecinează cu județele Maramureș, Salaj și Bihor. A aparținut provinciei istorice Maramureș, cunoscută parte a Țării Oasului.

Relieful: Zona joasă de dealuri, Dealurile Crasnei și Culmea Codrului înspre Salaj, Munții Oasului (înălțimi mici- 600m)spre Ucraina, Munții Ignisului (Vf. Ignis-1307m) spre Maramureș (Pasul Huta), dealuri și câmpie spre vest, Câmpia Somesului, spre Ungaria. Zona de lunca a Somesului.

Bazine hidro: Bazinul mediu al Somesului, bazinul superior al Crasnei în sud și al Turului în nord. Toate au varsare în Tisa. Lacul Calinești, lângă Calinești-Oas, pe Tur.

Repere administrative: Suprafața- 4418 km²; Locuitori- 367677; Capitala Satu Mare, 114678 locuitori; 2- municipii, Satu Mare și Carei 22714; 3- orașe, Arad 6762, Negrești-Oas 15121, Tasnad 9640; 58-comune cu 226 sate;

Comuna Căpleni se află pe malul râului Crasna, la o distanță de 4 km spre nord de Carei și la 40 de km de reședința județului.

Localitatea formează singură comuna Căpleni din 2002, când Căminul a devenit comună separată. La recensământul din 2011, satul avea 3024 locuitori,

Coordonate Capleni (latitudine, longitudine): 47.7060, 22.5004



Pentru stabilirea valorilor juste ale Pasiunilor, finete aparținând Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare



4. Analiza datelor si concluziile

4.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat

Intrucit terenul aferent proprietatilor imobiliare este proprietatea privata a comunei CAPLENI, amplasat pe raza comunei CAPLENI, in extravilan, cea mai buna utilizare a terenului liber este cea actuala.

4.3. Valoarea terenului

Anticiparea, schimbarea, cererea si oferta, substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care influenteaza valoarea terenului.

Caracteristicile fizice ale terenului, utilitatile disponibile si amenajarile si constructiile influenteaza utilizarea terenului si implicit valoarea sa.

Pentru evaluarea terenului exista sase tehnici recunoscute de evaluare, conform Standardelor de Evaluare editia 2020, SEV 630 „Evaluarea bunurilor imobile”, respectiv: comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.

In scopul evaluarii terenului proprietatilor imobiliare studiate s-a folosit tehnica comparatiei directe. Aceasta metoda implica o comparatie directa a terenului evaluat cu loturi similare de teren, tranzactionate recent pe piata si pentru care exista informatii disponibile. Elementele de comparatie sunt: drepturile de proprietate, restrictiile legale, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile, zona si cea mai buna evaluare, etc....

Terenul extravilan aferent proprietatilor are suprafate de: conform tabelului de mai jos, este in proprietate, este plan, forma dreptunghiulara/neregulata, fara inclinatia sau cu o usoara panta. Terenurile nu dispun de utilitati .

Grila de calcul a valorii terenului folosind tehnica comparatiei vinzarilor este prezentata in Anexele 1,2.

Comparabilele sunt oferite prin site-uri specializate sau reprezinta oferte facute de proprietarii de terenuri similare si depuse la Primaria CAPLENI ,pentru exercitarea dreptului de preemcitiune preturile de oferta au fost ajustate pina la pretul considerat pret de tranzactie.

Comparabilele sunt descrise in Anexele 1,2 si sunt atasate in copie prezentului raport.

In vederea stabilirii pretului de referinta pentru un metru patrat de teren prin metoda comparatiei, pentru comparabilele prezentate, s-au aplicat corectii care sunt descrise in anexa Anexele 1,2.

In urma aplicarii acestei metode valoarea estimata a terenurilor este :



Pentru stabilirea valorilor juste ale Pasiunilor, finete aptinind Comunei CAPLENI, Jud. Satu-Mare



Trup de pajiste Capleni					
Nr.crt	Denumire parcele descriptive	Suprafata (ha)	Limite de marcare (borne, drumuri, rauri)	Valoare Lei/mp	Valoare justa (lei)
1.	415	4,73	Raul Crasna	1,65	78045
2.	365	5,62	Raul Crasna	1,65	92730
3.	409	3,27	Raul Crasna	1,65	53955
4.	461	23,64	Raul Crasna	1,65	390060
5.	473	2,4	Raul Crasna	1,65	39600
6.	466	14,94	Raul Crasna	1,65	246510
7.	480	1,08	Raul Crasna	1,65	17820
8.	296	0,63	Raul Crasna	1,65	10395
9.	462	0,12	Raul Crasna	1,65	1980
10.	464	8,77	Raul Crasna	1,65	144705
11.	538	1,07	Raul Crasna	1,65	17655
12.	539	4,73	Raul Crasna	1,65	78045
Total valoare justa		71			1171500

4.4.Abordarea pe baza de venit

Abordarea pe baza de venit considera proprietatea ca o investitie generatoare de venituri. Proprietatile imobiliare care genereaza venit se achizitioneaza ca investitii imobiliare, iar din punctul de vedere al investitorului cCAPLENicitatea acestora de a pplic profit este un element pPLICATE care influentaza valoarea proprietatii. Investitorul care cumpara o proprietate imobiliarageneratoare de venituri, schimba de fapt o suma prezenta de bani pentru dreptul de a primi cistiguri in viitor si va realiza o satisfactie in urma unei tranzactii pPLICA in cazul in care nivelul castigurilor oferite va fi cel putin la nivelul altor posibilitati de investitii alternative.

In prezenta lucrare, avind in vedere scopul evaluarii si datele insuficiente existente pe piata pentru proprietatile de acelasi tip cu cea pPLICAT, aceasta metoda nu a fost utilizata

4.7.Reconcilierea valorilor.Valoarea pPLICAT propusa, opinia si concluziile evaluatorului

In conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare editia 2021, SEV103 „Raportare”(IVS 103) si din dorinta de a facilita intelegerea rezultatelor la care am ajuns in acest raport, voi face urmatoarea precizare

- Conceptul de valoare justa reprezinta tipul de valoare adecvat scopului pPLICATE la prezenta evaluari pPLICATE inregistrarea in situatia privind pozitia financiara a valorii imobilizarii corporale din sectorul public.
- Caracteristicile proprietatilor si existenta dovezilor de piatfa privind transferurile de proprietati pPLICA cu cele evaluate fac posibila estimarea valorii acestor proprietati prin abordarea prin pPLICATE e .

In analiza rezultatelor am apreciat importanta , adecvarea si fundamentarea rezultatelor obtinute.

Pentru stabilirea valorilor juste ale Pasunilor, finete aptinind Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare





In estimarea valorii juste a proprietatilor imobiliare analizate, am revazut si reanalizat toate datele avute la dispozitie, tehnicile, logica si rationamentele aplicate.

Intrucit abordarea prin piata indeplineste cele trei criterii necesare estimarii valorii finale, valoarea de justa a proprietatilor imobiliare de tip proprietati publice cu destinatia Pasuni, Fanete situate pe raza comunei CAPLENI, jud. Satu Mare este:

Trup de pajiste Capleni				
Nr.crt	Denumire parcele descriptive	Suprafata (ha)	Limite de marcare (borne, drumuri, rauri)	Valoare justa (lei)
1.	415	4,73	Raul Crasna	78045
2.	365	5,62	Raul Crasna	92730
3.	409	3,27	Raul Crasna	53955
4.	461	23,64	Raul Crasna	390060
5.	473	2,4	Raul Crasna	39600
6.	466	14,94	Raul Crasna	246510
7.	480	1,08	Raul Crasna	17820
8.	296	0,63	Raul Crasna	10395
9.	462	0,12	Raul Crasna	1980
10.	464	8,77	Raul Crasna	144705
11.	538	1,07	Raul Crasna	17655
12.	539	4,73	Raul Crasna	78045
Total valoare justa		71		1171500

6. ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE

6.1. Anexe 1,2 – Grila de estimare a valorii teren extravilan pasune de referinta pentru un metru patrat de teren prin abordarea prin piata pentru pasuni

6.2. Oferte terenuri comparabile

6.3. Inventarul bunurilor apartinand UAT CAPLENI

ing. Buzila Olimpiu Marcel
membru titular ANEVAR legitimație nr. 17864
evaluator autorizat proprietati imobiliare



ABORDAREA PRIN PIATA A PROPRIETATII TEREN EXTRAVILAN PASUNE CAPLENI

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	teren pasune CAPLENI	teren extravilan CAPLENI	teren extravilan Berveni	teren extravilan CAPLENI
Suprafata (mp)	10.000	27.600	20.770	4.500
Pret vanzare		6.800,00 €	10.000,00 €	2.608,00 €
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%)		30%	30%	30%
Marja negociere (valoric) (euro)		2.040,00 €	3.000,00 €	782,40 €
Pretul estimat de tranz (euro)		4.760,00 €	7.000,00 €	1.830,00 €
Pretul estimat de tranz (euro/mp)		0,17 €	0,34 €	0,41 €
ELEMENTESPECIFICE TRANZACTIEI				
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala drept de proprietate		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		0,17 €	0,34 €	0,41 €
RESTRICTII LEGALE	nu sunt	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala drept de proprietate		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		0,17 €	0,34 €	0,41 €
CONDITII DE FINANTARE	de piata	intergral	intergral	intergral
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de finantare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		0,17 €	0,34 €	0,41 €
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de vanzare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		0,17 €	0,34 €	0,41 €
CONDITII DE PIATA	iul 2023	Sep-18	martie 2022	ian 2023
Ajustare unitara sau procentuala		30%	5%	0%
Ajustare totala conditii de piata		0,30 €	0,05 €	0,00 €
Pret ajustat		0,47 €	0,39 €	0,41 €
AJUSTARI PENTRU ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	teren pasune CAPLENI	teren extravilan CAPLENI	teren extravilan Berveni	teren extravilan CAPLENI
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala localizare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		0,47 €	0,39 €	0,41 €
Caracteristici fizice				
Suprafata	10.000	27.600	20.770	4.500
Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	0%
Ajustare totala structura		-0,02 €	-0,02 €	0,00 €
Destinatie	teren pasune CAPLENI	teren extravilan CAPLENI	teren extravilan Berveni	teren extravilan CAPLENI
Ajustare unitara sau procentuala		-25%	-25%	-25%
Ajustare totala arie utila		-0,12 €	-0,10 €	-0,10 €
Amenajari exterioare (trotuar,platforma betonata)	nu are	nu are	nu are	nu are
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala vechime		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz)	nu are	nu are	nu are	nu are



Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala utilitati		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	5%
Corectie totala termoficare proprie		0,00 €	0,00 €	0,02 €
Front stradal	fara	fara	fara	fara
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala finisaje		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Forma	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	2%
Corectie unitara		0,00 €	0,00 €	0,01 €
Acces la proprietate	da	da	da	da
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Alte ajustari	nu	nu	nu	nu
Ajustare unitara/procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru garaj		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total ajustari caracteristici fizice (%)		-30,00%	-30,00%	-18,00%
Total ajustari caracteristici fizice (E/mp)		-0,1 €	-0,1 €	-0,1 €
Pret ajustat (euro/mp)		0,33	0,27	0,33
Cheltuieli ptr aducere la stadiu de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (euro/mp)		0,33 €	0,27 €	0,33
Ajustare totala neta		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta (%)		92%	-20%	-18%
Ajustare totala bruta absoluta (euro/mp)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (%)		256%	49%	32%
Numar ajustari		4	4	4

Pentru comparabila C

Opinie - Valoare de piata -Pret referinta
Extravilan BERVENI

0,33

0 ron

1,65 ron / mp

Curs

4,9486

Data

31.12.2022



OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata¹⁾, DUMITRU ALEXANDRU, CNP 1620311300019, avand adresa de comunicare in: localitatea SARZI, strada EMIL BACIU nr. 23/17, bl., sc., et., ap., judetul/sectorul 2/M, codul postal 115122, e-mail, tel. 0713 99 00 32 vand teren agricol situat in extravilan, in suprafata de 0,5 (ha), la pretul de (lei)²⁾

Conditii de vanzare sunt urmatoarele:
.....
.....

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informatii privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinta ³⁾ (**)	Obs.
	Orasul/Comuna/Judetul (*)	Suprafata (ha) (*)	Numar cadastral (**)	Numar de carte funciara (**)	Numar tarla/lot (**)	Numar parcela (**)		
Se completeaza de catre vanzator	<u>SARZI</u>	<u>0,5</u>	<u>101/553</u>					
Verificat primarie ⁴⁾								

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit,
.....
(numele si prenumele in clar)

Semnatura L.S.
Data 21.05.2021



NOTE:

- Campurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.
- Campurile notate cu (**) se completeaza in cazul in care sunt cunoscute informatiile.

ORDIN ADMINISTRATIE PUBLICA 719/2014 (fragment)

ANEXA Nr. 1B
la normele metodologice- Model -
- Formular pentru persoane fizice -

OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata¹⁾, avand adresa de comunicare in:
 CNP localitatea nr. bl. str.
 judetul/sectorul sc. et. ap.
 postal e-mail tel.
 vand teren agricol situat in extravilan, in suprafata de
 (ha), la pretul de (lei)²⁾
 Conditiiile de vanzare sunt urmatoarele:

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informatii privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinta ³⁾	Obs.
	Orasul/Comuna/Judetul (*)	Suprafata (ha) (*)	Numar cadastral (**)	Numar de carte funciara (**)	Numar tarla/lot (**)	Numar parcela (**)		
Se completeaza de catre vanzator	2,76	102402	100402		384/10	
Verificat primarie ⁴⁾								

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit,

 (numele si prenumele in clar)

Semnatura
 Data

L.S.



NOTE:

- Campurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.
- Campurile notate cu (**) se completeaza in cazul in care sunt cunoscute informatiile.

¹⁾ Se completeaza numele si prenumele proprietarului terenului.



Ing. BUZILĂ OLIMPIU MARCEL-Evaluator autorizat legitimație nr. 17864 Tel. 0742100449
Email: olimpiubuzila@yahoo.com Web-www.smimobiliare.ro

RAPORT DE EVALUARE

**PENTRU STABILIREA VALORILOR JUSTE ALE CONSTRUCTIILOR SPECIALE: PODURI, PARC
IMPREJMUIRI, MONUMENT ,PARCARI ,SITUATE PE RAZA COMUNEI CAPLENI , JUD.SATU MARE**



**PROPRIETAR: COMUNA CAPLENI
SOLICITANT : COMUNA CAPLENI**

31.12 2022

**Evaluator: Buzila Olimpiu Marcel
Membru Titular ANEVAR
Legitimatie 17864**



**Pentru stabilirea valorilor juste ale Constructiilor speciale PODURI,PARC , PARCARI,IMPREJMUIRI
,MONUMENT - apartinand Comunei Capleni, Jud.Satu Mare**



CUPRINS

CAP. 1. SINTEZA EVALUARII

- 1.1 Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante
- 1.2 Certificarea evaluatorului.Semnatura.

CAP. 2. TERMENII DE REFERINTA PREMISELE EVALUARII

- 2.1 Ipoteze speciale si conditii limitative
- 2.2 Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii.Instructiunile evaluarii.
- 2.3 Drepturile de proprietate evaluate
- 2.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 2.5 Data evaluarii.Data inspectiei.Data raportului
- 2.6 Moneda raportului
- 2.7 *Inspectia proprietatii*
- 2.8 *Riscul evaluarii*
- 2.9 *Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea*
- 2.10 *Ipoteze si ipoteze speciale*
- 2.11. *Restricții de utilizare,difuzare sau publicitate*
- 2.12 *Declararea conformitatii cu standardele de evaluare*

CAP. 3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Identificarea proprietatii.Descrierea juridica
- 3.2. Informatii despre amplasament
- 3.3. Descrierea amenajarilor si constructiilor
- 3.4. Analiza pietei imobiliare

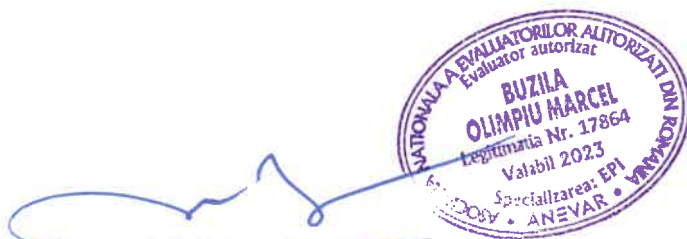
CAP.4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

- 4.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat
- 4.2. Cea mai buna utilizare a proprietatii considerate cum este construita
- 4.3 Abordarea prin piata
- 4.4 Abordarea prin cost
- 4.5 Abordarea prin venit

CAP.5. CONCLUZII

- 5.1 Reconcilierea valorilor.Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului

CAP 6. ANEXE



Pentru stabilirea valorilor juste ale Constructiilor speciale **PODURI,PARC , PARCARI,IMPREJMUIRI ,MONUMENT - apartinand Comunei Capleni, Jud.Satu Mare**



1. SINTEZA EVALUARII

La solicitarea clientului Primaria CAPLENI am elaborat prezenta lucrare in scopul raportarii financiare a proprietatilor imobiliare publice de tip imprejmui/garduri ,parcari,poduri,parc, monument situate pe raza comunei Capleni, jud. Satu Mare aflate in patrimonial UAT Capleni.

Prezenta evaluare, a fost elaborata in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor - editia 2022, SEV 100 „Cadrul general” (IVS) , SEV 101 „Termeni de referinta ai evaluarii” (IVS 101) ,SEV 102 „Implementare” (IVS 102) , SEV 103 ”Raportare” (IVS 103), SEV 104 ”Tipuri ale valorii”, SEV 230 „Drepturi asupra proprietatii imobiliare” (IVS 230), SEV 300 ”Evaluari pentru raportarea financiara”(IVS 300), SEV 400 ”Verificarea evaluarii” , GEV 630 „Evaluarea bunurilor imobile” . Am evaluat in prezentul raport de evaluare dreptul deplin de proprietate asupra proprietatilor imobiliare apartinand domeniului public al comunei CAPLENI.

Proprietatile evaluate reprezinta active immobilizate specializate din domeniul public sau privat respectiv bunuri imobile necesare exploatarii, de pe raza comunei CAPLENI, jud. Satu Mare,

Proprietarul proprietatii imobiliare este comuna CAPLENI, clientul care a solicitat evaluarea in vederea raportarii financiare.

Tipul de valoare evaluat a fost cel de valoare justa asa cum aceasta este definita in Standardele de evaluare, editia 2022, SEV 100 ”Cadrul general”(IVS) respectiv,„Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți” si SEV 104 ”Tipuri ale valorii” IFRS 13 care definește valoarea justă ca 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. Definiția valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția *valorii de piață*. Definiția și aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*.

Valoarea justă este un concept mai larg decât *valoarea de piață*. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea *valorii juste* va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea *valorii de piață*,cum ar fi orice element al *valorii speciale* rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății.In estimarea acestei valori s-a utilizat abordarea prin cost pentru constructii.

Evaluatorul a estimat ca valoarea justa a proprietatilor evaluate in prezentul raport este:

Nr ctr	DENUMIRE OBIECTIV	VALOARE JUSTA(lei)
1	IMPREJMUIRE SCOALA GEN I-VIII NR2	8320
2	IMPREJMUIRE SCOALA GEN I-VIII NR3	19638
3	IMPREJMUIRE DISPENSAR SI GRADINITA	17145
4	IMPREJMUIRE CAMIN CULTURAL	5460

Pentru stabilirea valorilor juste ale Constructiilor speciale PODURI,PARC , PARCARI,IMPREJMUIRI ,MONUMENT - apartinand Comunei Capleni, Jud.Satu Mare





5	IMPREJMUIRE STATIE POMPARE APA	4300
6	PLATFORMA BETONATA SCOALA 3	39474
7	AMENAJARE CURTE PRIMARIE	50164
8	MONUMENTUL EROILOR CAPLENI	25020
9	PARC LINGA MANASTIREA FRANCISCANA	47689
10	PARCARE ,TROTUAR SI RIGOLA IN FATA PRIMARIE SI CAMIN CULTURAL	94275
11	POD VECHI PESTE CRASNA CAPLENI	60100
12	POD NOU PESTE CRASNA CAPLENI	3698500
TOTAL VALOARE JUSTA DIVERSE		8223985

Valoarea este una globala. Valoarea justa nu este afectata de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu in momentul realizarii unei tranzactii, in conditiile si la valorile specificate de lege si in functie de calitatea persoanelor implicate in tranzactie (juridice sau fizice), iar in cazul persoanelor juridice in functie de inregistrarea fiscala a acestora, (ca platitoare sau nu de TVA).Cursul valutar utilizat in evaluare a fost cel valabil la data evaluarii, 31.12.2022,respective 4,9474

Scopul prezentei evaluari este cuantificarea valorii contabile a proprietatilor imobiliare de natura constructiilor reflectate in categoria de imobilizari corporale.Tipul de valoare adecvat scopului declarat este valoarea justa.

Data evaluarii este 31.12.2022 si este data la care este valabila valoarea de piata (justa) estimata in prezentul raport.

1.2 Certificarea evaluatorului.Semnatura

Prin prezenta certific ca emitentul prezentului raport de evaluare, Buzila Olimpiu Marcel are cunostintele si experienta necesara pentru indeplinirea misiunii de evaluare in mod competent;

- nu este partinitor cu vreuna din partile implicate in evaluare,
- nu are o relatie particulara cu beneficiarul si nu are nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata; in desfasurarea activitatii de evaluare am actionat cu buna credinta respectind conduita profesionala a evaluatorului;
- a luat in considerare toate elementele importante care ar fi putut influenta valoarea proprietatii imobiliare evaluate, nu am tainuit alte elemnte care ar fi putut influenta valoarea;
- onorariul primit este o rasplata a efortului depus in prestarea de servicii si nu este influentat de estimarea unei anumite valori de piata;

Evaluator autorizat
ing.Buzila Olimpiu Marcel
membru titular ANEVAR legitimație 17864



Pentru stabilirea valorilor juste ale Constructiilor speciale PODURI,PARC , PARCARI,IMPREJMUIRI ,MONUMENT - apartinind Comunei Capleni, Jud.Satu Mare



2 TERMENII DE REFERINTA PREMISELE EVALUARII

2.1. Ipotheze speciale si ipoteze limitative.

Evaluarea proprietatilor imobiliare de tip imprejmuiiri/garduri ,parcari,poduri,parc, monument situate pe raza comunei Capleni, jud. Satu Mare care apartine domeniului privat al comunei CAPLENI din data de 31.12.2022.

a fost efectuata in urmatoarele ipoteze speciale si ipoteze limitative:

- proprietatile imobiliare supuse evaluarii sunt proprietati specializata respectiv proprietati publice, necesare exploatarii;
- activele imobiliare supuse evaluarii au fost evaluate de sine statatoare iar valoarea lor justa reprezinta elementul de inregistrat in contabilitate;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind situatia juridica si descrierea dreptului de proprietate altfel decit rezulta din documentele puse la dispozitia evaluatorului de proprietarii de drept;
- evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate pus la dispozitia sa in procesul de evaluare sunt valabile fara a mai intreprinde verificari suplimentare;
- proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini;
- toate datele evidentiate in documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre clientul solicitant se presupun a fi corecte si autentice;
- se presupune ca nu exista vicii ascunse ale proprietatii, terenului sau dupa caz ale structurii constructiilor care ar putea avea ca efect o valoare diferita de cea evaluata pe baza aspectelor constatate de evaluator, si evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor asemenea vicii, prin urmare acestea nu pot fi evaluate;
- toate planurile si documentele tehnice inclusiv fotografiile proprietatii evaluate au fost atasate prezentului raport de evaluare in sectiunea Anexe cu scopul de a inlesni intelegerea prezentului raport de catre cititor;
- evaluatorul nu a efectuat studii geotehnice ale terenului proprietatii si respectiv nu au fost expertizate cladirile din punctul de vedere al structurii, considerind studiile existente ca fiind autentice;
- se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice locale;
- se presupune ca se pot obtine sau reinnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru oricare utilizare potentiala pe care se bazeaza unele dintre metodele de evaluare aplicate in cadrul raportului;
- se presupune ca utilizarea terenului si constructiilor coincide cu granitele descrise in actele de proprietate si ca nu exista nici o servitute;
- nu au fost observate de evaluator materiale periculoase sau toxice care sa influenteze negativ valoarea proprietatii, totusi evaluatorul nu are capacitatea sa estimeze influenta acestor materiale;
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, juridice si legislative valabile la data evaluarii;

Pentru stabilirea valorilor juste ale Constructiilor speciale PODURI,PARC , PARCARI,IMPREJMUIRI ,MONUMENT - apartinand Comunei Capleni, Jud.Satu Mare





- se presupune o stăpînire responsabilă și o administrare competentă a drepturilor evaluate;
- evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici, fizici și de altă natură care pot apărea ulterior și pot modifica valorile bunurilor față de opiniile și rezultatele prezentate în prezentul raport;
- orice proporție între teren și construcție este specifică proprietății evaluate și orice alocare între aceste elemente făcută în afara raportului nu este validă;
- evaluatorul nu este obligat să acorde consultanța ulterioară sau să depună mărturie în instanță.

2.2. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării

Sfera misiunii de evaluare, așa cum este ea definită în Standardele de Evaluare, ediția 2022, SEV 101 "Termeni de referință a evaluării" (IVS 101), stabilește scopul evaluării, amploarea investigațiilor, procedurile care vor fi adoptate, ipotezele care se vor stabili și limitările care se vor aplica.

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie evaluarea dreptului deplin de proprietate asupra proprietăților imobiliare de tip imprejmuiri/gărduri, parcuri, poduri, parc, monument situate pe raza comunei Capleni, jud. Satu Mare.

Scopul prezentului raport de evaluare este înregistrarea în contabilitate a valorii juste a imobilizărilor corporale.

Tipul de valoare adecvat scopului declarat este valoarea justă.

Utilizarea raportului

Prezentul raport de evaluare va fi utilizat de clientul solicitant numai în scopul solicitat, respectiv raportare financiară.

Instrucțiunile evaluării

Valoarea rezultată este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unui profesionist, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute de către acesta la momentul evaluării și reprezintă percepția evaluatorului referitoare la cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă, încheiată în condițiile de vânzare specificate.

Valoarea justă a fost exprimată în următoarele limite:

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori, nu un fapt;
- Valoarea a fost exprimată și este valabilă doar în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile necesare conformării cerințelor legale din domeniul de activitate atribuit.

Pentru stabilirea valorilor juste ale Construcțiilor speciale PODURI, PARC, PARCARI, IMPREJMUIRI, MONUMENT - aparținând Comunei Capleni, Jud. Satu Mare





Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt limitate la ipotezele luate în considerare, a condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un factor. Ele se bazează pe observațiile făcute cu ocazia deplasării în teren la inspectia proprietății și informațiilor culese de pe piața imobiliară specifică a proprietății, pe informațiile existente în documentele puse la dispoziție de către client, și sunt corecte și adevărate în limita acestor informații și a ipotezelor și condițiilor limitative exprimate în secțiunea 2 capitolul 2.1 Ipoteze speciale și condiții limitative.

2.3. Drepturile de proprietate evaluate

În prezentul raport a fost evaluat drepturile deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare imobiliare de tip imprejmuiți/gărduri, parcuri, poduri, parc, monument situate pe raza comunei Capleni, jud. Satu Mare aflate în proprietatea UAT CAPLENI la 31.12.2022.

2.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

Un tip de valoare arată ipotezele fundamentale de estimare a unei valori. Aceste principii pot să fie diferite în funcție de scopul evaluării. Un tip de valoare este diferențiat în funcție de abordarea utilizată, tipul activului, starea bunului evaluat și ipotezele speciale luate în considerare. Valoarea estimată în cadrul acestui raport de evaluare este valoarea justă așa cum este definită în SEV 100 „Cadrul general”(IVS), ediția 2022 respectiv „Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți”

Standardele Internaționale de Contabilitate pentru Sectorul Public IPSAS 17 prevede că „Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale se determină, în general, prin evaluare, pe baza dovezilor de pe piață. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este, în general, valoarea lor de piață determinată prin evaluare”

„Acolo unde nu există dovezi de piață disponibile pentru a determina valoarea de piață a unui element de proprietate imobiliară, într-o piață activă și lichidă, valoarea justă a elementului poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare.”

„Dacă nu există dovezi de piață pentru valoarea justă, din cauza naturii specializate a elementului de imobilizare corporală mobilă, o entitate poate determina valoarea justă prin utilizarea... costului de înlocuire net sau a abordărilor prin costul de restaurare sau pe baza unităților de servicii...”

Intrucât pentru activele publice evaluate de tip imprejmuiți/gărduri, parcuri, poduri, parc, monument situate pe raza comunei Capleni, jud. Satu Mare situate pe raza comunei Capleni jud. Satu Mare aflate în proprietatea UAT CAPLENI la 31.12.2022 nu există informații de piață referitoare la tranzacții cu construcții similare am evaluat aceste construcții în baza abordării prin cost conform instrucțiunilor prevăzute de IPSAS 17, paragraful 47 respectiv “În cazul clădirilor specializate și al altor structuri realizate de om, valoarea justă poate fi estimată prin utilizarea abordării prin costul de înlocuire net sau prin abordarea prin costul de restaurare sau a unităților de servicii”.

Pentru stabilirea valorilor juste ale Construcțiilor speciale PODURI, PARC, PARCARI, IMPREJMUIRI, MONUMENT - aparținând Comunei Capleni, Jud. Satu Mare





In acest raport nu a fost evaluat terenul aferent constructiilor ori constructiilor speciale .

2.5.Data estimarii valorii, data intocmirii raportului.

Data estimarii valorii de piata a proprietatii imobiliare evaluate este 31.12.2022 , data la care se considera valabile concluziile prezentei lucrari.

Data intocmirii raportului de evaluare este 30.07.2023.

2.6.Moneda raportului

Valoarea justa a proprietatii evaluate a fost exprimata in lei si transformata in euro la cursul de schimb al BNR de la data evaluarii.

Valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cit conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si al ofertei, inflatia, evolutia cursului de schimb)nu se modifica semnificativ.

2.7.Inspectia proprietatii

Evaluatorul, in prezenta reprezentantului proprietarului, a efectuat inspectia la fata locului a proprietatii in perioada 20.06.2023 in prezenta d-lui Iren Gaja reprezentantul Primariei Capleni.

2.8.Riscul evaluarii

In cadrul evaluarii prezentate nu au fost identificate riscuri.

2.9.Sursele de informatii utilizate

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport au fost:

- Documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre client privind starea fizica a proprietatii evaluate, lucrari efectuate in regie proprie, precum si inventarul bunurilor imobile apartinand comunei CAPLENI ori cartea alba a comunei Capleni.
- Situatia juridica a proprietatii evaluate- proprietari, sarcini, etc
- Documentele si informatiile referitoare la proprietatea evaluata puse la dispozitia evaluatorului de catre client, care poarta intreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate.
- Observatiile facute cu ocazia inspectarii proprietatii de catre evaluator;
- Colectia cataloagelor - MATRIX ROM editia 1995 Evaluarea rapida a constructiilor .
- Indrumar tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor si constructiilor industrial si social cultural procentual si valoric .Editura Matrix Rom 2017
- *Cataloagul IROVAL,-2010 Costuri de reconstructie –costuri de inlocuire Cladiri industriale,comerciale,agricole si constructii speciale ,*
- *Programul Kost plus actualizat*
- *Indici de actualizare IROVAL si MATRIX ROM.*
- *Normativul P135/1995*
- *Cursul de referinta al monedei nationale afisat de BNR.*

Pentru stabilirea valorilor juste ale Constructiilor speciale PODURI,PARC , PARCARI,IMPREMIURI ,MONUMENT - apartinand Comunei Capleni, Jud.Satu Mare





- Oferte de pret ale unor furnizori;
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

2.10.Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare este valabil numai in ansamblul sau, este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionat.Nu imi asum nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane spre a fi folosit in tot sau in parte, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

3.Prezentarea datelor

3.1.Identificarea proprietatii.Descrierea juridica

Proprietatile evaluate,

Nr ctr	DENUMIRE OBIECTIV
1	IMPREJMUIRE SCOALA GEN I-VIII NR2
2	IMPREJMUIRE SCOALA GEN I-VIII NR3
3	IMPREJMUIRE DISPENSAR SI GRADINITA
4	IMPREJMUIRE CAMIN CULTURAL
5	IMPREJMUIRE STATIE POMPARE APA
6	PLATFORMA BETONATA SCOALA 3
7	AMENAJARE CURTE PRIMARIE
8	MONUMENTUL EROILOR CAPLENI
9	PARC LINGA MANASTIREA FRANCISCANA
10	PARCARE ,TROTUAR SI RIGOLA IN FATA PRIMARIE SI CAMIN CULTURAL
11	POD VECHI PESTE CRASNA CAPLENI
12	POD NOU PESTE CRASNA CAPLENI

situate pe raza comunei CAPLENI, jud. Satu Mare sunt in proprietatea publica a comunei CAPLENI. Proprietatile apartin domeniului public al comunei CAPLENI din data de 31.12.2022

Nu exista litigii referitoare la dreptul evaluat. Proprietatile au fost evaluate in ipoteza de a fi libere de sarcini.

3.2.Informatii despre amplasament

Proprietatile evaluate se situeaza pe raza comunei CAPLENI

Amplasamentele nu dispun de utilitati .



Pentru stabilirea valorilor juste ale Constructiilor speciale PODURI,PARC , PARCARI,IMPREJMUIRI ,MONUMENT - apartinind Comunei Capleni, Jud.Satu Mare



3.3.DESCRIEREA AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR

3.3.1 PODURI VECHI PESTE CRASNA

1. OBIECTUL	Pod vechi R Crasna - Capleni		
<i>proprietar :</i>	Comuna Capleni		
<i>CF nr. topo:</i>	Cod	1.3.7.1	
<i>anul construcției</i>	clasif:		
<i>:</i>	1970		
<i>vechimea (ani):</i>	52		
2.DATE CONSTRUCTIVE			
<i>latime (m) :</i>	6,00	m	
<i>lungime (m) :</i>	26,00	m	
<i>înălțimea/nivel (m):</i>	4,00	m	
DESCRIERE:			
Partea de construcții			
- <i>infrastructura :</i>	culee beton		
- <i>suprastructura :</i>	grinzi metalice platforma din lemn		
<i>Stare tehnica:</i>	satisfacatoare		

FOTOGRAFII CU PROPRIETATEA



3.3.2 POD NOU PESTE CRASNA

1. OBIECTUL	Pod nou R Crasna - Capleni		
<i>proprietar :</i>	Comuna Capleni		
<i>CF nr. topo:</i>	Cod	1.3.7.1	
<i>anul construcției</i>	clasif:		
<i>:</i>	2017		
<i>vechimea (ani):</i>	5		
2.DATE CONSTRUCTIVE			



Pentru stabilirea valorilor juste ale Construcțiilor speciale PODURI,PARC , PARCARI,IMPREJMUIRI ,MONUMENT - aparținând Comunei Capleni, Jud.Satu Mare



latime (m) :	7,00	m
lungime (m) :	75,00	m
înălțimea/nivel (m):	4,00	m
suprafata carosabila (mp)	525	mp
DESCRIERE:		
Partea de construcții		
- infrastructura :	culee beton	
grinzi din beton armat prefabricat		
Stare tehnica:	buna	

FOTOGRAFII CU PROPRIETATEA



3.3.3 PARC LINGA MANASTIREA FRANCISCANA

1. Obiectivul

- denumire: Parc linga manastirea Franciscana Capleni
- nr. inventar

:

- data PIF: 2014
- vechime in ani : 8
- conditii de exploatare: normale
- stare tehnica: buna

2. Proprietar

Comuna Capleni

3. DESCRIERE

- a) Spatii verzi : 6 banci cu spatat, 2 cosuri de gunoi, pavaj piatra 115 mp , fintina arteziana.



Pentru stabilirea valorilor juste ale Constructiilor speciale PODURI,PARC , PARCARI,IMPREJMUIRI ,MONUMENT - apartinand Comunei Capleni, Jud.Satu Mare



FOTOGRAFII CU PROPRIETATEA



3.3.4 MONUMENT

Monument pe soclu din beton placat si gard tot din stilpisorii si mina curenta.

Lungime 16m latime 0,4 m adincime de fondare 0,8 m

FOTOGRAFII CU PROPRIETATEA



Pentru stabilirea valorilor juste ale Constructiilor speciale PODURI,PARC , PARCARI,IMPREJMUIRI ,MONUMENT - apartinand Comunei Capleni, Jud.Satu Mare



3.3.5 IMPREJMUIRI SCOALA GENERALA NR 2

1. Obiectivul

- denumire	Imprejmuire Primarie Capleni
- pozitia in inventarul dom. public	
- data PIF	1984
- vechime in ani	38
- conditii de exploatare	normale
- stare tehnica	buna

2. Proprietar

Consiliul Local al Comunei Bogdand

3. DATE DE REFERINTA:

- suprafata (mp)	75	mp
- inaltime (m)	1,6	m
- lungime (ml)	15	ml

4. DESCRIERE

Imprejmuire in lungime de 15 de metri si inaltime de 1,6 metru , realizata dintr-un soclu din beton cu inaltime de 40 cm , stalpi din Beton pe care sunt prinse pqnouri gard din fier forjat , avand inaltimea de 1,2 m .

FOTOGRAFII CU PRORIETATEA



Pentru stabilirea valorilor juste ale Constructiilor speciale PODURI,PARC , PARCARI,IMPREJMUIRI ,MONUMENT - apartinind Comunei Capleni, Jud.Satu Mare



3.3.6. IMPREJMUIRE SCOALA 3 CAPLENI

1. Obiectivul

- denumire Imprejmuire scoala 3 CAPLEN
- pozitia in inventarul dom. public
- data PIF 1984
- vechime in ani 38
- conditii de exploatare normal
- stare tehnica buna

2. Proprietar

Consiliul Local al Comunei Bogdand

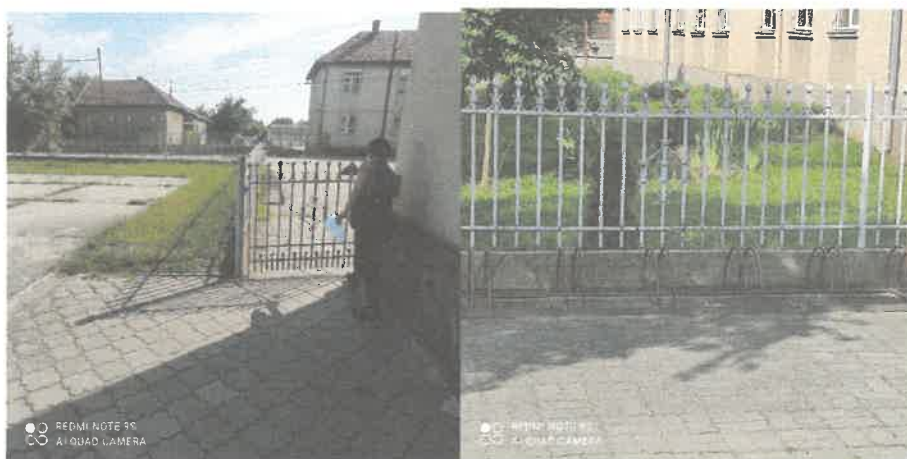
3. DATE DE REFERINTA:

- suprafata (mp) 51 mp
- inaltime (m) 1,6 m
- lungime (ml) 128 ml

4. DESCRIERE

Imprejmuire in lungime de 128 de metri si inaltime de 1,6 metru , realizata dintr-un soclu din beton cu inaltime de 20 cm , stalpi din Beton pe care sunt prinse panouri gard din fier forjat , avand inaltimea de 1,2 m .

FOTOGRAFII CU PRORIETATEA



Pentru stabilirea valorilor juste ale Constructiilor speciale PODURI,PARC , PARCARI,IMPREJMUIRI ,MONUMENT - apartinand Comunei Capleni, Jud.Satu Mare





Imprejmuire in lungime de 15 de metri si inaltime de 1,6 metru , realizata dintr-un soclu din beton cu inaltime de 40 cm , stalpi din Beton pe care sunt prinse pqnouri gard din fier forjat , avand inaltimea de 1,2 m .

FOTOGRAFII CU PRORIETATEA



3.3.7. IMPREJMUIRE DISPENSAR SI GRADINITA

1. Obiectivul

- denumire	Imprejmuire dispensar si gradinita
- pozitia in inventarul dom. public	
- data PIF	1984
- vechime in ani	38
- conditii de exploatare	normal
- stare tehnica	buna

2. Proprietar

Consiliul Local al Comunei Bogdand

3. DATE DE REFERINTA:

- suprafata (mp)	51	mp
- inaltime (m)	1,5	m
- lungime (ml)	127	ml



Pentru stabilirea valorilor juste ale Constructiilor speciale PODURI,PARC , PARCARI,IMPREJMUIRI ,MONUMENT - apartinand Comunei Capleni, Jud.Satu Mare



4. DESCRIERE

Imprejmuire in lungime de 50 de metri si inaltime de 1,6 metru , realizata dintr-un soclu din beton cu inaltime de 20 cm , stalpi din teava pe care sunt prinse panouri gard din plasa sirma , avand inaltimea de 1,4 m .

FOTOGRAFII CU PRORIETATEA



Imprejmuire in lungime de 15 de metri si inaltime de 1,6 metru , realizata dintr-un soclu din beton cu inaltime de 40 cm , stalpi din Beton pe care sunt prinse panouri gard din fier forjat , avand inaltimea de 1,2 m .

FOTOGRAFII CU PRORIETATEA



**Pentru stabilirea valorilor juste ale Constructiilor speciale PODURI,PARC , PARCARI,IMPREJMUIRI
,MONUMENT - apartinand Comunei Capleni, Jud.Satu Mare**



3.3.8. IMPREJMUIRE CAMIN CULTURAL

1. Obiectivul

- denumire	Imprejmuire Camin cultural CAPLENI
- pozitia in inventarul dom. public	
- data PIF	1984
- vechime in ani	38
- conditii de exploatare	normal
- stare tehnica	buna

2. Proprietar

Consiliul Local al Comunei Bogdand

3. DATE DE REFERINTA:

- suprafata (mp)	114	mp
- inaltime (m)	2	m
- lungime (ml)	57	ml

4. DESCRIERE

Imprejmuire in lungime de 57 de metri si inaltime de 2 metri , realizata din placi prefabricate beton si stilpi beton.

FOTOGRAFII CU PRORIETATEA



**Pentru stabilirea valorilor juste ale Constructiilor speciale PODURI,PARC , PARCARI,IMPREJMUIRI
,MONUMENT - apartinand Comunei Capleni, Jud.Satu Mare**



3.3.9 PARCARE ,TROTUAR SI RIGOLA PRIMARIE SI CAMIN CULTURAL

DATE DE REFERINTA:

- suprafata (mp) PARCARE 275 mp
- TROTUAR 80 mp
- RIGOLA 38 ml
- Parcare si trotuar pavaj beton
- Rigola din beton (ml)



3.3.10 PLATFORMA BETONATA SCOALA 3

- suprafata (mp) PARCARE 1001 mp Realizata din beton turnat pe strat balast





3.3.11 AMENAJARE CURTE PRIMARIE

- suprafata (mp) 560 mp Realizata din Asfalt pe macadam cilindrat

Suprafata 210 mp asfalt iar 350 mp pietruit



3.4. Analiza pietei imobiliare

Definirea pietei

Piata imobiliara se poate defini ca fiind o interactiune dintre persoane- fizice sau juridice- care schimba dreptul de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chirasilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vinzatorilor si a cumparatorilor. Deasemenea este o piata cu caracteristici diferite de cele ale pietei eficiente (este sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de modul de finantare, este o piata care nu se autoregleaza si este afectata de reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile sau au un grad de credibilitate redus, exista un decalaj intre cerere si oferta).

Datorita factorilor enumerati mai sus, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de estimat si previzionat. In formarea pretului de tranzactionare si incheierea contractelor, factori exogeni proprietatilor- cum ar fi motivatiile speciale ale cumparatorului, tipul de finantare, tenta speculativa, amenintarea de a fi evacuat din spatiu, conditiile in care se incheie tranzactia- au uneori influenta importanta si conduc la preturi de tranzactionare care difera in mare masura de valoarea de piata.

**Pentru stabilirea valorilor juste ale Constructiilor speciale PODURI, PARC , PARCARI, IMPREJMUIRI
, MONUMENT - apartinand Comunei Capleni, Jud. Satu Mare**





Piata specifica a proprietatii evaluate

În identificarea pieței imobiliare specifice a proprietății analizate, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară din sectorul public și privat. Proprietatea imobiliară din sectorul public include active imobiliare obișnuite generatoare de numerar ca și active care nu generează numerar, precum și active imobiliare specializate, care includ active de patrimoniu și active protejate, active de infrastructură, clădiri publice, instalații pentru furnizarea serviciilor de utilități publice și active recreative. La fel ca în cazul activelor din sectorul privat, activele din sectorul public pot fi clasificate în active necesare exploatării și active din afara exploatării. Analizând caracteristicile proprietății din punct de vedere constructiv, amplasarea și poziționarea sa, tendințele de evoluție pe piața imobiliară, stadiul de dezvoltare al economiei locale, în opinia evaluatorului, imobilele sunt în cea mai bună utilizare, astfel ca nu se așteaptă o schimbare a utilizării actuale.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare cu destinație publică, subpiețele proprietăților de tip poduri, parcuri, împrejurimi, monument și parc în localitate.

Aspecte economice sociale

Județul Satu Mare este situat în nord-vestul țării, delimitat la vest de granița cu Ungaria, la nord de granița cu Ucraina, la est se învecinează cu județul Maramureș, la sud cu județele Salaj și Bihor. Are o suprafață de 4418 km² din care 72% reprezintă terenuri agricole și aproximativ 341000 locuitori, fiind al șaselea județ din țară ca suprafață și al 29 ca număr de locuitori. Procentul populației urbane este 44%, cu reședința în 4 orașe, iar populația rurală trăiește în 226 sate arondate la 57 comune.

Capleni este o comună în județul Satu Mare, Transilvania, România, formată din satul **Capleni**

Comuna Căpleni se află pe malul râului Crasna, la o distanță de 4 km spre nord de Carei și la 40 de km de reședința județului.

Localitatea formează singură comuna Căpleni din 2002, când Căminul a devenit comună separată. La recensământul din 2011, satul avea 3024 locuitori,

Coordonate Capleni (latitudine, longitudine): 47.7060, 22.5004

Având în vedere tipul proprietății supuse evaluării respectiv o proprietate publică, a cărei cea mai bună utilizare este cea actuală respectiv clădiri din domeniul public necesare bunei funcționări situate în sat CAPLENI și care nu se intenționează a fi tranzacționată, aspecte privind analiza cererii, a ofertei, a echilibrului între cerere și ofertă și a previziunii atractivității proprietății evaluate nu au fost analizate în prezentul raport de evaluare.

Având în vedere tipul proprietății supuse evaluării respectiv o proprietate publică, a cărei cea mai bună utilizare este cea actuală respectiv de tip poduri, parcuri, împrejurimi, monument și parc în localitate și care nu se intenționează a fi tranzacționată, fiind patrimoniu public al

Pentru stabilirea valorilor juste ale Construcțiilor speciale PODURI, PARC, PARCARI, IMPREJMUIRI, MONUMENT - aparținând Comunei Capleni, Jud. Satu Mare





comunei Capleni, aspecte privind analiza cererii, a ofertei, a echilibrului între cerere și oferta și a previziunii atractivității proprietății evaluate nu au fost analizate în prezentul raport de evaluare.

4. Analiza datelor și concluziile

4.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat

În acest raport nu au fost evaluate terenuri.

4.2. Cea mai bună utilizare a proprietății considerate cum este construită

Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți prin construcțiile ce-i aparțin. Prin urmare utilizarea care maximizează valoarea unei proprietăți în funcție de rata de fructificare pe termen lung și riscul asociat este cea mai bună utilizare a terenului construit.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Cea mai bună utilizare *trebuie* să fie fizic posibilă (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să reprezinte cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei *activului* la cea mai bună utilizare a sa.

Cea mai bună utilizare a unui activ *poate* fi utilizarea sa curentă sau existentă, atunci când activul este utilizat optim.

Ținând cont de tipul proprietăților respectiv proprietăți publice necesare exploatarei, aparținând domeniului public și privat al comunei Capleni-Fracșa, amplasamentul proprietăților, vecinătățile existente, structura și starea tehnică a construcțiilor, cea mai bună utilizare este cea actuală, respective proprietăți cu destinație publică.

4.3. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață se bazează pe analiza prețurilor de vânzare, care trebuie să fie recente și certe, ale unor proprietăți imobiliare cu caracteristici similare cu caracteristicile proprietății evaluate. Aplicarea și precizia metodei este puternic condiționată de elementele de comparație utilizate și de identificarea unor tranzacții recente și cu un grad de credibilitate ridicat.

Pentru stabilirea valorilor juste ale Construcțiilor speciale PODURI, PARC, PARCARI, IMPREJMUIRI, MONUMENT - aparținând Comunei Capleni, Jud. Satu Mare





Avind in vedere scopul evaluarii si datele insuficiente existente pe piata pentru proprietatile de acelasi tip cu cea evaluata, aceasta metoda nu a fost utilizata in prezentul raport de evaluare.

4.4. Abordarea prin costuri

Abordarea prin cost reprezinta o modalitate de estimare a valorii unei proprietati imobiliare bazata pe principiul substitutiei, conform caruia nici un cumparator informat nu va plati mai mult pentru un bun decit costul de achizitie al unei alte proprietati cu aceleasi caracteristici.

In aplicarea acestei abordari trebuie tinut seama ca valoarea unei proprietati imobiliare este data de valoarea terenului si valoarea constructiilor existente pe acel teren. In vederea determinarii valorii constructiilor trebuie determinat costul de inlocuire/reconstructie al unei constructii care va fi diminuat cu deprecierea specifica constructiei.

Principalele metode de estimare a costului sunt: metoda comparatiilor unitare, metoda costurilor segregate si metoda devizelor.

In vederea elaborarii valorii juste stabilita prin abordarea prin costuri, am parcurs cîteva etape:

- Examinarea la fata locului a constructiei si identificarea principalelor cataacteristici constructive;
- Stabilirea datei de construire si a datei de punere in functiune;
- *Normativul P135/1995*
- *Culegerea de Oferte de pret ale unor furnizori; pentru rigole, banci cosuri gunoi*
- *Incadrarea constructiilor intr-unul din cataloagele :*
- *Colectia cataloagelor - MATRIX ROM editia 1995 Evaluarea rapida a constructiilor .*
- *Indrumar tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor si constructiilor industrial si social cultural procentual si valoric .Editura Matrix Rom 2017*
- *Cataloagul IROVAL,-2010 Costuri de reconstructie –costuri de inlocuire Cladiri industriale, comerciale, agricole si constructii speciale ,*
- Determinarea valorii unitare de inlocuire;
- Calcularea valorii totale de inlocuire prin inmultirea valorii unitare cu suprafata desfasurata a cladirii;
- Aprecierea gradului de depreciere cumulat;
- Estimarea valorii ramase prin diferenta intre valoarea de inlocuire si depreciere;
- Stabilirea valorii proprietatii imobiliare prin cumularea valorii constructiei si a valorii terenului.

Metoda folosita pentru estimarea costului de inlocuire al constructiei este metoda comparatiilor unitare. Au fost utilizate normele de evaluare pe subansamble ale cladirii, subansamble care sunt: infrastructura, suprastructura .

Costul de inlocuire pentru fiecare constructie este prezentat in Anexe .

Valoarea constructiei= cost de înlocuire brut – depreciere fizica - depreciere funcțională - depreciere economica, in care:

Pentru stabilirea valorilor juste ale Constructiilor speciale PODURI, PARC , PARCARI, IMPREJMUIRI , MONUMENT - apartinind Comunei Capleni, Jud. Satu Mare





Deprecierea fizica reprezinta pierderea din valoare ca rezultat al utilizării unui activ în funcțiune și expunerea la factorii de mediu.

Deprecierea din neadecvare funcționala reprezinta pierderea din valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau al instalațiilor și echipamentelor atașate.

Deprecierea externa sau din cauze economice constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi declinul vecinatatii, amplasarea proprietatii in localitatea sau regiune, finanțarea și reglementările legale. S-au luat în considerare : deprecierea fizică, funcționala și cea externă au fost calculate și prezentate în anexe.

Deprecierea aplicata a fost doar fizica și s-a aplicat în conformitate cu P135/95. În urma aplicării abordării prin cost valorile rezultate sunt:

Nr ctr	DENUMIRE OBIECTIV	VALOARE COST (lei)
1	IMPREJMUIRE SCOALA GEN I-VIII NR2	8320
2	IMPREJMUIRE SCOALA GEN I-VIII NR3	19638
3	IMPREJMUIRE DISPENSAR SI GRADINITA	17145
4	IMPREJMUIRE CAMIN CULTURAL	5460
5	IMPREJMUIRE STATIE POMPARE APA	4300
6	PLATFORMA BETONATA SCOALA 3	39474
7	AMENAJARE CURTE PRIMARIE	50164
8	MONUMENTUL EROILOR CAPLENI	25020
9	PARC LINGA MANASTIREA FRANCISCANA	47689
10	PARCARE ,TROTUAR SI RIGOLA IN FATA PRIMARIE SI CAMIN CULTURAL	94275
11	POD VECHI PESTE CRASNA CAPLENI	60100
12	POD NOU PESTE CRASNA CAPLENI	3698500
TOTAL VALOARE COST DIVERSE		8223985

Fisele de calcul pentru toate reperetele din acest raport se gasesc în anexe.

4.5. Abordarea pe baza de venit

Abordarea pe baza de venit considera proprietatea ca o investitie generatoare de venituri. Proprietatile imobiliare care genereaza venit se achizitioneaza ca investitii imobiliare, iar din punctul de vedere al investitorului capacitatea acestora de a aduce profit este un element esential care influenteaza valoarea proprietatii. Investitorul care cumpara o proprietate imobiliara generatoare de venituri, schimba de fapt o suma prezenta de bani pentru dreptul de a primi castiguri în viitor și va realiza o satisfactie în urma unei tranzactii similare în cazul în care nivelul castigurilor oferite va fi cel puțin la nivelul altor posibilitati de investitii alternative.

Pentru stabilirea valorilor juste ale Constructiilor speciale PODURI, PARC , PARCARI, IMPREJMUIRI , MONUMENT - apartinind Comunei Capleni, Jud. Satu Mare





In prezenta lucrare, avind in vedere scopul evaluarii si datele insuficiente existente pe piata pentru proprietatile de acelasi tip cu cea evaluata, aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6.Reconcilierea valorilor.Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului

In conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare editia 2018, SEV103 „Raportare”(IVS 103) si din dorinta de a facilita intelegerea rezultatelor la care am ajuns in acest raport, voi face urmatoarea precizare

- Conceptul de valoare justa reprezinta tipul de valoare adecvat scopului declarat al prezentei evaluari respectiv inregistrarea in situatia privind pozitia financiara a valorii imobilizarii corporale din sectorul public.
- Caracterul specializat al proprietatii, lipsa dovezilor de piata disponibile fac imposibila estimarea acestei proprietati prin abordarea prin comparatie si prin venit, astfel ca proprietatea evaluata a fost evaluata prin abordarea prin cost in ceea ce priveste constructia si prin abordarea prin piata pentru teren

In analiza rezultatelor am apreciat importanta , adecvarea si fundamentarea rezultatelor obtinute.In estimarea valorii juste a proprietatilor imobiliare analizate, am revazut si reanalizat toate datele avute la dispozitie, tehnicile, logica si rationamentele aplicate.

Intrucit abordarea prin cost, utilizata in cazul constructiilor, indeplineste cele trei criterii necesare estimarii valorii finale, valoarea de justa a proprietatilor imobiliare de tip proprietati publice cu destinatia Parcari, poduri ,imprejmuiiri ,monument situate pe raza comunei Capleni, jud. Satu Mare este:

Nr ctr	DENUMIRE OBIECTIV	VALOARE JUSTA(lei)
1	IMPREJMUIRE SCOALA GEN I-VIII NR2	8320
2	IMPREJMUIRE SCOALA GEN I-VIII NR3	19638
3	IMPREJMUIRE DISPENSAR SI GRADINITA	17145
4	IMPREJMUIRE CAMIN CULTURAL	5460
5	IMPREJMUIRE STATIE POMPARE APA	4300
6	PLATFORMA BETONATA SCOALA 3	39474
7	AMENAJARE CURTE PRIMARIE	50164
8	MONUMENTUL EROILOR CAPLENI	25020
9	PARC LINGA MANASTIREA FRANCISCANA	47689
10	PARCARE ,TROTUAR SI RIGOLA IN FATA PRIMARIE SI CAMIN CULTURAL	94275
11	POD VECHI PESTE CRASNA CAPLENI	60100
12	POD NOU PESTE CRASNA CAPLENI	3698500
TOTAL VALOARE JUSTA DIVERSE		8223985

Pentru stabilirea valorilor juste ale Constructiilor speciale PODURI,PARC , PARCARI,IMPREJMUIRI ,MONUMENT - apartinind Comunei Capleni, Jud.Satu Mare





6. ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE

- 6.1. Anexe – Grilele de estimare a valorii juste a proprietatilor imobiliare abordarea cost
- 6.2. Oferta de pret.
- 6.3. Inventarul bunurilor apartinand domeniului public si privat al comunei Capleni

ing. Buzila Olimpiu Marcel
membru titular ANEVAR legitimație nr. 17864
evaluator autorizat proprietati imobiliare



**Pentru stabilirea valorilor juste ale Constructiilor speciale PODURI, PARC , PARCARI, IMPREJMUIRI
, MONUMENT - apartinand Comunei Capleni, Jud. Satu Mare**

Anexa nr.1

FISA DE CALCUL

OBIECTIVUL : alte constructii speciale

1. OBIECTIVUL : Pod vechi R.Crasna - Capleni

proprietar : Comuna Capleni

CF nr. topo: 1.3.7.1 Cod clasif: 1.3.7.1

Poz. Inv.:

anul constructiei: 1970

vachimas (ani): 52

2. DATE CONSTRUCTIVE

latime (m) : 6,00 m

lungime (m) : 26,00 m

inaltimea/nivel (m) : 4,00 m

DESCRIERE:

Partea de constructii

- infrastructura : culee beton

- suprasstructura : grinzii metalice platforma din lemn

Stara tehnica: satisfacatoare

Calculul valorii de inlocuire

Se efectueaza conform : Fişa nr. 10 " Culee pentru pod. ", nr.11 "Pila ptr.pod.", nr.14" Suprastructura ..pod..din colectia

Evaluarea rapida a constructiilor ed. MATRIX ROM vol. 18, anul 1995

Catalog de reevaluare nr.133 fişa nr. 11,13,17

Unitatea de referinta: bucata

Valoarea de inlocuire unitara: constructii - culee - 2 buc (27000 x 2)

pila ptr.pod - 2 buc (59500 x 2)

suprastructura - 30 m (21500 x 30)

constructii

constructii

constructii

Total valoare unitară

818.000 lei

Corectii:

corectii pt. culee lei

corectii pt.diferenta latime suprasr. (-770 x 30) lei

corectii pt.lipsa trotuar (-680 x 30 x 2) lei

corectie ptr. lei

corectie ptr. lei

Total valoare unitară corectată lei

754.100 lei

coef. de actuali k = 2,9914821

Valoarea unitara actualizata:

Valoare actualizata :

754.100 lei

X

2,9914821

x (1 + 0,8 (d1 - d2)/d2) =

2.255.877 lei

Valoare fara TVA :

1.895.695 lei

la data evaluarii: 31/12/2022

Valoarea unitara de inlocuire:

1.748 lei/mp

d1 = 4,9474 lei/1EUR

d2 = 4,9474 lei/1EUR

la data evaluarii 31/12/2022

Determinarea deprecierii

stare tehnica :

satisfacatoare

conditii de exploatare :

normale

1. Gradul de uzura fizica: Gradul de uzura fizica constatata la inspectia facuta la fata locului

Subans.	Pond. %	Uzura %	Grad uzura %
culee	7%	80%	5,28%
pila	15%	80%	11,64%
suprastruct	79%	95%	74,91%
	0%	0%	0,00%
Total Guz		91,83%	1.740,771
Valoare uzura/lei			

3. Depreciere functionala :

Depreciere functionala =

valoare deprecie

functional/lei

5%

94.785

2. Calculul deprecierei din cauze externe

Chiria in conditii de piata	0
Chiria posibila de obtinut in	0
Pierderea de chirie - euro / luna	0
Pierderea de chirie - euro/an	0
Grad de ocupare	0%
VBE	0
Chel. exploatare 10%	0
VNE	0
Rata capitalizare	9%
Deprecie externa aplicabila - lei	0
Deprecie externa aplicabila - lei	0

Valoare depreciere: Valoare uzura fizica + Depreciere externa + Depreciere functionala =

1.835.556 lei

Valoare ramasa: valoare actualizata - valoare depreciere =

60.138 lei

Valoare rotunjita:

60.100 lei

12.148 euro

ing. Buzila Olimpiu - evaluator ANEVAR



Anexa nr.1 **FISA DE CALCUL**
OBIECTIVUL : alte constructii speciale

Se efectueaza conform : Fişa nr. 10 " Culee pentru pod. ", nr.11 "Pila ptr.pod.", nr.14" Suprastructura „pod.”, din colecția

1. OBIECTUL Pod nou R Crasna - Capleni
 proprietar: Comuna Capleni
 CF nr. topog: Cod clasific: 1.3.7.1 Poz.inv:

Unitatea de referinta: bucată
 Valoarea de inlocuire unitara: constructii - culee - 2 buc (27000 x 2) 54.000 lei
 119.000 lei
 1.612.500 lei

2.DATE CONSTRUCTIVE
 latime (m) : 7,00 m
 lungime (m) : 75,00 m
 înălțime nivel (m) : 4,00 m
 suprafața carosabilă (mp) 625 mp

DESCRIERE:
 Partea de constructii
 - infrastructura culee beton
 grinzii din beton armat prefabricat
 Stare tehnic buna

Total valoarea unitară corectată 1.785.500 lei
 Corecții: corecții pt. culbete lei
 corecții pt.diferența lățime suprastr. (-770 x 75) -57.550 lei
 corecții pt.lipsa travear (-680 x 75 x 2) -102.000 lei
 corecție ptr. lei
 corecție ptr. lei
 Total valoarea unitară corectată 1.625.950 lei

Valoarea un coef. de actuali k = 2,9914821

Valoarea actualizata : 1.625.950 lei X 2,9914821 x (1 + 0,8 (d1 - d2)/d2) = 4.864.000 lei

Valoarea uni 1.748 lei/mp
 d1 = 4,9474 lei/1EUR la data eval: 31/12/2022
 d2 = 4,9474 lei/1EUR la data eval: 31/12/2022
 Valoare fara TVA : 4.087.395 lei

Declararea de pretentii

1. Gradul de uzură fizică: Gradul de uzură fizică constata la inspectia facuta la data locului

stare tehnica : buna
 conditii de exploatare : normale

2. Calculul depreciierii din cauza externe

Subans.	Pond.	Uzura	Grad uzura
%	%	%	%
culee	3%	5%	0,15%
pila	7%	5%	0,35%
suprastruct	90%	10%	9,03%
	0%	0%	0,00%
		Total Guz	9,52%
		Valoarea uzurati/lei	388.938

3. Depreciere functionala : Depreciere functionala =

Valoare depreciere functionala/lei

Valoarea depreciere functionala = 0

Valoarea depreciere functionala = 388.938 lei

Valoarea ramasa : valoare actualizata - valoare depreciere = 3.698.457 lei

Valoarea rotunjita : 3.698.500 lei 747.564 euro

ing. Buzila Olimpiu - evaluator ANEVAR



Handwritten signature in blue ink.

IMPREJMURI IN UAT CAPLENI

Beneficiar raport: UAT Capleni Destinatari: Data evaluarii: 31.12.2022 / Curs la data evaluarii: 4,95 lei/EUR
 Proprietate Evaluata: Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 SATU-MARE, CAPLENI, Coef. corectie manopera : 0,965(conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Depr (uzura) fizica (%)	Deprecieri functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Grad de realizare (%)
1	1	Imprejmuire scoala nr 2 Capleni	1984	B	38	75	27.732	70	0	0	8.320	100,00
2	2	Imprejmuire scoala 3 Capleni	1984	B	38	192	65.461	70	0	0	19.638	100,00
3	3	Imprejmuire Dispensar si gradinita Capleni	1984	S	38	254	38.099	55	0	0	17.145	100,00
4	4	Imprejmuire Camin Cultural	1984	B	38	114	13.650	60	0	0	5.460	100,00
5	5	IMPREJMUIRE STATIE POMPE	2009	B	13	60	10.751	60	0	0	4.300	100,00
		TOTAL CONSTRUCTIILOR					155.693				54.863	
		- Valoriile din tabel nu contin TVA										

Note:

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.



Anul PIF	Varsta Cronologica ca	Varsta Cronologica Ponderata	Grupa / Subgr. (GEV 500)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depr. (uzura) fizica (lei) (col.9 x uzura fiz.%)	Depreciere functionala (lei)
1984	38	38	1.1.1	55,00	20.954,60	0
(Total col.9 x (1-Depr.fiz/100) - Depr.funct)						
Cost net constructie						
17.144,67						

FISA NR. 4 - Imprejmuire Camin Cultural

Ref. Anexa 1	Simbol	Descriere subsistem constructiv	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie nou (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
10	IMPLBA	Imprejmuire din placi din beton armat de 2,0 x 0,4 x 0,5 m si stalpi prefabricati din beton	3 mp	4 B	5 114	6 119,74	7 = 5 x 6 13.650,36	8 100	9 = 7 x 8 / 100 13.650,36	10 = 7 - 9 0,00	11 2	12 201
TOTAL FISA						120	Cost nou brut (lei)		13.650,36	0,00		
							Grupa / Subgr. (GEV 500)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depr. (uzura) fizica (lei) (col.9 x uzura fiz.%)	Depreciere functionala (lei)		
							1.1.1	60,00	8.190,22	0		
							(Total col.9 x (1-Depr.fiz/100) - Depr.funct)					
							5.460,14					

Note:

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

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

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



TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE ÎNLOCUIRE

Se evalueaza conform : oferta de pret DEDEMAN SRL , www. metecom.ro, www.GLOWMANIA.ro,

Evaluarea rapida a constructiilor editia MATRIXROM 1996 , volum.18, fisa nr.3 , Catalog .133 fisa nr.3, V3.

1. Obiectivul

- denumire: **Parc linga manastirea Franciscana Capleni**

- nr. inventar :

- data PIF: 2014

- vechime in ani : 8

- conditii de exploatare: normale

- stare tehnica: buna

2. Proprietar

Comuna Capleni

3. DESCRIERE

a) Spatii verzi : 6 banci cu spatat, 2 cosuri de gunoi, pavaj piatra 115 mp , fintina arteziana.



4. CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE

Nr.Cr	Poz.in Inventar	Denumire bun	Nr.Inv.	Denumire element	Bucatii/ mp/ml	Data PIF	1 euro=				Valoare prin metoda costului (lei/buc)	Valoare totala justa (lei)
							Total valoare de inlocuire cf.oferta (lei/buc/mp) fara TVA	Valoare de inlocuire cf.oferta (lei) fara TVA	Depreciere globala (%)	4,95		
					A		B	C	D	E	F	
								C=AxB		E=C-(CxD)	F=E/curs	
1	Parc cu alei Manastirea Franciscana			bancii spatat	6	2014	317	1.902	15%	1.617	1.617	
				cosuri gunoi	2	2014	280,0	560	30%	392	392	
				fintina arteziana	1	2014	16.799	14.117	25%	10.588	10.588	
				pavaj teren	115	2014	65,00	7.475	10%	6.728	6.728	
					676		41,96	28.365	0%	28.365	28.365	
TOTAL VALOARE PARC CU ALEI LINGA MANASTIREA FRANCISCANA											47.689	

ing. Buzila Olimpiu Marcel - Evaluator ANEVAR



Prin cumpararea online a produsului se acorda pana la 31 puncte de fidelitate. Costul minim al cosului va totaliza 31 puncte de fidelitate care poate/pot fi schimbate într-un cupon de 6,20 lei.

Cod produs: DGGF021C

Brand: Procart



Banca grădina, sezut și spatar lemn, model floral, mobilier decorativ, structura oțel, 125x51x76 cm

317,00 lei

Comanda acum cu livrarea estimativa

✓ între 28.07.2023 și 31.07.2023 pe Cargus sau DPD curier

✓ In stoc

Adauga in cos 1

adauga la favorite

VEZI PRODUSELE RESIGILATE

Chat suport online



Ultimele 4 produse 18.155 puncte

Fantana arteziana Potenza 1087 R, De gradina, Exterior, Inaltime 234 cm, Accesorii incluse

De ce sa alegi? Garantie 24/24 h de servicii

★★★★★ 5 (1)

LIVRARE GRATUITA

16.799,00 lei - 1 +

Adauga in cos

Adauga inca 1 produs pentru a beneficia de 1% reducere

Vandut și livrat de **Partener P0-756**
Estimat livrare: Lun, 28 aug. - Vin, 15 sept.
Livrare prin curier: Gratuit





Cos scrumiera exterior vopsit RT45 H-101cm

📅 Căminosă și ajunge la tine Luni, 31 Iulie

Cos scrumiera exterior vopsit RT45 H-101cm, dimensiuni: diametru exterior: 30 cm (45,5 cu suport), inaltime: 101 cm, vopsit electrostatic M0311

Vezi descrierea completă

Share Tweet

- 1 +

Adaugă în coș

280 lei

pret cu TVA

Stoc **peste 100 produse**

SKU M01304

Brand Meco

Fișiere atașate

📄 FIȘĂ PRODUS

🔧 **Preturi mici**
Garantia preturilor mici

📷 **Poze reale**
Realizate de echipa noastră

Mertecom.ro utilizează cookies. Prin continuarea navigării vă exprimați acordul. **Află mai multe**

Ani înțeles



(Handwritten signature in blue ink)

- **Sursa Informatiei:** 1 = "Cl-CR C.rezidentiale"; 2 = "Cl-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Cl-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 ecilene" autor Schioppu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schioppu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schioppu

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





Placa Rigola Carosabila Nearmata 49x30x15 cm, Gri Ciment

CITIRE


COD: 3200323

Pret/buc

38,49 RON TVA inclus




CANTITATE

32


 Adaugă în coș



https://www.globall.ro/placa-rigola-carosabila-nearmata-49x30x15-cm-gri-ciment.html?gclid=CjwKCAjw52mBhB5EiwA05YKo3enkYzCq-DGMFFmSW8fPDh59t-53Ekw17nKF4jdygcCc_ut5u2m7BoCttQQAvD_BwE

 **Global** Caută   [Inregistrare](#) / [Logare](#)

Pavele și materiale de construcții

CATEGORII  Producători **Promotii** Colaborare B2B Montaj Livrare Servicii Blog Inspiratie Sfaturi utile Contact



Page: Produsuri - Rigola carosabila BG RD3 37x65x60 cm Gri

Rigola carosabila BG RD3 37x65x60 cm, Gri

COD: 3656618

Pret/buc

69,99 RON TVA inclus

CANTITATE

1

 Adaugă în coș



LA COMANDĂ





RAPORT DE EVALUARE

**PENTRU STABILIREA VALORILOR JUSTE ALE SANTURILOR SITUATE IN EXTRAVILANUL
COMUNEI CAPLENI, JUD.SATU MARE**



PROPRIETAR: COMUNA CAPLENI
SOLICITANT : COMUNA CAPLENI

DECEMBRIE 2022

Evaluator: Buzila Olimpiu Marcel
Membru Titular ANEVAR
Legitimatie 17864



Pentru stabilirea valorilor juste ale santuri in extravilanlor aptinind Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare



CUPRINS

CAP. 1. SINTEZA EVALUARII

- 1.1 Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante
- 1.2 Certificarea evaluatorului.Semnatura.

CAP. 2. TERMENII DE REFERINTA PREMISELE EVALUARII

- 2.1 Ipoteze speciale si conditii limitative
- 2.2 Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii.Instructiunile evaluarii.
- 2.3 Drepturile de proprietate evaluate
- 2.4 Baza de evaluare.Tipul valorii estimate
- 2.5 Data evaluarii.Data inspectiei.Data raportului
- 2.6 Moneda raportului
- 2.7 *Inspectia proprietatii*
- 2.8 *Riscul evaluarii*
- 2.9 *Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea*
- 2.10 *Ipoteze si ipoteze speciale*
- 2.11. *Restrictii de utilizare,difuzare sau publicitate*
- 2.12 *Declararea conformitatii cu standardele de evaluare*

CAP. 3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Identificarea proprietatii.Descrierea juridica
- 3.2. Informatii despre amplasament
- 3.3. Descrierea amenajarilor si constructiilor
- 3.4. Analiza pietei imobiliare

CAP.4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

- 4.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat
- 4.2. Cea mai buna utilizare a proprietatii considerate cum este construita
- 4.3. Valoarea terenului
- 4.4. Abordarea prin venit

CAP.5. CONCLUZII

- 5.1 Reconcilierea valorilor.Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului

CAP 6. ANEXE



Pentru stabilirea valorilor juste ale santuri in extravilanlor apartinand Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare



1. SINTEZA EVALUARII

La solicitarea clientului Primaria CAPLENI am elaborat prezenta lucrare in scopul raportarii financiare a proprietatilor imobiliare publice imobiliare de tip santuri in extravilan, in Inventarul bunurilor UAT CAPLENI din data de 31.12.2023.

Prezenta evaluare, a fost elaborata in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor - editia 2022, SEV 100 „Cadrul general” (IVS) , SEV 101 „Termeni de referinta ai evaluarii” (IVS 101) ,SEV 102 „Implementare” (IVS 102) , SEV 103 ”Raportare” (IVS 103), SEV 104 ”Tipuri ale valorii”, SEV 230 „Drepturi asupra proprietatii imobiliare” (IVS 230), SEV 300 ”Evaluari pentru raportarea financiara”(IVS 300), SEV 400 ”Verificarea evaluarii” , GEV 630 „Evaluarea bunurilor imobile” . Am evaluat in prezentul raport de evaluare dreptul deplin de proprietate asupra proprietatilor imobiliare SANTURI IN EXTRAVILAN CAPLENI.

Proprietatile evaluate reprezinta active immobilizate specializate din domeniul public 3stimate3l bunuri 3stimate necesare exploatarii, asa cum sunt enumerate mai sus, situate pe raza comunei CAPLENI, jud. Satu Mare, in inventarul bunurilor care apartin domeniului privat al comunei CAPLENI.

Proprietarul proprietatii imobiliare este comuna CAPLENI , clientul care a solicitat evaluarea in vederea raportarii financiare.

Tipul de valoare evaluat a fost cel de valoare justa asa cum aceasta este 3stimate in Standardele de evaluare, editia 2022, SEV 100 ”Cadrul general”(IVS) 3stimate3l„Valoarea justă este prețul 3stimate pentru 3stimate3l unui 3stima sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care 3stimat interesele acelor părți” si SEV 104 ”Tipuri ale valorii” IFRS 13 care definește valoarea justă ca prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui 3stima sau plătit pentru 3stimate3l unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Definiția valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB 3stimate că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția *valorii de piață*. Definiția și aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*.

Valoarea justă este un concept mai larg decât *valoarea de piață*. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea *valorii juste* va presupune luarea în considerare a unor 3stima care nu trebuie luate în considerare în estimarea *valorii de piață*, cum ar fi orice element al *valorii speciale* rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

In estimarea acestei valori s-a utilizat abordarea prin piata pentru evaluarea terenului.



Pentru stabilirea valorilor juste ale santuri in extravilanlor aptinand Comunei CAPLENI, **Județ Satu Mare**



Evaluatorul a 4stimate ca valoarea justa a proprietatilor evaluate in prezentul raport este:

Nr. Crt.	Cod sau denumire	Valoare justa
1	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 228	36927
2	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 229	1931
3	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 233	3218
4	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 234	7079
5	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 239	347
6	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 243	99
7	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 246	2772
8	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 249	1139
9	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 253	10593
10	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 255	1584
11	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 258	3366
12	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 260	6732
13	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 262	2030
14	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 263	11385
15	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 266	1337
16	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 270	2376
17	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 281	1980
18	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 284	2327
19	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 287	644
20	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 293	644
21	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 294	2277
22	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 295	396
23	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 299	2525
24	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 302	1931
25	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 303	6237
26	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 304/1	792
27	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 305	1881
28	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 309	2178
29	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 312	2772
30	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 315	10841
31	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 317	7524
32	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 318	13068
33	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 319	990
34	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 321	3861
35	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 322	3911
36	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 323	743
37	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 324	5594
38	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 327	3663



Pentru stabilirea valorilor juste ale santuri in extravilanlor aptinand Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare



39	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 331	149
40	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 333	347
41	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 335/1	1485
42	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 335/2	1139
43	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 342	2178
44	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 346	99
45	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 347	495
46	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 350	1139
47	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 352	1683
48	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 354	693
49	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 358	2079
50	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 359	347
51	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 366	4208
52	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 368	3713
53	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 369	248
54	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 371	248
55	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 373	4455
56	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 375	2970
57	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 380	5247
58	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 385	4752
59	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 387	594
60	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 388	891
61	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 393	396
62	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 395	1040
63	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 401	297
64	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 403	198
65	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 410	1238
66	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 411	6386
67	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 412	1485
68	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 413	1139
69	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 416	1733
70	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 419	1188
71	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 420	248
72	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 421	792
73	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 429	1040
74	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 433	990
75	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 434	1535
76	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 436	2327
77	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 437	2426
78	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 445	1089
79	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 447	1485
80	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 452	495
81	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 454	4406





82	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 470	297
83	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 472	990
84	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 474	3812
85	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 475	2723
86	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 477	2723
87	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 484	545
88	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 494	3465
89	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 497	347
90	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 499	396
91	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 504	9851
92	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 508	1089
93	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 515	545
94	DIG COMUNA CAPLENI NR. TOP 527	28067
95	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 531	1139
96	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 532	1139
97	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 534	2030
98	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 540	7871
99	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 542	594
100	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 550	50
101	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 562	347
102	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 563	2475
103	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 566	396
104	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 569	297
105	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 573	3564
106	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 576	1535
107	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 591	792
108	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 592	1188
109	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 594	1782
110	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 595	99
111	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 596	50

Valoarea este una globala. Valoarea justa nu este afectata de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apartine sau nu in momentul realizarii unei tranzactii, in conditiile si la valorile specificate de lege si in functie de calitatea persoanelor implicate in tranzactie (juridice sau fizice), iar in cazul persoanelor juridice in functie de inregistrarea fiscala a acestora, (ca platitoare sau nu de TVA).Cursul valutar utilizat in evaluare a fost cel valabil la data evaluarii, 31.12.2022, respectiv 4,9474

Scopul prezentei evaluari este cuantificarea valorii contabile a proprietatilor imobiliare de natura santuri in extravilanlor, fanetelor si terenului, reflectate in categoria de imobilizari corporale.Tipul de valoare adecvat **scopului declarat este valoarea justa.**

Pentru stabilirea valorilor juste ale santuri in extravilanlor aptinand Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare





Data evaluării este 31.12.2022 și este data la care este valabilă valoarea de piață (justă) estimată în prezentul raport.

1.2 Certificarea evaluatorului.Semnatura

Prin prezenta certific că emitentul prezentului raport de evaluare, Buzila Olimpiu Marcel are cunoștințele și experiența necesară pentru îndeplinirea misiunii de evaluare în mod competent;

- nu este partinitor cu vreuna din părțile implicate în evaluare,
- nu are o relație particulară cu beneficiarul și nu are nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată; în desfășurarea activității de evaluare am acționat cu bună credință respectând conduita profesională a evaluatorului;
- a luat în considerare toate elementele importante care ar fi putut influența valoarea proprietății imobiliare evaluate, nu am tăcut alte elemente care ar fi putut influența valoarea;
- onorariul primit este o răsplătă a efortului depus în prestarea de servicii și nu este influențat de estimarea unei anumite valori de piață;

Evaluator autorizat
ing.Buzila Olimpiu Marcel
membru titular ANEVAR legitimație 17864

2 TERMENII DE REFERINȚĂ PREMISELE EVALUĂRII

2.1.Ipoteze speciale și ipoteze limitative.

Evaluarea proprietăților imobiliare publice din domeniul privat de tip sănturi cuprinse, în Inventarul bunurilor care aparține domeniului privat al comunei CAPLENI la data de 31.12.2022.a fost efectuată în următoarele ipoteze speciale și ipoteze limitative:

- proprietățile imobiliare supuse evaluării sunt proprietăți specializate respectiv proprietăți publice, necesare exploatării;
- activele imobiliare supuse evaluării au fost evaluate de sine statatoare iar valoarea lor justă reprezintă elementul de înregistrat în contabilitate;
- evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind situația juridică și descrierea dreptului de proprietate altfel decât rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului de proprietarii de drept;



Pentru stabilirea valorilor juste ale sănturilor în extravilanurilor aparținând Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare



- evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate pus la dispozitia sa in procesul de evaluare sunt valabile fara a mai intreprinde verificari suplimentare;
- proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini;
- toate datele evidentiate in documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre clientul solicitantse presupun a fi corecte si autentice;
- se presupune ca nu exista vicii ascunse ale proprietatii, terenului sau dupa caz ale structurii constructiilor care ar putea avea ca efect o valoare diferita de cea evaluata pe baza aspectelor constatate de evaluator, si evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor asemenea vicii, prin urmare acestea nu pot fi evaluate;
- toate planurile si documentele tehnice inclusiv fotografiile proprietatii evaluate au fost atasate prezentului raport de evaluare in sectiunea Anexe cu scopul de a inlesni intelegerea prezentului raport de catre cititor;
- evaluatorul nu a efectuat studii geotehnice ale terenului proprietatii si respectiv nu au fost expertizate cladirile din punctul de vedere al structurii, considerind studiile existente ca fiind autentice;
- se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice locale;
- se presupune ca se pot obtine sau reinnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru oricare utilizare potentiala pe care se bazeaza unele dintre metodele de evaluare aplicate in cadrul raportului;
- se presupune ca utilizarea terenului si constructiilor coincide cu granitele descrise in actele de proprietate si ca nu exista nici o servitute;
- nu au fost observate de evaluator materiale periculoase sau toxice care sa influenteze negativ valoarea proprietatii , totusi evaluatorul nu are capacitatea sa estimeze influenta acestor materiale;
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, juridice si legislative valabile la data evaluarii;
- se presupune o stapinire responsabila si o administrare competenta a drepturilor evaluate;
- evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici, fizici si de alta natura care pot aprea ulterior si pot modifica valorile bunurilor fata de opiniile si rezultatele prezentate in prezentul raport;
- orice proportie intre teren si constructie este specifica proprietatii evaluate si orice alocare intre aceste elemente facuta in afara raportului nu este valida;
- evaluatorul nu este obligat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in Instanta.

2.2. Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii.Instructiunile evaluarii

Sfera misiunii de evaluare, asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare, editia 2022, SEV 101 "Termeni de referinta a evaluarii" (IVS 101), stabileste scopul evaluarii, amploarea investigatiilor, procedurile care vor fi adoptate, ipotezele care se vor stabili si limitarile care se vor aplica.

Pentru stabilirea valorilor juste ale santuri in extravilanlor aptinand Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare





Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra proprietatilor imobiliare publice de tip santuri in extravilan,finite, domeniului privat al comunei CAPLENI la data de 31.12.2022.

Scopul prezentului raport de evaluare este inregistrarea in contabilitate a valorii juste a imobilizarilor corporale.Tipul de valoare adecvat scopului declarat este valoarea justa.

Utilizarea raportului

Prezentul raport de evaluare va fi utilizat de clientul solicitant numai in scopul solicitat.respectiv raportare financiara.

Instructiunile evaluarii

Valoarea rezultata este o concluzie impartiala, experta si rezonabila a unui profesionist , bazata pe analiza tuturor informatiilor relevante si cunoscute de catre acesta la momentul evaluarii si reprezinta perceptia evaluatorului referitoare la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva, incheiata in conditiile de vnzare specificate.

Valoarea justa a fost exprimata in urmatoarele limite:

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori nu un fapt;
- Valoarea a fost exprimata si este valabila doar in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile necesare conformarii cerintelor legale din domeniul de activitate atribuit.

Datele prezentate, analiza, concluziile si opinia evaluatorului sunt limitate la ipotezele luate in considerare, a conditiilor specifice si nu sunt influentate de nici un factor.Ele se bazeaza pe observatiile facute cu ocazia deplasarii in teren la inspectia proprietatii si informatiilor culese de pe piata imobiliara specifica a proprietatii , pe informatiile existente in documentele puse la dispozitie de catre client, si sunt corecte si adevarate in limita acestor informatii si a ipotezelor si conditiilor limitative exprimate in sectiunea 2 capitolul 2.1Ipoteze speciale si conditii limitative.

2.3.Drepturile de proprietate evaluate

In prezentul raport a fost evaluat drepturile deplin de proprietate asupra proprietatilor imobiliare publice de tip santuri in extravilan,finite,care apartine domeniului privat al comunei CAPLENI la data de 31.12.2022.

2.4.Baza de evaluare.Tipul valorii estimate.

Un tip de valoare arată ipotezele fundamentale de estimare a unei valori. Aceste principii pot să fie diferite în funcție de scopul evaluării. Un tip de valoare este diferentiat in functie de abordarea utilizata, tipul activului, starea bunului evaluat si ipotezele speciale luate in considerare. Valoarea estimata in cadrul acestui raport de evaluare este valoarea justa asa cum

Pentru stabilirea valorilor juste ale santuri in extravilanlor aptinind Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare





este definita în SEV 100 „Cadrul general”(IVS), editia 2021 respectiv „Valoarea justa este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți”

Standardele Internaționale de Contabilitate pentru Sectorul Public IPSAS 17 prevedea ca “Valoarea justa a elementelor de imobilizări corporale se determină, în general, prin evaluare, pe baza dovezilor de pe piață. Valoarea justa a elementelor de imobilizări corporale este, în general, valoarea lor de piață determinată prin evaluare”

„Acolo unde nu există dovezi de piață disponibile pentru a determina valoarea de piață a unui element de proprietate imobiliară, într-o piață activă și lichidă, valoarea justă a elementului poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare.”

„Dacă nu există dovezi de piață pentru valoarea justă, din cauza naturii specializate a elementului de imobilizare corporală mobilă, o entitate poate determina valoarea justă prin utilizarea... costului de înlocuire net sau a abordărilor prin costul de restaurare sau pe baza unităților de servicii...”

Intrucât pentru activele publice evaluate de natura proprietăților imobiliare de tip santuri în extravilan, cuprinse, în inventarul bunurilor care aparține domeniului privat al comunei CAPLENI la data de 31.12.2022. există informații de piață referitoare la tranzacții estimarea valorii juste a terenului a fost făcută prin metoda comparației cu respectarea instrucțiunilor din IPSAS 17 respectiv:” „...valoarea justă a unui teren vacant din proprietatea de stat, care a fost deținut pentru o lungă perioadă de timp, în care au avut loc puține tranzacții, poate fi estimată în raport cu valoarea de piață a unui teren cu caracteristici și topografie similare, dintr-o locație similară, pentru care există dovezi de piață.”

2.5.Data estimării valorii, data întocmirii raportului.

Data estimării valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate este 31.12.2022, data la care se consideră valabile concluziile prezentei lucrări.

Data întocmirii raportului de evaluare este 15.07.2023.

2.6.Moneda raportului

Valoarea justă a proprietății evaluate a fost exprimată în lei și transformată în euro la cursul de schimb al BNR de la data evaluării.

Valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea(starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb nu se modifică semnificativ.

Pentru stabilirea valorilor juste ale santurilor în extravilanurilor aparținând Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare





2.7. Inspectia proprietatii

Evaluatorul, in prezenta reprezentantului proprietarului, a efectuat inspectia la fata locului a proprietatii in perioada 20.06.2023

2.8. Riscul evaluarii

In cadrul evaluarii prezentate nu au fost identificate riscuri.

2.9. Sursele de informatii utilizate

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport au fost:

- Documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre client privind starea fizica a proprietatii evaluate, lucrari efectuate in regie proprie, precum si inventarul bunurilor imobile apartinand comunei CAPLENI ori cartea alba a comunei CAPLENI.
- Situatia juridica a proprietatii evaluate- proprietari, sarcini, etc
- Documentele si informatiile referitoare la proprietatea evaluata puse la dispozitia evaluatorului de catre client, care poarta intreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate.
- Observatiile facute cu ocazia inspectarii proprietatii de catre evaluator;
- *Cursul de referinta al monedei nationale afisat de BNR.*
- Oferte de vanzare depuse de proprietarii de teren extravilan la Primaria comunei CAPLENI ;
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

2.10. Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare este valabil numai in ansamblul sau, este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionat. Nu imi asum nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane spre a fi folosit in tot sau in parte, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietatii. Descrierea juridica

Proprietatile evaluate,

Nr. Crt.	Cod sau denumire	Suprafata (mp)
1	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 228	74600
2	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 229	3900
3	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 233	6500
4	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 234	14300
5	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 239	700



Pentru stabilirea valorilor juste ale santuri in extravilanlor apartinand Comunei CAPLENI, Jud. Satu Mare



6	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 243	200
7	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 246	5600
8	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 249	2300
9	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 253	21400
10	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 255	3200
11	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 258	6800
12	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 260	13600
13	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 262	4100
14	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 263	23000
15	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 266	2700
16	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 270	4800
17	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 281	4000
18	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 284	4700
19	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 287	1300
20	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 293	1300
21	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 294	4600
22	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 295	800
23	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 299	5100
24	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 302	3900
25	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 303	12600
26	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 304/1	1600
27	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 305	3800
28	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 309	4400
29	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 312	5600
30	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 315	21900
31	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 317	15200
32	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 318	26400
33	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 319	2000
34	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 321	7800
35	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 322	7900
36	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 323	1500
37	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 324	11300
38	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 327	7400
39	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 331	300
40	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 333	700
41	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 335/1	3000
42	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 335/2	2300
43	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 342	4400
44	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 346	200
45	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 347	1000
46	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 350	2300
47	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 352	3400

Pentru stabilirea valorilor juste ale santuri in extravilanlor aptinind Comunei CAPLENI, Jud Satu Mare

Page 12





48	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 354	1400
49	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 358	4200
50	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 359	700
51	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 366	8500
52	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 368	7500
53	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 369	500
54	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 371	500
55	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 373	9000
56	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 375	6000
57	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 380	10600
58	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 385	9600
59	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 387	1200
60	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 388	1800
61	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 393	800
62	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 395	2100
63	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 401	600
64	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 403	400
65	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 410	2500
66	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 411	12900
67	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 412	3000
68	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 413	2300
69	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 416	3500
70	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 419	2400
71	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 420	500
72	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 421	1600
73	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 429	2100
74	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 433	2000
75	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 434	3100
76	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 436	4700
77	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 437	4900
78	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 445	2200
79	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 447	3000
80	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 452	1000
81	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 454	8900
82	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 470	600
83	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 472	2000
84	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 474	7700
85	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 475	5500
86	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 477	5500
87	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 484	1100
88	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 494	7000
89	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 497	700
90	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 499	800

Pentru stabilirea valorilor juste ale santuri in extravilanlor aptinind Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare





91	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 504	19900
92	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 508	2200
93	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 515	1100
94	DIG COMUNA CAPLENI NR. TOP 527	56700
95	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 531	2300
96	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 532	2300
97	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 534	4100
98	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 540	15900
99	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 542	1200
100	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 550	100
101	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 562	700
102	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 563	5000
103	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 566	800
104	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 569	600
105	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 573	7200
106	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 576	3100
107	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 591	1600
108	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 592	2400
109	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 594	3600
110	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 595	200
111	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 596	100
TOTAL VALOARE JUSTA SANTURI		648400

, situate pe raza comunei CAPLENI, jud. Satu Mare sunt în proprietatea privată a comunei CAPLENI. Proprietățile sunt înscrise în inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei CAPLENI din data de 31.12.2022. Nu există litigii referitoare la dreptul evaluat. Proprietățile au fost evaluate în ipoteza de a fi liberă de sarcini. Santurile situate pe teritoriul administrativ al comunei CAPLENI se află în proprietatea comunei CAPLENI și în administrarea Consiliului Local.

3.2. Informații despre amplasament

Proprietățile evaluate se situează pe raza comunei CAPLENI, în extravilan și au suprafețele după cum sunt prezentate la punctul 3.1. Acestea reprezintă santuri în extravilan, sde regula urmează traseul drumurilor vicinale, dar sunt și santuri care despart terenuri agricole. Amplasamentele nu dispun de utilități.

3.3. DESCRIEREA AMENAJĂRILOR ȘI CONSTRUCTIILOR

Santurile sunt colmatate în mare parte și nu au în ele apă având adâncimi variabile între 0,5-1 m deci pot fi folosite cel mult pentru pasunat.

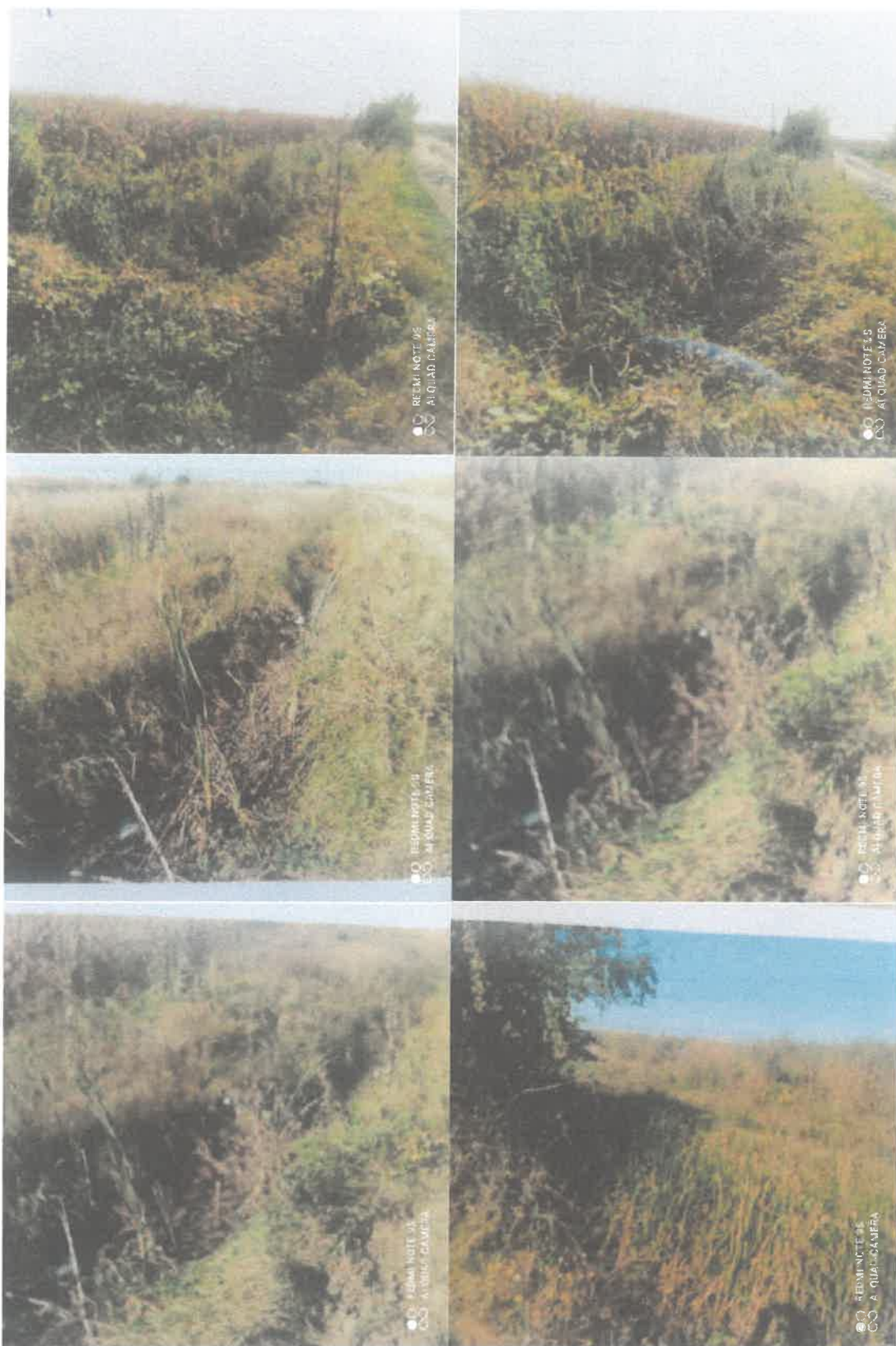
Pe amplasamente nu există ridicate construcții.

Pentru stabilirea valorilor juste ale santurilor în extravilan aparținând Comunei CAPLENI, Jud. Satu Mare





FOTOGRAFII CU PROPRIETATEA SANTURI CAPLENI



Pentru stabilirea valorilor juste ale santuri in extravilanlor aptinind Comunei CAPLENI, Jud. Satu Mare
Page 15





3.4. Analiza pietei imobiliare

Definirea pietei

Piata imobiliara se poate defini ca fiind o interactiune dintre persoane- fizice sau juridice- care schimba dreptul de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chirasilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vinzatorilor si a cumparatorilor. Deasemenea este o piata cu caracteristici diferite de cele ale pietei eficiente (este sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de modul de finantare, este o piata care nu se autoregleaza si este afectata de reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile sau au un grad de credibilitate redus, exista un decalaj intre cerere si oferta).

Datorita factorilor enumerati mai sus, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de estimat si previzionat. In formarea pretului de tranzactionare si incheierea contractelor, factori exogeni proprietatilor- cum ar fi motivatiile speciale ale cumparatorului, tipul de finantare, tenta speculativa, amenintarea de a fi evacuat din spatiu, conditiile in care se incheie tranzactia- au uneori influenta importanta si conduc la preturi de tranzactionare care difera in mare masura de valoarea de piata.

Piata specifica a proprietatii evaluate

In identificarea pietei imobiliare specifice a proprietatii analizate, s-au investigat o serie de factori, incepind cu tipul proprietatii. Acestea sunt proprietati imobiliare din sectorul public sau privat. Proprietatea imobiliara din sectorul public sau privat include active imobiliare obișnuite generatoare de numerar ca și active care nu generează numerar, precum și active imobiliare specializate, care includ active de patrimoniu și active protejate, active de infrastructură, clădiri publice, instalații pentru furnizarea serviciilor de utilități publice și active recreaționale. La fel ca în cazul activelor din sectorul privat, activele din sectorul public pot fi clasificate în active necesare exploatării și active din afara exploatării. Analizind caracteristicile proprietatii din punct de vedere constructiv, amplasarea si pozitionarea sa, tendintele de evolutie pe piata imobiliara, stadiul de dezvoltare al economiei locale, in opinia evaluatorului, imobilele sunt in cea mai buna utilizare, astfel ca nu se asteapta o schimbare a utilizarii actuale.

Avind in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare cu destinatie publica, subpietele proprietatilor de tip santuri in extravilan.

Aspecte economico sociale

Judetul Satu-Mare, simbol SM, este situat la extrema Nord-Vestica a Romaniei, granita cu Ungaria la vest si Ucraina la nord, iar in interior se invecineaza cu judetele Maramures, Salaj si Bihor. A apartinut provinciei istorice Maramures, cunoscuta parte a Tarii Oasului.

Pentru stabilirea valorilor juste ale santuri in extravilanlor aptinind Comunei CAPLENI, Jud. Satu Mare





Relieful: Zona joasa de dealuri, Dealurile Crasnei si Culmea Codrului inspre Salaj, Muntii Oasului (inaltimi mici- 600m)spre Ucraina, Muntii Ignisului (Vf. Ignis-1307m) spre Maramures (Pasul Huta), dealuri si campie spre vest, Campia Somesului, spre Ungaria. Zona de lunca a Somesului.

Bazine hidro: Bazinul mediu al Somesului, bazinul superior al Crasnei in sud si al Turului in nord. Toate au varsare in Tisa. Lacul Calinesti, langa Calinesti-Oas, pe Tur.

Repere administrative: Suprafata- 4418 kmp ; Locuitori- 367677; Capitala Satu Mare, 114678 locuitori; 2- municipii, Satu Mare si Carei 22714; 3- orase, Ardud 6762, Negresti-Oas 15121, Tasnad 9640; 58-comune cu 226 sate;

Comuna Căpleni se află pe malul râului Crasna, la o distanță de 4 km spre nord de Carei și la 40 de km de reședința județului.

Localitatea formează singură comuna Căpleni din 2002, când Căminul a devenit comună separată. La recensământul din 2011, satul avea 3024 locuitori,

Coordonate Capleni (latitudine, longitudine): 47.7060, 22.500

4. Analiza datelor si concluziile

4.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat

Intrucit terenul aferent proprietatilor imobiliare este proprietatea privata a comunei CAPLENI, amplasat pe raza comunei CAPLENI in extravilan, cea mai buna utilizare a terenului liber este cea actuala.

4.3. Valoarea terenului

Anticiparea, schimbarea, cererea si oferta, substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care influenteaza valoarea terenului.

Caracteristicile fizice ale terenului, utilitatile disponibile si amenajarile si constructiile influenteaza utilizarea terenului si implicit valoarea sa.

Pentru evaluarea terenului exista sase tehnici recunoscute de evaluare, conform Standardelor de Evaluare editia 2020, SEV 630 „Evaluarea bunurilor imobile”, respectiv: comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.

In scopul evaluarii terenului proprietatilor imobiliare studiate s-a folosit tehnica comparatiei directe. Aceasta metoda implica o comparatie directa a terenului evaluat cu loturi similare de teren, tranzactionate recent pe piata si pentru care exista informatii disponibile. Elementele de comparatie sunt: drepturile de proprietate, restrictiile legale, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile, zonarea si cea mai buna evaluare, etc....

Pentru stabilirea valorilor juste ale santuri in extravilanlor apartinand Comunei CAPLENI, Jud. Satu Mare





Terenul extravilan aferent proprietatilor are suprafate de:conform tabelului de mai jos. este in proprietate, este sant, forma neregulata, cu adincime variabila intre 0,5-1m. Terenurile nu dispun de utilitati iar fiind colmatate in mare parte este de fapt vorba de teren neproductiv.

Grila de calcul a valorii terenului folosind tehnica comparatiei vinzarilor este prezentata in Anexele 1,2.

Comparabilele sunt oferite prin site-uri specializate sau reprezinta oferte facute de proprietarii de terenuri similare si depuse la Primaria CAPLENI ,pentru exercitarea dreptului de preemictiune preturile de oferta au fost ajustate pina la pretul considerat pret de tranzactie.

Comparabilele sunt descrise in Anexele 1,2 si sunt atasate in copie prezentului raport.

In vederea stabilirii pretului de referinta pentru un metru patrat de teren prin metoda comparatiei, pentru comparabilele prezentate, s-au aplicat corectii care sunt descrise in anexa Anexele 1,2.

In urma aplicarii acestei metode valoarea estimata a terenurilor este valoarea unui teren pasune care urmeaza sa fie depreciate cu 70% fiind vorba de un teren neproductiv de fapt santuri fara apa si colmatate.In urma acestor operatii a rezultat:

Nr. Crt.	Cod sau denumire	Suprafata (mp)	Valoare teren (lei/mp)	Valoare teren ca pasune (lei)	Depr ecieri (%)	Valoare depreciere sant (lei)	Valoare justa
1	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 228	74600	1,65	123090	70	86163	36927
2	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 229	3900	1,65	6435	70	4505	1930
3	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 233	6500	1,65	10725	70	7508	3217
4	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 234	14300	1,65	23595	70	16517	7078
5	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 239	700	1,65	1155	70	809	346
6	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 243	200	1,65	330	70	231	99
7	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 246	5600	1,65	9240	70	6468	2772
8	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 249	2300	1,65	3795	70	2657	1138
9	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 253	21400	1,65	35310	70	24717	10593
10	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 255	3200	1,65	5280	70	3696	1584
11	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 258	6800	1,65	11220	70	7854	3366
12	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 260	13600	1,65	22440	70	15708	6732
13	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 262	4100	1,65	6765	70	4736	2029
14	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 263	23000	1,65	37950	70	26565	11385
15	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 266	2700	1,65	4455	70	3119	1337
16	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 270	4800	1,65	7920	70	5544	2376
17	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 281	4000	1,65	6600	70	4620	1980
18	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 284	4700	1,65	7755	70	5429	2327
19	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 287	1300	1,65	2145	70	1502	644
20	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 293	1300	1,65	2145	70	1502	644

Pentru stabilirea valorilor juste ale santuri in extravilanlor aptinind Comunei CAPLENI Id. Satu Mare





21	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 294	4600	1,65	7590	70	5313	227
22	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 295	800	1,65	1320	70	924	39
23	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 299	5100	1,65	8415	70	5891	252
24	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 302	3900	1,65	6435	70	4505	193
25	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 303	12600	1,65	20790	70	14553	623
26	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 304/1	1600	1,65	2640	70	1848	79
27	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 305	3800	1,65	6270	70	4389	188
28	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 309	4400	1,65	7260	70	5082	217
29	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 312	5600	1,65	9240	70	6468	277
30	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 315	21900	1,65	36135	70	25295	1084
31	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 317	15200	1,65	25080	70	17556	752
32	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 318	26400	1,65	43560	70	30492	1306
33	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 319	2000	1,65	3300	70	2310	99
34	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 321	7800	1,65	12870	70	9009	386
35	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 322	7900	1,65	13035	70	9125	391
36	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 323	1500	1,65	2475	70	1733	74
37	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 324	11300	1,65	18645	70	13052	559
38	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 327	7400	1,65	12210	70	8547	366
39	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 331	300	1,65	495	70	347	14
40	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 333	700	1,65	1155	70	809	34
41	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 335/1	3000	1,65	4950	70	3465	148
42	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 335/2	2300	1,65	3795	70	2657	113
43	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 342	4400	1,65	7260	70	5082	217
44	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 346	200	1,65	330	70	231	9
45	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 347	1000	1,65	1650	70	1155	49
46	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 350	2300	1,65	3795	70	2657	113
47	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 352	3400	1,65	5610	70	3927	168
48	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 354	1400	1,65	2310	70	1617	69
49	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 358	4200	1,65	6930	70	4851	207
50	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 359	700	1,65	1155	70	809	34
51	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 366	8500	1,65	14025	70	9818	420
52	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 368	7500	1,65	12375	70	8663	371
53	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 369	500	1,65	825	70	578	24
54	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 371	500	1,65	825	70	578	24
55	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 373	9000	1,65	14850	70	10395	445
56	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 375	6000	1,65	9900	70	6930	297
57	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 380	10600	1,65	17490	70	12243	524
58	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 385	9600	1,65	15840	70	11088	475
59	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 387	1200	1,65	1980	70	1386	59
60	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 388	1800	1,65	2970	70	2079	89
61	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 393	800	1,65	1320	70	924	39
62	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 395	2100	1,65	3465	70	2426	104

Pentru stabilirea valorilor juste ale santuri in extravilanlor aptinind Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare





63	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 401	600	1,65	990	70	693	29
64	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 403	400	1,65	660	70	462	19
65	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 410	2500	1,65	4125	70	2888	123
66	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 411	12900	1,65	21285	70	14900	638
67	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 412	3000	1,65	4950	70	3465	148
68	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 413	2300	1,65	3795	70	2657	113
69	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 416	3500	1,65	5775	70	4043	173
70	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 419	2400	1,65	3960	70	2772	118
71	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 420	500	1,65	825	70	578	24
72	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 421	1600	1,65	2640	70	1848	79
73	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 429	2100	1,65	3465	70	2426	104
74	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 433	2000	1,65	3300	70	2310	99
75	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 434	3100	1,65	5115	70	3581	153
76	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 436	4700	1,65	7755	70	5429	232
77	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 437	4900	1,65	8085	70	5660	242
78	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 445	2200	1,65	3630	70	2541	108
79	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 447	3000	1,65	4950	70	3465	148
80	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 452	1000	1,65	1650	70	1155	49
81	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 454	8900	1,65	14685	70	10280	440
82	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 470	600	1,65	990	70	693	29
83	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 472	2000	1,65	3300	70	2310	99
84	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 474	7700	1,65	12705	70	8894	381
85	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 475	5500	1,65	9075	70	6353	272
86	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 477	5500	1,65	9075	70	6353	272
87	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 484	1100	1,65	1815	70	1271	54
88	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 494	7000	1,65	11550	70	8085	346
89	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 497	700	1,65	1155	70	809	34
90	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 499	800	1,65	1320	70	924	39
91	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 504	19900	1,65	32835	70	22985	985
92	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 508	2200	1,65	3630	70	2541	108
93	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 515	1100	1,65	1815	70	1271	54
94	DIG COMUNA CAPLENI NR. TOP 527	56700	1,65	93555	70	65489	2806
95	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 531	2300	1,65	3795	70	2657	113
96	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 532	2300	1,65	3795	70	2657	113
97	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 534	4100	1,65	6765	70	4736	203
98	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 540	15900	1,65	26235	70	18365	787
99	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 542	1200	1,65	1980	70	1386	59
100	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 550	100	1,65	165	70	116	5
101	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 562	700	1,65	1155	70	809	34
102	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 563	5000	1,65	8250	70	5775	247
103	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 566	800	1,65	1320	70	924	39
104	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 569	600	1,65	990	70	693	29
105	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 573	7200	1,65	11880	70	8316	356

Pentru stabilirea valorilor juste ale santuri in extravilanlor aptinind Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare





106	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 576	3100	1,65	5115	70	3581	1531
107	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 591	1600	1,65	2640	70	1848	792
108	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 592	2400	1,65	3960	70	2772	1188
109	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 594	3600	1,65	5940	70	4158	1728
110	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 595	200	1,65	330	70	231	95
111	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 596	100	1,65	165	70	116	50

4.4. Abordarea pe baza de venit

Abordarea pe baza de venit considera proprietatea ca o investitie generatoare de venituri. Proprietatile imobiliare care genereaza venit se achizitioneaza ca investitii imobiliare, iar din punctul de vedere al investitorului cCAPLENI citatele acestora de a 21pplic profit este un element 21pplicate care influentaza valoarea proprietatii. Investitorul care cumpara o proprietate imobiliarageneratoare de venituri, schimba de fapt o suma prezenta de bani pentru dreptul de a primi cistiguri in viitor si va realiza o satisfactie in urma unei tranzactii 21pplica in cazul in care nivelul castigurilor oferite va fi cel putin la nivelul altor posibilitati de investitii alternative.

In prezenta lucrare, avind in vedere scopul evaluarii si datele insuficiente existente pe piata pentru proprietatile de acelasi tip cu cea 21pplicat, aceasta metoda nu a fost utilizata

4.7. Reconcilierea valorilor. Valoarea 21pplicat propusa, opinia si concluziile evaluatorului

In conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare editia 2022, SEV103 „Raportare”(IVS 103) si din dorinta de a facilita intelegerea rezultatelor la care am ajuns in acest raport, voi face urmatoarea precizare

- Conceptul de valoare justa reprezinta tipul de valoare adecvat scopului declarat al prezentei evaluari respectiv inregistrarea in situatia privind pozitia financiara a valorii imobilizarii corporale din sectorul public.
- Caracterul specializat al proprietatii, lipsa dovezilor de piata disponibile fac imposibila estimarea acestei proprietati prin venit, astfel ca proprietatea evaluata a fost evaluata prin abordarea prin piata in ceea ce priveste terenul aferent santului si a fost depreciata fiind vorba de santuri neintretinute colmatate si fara apa.

In analiza rezultatelor am apreciat importanta , adecvarea si fundamentarea rezultatelor obtinute. In estimarea valorii juste a proprietatilor imobiliare analizate, am revazut si reanalizat toate datele avute la dispozitie, tehnicile, logica si rationamentele aplicate.

1. Intrucit abordarea prin piata (metoda comparatiei directe), utilizata in cazul terenurilor si pasunilor indeplineste cele trei criterii necesare estimarii valorii finale, valoarea de justa a proprietatilor imobiliare de tip proprietati cu destinatia **santuri situate in extravilanul comunei Capleni**, jud. Satu Mare este prezentata in tab de mai jos.

Pentru stabilirea valorilor juste ale santuri in extravilanlor aptinand Comunei CAPLENI, jud. Satu Mare





Nr. Crt.	Cod sau denumire	Valoare justa
1	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 228	36927
2	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 229	1931
3	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 233	3218
4	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 234	7079
5	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 239	347
6	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 243	99
7	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 246	2772
8	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 249	1139
9	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 253	10593
10	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 255	1584
11	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 258	3366
12	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 260	6732
13	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 262	2030
14	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 263	11385
15	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 266	1337
16	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 270	2376
17	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 281	1980
18	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 284	2327
19	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 287	644
20	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 293	644
21	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 294	2277
22	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 295	396
23	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 299	2525
24	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 302	1931
25	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 303	6237
26	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 304/1	792
27	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 305	1881
28	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 309	2178
29	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 312	2772
30	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 315	10841
31	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 317	7524
32	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 318	13068
33	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 319	990
34	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 321	3861
35	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 322	3911
36	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 323	743
37	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 324	5594
38	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 327	3663
39	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 331	149
40	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 333	347



Pentru stabilirea valorilor juste ale santuri in extravilanlor aptinind Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare



41	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 335/1	1485
42	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 335/2	1139
43	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 342	2178
44	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 346	99
45	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 347	495
46	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 350	1139
47	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 352	1683
48	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 354	693
49	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 358	2079
50	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 359	347
51	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 366	4208
52	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 368	3713
53	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 369	248
54	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 371	248
55	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 373	4455
56	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 375	2970
57	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 380	5247
58	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 385	4752
59	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 387	594
60	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 388	891
61	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 393	396
62	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 395	1040
63	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 401	297
64	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 403	198
65	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 410	1238
66	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 411	6386
67	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 412	1485
68	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 413	1139
69	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 416	1733
70	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 419	1188
71	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 420	248
72	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 421	792
73	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 429	1040
74	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 433	990
75	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 434	1535
76	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 436	2327
77	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 437	2426
78	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 445	1089
79	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 447	1485
80	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 452	495
81	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 454	4406
82	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 470	297
83	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 472	990





84	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 474	3812
85	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 475	2723
86	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 477	2723
87	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 484	545
88	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 494	3465
89	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 497	347
90	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 499	396
91	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 504	9851
92	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 508	1089
93	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 515	545
94	DIG COMUNA CAPLENI NR. TOP 527	28067
95	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 531	1139
96	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 532	1139
97	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 534	2030
98	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 540	7871
99	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 542	594
100	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 550	50
101	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 562	347
102	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 563	2475
103	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 566	396
104	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 569	297
105	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 573	3564
106	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 576	1535
107	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 591	792
108	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 592	1188
109	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 594	1782
110	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 595	99
111	SANT EXTRAVILAN CAPLENI NR. TOP 596	50

6. ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE

6.1. Anexele 1,2 – Grila de estimare a valorii teren extravilan de referinta pentru un metru patrat de teren prin abordarea prin piata pentru santuri in extravilan

6.2. Oferte terenuri comparabile

6.3. Inventarul bunurilor apartinand UAT CAPLENI

ing. Buzila Olimpiu Marcel
membru titular ANEVAR legitimație nr. 17864
evaluator autorizat proprietati imobiliare



Pentru stabilirea valorilor juste ale santuri in extravilanlor apartinand Comunei CAPLENI, Jud. Satu Mare

Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala utilitati		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	5%
Corectie totala termoficare proprie		0,00 €	0,00 €	0,02 €
Front stradal	fara	fara	fara	fara
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala finisaje		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Forma	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	2%
Corectie unitara		0,00 €	0,00 €	0,01 €
Acces la proprietate	da	da	da	da
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Alte ajustari	nu	nu	nu	nu
Ajustare unitara/procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru garaj		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total ajustari caracteristici fizice (%)		-30,00%	-30,00%	-18,00%
Total ajustari caracteristici fizice (E/mp)		-0,1 €	-0,1 €	-0,1 €
Pret ajustat (euro/mp)		0,33	0,27	0,33
Cheltuieli ptr aducere la stadiu de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (euro/mp)		0,33 €	0,27 €	0,33
Ajustare totala neta		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta (%)		92%	-20%	-18%
Ajustare totala bruta absoluta (euro/mp)		0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (%)		256%	49%	32%
Numar ajustari		4	4	4
Pentru comparabila C				
Opinie - Valoare de piata -Pret referinta Extravilan BERVENI			0 ron	
	0,33		1,65 ron / mp	
			Curs	4,9486
			Data	31.12.2022



ORDIN ADMINISTRATIE PUBLICA 719/2014 (fragment)

ANEXA Nr. 1B
la normele metodologice- Model -
- Formular pentru persoane fizice -

OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata¹⁾,
 CNP avand adresa de comunicare in:
 localitatea str.
 nr., bl., sc. et. ap.
, judetul/sectorul codul
 postal e-mail tel.

 vand teren agricol situat in extravilan, in suprafata de
 (ha), la pretul de (lei)²⁾
 Conditii de vanzare sunt urmatoarele:

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informatii privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinta ³⁾	Obs.
	Orasul/Comuna/Judetul (*)	Suprafata (ha) (*)	Numar cadastral (**)	Numar de carte funciara (**)	Numar tarla/lot (**)	Numar parcela (**)		
Se completeaza de catre vanzator	2.76	111102	100102		3.84/6	
Verificat primarie ⁴⁾								

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit,

 (numele si prenumele in clar)

Semnatura L.S.
 Data



NOTE:

- Campurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.
- Campurile notate cu (**) se completeaza in cazul in care sunt cunoscute informatiile.

¹⁾ Se completeaza numele si prenumele proprietarului terenului.

OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata¹⁾, BINDUȘ ALEXANDRU, CNP 4020399300011, având
adresa de comunicare în: localitatea ARDE, strada Șosea nr. 211,
bl., sc., et., ap., județul/sectorul 21, codul
postal 11292, e-mail, tel. 071209121
vând teren agricol situat în extravilan, în suprafața de 0,15 (ha), la pretul
de 11111 (lei)²⁾

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

.....

.....

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categoria de folosință ³⁾ (**)	Obs.
	Orasul/Comuna/Județul (*)	Suprafața (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciara (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcela (**)		
Se completează de către vânzător	<u>ARDE</u>	<u>0,15</u>	<u>104553</u>					
Verificat primar ⁴⁾								

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vanzator/Imputernicit,

(numele și prenumele în clar)

Semnatura

Data

L.S.



NOTE:

- Campurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.
- Campurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.



RAPORT DE EVALUARE

**PENTRU STABILIREA VALORILOR JUSTE ALE STRAZILOR ASFALTATE, TROTUARELOR PRECUM SI
DRUMURILOR AGRICOLE SI A DIGULUI SITUATE IN COM CAPLENI JUD.SATU MARE**



PROPRIETAR: COMUNA CAPLENI
SOLICITANT : COMUNA CAPLENI

31.12.2022

Evaluator: Buzila Olimpiu Marcel
Membru Titular ANEVAR
Legitimație 17864



**Pentru stabilirea valorilor juste ale, strazilor, drumurilor ,trotuarelor,digului situate in
Comuna Capleni, Jud.Satu Mare**



CUPRINS

CAP. 1. SINTEZA EVALUARII

- 1.1 Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante
- 1.2 Certificarea evaluatorului.Semnatura.

CAP. 2. TERMENII DE REFERINTA PREMISELE EVALUARII

- 2.1 Ipoteze speciale si conditii limitative
- 2.2 Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii.Instructiunile evaluarii.
- 2.3 Drepturile de proprietate evaluate
- 2.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 2.5 Data evaluarii.Data inspectiei.Data raportului
- 2.6 Moneda raportului
- 2.7 *Inspectia proprietatii*
- 2.8 *Riscul evaluarii*
- 2.9 *Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea*
- 2.10 *Ipoteze si ipoteze speciale*
- 2.11. *Restricții de utilizare,difuzare sau publicitate*
- 2.12 *Declararea conformitatii cu standardele de evaluare*

CAP. 3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Identificarea proprietatii.Descrierea juridica
- 3.2. Informatii despre amplasament
- 3.3. Descrierea amenajarilor si constructiilor
- 3.4. Analiza pietei imobiliare

CAP.4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

- 4.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat
- 4.2. Cea mai buna utilizare a proprietatii considerate cum este construita
- 4.3. Valoarea terenului
- 4.4. Abordarea prin piata
- 4.5. Abordarea prin cost
- 4.6. Abordarea prin venit

CAP.5. CONCLUZII

- 5.1 Reconcilierea valorilor.Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului

CAP 6. ANEXE

Pentru stabilirea valorilor juste ale, strazilor, drumurilor ,trotuarelor,digului situate in
Comuna Capleni, Jud.Satu Mare





1. SINTEZA EVALUARII

La solicitarea clientului Primaria CAPLENI am elaborat prezenta lucrare in scopul raportarii financiare a proprietatilor imobiliare publice "strazi,drumuri,trotuare si dig de pe raza comunei CAPLENI" cu terenurile aferente.

Prezenta evaluare, a fost elaborata in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor - editia 2022, SEV 100 „Cadrul general” (IVS) , SEV 101 „Termeni de referinta ai evaluarii” (IVS 101) ,SEV 102 „Implementare” (IVS 102) , SEV 103 ”Raportare” (IVS 103), SEV 104 ”Tipuri ale valorii”, SEV 230 „Drepturi asupra proprietatii imobiliare” (IVS 230), SEV 300 ”Evaluari pentru raportarea financiara”(IVS 300), SEV 400 ”Verificarea evaluarii” , GEV 630 „Evaluarea bunurilor imobile” . Am evaluat in prezentul raport de evaluare dreptul deplin de proprietate asupra proprietatilor imobiliare apartinand domeniului public al comunei CAPLENI. Proprietatile evaluate reprezinta active imobilizate specializate din domeniul public respectiv bunuri imobile necesare exploatarii, asa cum sunt enumerate mai sus, situate in localitatea CAPLENI,si Lucaceni, comuna CAPLENI, jud. Satu Mare.

Proprietarul proprietatii imobiliare este comuna CAPLENI, clientul care a solicitat evaluarea in vederea raportarii financiare.

Tipul de valoare evaluat a fost cel de valoare justa asa cum aceasta este definita in Standardele de evaluare, editia 2022, SEV 100 ”Cadrul general”(IVS) respectiv,„Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți” si SEV 104 ”Tipuri ale valorii” IFRS 13 care definește valoarea justă ca 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. Definiția valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția *valorii de piață*. Definiția și aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*.

Valoarea justă este un concept mai larg decât *valoarea de piață*. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea *valorii juste* va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea *valorii de piață*,cum ar fi orice element al *valorii speciale* rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății.In estimarea acestei valori s-a utilizat abordarea prin piata pentru evaluarea terenului.

Evaluatorul a estimat ca valoarea justa a proprietatilor evaluate in prezentul raport este conformtabelor de mai jos pentru terenuri aferente constructiilor si constructiilor speciale, parcar,trotuare,strazi si drumuri aflate atit in intravilanul cit si in extravilanul localitatilor comunei CAPLENI.

Pentru stabilirea valorilor juste ale, strazilor, drumurilor ,trotuarelor,digului situate in Comuna Capleni, Jud.Satu Mare



**STRAZI ASFALTATE**

Nr inv	DENUMIRE	Suprafata teren (mp)	Cost inlocuire structura (lei)	Valoare teren (lei)	Valoare sant depreciat	Valoarea justa (lei)
	Strada Ghiocailor	3530	103843	80272	0	184115
	Strada CFR +sant Capleni	5656	1429492	128617	26531	1584641
	Strada Revesz sant Capleni	18054	211475	410548	31949	653972
	Srada Stadion cu sant	5725	75797	130187	8428	214412
	Strada Reitsor+sant Capleni	5805	429014	132006	12040	573059
	Strada Cinke-cu sant	10715	112749	243659	17200	373608
	Strada Domanesti cu sant	13057	163083	296916	24682	484681
	Strada Vizi	2037	574166	46321	0	620487
	Strada Also cu sant	12044	574166	273881	36550	884596
	Strada Bisericii	4046	291820	92006	0	383826
	Strada Romilor cu sant	3277	254300	74519	6407	335226
	Strada Sany cu sant	1747	81293	39727	7998	129018
	Strada Alsokomat cu sant	7886	358143	179328	36120	573591
	Strada Digului	2883	211806	65559	0	277366
	Strada Transformator cu sant	1194	191995	27152	16555	603527
		4635	144797	105400		
	Srada Maghiara	13185	701458	299827	0	1001285
	Strada Schradi	6978	464259	158680	0	622939
	Strada Mare cu sant	3422	157043	77816	12900	247759
TOTAL VALOARE JUSTA (LEI)			6530698	2862420	237360	9748107

TROTUARE

Nr inv	DENUMIRE	Valoare justa (Lei)
	Trotuar pe Str Ghiocailor	9.528
	Trotuar pe str CFR	30.570
	Trotuar pe str Revesz	141.563
	Trotuar pe str Stadion	10.414
	Trotuar pe str Reitsor	20.195
	Trotuar pe str Cinke	3.920
	Trotuar pe str Domanesti	20.789
	Trotuar pe str Vizi	5.168
	Trotuar pe str Also	59.991
	Trotuar pe str Bisericii	27.224
	Trotuar pe str Transformator	19.452

Pentru stabilirea valorilor juste ale, strazilor, drumurilor ,trotuarelor,digului situate in Comuna Capleni, Jud.Satu Mare





	Trotuar pe str Maghiara	94.847
	Trotuar pe str Schradi	76.226
	Trotuar pe str Mare	16.334
	Trotuar pe str Romilor	15.047
	Trotuar pe str Digului	14.320
	Trotuar pe str Alsokomat	45.736
	Trotuar str Sany	8.222
TOTAL VALOARE JUSTA TROTUARE (LEI)		619.544

DRUMURI VICINALE SI AGRICOLE

nr ctr	Denumire / Simbol	Suprafata teren (mp)	Cost de inlocuite net structura (lei)	Valoare teren (lei)	Valoare justa (lei)
1	De282	2110	9276	9115	18392
2	De286	4198	17850	18136	35985
3	De273	2171	10156	9380	19536
4	De290	4338	15893	18740	34633
5	De301	9720	35611	41990	77601
6	De308	2754	10090	11897	21987
7	De310	6103	21850	26366	48216
8	De316	18294	67024	79030	146054
9	De400	7140	13079	30845	43924
10	De374	15010	32995	64843	97838
11	De432	23290	51196	100613	151809
12	De437/1	3240	7122	13997	21119
13	De428	5970	13123	25790	38914
14	De427	2115	5166	9137	14303
15	De426	1125	2748	4860	7608
16	De424	1251	3056	5404	8460
17	De425	512	1407	2212	3619
18	De544	5395	18245	23306	41552
19	De571	1222	4133	5279	9412
20	De577	2045	8991	8834	17825
21	De549	2040	5605	8813	14418
22	De558/1	698	3407	3013	6420
23	De402	16027	32028	69237	101265
24	De325	6318	30863	27294	58157
25	De326	10296	28291	44479	72770
26	De336	1629	3979	7037	11016
27	De337	4840	10639	20909	31548

Pentru stabilirea valorilor juste ale, strazilor, drumurilor ,trotuarelor,digului situate in Comuna Capleni, Jud.Satu Mare





28	De381	3578	17476	15455	32931
29	De363	4075	17915	17604	35519
30	De356	1428	5232	6169	11401
31	De357	1668	6111	7206	13317
32	De454/1	3786	13871	16356	30226
33	De377	2327	9298	10050	19349
34	De362	1386	4352	5988	10340
35	De351	3925	17256	16956	34212
36	De316	24464	67221	105684	172906
37	De248	3138	11497	13556	25053
38	De235	9954	36468	43001	79470
39	De252	6745	29654	29138	58792
40	De269	4472	17871	19317	37188
41	De259	1217	7430	5257	12687
42	De238	3635	15981	15703	31684
43	De277	2174	10617	9390	20007
44	De231	5285	23235	22831	46066
45	De568	975	4287	4212	8499
46	De308	2300	10112	9936	20048
47	De328	13045	57351	56354	113706
48	De306	5103	16025	22045	38070
49	De586	4872	17850	21047	38897
50	De588	6600	29016	28512	57528
51	De605	1808	4968	7811	12779
52	De598	981	7188	4238	11426
53	De599	2529	18531	10925	29456
54	De502	536	2946	2316	5261
55	De503	100	550	432	982
56	De487	6318	23147	27294	50441
57	De488	3916	15651	16917	32568
58	De491	1975	7892	8530	16421
59	De483	512	2044	2210	4254
60	De518	4232	14310	18280	32590
61	De514	1787	8727	7718	16445
62	De509	1795	7892	7754	15646
63	De495	2052	7518	8865	16383
64	De496	2825	12420	12204	24624
65	De483	512	2044	2210	4254
66	De597	867	5957	3746	9703
67	De590	7715	33918	33329	67247
68	De530	6525	15937	28188	44125
69	De476	22610	49702	97675	147377
TOTAL VALOARE JUSTA DRUMURI VICINALE (LEI)					2644259

Pentru stabilirea valorilor juste ale, strazilor, drumurilor ,trotuarelor ,digului situate in
Comuna Capleni, Jud.Satu Mare





NR CTR	DENUMIRE	Valoare justa
1	DIG CAPLENI TOP 527	1.201.246,00

Valoarea pentru fiecare strada in parte si calcul se regaseste in Anexa anexata prezentului raport .Valoarea este una globala. Valoarea justa nu este afectata de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu in momentul realizarii unei tranzactii, in conditiile si la valorile specificate de lege si in functie de calitatea persoanelor implicate in tranzactie (juridice sau fizice), iar in cazul persoanelor juridice in functie de inregistrarea fiscala a acestora, (ca platitoare sau nu de TVA).

Cursul valutar utilizat in evaluare a fost cel valabil la data evaluarii, 31.12.2022, respectiv 4,9474

Scopul prezentei evaluari este cuantificarea valorii contabile a proprietatilor imobiliare de natura strazilor,drumurilor,trotuare,dig reflectate in categoria de imobilizari corporale.Tipul de valoare adecvat scopului declarat este valoarea justa.

Data evaluarii este 31.12.2022 si este data la care este valabila valoarea de piata (justa) estimata in prezentul raport.

1.2 Certificarea evaluatorului.Semnatura

Prin prezenta certific ca emitentul prezentului raport de evaluare, Buzila Olimpiu Marcel are cunostintele si experienta necesara pentru indeplinirea misiunii de evaluare in mod competent;

- nu este partinitor cu vreuna din partile implicate in evaluare,
- nu are o relatie particulara cu beneficiarul si nu are nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata; in desfasurarea activitatii de evaluare am actionat cu buna credinta respectind conduita profesionala a evaluatorului;
- a luat in considerare toate elementele importante care ar fi putut influenta valoarea proprietatii imobiliare evaluate, nu am tainuit alte elemnte care ar fi putut influenta valoarea;
- onorariul primit este o rasplata a efortului depus in prestarea de servicii si nu este influentat de estimarea unei anumite valori de piata;

Evaluator autorizat
ing.Buzila Olimpiu Marcel
membru titular ANEVAR, legitimație 17864



Pentru stabilirea valorilor juste ale, strazilor, drumurilor, trotuarelor, digului situate in Comuna Capleni, Jud.Satu Mare



2 TERMENII DE REFERINTA PREMISELE EVALUARII

2.1. Ipooteze speciale si ipoteze limitative.

Evaluarea proprietatilor imobiliare strazilor, drumurilor, trotuare, dig aflate in localitatilor de pe raza comunei CAPLENI", jud. Satu Mare a fost efectuata in urmatoarele ipoteze speciale si ipoteze limitative:

- proprietatile imobiliare supuse evaluarii sunt proprietati specializata respectiv proprietati publice, necesare exploatarei;
- activele imobiliare supuse evaluarii au fost evaluate de sine statatoare iar valoarea lor justa reprezinta elementul de inregistrat in contabilitate;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind situatia juridica si descrierea dreptului de proprietate altfel decit rezulta din documentele puse la dispozitia evaluatorului de proprietarii de drept;
- evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate pus la dispozitia sa in procesul de evaluare sunt valabile fara a mai intreprinde verificari suplimentare;
- proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini;
- toate datele evidentiate in documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre clientul solicitant se presupun a fi corecte si autentice;
- se presupune ca nu exista vicii ascunse ale proprietatii, terenului sau dupa caz ale structurii constructiilor care ar putea avea ca efect o valoare diferita de cea evaluata pe baza aspectelor constatate de evaluator, si evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor asemenea vicii, prin urmare acestea nu pot fi evaluate;
- toate planurile si documentele tehnice inclusiv fotografiile proprietatii evaluate au fost atasate prezentului raport de evaluare in sectiunea Anexe cu scopul de a inlesni intelegerea prezentului raport de catre cititor;
- evaluatorul nu a efectuat studii geotehnice ale terenului proprietatii si respectiv nu au fost expertizate cladirile din punctul de vedere al structurii, considerind studiile existente ca fiind autentice;
- se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice locale;
- se presupune ca se pot obtine sau reinnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru oricare utilizare potentiala pe care se bazeaza unele dintre metodele de evaluare aplicate in cadrul raportului;
- se presupune ca utilizarea terenului si constructiilor coincide cu granitele descrise in actele de proprietate si ca nu exista nici o servitute;
- nu au fost observate de evaluator materiale periculoase sau toxice care sa influenteze negativ valoarea proprietatii, totusi evaluatorul nu are capacitatea sa estimeze influenta acestor materiale;
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, juridice si legislative valabile la data evaluarii;
- se presupune o stapinire responsabila si o administrare competenta a drepturilor evaluate;

Pentru stabilirea valorilor juste ale, strazilor, drumurilor, trotuarelor, digului situate in Comuna Capleni, Jud. Satu Mare





- evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici, fizici si de alta natura care pot aparea ulterior si pot modifica valorile bunurilor fata de opiniile si rezultatele prezentate in prezentul raport;
- orice proportie intre teren si constructie este specifica proprietatii evaluate si orice alocare intre aceste elemente facuta in afara raportului nu este valida;
- evaluatorul nu este obligat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in Instanta.

2.2. Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii.Instructiunile evaluarii

Sfera misiunii de evaluare, asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare, editia 2022, SEV 101 "Termeni de referinta a evaluarii" (IVS 101), stabileste scopul evaluarii, amploarea investigatiilor, procedurile care vor fi adoptate, ipotezele care se vor stabili si limitarile care se vor aplica.

Obiectul prezentului raport de evaluare il constituie dreptul deplin de proprietate asupra proprietatilor imobiliare publice "Strazi , drumuri,trotuare si dig" de pe raza comunei CAPLENI"

Scopul prezentului raport de evaluare este inregistrarea in contabilitate a valorii juste a imobilizarilor corporale.Tipul de valoare adecvat scopului declarat este valoarea justa.

Utilizarea raportului

Prezentul raport de evaluare va fi utilizat de clientul solicitant numai in scopul solicitat.respectiv raportare financiara.

Instructiunile evaluarii

Valoarea rezultata este o concluzie impartiala, experta si rezonabila a unui profesionist , bazata pe analiza tuturor informatiilor relevante si cunoscute de catre acesta la momentul evaluarii si reprezinta perceptia evaluatorului referitoare la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva, incheiata in conditiile de vnzare specificate.

Valoarea justa a fost exprimata in urmatoarele limite:

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori nu un fapt;
- Valoarea a fost exprimata si este valabila doar in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile necesare conformarii cerintelor legale din domeniul de activitate atribuit.

Datele prezentate, analiza, concluziile si opinia evaluatorului sunt limitate la ipotezele luate in considerare, a conditiilor specifice si nu sunt influentate de nici un factor.Ele se bazeaza pe observatiile facute cu ocazia deplasarii in teren la inspectia proprietatii si informatiilor culese de pe piata imobiliara specifica a proprietatii , pe informatiile existente in documentele puse la

**Pentru stabilirea valorilor juste ale, strazilor, drumurilor ,trotuarelor,digului situate in
Comuna Capleni, Jud.Satu Mare**





dispozitie de catre client, si sunt corecte si adevarate in limita acestor informatii si a ipotezelor si conditiilor limitative exprimate in sectiunea 2 capitolul 2.1 Ipoteze speciale si conditii limitative.

2.3.Drepturile de proprietate evaluate

In prezentul raport a fost evaluat drepturile deplin de proprietate asupra proprietatii imobiliare ""strazilor,drumurilor,trotuare si digului aflate de pe raza comunei CAPLENI si in inventarul comunei.

2.4.Baza de evaluare.Tipul valorii estimate.

Un tip de valoare arată ipotezele fundamentale de estimare a unei valori. Aceste principii pot să fie diferite în funcție de scopul evaluării. Un tip de valoare este diferentiat în funcție de abordarea utilizată, tipul activului, starea bunului evaluat și ipotezele speciale luate în considerare. Valoarea estimată în cadrul acestui raport de evaluare este valoarea justă așa cum este definită în SEV 100 „Cadrul general”(IVS), editia 2022 respectiv „Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți”

Standardele Internaționale de Contabilitate pentru Sectorul Public IPSAS 17 prevede că “Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale se determină, în general, prin evaluare, pe baza dovezilor de pe piață. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este, în general, valoarea lor de piață determinată prin evaluare”

„Acolo unde nu există dovezi de piață disponibile pentru a determina valoarea de piață a unui element de proprietate imobiliară, într-o piață activă și lichidă, valoarea justă a elementului poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare.”

„Dacă nu există dovezi de piață pentru valoarea justă, din cauza naturii specializate a elementului de imobilizare corporală mobilă, o entitate poate determina valoarea justă prin utilizarea... costului de înlocuire net sau a abordărilor prin costul de restaurare sau pe baza unităților de servicii...”

Intrucit pentru activele publice evaluate de natura ""strazilor,drumurilor,trotuare,dig si terenuri aferente de pe raza comunei CAPLENI” nu exista informatii de piata referitoare la tranzactii cu constructii similare am evaluat aceste constructii in baza abordarii prin cost conform instructiunilor prevazute de IPSAS 17, paragraful 47respectiv “ În cazul clădirilor specializate și al altor structuri realizate de om, valoarea justă poate fi estimată prin utilizarea abordării prin costul de înlocuire net sau prin abordarea prin costul de restaurare sau a unităților de servicii”.

In ceea ce priveste estimarea valorii juste a terenului aferent constructiilor a fost facuta prin metoda comparatiei cu respectarea instructiunilor din IPSAS 17 respectiv:” „...valoarea justă a unui teren vacant din proprietatea de stat, care a fost deținut pentru o lungă perioadă de timp, în care au avut loc puține tranzacții, poate fi estimată în raport cu valoarea de piață a unui

Pentru stabilirea valorilor juste ale, strazilor, drumurilor ,trotuarelor,digului situate in Comuna Capleni, Jud.Satu Mare





teren cu caracteristici și topografie similare, dintr-o locație similară, pentru care există dovezi de piață.”

2.5.Data estimării valorii, data întocmirii raportului.

Data estimării valorii de justă a proprietății imobiliare evaluate este 31.12.2022, data la care se consideră valabile concluziile prezentei lucrări. Data întocmirii raportului de evaluare este 12.07.2023.

2.6.Moneda raportului

Valoarea justă a proprietății evaluate a fost exprimată în lei și transformată în euro la cursul de schimb al BNR de la data evaluării. Valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb) nu se modifică semnificativ.

2.7.Inspectia proprietatii

Evaluatorul, în prezența reprezentantului proprietarului, efectuat inspecția la fața locului a proprietății în perioada 20.06.2023 în prezența d-lui reprezentantului Primăriei CAPLENI d-na Gaja Iren.

2.8.Riscul evaluării

În cadrul evaluării prezentate nu au fost identificate riscuri.

2.9.Sursele de informații utilizate

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

- Documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client privind starea fizică a proprietății evaluate, lucrări efectuate în regie proprie, precum și inventarul bunurilor imobile aparținând comunei CAPLENI și cartea albă a comunei CAPLENI.
- Situația juridică a proprietății evaluate- proprietari, sarcini, etc
- Documentele și informațiile referitoare la proprietatea evaluată puse la dispoziția evaluatorului de către client, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau eronate.
- Documente cu suprafețe puse la dispoziție de ing topograf Ulmer Ede colaboratorul UAT CAPLENI
- Observațiile făcute cu ocazia inspecției proprietății de către evaluator;
- Colectia cataloagelor - MATRIX ROM editia 1995 Evaluarea rapidă a construcțiilor .
- Indrumar tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei a costurilor elementelor și construcțiilor industriale și social cultural procentual și valoric .Editura Matrix Rom 2017.
- *Cataloagul IROVAL,-2010 Costuri de reconstrucție –costuri de înlocuire Cladiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale ,*
- *Program KostPlus actualizat pentru anul 2022-2023*
- *Indici de actualizare IROVAL și MATRIX ROM.*

Pentru stabilirea valorilor juste ale, strazilor, drumurilor, trotuarelor, digului situate în
Comuna Capleni, Jud.Satu Mare





- *Normativul P135/1995*
- *Cursul de referinta al monedei nationale afisat de BNR.*
- Baza de date oferita de site-urile de specialitate : si date culese de evaluator din piata specifica;
- Oferte de pret ale unor vinzatori afisate la proprietate;
- Oferte facute de cetateni care vind teren extravilan pentru exercitarea dreptului de preemtiune.
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

2.10.Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare este valabil numai in ansamblul sau, este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionat.Nu imi asum nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane spre a fi folosit in tot sau in parte, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

3.Prezentarea datelor

3.1.Identificarea proprietatii.Descrierea juridica

Proprietatile evaluate, "Strazi , drumuri, trotuare si dig de pe raza comunei CAPLENI", jud. Satu Mare si sunt in proprietatea publica ori privata a comunei CAPLENI.precum si terenuri aferente constructiilor speciale mentionate de pe raza comunei din CAPLENI. Proprietatile sunt inscrise in inventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei CAPLENI.Nu exista litigii referitoare la dreptul evaluat. Proprietatile au fost evaluate in ipoteza de a fi libera de sarcini.

STRAZI SI DRUMURI ASFALTATE

Nr inv	DENUMIRE	L (m)	I (m)	Suprafata structura (mp)
	Strada Ghiocelor	362	4,5	1629
	Strada CFR +sant Capleni	137	4	548 0
	Strada Reveszsant Berveni	1420	5	7100
	Srada Stadion cu sant	248	4,5	1116
	Strada Reitsor+sant Capleni	100	4	400
	Strada Cinke-cu sant	566	4	2264
	Strada Domanesti cu sant	112	5	560
	Strada Vizi	270	3	810
	Strada Also cu sant	606	5	3030
	Strada Bisericii	385	4	1540
	Strada Romilor cu sant	305	4,4	1342
	Strada Sany cu sant	143	3	429

Pentru stabilirea valorilor juste ale, strazilor, drumurilor ,trotuarelor,digului situate in Comuna Capleni, Jud.Satu Mare





Strada Alsokomat cu sant	420	4,5	1890
Strada Digului	263	4	1052
Strada Transformator cu sant	298	3,2	953,6
	138	3	414
Srada Maghiara	871	4	3484
Strada Schradi	700	3,5	2450
Strada Mare cu sant	150	5,2	780

DRUMURI VICINALE SI AGRICOLE

Nr ctr	Denumire / Simbol	Lungime (km)	Suprafata drum (mp)
		A	B
1	De282	422	2110
2	De286	812	4198
3	De273	462	2171
4	De290	723	4338
5	De301	1620	9720
6	De308	459	2754
7	De310	994	6103
8	De316	3049	18294
9	De400	595	7140
10	De374	1501	15010
11	De432	2329	23290
12	De437/1	324	3240
13	De428	597	5970
14	De427	235	2115
15	De426	125	1125
16	De424	139	1251
17	De425	64	512
18	De544	830	5395
19	De571	188	1222
20	De577	409	2045
21	De549	255	2040
22	De558/1	155	698
23	De402	1457	16027
24	De325	1404	6318
25	De326	1287	10296
26	De336	181	1629

Pentru stabilirea valorilor juste ale, strazilor, drumurilor ,trotoarelor,digului situate in Comuna Capleni, Jud.Satu Mare





27	De337	484	4840
28	De381	795	3578
29	De363	815	4075
30	De356	238	1428
31	De357	278	1668
32	De454/1	631	3786
33	De377	423	2327
34	De362	198	1386
35	De351	785	3925
36	De316	3058	24464
37	De248	523	3138
38	De235	1659	9954
39	De252	1349	6745
40	De269	813	4472
41	De259	338	1217
42	De238	727	3635
43	De277	483	2174
44	De231	1057	5285
45	De568	195	975
46	De308	460	2300
47	De328	2609	13045
48	De306	729	5103
49	De586	812	4872
50	De588	1320	6600
51	De605	226	1808
52	De598	327	981
53	De599	843	2529
54	De502	134	536
55	De503	25	100
56	De487	1053	6318
57	De488	712	3916
58	De491	359	1975
59	De483	93	512
60	De518	651	4232
61	De514	397	1787
62	De509	359	1795
63	De495	342	2052
64	De496	565	2825
65	De483	93	512
66	De597	271	867
67	De590	1543	7715
68	De530	725	6525
69	De476	2261	22610

Pentru stabilirea valorilor juste ale, strazilor, drumurilor ,trotoarelor,digului situate in
Comuna Capleni, Jud.Satu Mare





TROTUARE

Nr ctr	Denumire / Simbol	Suprafata constructie (mp)
1	Trotuar pe Str Ghiocailor	220
2	Trotuar pe str CFR	618
3	Trotuar pe str Revesz	2.080
4	Trotuar pe str Stadion	210
5	Trotuar pe str Reitsor	408
6	Trotuar pe str Cinke	53
7	Trotuar pe str Domanesti	480
8	Trotuar pe str Vizi	93
9	Trotuar pe str Also	970
10	Trotuar pe str Bisericii	400
11	Trotuar pe str Transformator	314
12	Trotuar pe str Maghiara	1.394
13	Trotuar pe str Schradi	1.120
14	Trotuar pe str Mare	240
15	Trotuar pe str Romilor	304
16	Trotuar pe str Digului	210
17	Trotuar pe str Alsokomat	672
18	Trotuar str Sany	121

DIG CAPLENI

NR CTR	DENUMIRE	LUNGIME	INALTIME	LATIME MEDIE	VOLUM (mc)
1	DIG CAPLENI TOP 527	4725	1,5	4	28350

3.2.Informatii despre amplasament

Proprietatile evaluate se situeaza pe raza comunei CAPLENI.Suprafetele pentru fiecare strada,drum in parte se regasesc in anexele la acest raport.Utilitatile existente ale amplasamentelor sunt mentionate in anexe la cdcului fiecarei proprietati : din localitatile comunei CAPLENI.Strazile asfaltate,trotuarele,DE si dig se afla in intravilanul localitatilor .

Pentru stabilirea valorilor juste ale, strazilor, drumurilor ,trotuarelor,digului situate in Comuna Capleni, Jud.Satu Mare





3.3.DESCRIEREA AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR

3.3.1 Strazi si drumuri asfaltate

Strazi asfaltate cu latime medie intre 4 - 5 m si macadam, cu traseu drept ori sinuos ,plan ,Conform catalogului Costuri de reconstructive- Costuri de inlocuire- cladiri industrial,comerciale ,agricole si constructii special IROVAL 2010 vol 2 fisei de la pagina 199 la calculul drumului in cost s-a avut in vedere infrastructura,suprastructura si acostamentul drumului.Drumurile au fost depreciate conform P 135/95 si a starii lor fizice.

3.3.2 Strazi de pamint

Sunt drumuri agricole aflate in mare parte in extravilanul localitatilor si care fac legatura intre sate si parcele ori exploataii agricole situate pe raza comunei CAPLENI.In general au o latime de 3-8 m .Pentru evaluare drumurilor de pamint a fost folosit catalogul Matrix vol 30 fisa 22. Catalog de reevaluare 110 fisa 21A.

3.3.3 Trotuare

Sunt ternate din beton avand o latime de 0,8 m iar lungimile sunt prezentate in anexe.Au fost evaluate conform colectiei Matrix volum.18,Fisa nr. 4, Catalog de reevaluare nr.133, fisa.nr.4, Trotuar.

3.3.4 Dig Capleni .Are o inaltime medie de 1,5 m si o latime medie de 4 m avand un volum total de 28350 mc pamint.A fost evaluat dupa Iroval programKost plus sursa 4 costuri segregate pagina 166

FOTOGRAFII CU PROPRIETATILE

Strada CFR



Pentru stabilirea valorilor juste ale, strazilor, drumurilor ,trotuarelor,digului situate in Comuna Capleni, Jud.Satu Mare



Strada Ghiocilor



Strada ROMILOR



**Pentru stabilirea valorilor juste ale, strazilor, drumurilor ,trotuarelor,digului situate in
Comuna Capleni, Jud.Satu Mare**





Strada Alsoukamot



STRADA SANY



**Pentru stabilirea valorilor juste ale, strazilor, drumurilor ,trotuarelor,digului situate in
Comuna Capleni, Jud.Satu Mare**





STRADA TRANSFORMATOR



STRADA DIGULUI



**Pentru stabilirea valorilor juste ale, strazilor, drumurilor ,trotuarelor,digului situate in
Comuna Capleni, Jud.Satu Mare**





STRADA MAGHIARA



STRADA CIMITIRULUI



**Pentru stabilirea valorilor juste ale, strazilor, drumurilor ,trotoarelor,digului situate in
Comuna Capleni, Jud.Satu Mare**



STRADA SCHRADI



STRADA DOMANESTI

STRADA BISERICII



Pentru stabilirea valorilor juste ale, strazilor, drumurilor ,trotuarelor, digului situate in Comuna Capleni, Jud.Satu Mare



STRADA VIZI

STRADA CINKE



STRADA MARE



**Pentru stabilirea valorilor juste ale, strazilor, drumurilor ,trotuarelor,digului situate in
Comuna Capleni, Jud.Satu Mare**





DIGUL



**Pentru stabilirea valorilor juste ale, strazilor, drumurilor ,trotuarelor,digului situate in
Comuna Capleni, Jud.Satu Mare**





3.4. Analiza pietei imobiliare

Definirea pietei

Piata imobiliara se poate defini ca fiind o interactiune dintre persoane- fizice sau juridice- care schimba dreptul de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vinzatorilor si a cumparatorilor. Deasemenea este o piata cu caracteristici diferite de cele ale pietei eficiente (este sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de modul de finantare, este o piata care nu se autoregleaza si este afectata de reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile sau au un grad de credibilitate redus, exista un decalaj intre cerere si oferta).

Datorita factorilor enumerati mai sus, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de estimat si previzionat. In formarea pretului de tranzactionare si incheierea contractelor, factori exogeni proprietatilor- cum ar fi motivatiile speciale ale cumparatorului, tipul de finantare, tenta speculativa, amenintarea de a fi evacuat din spatiu, conditiile in care se incheie tranzactia- au uneori influenta importanta si conduc la preturi de tranzactionare care difera in mare masura de valoarea de piata.

Piata specifica a proprietatii evaluate

In identificarea pietei imobiliare specifice a proprietatii analizate, s-au investigat o serie de factori, incepind cu tipul proprietatii. Aceasta este o proprietate imobiliara din sectorul public. Proprietatea imobiliara din sectorul public include active imobiliare obisnuite generatoare de numerar ca si active care nu genereaza numerar, precum si **active imobiliare specializate**, care includ active de patrimoniu si active protejate, active de infrastructura, cladiri publice, instalatii pentru furnizarea serviciilor de utilitati publice si active recreative. La fel ca in cazul activelor din sectorul privat, activele din sectorul public pot fi clasificate in active necesare exploatarii si active din afara exploatarii. Analizind caracteristicile proprietatii din punct de vedere constructiv, amplasarea si pozitionarea sa, tendintele de evolutie pe piata imobiliara, stadiul de dezvoltare al economiei locale, in opinia evaluatorului, **imobilele sunt in cea mai buna utilizare, astfel ca nu se asteapta o schimbare a utilizarii actuale.**

Avind in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare cu destinatie publica, subpietele proprietatilor de tip strazi, trotuare si drumuri publice, terenuri.

Aspecte economico sociale

Judetul Satu Mare este situat in nord-vestul tarii, delimitat la vest de granita cu Ungaria, la nord de granita cu Ucraina, la est se invecineaza cu judetul Maramures, la sud cu judetele Salaj si Bihor. Are o suprafata de 4418 kmp din care 72% reprezinta terenuri agricole si aproximativ 341000 locuitori, fiind al saselea judet din tara ca suprafata si al 29 ca numar de

**Pentru stabilirea valorilor juste ale, strazilor, drumurilor, trotuarelor, digului situate in
Comuna Capleni, Jud. Satu Mare**





locuitori. Procentul populației urbane este 44%, cu reședința în 4 orașe, iar populația rurală trăiește în 226 sate arondate la 57 comune.

Capleni este o comună în județul Satu Mare, Transilvania, România, formată din satul **Capleni**

Comuna Căpleni se află pe malul râului Crasna, la o distanță de 4 km spre nord de Carei și la 40 de km de reședința județului.

Localitatea formează singură comuna Căpleni din 2002, când Căminul a devenit comună separată. La recensământul din 2011, satul avea 3024 locuitori,

Coordonate Capleni (latitudine, longitudine): 47.7060, 22.5004

Având în vedere tipul proprietății supuse evaluării respectiv o proprietate publică, a cărei cea mai bună utilizare este cea actuală respectiv clădiri din domeniul public necesare bunei funcționări situate în UAT CAPLENI și care nu se intenționează a fi tranzacționată, aspecte privind analiza cererii, a ofertei, a echilibrului între cerere și ofertă și a previziunii atractivității proprietății evaluate nu au fost analizate în prezentul raport de evaluare.

Având în vedere tipul proprietății supuse evaluării respectiv o proprietate publică, a cărei cea mai bună utilizare este cea actuală respectiv **Strazi, Drumuri, Trotuare, terenuri aferente acestor construcții și dig** și care nu se intenționează a fi tranzacționată, fiind patrimoniu public al comunei CAPLENI, aspecte privind analiza cererii, a ofertei, a echilibrului între cerere și ofertă și a previziunii atractivității proprietății evaluate nu au fost analizate în prezentul raport de evaluare.

4. Analiza datelor și concluziile

4.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat

Intrucât terenul aferent proprietăților imobiliare este proprietatea publică a comunei CAPLENI amplasat pe raza comunei CAPLENI, cea mai bună utilizare a terenului liber este cea actuală.

4.2. Cea mai bună utilizare a proprietății considerate cum este construită

Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți prin construcțiile ce-i aparțin. Prin urmare utilizarea care maximizează valoarea unei proprietăți în funcție de rata de fructificare pe termen lung și riscul asociat este cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare *trebuie* să fie **fizic posibilă** (dacă este cazul), **fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal** și să reprezinte cea mai mare valoare a activului, adică să fie **maxim productivă**. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei *activului* la cea mai bună utilizare a sa. Cea mai bună utilizare a unui activ *poate* fi utilizarea sa curentă sau existentă, atunci când activul este utilizat optim.

Pentru stabilirea valorilor juste ale strazilor, drumurilor, trotuarelor, digului situate în
Comuna Capleni, Jud. Satu Mare





Tinind cont de tipul proprietatilor respectiv proprietati publice necesare exploatarii, apartinand domeniului public al comunei CAPLENI, amplasamentul proprietatilor, vecinatatile existente, structura si starea tehnica a constructiilor, cea mai buna utilizare este cea actuala, respective proprietati publice.

4.3. Valoarea terenului

Anticiparea, schimbarea, cererea si oferta, substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care influenteaza valoarea terenului.

Caracteristicile fizice ale terenului, utilitatile disponibile si amenajarile si constructiile influenteaza utilizarea terenului si implicit valoarea sa.

Pentru evaluarea terenului exista sase tehnici recunoscute de evaluare, conform Standardelor de Evaluare editia 2022 , SEV 630 „Evaluarea bunurilor imobile”, respectiv: **comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.**

In scopul evaluarii terenului proprietatilor imobiliare studiate s-a folosit tehnica comparatiei directe. Aceasta metoda implica cunoasterea pretului de vnzare sau oferta a unor proprietati similare ori apropiate de cele evaluate .Am folosit aceasta metoda intrucit am gasit pe piata oferte de vnzare pentru a putea folosi metoda comparatiei direct.In urma aplicarii metodei comparatiei directe pentru terenuri intravilan , valoarea terenului a fost estimate la 63,45 lei/mp pentru CAPLENI,in intravilan pentru toate localitatile UAT CAPLENIrespective pentru CAPLENIVii valoarea terenului a fost estimate la 28,05 lei /mp .Comparabilele au fost luate de pe situri de specialitate.Pentru terenul aflat in extravilan si care in UAT nu difera a fost folosita tot metoda comparatiei directe ,comparabilele fiind luate de la primarie fiind depuse pentru de cetateni care doreau sa vinda terenul in vederea exercitarii dreptului de preemtiune.Valoarea terenului din extravilan in urma calculului a fost estimate la 3,47 lei/mp .Calculul complet si grilele de calcul cu explicarea ajustarilor se gaseste in anexe.

Terenul este in proprietate, forma dreptunghiulara/neregulata, fara inclinatie. Terenurile intravilane dupa caz pot dispune de urmatoarele utilitati: energie electrica,apa,canal si gaz dupa caz.

4.4.Abordarea prin piata

Abordarea prin piata se bazeaza pe analiza preturilor de vnzare, care trebuie sa fie recente si certe, ale unor proprietati imobiliare cu caracteristici similare cu caracteristicile proprietatii evaluate.Aplicarea si precizia metodei este puternic conditionata de elementele de comparatie utilizate si de identificarea unor tranzactii recente si cu un grad de credibilitate ridicat.

Avind in vedere scopul evaluarii si datele existente pe piata pentru proprietatile de acelasi tip cu cea evaluata, aceasta **metoda a fost utilizata** in prezentul raport de evaluare, pentru evaluarea terenurilor aferente constructiilor strazilor ,drumuri,trotuarelor etc.

Pentru stabilirea valorilor juste ale, strazilor, drumurilor ,trotuarelor,digului situate in Comuna Capleni, Jud.Satu Mare





Grila de comparative, cu explicarea ajustarilor si comparabilele folosite atit pentru teren intravilan cit si pentru teren extravilan se gasesc atasate in anexe.

Valoarea rezultata pentru teren intravilan a fost de 41,96 lei/mp dat intrucit exista restrictii de utilizare fiind vorba de teren pentru utilitate publica in speta constructii de infrastructura am considerat valoarea terenului de 22,74 lei/mp

In extravilan valoare este 4,28 lei/mp.

4.5. Abordarea prin costuri

Abordarea prin cost reprezinta o modalitate de estimare a valorii unei proprietati imobiliare bazata pe principiul substitutiei, conform caruia nici un cumparator informat nu va plati mai mult pentru un bun decit costul de achizitie al unei alte proprietati cu aceleasi caracteristici. In aplicarea acestei abordari trebuie tinut seama ca valoarea unei proprietati imobiliare este data de valoarea terenului si valoarea constructiilor existente pe acel teren. In vederea determinarii valorii constructiilor trebuie determinat costul de inlocuire/reconstructie al unei constructii care va fi diminuat cu deprecierea specifica constructiei.

Principalele metode de estimare a costului sunt: metoda comparatiilor unitare, metoda costurilor segregate si metoda devizelor.

In vederea elaborarii valorii juste stabilita prin abordarea prin costuri, am parcurs citeva etape:

- Examinarea la fata locului a constructiei si identificarea principalelor catacteristici constructive;
- Stabilirea datei de construire si a datei de punere in functiune;
- Incadrarea constructiei intr-una din categoriile din :
- Colectia cataloagelor - MATRIX ROM editia 1995 Evaluarea rapida a constructiilor .
- *Cataloagul IROVAL,-2010 Costuri de reconstructie –costuri de inlocuire Cladiri industriale, comerciale, agricole si constructii speciale ,*
- *Programul KostPlus actualizat pentru anul 2020*
- *Indici de actualizare IROVAL si MATRIX ROM.*
- *Normativul P135/1995*
- Determinarea valorii unitare de inlocuire;
- Calcularea valorii totale de inlocuire prin inmultirea valorii unitare cu suprafata desfasurata a cladirii;
- Aprecierea gradului de depreciere cumulat;
- Estimarea valorii ramase prin diferenta intre valoarea de inlocuire si depreciere;
- Stabilirea valorii proprietatii imobiliare prin cumularea valorii constructiei si a valorii terenului.

Au fost utilizate normele de evaluare pe subansamble ale cladirii, subansamble care sunt: infrastructura, suprastructura,.... etc.

**Pentru stabilirea valorilor juste ale, strazilor, drumurilor ,trotuarelor,digului situate in
Comuna Capleni, Jud.Satu Mare**





Costul de inlocuire pentru fiecare strada si drum este prezentat in **Anexele la acest raport**
Valoarea constructiei= cost de înlocuire brut - depreciere fizica - depreciere funcțională - depreciere economica,

Deprecierea fizica reprezinta pierderea din valoare ca rezultat al utilizării unui activ în funcțiune și expunerea la factorii de mediu.

Deprecierea din neadecvare funcționala reprezinta pierderea din valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau al instalațiilor și echipamentelor atașate.

Deprecierea externa sau din cauze economice constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi declinul vecinatatii, amplasarea proprietatii in localitatea sau regiune, finanțarea și reglementările legale.

S-au luat în considerare :

Deprecierea fizică au fost calculate si prezentate in anexele la acest raport . S-a apreciat ca nu exista depreciere economica si functionala pentru aceste bunuri constructii speciale

Tinind cont de uzura fizica a constructiilor rezulta un cost de inlocuire net al constructiilor
Tabelele cu calculul sunt prezentat in anexe

Costul de inlocuire net al constructiilor pentru fiecare strada si trotuar este prezentat in anexe:

4.6.Abordarea pe baza de venit

Abordarea pe baza de venit considera proprietatea ca o investitie generatoare de venituri.Proprietatile imobiliare care genereaza venit se achizitioneaza ca investitii imobiliare, iar din punctul de vedere al investitorului capacitatea acestora de a aduce profit este un element esential care influenteaza valoarea proprietatii.Investitorul care cumpara o proprietate imobiliara generatoare de venituri, schimba de fapt o suma prezenta de bani pentru dreptul de a primi castiguri in viitor si va realiza o satisfactie in urma unei tranzactii similare in cazul in care nivelul castigurilor oferite va fi cel putin la nivelul altor posibilitati de investitii alternative.

In prezenta lucrare, avind in vedere scopul evaluarii si datele insuficiente existente pe piata pentru proprietatile de acelasi tip cu cea evaluata, aceasta **metoda nu a fost utilizata**.

4.7.Reconcilierea valorilor.Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului

In conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare editia 2022, SEV103 „Raportare”(IVS 103) si din dorinta de a facilita intelegerea rezultatelor la care am ajuns in acest raport, voi face urmatoarea precizare

- Conceptul de valoare justa reprezinta tipul de valoare adecvat scopului declarat al prezentei evaluari respectiv inregistrarea in situatia privind pozitia financiara a valorii imobilizarii corporale din sectorul public.

Pentru stabilirea valorilor juste ale, strazilor, drumurilor ,trotuarelor,digului situate in Comuna Capleni, Jud.Satu Mare





- Caracterul specializat al proprietatii, lipsa dovezilor de piata disponibile fac imposibila estimarea acestei proprietati prin abordarea prin comparatie si prin venit, astfel ca proprietatea evaluata a fost evaluata prin abordarea prin cost in ceea ce priveste constructia si prin abordarea prin piata pentru teren

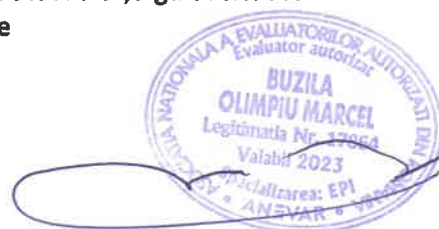
In analiza rezultatelor am apreciat importanta , adecvarea si fundamentarea rezultatelor obtinute.In estimarea valorii juste a proprietatilor imobiliare analizate, am revazut si reanalizat toate datele avute la dispozitie, tehnicile, logica si rationamentele aplicate.

1. Intrucit abordarea prin piata (metoda comparatiei directe), utilizata in cazul terenurilor, indeplineste cele trei criterii necesare estimarii valorii finale, valoarea de justa a proprietatilor imobiliare de tip proprietati publice cu destinatia **terenuri aferente strazila si drumurilor situate pe raza comunei CAPLENI**, jud. Satu Mare este prezentata in anexe
2. Intrucit abordarea prin cost, utilizata in cazul constructiilor special de tip strazi,drumuri,trotuare,dig indeplineste cele trei criterii necesare estimarii valorii finale, valoarea de justa a proprietatilor imobiliare de tip proprietati publice cu destinatia strazi,trotuare,drumuri,dig situate pe raza comunei CAPLENI, jud. Satu Mare este:

STRAZI ASFALTATE

Nr inv	DENUMIRE	Suprafata teren (mp)	Cost inlocuire structura (lei)	Valoare teren (lei)	Valoare sant depreciat	Valoarea justa (lei)
	Strada Ghiocailor	3530	103843	80272	0	184115
	Strada CFR +sant Capleni	5656	1429492	128617	26531	1584641
	Strada Revesz sant Capleni	18054	211475	410548	31949	653972
	Srada Stadion cu sant	5725	75797	130187	8428	214412
	Strada Reitsor+sant Capleni	5805	429014	132006	12040	573059
	Strada Cinke-cu sant	10715	112749	243659	17200	373608
	Strada Domanesti cu sant	13057	163083	296916	24682	484681
	Strada Vizi	2037	574166	46321	0	620487
	Strada Also cu sant	12044	574166	273881	36550	884596
	Strada Bisericii	4046	291820	92006	0	383826
	Strada Romilor cu sant	3277	254300	74519	6407	335226
	Strada Sany cu sant	1747	81293	39727	7998	129018
	Strada Alsokomat cu sant	7886	358143	179328	36120	573591
	Strada Digului	2883	211806	65559	0	277366
	Strada Transformator cu sant	1194	191995	27152	16555	603527
		4635	144797	105400		
	Srada Maghiara	13185	701458	299827	0	1001285
	Strada Schradi	6978	464259	158680	0	622939
	Strada Mare cu sant	3422	157043	77816	12900	247759
TOTAL VALOARE JUSTA (LEI)			6530698	2862420	237360	9748107

Pentru stabilirea valorilor juste ale, strazilor, drumurilor ,trotuarelor,digului situate in Comuna Capleni, Jud.Satu Mare





TROTUARE

Nr inv	DENUMIRE	Valoare justa (Lei)
	Trotuar pe Str Ghiocelor	9.528
	Trotuar pe str CFR	30.570
	Trotuar pe str Revesz	141.563
	Trotuar pe str Stadion	10.414
	Trotuar pe str Reitsor	20.195
	Trotuar pe str Cinke	3.920
	Trotuar pe str Domanesti	20.789
	Trotuar pe str Vizi	5.168
	Trotuar pe str Also	59.991
	Trotuar pe str Bisericii	27.224
	Trotuar pe str Transformator	19.452
	Trotuar pe str Maghiara	94.847
	Trotuar pe str Schradi	76.226
	Trotuar pe str Mare	16.334
	Trotuar pe str Romilor	15.047
	Trotuar pe str Digului	14.320
	Trotuar pe str Alsokomat	45.736
	Trotuar str Sany	8.222
TOTAL VALOARE JUSTA TROTUARE (LEI)		619.544

DRUMURI VICINALE SI AGRICOLE

nr ctr	Denumire / Simbol	Suprafata teren (mp)	Cost de inlocuite net structura (lei)	Valoare teren (lei)	Valoare justa (lei)
1	De282	2110	9276	9115	18392
2	De286	4198	17850	18136	35985
3	De273	2171	10156	9380	19536
4	De290	4338	15893	18740	34633
5	De301	9720	35611	41990	77601
6	De308	2754	10090	11897	21987
7	De310	6103	21850	26366	48216
8	De316	18294	67024	79030	146054
9	De400	7140	13079	30845	43924
10	De374	15010	32995	64843	97838

Pentru stabilirea valorilor juste ale, strazilor, drumurilor ,trotuarelor,digului situate in
Comuna Capleni, Jud.Satu Mare





11	De432	23290	51196	100613	151809
12	De437/1	3240	7122	13997	21119
13	De428	5970	13123	25790	38914
14	De427	2115	5166	9137	14303
15	De426	1125	2748	4860	7608
16	De424	1251	3056	5404	8460
17	De425	512	1407	2212	3619
18	De544	5395	18245	23306	41552
19	De571	1222	4133	5279	9412
20	De577	2045	8991	8834	17825
21	De549	2040	5605	8813	14418
22	De558/1	698	3407	3013	6420
23	De402	16027	32028	69237	101265
24	De325	6318	30863	27294	58157
25	De326	10296	28291	44479	72770
26	De336	1629	3979	7037	11016
27	De337	4840	10639	20909	31548
28	De381	3578	17476	15455	32931
29	De363	4075	17915	17604	35519
30	De356	1428	5232	6169	11401
31	De357	1668	6111	7206	13317
32	De454/1	3786	13871	16356	30226
33	De377	2327	9298	10050	19349
34	De362	1386	4352	5988	10340
35	De351	3925	17256	16956	34212
36	De316	24464	67221	105684	172906
37	De248	3138	11497	13556	25053
38	De235	9954	36468	43001	79470
39	De252	6745	29654	29138	58792
40	De269	4472	17871	19317	37188
41	De259	1217	7430	5257	12687
42	De238	3635	15981	15703	31684
43	De277	2174	10617	9390	20007
44	De231	5285	23235	22831	46066
45	De568	975	4287	4212	8499
46	De308	2300	10112	9936	20048
47	De328	13045	57351	56354	113706
48	De306	5103	16025	22045	38070
49	De586	4872	17850	21047	38897
50	De588	6600	29016	28512	57528
51	De605	1808	4968	7811	12779
52	De598	981	7188	4238	11426
53	De599	2529	18531	10925	29456

Pentru stabilirea valorilor juste ale, strazilor, drumurilor ,trotuarelor,digului situate in
Comuna Capleni, Jud.Satu Mare





54	De502	536	2946	2316	5261
55	De503	100	550	432	982
56	De487	6318	23147	27294	50441
57	De488	3916	15651	16917	32568
58	De491	1975	7892	8530	16421
59	De483	512	2044	2210	4254
60	De518	4232	14310	18280	32590
61	De514	1787	8727	7718	16445
62	De509	1795	7892	7754	15646
63	De495	2052	7518	8865	16383
64	De496	2825	12420	12204	24624
65	De483	512	2044	2210	4254
66	De597	867	5957	3746	9703
67	De590	7715	33918	33329	67247
68	De530	6525	15937	28188	44125
69	De476	22610	49702	97675	147377
TOTAL VALOARE JUSTA DRUMURI VICINALE (LEI)					2644259

NR CTR	DENUMIRE	Valoare justa
1	DIG CAPLENI TOP 527	1.201.246,00

5. ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE

- 5.1. Anexele 1 – Grila de estimare a valorii juste a proprietatilor imobiliare abordarea prin cost
- 5.2. Anexele 2 – Grila de estimare a valorii juste a terenurilor prin metoda comparatiei directe.
- 5.3. Anexa 3 - Oferte pret si comparabile folosite
- 5.4. Anexa 4 - Documente puse la dispozitie de proprietar

ing. Buzila Olimpiu Marcel
membru titular ANEVAR legitimație nr. 17864
evaluator autorizat proprietati imobiliare



Pentru stabilirea valorilor juste ale, strazilor, drumurilor, trotuarelor, digului situate in
Comuna Capleni, Jud. Satu Mare

Ane) Fisa de evaluare - STRAZI ASFALTATE de pe raza comunei CAPLENI

Strazi asfaltate din comuna CAPLENI
data: 31.12.2022

2.Prof
Consiliul Local al Comunei Capleni
Strazi amenajate cu fundatie din piatra peste care este turnat covor asfaltic, cu latime 3-5,2 m si macadam, cu traseu sinuos .



Strazi asfaltate din comuna CAPLENI

normale
buna

2.Prof
Consiliul Local al Comunei Capleni

Strazi amenajate cu fundatie din piatra peste care este turnat covor asfaltic, cu latime 3-5,2 m si macadam, cu traseu sinuos .

curs de schimb= 4,9586 lei/euro

Nr inv	DENUMIRE	L (m)	l (m)	Suprafata structura (mp)	Cost conform catalog	Indice actualizare 2022/2023	Cost actualizat (lei/mp)	Cost de inlocuire (lei)	Valoare de inlocuire fara TVA	Sursa Iroval
					161,3	1,7475	281,9	459169	385856	2 pg 199
	Strada Ghiocailor	362	4,5	1629	161,3	1,7475	281,9	154466	129803	2 pg 199
	Strada CFR +sant Capleni	137	4	548	161,3	1,7475	281,9	2001289	1681756	2 pg 199
	Strada Reveszsant Berveni	1420	5	7100	161,3	1,7475	281,9	314569	264344	2 pg 199
	Srada Stadion cu sant	248	4,5	1116	161,3	1,7475	281,9			

Strada Reitsor+sant Capleni	100	4	400	161,3	1,7475	281,9	112749	94747	2 pg 199
Strada Cinke-cu sant	566	4	2264	161,3	1,7475	281,9	638158	536267	2 pg 199
Strada Domanesti cu sant	112	5	560	161,3	1,7475	281,9	157848	132646	2 pg 199
Strada Vizi	270	3	810	161,3	1,7475	281,9	228316	191862	2 pg 199
Strada Also cu sant	606	5	3030	161,3	1,7475	281,9	854071	717707	2 pg 199
Strada Bisericii	385	4	1540	161,3	1,7475	281,9	434082	364775	2 pg 199
Strada Romilor cu sant	305	4,4	1342	161,3	1,7475	281,9	378272	317876	2 pg 199
Strada Sany cu sant	143	3	429	161,3	1,7475	281,9	120923	101616	2 pg 199
Strada Alsokomat cu sant	420	4,5	1890	161,3	1,7475	281,9	532738	447679	2 pg 199
Strada Digului	263	4	1052	161,3	1,7475	281,9	296529	249184	2 pg 199
Strada Transformator cu sant	298	3,2	953,6	161,3	1,7475	281,9	268793	225876	2 pg 199
	138	3	414	223,53	2,2768	489,7	202715	170349	2 pg 199
Srada Maghiara	871	4	3484	161,3	1,7475	281,9	982041	825245	2 pg 199
Strada Schradi	700	3,5	2450	161,3	1,7475	281,9	690586	580324	2 pg 199
Strada Mare cu sant	150	5,2	780	161,3	1,7475	281,9	219860	184756	2 pg 199
Total valoarea structura cost fata TVA (lei)									8455862

5.CALCULUL DEPRECIERII CONSTRUCTIILOR SI DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET

Nr inv	DENUMIRE	Stare drum	Cost de inlocuire (lei)	Depreciere %	Valoare depreciere (lei)	Cost net de inlocuire (Lei)
	Strada Ghiocilor	buna	129803	20	25961	103843
	Strada CFR +sant Capleni	buna	1681756	15	252263	1429492
	Strada Reveszsant Berveni	buna	264344	20	52869	211475
	Srada Stadion cu sant	buna	94747	20	18949	75797
	Strada Reitsor+sant Capleni	buna	536267	20	107253	429014
	Strada Cinke-cu sant	buna	132646	15	19897	112749
	Strada Domanesti cu sant	buna	191862	15	28779	163083
	Strada Vizi	buna	717707	20	143541	574166
	Strada Also cu sant	buna	717707	20	143541	574166



Strada Bisericii	buna	364775	20	72955	291820
Strada Romilor cu sant	buna	317876	20	63575	254300
Strada Sany cu sant	buna	101616	20	20323	81293
Strada Alsokomat cu sant	buna	447679	20	89536	358143
Strada Digului	buna	249184	15	37378	211806
Strada Transformator cu sant	buna	225876	15	33881	191995
Strada Maghiara	buna	170349	15	25552	144797
Strada Schradi	buna	825245	15	123787	701458
Strada Mare cu sant	buna	580324	20	116065	464259
Strada Mare cu sant	buna	184756	15	27713	157043
TOTAL VALOARE STRUCTURA (LEI)					6530698



6 VALOARE JUSTA (STRUCTURA + TEREN)

Nr inv	DENUMIRE	Suprafata teren (mp)	Cost inlocuire structura (lei)	Valoare teren metoda piata (Lei)	Valoare teren (lei)	Volum sant (mc)	Lungime sant ml	Valoare sant depreciat	Valoarea justa (lei)
	Strada Ghiocailor	3530	103843	22,74	80272	184115	0	0	184115
	Strada CFR +sant Capleni	5656	1429492	22,74	128617	1558110	617	26531	1584641
	Strada Revesz sant Capleni	18054	211475	22,74	410548	622023	743	31949	653972
	Strada Stadion cu sant	5725	75797	22,74	130187	205984	196	8428	214412
	Strada Reitsor+sant Capleni	5805	429014	22,74	132006	561019	280	12040	573059
	Strada Cinke-cu sant	10715	112749	22,74	243659	356408	400	17200	373608
	Strada Domanesti cu sant	13057	163083	22,74	296916	459999	574	24682	484681
	Strada Vizi	2037	574166	22,74	46321	620487	0	0	620487
	Strada Also cu sant	12044	574166	22,74	273881	848046	850	36550	884596
	Strada Bisericii	4046	291820	22,74	92006	383826	0	0	383826
	Strada Romilor cu sant	3277	254300	22,74	74519	328819	149	6407	335226
	Strada Sany cu sant	1747	81293	22,74	39727	121020	186	7998	129018
	Strada Alsokomat cu sant	7886	358143	22,74	179328	537471	840	36120	573591

Strada Digului	2883	211806	22,74	65559	277366	0	277366
Strada Transformator cu sant	1194	191995	22,74	27152	219146	385	603527
	4635	144797	22,74	105400	250196		
Srada Maghiara	13185	701458	22,74	299827	1001285	0	1001285
Strada Schradi	6978	464259	22,74	158680	622939	0	622939
Strada Mare cu sant	3422	157043	22,74	77816	234859	300	247759
TOTAL VALOARE JUSTA (LEI)		6530698		2862420		237360	9748107

Volumul santului a fost determinat ca Volum al unui trunchi de piramida cu virful in jos unde A_b mari este $1 \cdot 1,7 = 1,7$ mp iar A_t mici este $0,5 \cdot 1 = 0,5$ mp

Prin inlocuire rezulta ca volumul unui m de sant es
Santul a fost considerat depreciat cu 70%
Calculul ci programul Iroval rezulta ca pentru 1 m c
sapatura de 0,63 mc este depreciat 43 lei/ml.inmu
valoare pe mp ne da valoarea santului .

$$A_t = \frac{(P_b + P_t) \cdot a_t}{2}$$

$$A_t = A_t + A_B + A_b$$

$$V = \frac{h}{3} (A_B + A_b + \sqrt{A_B \cdot A_b})$$

ing Buzila Olimpiu Marcel
evaluatoar autorizat ANEVAR
Legitimatie 17864



ABORDAREA PRIN PIATA A PROPRIETATII TEREN INTRAVILAN CAPLENI

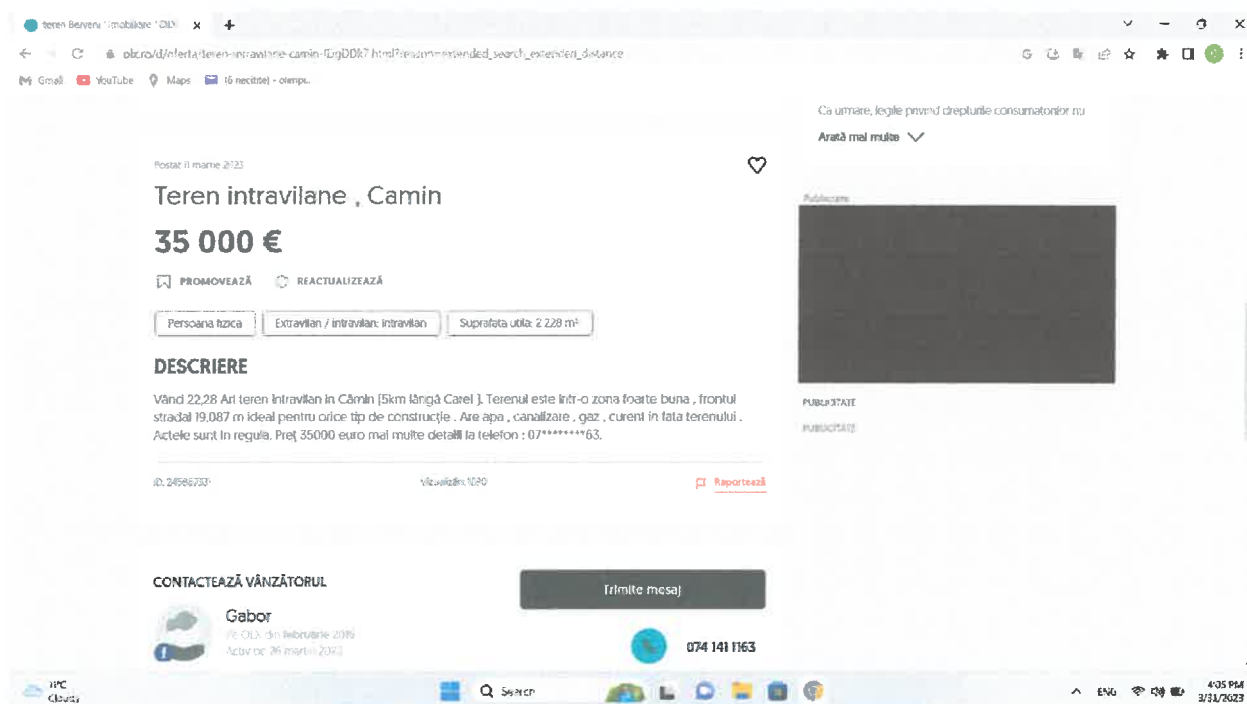
Element de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	teren intravilan agricol CAPLENI	teren extravilan FOIENI	teren intravilan CAMIN	teren extravilan CAREI
Suprafata (mp)	1.500	50.000	2.228	2.800
Pret vanzare		145.000,00 €	35.000,00 €	20.000,00 €
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%)		0%	-10%	-10%
Marja negociere (valoric) (euro)		0,00 €	-3.500,00 €	-2.000,00 €
Prețul estimat de tranz (euro)		145.000,00 €	31.500,00 €	18.000,00 €
Prețul estimat de tranz (euro/mp)		2,90 €	14,14 €	6,43 €
ELEMENTESPECIFICE TRANZACTIEI				
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala drept de proprietate		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		2,90 €	14,14 €	6,43 €
RESTRICTII LEGALE	nu sunt	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala drept de proprietate		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		2,90 €	14,14 €	6,43 €
CONDITII DE FINANTARE	de piata	integral	integral	integral
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de finantare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		2,90 €	14,14 €	6,43 €
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de vanzare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		2,90 €	14,14 €	6,43 €
CONDITII DE PIATA	aprilie 2023	aprilie 2023	aprilie 2023	aprilie 2023
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de piata		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		2,90 €	14,14 €	6,43 €
AJUSTARI PENTRU ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	zona agricola CAPLENI	teren extravilan FOIENI	in sat	zona viilor
Ajustare unitara sau procentuala		10%	-20%	-35%
Ajustare totala localizare		0,29 €	-2,83 €	-2,25 €
Pret ajustat		3,19 €	11,31 €	4,18 €
Caracteristici fizice				
Suprafata	10.000	50.000	2.228	2.800
Ajustare unitara sau procentuala		25%	5%	5%
Ajustare totala structura		0,80 €	0,57 €	0,21 €
Destinatie	teren intravilan agricol CAPLENI	teren extravilan FOIENI	teren intravilan CAMIN	teren extravilan CAREI
Ajustare unitara sau procentuala		20%	-5%	15%
Ajustare totala arie utila		0,64 €	-0,57 €	0,63 €
Amenajari exterioare (trotuar,platforma betonata)	nu are	nu are	nu are	nu are
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala vechime		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz)	la limita curent	da/da/nu/da	da/da/da/da	la limita curent



Ajustare unitara sau procentuala		-10,0%	-50,0%	0,0%
Ajustare totala utilitati		-0,32 €	-5,66 €	0,00 €
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala termoficare proprie		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Front stradal	fara	fara	19	28
Ajustare unitara sau procentuala		0%	-10%	-10%
Corectie totala finisaje		0,00 €	-1,13 €	-0,42 €
Forma	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Acces la proprietate	da	da	da	da
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Alte ajustari	nu	nu	nu	nu
Ajustare unitara/procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru garaj		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total ajustari caracteristici fizice (%)		35,00%	-60,00%	10,00%
Total ajustari caracteristici fizice (E/mp)		1,1 €	-6,8 €	0,4 €
Pret ajustat (euro/mp)		4,31	4,52	4,60
Cheltuieli ptr aducere la stadiu de teren constructibil	da	nu	nu	nu
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (euro/mp)		4,31 €	4,52 €	4,60 €
Ajustare totala neta		1 €	-10 €	-2 €
Ajustare totala neta (%)		49%	-68%	-29%
Ajustare totala bruta absoluta (euro/mp)		2 €	11 €	4 €
Ajustare totala bruta procentuala (%)		71%	76%	55%
Numar ajustari		5	6	5
Pentru comparabila	C	s-a aplicat cea mai mica ajustare totala bruta		
Opinie - Valoare de piata -Pret referinta intravilan Capleni		euro	0 ron	
	4,60	euro / mp	22,74 ron / mp	
			Curs	4,9474
			Data	31.12.2022

Evaluator autorizat-ing. Buzila Olimpiu





Postat 11 martie 2023

Teren intravilane , Camin

35 000 €

PROMOVEAZĂ **REACTUALIZEAZĂ**

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 2 228 m²

DESCRIERE

Vând 22,28 Ari teren intravilan in Cămin (5km lângă Carei). Terenul este intr-o zona foarte buna , frontul stradal 19,087 m ideal pentru orice tip de construcție . Are apa , canalizare , gaz , curent in fata terenului . Actele sunt in regula. Preț 35000 euro mai multe detalii la telefon : 07*****63.


ID: 245867331 Vizualizări: 1090



mmobiliarexpert.ro/tereni-industrial-5-ha-extravilan-foieni-satu-mare-8354.html

Judet Satu Mare > Foieni > Foieni > Terenuri extravilane

Pret: 145.000 €



Mak Adalbert
0745930886

Cu ajutorul nostru va garantam ca veti face afacerea perfecta! Mak Imobiliar verificata si sigura.

Intermediere tranzactii imobiliare case si apartamente din zona Arges si Campulung.

Trimite un mesaj
Email

Site-ul nostru foloseste cookies pentru a imbunatati experienta navigarii si pentru a va oferi servicii mai usor de utilizat. Pentru detalii va rugam cititi Politica noastra de confidentialitate. In cazul in care alegeti sa continuati sa utilizati website-ul nostru, suntem de acord cu utilizarea modulelor noastre cookie. [OK, Accept](#)

2°C cloudr

9:35 AM 8/31/2023

CARACTERISTICI

ID oferta	8354
Pret	145.000 €
zona	Foieni
Agent	Mak Adalbert
Actualizat la	2022-08-29 11:51:17
Nr afisari	379

SPECIFICATII

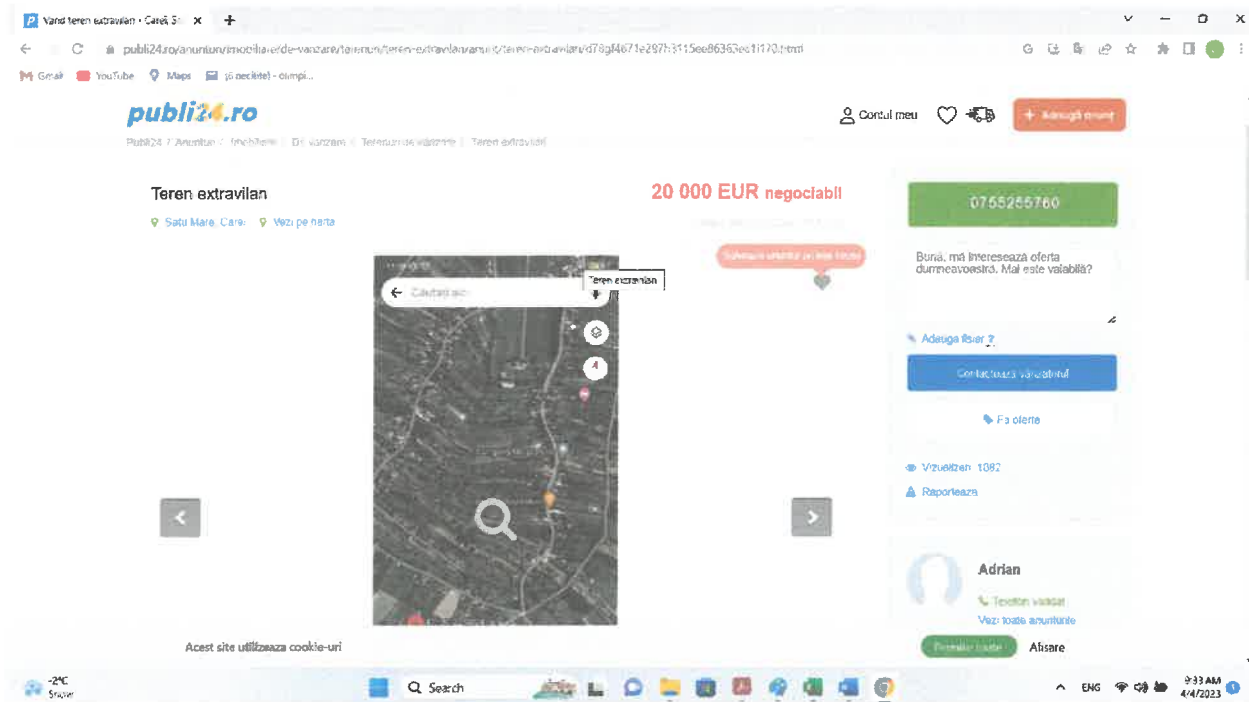
Apa	da
Gaz	da
Cablu TV	da
Internet	da
Telefon	da

Area Imobiliar Expert - va ofera spre vanzare teren 5 ha = 50.000 mp, extravilan pregatit pentru constructie spatiu industrial. la 6 km de granita cu Ungaria. Alimentare cu energie electrica, putere instalata de 5 MW. Conducta de gaz proprie, Fibra optica de mare viteza, Instalatie de apa. La cerere, se pot pune la dispozitie, 2 proiecte de tip Greenfield. In zona exista forta de munca calificata pentru acest tip de investitie. Pret = 145.000 euro, 2,9 e/mp / [Contact: Agent - Ceteras Bogdan - 0755826126/](#) Precizati ca ati vazut oferta cu ID-8354, pe mmobiliarexpert.ro

Sursa: <https://areaimobiliare.ro/teren-de-vanzare-posibilitate-investitii-l9.html>

Terenul apartine lui Funkenhauser Thomas 0725998313





Descriere

De vânzare teren extravilan in Carei. Terenul este in suprafață de 28 ari, are un front stradal de 28 m. Este recent curățat. Terenul se afla in Viile Noi într-o zonă foarte liniștită.

Actele sunt toate la zi. Publi24_1637228465

Vezi detalii pe www.romimo.ro



Anexa

data: 31.12.2022

Trotuare de pe raza comunei Capleni

ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

volum: 18, Fisa nr. 4, Catalog de reevaluare nr. 133, fisa.nr. 4, Trotuar

1. Obiectivul

- denumire

2. Proprietar

Consiliul Local al Comunei Capleni

3. DESCRIERE

Trotuare amenajate din ciment latime 0,8 m latime.

4. CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE

curs de schimb= 4,9474 lei/euro

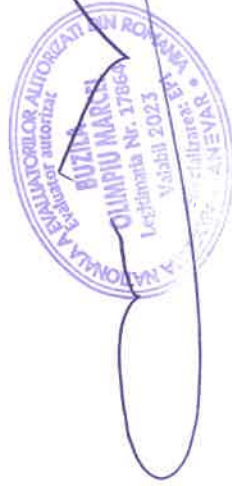
Pozitie in inventar	Denumire / Simbol	Suprafata constructie (mp)		Pret constructie conform catalog (lei/mp)	Indice de actualizare K	Cost actualizat constructie (lei/mp)	Cost total actualizat constructie (lei)	Valoare de inlocuire actualizata (lei) fara TVA
		A	B					
	Trotuar pe Str Ghiocelilor	220	59,0	59,0	2,4958434	147	32.396	27.224
	Trotuar pe str CFR	618	59,0	59,0	2,4958434	147	90.945	76.424
	Trotuar pe str Revesz	2.080	59,0	59,0	2,4958434	147	306.290	257.386
	Trotuar pe str Stadion	210	59,0	59,0	2,4958434	147	30.982	26.036
	Trotuar pe str Reitsor	408	59,0	59,0	2,4958434	147	60.080	50.487
	Trotuar pe str Cinke	53	59,0	59,0	2,4958434	147	7.775	6.534
	Trotuar pe str Domanesti	480	59,0	59,0	2,4958434	147	70.682	59.397
	Trotuar pe str Vizi	93	59,0	59,0	2,4958434	147	13.665	11.483
	Trotuar pe str Also	970	59,0	59,0	2,4958434	147	142.778	119.982
	Trotuar pe str Bisericii	400	59,0	59,0	2,4958434	147	58.902	49.497
	Trotuar pe str Transformator	314	59,0	59,0	2,4958434	147	46.297	38.905
	Trotuar pe str Maghiara	1.394	59,0	59,0	2,4958434	147	205.214	172.449
	Trotuar pe str Schradi	1.120	59,0	59,0	2,4958434	147	164.925	138.593
	Trotuar pe str Mare	240	59,0	59,0	2,4958434	147	35.341	29.698
	Trotuar pe str Romilor	304	59,0	59,0	2,4958434	147	44.765	37.618
	Trotuar pe str Digului	210	59,0	59,0	2,4958434	147	30.982	26.036
	Trotuar pe str Alsokomat	672	59,0	59,0	2,4958434	147	98.955	83.156
	Trotuar str Sany	121	59,0	59,0	2,4958434	147	17.788	14.948



5 CALCULUL DEPRECIERILOR STRUCTURA (lei)

Nr inv	DENUMIRE	Cost de inlocuire (lei)	Depreciere %	Valoare deprecieri (lei)	Cost net de inlocuire (Lei)
162	Trotuar pe Str Ghiocailor	27.224	65	17695	9.528
163	Trotuar pe str CFR	76.424	60	45854	30.570
164	Trotuar pe str Revesz	257.386	45	115824	141.563
166	Trotuar pe str Stadion	26.036	60	15621	10.414
167	Trotuar pe str Reitsor	50.487	60	30292	20.195
169	Trotuar pe str Cinke	6.534	40	2613	3.920
171	Trotuar pe str Domanesti	59.397	65	38608	20.789
172	Trotuar pe str Vizi	11.483	55	6316	5.168
173	Trotuar pe str Also	119.982	50	59991	59.991
174	Trotuar pe str Bisericii	49.497	45	22274	27.224
175	Trotuar pe str Transformator	38.905	50	19452	19.452
177	Trotuar pe str Maghiara	172.449	45	77602	94.847
178	Trotuar pe str Schradi	138.593	45	62367	76.226
179	Trotuar pe str Mare	29.698	45	13364	16.334
180	Trotuar pe str Romilor	37.618	60	22571	15.047
181	Trotuar pe str Digului	26.036	45	11716	14.320
184	Trotuar pe str Alsokomat	83.156	45	37420	45.736
185	Trotuar str Sany	14.948	45	6727	8.222
TOTAL VALOARE JUSTA TROTUARE (LEI)					619.544

ing. Buzila Olimpiu Marcel
Evaluator autorizat ANEVAR
Legitimatie 17864



Anexa 3

Fisa de evaluare - Drumuri de pamant de pe raza comunei Capleni
data: 31.12.2022

ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Se evalueaza conf: Catalog " Evaluarea rapida a constructiilor " MatrixRom editia 1995

volum.30, Fisa nr.22 " Infrastructura drum forestie.", Catalog de reevaluare nr.110, fisa.nr.21A

1. Obiectivul

- denumire
- pozitia in inventarul dom. public
- data PIF
- vechime in ani
- conditii de exploatare
- stare tehnica

2. Proprietar

Consiliul Local al Comunei Capleni

3. DESCRIERE

Drumuri de pamant de pe raza comunei Capleni

Drumuri de pamant cu latime 3-6 m si traseu sinuos

4. CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE

curs de
schimb= 4,9474 lei/euro

Pozitie in inventar	Denumire / Simbol	Lungime (km)	Suprafata drum (mp)	Pret conform catalog (lei/km)	Indice de actualizar e k	Cost actualizat (lei/km)	Valoare de inlocuire actualizata (lei) fara TVA
	A	B	C	D	E=CxD	F=AxE	
1	De282	422	2110	24700	2,991482	73890	37106
2	De286	812	4198	24700	2,991482	73890	71398
3	De273	462	2171	24700	2,991482	73890	40623
4	De290	723	4338	24700	2,991482	73890	63572
5	De301	1620	9720	24700	2,991482	73890	142444
6	De308	459	2754	24700	2,991482	73890	40359
7	De310	994	6103	24700	2,991482	73890	87401





8	De316	3049	18294	24700	2,991482	73890	268094
9	De400	595	7140	24700	2,991482	73890	52318
10	De374	1501	15010	24700	2,991482	73890	131981
11	De432	2329	23290	24700	2,991482	73890	204786
12	De437/1	324	3240	24700	2,991482	73890	28489
13	De428	597	5970	24700	2,991482	73890	52493
14	De427	235	2115	24700	2,991482	73890	20663
15	De426	125	1125	24700	2,991482	73890	10991
16	De424	139	1251	24700	2,991482	73890	12222
17	De425	64	512	24700	2,991482	73890	5627
18	De544	830	5395	24700	2,991482	73890	72981
19	De571	188	1222	24700	2,991482	73890	16531
20	De577	409	2045	24700	2,991482	73890	35963
21	De549	255	2040	24700	2,991482	73890	22422
22	De558/1	155	698	24700	2,991482	73890	13629
23	De402	1457	16027	24700	2,991482	73890	128112
24	De325	1404	6318	24700	2,991482	73890	123452
25	De326	1287	10296	24700	2,991482	73890	113164
26	De336	181	1629	24700	2,991482	73890	15915
27	De337	484	4840	24700	2,991482	73890	42557
28	De381	795	3578	24700	2,991482	73890	69903
29	De363	815	4075	24700	2,991482	73890	71662
30	De356	238	1428	24700	2,991482	73890	20927
31	De357	278	1668	24700	2,991482	73890	24444
32	De454/1	631	3786	24700	2,991482	73890	55483
33	De377	423	2327	24700	2,991482	73890	37194
34	De362	198	1386	24700	2,991482	73890	17410
35	De351	785	3925	24700	2,991482	73890	69024
36	De316	3058	24464	24700	2,991482	73890	268886
37	De248	523	3138	24700	2,991482	73890	45987
38	De235	1659	9954	24700	2,991482	73890	145874
39	De252	1349	6745	24700	2,991482	73890	118616
40	De269	813	4472	24700	2,991482	73890	71486
41	De259	338	1217	24700	2,991482	73890	29720

42	De238	727	3635	24700	2,991482	73890	63924
43	De277	483	2174	24700	2,991482	73890	42470
44	De231	1057	5285	24700	2,991482	73890	92941
45	De568	195	975	24700	2,991482	73890	17146
46	De308	460	2300	24700	2,991482	73890	40447
47	De328	2609	13045	24700	2,991482	73890	229406
48	De306	729	5103	24700	2,991482	73890	64100
49	De586	812	4872	24700	2,991482	73890	71398
50	De588	1320	6600	24700	2,991482	73890	116066
51	De605	226	1808	24700	2,991482	73890	19872
52	De598	327	981	24700	2,991482	73890	28753
53	De599	843	2529	24700	2,991482	73890	74124
54	De502	134	536	24700	2,991482	73890	11782
55	De503	25	100	24700	2,991482	73890	2198
56	De487	1053	6318	24700	2,991482	73890	92589
57	De488	712	3916	24700	2,991482	73890	62605
58	De491	359	1975	24700	2,991482	73890	31566
59	De483	93	512	24700	2,991482	73890	8177
60	De518	651	4232	24700	2,991482	73890	57242
61	De514	397	1787	24700	2,991482	73890	34908
62	De509	359	1795	24700	2,991482	73890	31566
63	De495	342	2052	24700	2,991482	73890	30072
64	De496	565	2825	24700	2,991482	73890	49680
65	De483	93	512	24700	2,991482	73890	8177
66	De597	271	867	24700	2,991482	73890	23829
67	De590	1543	7715	24700	2,991482	73890	135674
68	De530	725	6525	24700	2,991482	73890	63748
69	De476	2261	22610	24700	2,991482	73890	198807
TOTAL VALOARE JUSTA							4605174

5.CALCULUL DEPRECIERII CONSTRUCTIILOR SI DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET



nr inv	Denumire / Simbol	Cost de inlocuire brut(CIB) (lei)		Depreciere fizica (%)	Valoare deprecieri fizica (lei)	Cost de inlocuire net (lei)
		A	B			
1	De282	37106	75	27829	9276	
2	De286	71398	75	53549	17850	
3	De273	40623	75	30467	10156	
4	De290	63572	75	47679	15893	
5	De301	142444	75	106833	35611	
6	De308	40359	75	30269	10090	
7	De310	87401	75	65551	21850	
8	De316	268094	75	201071	67024	
9	De400	52318	75	39238	13079	
10	De374	131981	75	98986	32995	
11	De432	204786	75	153589	51196	
12	De437/1	28489	75	21367	7122	
13	De428	52493	75	39370	13123	
14	De427	20663	75	15497	5166	
15	De426	10991	75	8243	2748	
16	De424	12222	75	9167	3056	
17	De425	5627	75	4221	1407	
18	De544	72981	75	54736	18245	
19	De571	16531	75	12398	4133	
20	De577	35963	75	26972	8991	
21	De549	22422	75	16816	5605	
22	De558/1	13629	75	10222	3407	
23	De402	128112	75	96084	32028	
24	De325	123452	75	92589	30863	
25	De326	113164	75	84873	28291	
26	De336	15915	75	11936	3979	
27	De337	42557	75	31918	10639	
28	De381	69903	75	52427	17476	
29	De363	71662	75	53746	17915	
30	De356	20927	75	15695	5232	



31	De357	24444	75	18333	6111
32	De454/1	55483	75	41612	13871
33	De377	37194	75	27895	9298
34	De362	17410	75	13057	4352
35	De351	69024	75	51768	17256
36	De316	268886	75	201664	67221
37	De248	45987	75	34490	11497
38	De235	145874	75	109405	36468
39	De252	118616	75	88962	29654
40	De269	71486	75	53614	17871
41	De259	29720	75	22290	7430
42	De238	63924	75	47943	15981
43	De277	42470	75	31852	10617
44	De231	92941	75	69705	23235
45	De568	17146	75	12860	4287
46	De308	40447	75	30335	10112
47	De328	229406	75	172054	57351
48	De306	64100	75	48075	16025
49	De586	71398	75	53549	17850
50	De588	116066	75	87049	29016
51	De605	19872	75	14904	4968
52	De598	28753	75	21564	7188
53	De599	74124	75	55593	18531
54	De502	11782	75	8837	2946
55	De503	2198	75	1649	550
56	De487	92589	75	69442	23147
57	De488	62605	75	46954	15651
58	De491	31566	75	23675	7892
59	De483	8177	75	6133	2044
60	De518	57242	75	42931	14310
61	De514	34908	75	26181	8727
62	De509	31566	75	23675	7892
63	De495	30072	75	22554	7518
64	De496	49680	75	37260	12420



65	De483	8177	75	6133	2044
66	De597	23829	75	17871	5957
67	De590	135674	75	101755	33918
68	De530	63748	75	47811	15937
69	De476	198807	75	149105	49702

6. CALCULUL VALORII JUSTE (COST NET AMENAJARE + VALOARE TEREN)

nr inv	Denumire / Simbol	Suprafata teren (mp)	Cost de inlocuite net structura (lei)	Valoare teren, metoda prin piata (lei/mp)	Valoare teren (lei)	Valoare justa (lei)
1	De282	2110	9276	4,32	9115	18392
2	De286	4198	17850	4,32	18136	35985
3	De273	2171	10156	4,32	9380	19536
4	De290	4338	15893	4,32	18740	34633
5	De301	9720	35611	4,32	41990	77601
6	De308	2754	10090	4,32	11897	21987
7	De310	6103	21850	4,32	26366	48216
8	De316	18294	67024	4,32	79030	146054
9	De400	7140	13079	4,32	30845	43924
10	De374	15010	32995	4,32	64843	97838
11	De432	23290	51196	4,32	100613	151809
12	De437/1	3240	7122	4,32	13997	21119
13	De428	5970	13123	4,32	25790	38914
14	De427	2115	5166	4,32	9137	14303
15	De426	1125	2748	4,32	4860	7608
16	De424	1251	3056	4,32	5404	8460
17	De425	512	1407	4,32	2212	3619
18	De544	5395	18245	4,32	23306	41552
19	De571	1222	4133	4,32	5279	9412
20	De577	2045	8991	4,32	8834	17825



21	De549	2040	5605	4,32	8813	14418
22	De558/1	698	3407	4,32	3013	6420
23	De402	16027	32028	4,32	69237	101265
24	De325	6318	30863	4,32	27294	58157
25	De326	10296	28291	4,32	44479	72770
26	De336	1629	3979	4,32	7037	11016
27	De337	4840	10639	4,32	20909	31548
28	De381	3578	17476	4,32	15455	32931
29	De363	4075	17915	4,32	17604	35519
30	De356	1428	5232	4,32	6169	11401
31	De357	1668	6111	4,32	7206	13317
32	De454/1	3786	13871	4,32	16356	30226
33	De377	2327	9298	4,32	10050	19349
34	De362	1386	4352	4,32	5988	10340
35	De351	3925	17256	4,32	16956	34212
36	De316	24464	67221	4,32	105684	172906
37	De248	3138	11497	4,32	13556	25053
38	De235	9954	36468	4,32	43001	79470
39	De252	6745	29654	4,32	29138	58792
40	De269	4472	17871	4,32	19317	37188
41	De259	1217	7430	4,32	5257	12687
42	De238	3635	15981	4,32	15703	31684
43	De277	2174	10617	4,32	9390	20007
44	De231	5285	23235	4,32	22831	46066
45	De568	975	4287	4,32	4212	8499
46	De308	2300	10112	4,32	9936	20048
47	De328	13045	57351	4,32	56354	113706
48	De306	5103	16025	4,32	22045	38070
49	De586	4872	17850	4,32	21047	38897
50	De588	6600	29016	4,32	28512	57528
51	De605	1808	4968	4,32	7811	12779
52	De598	981	7188	4,32	4238	11426
53	De599	2529	18531	4,32	10925	29456
54	De502	536	2946	4,32	2316	5261



55	De503	100	550	4,32	432	982
56	De487	6318	23147	4,32	27294	50441
57	De488	3916	15651	4,32	16917	32568
58	De491	1975	7892	4,32	8530	16421
59	De483	512	2044	4,32	2210	4254
60	De518	4232	14310	4,32	18280	32590
61	De514	1787	8727	4,32	7718	16445
62	De509	1795	7892	4,32	7754	15646
63	De495	2052	7518	4,32	8865	16383
64	De496	2825	12420	4,32	12204	24624
65	De483	512	2044	4,32	2210	4254
66	De597	867	5957	4,32	3746	9703
67	De590	7715	33918	4,32	33329	67247
68	De530	6525	15937	4,32	28188	44125
69	De476	22610	49702	4,32	97675	147377
TOTAL VALOARE JUSTA DRUMURI VICINALE (LEI)						2644258

ing. Buzila Olimpiu



Beneficiar raport: UAT CAPLENI Destinatari:
 Proprietate Evaluata:
 Localitate: CAPLENI

Data evaluarii: 31.01.2022 / Curs la data evaluarii: 4,95 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

FISA NR. 1 - DIG CAPLENI

Ref. Anexa 1	Simbol	Descriere subsistem constructiv	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie nou (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
1	R/JUMPLPB	X - Umplutura de pamant cu strat filtrant de pietris (include: umplutura pamant 25 cm, compactare pamant, strat pietris 10 cm, transport)	3 mc	4 B	5 28350	6 141,24	7 = 5 x 6 4.004.154,00	8 100	9 = 7 x 8 / 100 4.004.154,00	10 = 7 - 9 0,00	11 4	12 166
TOTAL FISA							141	Cost nou brut (lei)	4.004.154,00	0,00		
				Anul PIF	Varsta Cronologica	Varsta Cronologica Ponderata	Grupa / Subgr. (GEV 500)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depr. (uzura) fizica (lei) (col.9 x uzura fiz.%)	Depreciere functionala (lei)		
				1975	48	48	1.1.1	70,00	2.802.907,80	0		
							Cost net constructie		1.201.246,20			
							(Total col.9 x (1-Depr.fiz/100) - Depr.funct)					
NR CTR	LUNGIME (m)	DENUMIRE	INALTIME (m)	LATIME MEDIE (m)	VOLUM (mc)							
1	4725	DIG CAPLENI TOP 527	1,5	4	28350							



Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef. recapit. deviz analitic, Coef. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef. pt. dist. transp. si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii
- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C. rezidentiale"; 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL; 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL; 6 - "Centrale eoliene" - Editura IROVAL; 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C. Schiopu; 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL. TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C. Schiopu

ABORDAREA PRIN PIATA A PROPRIETATII TEREN INTRAVILAN CENTRAL CAPLENI

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	teren intravilan CAPLENI	teren extravilan FOIENI	teren intravilan CAMIN	teren extravilan CAREI
Suprafata (mp)	1.500	50.000	2.228	2.800
Pret vanzare		145.000,00 €	35.000,00 €	20.000,00 €
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%)		0%	-10%	-5%
Marja negociere (valoric) (euro)		0,00 €	-3.500,00 €	-1.000,00 €
Prețul estimat de tranz (euro)		145.000,00 €	31.500,00 €	19.000,00 €
Prețul estimat de tranz (euro/mp)		2,90 €	14,14 €	6,79 €
ELEMENTESPECIFICE TRANZACTIEI				
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala drept de proprietate		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		2,90 €	14,14 €	6,79 €
RESTRICTII LEGALE	nu sunt	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala drept de proprietate		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		2,90 €	14,14 €	6,79 €
CONDITII DE FINANTARE	de piata	integral	integral	integral
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de finantare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		2,90 €	14,14 €	6,79 €
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de vanzare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		2,90 €	14,14 €	6,79 €
CONDITII DE PIATA	aprilie 2023	aprilie 2023	aprilie 2023	aprilie 2023
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de piata		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		2,90 €	14,14 €	6,79 €
AJUSTARI PENTRU ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	teren intravilan CAPLENI	teren extravilan FOIENI	in sat	zona villor
Ajustare unitara sau procentuala		50%	-35%	0%
Ajustare totala localizare		1,45 €	-4,95 €	0,00 €
Pret ajustat		4,35 €	9,19 €	6,79 €
Caracteristici fizice				
Suprafata	1.000	50.000	2.228	2.800
Ajustare unitara sau procentuala		25%	-5%	-5%
Ajustare totala structura		1,09 €	-0,46 €	-0,34 €
Destinatie	teren intravilan CAPLENI	teren extravilan FOIENI	teren intravilan CAMIN	teren extravilan CAREI
Ajustare unitara sau procentuala		20%	0%	10%
Ajustare totala arie utila		0,87 €	0,00 €	0,68 €
Amenajari exterioare (trotuar,platforma betonata)	da	nu are	nu are	nu are
Ajustare unitara sau procentuala		15%	0%	15%
Ajustare totala vechime		0,65 €	0,00 €	1,02 €
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz)	TOATE	da/da/nu/da	da/da/da/da	la limita curent



Ajustare unitara sau procentuala		10,0%	0,0%	5,0%
Ajustare totala utilitati		0,44 €	0,00 €	0,34 €
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala termoficare proprie		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Front stradal	25	fara	19	28
Ajustare unitara sau procentuala		25%	0%	0%
Corectie totala finisaje		1,09 €	0,00 €	0,00 €
Forma	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Acces la proprietate	da	da	da	da
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Alte ajustari	nu	nu	nu	nu
Ajustare unitara/procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru garaj		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total ajustari caracteristici fizice (%)		95,00%	-5,00%	25,00%
Total ajustari caracteristici fizice (E/mp)		4,1 €	-0,5 €	1,7 €
Pret ajustat (euro/mp)		8,48	8,73	8,48
Cheltuieli ptr aducere la stadiu de teren constructibil	da	nu	nu	nu
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (euro/mp)		8,48 €	8,73 €	8,48 €
Ajustare totala neta		6 €	-5 €	2 €
Ajustare totala neta (%)		193%	-38%	25%
Ajustare totala bruta absoluta (euro/mp)		6 €	5 €	2 €
Ajustare totala bruta procentuala (%)		193%	38%	35%
Numar ajustari		7	3	5
Pentru comparabila		B	s-a aplicat cea mai mica ajustare totala bruta	
Opinie - Valoare de piata -Pret referinta intravilan Capleni		euro	0 ron	
	8,48	euro / mp	41,96 ron / mp	
			Curs 4,9474	
			Data 31.12.2023	

Evaluator autorizat-ing. Buzila Olimpiu



ABORDAREA PRIN PIATA A PROPRIETATII TEREN INTRAVILAN CAPLENI

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	teren intravilan agricol CAPLENI	teren extravilan FOIENI	teren intravilan CAMIN	teren extravilan CAREI
Suprafata (mp)	1.500	50.000	2.228	2.800
Pret vanzare		145.000,00 €	35.000,00 €	20.000,00 €
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%)		0%	-10%	-10%
Marja negociere (valoric) (euro)		0,00 €	-3.500,00 €	-2.000,00 €
Prețul estimat de tranz (euro)		145.000,00 €	31.500,00 €	18.000,00 €
Prețul estimat de tranz (euro/mp)		2,90 €	14,14 €	6,43 €
ELEMENTESPECIFICE TRANZACTIEI				
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala drept de proprietate		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		2,90 €	14,14 €	6,43 €
RESTRICTII LEGALE	nu sunt	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala drept de proprietate		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		2,90 €	14,14 €	6,43 €
CONDITII DE FINANTARE	de piata	intergral	intergral	intergral
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de finantare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		2,90 €	14,14 €	6,43 €
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de vanzare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		2,90 €	14,14 €	6,43 €
CONDITII DE PIATA	aprilie 2023	aprilie 2023	aprilie 2023	aprilie 2023
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de piata		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		2,90 €	14,14 €	6,43 €
AJUSTARI PENTRU ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	zona agricola CAPLENI	teren extravilan FOIENI	in sat	zona villor
Ajustare unitara sau procentuala		10%	-20%	-35%
Ajustare totala localizare		0,29 €	-2,83 €	-2,25 €
Pret ajustat		3,19 €	11,31 €	4,18 €
Caracteristici fizice				
Suprafata	10.000	50.000	2.228	2.800
Ajustare unitara sau procentuala		25%	5%	5%
Ajustare totala structura		0,80 €	0,57 €	0,21 €
Destinatie	teren intravilan agricol CAPLENI	teren extravilan FOIENI	teren intravilan CAMIN	teren extravilan CAREI
Ajustare unitara sau procentuala		20%	-5%	15%
Ajustare totala arie utila		0,64 €	-0,57 €	0,63 €
Amenajari exterioare (trotuar,platforma betonata)	nu are	nu are	nu are	nu are
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala vechime		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz)	la limita curent	da/da/nu/da	da/da/da/da	la limita curent



Ajustare unitara sau procentuala		-10,0%	-50,0%	0,0%
Ajustare totala utilitati		-0,32 €	-5,66 €	0,00 €
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala termoficare proprie		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Front stradal	fara	fara	19	28
Ajustare unitara sau procentuala		0%	-10%	-10%
Corectie totala finisaje		0,00 €	-1,13 €	-0,42 €
Forma	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Acces la proprietate	da	da	da	da
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Alte ajustari	nu	nu	nu	nu
Ajustare unitara/procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru garaj		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total ajustari caracteristici fizice (%)		35,00%	-60,00%	10,00%
Total ajustari caracteristici fizice (E/mp)		1,1 €	-6,8 €	0,4 €
Pret ajustat (euro/mp)		4,31	4,52	4,60
Cheltuieli ptr aducere la stadiu de teren constructibil	da	nu	nu	nu
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (euro/mp)		4,31 €	4,52 €	4,60 €
Ajustare totala neta		1 €	-10 €	-2 €
Ajustare totala neta (%)		49%	-68%	-29%
Ajustare totala bruta absoluta (euro/mp)		2 €	11 €	4 €
Ajustare totala bruta procentuala (%)		71%	76%	55%
Numar ajustari		5	6	5
Pentru comparabila	C	s-a aplicat cea mai mica ajustare totala bruta		
Opinie - Valoare de plata -Pret referinta intravilan Capleni		euro	0 ron	
		4,60 euro / mp	22,74 ron / mp	
			Curs	4,9474
			Data	31.12.2022

Evaluator autorizat-ing. Buzila Olimpiu





Terenuri de vanzare Capleni x Agende Imobiliare Mak Imobili x

mmobiliarexpert.ro/tereni-industrial-5-ha-extravilan-foieni-satu-anare-10354.html

Judet Setu Mare > Foieni > Foieni > Terenuri extravilane

Pret: 145.000 €

Mak Adalbert
0745930886

Cu ajutorul nostru va garantam ca veti face alegerea perfecta! Mak Imobiliare va ofera servicii de intermediere imobiliara si servicii de vanzare-cumparare. Posibilitate investitie, proiectare, constructie si siguranta.

Intermediere tranzactii imobiliare case si apartamente din zona Arges si Campulung.

Trimite un mesaj
Email

Site-ul nostru foloseste cookies pentru a imbunlati experienta navigarii si pentru a va oferi servicii mai usor de utilizat. Pentru detalii va rugam citi Politica noastra de confidentialitate. In cazul in care alegeti sa continuati sa utilizati site-ul nostru, suntem de acord cu utilizarea modulelor noastre cookie. [Ok, Accept!](#)

2°C Cloudy 9:35 AM 3/31/2023

CARACTERISTICI

ID oferta	8354
Pret	145.000 €
zona	Foieni
Agent	Mak Adalbert
Actualizat la	2022-08-29 11:51:17
Nr afisari	379

SPECIFICATII

Apa	da
Gaz	da
Cablu TV	da
Internet	da
Telefon	da

Area Imobiliar Expert - va ofera spre vanzare teren 5 ha = 50.000 mp, extravilan pregatit pentru constructie spatiu industrial. la 6 km de granita cu Ungaria. Alimentare cu energie electrica, putere instalata de 5 MW. Conducta de gaz proprie, Fibra optica de mare viteza, Instalatie de apa. La cerere, se pot pune la dispozitie, 2 proiecte de tip Greenfield. In zona exista forta de munca calificata pentru acest tip de investitie. Pret = 145.000 euro, 2,9 e/mp / [Contact: Agent - Ceteras Bogdan - 0755826126/](#) Precizati ca ati vazut oferta cu ID-8354, pe mmobiliarexpert.ro



Sursa: <https://areaimobiliare.ro/teren-de-vanzare-posibilitate-investitii-l9.html>

Terenul apartine lui Funkenhauser Thomas 0725998313

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing. The title is 'Teren intravilane , Camin' with a price of '35 000 €'. Below the price are buttons for 'PROMOVEAZĂ' and 'REACTUALIZEAZĂ'. There are also filters for 'Persoana fizica', 'Extravilan / intravilan: Intravilan', and 'Suprafata utila: 2 228 m²'. A 'DESCRIERE' section follows, containing text about the plot's location and features. At the bottom, there is a 'CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL' section with the name 'Gabor', a profile picture, and a 'Trimite mesaj' button. The browser's address bar shows the URL 'ob.ro/d/oferta/teren-intravilane-camin-103DD67.html?search_extended_distance'. The Windows taskbar at the bottom shows the date '11 martie 2023' and the time '4:05 PM'.

Postat 11 martie 2023

Teren intravilane , Camin

35 000 €

PROMOVEAZĂ **REACTUALIZEAZĂ**

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 2 228 m²

DESCRIERE

Vând 22,28 Ari teren intravilan in Cămin (5km lângă Carei). Terenul este intr-o zona foarte buna , frontul stradal 19,087 m ideal pentru orice tip de construcție . Are apa , canalizare , gaz , curent in fata terenului . Actele sunt in regula. Preț 35000 euro mai multe detalii la telefon : 07*****63.



ID: 245867331 Vizualizări: 1090

Vând teren extravilan - Carei, S... X

publi24.ro/anunț-zi-lichidare/de-vanzare/terenuri-extravilan/anunț-teren-extravilan/75g4671a257f5115ee96363e51170.html

publi24.ro

Contul meu

Adaugă ofertă

Teren extravilan

Său Mare, Carei

20 000 EUR negociabil

0755255760

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă teret ?

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizări: 1092

Raportează

Adrian

Telefon valabil

Viz localizează

Compartă

Afișare

Acest site utilizează cookie-uri

ENG 9:33 AM 4/4/2023



Descriere

De vânzare teren extravilan in Carei. Terenul este in suprafață de 28 ari, are un front stradal de 28 m. Este recent curățat. Terenul se afla in Viile Noi într-o zonă foarte liniștită. Actele sunt toate la zi. Publi24_1637228465
Vezi detalii pe www.romimo.ro





RAPORT DE EVALUARE

**PENTRU STABILIREA VALORILOR JUSTE ALE TERENURILOR AFERENTE CONSTRUCTIILOR SI
CONSTRUCTIILOR SPECIALE SITUATE IN COM CAPLENI JUD.SATU MARE**



**PROPRIETAR: COMUNA CAPLENI
SOLICITANT : COMUNA CAPLENI**

**Evaluator: Buzila Olimpiu Marcel
Membru Titular ANEVAR
Legitimație 17864**



**Pentru stabilirea valorilor juste ale terenurilor aflate in intravilan aferent constructiilor , situate in
Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare**



CUPRINS

CAP. 1. SINTEZA EVALUARII

- 1.1 Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante
- 1.2 Certificarea evaluatorului.Semnatura.

CAP. 2. TERMENII DE REFERINTA PREMISELE EVALUARII

- 2.1 Ipoteze speciale si conditii limitative
- 2.2 Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii.Instructiunile evaluarii.
- 2.3 Drepturile de proprietate evaluate
- 2.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 2.5 Data evaluarii.Data inspectiei.Data raportului
- 2.6 Moneda raportului
- 2.7 *Inspectia proprietatii*
- 2.8 *Riscul evaluarii*
- 2.9 *Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea*
- 2.10 *Ipoteze si ipoteze speciale*
- 2.11. *Restrictii de utilizare,difuzare sau publicitate*
- 2.12 *Declararea conformitatii cu standardele de evaluare*

CAP. 3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Identificarea proprietatii.Descrierea juridica
- 3.2. Informatii despre amplasament
- 3.3. Descrierea amenajarilor si constructiilor
- 3.4. Analiza pietei imobiliare

CAP.4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

- 4.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat
- 4.2. Cea mai buna utilizare a proprietatii considerate cum este construita
- 4.3. Valoarea terenului
- 4.4. Abordarea prin piata
- 4.5. Abordarea prin cost
- 4.6. Abordarea prin venit

CAP.5. CONCLUZII

- 5.1 Reconcilierea valorilor.Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului

CAP 6. ANEXE

Pentru stabilirea valorilor juste ale terenurilor aflate in intravilan aferent constructiilor , situate in
Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare





1. SINTEZA EVALUARII

La solicitarea clientului Primaria CAPLENI am elaborat prezenta lucrare in scopul raportarii financiare a proprietatilor imobiliare publice "terenuri aflate in intravilanul localitatilor de pe raza comunei CAPLENI" altele decit cele aferente strazilor si drumuri.

Prezenta evaluare, a fost elaborata in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor - editia 2022, SEV 100 „Cadrul general” (IVS) , SEV 101 „Termeni de referinta ai evaluarii” (IVS 101) ,SEV 102 „Implementare” (IVS 102) , SEV 103 "Raportare" (IVS 103), SEV 104 "Tipuri ale valorii", SEV 230 „Drepturi asupra proprietatii imobiliare” (IVS 230), SEV 300 "Evaluari pentru raportarea financiara"(IVS 300), SEV 400 "Verificarea evaluarii" , GEV 630 „Evaluarea bunurilor imobile” . Am evaluat in prezentul raport de evaluare dreptul deplin de proprietate asupra proprietatilor imobiliare apartinand domeniului public al comunei CAPLENI. Proprietatile evaluate reprezinta active immobilizate specializate din domeniul public respectiv bunuri imobile necesare exploatarei, asa cum sunt enumerate mai sus, situate in localitatea Berven, si Lucaceni, comuna CAPLENI, jud. Satu Mare.

Proprietarul proprietatii imobiliare este comuna CAPLENI , clientul care a solicitat evaluarea in vederea raportarii financiare.

Tipul de valoare evaluat a fost cel de valoare justa asa cum aceasta este definita in Standardele de evaluare, editia 2022, SEV 100 "Cadrul general"(IVS) respectiv „Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți” si SEV 104 "Tipuri ale valorii" IFRS 13 care definește valoarea justă ca 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. Definiția valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția *valorii de piață*. Definiția și aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*.

Valoarea justă este un concept mai larg decât *valoarea de piață*. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea *valorii juste* va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea *valorii de piață*, cum ar fi orice element al *valorii speciale* rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății. În estimarea acestei valori s-a utilizat abordarea prin piața pentru evaluarea terenului.

Evaluatorul a estimat ca valoarea justa a proprietatilor evaluate in prezentul raport este conform tabelelor de mai jos pentru terenuri aferente constructiilor si constructiilor speciale, si pasuni aflate atit in intravilanul cit si in extravilanul localitatilor comunei Capleni.

Pentru stabilirea valorilor juste ale terenurilor aflate in intravilan aferent constructiilor , situate in Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare





TERENURI INTRAVILAN AFERENTE CONSTRUCTIILOR SI CONSTRUCTIILOR SPECIALE

Nr. Crt.	DENUMIRE	Valoare justa (Lei)
1	TEREN AFERENT SCOLII GENERALE 1 NR 491	151098
2	TEREN AFERENT SCOLII GENERALE 2 NR 98	17204
3	TEREN AFERENT SCOLII GENERALE 3 NR 752	195659
4	TEREN AFERENT GRADINITEI CAPLENI 655	46072
5	TEREN AFERENT DISPENSAR UMAN Capleni 654	39820
6	TEREN AFERENT SEDIUL PRIMARIE CAPLENI 619	287342
7	TEREN AFERENT CAMIN CULTURAL 618 Capleni	12588
8	TEREN PT SRMP GAZ CAPLENI	2456
9	TEREN AFERENT CASEI PASTORALE CAPLENI	15213
10	TEREN ZONA DE AGREMENT CAPLENI	228446
11	TEREN CAPLENI NR TOP. 1182	13644
12	TEREN AFERENT SALII DE SPORT CAPLENI	219283
13	TEREN DE SPORT CAPLENI	325182
14	TEREN AFERENT SISTEMULUI DE ALIMENTARE CU APA	81227
15	TEREN CIMITIR DE ANIMALE CAPLENI	12848
16	TEREN GROAPA DE GUNOI	743598
17	TEREN PARCARE BISERICII SF IOSOF	16155
18	TEREN PARCARE BISERICII GRECO CATOLICA	7763
19	PARC GYULA TER	99026
20	Teren intravilan Capleni CF 100413	14826
21	Teren drum acces in intravilan CF 2094,cad 464/21/73	106264
22	Teren drum acces in intravilan CF 2095,cad 464/21/74	140556
23	Teren drum acces in intravilan CF 2096,cad 464/21/75	11438
24	Teren constructii in intravilan CF 2093 cad 464/21/67	306035
25	Curti constructii intravilan CF 227 cad 3009	128777
26	Curti constructii intravilan CF 228 cad 3010	45480
27	Curti constructii CF 229 cad 3011	45480
28	Curti constructii CF 230 cad 3012	45480
29	Curti constructii CF 231 cad 3013	45480
30	Curti constructii CF 232 cad 3014	45480
31	Curti constructii CF 233 cad 3015	45480
32	Curti constructii CF 234 cad 3016	81341
33	Curti constructii CF 235 cad 3017	43001
34	Curti constructii CF 236 cad 3018	43001
35	Curti constructii CF 237 cad 3019	43001
36	Curti constructii CF 243 cad 3025	50369

Pentru stabilirea valorilor juste ale terenurilor aflate in intravilan aferent constructiilor , situate in Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare





37	Curti constructii CF 244 cad 3026	50369
38	Curti constructii CF 245 cad 3027	50369
39	Curti constructii CF 246 cad 3028	50369
40	Curti constructii CF 247 cad 3029	69084
41	Curti constructii CF 249 cad 3030	68561
42	Curti constructii CF 248 cad 3031	45480
43	Curti constructii CF 250 cad 3032	45480
44	Curti constructii CF 263 cad 3046	50142
45	Curti constructii cad 3022	50369
46	Curti constructii cad 3023	50369
47	Curti constructii cad 3024	50369
48	Curti constructii cad 3033	29562
49	Curti constructii cad 3037	50233
50	Curti constructii cad 3038	45480
51	Curti constructii cad 3039	45480
TOTAL VALOARE JUSTA TERENURI INTRAVILAN (LEI)		4507830

Valoarea pentru fiecare pct din inventar in parte si calcul se regaseste in Anexa anexata prezentului raport .Valoarea este una globala. Valoarea justa nu este afectata de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu in momentul realizarii unei tranzactii, in conditiile si la valorile specificate de lege si in functie de calitatea persoanelor implicate in tranzactie (juridice sau fizice), iar in cazul persoanelor juridice in functie de inregistrarea fiscala a acestora, (ca platitoare sau nu de TVA).

Cursul valutar utilizat in evaluare a fost cel valabil la data evaluarii, 31.12.2022, respectiv 4,9486

Scopul prezentei evaluari este cuantificarea valorii contabile a proprietatilor imobiliare de natura pasuni,terenuri aferente constructiilor,trotuare,alei ,parcari reflectate in categoria de imobilizari corporale.Tipul de valoare adecvat scopului declarat este valoarea justa.

Data evaluarii este 31.12.2022 si este data la care este valabila valoarea de piata (justa) estimata in prezentul raport.

1.2 Certificarea evaluatorului.Semnatura

Prin prezenta certific ca emitentul prezentului raport de evaluare, Buzila Olimpiu Marcel are cunostintele si experienta necesara pentru indeplinirea misiunii de evaluare in mod competent;

- nu este partinitor cu vreuna din partile implicate in evaluare,
- nu are o relatie particulara cu beneficiarul si nu are nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata; in desfasurarea activitatii de evaluare am actionat cu buna credinta respectind conduita profesionala a evaluatorului;

Pentru stabilirea valorilor juste ale terenurilor aflate in intravilan aferent constructiilor , situate in Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare





- a luat in considerare toate elementele importante care ar fi putut influenta valoarea proprietatii imobiliare evaluate, nu am tainuit alte elemnte care ar fi putut influenta valoarea;
- onorariul primit este o rasplata a efortului depus in prestarea de servicii si nu este influentat de estimarea unei anumite valori de piata;

**Evaluator autorizat
ing.Buzila Olimpiu Marcel
membru titular ANEVAR legitimație 17864**



2 TERMENII DE REFERINTA PREMISELE EVALUARII

2.1.Ipoteze speciale si ipoteze limitative.

Evaluarea proprietatilor imobiliare "Terenuri intravilane aferente constructiilor si constructiilor speciale, aflate in intravilanul localitatilor de pe raza comunei CAPLENI", jud. Satu Mare a fost efectuata in urmatoarele ipoteze speciale si ipoteze limitative:

- proprietatile imobiliare supuse evaluarii sunt proprietati specializata respectiv proprietati publice, necesare exploatarii;
- activele imobiliare supuse evaluarii au fost evaluate de sine statatoare iar valoarea lor justa reprezinta elementul de inregistrat in contabilitate;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind situatia juridica si descrierea dreptului de proprietate altfel decit rezulta din documentele puse la dispozitia evaluatorului de proprietarii de drept;
- evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate pus la dispozitia sa in procesul de evaluare sunt valabile fara a mai intreprinde verificari suplimentare;
- proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini;
- toate datele evidentiate in documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre clientul solicitantse presupun a fi corecte si autentice;
- se presupune ca nu exista vicii ascunse ale proprietatii, terenului sau dupa caz ale structurii constructiilor care ar putea avea ca efect o valoare diferita de cea evaluata pe baza aspectelor constatate de evaluator, si evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor asemenea vicii, prin urmare acestea nu pot fi evaluate;
- toate planurile si documentele tehnice inclusiv fotografiile proprietatii evaluate au fost atasate prezentului raport de evaluare in sectiunea Anexe cu scopul de a inlesni intelegerea prezentului raport de catre cititor;

**Pentru stabilirea valorilor juste ale terenurilor aflate in intravilan aferent constructiilor , situate in
Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare**



- evaluatorul nu a efectuat studii geotehnice ale terenului proprietatii si respectiv nu au fost expertizate cladirile din punctul de vedere al structurii, considerind studiile existente ca fiind autentice;
- se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice locale;
- se presupune ca se pot obtine sau reinnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru oricare utilizare potentiala pe care se bazeaza unele dintre metodele de evaluare aplicate in cadrul raportului;
- se presupune ca utilizarea terenului si constructiilor coincide cu grantele descrise in actele de proprietate si ca nu exista nici o servitute;
- nu au fost observate de evaluator materiale periculoase sau toxice care sa influenteze negativ valoarea proprietatii , totusi evaluatorul nu are capacitatea sa estimeze influenta acestor materiale;
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, juridice si legislative valabile la data evaluarii;
- se presupune o stapinire responsabila si o administrare competenta a drepturilor evaluate;
- evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici, fizici si de alta natura care pot aparea ulterior si pot modifica valorile bunurilor fata de opiniile si rezultatele prezentate in prezentul raport;
- orice proportie intre teren si constructie este specifica proprietatii evaluate si orice alocare intre aceste elemente facuta in afara raportului nu este valida;
- evaluatorul nu este obligat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in Instanta.

2.2. Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii.Instructiunile evaluarii

Sfera misiunii de evaluare, asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare, editia 2022, SEV 101 "Termeni de referinta a evaluarii" (IVS 101), stabileste scopul evaluarii, amploarea investigatiilor, procedurile care vor fi adoptate, ipotezele care se vor stabili si limitarile care se vor aplica.

Obiectul prezentului raport de evaluare il constituie dreptul deplin de proprietate asupra proprietatilor imobiliare publice "terenuri intravilane, si terenuri aferente constructiilor si constructiilor special,pasuni de pe raza comunei CAPLENI"

Scopul prezentului raport de evaluare este inregistrarea in contabilitate a valorii juste a imobilizarilor corporale.Tipul de valoare adecvat scopului declarat este valoarea justa.

Utilizarea raportului

Prezentul raport de evaluare va fi utilizat de clientul solicitant numai in scopul solicitat.respectiv raportare financiara.

Pentru stabilirea valorilor juste ale terenurilor aflate in intravilan aferent constructiilor , situate in Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare





Instructiunile evaluarii

Valoarea rezultata este o concluzie impartiala, experta si rezonabila a unui profesionist , bazata pe analiza tuturor informatiilor relevante si cunoscute de catre acesta la momentul evaluarii si reprezinta perceptia evaluatorului referitoare la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva, incheiata in conditiile de vnzare specificate.

Valoarea justa a fost exprimata in urmatoarele limite:

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori nu un fapt;
- Valoarea a fost exprimata si este valabila doar in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile necesare conformarii cerintelor legale din domeniul de activitate atribuit.

Datele prezentate, analiza, concluziile si opinia evaluatorului sunt limitate la ipotezele luate in considerare, a conditiilor specifice si nu sunt influentate de nici un factor.Ele se bazeaza pe observatiile facute cu ocazia deplasarii in teren la inspectia proprietatii si informatiilor culese de pe piata imobiliara specifica a proprietatii , pe informatiile existente in documentele puse la dispozitie de catre client, si sunt corecte si adevarate in limita acestor informatii si a ipotezelor si conditiilor limitative exprimate in sectiunea 2 capitolul 2.1 Ipoteze speciale si conditii limitative.

2.3.Drepturile de proprietate evaluate

In prezentul raport a fost evaluat drepturile deplin de proprietate asupra proprietatii imobiliare ""Terenuri intravilane aferente constructiilor si constructiilor speciale,pasuni , aflate in intravilanul localitatilor de pe raza comunei CAPLENI" si in inventarul comunei.

2.4.Baza de evaluare.Tipul valorii estimate.

Un tip de valoare arată ipotezele fundamentale de estimare a unei valori. Aceste principii pot să fie diferite în funcție de scopul evaluării. Un tip de valoare este diferentiat in functie de abordarea utilizata, tipul activului, starea bunului evaluat si ipotezele speciale luate in considerare. Valoarea estimata in cadrul acestui raport de evaluare este valoarea justa asa cum este definita în SEV 100 „Cadrul general”(IVS), editia 2017 respectiv „Valoarea justa este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți”

Standardele Internationale de Contabilitate pentru Sectorul Public IPSAS 17 preved ca “Valoarea justa a elementelor de imobilizari corporale se determina, in general, prin evaluare, pe baza dovezilor de pe piata .Valoarea justa a elementelor de imobilizari corporale este , in general, valoarea lor de piata determinata prin evaluare”

„Acolo unde nu există dovezi de piață disponibile pentru a determina valoarea de piață a unui element de proprietate imobiliară, într-o piață activă și lichidă, valoarea justă a elementului

Pentru stabilirea valorilor juste ale terenurilor aflate in intravilan aferent constructiilor , situate in Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare





poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare.”

„Dacă nu există dovezi de piață pentru valoarea justă, din cauza naturii specializate a elementului de imobilizare corporală mobilă, o entitate poate determina valoarea justă prin utilizarea... costului de înlocuire net sau a abordărilor prin costul de restaurare sau pe baza unităților de servicii...”

Intrucit pentru activele publice evaluate de natura “Terenuri intravilane aferente construcțiilor și construcțiilor speciale, pasuni aflate în intravilanul localităților de pe raza comunei CAPLENI” nu există informații de piață referitoare la tranzacții cu construcții similare am evaluat aceste construcții în baza abordării prin cost conform instrucțiunilor prevăzute de IPSAS 17, paragraful 47 respectiv “În cazul clădirilor specializate și al altor structuri realizate de om, valoarea justă poate fi estimată prin utilizarea abordării prin costul de înlocuire net sau prin abordarea prin costul de restaurare sau a unităților de servicii”.

În ceea ce privește estimarea valorii juste a terenului aferent construcțiilor a fost făcută prin metoda comparației cu respectarea instrucțiunilor din IPSAS 17 respectiv: „...valoarea justă a unui teren vacant din proprietatea de stat, care a fost deținut pentru o lungă perioadă de timp, în care au avut loc puține tranzacții, poate fi estimată în raport cu valoarea de piață a unui teren cu caracteristici și topografie similare, dintr-o locație similară, pentru care există dovezi de piață.”

2.5.Data estimării valorii, data întocmirii raportului.

Data estimării valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate este 31.12.2022, data la care se consideră valabile concluziile prezentei lucrări. Data întocmirii raportului de evaluare este 31.07.2023.

2.6.Moneda raportului

Valoarea justă a proprietății evaluate a fost exprimată în lei și transformată în euro la cursul de schimb al BNR de la data evaluării. Valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb) nu se modifică semnificativ.

2.7.Inspectia proprietatii

Evaluatorul, în prezența reprezentantului proprietarului, efectuat inspecția la fața locului a proprietății în perioada 20.06.2023 în prezența reprezentantului Primăriei Capleni d-na Gaja Iren

2.8.Riscul evaluării

În cadrul evaluării prezentate nu au fost identificate riscuri.

2.9.Sursele de informații utilizate

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

**Pentru stabilirea valorilor juste ale terenurilor aflate în intravilan aferent construcțiilor, situate în
Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare**





- Documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre client privind starea fizica a proprietatii evaluate, lucrari efectuate in regie proprie, precum si inventarul bunurilor imobile apartinand comunei CAPLENI ori cartea alba a comunei CAPLENI.
- Situatia juridica a proprietatii evaluate- proprietari, sarcini, etc
- Documentele si informatiile referitoare la proprietatea evaluata puse la dispozitia evaluatorului de catre client, care poarta intreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru datele puse la dispozitie de catre client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau eronate.
- Observatiile facute cu ocazia inspectarii proprietatii de catre evaluator;
- Oferte depuse de cetateni la vanzarea terenurilor pentru exercitarea dreptului de preemtiune
- Oferte de vanzare terenuri de pe siturile de specialitate
- *Cursul de referinta al monedei nationale afisat de BNR.*
- Baza de date oferita de site-urile de specialitate : www.olx.ro , www.comcas.ro si date culese de evaluator din piata specifica;
- Oferte de pret ale unor vinzatori afisate la proprietate;
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

2.10. Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare este valabil numai in ansamblul sau, este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionat. Nu imi asum nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane spre a fi folosit in tot sau in parte, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietatii. Descrierea juridica

Proprietatile evaluate, "Terenuri intravilane aferente constructiilor si constructiilor speciale, pasuni aflate in intravilanul localitatilor de pe raza comunei CAPLENI", jud. Satu Mare si sunt in proprietatea publica a comunei CAPLENI .precum si terenuri aferente constructiilor si constructiilor special de pe raza comunei Capleni. Proprietatile sunt inscrise in inventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei CAPLENI. Nu exista litigii referitoare la dreptul evaluat. Proprietatile au fost evaluate in ipoteza de a fi libera de sarcini.

3.2. Informatii despre amplasament

Proprietatile evaluate se situeaza pe raza comunei CAPLENI .Suprafetele pentru fiecare imobil evaluat in parte se regasesc in anexele la acest raport. Utilitatile existente ale amplasamentelor sunt mentionate in anexe la calculul fiecarei proprietati : din localitatile comunei CAPLENI. Terenuri intravilane aferente constructiilor si constructiilor speciale, pasuni aflate in intravilanul localitatilor de pe raza comunei CAPLENI"

Pentru stabilirea valorilor juste ale terenurilor aflate in intravilan aferent constructiilor , situate in Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare





3.3.DESCRIEREA AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR

3.3.1 Terenuri aferente constructiilor si constructiilor special de pe raza comunei CAPLENI

Terenurile sunt plane ,de diferite dimensiuni si forme in cele mai multe cazuri aferente unor constructii ori constructii special.

3.4.Analiza pietei imobiliare

Definirea pietei

Piata imobiliara se poate defini ca fiind o interactiune dintre persoane- fizice sau juridice-care schimba dreptul de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chirasilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vinzatorilor si a cumparatorilor.Deasemenea este o piata cu caracteristici diferite de cele ale pietei eficiente(este sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de modul de finantare, este o piata care nu se autoregleaza si este afectata de reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile sau au un grad de credibilitate redus, exista un decalaj intre cerere si oferta).

Datorita factorilor enumerati mai sus, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de estimat si previzionat. In formarea pretului de tranzactionare si incheierea contractelor, factori exogeni proprietatilor- cum ar fi motivatiile speciale ale cumparatorului, tipul de finantare, tenta speculativa, amenintarea de a fi evacuat din spatiu, conditiile in care se incheie tranzactia- au uneori influenta importanta si conduc la preturi de tranzactionare care difera in mare masura de valoarea de piata.

Piata specifica a proprietatii evaluate

In identificarea pietei imobiliare specifice a proprietatii analizate, s-au investigat o serie de factori, incepind cu tipul proprietatii. Aceasta este o proprietate imobiliara din sectorul public. Proprietatea imobiliara din sectorul public include active imobiliare obișnuite generatoare de numerar ca și active care nu generează numerar, precum și **active imobiliare specializate**, care includ active de patrimoniu și active protejate, active de infrastructură, clădiri publice, instalații pentru furnizarea serviciilor de utilități publice și active recreaționale. La fel ca în cazul activelor din sectorul privat, activele din sectorul public pot fi clasificate în active necesare exploatării și active din afara exploatării. Analizind caracteristicile proprietatii din punct de vedere constructiv, amplasarea si pozitionarea sa, tendintele de evolutie pe piata imobiliara, stadiul de dezvoltare al economiei locale, in opinia evaluatorului, imobilele sunt in cea mai buna utilizare, astfel ca nu se asteapta o schimbare a utilizarii actuale.

Avind in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare cu destinatie publica, subpietele proprietatilor de tip Terenuri

Pentru stabilirea valorilor juste ale terenurilor aflate in intravilan aferent constructiilor , situate in Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare





intravilane aferente construcțiilor și construcțiilor speciale, pasuni aflate în intravilanul ori extravilanul localităților de pe raza comunei CAPLENI”

Aspecte economico sociale

Județul Satu Mare este situat în nord-vestul țării, delimitat la vest de granița cu Ungaria, la nord de granița cu Ucraina, la est se învecinează cu județul Maramureș, la sud cu județele Salaj și Bihor. Are o suprafață de 4418 kmp din care 72% reprezintă terenuri agricole și aproximativ 341000 locuitori, fiind al șaselea județ din țară ca suprafață și al 29 ca număr de locuitori. Procentul populației urbane este 44%, cu reședința în 4 orașe, iar populația rurală trăiește în 226 sate arondate la 57 comune.

Capleni este o comună în județul Satu Mare, Transilvania, România, formată din satul Capleni

Comuna Căpleni se află pe malul râului Crasna, la o distanță de 4 km spre nord de Carei și la 40 de km de reședința județului.

Localitatea formează singură comuna Căpleni din 2002, când Căminul a devenit comună separată. La recensământul din 2011, satul avea 3024 locuitori,

Coordonate Capleni (latitudine, longitudine): 47.7060, 22.5004

Având în vedere tipul proprietății supuse evaluării respectiv o proprietate publică, a cărei cea mai bună utilizare este cea actuală respectiv Terenuri intravilane aferente construcțiilor și construcțiilor speciale, pasuni aflate în intravilanul localităților de pe raza comunei CAPLENI” și care nu se intenționează a fi tranzacționată, fiind patrimoniu public al comunei CAPLENI, aspecte privind analiza cererii, a ofertei, a echilibrului între cerere și ofertă și a previziunii atractivității proprietății evaluate nu au fost analizate în prezentul raport de evaluare.

4. Analiza datelor și concluziile

4.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat

Intrucât terenul aferent proprietăților imobiliare este proprietatea publică a comunei CAPLENI amplasat pe raza comunei CAPLENI, cea mai bună utilizare a terenului liber este cea actuală.

4.2. Cea mai bună utilizare a proprietății considerate cum este construită

Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți prin construcțiile ce-i aparțin. Prin urmare utilizarea care maximizează valoarea unei proprietăți în funcție de rata de fructificare pe termen lung și riscul asociat este cea mai bună utilizare a terenului construit.

Pentru stabilirea valorilor juste ale terenurilor aflate în intravilan aferent construcțiilor, situate în Comuna CAPLENI, Jud. Satu Mare





Cea mai bună utilizare *trebuie* să fie **fizic posibilă** (dacă este cazul), **fezabilă din punct de vedere financiar**, **permisă din punct de vedere legal** și să reprezinte cea mai mare valoare a activului, adică să fie **maxim productivă**. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei *activului* la cea mai bună utilizare a sa. Cea mai bună utilizare a unui activ *poate* fi utilizarea sa curentă sau existentă, atunci când activul este utilizat optim.

Ținând cont de tipul proprietăților respectiv proprietăți publice necesare exploatarei, aparținând domeniului public al comunei CAPLENI, amplasamentul proprietăților, vecinătățile existente, structura și starea tehnică a construcțiilor, cea mai bună utilizare este cea actuală, respective proprietăți publice.

4.3. Valoarea terenului

Anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția și echilibrul sunt principiile evaluării care influențează valoarea terenului.

Caracteristicile fizice ale terenului, utilitățile disponibile și amenajările și construcțiile influențează utilizarea terenului și implicit valoarea sa.

Pentru evaluarea terenului există șase tehnici recunoscute de evaluare, conform Standardelor de Evaluare ediția 2022, SEV 630 „Evaluarea bunurilor imobiliare”, respectiv: **comparația directă, extractia, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.**

În scopul evaluării terenului proprietăților imobiliare studiate s-a folosit tehnica comparației directe. Această metodă implică cunoașterea pretului de vânzare sau oferta a unor proprietăți similare ori apropiate de cele evaluate. Am folosit această metodă întrucât am găsit pe piața oferte de vânzare pentru a putea folosi metoda comparației directe. În urma aplicării metodei comparației directe pentru terenuri întravilan, valoarea terenului a fost estimată la 42,96 lei/mp pentru Capleni, în intravilan central respective 22,74 lei/mp pentru Capleni zone periferice ale localității. Valoarea terenului a fost estimată la 4,32 lei/mp pentru extravilan. Comparabilele au fost luate de pe situri de specialitate. Pentru terenul aflat în extravilan și care în UAT nu diferă a fost folosită tot metoda comparației directe, comparabilele fiind luate de la primărie fiind depuse pentru de cetățeni care doreau să vândă terenul în vederea exercitării dreptului de preemțiune. Calculul complet și grilele de calcul cu explicarea ajustărilor se găsesc în anexe.

Terenul este în proprietate, forma dreptunghiulară/neregulată, fără înclinare. Terenurile întravilane după caz pot dispune de următoarele utilități: energie electrică, apă, canal.

4.4. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață se bazează pe analiza prețurilor de vânzare, care trebuie să fie recente și certe, ale unor proprietăți imobiliare cu caracteristici similare cu caracteristicile proprietății evaluate. Aplicarea și precizia metodei este puternic condiționată de elementele de

**Pentru stabilirea valorilor juste ale terenurilor aflate în intravilan aferent construcțiilor, situate în
Comunei CAPLENI, Jud. Satu Mare**





comparatie utilizate si de identificarea unor tranzactii recente si cu un grad de credibilitate ridicat.

Avind in vedere scopul evaluarii si datele existente pe piata pentru proprietatile de acelasi tip cu cea evaluata, aceasta **metoda a fost utilizata** la calculul valorii terenului intravilane,extravilane si a pasunilor in prezentul raport de evaluare,iar grilele de calcul si comparabilele folosite se gasesc in anexe.

In urma aplicarii acestei metode au rezultat urmatoarele :

Nr. Crt.	DENUMIRE	Suprafata (mp)	Valoare prin metoda piata (lei/mp)	Valoare justa (Lei)
1	TEREN AFERENT SCOLII GENERALE 1 NR 491	3601	41.96	151098
2	TEREN AFERENT SCOLII GENERALE 2 NR 98	410	41.96	17204
3	TEREN AFERENT SCOLII GENERALE 3 NR 752	4663	41.96	195659
4	TEREN AFERENT GRADINITEI CAPLENI 655	1098	41.96	46072
5	TEREN AFERENT DISPENSAR UMAN Capleni 654	949	41.96	39820
6	TEREN AFERENT SEDIUL PRIMARIE CAPLENI 619	6848	41.96	287342
7	TEREN AFERENT CAMIN CULTURAL 618 Capleni	300	41.96	12588
8	TEREN PT SRMP GAZ CAPLENI	108	22.74	2456
9	TEREN AFERENT CASEI PASTORALE CAPLENI	669	22.74	15213
10	TEREN ZONA DE AGREMENT CAPLENI	10046	22.74	228446
11	TEREN CAPLENI NR TOP. 1182	600	22.74	13644
12	TEREN AFERENT SALII DE SPORT CAPLENI	5226	41.96	219283
13	TEREN DE SPORT CAPLENI	14300	22.74	325182
14	TEREN AFERENT SISTEMULUI DE ALIMENTARE CU APA	3572	22.74	81227
15	TEREN CIMITIR DE ANIMALE CAPLENI	565	22.74	12848
16	TEREN GROAPA DE GUNOI	32700	22.74	743598
17	TEREN PARCARE BISERICII SF IOSOF	385	41.96	16155
18	TEREN PARCARE BISERICII GRECO CATOLICA	185	41.96	7763
19	PARC GYULA TER	2360	41.96	99026
20	Teren intravilan Capleni CF 100413	652	22.74	14826
21	Teren drum acces in intravilan CF 2094,cad 464/21/73	4673	22.74	106264
22	Teren drum acces in intravilan CF 2095,cad 464/21/74	6181	22.74	140556
23	Teren drum acces in intravilan CF 2096,cad 464/21/75	503	22.74	11438
24	Teren constructii in intravilan CF 2093 cad 464/21/67	13458	22.74	306035
25	Curti constructii intravilan CF 227 cad 3009	5663	22.74	128777
26	Curti constructii intravilan CF 228 cad 3010	2000	22.74	45480
27	Curti constructii CF 229 cad 3011	2000	22.74	45480
28	Curti constructii CF 230 cad 3012	2000	22.74	45480
29	Curti constructii CF 231 cad 3013	2000	22.74	45480

Pentru stabilirea valorilor juste ale terenurilor aflate in intravilan aferent constructiilor , situate in Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare





30	Curti constructii CF 232 cad 3014	2000	22.74	45480
31	Curti constructii CF 233 cad 3015	2000	22.74	45480
32	Curti constructii CF 234 cad 3016	3577	22.74	81341
33	Curti constructii CF 235 cad 3017	1891	22.74	43001
34	Curti constructii CF 236 cad 3018	1891	22.74	43001
35	Curti constructii CF 237 cad 3019	1891	22.74	43001
36	Curti constructii CF 243 cad 3025	2215	22.74	50369
37	Curti constructii CF 244 cad 3026	2215	22.74	50369
38	Curti constructii CF 245 cad 3027	2215	22.74	50369
39	Curti constructii CF 246 cad 3028	2215	22.74	50369
40	Curti constructii CF 247 cad 3029	3038	22.74	69084
41	Curti constructii CF 249 cad 3030	3015	22.74	68561
42	Curti constructii CF 248 cad 3031	2000	22.74	45480
43	Curti constructii CF 250 cad 3032	2000	22.74	45480
44	Curti constructii CF 263 cad 3046	2205	22.74	50142
45	Curti constructii cad 3022	2215	22.74	50369
46	Curti constructii cad 3023	2215	22.74	50369
47	Curti constructii cad 3024	2215	22.74	50369
48	Curti constructii cad 3033	1300	22.74	29562
49	Curti constructii cad 3037	2209	22.74	50233
50	Curti constructii cad 3038	2000	22.74	45480
51	Curti constructii cad 3039	2000	22.74	45480
TOTAL VALOARE JUSTA TERENURI INTRAVILAN (LEI)				4507830

4.5. Abordarea prin costuri

Nu se aplica la evaluarea terenului

4.6. Abordarea pe baza de venit

Abordarea pe baza de venit considera proprietatea ca o investitie generatoare de venituri. Proprietatile imobiliare care genereaza venit se achizitioneaza ca investitii imobiliare, iar din punctul de vedere al investitorului capacitatea acestora de a aduce profit este un element esential care influenteaza valoarea proprietatii. Investitorul care cumpara o proprietate imobiliara generatoare de venituri, schimba de fapt o suma prezenta de bani pentru dreptul de a primi castiguri in viitor si va realiza o satisfactie in urma unei tranzactii similare in cazul in care nivelul castigurilor oferite va fi cel putin la nivelul altor posibilitati de investitii alternative.

In prezenta lucrare, avind in vedere scopul evaluarii si datele insuficiente existente pe piata pentru proprietatile de acelasi tip cu cea evaluata, aceasta **metoda nu a fost utilizata**.

Pentru stabilirea valorilor juste ale terenurilor aflate in intravilan aferent constructiilor , situate in
Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare





4.7.Reconcilierea valorilor.Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului

In conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare editia 2022, SEV103 „Raportare”(IVS 103) si din dorinta de a facilita intelegerea rezultatelor la care am ajuns in acest raport, voi face urmatoarea precizare

- Conceptul de valoare justa reprezinta tipul de valoare adecvat scopului declarat al prezentei evaluari respectiv inregistrarea in situatia privind pozitia financiara a valorii imobilizarii corporale din sectorul public.
- Caracterul specializat al proprietatii, lipsa dovezilor de piata disponibile fac imposibila estimarea acestei proprietati prin abordarea prin comparatie si prin venit, astfel ca proprietatea evaluata a fost evaluata prin abordarea prin cost in ceea ce priveste constructia si prin abordarea prin piata pentru teren

In analiza rezultatelor am apreciat importanta , adecvarea si fundamentarea rezultatelor obtinute.In estimarea valorii juste a proprietatilor imobiliare analizate, am revazut si reanalizat toate datele avute la dispozitie, tehnicile, logica si rationamentele aplicate.

1. Intrucit abordarea prin piata (metoda comparatiei directe), utilizata in cazul terenurilor si pasunilor indeplineste cele trei criterii necesare estimarii valorii finale, valoarea de justa a proprietatilor imobiliare de tip proprietati publice cu destinatia **terenuri intravilane aferente constructiilor si pasuni situate pe raza comunei CAPLENI**, jud. Satu Mare este prezentata in tab de mai jos.

TERENURI AFERENTE CONSTRUCTIILOR SI CONSTRUCTIILOR SPECIALE

Nr. Crt.	DENUMIRE	Valoare justa (Lei)
1	TEREN AFERENT SCOLII GENERALE 1 NR 491	151098
2	TEREN AFERENT SCOLII GENERALE 2 NR 98	17204
3	TEREN AFERENT SCOLII GENERALE 3 NR 752	195659
4	TEREN AFERENT GRADINITEI CAPLENI 655	46072
5	TEREN AFERENT DISPENSAR UMAN Capleni 654	39820
6	TEREN AFERENT SEDIUL PRIMARIE CAPLENI 619	287342
7	TEREN AFERENT CAMIN CULTURAL 618 Capleni	12588
8	TEREN PT SRMP GAZ CAPLENI	2456
9	TEREN AFERENT CASEI PASTORALE CAPLENI	15213
10	TEREN ZONA DE AGREMENT CAPLENI	228446
11	TEREN CAPLENI NR TOP. 1182	13644
12	TEREN AFERENT SALII DE SPORT CAPLENI	219283
13	TEREN DE SPORT CAPLENI	325182
14	TEREN AFERENT SISTEMULUI DE ALIMENTARE CU APA	81227
15	TEREN CIMITIR DE ANIMALE CAPLENI	12848
16	TEREN GROAPA DE GUNOI	743598

Pentru stabilirea valorilor juste ale terenurilor aflate in intravilan aferent constructiilor , situate in Comunei CAPLENI, Jud.Satu Mare





17	TEREN PARCARE BISERICII SF IOSOF	16155
18	TEREN PARCARE BISERICII GRECO CATOLICA	7763
19	PARC GYULA TER	99026
20	Teren intravilan Capleni CF 100413	14826
21	Teren drum acces in intravilan CF 2094,cad 464/21/73	106264
22	Teren drum acces in intravilan CF 2095,cad 464/21/74	140556
23	Teren drum acces in intravilan CF 2096,cad 464/21/75	11438
24	Teren constructii in intravilan CF 2093 cad 464/21/67	306035
25	Curti constructii intravilan CF 227 cad 3009	128777
26	Curti constructii intravilan CF 228 cad 3010	45480
27	Curti constructii CF 229 cad 3011	45480
28	Curti constructii CF 230 cad 3012	45480
29	Curti constructii CF 231 cad 3013	45480
30	Curti constructii CF 232 cad 3014	45480
31	Curti constructii CF 233 cad 3015	45480
32	Curti constructii CF 234 cad 3016	81341
33	Curti constructii CF 235 cad 3017	43001
34	Curti constructii CF 236 cad 3018	43001
35	Curti constructii CF 237 cad 3019	43001
36	Curti constructii CF 243 cad 3025	50369
37	Curti constructii CF 244 cad 3026	50369
38	Curti constructii CF 245 cad 3027	50369
39	Curti constructii CF 246 cad 3028	50369
40	Curti constructii CF 247 cad 3029	69084
41	Curti constructii CF 249 cad 3030	68561
42	Curti constructii CF 248 cad 3031	45480
43	Curti constructii CF 250 cad 3032	45480
44	Curti constructii CF 263 cad 3046	50142
45	Curti constructii cad 3022	50369
46	Curti constructii cad 3023	50369
47	Curti constructii cad 3024	50369
48	Curti constructii cad 3033	29562
49	Curti constructii cad 3037	50233
50	Curti constructii cad 3038	45480
51	Curti constructii cad 3039	45480
TOTAL VALOARE JUSTA TERENURI INTRAVILAN (LEI)		4507830

5. ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE

5.1. Anexele 1 – Grila de estimare a valorii juste a terenurilor prin metoda comparatiei directe.

5.2. Anexa 2 - Oferte pret si comparabile folosite

5.3. Anexa 3 - Documente puse la dispozitie de proprietar

ing. Buzila Olimpiu Marcel
membru titular ANEVAR legitimație nr. 17864

Pentru stabilirea valorilor juste ale terenurilor aflate in intravilan aferent constructiilor , situate in
Comunei CAPLENI, Jud. Satu Mare



ABORDAREA PRIN PIATA A PROPRIETATII TEREN INTRAVILAN CENTRAL CAPLENI

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	teren intravilan CAPLENI	teren extravilan FOIENI	teren intravilan CAMIN	teren extravilan CAREI
Suprafata (mp)	1.500	50.000	2.228	2.800
Pret vanzare		145.000,00 €	35.000,00 €	20.000,00 €
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%)		0%	-10%	-5%
Marja negociere (valoric) (euro)		0,00 €	-3.500,00 €	-1.000,00 €
Prețul estimat de tranz (euro)		145.000,00 €	31.500,00 €	19.000,00 €
Prețul estimat de tranz (euro/mp)		2,90 €	14,14 €	6,79 €
ELEMENTESPECIFICE TRANZACTIEI				
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala drept de proprietate		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		2,90 €	14,14 €	6,79 €
RESTRICTII LEGALE	nu sunt	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala drept de proprietate		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		2,90 €	14,14 €	6,79 €
CONDITII DE FINANTARE	de piata	intergral	intergral	intergral
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de finantare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		2,90 €	14,14 €	6,79 €
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de vanzare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		2,90 €	14,14 €	6,79 €
CONDITII DE PIATA	aprilie 2023	aprilie 2023	aprilie 2023	aprilie 2023
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de piata		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		2,90 €	14,14 €	6,79 €
AJUSTARI PENTRU ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	teren intravilan CAPLENI	teren extravilan FOIENI	in sat	zona viilor
Ajustare unitara sau procentuala		50%	-35%	0%
Ajustare totala localizare		1,45 €	-4,95 €	0,00 €
Pret ajustat		4,35 €	9,19 €	6,79 €
Caracteristici fizice				
Suprafata	1.000	50.000	2.228	2.800
Ajustare unitara sau procentuala		25%	-5%	-5%
Ajustare totala structura		1,09 €	-0,46 €	-0,34 €
Destinatie	teren intravilan CAPLENI	teren extravilan FOIENI	teren intravilan CAMIN	teren extravilan CAREI
Ajustare unitara sau procentuala		20%	0%	10%
Ajustare totala arie utila		0,87 €	0,00 €	0,68 €
Amenajari exterioare (trotuar,platforma betonata)	da	nu are	nu are	nu are
Ajustare unitara sau procentuala		15%	0%	15%
Ajustare totala vechime		0,65 €	0,00 €	1,02 €
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz)	TOATE	da/da/nu/da	da/da/da/da	la limita curent



Ajustare unitara sau procentuala		10,0%	0,0%	5,0%
Ajustare totala utilitati		0,44 €	0,00 €	0,34 €
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala termoficare proprie		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Front stradal	25	fara	19	28
Ajustare unitara sau procentuala		25%	0%	0%
Corectie totala finisaje		1,09 €	0,00 €	0,00 €
Forma	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Acces la proprietate	da	da	da	da
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Alte ajustari	nu	nu	nu	nu
Ajustare unitara/procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru garaj		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total ajustari caracteristici fizice (%)		95,00%	-5,00%	25,00%
Total ajustari caracteristici fizice (E/mp)		4,1 €	-0,5 €	1,7 €
Pret ajustat (euro/mp)		8,48	8,73	8,48
Cheltuieli ptr aducere la stadiu de teren constructibil	da	nu	nu	nu
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (euro/mp)		8,48 €	8,73 €	8,48 €
Ajustare totala neta		6 €	-5 €	2 €
Ajustare totala neta (%)		193%	-38%	25%
Ajustare totala bruta absoluta (euro/mp)		6 €	5 €	2 €
Ajustare totala bruta procentuala (%)		193%	38%	35%
Numar ajustari		7	3	5
Pentru comparabila	B	s-a aplicat cea mai mica ajustare totala bruta		
Opinie - Valoare de piata -Pret referinta intravilan Capleni		euro	0 ron	
	8,48	euro / mp	41,96	ron / mp
			Curs	4,9474
			Data	31.12.2023

Evaluator autorizat - Ing. Buzila Olimpiu



ABORDAREA PRIN PIATA A PROPRIETATII TEREN INTRAVILAN CAPLENI

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	teren intravilan agricol CAPLENI	teren extravilan FOIENI	teren intravilan CAMIN	teren extravilan CAREI
Suprafata (mp)	1.500	50.000	2.228	2.800
Pret vanzare		145.000,00 €	35.000,00 €	20.000,00 €
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%)		0%	-10%	-10%
Marja negociere (valoric) (euro)		0,00 €	-3.500,00 €	-2.000,00 €
Prețul estimat de tranz (euro)		145.000,00 €	31.500,00 €	18.000,00 €
Prețul estimat de tranz (euro/mp)		2,90 €	14,14 €	6,43 €
ELEMENTESPECIFICE TRANZACTIEI				
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala drept de proprietate		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		2,90 €	14,14 €	6,43 €
RESTRICTII LEGALE	nu sunt	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala drept de proprietate		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		2,90 €	14,14 €	6,43 €
CONDITII DE FINANTARE	de piata	intergral	intergral	intergral
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de finantare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		2,90 €	14,14 €	6,43 €
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de vanzare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		2,90 €	14,14 €	6,43 €
CONDITII DE PIATA	aprilie 2023	aprilie 2023	aprilie 2023	aprilie 2023
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de piata		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		2,90 €	14,14 €	6,43 €
AJUSTARI PENTRU ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	zona agricola CAPLENI	teren extravilan FOIENI	in sat	zona viilor
Ajustare unitara sau procentuala		10%	-20%	-35%
Ajustare totala localizare		0,29 €	-2,83 €	-2,25 €
Pret ajustat		3,19 €	11,31 €	4,18 €
Caracteristici fizice				
Suprafata	10.000	50.000	2.228	2.800
Ajustare unitara sau procentuala		25%	5%	5%
Ajustare totala structura		0,80 €	0,57 €	0,21 €
Destinatie	teren intravilan agricol CAPLENI	teren extravilan FOIENI	teren intravilan CAMIN	teren extravilan CAREI
Ajustare unitara sau procentuala		20%	-5%	15%
Ajustare totala arie utila		0,64 €	-0,57 €	0,63 €
Amenajari exterioare (trotuar,platforma betonata)	nu are	nu are	nu are	nu are
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala vechime		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz)	la limita curent	da/da/nu/da	da/da/da/da	la limita curent



Ajustare unitara sau procentuala		-10,0%	-50,0%	0,0%
Ajustare totala utilitati		-0,32 €	-5,66 €	0,00 €
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala termoficare proprie		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Front stradal	fara	fara	19	28
Ajustare unitara sau procentuala		0%	-10%	-10%
Corectie totala finisaje		0,00 €	-1,13 €	-0,42 €
Forma	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Acces la proprietate	da	da	da	da
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Alte ajustari	nu	nu	nu	nu
Ajustare unitara/procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru garaj		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total ajustari caracteristici fizice (%)		35,00%	-60,00%	10,00%
Total ajustari caracteristici fizice (E/mp)		1,1 €	-6,8 €	0,4 €
Pret ajustat (euro/mp)		4,31	4,52	4,60
Cheltuieli ptr aducere la stadiu de teren constructibil	da	nu	nu	nu
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (euro/mp)		4,31 €	4,52 €	4,60 €
Ajustare totala neta		1 €	-10 €	-2 €
Ajustare totala neta (%)		49%	-68%	-29%
Ajustare totala bruta absoluta (euro/mp)		2 €	11 €	4 €
Ajustare totala bruta procentuala (%)		71%	76%	55%
Numar ajustari		5	6	5
Pentru comparabila		C	s-a aplicat cea mai mica ajustare totala bruta	
Opinie - Valoare de piata -Pret referinta intravilan Capleni		euro	0 ron	
	4,60	euro / mp	22,74 ron / mp	
			Curs	4,9474
			Data	31.12.2022

Evaluator autorizat-ing. Buzila Olimpiu



ABORDAREA PRIN PIATA A PROPRIETATII TEREN EXTRAVILAN CAPLENI

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	teren extravilan CAPLENI	teren extravilan CAPLENI	teren extravilan Berveni	teren extravilan CAPLENI
Suprafata (mp)	10.000	27.600	20.770	4.500
Pret vanzare		6.800,00 €	10.000,00 €	2.608,00 €
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%)		0%	-5%	0%
Marja negociere (valoric) (euro)		0,00 €	-500,00 €	0,00 €
Prețul estimat de tranz (euro)		6.800,00 €	9.500,00 €	2.610,00 €
Prețul estimat de tranz (euro/mp)		0,25 €	0,46 €	0,58 €
ELEMENTESPECIFICE TRANZACTIEI				
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala drept de proprietate		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		0,25 €	0,46 €	0,58 €
RESTRICTII LEGALE	nu sunt	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala drept de proprietate		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		0,25 €	0,46 €	0,58 €
CONDITII DE FINANTARE	de piata	integral	integral	integral
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de finantare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		0,25 €	0,46 €	0,58 €
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de vanzare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		0,25 €	0,46 €	0,58 €
CONDITII DE PIATA	iul 2023	Sep-18	martie 2022	ian 2023
Ajustare unitara sau procentuala		60%	30%	20%
Ajustare totala conditii de piata		0,60 €	0,30 €	0,20 €
Pret ajustat		0,85 €	0,76 €	0,78 €
AJUSTARI PENTRU ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	teren extravilan CAPLENI	teren extravilan CAPLENI	teren extravilan Berveni	teren extravilan CAPLENI
Ajustare unitara sau procentuala		0%	5%	0%
Ajustare totala localizare		0,00 €	0,04 €	0,00 €
Pret ajustat		0,85 €	0,80 €	0,78 €
Caracteristici fizice				
Suprafata	10.000	27.600	20.770	4.500
Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-3%	5%
Ajustare totala structura		-0,04 €	-0,02 €	0,04 €
Destinatie	teren extravilan CAPLENI	teren extravilan CAPLENI	teren extravilan Berveni	teren extravilan CAPLENI
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala arie utila		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Amenajari exterioare (trotuar,platforma betonata)	nu are	nu are	nu are	nu are
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala vechime		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz)	nu are	nu are	nu are	nu are



Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala utilitati		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	5%
Corectie totala termoficare proprie		0,00 €	0,00 €	0,04 €
Front stradal	fara	fara	fara	fara
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala finisaje		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Forma	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	2%
Corectie unitara		0,00 €	0,00 €	0,02 €
Acces la proprietate	da	da	da	da
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Alte ajustari	nu	nu	nu	nu
Ajustare unitara/procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru garaj		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total ajustari caracteristici fizice (%)		-5,00%	-3,00%	12,00%
Total ajustari caracteristici fizice (E/mp)		0,0 €	0,0 €	0,1 €
Pret ajustat (euro/mp)		0,80	0,77	0,87
Cheltuieli ptr aducere la stadiu de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (euro/mp)		0,80 €	0,77 €	0,87
Ajustare totala neta		1 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta (%)		226%	69%	51%
Ajustare totala bruta absoluta (euro/mp)		1 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (%)		261%	79%	51%
Numar ajustari		3	4	5
Pentru comparabila		B		
Opinie - Valoare de piata -Pret referinta		0 ron		
Extravilan BERVENI	0,87	4,32 ron / mp		
		Curs	4,9486	
		Data	31.12.2022	



ORDIN ADMINISTRATIE PUBLICA 719/2014 (fragment)

ANEXA Nr. 1B
la normele metodologice- Model -
- Formular pentru persoane fizice -

OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata¹⁾
 CNP
 localitatea avand adresa de comunicare in:
 nr. bl. str.
 judetul/sectorul sc. et. ap.
 postal e-mail tel.

 vand teren agricol situat in extravilan, in suprafata de
 (ha), la pretul de (lei)²⁾
 Conditiiile de vanzare sunt urmatoarele:

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informatii privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinta ³⁾	Obs.
	Orasul/Comuna/Judetul (*)	Suprafata (ha) (*)	Numar cadastral (**)	Numar de carte funciara (**)	Numar tarla/lot (**)	Numar parcela (**)		
Se completeaza de catre vanzator	CAPIEN	2,76	10802	100802		383/10	7160 BIBENI	
Verificat primarie ⁴⁾								

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit,

 (numele si prenumele in clar)

Semnatura L.S.
 Data



NOTE:

- Campurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.
- Campurile notate cu (**) se completeaza in cazul in care sunt cunoscute informatiile.


¹⁾ Se completeaza numele si prenumele proprietarului terenului.

Terenuri de vanzare Capleni x Agente imobiliare Mak Imobili x +

mmobiliarexpert.ro/teren-industrial-5-ha-extravilan-foieni-satu-mare-13354.html

Judet Satu Mare > Foieni > Foieni > Terenuri extravilane

Pret: 145.000 €



Screenshot_2020-10-17-Area-Imobiliar-Expert-Teren-de-vanzare-Posibilitate-investitie.jpg

Mak Adalbert
0745930886

Cu ajutorul nostru va garantam ca veti face alegerea perfecta! Mak Imobiliar verificata si sigura.

Intermediere tranzactii Imobiliare case si apartamente din zona Arges si Campulung.

Trimite un mesaj
Email

Site-ul nostru foloseste cookies pentru a imbunlati experienta navigarii si pentru a va oferi servicii mai usor de utilizat. Pentru detalii va rugam citi Politica noastra de confidentialitate. In cazul in care alegeti sa continuati sa utilizati website-ul nostru, suntem de acord cu utilizarea modulelor noastre cookie. [OK, Accept!](#)

2°C Cloudy 9:35 AM 3/31/2023

CARACTERISTICI

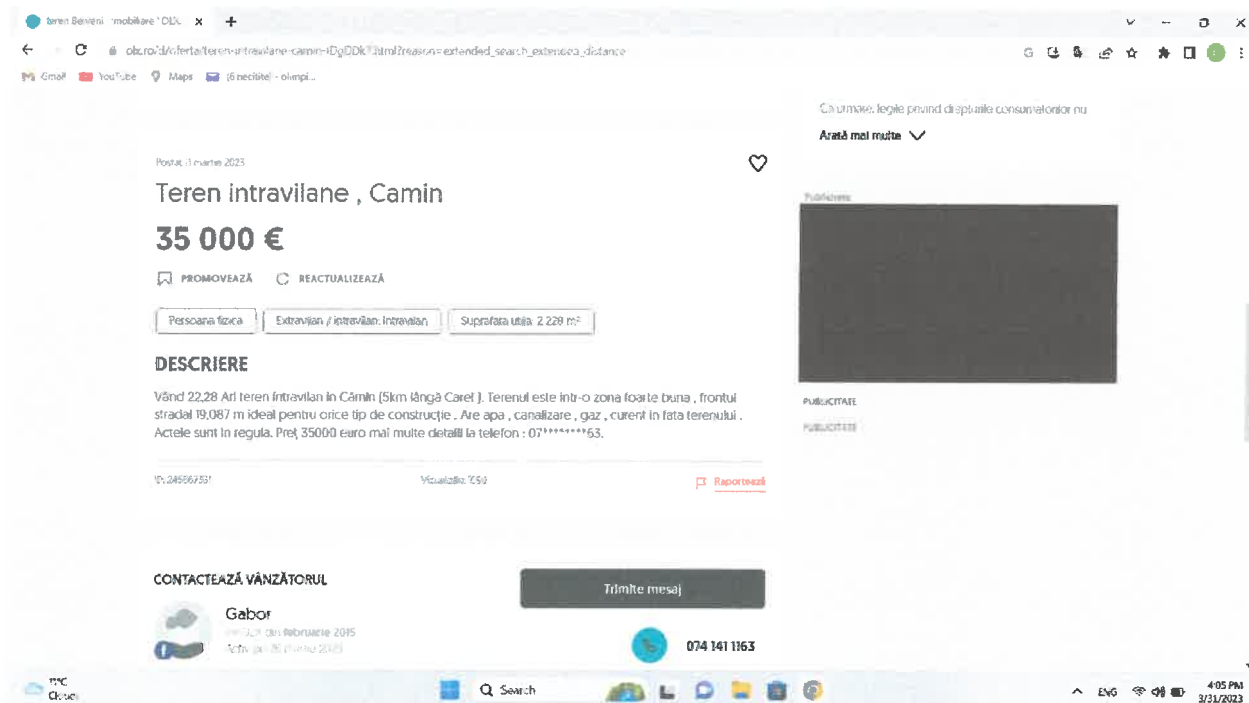
ID oferta	8354
Pret	145.000 €
zona	Foieni
Agent	Mak Adalbert
Actualizat la	2022-08-29 11:51:17
Nr afisari	379

SPECIFICATII

Apa	da
Gaz	da
Cablu TV	da
Internet	da
Telefon	da

Area Imobiliar Expert - va ofera spre vanzare teren 5 ha = 50.000 mp, extravilan pregatit pentru constructie spatiu industrial. la 6 km de granita cu Ungaria. Alimentare cu energie electrica, putere instalata de 5 MW. Conducta de gaz proprie, Fibra optica de mare viteza, Instalatie de apa. La cerere, se pot pune la dispozitie, **2 proiecte de tip Greenfield.** In zona exista forta de munca calificata pentru acest tip de investitie. **Pret = 145.000 euro, 2,9 e/mp / Contact: [Agent - Ceteras Bogdan - 0755826126/](mailto:Agent-CeterasBogdan-0755826126/)** Precizati ca ati vazut oferta cu ID-8354, pe mmobiliarexpert.ro





Postat 11 martie 2023

Teren intravilane , Camin

35 000 €

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

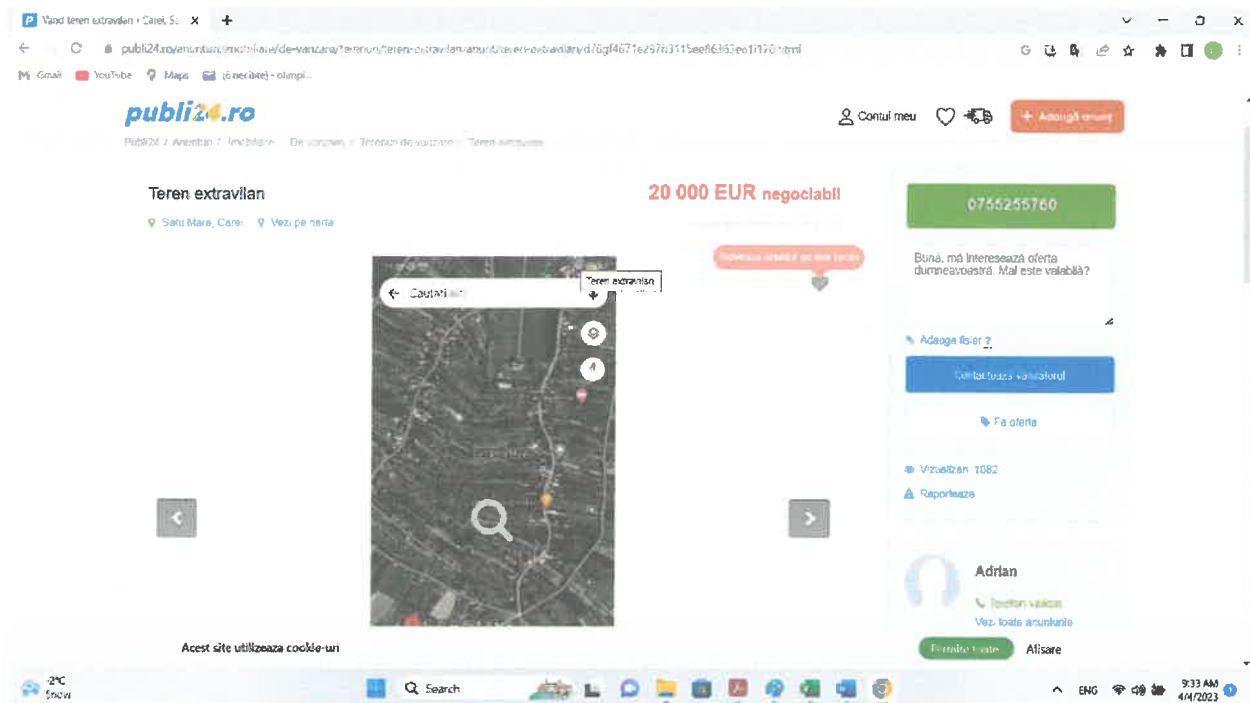
- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 2 228 m²

DESCRIERE

Vând 22,28 Ari teren intravilan in Cămin (5km lângă Carei). Terenul este intr-o zona foarte buna , frontul stradal 19,087 m ideal pentru orice tip de construcție . Are apa , canalizare , gaz , curent in fata terenului . Actele sunt in regula. Preț 35000 euro mai multe detalii la telefon : 07*****63.

ID: 245867331 Vizualizări: 1090






Descriere

De vânzare teren extravilan in Carei. Terenul este in suprafată de 28 ari, are un front stradal de 28 m. Este recent curățat. Terenul se afla in Viile Noi într-o zonă foarte liniștită. Actele sunt toate la zi. Publi24_1637228465

Vezi detalii pe www.romimo.ro



844 m² teren de vanzare - Satu Mare (judet), Carei, Satu Mare (judet), Carei, Satu Mare (judet) 844 m² 20 000 €



+40

Te rugam sa completezi acest camp

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratia de imobilitate este...
Online Services a R.L. (Stor) **mai mult**

Trimite mesajul

Salvati anuntul

Raporteaza

Rata estimata: 588 RON /luna Avans: 14.850 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

23°C Sunny Search ENG 12:03 PM 5/21/2023

Teren de vanzare URZICENI

20 000 €

Satu Mare (judet), Carei, Satu Mare (judet), Carei, Satu Mare (judet)

Rata estimata: **588 RON /luna**

Avans: **14.850 RON (15%)**

Perioada imprumutului: **30 ani**

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață
844 m²

Tip teren
Cere informații

Locatie
Cere informații

Dimensiuni



Cere informații

Vizionare la distanță
Cere informații

Tip vânzător
agenție

Descriere

Teren de vanzare in Urziceni 844 MP
A doua strada la dreapta .De la strada principala

Elado telek Csanaloston 844mp a fő utrol jobbra a második utca elején !

Particularitati

Gard

nu

Facilitati

fără informații

Tip acces

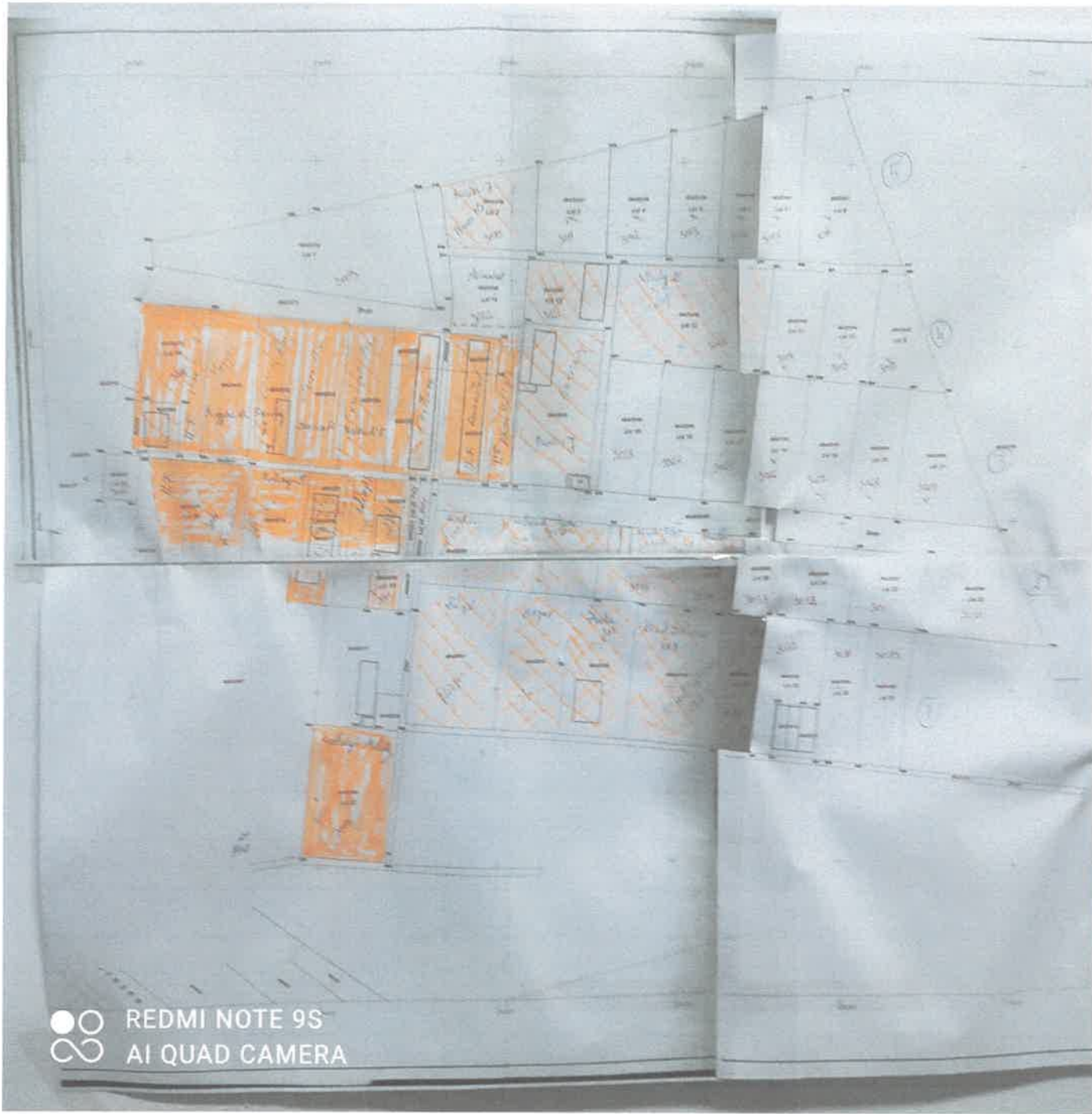
fără informații

Imprejurimi

fără informații

Harta





● ○ REDMI NOTE 9S
∞ AI QUAD CAMERA

