

Referat de aprobare Nr. 19274/21.09.2023
privind aprobarea majorării valorii de inventar a unor mijloace fixe, teren și construcții
Stația de epurare , aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public

Ing. Eugen KOVÁCS, Primar al Municipiului Carei,

Având în vedere

- Necesitatea unei mai bune administrări și evidențe a patrimoniului Municipiului Carei,

Văzând prevederile:

- O.G. nr 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare.
- O.M.F. nr 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare.
- În temeiul art.129 alin.2 lit.c, art. 139 alin.3 lit.g din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ,

Inițiez Proiectul de hotărâre privind aprobarea majorării valorii de inventar a unor mijloace fixe, teren și construcții Stația de epurare , aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public și propun Consiliului local aprobarea acestuia.

PRIMAR
ing. Eugen KOVÁCS



PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 271/21.09.2023

privind aprobarea majorării valorilor de inventar a unor mijloace fixe, teren și construcții Stația de epurare , aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public

Consiliul local al Municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință ordinară, la data de 26.09.2023.

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 19274/21.09.2023 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea majorării valorilor de inventar a unor mijloace fixe, teren și construcții Stația de epurare , aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public

Având în vedere :

Raportul de specialitate nr. 19287/21.09.2023 al Serviciului Patrimoniu Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol.

Raportul de evaluare a unor mijloace fixe, teren și construcții Stația de epurare , aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public, înscris în CF nr 110480 Carei, înregistrat la Primăria Carei nr 17522/30.08.2023,

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

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

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

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă valoarea cuprinsă în Raportul de evaluare a unor mijloace fixe, teren și construcții Stația de epurare , aparținând patrimoniului Municipiului Carei – domeniul public, înscris în CF nr 110480 Carei, înregistrat la Primăria Carei nr 17522/30.08.2023, conform Anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică:

Primarului Municipiului Carei

Serviciului Patrimoniu Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol

Serviciului Contabilitate Buget

Instituției Prefectului județului Satu Mare

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

INIȚIATOR:
PRIMAR

ing. E

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA
A MUNICIPIULUI CAREI
SERVICIU P.A.D.P.A

NR. 19284/21.09.2023

Raport
privind majorarea valorilor de inventar a mijloacelor fixe aparținând patrimoniului UAT
Municipiul Carei – Stația de epurare

În conformitate cu:

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

S-a efectuat reevaluarea patrimoniului unității – „Stația de epurare” din domeniul public prin Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Carei cu nr.17522/30.08.2023, de către evaluator autorizat Fogaș Emilian Horațiu, membru titular ANEVAR, autorizația nr.12609. Conform acestui Raport de evaluare, se majorează valoarea de inventar a mijloacelor fixe aparținând Stației de epurare din patrimoniul UAT Municipiul Carei domeniul public cu valoarea de **+40.596.894,87 RON** după cum urmează:

- Teren af. Stația de epurare – Val.inițială **74.950,59 RON** – Val.reev. **1.376.672,00 RON**
- Decantor primar cu pereți beton – Val.inițială **554.889,37 RON** – Val.reev. **4.226.630,00 RON**
- Decantor primar cu pereți beton – Val.inițială **0,00 RON** – Val.reev. **4.173.714,00 RON**
- Decantor secundar din beton prefabricat – Val.inițială **70.786,32 RON** –
Val.reev. **4.874.846,00 RON**
- Bazin de aerare namol – Val.inițială **498.612,30 RON** – Val.reev. **4.299.389,00 RON**
- Bazin mineralizare namol – Val.inițială **328.081,26 RON** – Val.reev. **3.413.053,00 RON**
- Bazin anoxic – Val.inițială **0,00 RON** – Val.reev. **3.379.981,00 RON**
- Bazin de aerare namol – Val.inițială **0,00 RON** – Val.reev. **4.345.690,00 RON**
- Bazin mineralizare namol – Val.inițială **0,00 RON** – Val.reev. **3.393.210,00 RON**
- Bazin de aerare namol – Val.inițială **0,00 RON** – Val.reev. **4.345.690,00 RON**
- Bazin mineralizare namol – Val.inițială **0,00 RON** – Val.reev. **3.432.897,00 RON**
- Platforma beton pentru instalația compactare și pretratare – Val.inițială **14.518,13 RON** –
Val.reev. **535.770,00 RON**
- Post de transformare tip P – Val.inițială **11.055,03 RON** – Val.reev. **57.930,00 RON**
- Clădire laborator și dispecerat tip P – Val.inițială **121.665,91 RON** –
Val.reev. **365.799,00 RON**
- Hala tehnologica tip P – Val.inițială **225.436,22 RON** – Val.reev. **164.776,00 RON**
- Deznisipator – Val.inițială **0,00 RON** – Val.reev. **77.603,00 RON**
- Sopron acoperire bazin de uscare namol tip P – Val.inițială **197.540,00 RON** –
Val.reev. **230.780,00 RON**

Propunem Consiliului Local al Municipiului Carei spre analiză și dezbatere oportunitatea de a lua act asupra noilor valori rezultate conform Raportului de evaluare (Anexa nr.1) atașat și posibilitatea de înregistrare a noilor valori în evidențele tehnico operative conform Anexei nr 2.

Anexăm Raportul de evaluare nr.17522/30.08.2023 (Anexa nr.1) a bunurilor care aparțin domeniul public al Municipiului Carei și Anexa nr.2.

Întocmit

Sef Serviciu Delegat

P A D P P A

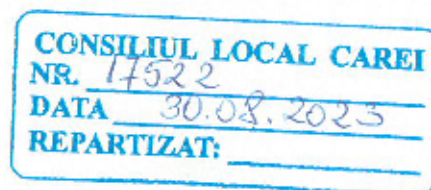
Péter Hadas

an

✓

Raport de evaluare

a proprietății imobiliare: teren + construcții, Carei, Jud. Satu Mare



Adresa: Mun. Carei, jud Satu Mare.

Client: UAT Municipiul Carei

Utilizator: UAT Municipiul Carei

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

Evaluator

Fogas Emilian Horațiu

Nr. Leg. 12609



Evaluator

Fogas Sergiu Ionel

Nr. Leg.



CUPRINS

Sinteza raportului	4
Certificare.....	7
Capitolul 1. Termeni de referință ai evaluării	8
1.1 Identificare și competența evaluatorului	8
1.2 Identificarea clientului și utilizatorului	8
1.3 Scopul evaluării.....	8
1.4 Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate.....	8
1.5 Tipul valorii. Data evaluării. Data inspecției. Data raportului.	9
1.6 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	10
1.7 Natura și sursa informațiilor utilizate.....	10
1.8 Ipoteze generale și ipoteze speciale.....	11
1.9 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	12
1.10 Declararea conformității cu SEV	13
1.11 Descrierea raportului	13
Capitolul 2. Prezentarea datelor	13
2.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	13
2.2 Descrierea situației juridice.....	14
2.3 Descrierea terenului	14
2.4 Descrierea Construcțiilor	15
2.5 Istoricul proprietății subiect	18
Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare	19
3.1 Definirea produsului imobiliar.....	19
3.2 Delimitarea pieței	20
3.3 Analiza cererii	20
3.4 Analiza ofertei.....	20
3.4 Echilibrul pieței.....	21

Capitolul 4. Cea mai bună utilizare.....	21
Capitolul 5. Evaluarea.....	21
5.1 Evaluarea terenului	21
5.2 Abordarea prin cost.....	23
5.3 Abordare prin venit	25
5.4 Abordarea prin piață.....	25
Capitolul 6.Reconcilierea valorilor din abordări - Concluziile evaluării.....	26
Anexe	27

Sinteza raportului

În conformitate cu datele înregistrate și analizate colectate de Evaluator, prezentul raport de evaluare, se adresează numai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, în calitate de destinatar; evaluarea s-a făcut în vederea informării clientului UAT Municipiul Carei; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț.

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea construcție industrială (stație de epurare a apelor uzate), din mun. Carei, între municipiul Carei și com. Căpleni, jud. Satu Mare.

Proprietatea a fost evaluată în condițiile ipotezelor și ipotezelor speciale prezentate în cadrul Termenilor de referință redactați, în forma lor finală, în cadrul Capitolului 1. În baza datelor, analizelor și calculelor prezentate în cadrul raportului de evaluare, la data de 17.08.2023.

Evaluarea s-a realizat cu scopul, desemnat de către utilizator de oferire de asistență clientului pentru înregistrarea în contabilitate a valorii juste pentru teren și construcții.

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

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

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

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

Următorul tabel prezintă valorile estimate prin abordarea prin cost pentru fiecare construcție:

EVALUARE CONSTRUCȚII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz pe plan de sit	Denumire	Anul PIF	Stare Fizica	Varsta Cronologică (ani)	Varsta Cronologică Ponderată (ani)	Suprafata construită desfasurată (mp)	Cost de nou construcție (lei)	Cost de nou construcție (EUR)	Depr. (uzura fizică) (%)	Deprecier funcțională (lei)	Depr. Externă (%)	Cost net construcție (lei)	Cost net construcție (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucran ramase de executat (lei)
1	c1	Decantor primar	1987	B	36	36	639	9.866.083	2.019.710	52.4	0	10	4.226.630	865.244	100,00	0
1	c1	Decantor primar	1987	B	36	36	631	9.742.564	1.994.424	52.4	0	10	4.173.714	854.411	100,00	0
3	c3	Decantor secundar	1987	B	36	36	737	11.379.190	2.329.463	52.4	0	10	4.874.846	997.942	100,00	0
4	c4	bazin aerare	1987	B	36	36	650	10.035.920	2.054.479	52.4	0	10	4.299.389	880.139	100,00	0
5	c5	bazin mineralizare	1987	B	36	36	516	7.966.978	1.630.940	52.4	0	10	3.413.053	698.695	100,00	0
6	c6	bazin anoxic	1987	B	36	36	511	7.889.779	1.615.136	52.4	0	10	3.379.981	691.924	100,00	0
7	c7	bazin aerare namol	1987	B	36	36	657	10.144.000	2.076.604	52.4	0	10	4.345.690	889.617	100,00	0
8	c8	bazin mineralizare namol	1987	B	36	36	513	7.920.659	1.621.458	52.4	0	10	3.393.210	694.632	100,00	0
9	c9	bazin aerare namol	1987	B	36	36	657	10.144.000	2.076.604	52.4	0	10	4.345.690	889.617	100,00	0
10	c10	bazin mineralizare namol	1987	B	36	36	519	8.013.298	1.640.422	52.4	0	10	3.432.897	702.757	100,00	0
11	c11	platforma beton pentru instalatie compactare si pretratare	1987	B	36	36	81	1.250.630	256.020	52.4	0	10	535.770	109.679	100,00	0
12	c12	Post de transformare TRAFU	1987	B	36	36	35	89.398	18.301	28	0	10	57.930	11.859	100,00	0
13	c13	cladire laborator si dispecerat	1987	B	36	36	109	645.148	132.070	37	0	10	365.799	74.884	100,00	0
14	c14	Hala tehnologica	1987	B	36	36	109	384.632	78.739	52.4	0	10	164.776	33.732	100,00	0

15	c15	deznisipator	198 7	B	36	36	33	181.147	37.083	52.4	0	10	77.603	15.886	100.00	0
16	c16	sopron	201 7	FB	6	6	410	272.789	55.843	6	0	10	230.780	47.244	100.00	0
		TOTAL CONSTRUC TII					6.807	95.926.21 6	19.637.29 2				41.317.75 6	8.458.26 0		0

Note

- Valorile din tabel nu contin TVA

- 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.

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

Subiect	VALOAREA DE PIAȚĂ (EURO)a proprietății	VALOAREA DE PIAȚĂ (LEI)a proprietății
Clădiri total	8 458 260	41 317 756
Teren	278 532	1 376 672
Total proprietate	8 736 792	42 694 428

Evaluator

Fogas Emilian Horațiu

Nr. Legea 100/1999
Fogas

Evaluator

Fogas Sergiu Ionel

Nr. Legea 100/1999
Fogas

Certificare

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

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

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

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

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

Evaluator

Fogas Emilian Horațiu

Nr. Leg. 12609



Evaluator

Fogas Sergiu Ionel

Nr. Leg.



Capitolul 1. Termeni de referință ai evaluării.

1.1 Identificare și competența evaluatorului.

Prezentul raport este realizat de către Fogaș Sergiu Ionel, membru titular, având numărul de legitimație 19113 și de Fogaș Emilian Horațiu având număr de legitimație 12609. Putem oferi o evaluare obiectivă și imparțială. Nu prezintă existența unui conflict de interese pentru noi.

1.2 Identificarea clientului și utilizatorului

Prezentul raport are drept client persoana juridică UAT Municipiul Carei, având adresa sediului în mun. Carei, str. 1 Decembrie 1918, nr 40, jud. Satu Mare, identificată cu C.I.F. 4481160.

Calitatea de utilizator desemnat îi revine exclusiv UAT Municipiul Carei

1.3 Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat cu scopul, desemnat de către utilizator de oferire de asistență clientului pentru înregistrarea în contabilitate a valorii juste pentru teren și construcții.

1.4 Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate.

Proprietatea imobiliară subiect este curte cu construcții (decantoare de apa uzată, deznisipator etc.), situat între municipiul Carei și comuna Căpleni, județul Satu Mare, în intravilan. Localizarea fiind în zona industrială periferică a municipiului, în partea de N, în imediata vecinătate se află terenuri agricole. Accesul se face direct de pe strada secundară(betonată) cu acces la Drum Comunal DC 49

Proprietatea (teren împrejmuit) are o suprafață de 23 211 m² și o suprafață construită desfășurată de 6 364 m² înregistrat în cartea funciară cu numărul 110480 Carei, și are număr cadastral 110480 Carei, iar clădirile au următoarele nr. cadastrale 110480 – C1 → C16, adică: 3 decantoare, 7 bazine, o platformă, un post de transformare a energiei electrice, o clădire administrativă, , o hală tehnologică, deznisipator, un șopron.

Imobilul evaluat se află în proprietatea în baza următoarelor documente:

Dobândirea:

Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărată, dobândită prin Lege, cota actuală 1/1. Dreptul de proprietate sunt înscrise în Act Normativ nr. 967, din 05/09/2002 emis de Guvernul

României; Act Administrativ nr. 16693, din 17/08/2023 emis de Primăria Carei; Act Administrativ nr. 13882, din 06/07/2023 emis de Primăria Carei; Act Administrativ nr. 16692, din 17/08/2023 emis de Primăria Carei; Act Administrativ nr. 13883, din 06/07/2023 emis de Primăria Carei; Act Administrativ nr. 16691, din 17/08/2023 emis de Primăria Carei; Act Administrativ nr. 16694, din 17/08/2023 emis de Primăria Carei; Act Administrativ nr. 13884, din 06/07/2023 emis de Primăria Carei; Act Administrativ nr. 37592, din 17/08/2023 emis de Primăria Carei; Act Administrativ nr. 205, din 17/07/2023 emis de Consiliul Local Carei.

Proprietatea se află în domeniul public al municipiului Carei.

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

Nu ne asumăm nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind actele de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

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

Tipul valorii în prezentul raport este estimat prin valoarea justă. Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, definiția valorii juste este următoarea „Astfel, valoarea „justă” este acea valoare dreaptă și echitabilă. Acest termen încorporează el însuși conceptul de compensație (despăgubire) adecvată, ceea ce corespunde cerințelor de dreptate și echitate. Astfel, valoarea „justă” este acea valoare dreaptă și echitabilă. Acest termen încorporează el însuși conceptul de compensație (despăgubire) adecvată, ceea ce corespunde cerințelor de dreptate și echitate”(SEV 104 Tipuri de valori)

Data inspecției

Inspecția proprietății imobiliare a fost efectuată de către Fogaș Sergiu Ionel, în data de 14.07.2023.

La momentul inspecției au fost identificate 18 construcții: 3 decantoare, 7 bazine, o platformă, un post de transformare a energiei electrice, o clădire administrativă, , o hală tehnologică, deznisipator, un șopron, un garaj și un atelier.

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

Data evaluării

Data evaluării este 14/07/2023; concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice. Cursul valutar valabil la această dată este 4.9426 RON/EURO.

Data raportului 07/08/2023.

1.6 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Au fost primite toate datele și documentele necesare procesului de evaluare: Extras de Carte Funciară(Extras CF), Plan de Amplasament și Delimitare a Imobilului.

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

Evaluatorul s-a consultat cu furnizorii de utilități din zonă pentru informații privind costurile pentru eventualele amenajări; Catalog 1. Clădiri din lucrarea Costuri de Reconstrucție- Costuri de Înlocuire, autor ing. Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL, București.2018- cu indicii de actualizare pe perioada 2023-2024.

1.7 Natura și sursa informațiilor utilizate

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

Informațiile de la proprietar sunt:

- Informații și date de identificare ale proprietății imobile evaluate (adresă, delimitare fizică etc.)
- Date despre dreptul de proprietate asupra proprietății imobile evaluate documente doveditoare a dreptului de proprietate (Extras de Carte Funciară)
- Istoricul proprietății: construcțiile edificate pe teren, au anul pif 1987

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

- Informații despre vecinătatea proprietății evaluate;

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

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

Evaluatorul a mai cules informații de la agenți economici din domeniul construcției în legătură oferte de preț pentru posibilele lucrări de amenajare al amplasamentului. A consultat Catalog l. Clădiri Rezidențiale din lucrarea Costuri de Reconstrucție- Costuri de Înlocuire, autor ing. Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL, București.2018- cu indicii de actualizare pe perioada 2023-2024.

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

- Date despre cerere și ofertă;
- Informații asupra prețurilor;
- Comparabile pentru a întocmi prezentul raport;
- Date despre costul de înlocuire net;
- Date despre proprietate(dreptul de proprietate, dimensiuni și caracteristici tehnice ale construcției).

1.8 Ipoteze generale și ipoteze speciale

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

Ipoteze generale:

- Pentru a se putea estima o valoare a proprietății subiect, s-au folosit cele mai relevante și probabile valori care ar putea conduce la o eventuală tranzacție;
- Aplicarea abordărilor în evaluare sunt rezonabile pentru a se duce la bun sfârșit evaluarea proprietății;
- În funcție de cunoștințele evaluatorului, s-au luat în considerare cei mai importanți factori de influență, în vederea stabilirii valorii estimate;

- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din planul de delimitare a imobilului oferit de către reprezentantul clientului; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații;
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;
- Se presupune că se elimină orice fel de problemă din punct de vedere a stării tehnice a clădirii în care se află depozitul, chiar dacă nu s-a efectuat nici un fel de investigație în legătură cu existența unei contaminații, sau cu starea tehnică;
- Se presupune că sunt respectate toate restricțiile urbanistice din zonă;
- Evaluatorul are întreaga responsabilitate pentru opiniile în prezentul raport;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Nu există drept de ipotecă asupra proprietății imobiliare.
- Evaluatorul alocă valorile de piață asupra componentelor proprietății imobiliare subiect. Pentru înregistrarea lor în contabilitate pe componente de active imobilizate
- valorile estimate pentru construcții, de către evaluatori, sunt asimilate, deoarece fiecare edificiu are specificații similare cu cele întâlnite în catalogul de cost.

Ipoteze speciale:

Nu este cazul

1.9 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

1.10 Declaraarea conformității cu SEV

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

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

1.11 Descrierea raportului

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

Capitolul 2. Prezentarea datelor

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

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



2.2 Descrierea situației juridice

Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărată, dobândită prin Lege, cota actuală 1/1. Dreptul de proprietate sunt înscrise în Act Normativ nr. 967, din 05/09/2002 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. 16693, din 17/08/2023 emis de Primăria Carei; Act Administrativ nr. 13882, din 06/07/2023 emis de Primăria Carei; Act Administrativ nr. 16692, din 17/08/2023 emis de Primăria Carei; Act Administrativ nr. 13883, din 06/07/2023 emis de Primăria Carei; Act Administrativ nr. 16691, din 17/08/2023 emis de Primăria Carei; Act Administrativ nr. 16694, din 17/08/2023 emis de Primăria Carei; Act Administrativ nr. 13884, din 06/07/2023 emis de Primăria Carei; Act Administrativ nr. 37592, din 17/08/2023 emis de Primăria Carei; Act Administrativ nr. 205, din 17/07/2023 emis de Consiliul Local Carei.

Proprietatea se află în domeniul public al municipiului Carei.

2.3 Descrierea terenului

Terenul evaluat are suprafața de 23 211 m², are formă neregulată, are deschidere la drumuri publice agricole. Terenul este împrejmuit, aflându-se edificate 18 construcții industriale și edilitare. Topografia terenului este plană.

Pe teren găsim următoarele utilități: apă (fântână forată) canal (groapă septică), Curent electric, gaze. Pe stradă există iluminat public.

2.4 Descrierea Construcțiilor

Construcțiile evaluate sunt reprezentate de 16 clădiri industriale utilizate pentru preluarea, înmagazinarea și desfacerea cerealelor. Suprafața construită este de 6364 m²(PADI).

În inspecției efectuate de evaluator s-a constatat că pe imobil sunt următoarele construcții:

- Decantor primar, având suprafață desfășurată de 639mp, edificat în 1987 și cu capacitatea de 2556 mc;

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

Alcătuirea constructivă:

- fundații din beton
- structura de rezistență de beton.

- Decantor primar, având suprafață desfășurată de 631mp, edificat în 1987 și cu capacitatea de 2524 mc;

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

Alcătuirea constructivă:

- fundații din beton
- structura de rezistență de beton.

- Decantor secundar, având suprafață desfășurată de 737mp, edificat în 1987 și cu capacitatea de 2948 mc;

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

Alcătuirea constructivă:

- fundații din beton
- structura de rezistență de beton.

- Bazin aerare, având suprafață desfășurată de 650mp, edificat în 1987 și cu capacitatea de 2600 mc;

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

Alcătuirea constructivă:

- fundații din beton
- structura de rezistență de beton.

- Bazin de mineralizare, având suprafață desfășurată de 516mp, edificat în 1987 și cu capacitatea de 2064 mc;

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

Alcătuirea constructivă:

- fundații din beton
- structura de rezistență de beton.

- Bazin anoxic, având suprafață desfășurată de 511mp, edificat în 1987 și cu capacitatea de 2044 mc;

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

Alcătuirea constructivă:

- fundații din beton
- structura de rezistență de beton.

- Bazin aerare nămol, având suprafață desfășurată de 657mp, edificat în 1987 și cu capacitatea de 2628 mc;

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

Alcătuirea constructivă:

- fundații din beton
- structura de rezistență de beton.

- Bazin de mineralizare nămol, având suprafață desfășurată de 513mp, edificat în 1987 și cu capacitatea de 2052 mc;

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

Alcătuirea constructivă:

- fundații din beton
- structura de rezistență de beton.

- Bazin aerare nămol, având suprafață desfășurată de 657mp, edificat în 1987 și cu capacitatea de 2628 mc;

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

Alcătuirea constructivă:

- fundații din beton
- structura de rezistență de beton.

- Bazin de mineralizare nămol, având suprafață desfășurată de 519mp, edificat în 1987 și cu capacitatea de 2076 mc;

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

Alcătuirea constructivă:

- fundații din beton
- structura de rezistență de beton.

- Platforma beton pentru instalatie compactare si pretratare, având suprafață desfășurată de 81mp, edificat în 1987 și cu capacitatea de 324 mc;

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

Alcătuirea constructivă:

- fundații din beton
- structura de rezistență de beton.

- Post transformare TRAFU cu suprafață desfășurată de 35 mp, edificat în 1987

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

Alcătuirea constructivă:

- fundații din beton
- structura de rezistență pe stâlpi de beton și închideri din BCA
- acoperiș de tip șarpantă cu învelitoare din țiglă profilată ceramică
- tencuieli tip strop cu ciment alb

Instalații si utilități:

- curent electric: bransament la rețeaua orașului 220V și 330V

- Clădire laborator și dispecerat cu suprafață desfășurată de 109 mp, edificat în 1987

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

Alcătuirea constructivă:

- Fundatie beton simplu
- Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei..
- acoperiș – Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanta din lemn ecarisat; jgheaburi si burlane din tabla zincata
- Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie PVC cu geam termopan si parchet lamina, faianta la baie si laborator, fatade tencuite (tencuieli tip strop)

Instalații si utilități:

- Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi
- Instalatie de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din bimetel de tip Siral
- Instalații sanitare Lavoar + WC (obisnuite)

- Hală tehnologică cu suprafață desfășurată de 109 mp, edificat în 1987

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

Alcătuirea constructivă:

Structura din profile metalice laminate care sustin pereti din izopan de 6 cm grosime si panouri de geam termopan pe profile PVC. Pardoseala e din beton

Instalații si utilități:

- curent electric: bransament la rețeaua orașului 220V și 330V
- Deznisipator cu suprafață desfășurată de 33 mp, edificat în 1987

Alcătuirea constructivă:

Camin de apa + capac carosabil H=2 m (inclusiv sapatura si umplutura de pamant); la fundul sapaturii este realizata o placa din beton simplu pe care se executa zidarie de caramida plina de 24 cm grosime care se tencuieste; in zidarie se fixeaza trepte din otel beton; la partea superioara exista o rama din beton ce va sustine capacul carosabil

Instalații si utilități:

- curent electric: bransament la rețeaua orașului 220V și 330V
- Șopron cu suprafață desfășurată de 410 mp, edificat în 2017

Alcătuirea constructivă:

Sopron cu stalpi din teava neagra vopsita fixati pe fundatii izolate si invelitoare din tablă cutată pe ferme metalice vopsite, H = 4 m, pardoseala din beton pe balast cilindrat

Alte informații: În urma inspecției s-a constatat că starea în care se aflau elementele construcțiilor este apreciată ca fiind bună.

Informațiile prezentate mai sus, sunt pe baza inspecției făcute de către evaluator și conform declarației persoanei care a însoțit evaluatorul la momentul inspecției și a PADI pus la dispoziție.

2.5 Istoricul proprietății subiect

Evaluatorului i se aduce la cunoștință informații despre istoricul proprietății cu privire la faptul că edificiile au fost modernizate în anul 2008 cu ajutorul fondurilor europene.

Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare

Carei este un orașel situat în nord-vestul României și face parte din județul Satu Mare. Acesta are o populație de aproximativ 20.000 de locuitori și se bucură de un patrimoniu istoric bogat, cu un castel și alte obiective turistice. De asemenea, are un strand termal, ceea ce poate atrage turiști și investitori în domeniul turismului.

În ceea ce privește piața imobiliară din Carei, aceasta poate fi caracterizată astfel:

Oferta imobiliară: Carei oferă o gamă variată de proprietăți imobiliare, inclusiv apartamente, case și terenuri. Având în vedere dimensiunea relativ mică a orașului, oferta poate fi mai restrânsă în comparație cu orașele mai mari, dar există opțiuni disponibile pentru cumpărători.

Prețuri: Prețurile proprietăților imobiliare din Carei sunt, în general, mai accesibile decât cele din orașele mari din țară. Cu toate acestea, prețurile pot varia în funcție de localizare, dimensiunea și dotările proprietăților.

Atracții turistice: Prezența unui castel și a unui strand termal poate influența cererea de proprietăți în zonă. Turiștii și investitorii în turism ar putea fi atrași de posibilitatea de a achiziționa proprietăți pentru închiriere pe termen scurt sau alte investiții legate de turism.

Industria agricolă: Fiind într-o zonă cunoscută pentru agricultură, industria agricolă poate influența cererea de proprietăți în diferite moduri. Lucrătorii din agricultură și investitorii pot fi atrași de achiziționarea proprietăților pentru a fi mai aproape de locul de muncă sau pentru a dezvolta afaceri agricole.

Demografie: Structura demografică a populației din Carei poate afecta cererea de proprietăți. Dacă orașul atrage tineri familii sau persoane în vârstă în căutarea unui mediu mai liniștit, cererea pentru diferite tipuri de proprietăți poate varia.

3.1 Definirea produsului imobiliar

Imobilele subiect sunt construcții industrial-agricole pe care au fost edificate trei construcții industriale, localizat în zona de NV, zonă industrială al municipiului Carei, județul Satu Mare, având suprafața terenului de 15995 m² și o suprafață construită desfășurată de 2308 m². Imobilul se află la 2,5 km de centrul municipiului.

3.2 Delimitarea pieței

Piața specifică, analizată de evaluator, este delimitată de proprietățile industriale aflate în municipiul Carei. Se vor analiza oferte și tranzacții ale imobilelor industriale. Posibili utilizatori ai acestor proprietăți sunt potențiali investitori din țară, străini sau locali.

3.3 Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate pentru care există dorința de cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze în funcție de schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. La data evaluării cererea de spații de acest tip este aproape inexistentă, practic fiind imposibile previziuni asupra cererii viitoare.

3.4 Analiza ofertei

Oferta pentru vânzări nu este competitivă pe piața din Carei pentru aceste tipuri de proprietăți.

Oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

În Carei spațiile industriale se găsesc în periferia din partea de N-E-SE. Acestea sunt ocupate atât de mari companii industriale/agricole (Continental, Ardealul/Gară, Alcedo), cât și de mici întreprinzători cu companii mici, locale. Nu există parcuri industriale bine delimitate, deoarece unele au rămas dinainte de anul 1989, iar altele s-au dezvoltat după anii 2000.

Prețurile terenurilor aflate în vecinătatea Continental sunt duble față de cele din zona Gării. Iar cele din vecinătatea terenului subiect sunt clasate în media acestor două poluri, informații primite în urma interviuării localnicilor, a agenților imobiliari, unor agenți economici din Carei. Ceea ce duce la o ofertă cu prețuri mai ridicate în zona industrială unde se găsește Continental.

Existența ofertei la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică raritatea acestui tip de proprietate. Oferta de vânzare a unor construcții similare este aproape inexistentă, deoarece aceste imobile sunt rare

3.4 Echilibrul pieței

Nu se poate oferi o valoare procentuală, dar din câte s-a observat în analiza cererii și a ofertei că piața este o piață inactivă în care nivelul cererii este mai considerabil mic din motive economice, decât nivelul ofertei, ceea ce duce la prețuri mai mici pentru ofertanți. Puterea de cumpărare nu este cea mai performantă, și nu acoperă o bună parte din oferta regăsită, de evaluator, pe piață. Piața la acest tip de proprietăți nu este în echilibru fiind dominantă oferta și regresivă cererea.

Capitolul 4. Cea mai bună utilizare

Conform practicii de evaluări, valoarea de piață este în funcție de cea mai bună utilizare. Acest criteriu este îndeplinit doar dacă sunt îndeplinite următoarele criterii este posibilă fizic, legal permisiv, fezabil financiar și maxim productivă. Valoarea de piață a unui activ reflectă întotdeauna cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare poate fi utilizarea curentă a imobilului sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar putea intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Având în vedere că nu a fost pus la dispoziția Evaluatorului un certificat de urbanism, sau un plan urbanistic general recent care să redea reglementările zonale, Evaluatorul nu este în măsură să aprecieze dacă utilizarea curentă este conformă cu reglementările urbanistice actuale, dar în zona în care se află subiectul raportului este preponderent industrială, iar utilizarea curentă a proprietății este tot industrială

În concluzie evaluarea se face în ipoteza utilizării industriale

Capitolul 5. Evaluarea

5.1 Evaluarea terenului

Terenul evaluat are suprafață de 23211 m². Aceasta este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media, online, sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea pe metru pătrat rezultată în urma analizării ofertelor cu terenuri libere în zonă.

Toate comparabilele au fost ajustate, una cu 10%, deoarece evaluatorul a intervievat ofertanții iar aceștia au oferit această marjă de negociere. Procentele sunt obținute în urma raportului dintre primul preț și prețul negociat.

Calculul valorii terenului este prezentat în anexe (Eroare! Fără sursă de referință.)

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

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

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

Condițiile pieței (data evaluării) - toate comparabilele sunt valabile pentru luna august 2023

Localizare: Localizarea comparabilei B a fost ajustată cu un procent de -2%, deoarece str. Mihai Viteazu este ușor mai atractivă.

Suprafața totală teren (m²): suprafețele sunt aproximativ similare. Nu necesită ajustări

Deschidere, Formă teren (m): Comparabilele A a fost ajustată cu un procent de -10 % deoarece raportul laturilor cu deschiderea este considerabil mai mare față de restul comparabilelor și față de subiect.

Utilități: Comparabilele nu au fost ajustate deoarece au similarități cu imobilul subiect.

Având în vedere cele de mai sus valoarea terenului obținută prin această abordare este de 12 euro/mp respectiv 27500 euro adică 1 376 700 lei. Grila de comparație este prezentată în Anexa

5.2 Abordarea prin cost

Evaluare teren

Terenul a fost evaluat în capitolul anterior, iar valoarea acestuia este estimată la 278500 euro, adică 1 376 700 lei.

Evaluarea construcției

Având în vedere caracteristicile imobilului analizat, evaluarea s-a realizat pe baza "Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire - autor Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL, București.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

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

Determinarea costului de înlocuire

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

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

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

- cercetarea obiectivului la fata locului și stabilirea stării tehnice a imobilului și a subansamblelor componente;
- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de înlocuire net, pe total și pe categorii de lucrări;

Descrierea elementelor constructive este detaliată în tabelele din anexa 5.

Estimarea deprecierii cumulate

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

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

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

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

- Au fost estimate mai multe valori procentuale în ceea ce privește deprecierea fizică a construcțiilor. Procentele au fost estimate pe baza normativului de estimare a depreciierilor fizice și a raportului dintre vârsta efectivă și cea ponderată. Aceste valori sunt prezentate în tabelul care prezintă toate construcțiile evaluate, prezentat în anexe

- **Neadekvare funcțională** – este data de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte – neadekvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadekvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou, dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus).

- **Deprecierea externă** – se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, amplasarea în zona, urbanismul, finanțarea, etc.

- există date cu privire la evoluția cererii sau al altor elemente externe care ar putea influența valoarea, necesita depreciere externă de 10% deoarece din punct de vedere al

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

Concluziile abordării prin cost

Subiect	VALOAREA DE PIAȚĂ (EURO) ^a proprietății	VALOAREA DE PIAȚĂ (LEI) ^a proprietății
Clădiri total	8 458 260	41 317 756
Teren	278 532	1 376 672
Total proprietate	8 736 792	42 694 428

5.3 Abordare prin venit

Utilizarea abordării prin venit nu a putut fi dusă la bun sfârșit, scopul prezentei evaluări este cel de a oferi valori elementelor imobil teren și imobil construcții pentru înregistrarea acestora în conturile de contabilitate. Iar în urma demersului de colectarea informațiilor nu a găsit informații suficiente și adecvate pentru utilizarea acestei abordări.

5.4 Abordarea prin piață

Utilizarea abordării prin piață (comparație) nu a putut fi dusă la bun sfârșit, scopul prezentei evaluări este cel de a oferi valori elementelor imobil teren și imobil construcții pentru înregistrarea acestora în conturile de contabilitate. Iar în urma demersului de colectarea informațiilor nu a găsit informații suficiente și adecvate pentru utilizarea acestei abordări.

Capitolul 6.Reconcilierea valorilor din abordări - Concluziile evaluării

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

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

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

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

In opinia evaluatorului, valoarea de piață pentru proprietatea evaluata este cea estimata prin abordarea prin cost

Subiect	VALOAREA DE PIAȚĂ (EURO)a proprietății	VALOAREA DE PIAȚĂ (LEI)a proprietății
Clădiri total	8 458 260	41 317 756
Teren	278 532	1 376 672
Total proprietate	8 736 792	42 694 428

Evaluator

Fogas Emilian Horațiu

Nr. Leg. 12609/



Evaluator

Fogas Sergiu Ionel

Nr. Leg. 19113/



Anexe

Anexa 1: Documente de proprietate

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 110480 Carei

Nr. cerere	28735
Ziua	18
Luna	08
Anul	2023

Cod verificare
100153369260



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2149 N Carei
Nr. cadastral vechi:5011

Adresa: Loc. Carei, Str Caplenilor, Jud. Satu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	110480	23.211	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	110480-C1	Loc. Carei, Str Caplenilor, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; An construire:1987; S. construita la sol:639 mp; S. construita desfasurata:639 mp; Decantor primar cu pereti beton
A1.2	110480-C2	Loc. Carei, Str Caplenilor, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; An construire:1987; S. construita la sol:631 mp; S. construita desfasurata:631 mp; Decantor primar cu pereti beton
A1.3	110480-C3	Loc. Carei, Str Caplenilor, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; An construire:1987; S. construita la sol:737 mp; S. construita desfasurata:737 mp; Decantor secundar din beton prefabricat
A1.4	110480-C4	Loc. Carei, Str Caplenilor, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; An construire:1987; S. construita la sol:650 mp; S. construita desfasurata:650 mp; Bazin de aerare namol
A1.5	110480-C5	Loc. Carei, Str Caplenilor, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; An construire:1987; S. construita la sol:516 mp; S. construita desfasurata:516 mp; Bazin mineralizare namol
A1.6	110480-C6	Loc. Carei, Str Caplenilor, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; An construire:1987; S. construita la sol:511 mp; S. construita desfasurata:511 mp; Bazin anoxic
A1.7	110480-C7	Loc. Carei, Str Caplenilor, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; An construire:1987; S. construita la sol:657 mp; S. construita desfasurata:657 mp; Bazin de aerare namol
A1.8	110480-C8	Loc. Carei, Str Caplenilor, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; An construire:1987; S. construita la sol:513 mp; S. construita desfasurata:513 mp; Bazin mineralizare namol
A1.9	110480-C9	Loc. Carei, Str Caplenilor, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; An construire:1987; S. construita la sol:657 mp; S. construita desfasurata:657 mp; Bazin de aerare namol
A1.10	110480-C10	Loc. Carei, Str Caplenilor, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; An construire:1987; S. construita la sol:519 mp; S. construita desfasurata:519 mp; Bazin mineralizare namol
A1.11	110480-C11	Loc. Carei, Str Caplenilor, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; An construire:1987; S. construita la sol:81 mp; S. construita desfasurata:81 mp; Platforma beton pentru instalatia compactare si pretratare
A1.12	110480-C12	Loc. Carei, Str Caplenilor, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; An construire:1987; S. construita la sol:35 mp; S. construita desfasurata:35 mp; Post de transformare tip P
A1.13	110480-C13	Loc. Carei, Str Caplenilor, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; An construire:1987; S. construita la sol:109 mp; S. construita desfasurata:109 mp; Cladire laborator si dispecerat tip P
A1.14	110480-C14	Loc. Carei, Str Caplenilor, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; An construire:1987; S. construita la sol:109 mp; S. construita desfasurata:109 mp; Hala tehnologica tip P
A1.15	110480-C15	Loc. Carei, Str Caplenilor, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; An construire:1987; S. construita la sol:33 mp; S. construita desfasurata:33 mp; Deznisipator
A1.16	110480-C16	Loc. Carei, Str Caplenilor, Jud. Satu Mare	Nr. niveluri:1; An construire:2017; S. construita la sol:410 mp; S. construita desfasurata:410 mp; Sopron acoperire bazin de uscare namol tip P

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
28735 / 18/08/2023	

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Normativ nr. 967, din 05/09/2002 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. 16693, din 17/08/2023 emis de Primaria Carei; Act Administrativ nr. 13882, din 06/07/2023 emis de Primaria Carei; Act Administrativ nr. 16692, din 17/08/2023 emis de Primaria Carei; Act Administrativ nr. 13883, din 06/07/2023 emis de Primaria Carei; Act Administrativ nr. 16691, din 17/08/2023 emis de Primaria Carei; Act Administrativ nr. 16694, din 17/08/2023 emis de Primaria Carei; Act Administrativ nr. 13884, din 06/07/2023 emis de Primaria Carei; Act Administrativ nr. 37592, din 17/08/2023 emis de Primaria Carei; Act Administrativ nr. 205, din 17/07/2023 emis de Consiliul Local Carei;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE în seria rang înch. nr. 7159/2006, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CAREI , CIF:4481160, Domeniul public	A1, A1.1, A1.3, A1.4, A1.5
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CAREI , CIF:4481160, Domeniul public	A1.2, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE construcție proprie, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CAREI , CIF:4481160, Domeniul public	A1.16

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

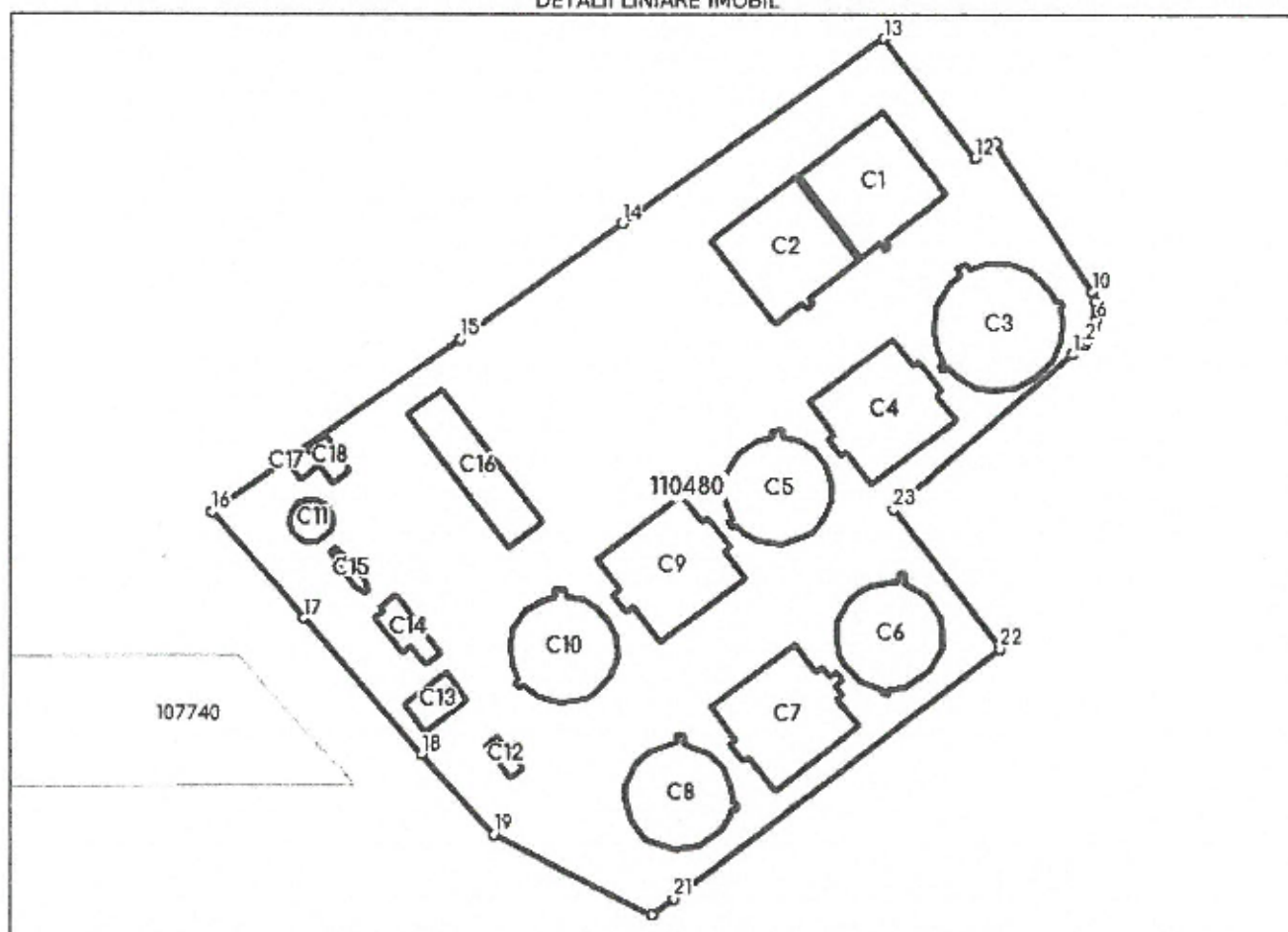
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
110480	23.211	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	23.211	-	274	274	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	110480-C1	construcții industriale și edilitare	639	Cu acte	An construire:1987; S. construita la sol:639 mp; S. construita desfasurata:639 mp; Decantor primar cu pereti beton
A1.2	110480-C2	construcții industriale și edilitare	631	Cu acte	An construire:1987; S. construita la sol:631 mp; S. construita desfasurata:631 mp; Decantor primar cu pereti beton
A1.3	110480-C3	construcții industriale și edilitare	737	Cu acte	An construire:1987; S. construita la sol:737 mp; S. construita desfasurata:737 mp; Decantor secundar din beton prefabricat
A1.4	110480-C4	construcții industriale și edilitare	650	Cu acte	An construire:1987; S. construita la sol:650 mp; S. construita desfasurata:650 mp; Bazin de aerare namol
A1.5	110480-C5	construcții industriale și edilitare	516	Cu acte	An construire:1987; S. construita la sol:516 mp; S. construita desfasurata:516 mp; Bazin mineralizare namol
A1.6	110480-C6	construcții industriale și edilitare	511	Cu acte	An construire:1987; S. construita la sol:511 mp; S. construita desfasurata:511 mp; Bazin anoxic

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.7	110480-C7	construcții industriale și edilitare	657	Cu acte	An construire:1987; S. construita la sol:657 mp; S. construita desfasurata:657 mp; Bazin de aerare namol
A1.8	110480-C8	construcții industriale și edilitare	513	Cu acte	An construire:1987; S. construita la sol:513 mp; S. construita desfasurata:513 mp; Bazin mineralizare namol
A1.9	110480-C9	construcții industriale și edilitare	657	Cu acte	An construire:1987; S. construita la sol:657 mp; S. construita desfasurata:657 mp; Bazin de aerare namol
A1.10	110480-C10	construcții industriale și edilitare	519	Cu acte	An construire:1987; S. construita la sol:519 mp; S. construita desfasurata:519 mp; Bazin mineralizare namol
A1.11	110480-C11	construcții industriale și edilitare	81	Cu acte	An construire:1987; S. construita la sol:81 mp; S. construita desfasurata:81 mp; Platforma beton pentru instalatia compactare și pretratare
A1.12	110480-C12	construcții industriale și edilitare	35	Cu acte	An construire:1987; S. construita la sol:35 mp; S. construita desfasurata:35 mp; Post de transformare tip P
A1.13	110480-C13	construcții industriale și edilitare	109	Cu acte	An construire:1987; S. construita la sol:109 mp; S. construita desfasurata:109 mp; Cladire laborator și dispecerat tip P
A1.14	110480-C14	construcții industriale și edilitare	109	Cu acte	An construire:1987; S. construita la sol:109 mp; S. construita desfasurata:109 mp; Hala tehnologica tip P
A1.15	110480-C15	construcții industriale și edilitare	33	Cu acte	An construire:1987; S. construita la sol:33 mp; S. construita desfasurata:33 mp; Deznisipator
A1.16	110480-C16	construcții industriale și edilitare	410	Cu acte	An construire:2017; S. construita la sol:410 mp; S. construita desfasurata:410 mp; Sopron acoperire bazin de uscare namol tip P
A1.17	110480-C17	construcții industriale și edilitare	31	Fara acte	S. construita la sol:31 mp; S. construita desfasurata:31 mp; Atelier tip P
A1.18	110480-C18	construcții industriale și edilitare	55	Fara acte	S. construita la sol:55 mp; S. construita desfasurata:55 mp; Garaj tip P

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.813
3	4	1.285
5	6	2.018
7	8	1.027
9	10	2.37
11	12	6.214
13	14	76.273
15	16	72.295
17	18	43.226
19	20	42.614
21	22	98.356
23	1	56.685

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	1.291
4	5	2.014
6	7	1.902
8	9	1.533
10	11	42.69
12	13	36.162
14	15	47.67
16	17	33.686
18	19	25.851
20	21	6.289
22	23	42.129

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251M, 261, 263.

Data soluționării,

28-08-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

COSMIN TIBERIU JUNJAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Anexa 2: Poze cu proprietatea subiect.

C1 DECANTOR PRIMAR



C2 DECANTOR PRIMAR



C3 DECANTOR SECUNDAR





C4 BAZIN DE AERARE NAMOL



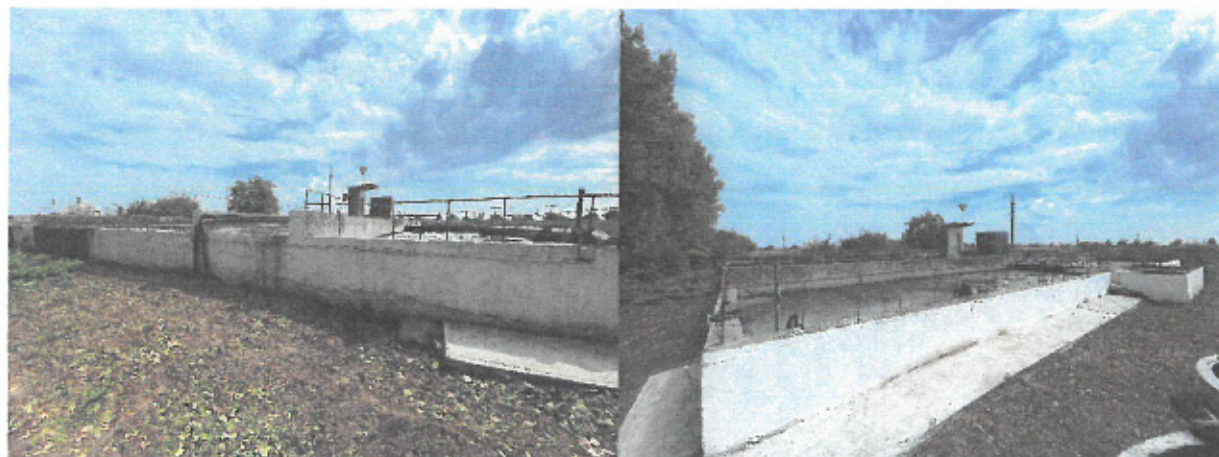
C5 BAZIN DE MINERALIZARE NAMOL



C6 BAZIN ANOXIC



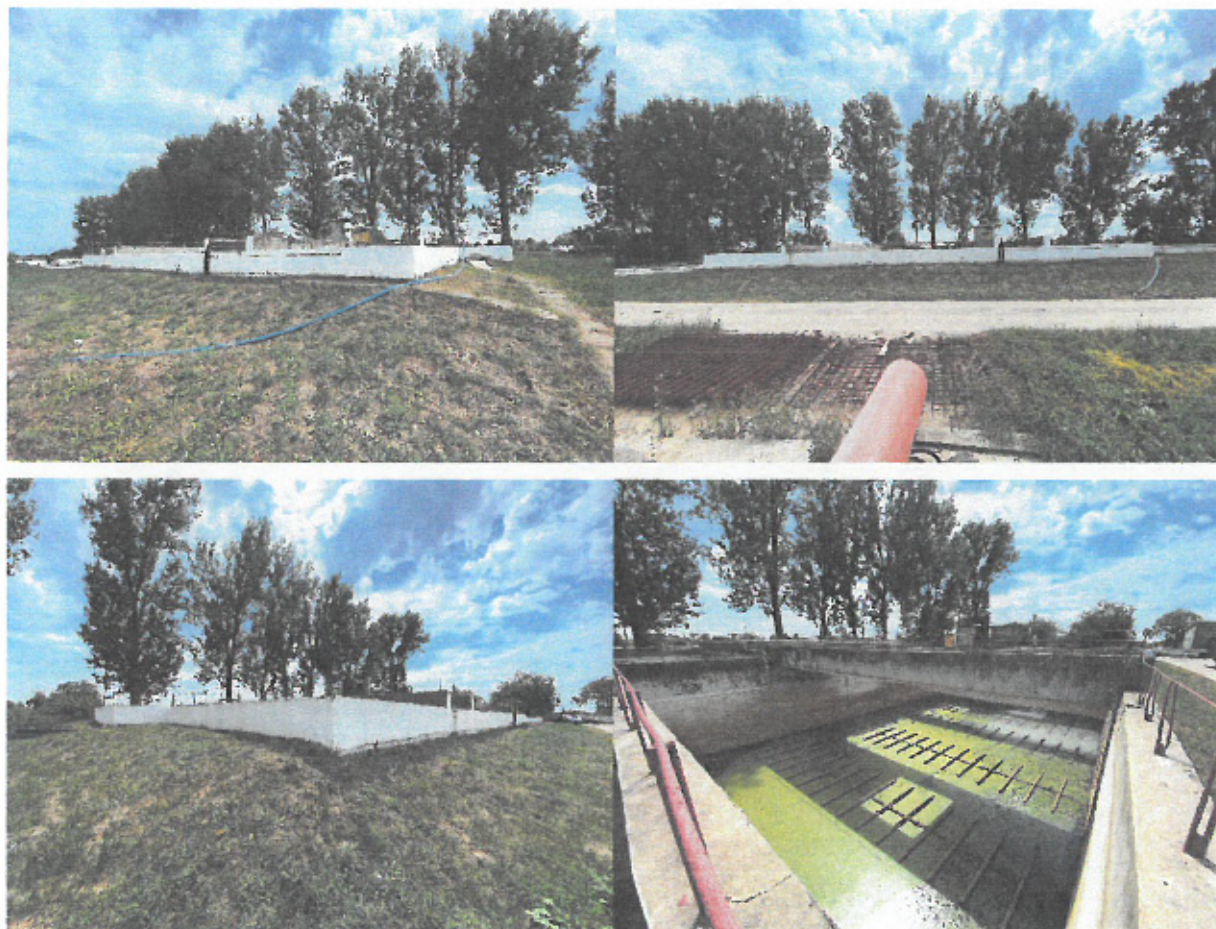
C7 BAZIN DE AERARE NAMOL



C8 BAZIN DE MINERALIZARE NAMOL



C9 BAZIN DE AERARE NAMOL



C10 BAZIN MINERALIZARE NAMOL



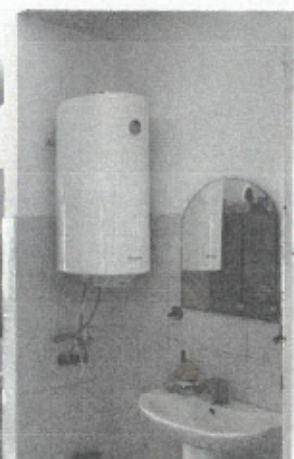
C 11 PLATFORMA BETON PENTRU INSTALATIA DE COMPACTARE SI PRETRATARE



C12 POST DE TRANSFORMARE



C13 LABORATOR SI DISPECERAT



C14 HALA TEHNOLOGICA



C 15 DEZNISIPATOR



C16 SOPRON





**Anexa 3: tabel centralizator pentru calcularea
costurilor de înlocuire împreună cu fișele de cost**

RAPORT DE EVALUARE nr. 497

Beneficiar raport: UAT MUNICIPIU CAREI Destinator: UAT Municipiu Carei
 Proprietate Evaluata: Statie de epurare
 SATU-MARE, CAREI, Carei, jud Satu Mare

Data evaluarii: 17.08.2023 / Curs la data evaluarii: 4,885 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

EVALUARE CONSTRUCTIIL - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. de plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1	c1	Decantor primar	1987	B	36	36	639	9.866.083	2.019.710	52,4	0	10	4.226.630	865.244	100,00	0
1	c1	Decantor primar	1987	B	36	36	631	9.742.564	1.994.424	52,4	0	10	4.173.714	854.411	100,00	0
3	c3	Decantor secundar	1987	B	36	36	737	11.379.190	2.329.463	52,4	0	10	4.874.846	997.942	100,00	0
4	c4	bazin aerare	1987	B	36	36	650	10.035.920	2.054.479	52,4	0	10	4.299.389	880.139	100,00	0
5	c5	bazin mineralizare	1987	B	36	36	516	7.966.978	1.630.940	52,4	0	10	3.413.053	688.695	100,00	0
6	c6	bazin anoxic	1987	B	36	36	511	7.889.779	1.615.136	52,4	0	10	3.379.981	691.924	100,00	0
7	c7	bazin aerare namol	1987	B	36	36	657	10.144.000	2.076.604	52,4	0	10	4.345.690	889.617	100,00	0
8	c8	bazin mineralizare namol	1987	B	36	36	513	7.920.659	1.621.458	52,4	0	10	3.393.210	694.632	100,00	0
9	c9	bazin aerare namol	1987	B	36	36	657	10.144.000	2.076.604	52,4	0	10	4.345.690	889.617	100,00	0
10	c10	bazin mineralizare namol	1987	B	36	36	519	8.013.298	1.640.422	52,4	0	10	3.432.897	702.757	100,00	0
11	c11	platforma beton pentru instalatie compactare si pretratare	1987	B	36	36	81	1.250.630	256.020	52,4	0	10	535.770	109.679	100,00	0
12	c12	Post de transformare TRAF0	1987	B	36	36	35	89.398	18.301	28	0	10	57.930	11.859	100,00	0
13	c13	cladire laborator si dispecerat	1987	B	36	36	109	645.148	132.070	37	0	10	365.799	74.884	100,00	0
14	c14	Hala tehnologica	1987	B	36	36	109	384.632	78.739	52,4	0	10	164.776	33.732	100,00	0
15	c15	deznisipator	1987	B	36	36	33	181.147	37.083	52,4	0	10	77.603	15.886	100,00	0
16	c16	sopron	2017	FB	6	6	410	272.789	55.843	6	0	10	230.780	47.244	100,00	0

TOTAL CONSTRUCTII	6.807	95.926.216	19.637.292	41.317.756	8.468.280	0
-------------------	-------	------------	------------	------------	-----------	---

- Valoarea 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.

FISA NR. 1 - Decantor primar

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
14	DECANTOR	Decantor ape uzate cu structura din beton armat, cu peretii exteriori hidroizolati. In interiorul cuvei de beton exista un perete de beton intermediar, cu H=40 cm, ce acopera caminul decantor. Costul cuprinde si tuburile din PVC, chepengul si conductele de evacuare a apelor uzate.		mc	B	2556	3.859,97	9.866.083,32	100,00	9.866.083	0	2	199
TOTAL FISA								9.866.083		9.866.083	0		



FISA NR. 1 - Decantor primar

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
15	DECANTOR	Decantor ape uzate cu structura din beton armat, cu peretii exteriori hidroizolati. In interiorul cuvei de beton exista un perete de beton intermediar, cu H=40 cm, ce acopera caminul decantor. Costul cuprinde si tuburile din PVC, chepengul si conductele de evacuare a apelor uzate.		mc	B	2524	3.859,97	9.742.564,28	100,00	9.742.564	0	2	199
TOTAL FISA								9.742.564		9.742.564	0		



FISA NR. 3 - Decantor secundar

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
16	DECANTOR	Decantor ape uzate cu structura din beton armat, cu peretii exteriori hidroizolati. In interiorul cuvei de beton exista un perete de beton intermediar, cu H=40 cm, ce acopera caminul decantor. Costul cuprinde si tuburile din PVC, chepengul si conductele de evacuare a apelor uzate.		mc	B	2948	3.859,97	11.379.191,56	100,00	11.379.192	0	2	199
TOTAL FISA								11.379.192		11.379.192	0		



FISA NR. 4 - bazin aerare

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
17	DECANTOR	Decantor ape uzate cu structura din beton armat, cu peretii exteriori hidroizolati. In interiorul cuvei de beton exista un perete de beton intermediar, cu H=40 cm, ce acopera caminul decantor. Costul cuprinde si tuburile din PVC, chepengul si conductele de evacuare a apelor uzate.		mc	B	2600	3.859,97	10.035.922,00	100,00	10.035.922	0	2	199
TOTAL FISA								10.035.922		10.035.922	0		



FISA NR. 5 - bazin mineralizare

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
18	DECANTOR	Decantor ape uzate cu structura din beton armat, cu peretii exteriori hidroizolati. In interiorul cuvei de beton exista un perete de beton intermediar, cu H=40 cm, ce acopera caminul decantor. Costul cuprinde si tuburile din PVC, chepengul si conductele de evacuare a apelor uzate.		mc	B	2064	3.859,97	7.966.978,08	100,00	7.966.978	0	2	199
								7.966.978		7.966.978	0		
TOTAL FISA													



FISA NR. 6 - bazin anoxic

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
19	DECANTOR	Decantor ape uzate cu structura din beton armat, cu peretii exteriori hidroizolati. In interiorul cuvei de beton exista un perete de beton intermediar, cu H=40 cm, ce acopera caminul decantor. Costul cuprinde si tuburile din PVC, chepengul si conductele de evacuare a apelor uzate.		mc	B	2044	3.859,97	7.889.778,68	100,00	7.889.779	0	2	199
								7.889.779		7.889.779	0		
TOTAL FISA													



FISA NR. 7 - bazin aerare namol

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
20	DECANTOR	Decantor ape uzate cu structura din beton armat, cu peretii exteriori hidroizolati. In interiorul cuvei de beton exista un perete de beton intermediar, cu H=40 cm, ce acopera caminul decantor. Costul cuprinde si tuburile din PVC, chepengul si conductele de evacuare a apelor uzate.		mc	B	2628	3.859,97	10.144.001,16	100,00	10.144.001	0	2	199
TOTAL FISA								10.144.001		10.144.001	0		



FISA NR. 8 - bazin mineralizare namol

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
21	DECANTOR	Decantor ape uzate cu structura din beton armat, cu peretii exteriori hidroizolati. In interiorul cuvei de beton exista un perete de beton intermediar, cu H=40 cm, ce acopera caminul decantor. Costul cuprinde si tuburile din PVC, chepengul si conductele de evacuare a apelor uzate.		mc	B	2052	3.859,97	7.920.658,44	100,00	7.920.658	0	2	199
TOTAL FISA								7.920.658		7.920.658	0		



FISA NR. 9 - bazin aerare namol

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
22	DECANTOR	Decantor ape uzate cu structura din beton armat, cu peretii exteriori hidroizolati. In interiorul cuvei de beton exista un perete de beton intermediar, cu H=40 cm, ce acopera caminul decantor. Costul cuprinde si tuburile din PVC, chepengul si conductele de evacuare a apelor uzate.		mc	B	2628	3.859,97	10.144.001,16	100,00	10.144.001	0	2	199
TOTAL FISA								10.144.001		10.144.001	0		



FISA NR. 10 - bazin mineralizare namol

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
23	DECANTOR	Decantor ape uzate cu structura din beton armat, cu peretii exteriori hidroizolati. In interiorul cuvei de beton exista un perete de beton intermediar, cu H=40 cm, ce acopera caminul decantor. Costul cuprinde si tuburile din PVC, chepengul si conductele de evacuare a apelor uzate.		mc	B	2076	3.859,97	8.013.297,72	100,00	8.013.298	0	2	199
TOTAL FISA								8.013.298		8.013.298	0		



FISA NR. 11 - platforma beton pentru instalatie compactare si pretratare

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
24	DECANTOR	Decantor ape uzate cu structura din beton armat, cu peretii exteriori hidroizolati. In interiorul cuvei de beton exista un perete de beton intermediar, cu H=40 cm, ce acopera caminul decantor. Costul cuprinde si tuburile din PVC, chepengul si conductele de evacuare a apelor uzate.		mc	B	324	3.859,97	1.250.630,28	100,00	1.250.630	0	2	199
TOTAL FISA								1.250.630		1.250.630	0		



FISA NR. 12 - Post de transformare TRAFU

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.	
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
3	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica		mp acoperis	B	38,5	567,38	21.844,13	100,00	21.844	0	2	150
5	ZBCA2467	Inchideri perimetrale din zidarie din BCA cu grosimea de 24 cm la cladire cu structura pe cadre din beton armat		mp Ad	B	35	298,22	10.437,70	100,00	10.438	0	3	30
12	SSCADRE7-E1	Suprastructura pe cadre din beton armat cladire P+1E - exclusiv inchideri si compartimentari; costul cuprinde si costurile pentru 10 mp de balcoane (fara a influenta marimea Sc si a SCD) si costurile pentru o scara de acces la etaj in 2 rampe si un podest		mp Ad suprastructura	B	35	1.184,54	41.458,90	100,00	41.459	0	3	24
25	FSTROP	Tencuieii tip strop cu ciment alb		mp fatada	B		147,34	15.656,90	100,00	15.657	0	2	212
TOTAL FISA								89.398		89.398	0		

AGENCIJA NATIONALA DE EVALUATORII SI EXPERTI AUTOTEX
Evaluatori autorizati
FOGAS
SERGIU IONITA
Legea nr. 15/2007



FISA NR. 13 - cladire laborator si dispecerat

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
4	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe serpanta din lemn ecarisat: include si costul igheaburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	B	120	567,38	68.085,60	100,00	68.086	0	1	35
6	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat, falanta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiei tip strop)		mpAd	B	109	2.124,57	231.578,13	100,00	231.578	0	1	35
7	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	109	345,26	37.633,34	100,00	37.633	0	1	37
8	LAWWC	Lavoar + WC (obisnuite)		ansamblu	B	1	3.881,18	3.881,18	100,00	3.881	0	1	37
9	INCELFS	Instalatie de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetal de tip Siral		mpAd	B	109	275,40	30.018,60	100,00	30.019	0	1	37
10	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subzol	B	109	440,36	47.999,24	100,00	47.999	0	1	11
11	7ZIDCAR24PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 24 cm - include stapisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd	B	109	1.470,45	160.279,05	100,00	160.279	0	1	16
26	FTERMOEXTRUD	Finisaj termosistem (polistiren EXTRUDAT 10 cm) la soclu		mp fatada	B	109	602,50	65.672,50	100,00	65.673	0	1	36
		TOTAL FISA						645.148		645.148	0		



FISA NR. 14 - Hala tehnologica

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index 1	CHIFLORA	Structura chiosc florarie din profile metalice laminare care sustin pereti din izopan de 6 cm grosime si panouri de geam termopan pe profile PVC. Pardoseala e din beton.	2A	3 mp Ad	4 B	5 109	3.528,73	7 = 5 x 6 384.631,57	8 100,00	9 = 7 x 8 / 100 384.632	10 = 7 - 9 0	11 2	12 127
TOTAL FISA								384.632		384.632	0		



FISA NR. 15 - deznisipator

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index 13	CAPAH2	Camin de apa + capac carosabil H=2 m (inclusiv sapatura si umplutura de pamant); la fundul sapaturii este realizata o placa din beton simplu pe care se executa zidarie de caramida plina de 24 cm grosime care se tencuiesc; in zidarie se fixeaza trepte din otel beton; la partea superioara exista o rama din beton ce va sustine capacul carosabil	2A	3 buc	4 B	5 33	5.489,31	7 = 5 x 6 181.147,23	8 100,00	9 = 7 x 8 / 100 181.147	10 = 7 - 9 0	11 2	12 194
TOTAL FISA								181.147		181.147	0		



FISA NR. 16 - sopron

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Surasa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
2	SMAZFM	Sopron cu stalpi din teava neagra vopsita fixati pe fundatii izolate si invelitoare din azbociment ondulat pe ferme metalice vopsite, H = 4 m, pardoseala din beton pe balast cilindrat		mp Ad	FB	410	665,34	272.789,40	100,00	272.789	0	2	181
TOTAL FISA								272.789		272.789	0		



Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef. 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 2023-2024) - www.kosturl.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Anexa 4 Tabel comparație de piață a terenului

ABORDAREA PRIN PIATA (pentru teren)

1 Euro=

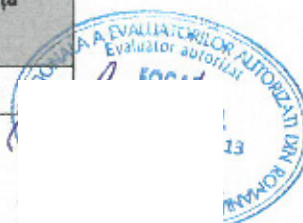
4.9426

Lei

	TEREN CONSIDERAT LIBER	str caplenilor	str Alexandru Ioan Cuza	str Mihai Viteazu	str Constantin Mille
			ofertă	ofertă	ofertă
	Suprafața [mp]	23,211	21,631	19,400	23,000
	Front si raportul laturilor	145.38m, raport 1: 1.1	48.8m, raport 1:9.1	80m, raport 1:3	80 m, raport 1:3.6
	PREȚ VÂNZARE (EURO/mp)	?	€ 15	€ 12	€ 13
1	marja de negociere				
	Condiții ale pieței		ofertă	ofertă	ofertă
	Ajustare pentru condiții ale pieței		-10%	-10%	-10%
	Preț ajustat (EURO/mp)		€ 13.50	€ 10.80	€ 11.70
	Explicații ajustări		marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării	marja de negociere la data evaluării
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restricții legale	fără restricții	similară	similară	similară
	Ajustare pentru restricții legale		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EURO/mp)		€ 13.50	€ 10.80	€ 11.70
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	plată integrală BANCAR	similar	similar	similar
	Ajustare pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EURO/mp)		€ 13.50	€ 10.80	€ 11.70
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
4	CHELTUIELI IMEDIATE DUPE CUMPARARE				
	Cheltuieli imediate dupa cumparare	CU CHELTUIELI	fara	fara	fara
	Ajustare pt. Cheltuieli		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EURO/mp)		€ 13.50	€ 10.80	€ 11.70
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții de vânzare	obiective	similar	similar	similar
	Ajustare pt. condiții de vânzare	(motivația părților)	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EURO/mp)		€ 13.50	€ 10.80	€ 11.70
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
6	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise		integral	integral	integral
	Ajustare pentru drepturi de proprietate		0%	0%	0%
	Preț ajustat (EURO/mp)		€ 13.50	€ 10.80	€ 11.70
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
7	LOCALIZARE				
	Localizare	str caplenilor	str Alexandru Ioan Cuza	str Mihai Viteazu	str Constantin Mille
	Ajustare pentru localizare		0%	-2%	0%
			€ 0.00	-€ 0.22	€ 0.00
	Explicații ajustări		ajustare datorată localizării superioare	nu este cazul	ajustare datorată localizării superioare

	Front, forma, raport dimensiuni	145.38m, raport 1: 1.1	48.8m, raport 1:9.1	80m, raport 1:3	80 m, raport 1:3.6
			-10%	0%	0%
	Ajustare pt. front, formă, dimensiuni		-€ 1.35	€ 0.00	€ 0.00
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
8	CARACTERISTICI FIZICE				
	Suprafata (mp)	23,211	21,631	19,400	23,000
			25%	0%	0%
	Ajustare pentru suprafata		€ 3.38	€ 0.00	€ 0.00
	Explicații ajustări		ajustare functie de suprafata (o suprafata mai mare se tranzactioneaza cu pret unitar mai mic)	nu este cazul	nu este cazul
	Topografia (planitate)	plană	similar	similar	similar
			0%	0%	0%
	Ajustare pt. topografie		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Acces șosea	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată
			0%	0%	0%
	Ajustare pt. acces		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Regim înaltim	P+E	P+E	P+E	P+E
			0%	0%	0%
	Ajustare pentru construcție		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
9	CARACTERISTICI ECONOMICE				
	Utilități disponibile	electricitate	similar	similar	similar
			0%	0%	0%
	Ajustare pentru utilități		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
10	TIPUL TERENULUI				
	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
			0%	0%	0%
	Ajustare pentru tipul zonei		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE				
	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
			0%	0%	0%
	Ajustare pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Explicații ajustări		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Preț ajustat (EURO/mp)		16	11	12
	Ajustare totală netă	(absolut)	€ 1.93	-€ 0.32	-€ 0.10
		(procentual)	13%	-3%	-1%
	Ajustare totală brută	(absolut)	€ 4.83	€ 0.32	€ 0.10
		(procentual)	32%	3%	1%

N r c rt	Suprafață (mp)	Valoare unitară (euro/mp)	Valoare piață (euro)	Valoare piață (lei)
1	23,211	12	278,532	1,376,672



Anexa 5: Comparabile Teren

Comparabila A

<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-2-ha-carei-IDt9Tm.html>

Strada Constantin Mille, Carai, Sereu Mare

21.631 m² **319 000 €** Salvați Contact

M. Excluzivitate Premier Sereu Mare Anul 2024 actualizat



Salvează anunțul pentru a-l avea mereu la îndemână. Descarcă-l în aplicația ta.

Agencia 8740 722 000

+40

Am nevoie de mai multe info.

Sunt interesat de acest teren de vânzare și am nevoie de mai multe detalii. Agentul meu mă va contacta în timp.

De vânzare Teren Industrial 2 HA Carai

Strada Constantin Mille, Carai, Sereu Mare

319 000 €
15 €/m²
Preț estimativ

Rata estimată 9.385 RON /An
Acum 236 858 RON (75%)
Termen de împrumut 30 ani
Potențialul anual al plotului de teren

Prezentare generală

Suprafață	21.631 m ²	Tip teren	Care industrială
Locație	Care industrială	Dimensiuni	Care industrială
Încalzire la distanță	Care industrială	Tip construcție	agenție

Descriere

Se oferă de vânzare un teren cu o suprafață de 21.631 m² pe drumul care leagă localitatea Carai de localitatea Cămin în zona industrială a municipiului Sereu Mare. Terenul este situat pe drumul care leagă localitatea Carai de localitatea Cămin în zona industrială a municipiului Sereu Mare. Terenul este situat pe drumul care leagă localitatea Carai de localitatea Cămin în zona industrială a municipiului Sereu Mare. Terenul este situat pe drumul care leagă localitatea Carai de localitatea Cămin în zona industrială a municipiului Sereu Mare.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-2-ha-carei-IDt9Tm.html>

Comparabila B

Teren industrial zona Carei

204.000 €

Calci - zona Portului - [Vezi hartă](#)



[Ascunde anunt](#) [Raportează anunt](#)

[Vezi hartă](#)

Descriere

Terenul este situat în zona industrială Carei, lângă Sălu Mare în vecinătatea companiei Contitech, Wocco, KONSERVATOR.

Suprafetele: 6 loturi cu fronturi cuprinse între 55 metri și 80 metri, la drumurile interioare de acces.

Detalii:

2 loturi de 16.750 mp lot

2 loturi de 17.550 mp lot

1 lot de 17.050 mp

1 lot de 19.400 mp

Utilitățile sunt aduse la mână de proiectare, gaze, apă și instalație de canalizare.

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/satu-mare/carei/teren-constructii-de-vanzare-X03D13016?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-carei&utm_term=204000-0-17000

Comparabila C

www.storia.ro / oferta/parcele-de-vanzare-parc-industrial-nord-carei-13-euro-mp-IDwZEC

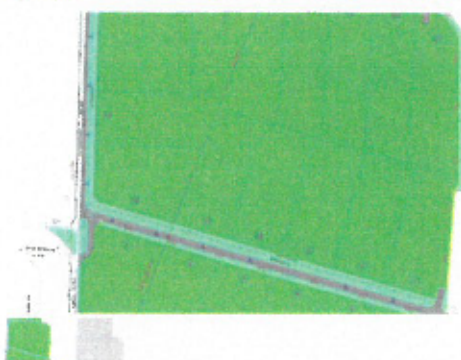
How to be great at ask... (13.48) Tomaz Simar

storia.ro De vânzare / De închirie / Anunțuri imobiliare / Comparați / Căutare

Cont meu Anunțuri noi

ATIS Imobiliare Anunț nou anunțat

Imagini la mare Terenuri de vânzare / Seta Mare / Cărai / Parcele de vânzare Parc Industrial Nord Carei 13 euro/mp



480

Am nevoie de mai multe info

Sunt interesat de acest teren de vânzare și aș vrea să te ajut să îl vând. Ai idee cu ce preț îl poți vinde?

2 860 000 € 13 €/mp

Parcele de vânzare Parc Industrial Nord Carei 13 euro/mp

Cărai, Seta Mare

Rata estimată: 84 140 RON / luna

Avans: 2 122 550 RON (15%)

Perioada de amortizare: 30 ani

Preț calculat pe baza de credit

Prezentare generală

Suprafață	220.000 m²	Tip teren	Industria
Locație	urbana	Dimensiuni	Care informare
Vizibilitate și distanțe	Care informare	Tip vânzare	agenție

Descriere

ATIS Imobiliare vă propune spre vânzare teren industrial situat în Parc Industrial Nord Carei.

Proiect strategic

Proiect: Parcul Industrial Nord Carei. Proiect de dezvoltare a zonelor industriale.

745 afișări numărul

Peștera nr. 400274, Seta Mare, Seta Mare (localitate)

Vizitați oferta

<https://www.storia.ro/ro/oferta/parcele-de-vanzare-parc-industrial-nord-carei-13-euro-mp-IDwZEC>

EVALUARE STATIA DE EPURARE

Anexa nr.2

Nr. crt	Nr. Inv.	Denumire teren	Adresa	Nr. CF	Nr. top/cad	Suprafata mp	Valoarea initiala	Diferenta din reevaluare	Valoarea reevaluat	Domeniul
1	5403	Teren af. Statia de epurare	Str. Caplenilor	110480	110480	23211	74,950.59	1,301,721.41	1,376,672.00	Public
2	2492	Decantor primar cu pereti beton	Str. Caplenilor	110480	110480-C1	639	554,889.37	3,671,740.63	4,226,630.00	Public
3		Decantor primar cu pereti beton	Str. Caplenilor	110480	110480-C2	631	0.00	4,173,714.00	4,173,714.00	Public
4	2497	Decantor secundar din beton prefabricat	Str. Caplenilor	110480	110480-C3	737	70,786.32	4,804,059.68	4,874,846.00	Public
5	2494	Bazin de aerare namol	Str. Caplenilor	110480	110480-C4	650	498,612.30	3,800,776.70	4,299,389.00	Public
6	2499	Bazin mineralizare namol	Str. Caplenilor	110480	110480-C5	516	328,081.26	3,084,971.74	3,413,053.00	Public
7		Bazin anoxic	Str. Caplenilor	110480	110480-C6	511	0.00	3,379,981.00	3,379,981.00	Public
8		Bazin de aerare namol	Str. Caplenilor	110480	110480-C7	657	0.00	4,345,690.00	4,345,690.00	Public
9		Bazin mineralizare namol	Str. Caplenilor	110480	110480-C8	513	0.00	3,393,210.00	3,393,210.00	Public
10		Bazin de aerare namol	Str. Caplenilor	110480	110480-C9	657	0.00	4,345,690.00	4,345,690.00	Public
11		Bazin mineralizare namol	Str. Caplenilor	110480	110480-C10	519	0.00	3,432,897.00	3,432,897.00	Public
12	1163	Platforma beton pentru instalatia compactare si pretratare	Str. Caplenilor	110480	110480-C11	81	14,518.13	521,251.87	535,770.00	Public
13	1706	Post de transformare tip P	Str. Caplenilor	110480	110480-C12	35	11,055.03	46,874.97	57,930.00	Public
14	1604	Cladire laborator si dispecerat tip P	Str. Caplenilor	110480	110480-C13	109	121,965.91	244,133.09	365,799.00	Public
15	1164	Hala tehnologica tip P	Str. Caplenilor	110480	110480-C14	109	225,436.22	-60,660.22	164,776.00	Public
16		Dezinisipator	Str. Caplenilor	110480	110480-C15	33	0.00	77,603.00	77,603.00	Public
17	1816	Sopron acoperire bazin de uscare namol tip P	Str. Caplenilor	110480	110480-C16	410	197,540.00	33,240.00	230,780.00	Public
TOTAL								2,097,535.13	40,596,894.87	42,694,430.00

Intocmit,

Hadas P

IDPPA