

1946/2025.01.09

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARĂ

TEREN ȘI CONSTRUCȚII

DIN PATRIMONIUL

ABO MIX SA SATU-MARE

IANUARIE 2025

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARĂ

TEREN ȘI CONSTRUCȚII

MUN. SATU-MARE, STR. DEPOZITELOR NR. 31, JUD. SATU-MARE

DIN PATRIMONIUL
ABO MIX SA SATU-MARE

NOTĂ: Datele, informațiile și conținutul acestui RAPORT DE EVALUARE, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau utilizate în alt scop decât cel specificat în lucrare, fără acordul scris și prealabil al:

Destinatarului

și al

Evaluatorului



IANUARIE 2025

Certificare

Prin prezenta se certifică faptul că informațiile prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte, în limita cunoștințelor deținute de evaluator. Se certifică de asemenea că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate doar de ipotezele luate în considerare și de condițiile limitative specificate în lucrare, reprezentând analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, neinfluențate de nici un factor. De asemenea se certifică faptul că evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Se precizează că proprietatea a fost inspectată în data de 2025.01.10. La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea vreunei alte persoane.

Suma revenită cu drept de plată pentru întocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei valori sau interval de valori, de natură a favoriza Clientul.

Evaluatorul în întocmirea raportului de evaluare se situează pe poziția evaluatorului extern.

Analizele și opiniile prezentate în raport au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR, cu excepție inspecției interioare al construcției. Raportul de evaluare poate fi expertizat (la cerere) și verificat de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație.

Evaluatorul au încheiat contract de asigurare profesională pentru eventualele daune provocate Clientului, izvorâte din prestația către Client, și au îndeplinit programul de instruire și perfecționare continuă ANEVAR.

Ing. Jakabffy Csongor
Evaluator autorizat ANEVAR



Cuprins	Pagina
REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI A CONCLUZIILOR IMPORTANTE	5
SECȚIUNEA I. TERMENI DE REFERINȚĂ AL EVALUĂRII	7
Cap. I. Date generale	7
I.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate	7
I.2. Scopul evaluării	7
I.3. Utilizarea raportului	7
I.4. Clientul și destinatarul lucrării	7
I.5. Bazele evaluării	7
I.6. Data inspecției și date evaluării	9
I.7. Modalități și termene de plată	9
I.8. Responsabilitatea față de terți	9
I.9. Sursele de informații	9
SECȚIUNEA II. PREZENTAREA DATELOR	11
Cap. I. Aspecte juridice	11
I.1. Statutul juridic al deținătorului	11
I.2. Dreptul de proprietate	11
I.3. Situația litigiilor	11
I.4. Asigurări	11
I.5. Situația sarcinilor, asocierilor, închirierilor	11
Cap. II. Descrierea proprietății evaluate	12
II.1. Descrierea terenului	12
II.2. Descrierea construcției	13
Cap. III. Analiza celei mai bune utilizări	14
Cap. IV. Analiza pieței imobiliare specifice	15
SECȚIUNEA III. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	21
Cap. I. Evaluarea proprietății	21
I.1. Abordarea prin piață	21
I.2. Abordarea prin venit	21
I.3. Abordarea prin cost	22
Cap. II. Analiza rezultatelor obținute și concluziile evaluatorului asupra valorii	25
ANEXE	
ANEXA NR. 1. Prezentarea evaluatorului	
ANEXA NR. 2. Estimarea valorii proprietății - abordarea prin cost	
ANEXA NR. 3. Evaluarea valorii proprietății – abordarea prin venit	
ANEXA NR. 4. Fotografii ale proprietății evaluate	
ANEXA NR. 5. Documentație preluată de la Client	

Stimate beneficiar,

Referitor la estimarea valorii de piață al proprietății imobiliare **TEREN ȘI CONSTRUCȚII**, situat în mun. Satu-Mare, str. Depozitelor nr. 31, jud. Satu-Mare, din patrimoniul **ABO MIX SA SATU-MARE**.

În conformitate cu prevederile contractului de prestări servicii încheiat între **ABO MIX SA SATU-MARE**, în calitatea de **CLIENT**, respectiv **JAKABFFY CSONGOR-BENCZE – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR**, în calitatea de **PRESTATOR**, și Sc Top Profi SRL Oradea, în calitatea de facturant al serviciilor prestate de evaluator, s-a elaborat prezenta lucrare în scopul de a estima valoarea de piață a proprietății imobiliare denumite mai sus, în vederea informării Clientului referitor la valoarea proprietății deținute.

Proprietatea supusă evaluării în cadrul prezentului raport este o proprietate imobiliară cu destinație productivă, formată dintr-o parcelă de teren în suprafață de 33.595mp, asupra căreia sunt edificate un număr de 25 construcții cu destinație administrativă, productivă și depozitare, cu o suprafață construită desfășurată totală de 14.647 mp, la care se adaugă un siloz de cererale și produse finite, din beton armat, cu o capacitate de depozitare de 10.800mc. Proprietatea evaluată este situată în mun. Satu-Mare, str. Depozitelor nr. 31, jud. Satu-Mare (Descrierea detaliată a proprietăților vezi Secțiunea II, Capitolul III – descrierea proprietății imobiliare).

Raportul de evaluare conține 47 pagini și a fost structurat după cum urmează: (1) Pagină de sinteză, care cuprinde un rezumat la principalele fapte și al concluziilor importante, (2) – Termeni de referință al evaluării (3) – Prezentarea datelor (4) – Evaluarea pentru impozitare, (5) Concluzii și (6) Anexe – în număr de 5, care conțin centralizatoare, calculele de evaluare, diverse documente în fotocopie (schițe și extrase CF), fotografiile ale proprietății, etc.

Pentru estimarea valorii proprietății, s-au utilizat două metodă de evaluare aparținând abordării prin cost și abordării prin venit. Pe baza rezultatului obținut prin aceste abordări, evaluatorul a estimat valoarea de piață la data de referință 2025.01.14 al proprietății imobiliare **TEREN ȘI CONSTRUCȚII**, situată în mun. Satu-Mare, str. Depozitelor nr. 31, jud. Satu-Mare, din patrimoniul **ABO MIX SA SATU-MARE**, care la un curs valutar mediu considerat la data evaluării de 4,9750 lei/Euro se cifrează la (fără TVA):

8.354.000 lei

(optmilioane treisutecincizecișipatrumii lei)

Valoarea a fost exprimată în limitele următoarelor precizări:

- valoarea a fost exprimată și este valabilă doar în condițiile și prevederile prezentului raport;
- având în vedere scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza de a fi liber de sarcini sau posesiuni
- valoarea estimată nu cuprinde TVA

Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt limitate doar de ipotezele luate în considerare de condițiile specifice proprietății și scopul evaluării, și nu sunt

influențate de nici un alt factor. Ele se bazează pe observațiile făcute cu ocazia deplasării pe teren, pe informațiile culese de pe piața imobiliară specifică a proprietății, pe informațiile existente în documentele puse la dispoziție de către BENEFICIAR, cele extrase din evidențele de carte funciară, și sunt corecte și adevărate în limita acestor informații și a ipotezelor și condițiilor enumerate în Secțiunea I, capitolul I.4.

Ing. Jakabffy Csongor
Evaluator autorizat ANEVAR



SECȚIUNEA I.

TERMENI DE REFERINȚĂ AL EVALUĂRII

CAPITOLUL I.

DATE GENERALE

1.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării constituie o parcelă de teren cu construcții, din patrimoniul **ABO MIX SA SATU-MARE**, situat în mun. Satu-Mare, str. Depozitelor nr. 31, jud. Satu-Mare.

Estimare valorii s-a făcut în ipoteza existenței unui drept de proprietate deplin asupra imobilului evaluat.

1.2. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a bunului denumit mai sus.

1.3. Utilizarea raportului

Rezultatele raportului de evaluare vor fi utilizate în vederea informării Clientului referitor la valoarea de piață a proprietății deținute.

1.4. Clientul și utilizatorul lucrării (Instrucțiunile evaluării)

Prezentul raport de evaluare se adresează **ABO MIX SA SATU-MARE** în calitate de **Client** și **Utilizator**.

1.5. Bazele evaluării

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu acestea, precum și cu celelalte aprecieri din raport; evaluatorul își asumă integral responsabilitatea pentru concluziile prezentate, în limita ipotezelor și ipotezelor speciale prezentate mai jos.

1.5.1. Ipoteze și ipoteze speciale

Rezultatele prezentului raport trebuie interpretate în limita următoarelor ipoteze și ipoteze speciale:

Ipoteze:

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții autorizați ai Clientului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii proprietății supuse evaluării și care, după cunoștința evaluatorului, sunt corecți și rezonabili pentru întocmirea prezentului raport; nu au fost omise în mod deliberat nici un fel de informații care ar avea influență asupra valorii estimate;
- evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, care ar putea influența în vreun sens valoarea proprietății în cauză, fapt

pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării;

- proprietățile au fost evaluate ca fiind liberă de sarcini sau posesiuni de orice natură;
- se presupune că nu există contaminanți, iar costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea proprietăților; evaluatorul nu a fost informat de existența vreunei inspecții sau raport de specialitate care să indice prezența contaminanților sau a altor materiale periculoase;
- toate documentațiile se presupun a fi corecte, ele fiind incluse în lucrare în scopul clarificării cât mai precise al elementelor raportului;
- informațiile furnizate de terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanția pentru acuratețe
- situația actuală a bunurilor a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea a celei mai probabile valori a proprietății în condițiile tipului de valoare selectată;
- se presupune o stăpânire responsabilă și un mod de exploatare a construcțiilor care să nu conducă la degradarea și implicit scăderea valorii proprietății, în perioada scursă între data inspecției de către evaluator și data utilizării rezultatelor raportului;

Ipoteze speciale:

- asupra terenului se găsește edificat un siloz de cereale din beton, construit în anii 1982. Având în vedere structura acestuia și evoluția tehnologiilor de depozitare al cerealelor, evaluatorul consideră, că existența acestei construcții (speciale) nu adaugă valoare terenului, având o posibilitate de utilizare limitată. Din acest motiv, în procedura de estimare a valorii evaluatorul a utilizat o depreciere funcțională de 40%
- de asemenea, asupra terenului se găsește edificat o construcție de tip hală industrială etajată, aferentă silozului de cereale din beton, construit în anii 1982, amintit mai sus. Datorită structurii constructive (hală etajată) și al faptului, că un perete este comun cu silozul de cereale), în procedura de estimare a valorii evaluatorul a utilizat o depreciere funcțională de 30%

Clauză de nepublicare, alte clauze

- în prezentul raport previziunile sau estimările de exploatare sunt bazate pe condițiile economice actuale la nivelul ariei geografice a pieței considerate, precum și pe realizările efective de până acum la nivelul proprietății evaluate sau a altor proprietăți cu caracteristici similare;
- datele, informațiile și conținutul acestui raport sunt confidențiale, ele nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau utilizate decât în scopul specificat în lucrare; orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valorile separate pentru imobilizările corporale cuprinse în prezentul raport nu pot fi utilizate în alte evaluări și dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile, relevante și reprezentative;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu pot fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere consultanță sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului în care a fost convenită în scris și în prealabil.

I.5.2. Tipul de valoare estimată

Evaluarea efectuată în cadrul prezentului raport reprezintă o estimarea a valorii de piață, cuprins în Standardele de Evaluare a bunurilor 2022, SEV 100 – Cadrul general, după cum urmează:

Valoare de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

I.5.3. Standardele aplicate

Standardele aplicate în cadrul prezentului raport sunt:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 – Documentare și conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 – Abordări și metode în evaluare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.6. Data inspecției și data evaluării

Inspecția construcției care face obiectul prezentului raport a fost efectuată în data de 2025.01.10. Data evaluării este 2025.01.14, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare în cadrul prezentului raport.

1.7. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către Client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați în capitolul 1.3. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (ianuarie 2025) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

1.9. Sursele de informații

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

- documente puse la dispoziție de reprezentantul privind:

- starea fizică a patrimoniului evaluat, lucrările de întreținere - reparații efectuate;
- situația juridică a bunurilor evaluate – proprietari, sarcini, etc.

Documentele și informațiile referitoare la proprietatea evaluată au fost puse la dispoziția evaluatorului de către conducerea prin reprezentanții săi autorizați, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către societate și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite;

- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- observațiile făcute cu ocazia inspectării proprietății de către evaluator;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, GEV 100
- banca de date a Evaluatorului

SECȚIUNEA II. PREZENTAREA DATELOR

CAPITOLUL I ASPECTE JURIDICE

I.1. Dreptul de proprietate

Bunul evaluat face parte din patrimoniul **ABO MIX SA SATU-MARE**, societate comercială de drept privat. Drepturile de proprietate sunt înscrise în CF nr. 184634/Satu/Mare respectiv CF nr. 184633/Satu Mare.

I.2. Situația litigiilor

Nu există litigii referitoare la bunurile evaluate.

I.3. Asigurări

Proprietarul nu are încheiate contracte de asigurare asupra bunurilor din patrimoniu care fac obiectul prezentei lucrări de evaluare.

I.4. Situația sarcinilor, contractelor de asocieri și închirieri

Proprietatea evaluată este liberă de sarcini.

CAPITOLUL II.

DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

II.1. Descrierea terenului

Terenul aferent construcției are o suprafață de 33.595 mp, teren proprietate exclusivă. Dreptul de proprietate este înscris în CF nr. 184634/Satu/Mare respectiv CF nr. 184633/Satu Mare.

Amplasament

Terenul aferent amplasamentului este un teren situat în intravilanul municipiului Satu-Mare, în zona industrială veche a localității, situată între B-dul Careiului și B-dul Cloșca, în spatele cartierelor Micro 15 și Micro 14.

Zona este una din zonele industriale vechi ale municipiului, formată din amplasamente productive și de depozitare ale unor societăți de importanță locală și regională. Printre acestea se numără depozitul Peco, depozitul Lukoil, amplasamentele Comat, Remat, Ardealul Carei (comerț cu cereale), Lexra (construcții civile și industriale), etc, precum alte societăți de importanță locală.

Vecinătățile imediate sunt formate din proprietăți cu destinație industrială sau de depozitare, de tipul celor descrise mai sus.

Tendențele de evoluție a zonei sunt cele de stagnare sau dezvoltare lentă, datorită amplasamentului mai puțin favorabil în cadrul orașului (acces îngreunat de starea deplorabilă al carosabilului).

Caracteristici fizice

Terenul aferent amplasamentului are o suprafață de 33.595 mp. Are o formă generală regulată, contur neregulat, asimilabil cu un dreptunghi din al cărei latură mare (frontala de pe str. Depozitelor) a fost decupat un alt dreptunghi. Frontala la stradă este de cca. 104m, lățime medie cca 160m, adâncime medie cca. 217m, raportul dimensiunilor este de cca 1:1,2, un raport echilibrat. Topografie plană, configurație plană. Natura terenului de fundare normală.

Utilități. Amplasamentul este racordat la următoarele rețele utilitare și edilitare:

- racord la rețeaua electrică de iluminat și forță
- racord la rețeaua urbană de apă
- racord la rețeaua urbană de canalizare
- racord la rețeaua de distribuție gaze naturale
- acces cale ferată (linie CF proprie)
- acces TIR
- acoperire GSM bună pentru toate cele trei rețele

II.2. Descrierea construcțiilor

II.2.1. Șopron multifuncțional

<i>An PIF</i>	1988
<i>S. construită</i>	4.267 mp
<i>S. desfășurată</i>	4.267 mp
<i>Nr. releveu</i>	C1

Construcție cu destinație depozitare, cu fundație din beton izolat, de tip pahar, sub stâlpi, structură de rezistență stâlpi și grinzi beton armat, închidere perimetrală parapet de zidărie din cărămidă pe o înălțime de cca 1m (parțial), suplinit cu închidere din tablă metalică cutată. Compartimentarea interioară este din plasă de sârmă, fără planșeu, acoperiș în două ape, șarpantă beton armat, învelitoare plăci ondulate azbociment. Jgheaburi și burlane inexistente.

Tâmplărie metalică, uși de acces din tablă metalică. Pardoseala este din beton.

Dotări și instalații :

Construcția este racordată la următoarele rețele utilitare și edilitare:

- instalație electrică de iluminat și forță
- pământare industrială

Starea generală a construcției este medie.

II.2.2. Sopron metalic

An PIF:	1974
S. construită	1.356 mp
S. desfășurată	1.356 mp
Nr. releveu	C2

Construcție cu destinație depozitare cu regim de înălțime parter. Construcția are fundații din beton, structura de rezistență stâlpi și grinzi din metal, fără închidere perimetrală sau de compartimentare. Construcția are șarpantă din grinzi de metal, acoperiș în două ape cu învelitoare tablă metalică cutată.

Pardoseala este ciment.

Dotări și instalații :

Construcția este racordată la următoarele rețele utilitare și edilitare:

- instalație electrică de iluminat și forță
- acoperire GSM bună pentru toate cele trei rețele;

Starea generală a construcției medie, nivel de finisaj inferior.

II.2.3 Magazie materii prime

An PIF:	1974
S. construită	1.563 mp
S. desfășurată	1.563 mp
Nr. releveu	C3

Construcție cu destinație depozitare, cu fundație din beton, structura de rezistență stâlpi de beton armat, închidere perimetrală zidărie din cărămidă. Compartimentarea interioară este din zidărie din cărămidă, acoperiș-planșeu din elemente de beton armat prefabricat, învelitoare hidroizolație modernă. Jgheaburi și burlane existente.

Tâmplărie metalică cu geamuri din sticlă armată, uși de acces din tablă metalică. Tencuieli obișnuite, zugrăveli interioare și exterioare vopsea pe bază de var, pardoseala este din beton.

Dotări și instalații :

Construcția este racordată la următoarele rețele utilitare și edilitare:

- instalație electrică de iluminat și forță
- pământare industrială
- acoperire GSM bună pentru toate cele trei rețele;

Starea generală a construcției este buna, nivelul de finisaj este mediu.

II.2.4 Birou

<i>An PIF:</i>	1974
<i>S. construită</i>	27 mp
<i>S. desfășurată</i>	27 mp
<i>Nr. relevu</i>	C4

Construcție cu destinație administrativă, cu fundație din beton, structura de rezistență zidărie portantă, închidere perimetrală zidărie din cărămidă. Compartimentarea interioară este din zidărie din cărămidă, acoperiș-planșeu din beton armat, învelitoare hidroizolație modernă. Jgheaburi și burlane existente.

Tâmplărie metalică cu geamuri din sticlă obișnuită. Tencuieli obișnuite, zugrăveli interioare și exterioare vopsea pe bază de var, pardoseala este din beton.

Dotări și instalații :

Construcția este racordată la următoarele rețele utilitare și edilitare:

- instalație electrică de iluminat
- instalație de încălzire centrală
- acoperire GSM bună pentru toate cele trei rețele;

Starea generală a construcției este buna, nivelul de finisaj este mediu.

II.2.5. Sala compresoare

An PIF	1974
S. construită	17 mp
S. utilă	14 mp
Nr. releveu	C5

Construcție cu destinație de servicii, cu fundație din beton, structură de rezistență zidărie portantă din cărămidă, închidere perimetrală zidărie din cărămidă sau înlocuitori. Compartimentarea interioară este din zidărie din cărămidă, planșeu prefabricate de beton armat, învelitoare hidroizolație clasică. Jgheaburi și burlane inexistente.

Tâmplărie exterioară geamuri metalice cu sticlă obișnuită, ușă de acces metalică. Tencuieli obișnuite, zugrăveli interioare și exterioare vopsea pe bază de var, pardoseala este din beton.

Dotări și instalații :

Construcția este racordată la următoarele rețele utilitare și edilitare:

- instalație electrică de iluminat
- instalație de încălzire centrală, cu registre sudate din țevi de oțel

Starea generală a construcției este medie, nivelul de finisaj este inferior. Prezintă semne de igrasie în colțuri.

II.2.6 Magazie

<i>An PIF:</i>	1974
<i>S. construită</i>	345 mp
<i>S. desfășurată</i>	345 mp
<i>Nr. releveu</i>	C6

Construcție cu destinație depozitare, de tip buncăr industrial, constând din 12 celule verticale cu volum de 250mc/celulă.

Construcția are cu fundație din beton, structura de rezistență stâlpi de beton armat, închidere perimetrală zidărie din cărămidă. Compartimentarea interioară este din zidărie din cărămidă, acoperiș-planșeu din beton elemente de beton armat prefabricat, învelitoare hidroizolație modernă. Jgheaburi și burlane existente.

Tâmplărie metalică cu geamuri din sticlă armată, uși de acces din tablă metalică. Tencuieli obișnuite, zugrăveli interioare și exterioare vopsea pe bază de var, pardoseala este din beton.

Dotări și instalații :

Construcția este racordată la următoarele rețele utilitare și edilitare:

- instalație electrică de iluminat și forță
- pământare industrială
- acoperire GSM bună pentru toate cele trei rețele;

Starea generală a construcției este medie.

II.2.7. Corp fabricație

An PIF:	1974
S. construită	571 mp
S. desfășurată	3.934 mp
Nr. releveu	C7

Construcție cu destinație productivă, cu regim de înălțime S+P+7E, clădirea care adăpostește principalele linii tehnologice și utilaje ale fabricii.

Construcția cu fundație din beton armat, structura de rezistență stâlpi și grinzi beton armat, închidere perimetrală zidărie din cărămidă și înlocuitori sau perete din sticlă armată. Compartimentare interioară zidărie din cărămidă și înlocuitori, planșee beton armat, acoperiș tip terasă, învelitoare hidroizolație modernă. Jgheaburi și burlane inexistente.

Tâmplărie metal, ușă de acces din tablă. Tencuieli obișnuite, zugrăveli cu vopsea pe bază de var, pardoseală ciment.

Se menționează, că la numeroase nivele planșeele sunt prevăzute cu goluri tehnologice pentru adăpostirea utilajelor și liniilor tehnologice care se întind pe verticală pe mai multe nivele.

Dotări și instalații :

Construcția este racordată la următoarele rețele utilitare și edilitare:

- instalație electrică de iluminat și forță, instalație clasică
- instalație de apă și canalizare, în zona administrativă și în zona productivă, unde procesul de producție necesită
- instalație de gaz metan, instalație clasică
- ascensor de marfă și persoane
- acoperire GSM bună pentru toate cele trei rețele;

Starea generală a construcției buna, nivel de finisaj mediu, starea tehnică este medie.

II.2.8. Stație descărcare automată

An PIF:	1974
S. construită	170 mp
S. utilă	170 mp
Nr. releveu	C8

Construcție cu destinație productivă, cu regim de înălțime parter, de tip șopron deschis.

Construcția are fundații din beton armat, structura de rezistență stâlpi și grinzi din beton armat, fără închidere perimetrală sau compartimentare.

Construcția are planșeu din beton armat, învelitoare hidroizolație modernă. Pardoseala este ciment.

Dotări și instalații :

Construcția este racordată la următoarele rețele utilitare și edilitare:

- instalație electrică de iluminat

Starea generală a construcției medie, nivel de finisaj inferior.

II.2.9. Siloz vertical

An PIF	1974
S. construită	494 mp
Volum de depozitare	10.800 mc
Nr. releveu	C10

Construcție specială, cu destinație depozitare cereale, de tip siloz vertical, constând din 9 celule circulare cu un volum de 890mc/celula, 4 celule stelare cu un volum de 460mc/celula respective 8 celule perimetrare cu un volum de 130mc/celula.

Construcția are fundație de beton armat, cu adâncime și dimensiuni corespunzătoare sarcinii pe care-l suportă, pereți verticali ai celulelor din beton armat.

Plafonuri beton armat, tâmplărie interioară și exterioară metalică, pardoseală ciment. Tencuieți obișnuite, zugrăveli vopsea pe bază de var.

Dotări și instalații :

Construcția este racordată la următoarele rețele utilitare și edilitare:

- instalație electrică de iluminat și forță
- pământare industrială
- instalație de recepție, distribuție, transport tehnologic intern, manipulare și condiționare (uscare, desprăfuire, gazare), golire și livrare al cerealelor. Valoarea acestor instalații nu este inclus în valoarea construcției,

Starea generală a construcției este medie. Construcția se comportă bine în exploatare, fără a avea semne de fisuri, cedare a fundației, etc

II.2.10 Magazie

<i>An PIF</i>	1974
<i>S. construită</i>	57 mp
<i>S. desfășurată</i>	57 mp
<i>Nr. releveu</i>	C11

Construcție cu destinație depozitare, cu fundație din beton, structură de rezistență zidărie din cărămidă, sarpantă din beton armat, închidere perimetrală zidărie din cărămidă sau înlocuitori, acoperiș tip terasă cu hidroizolație modernă.

Tâmplărie metalică cu geamuri din sticlă obișnuită, uși de acces din metal. Tencuieli obișnuite, zugrăveli interioare și exterioare vopsea pe bază de var, pardoseala este din beton.

Dotări și instalații :

Construcția este racordată la următoarele rețele utilitare și edilitare:

- instalație electrică de iluminat
- acoperire GSM bună pentru toate cele trei rețele;

Starea generală a construcției este medie, nivelul de finisaj este inferior.

II.2.11. Moară grâu

An PIF	1974
S. construită	102 mp
S. desfășurată	306 mp
Nr. releveu	C12

Construcție cu destinație productivă, cu fundație din beton, structură de rezistență stâlpi și grinzi de beton armat, închidere perimetrală zidărie din cărămidă sau înlocuitori. Compartimentarea interioară este din zidărie din cărămidă, planșeul și acoperișul este din beton armat, învelitoare hidroizolație clasică. Jgheaburi și burlane inexistente.

Tâmplărie metalică cu geamuri din sticlă obișnuită, uși de acces din tablă metalică. Tencuieli obișnuite, zugrăveli interioare și exterioare vopsea pe bază de var, pardoseala este din beton.

Dotări și instalații :

Construcția este racordată la următoarele rețele utilitare și edilitare:

- instalație electrică de iluminat și forță
- pământare industrială
- instalație de apă și canalizare (în afara exploatării)
- acoperire GSM bună pentru toate cele trei rețele;

Starea generală a construcției este medie, nivelul de finisaj este mediu. Clădirea este în afara exploatării de cca peste 5 ani.

II.2.12. Stație gaz metan

An PIF	1974
S. construită	9 mp
S. desfășurată	9 mp
Nr. relevu	C13

Construcție cu destinație furnizare servicii.

Construcția are fundație din beton, structură de rezistență zidărie din cărămidă, sarpantă din beton armat, acoperiș tip terasă cu hidroizolație, închidere perimetrală zidărie din cărămidă sau înlocuitori.

Tâmplărie metalică cu geamuri din sticlă obișnuită, ușă de acces metalică Tencuieli obișnuite, zugrăveli interioare și exterioare vopsea pe bază de var, pardoseala este din beton.

Dotări și instalații :

Construcția este racordată la următoarele rețele utilitare și edilitare:

- instalație electrică de iluminat
- acoperire GSM bună pentru toate cele trei rețele;

Starea generală a construcției este medie, nivelul de finisaj este inferior.

II.2.13. Post trafo

<i>An PIF</i>	1974
<i>S. construită</i>	172 mp
<i>S. desfășurată</i>	172 mp
<i>Nr. releveu</i>	C14

Construcție cu destinație de servicii, cu fundație din beton, structură de rezistență zidărie portantă din cărămidă, închidere perimetrală zidărie din cărămidă sau înlocuitori. Compartimentarea interioară este din zidărie din cărămidă, planșeu prefabricate de beton armat, învelitoare hidroizolație clasică. Jgheaburi și burlane inexistente.

Tâmplărie exterioară geamuri metalice cu sticlă obișnuită, ușă de acces metalică. Tencuieli obișnuite, zugrăveli interioare și exterioare vopsea pe bază de var, pardoseala este din beton.

Dotări și instalații :

Construcția este racordată la următoarele rețele utilitare și edilitare:

- instalație electrică de iluminat
- instalație de încălzire centrală, cu registre sudate din țevi de oțel

Starea generală a construcției este medie, nivelul de finisaj este inferior.

II.2.14. Sopron metalic

An PIF:	1974
S. construită	104 mp
S. desfășurată	104 mp
Nr. releveu	C17

Construcție cu destinație depozitare cu regim de înălțime parter. Construcția are fundații din beton, structura de rezistență stâlpi și grinzi din metal, fără închidere perimetrală sau de compartimentare. Construcția are șarpantă din grinzi de metal, acoperiș în două ape cu învelitoare tablă metalică cutată.

Pardoseala este ciment.

Dotări și instalații :

Construcția este racordată la următoarele rețele utilitare și edilitare:

- instalație electrică de iluminat și forță
- acoperire GSM bună pentru toate cele trei rețele;

Starea generală a construcției medie, nivel de finisaj inferior.

II.2.15. Centrală termică

<i>An PIF</i>	1974
<i>S. construită</i>	152 mp
<i>S. desfășurată</i>	152 mp
<i>Nr. relevu</i>	C19

Construcție cu destinație de servicii, cu fundație din beton, structură de rezistență zidărie portantă din cărămidă, închidere perimetrală zidărie din cărămidă sau înlocuitori. Compartimentarea interioară este din zidărie din cărămidă, planșeu prefabricate de beton armat, învelitoare hidroizolație clasică. Jgheaburi și burlane inexistente.

Tâmplărie exterioară geamuri metalice cu sticlă obișnuită, ușă de acces metalică. Tencuieli obișnuite, zugrăveli interioare și exterioare vopsea pe bază de var, pardoseala este din beton.

Dotări și instalații :

Construcția este racordată la următoarele rețele utilitare și edilitare:

- instalație electrică de iluminat și forță
- instalație de apă și canal (doar racord)

Starea generală a construcției este degradată, construcția este în afara exploatării de peste 5 ani.

II.2.16. Atelier

An PIF:	1974
S. construită	308 mp
S. desfășurată	308 mp
Nr. releveu	C20

Construcție cu destinație asigurare utilități, cu fundație din beton, structura de rezistență stâlpi și grinzi beton armat, închidere perimetrală zidărie din cărămidă. Compartimentare interioară zidărie din cărămidă, planșeu beton armat, acoperiș tip terasă necirculabilă, învelitoare hidroizolație clasică. Jgheaburi și burlane inexistente.

Tâmplărie metalică, cu sticlă obișnuită în rame metalice. Tencuieli interioare și exterioare obișnuite, zugrăveli cu vopsea pe bază de var. Pardoseală ciment.

Dotări și instalații :

Construcția este racordată la următoarele rețele utilitare și edilitare:

- instalație electrică de iluminat și forță
- instalație de apă și canalizare
- pământare industrială
- acoperire GSM bună pentru toate cele trei rețele;

Starea generală a construcției medie, nivel de finisaj mediu, starea tehnică medie.

II.2.17. Laborator

<i>An PIF</i>	1974
<i>S. construită</i>	298 mp
<i>S. desfășurată</i>	298 mp
<i>Nr. relevu</i>	C21

Construcție cu destinație administrativă, cu fundație din beton, structura de rezistență stâlpi și grinzi beton armat, închidere perimetrală zidărie din cărămidă. Compartimentare interioară zidărie din cărămidă, planșeu beton armat, acoperiș hidroizolație modernă, învelitoare hidroizolație modernă.

Tâmplărie interioară și exterioară PVC cu geam termopan, tencuieli interioare și exterioare obișnuite, zugrăveli exterioare vopsea pe bază de var, strat vizibil interior zugrăveli vopsea lavabilă și placaj pereți faianță clasică, cu solzi intercalați. Pardoseală ciment pe hol, gresie clasică antiacidă în spații de laborator.

Dotări și instalații :

Construcția este racordată la următoarele rețele utilitare și edilitare:

- instalație electrică de iluminat, instalații clasice
- instalație de apă și canalizare
- încălzire centrală cu tevi Henco și calorifere din oțel
- acoperire GSM bună pentru toate cele trei rețele;

Starea generală a construcției medie, nivel de finisaj mediu, starea tehnică medie.

II.2.18 Magazie piese

An PIF	1974
S. construită	180 mp
S. desfășurată	180 mp
Nr. releveu	C23

Construcție cu destinație depozitare, cu fundație din beton, structură de rezistență zidărie din cărămidă, sarpantă din beton armat, închidere perimetrală zidărie din cărămidă sau înlocuitori, acoperiș tip terasă cu hidroizolație modernă.

Tâmplărie metalică cu geamuri din sticlă obișnuită, uși de acces din metal. Tencuieli obișnuite, zugrăveli interioare și exterioare vopsea pe bază de var, pardoseala este din beton.

Dotări și instalații :

Construcția este racordată la următoarele rețele utilitare și edilitare:

- instalație electrică de iluminat
- acoperire GSM bună pentru toate cele trei rețele;

Starea generală a construcției este medie, nivelul de finisaj este inferior.

II.2.19 Magazie

An PIF	1974
S. construită	191 mp
S. desfășurată	191 mp
Nr. releveu	C24

Construcție cu destinație depozitare, cu fundație din beton, structură de rezistență zidărie din cărămidă, sarpantă din beton armat, închidere perimetrală zidărie din cărămidă sau înlocuitori, acoperiș tip terasă cu hidroizolație modernă.

Tâmplărie metalică cu geamuri din sticlă obișnuită, uși de acces din metal. Tencuieli obișnuite, zugrăveli interioare și exterioare vopsea pe bază de var, pardoseala este din beton.

Dotări și instalații :

Construcția este racordată la următoarele rețele utilitare și edilitare:

- instalație electrică de iluminat
- acoperire GSM bună pentru toate cele trei rețele;

Starea generală a construcției este medie, nivelul de finisaj este inferior.

II.2.20. Vestiar

<i>An PIF</i>	1974
<i>S. construită</i>	216 mp
<i>S. desfășurată</i>	216 mp
<i>Nr. releveu</i>	C25

Construcție cu destinație administrativă, cu fundație din beton, structura de rezistență stâlpi și grinzi beton armat, închidere perimetrală zidărie din cărămidă. Compartimentare interioară zidărie din cărămidă, planșeu beton armat, acoperiș hidroizolație modernă, învelitoare hidroizolație modernă.

Tâmplărie interioară și exterioară PVC cu geam termopan, tencuieli interioare și exterioare obișnuite, zugrăveli exterioare vopsea pe bază de var, strat vizibil interior zugrăveli vopsea lavabilă și placaj pereți faianță clasică, cu solzi intercalați. Pardoseală ciment pe hol, gresie clasică antiacidă în spații de laborator.

Dotări și instalații :

Construcția este racordată la următoarele rețele utilitare și edilitare:

- instalație electrică de iluminat, instalații clasice
- instalație de apă și canalizare
- încălzire centrală cu tevi Henco și calorifere din oțel
- acoperire GSM bună pentru toate cele trei rețele;

Starea generală a construcției medie, nivel de finisaj mediu, starea tehnică medie.

II.2.21. Casa cântar

<i>An PIF</i>	1974
<i>S. construită</i>	49 mp
<i>S. utilă</i>	49 mp
<i>Nr. releveu</i>	C27

Construcție cu destinație administrativă, cu fundație din beton, structură de rezistență zidărie portantă din cărămidă, închidere perimetrală zidărie din cărămidă sau înlocuitori. Fără compartimentare interioară, planșeu prefabricate de beton armat, învelitoare hidroizolație clasică. Jgheaburi și burlane inexistente.

Tâmplărie exterioară geamuri metalice cu sticlă obișnuită, ușă de acces metalică. Tencuieli obișnuite, zugrăveli interioare și exterioare vopsea pe bază de var, pardoseala este din beton.

Constucția deservește cele două poduri bascul, cu platou balans de 65mp+65mp (nr. cadastral C26 și C28).

Dotări și instalații :

Construcția este racordată la următoarele rețele utilitare și edilitare:

- instalație electrică de iluminat
- instalație de încălzire centrală, cu registre sudate din țevi de oțel

Starea generală a construcției este medie, nivelul de finisaj este inferior.

II.2.22. Stație pompe

<i>An PIF</i>	1974
<i>S. construită</i>	33 mp
<i>S. utilă</i>	33 mp
<i>Nr. releveu</i>	C29

Construcție cu destinație administrativă, cu fundație din beton, structură de rezistență zidărie portantă din cărămidă, închidere perimetrală zidărie din cărămidă sau înlocuitori. Fără compartimentare interioară, planșeu prefabricate de beton armat, învelitoare hidroizolație clasică. Jgheaburi și burlane inexistente.

Tâmplărie exterioară geamuri metalice cu sticlă obișnuită, ușă de acces metalică. Tencuieli obișnuite, zugrăveli interioare și exterioare vopsea pe bază de var, pardoseala este din beton.

Dotări și instalații :

Construcția este racordată la următoarele rețele utilitare și edilitare:

- instalație electrică de iluminat
- instalație de încălzire centrală, cu registre sudate din țevi de oțel

Starea generală a construcției este medie, nivelul de finisaj este inferior.

II.2.23. Magazie

An PIF:	1974
S. construită	66 mp
S. desfășurată	66 mp
Nr. relevu	C31

Construcție cu destinație administrativă, destinație actuală depozitare, cu regim de înaltime parter.

Cosntrucția are fundație din beton, structura de rezistență stâlpi și grinzi beton armat, închidere perimetrală zidărie din cărămidă. Compartimentare interioară zidărie din cărămidă, planșeu beton armat, acoperiș tip terasă necirculabilă, învelitoare hidroizolație modernă. Jgheaburi și burlane inexistente.

Tâmplărie exterioară metal cu geam termopan, tencuieli interioare obișnuite, zugrăveli lavabile. Pardosela este din ciment.

Dotări și instalații :

Construcția este racordată la următoarele rețele utilitare și edilitare:

- instalație electrică de iluminat
- acoperire GSM bună pentru toate cele trei rețele;

Starea generală a construcției bună, nivel de finisaj mediu cu multe îmbunătățiri.

II.2.24. Corp administrativ

An PIF:	1974
S. construită	408 mp
S. desfășurată	816 mp
Nr. releveu	184634 – C1

Construcție cu destinație administrativă cu regim de înălțime P+E.

Construcția are fundație din beton armat, structura de rezistență stâlpi și grinzi beton armat, închidere perimetrală zidărie din cărămidă. Compartimentare interioară zidărie din cărămidă, planșeu beton armat, acoperiș tip terasă necirculabilă, învelitoare hidroizolație modernă.

Tâmplărie exterioară PVC cu geam termopan, tâmplărie interioară MDF. Tencuieli interioare obișnuite, zugrăveli lavabile, placaj faianță modernă în spații umede. Pardosela este mozaic (hol), podea laminată sau mochetă (birouri) respectiv gresie modernă (spații umede). Zugrăveli exterioare sunt cu vopsea simplă, parțial placat cu cărămidă aparentă.

Dotări și instalații :

Construcția este racordată la următoarele rețele utilitare și edilitare:

- instalație electrică de iluminat, instalație modernizată
- instalație de apă și canalizare, instalație modernizată
- instalație de încălzire cu centrală proprie, instalație modernizată
- acoperire GSM bună pentru toate cele trei rețele;

Starea generală a construcției bună, nivel de finisaj superior.

II.2.25. Casă poartă

<i>An PIF:</i>	1974
<i>S. construită</i>	11 mp
<i>S. desfășurată</i>	11 mp
<i>Nr. releveu</i>	C33

Construcție cu destinație administrativă, cu fundație din beton, structura de rezistență zidărie din caramida, închidere perimetrală zidărie din cărămidă. Planșeu beton armat, acoperiș tip terasă circulabilă, învelitoare hidroizolație modernă.

Tâmplărie metalică, cu sticlă obișnuită în rame metalice. Tencuieli interioare și exterioare obișnuite, zugrăveli cu vopsea pe bază de var. Pardoseală ciment.

Dotări și instalații :

Construcția este racordată la următoarele rețele utilitare și edilitare:

- instalație electrică de iluminat
- acoperire GSM bună pentru toate cele trei rețele;

Starea generală a construcției medii, nivel de finisaj mediu, starea tehnică medie.

CAPITOLUL III.

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de ***cea mai bună utilizare*** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizare rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

După cum rezultă, cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații :

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permis ă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	nu	nu	nu	nu
Rezidential	da	da	nu	nu
Socială	da	da	da	da

Având în vedere faptul, că proprietățile evaluate fac parte proprietatea unei unități de cult, cea mai probabilă utilizare va este cea actuală, respectiv cea industrială (productivă).

CAPITOLUL IV.

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

Definirea pieței

Piața imobiliară se poate defini ca fiind o interacțiune dintre persoane – fizice sau juridice – care schimbă dreptul de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici, etc. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor, și a cumpărătorilor. De asemenea este o piață cu caracteristici diferite de cele ale pieței eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de modul de finanțare, este o piață care nu se autoreglează și este afectată de reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile sau au un grad de credibilitate redus, există un decalaj între cerere și ofertă, etc.).

Piața specifică a proprietății evaluate

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară cu destinație productivă, situată în mun. Satu-Mare, zona mediană. Analizând caracteristicile proprietăților din punct de vedere al celei mai bune utilizări (vezi capitolul anterior), evaluatorul a întocmit raportul de evaluare pentru cea mai bună utilizare industrială. Având în vedere cele menționate, piața specifică a proprietății este cea a proprietăților cu destinație productivă, aria geografică fiind cea a mun. Satu-Mare.

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică la nivelul pieței considerate, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate considerat.

Aspecte social-economice

Județul Satu-Mare este situat în nordul țării, delimitat la vest de granița cu Ungaria și la Nord de granița cu Ucraina. Se învecinează Est cu județul Maramureș, iar spre Sud-Vest cu județul Sălaj, iar spre Sud cu județul Bihor. Are o suprafață de 4.418 kmp și un număr de aproximativ 329.000 locuitori, fiind al șaselea județ ca suprafață și al 29 ca număr de locuitori. Procentul populației urbane este de cca. 46%, cu reședință în 6 orașe (din care două municipii), iar populația rurală trăiește în 226 de sate arondate la 58 de comune. Județul are o rețea de drumuri de cca 1.792km, din care 160km drumuri europene și 284km drumuri naționale și o rețea de 220km de linii de cale ferată.

Economia județului este bazată în principal pe industriile localizate în reședința de județ – municipiul Satu-Mare – municipiul reședință de județ (cca 95.000 locuitori), în celelalte municipii din județ – Carei (cca 20.000 locuitori), și din orașele din județ: Negrești-Oaș (cca 9.800 locuitori), Tășnad (cca 8.500 locuitori), Livada (cca 6.650 locuitori) și Arduș (cca. 5.900 locuitori). Această ramură a activității economice, împreună cu cea a construcțiilor realizează cca. 35% din producția județului. Principalele industrii sunt industria ușoară (confecții, textile – Siha România, Steilmann Mondiala SRL), încălțăminte cablaje auto Draexelmeier, Phoenix România, Woco Avs ROM SRL), ceea producătoare de mobilă (Firoc Invest, Top Design), industria alimentară (Ardealul Carei, fabrica de zahăr,

Unicarm SRL, Avivest Satu-Mare) industria bunurilor de larg consum (Electrolux, Zes Zollner, etc).

Agricultura are o pondere de cca. 37% în formarea produsului județului, cu toate acestea, procentul populației care are drept îndeletnicire agricultura este de 56% raportat la populația ocupată. Un număr important de persoane, în special de la sate, care practică agricultura de subzistență, nu figurează în evidențele statistice la categoria populație ocupată.

Serviciile – cele bancare, de telecomunicații, comerțul cu amanuntul și retailul de carburanți, serviciile de cazare și turism – reprezintă cca. 20% din produsul județului.

După anul 2005, investiții semnificative au fost realizate mai ales în domeniul comerțului (Billa, Real, Inter-Ex, Praktiker, Plus, Kaufland) și al serviciilor legate de activități de comerț transfrontalier, al serviciilor bancare, respectiv infiintarea Parcului Industrial cu o suprafață de 70ha, situat lângă Aeroportul Satu-Mare. Acesta este închiriat într-o proporție de cca 70%. Alte investiții semnificative au fost realizate în domeniul prelucrării lemnului, al serviciilor legate de activități de comerț transfrontalier, al serviciilor bancare, al comercializării și distribuției de combustibil lichid, și al agriculturii (la nivelul județului există finanțate peste 10 de proiecte Sapard, care reprezintă ca sumă 28% din finanțarea Sapard la nivel national, zona fiind cea mai importantă zonă producătoare de căpșuni). Un avânt investițional deosebit se manifestă în perioada recentă spre ieșirea din localitate spre Oradea. O altă investiție importantă este Parcul Industrial Vetiş, realizată pe amplasamentul unei foste ferme. Aceasta are o suprafață de 55.000mp, din care 15.000mp au fost vânduți iar 15.000mp au fost închiriați. Județul, fiind amplasat în vecinătatea Ungariei, va fi un care ca beneficia din plin de intrarea României în spațiul Schengen începând cu 2025.01.01

Șomajul la nivelul județului s-a menținut la cca 3,85% la sfârșitul anului 2024, fiind situată sub media la nivel național (în general, din punct de vedere al ratei șomajului, județul Satu-Mare este printre primele 10 județe din țară). Cu toate acestea, trebuie menționat, că un nr. destul de mare a populației practică agricultura de subzistență, nemaifigurând în evidențele AJOFP.

Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

Cererea privind cumpararea

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind antrenată de diminuarea creșterea economică din perioada recentă, creșterea interesului investițional și mărirea nivelului creditării. Această cerere provine din partea unor societăți de dimensiuni medii, de importanță locală, dar cu puterea financiară necesară achiziționării unei proprietăți similare. Această afirmație este valabilă și în perioada crizei războiului din Ucraina, care a adus o incertitudine pe piața imobiliară.

Cererea privind închirierea

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este medie. Aceasta datorită amplasamentului favorabil și al accesului favorabil, ceea ce determină valoarea proprietăților în zonă. Chiria pentru proprietăți similare este situat la 6-7 euro/mp pentru spații administrative respectiv 2,0-2,5 euro/mp pentru spații de producție și depozitare, în funcție de amplasament, acces, nivel de finisaj, stare tehnică, destinație, etc.

Concluzii privind *Cererea solvabila* specifică pentru acest tip de proprietate:

- *Cererea pentru cumpărare* – medie, neinfluențată de războiul din Ucraina
- *Cererea pentru închiriere* – medie, neinfluențată de războiul din Ucraina
- *Potențialii cumparatori* : cererea solvabila vine în principal din partea societăților de dimensiuni medii.
- *Interesul investitional*: medie, neinfluențată de războiul din Ucraina;
- *Preferințele manifestate pe piața*: în principal sunt solicitate spațiile cuprinse între 4.000-5.000mp, cu nivel de finisaj superior.
- *Standarde de calitate*: în principal sunt cautate spațiile situat la nivel de standarde superioare;

Analiza ofertei

Oferta este cantitatea dintr-un tip de proprietate disponibilă pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Oferta dintr-un anumit bun la un anumit preț, la un anumit moment și anume loc indică raritatea relativă a acelui bun, care este un factor de bază al valorii.

Oferta se referă la disponibilitățile de a schimba dreptul de proprietate a produsului imobiliar. Oferta competitivă cuprinde studierea și analiza următorilor factori:

- cantitatea și calitatea ofertei concurențiale;
- volumul construcțiilor noi, concurente sau complementare;
- disponibilitatea și prețul terenului liber;
- costurile de construcție;
- cauzele și nr. de proprietăți vacante;
- transformarea pentru utilizări alternative;
- disponibilitatea creditelor pentru construcții.

La nivelul pieței considerate, există un număr de construcții cu destinație similară, atât construcții noi cât și construcții cu vechime cuprinsă între 40-50 de ani, multe dintre ele consolidate și/sau extinse pe orizontală, unele rezultate din transformarea unor proprietăți care au avut inițial o altă destinație. Acestea sunt deținute într-o măsură egală de antreprenori și investitori imobiliari precum și de deținători de proprietăți similare, care doresc să valorifice proprietățile din patrimoniu. Proprietățile nou-construite, precum și cele renovate sunt construite sau achiziționate atât pentru derularea activităților proprii cât și în scopul obținerii unui profit din închirierea lor.

Oferta concurențială pentru proprietăți similare este slab mediatizată. Puținele oferte se situează în evantaiul de 200-250 Euro/mpSu pentru hale cu structură similară respectiv 750-900 Euro/mpSu pentru birouri, ofertă care se referă la construcții vechi, dar în stare bună. Acestea sunt hale și spații de producție ale fostelor întreprinderi de dinainte de 1989, care sunt uneori apreciate de accesul comun, utilitățile comune (și în numeroase cazuri și ca stare fizică).

Oferta de închiriere pentru hale este cuprinsă în ecartul de 2-2,5Euro/mp, în funcție de amplasament, acces, stare tehnică, înălțime interioară, structură, capacitatea podului rulant, etc. Pentru construcții noi oferta se cifrează la 350-400 Euro/mpSc pt spații de producție în funcție de înălțime interioară, nivel de finisaj, dotări, etc.

Pentru birouri, oferte de vânzare sunt doar pentru suprafețe mici, ultracentrale sau centrale, rezultate din transformarea proprietăților rezidențiale. Nivelul ofertei se situează între 750-850 Euro/mp (nu este specificat dacă este construit sau util), iar ofertele de închiriere se situează la nivelul de 6- 8 Euro/mp.

Piața terenurilor libere apte pentru a înființa proprietăți similare este la un nivel mediu. Nivelul ofertei pentru terenuri cu amplasament similar se situează între 50-80 Euro/mp, dar trebuie consemnat marea diversitate al ofertei sub raportul amplasamentului, accesului, vecinătăților, posibilității de racord la utilități, etc.

Volumul construcțiilor complementare este ridicat. Astfel, în perioada recentă, la nivelul municipiului au fost întreprinse lucrări importante de extindere/reabilitare al rețelelor de utilități, de asfaltare/reasfaltare al străzilor, etc, finanțate preponderent din fonduri europene.

Costurile de construcție pentru proprietăți noi, cu dimensiuni și structuri similare se situează între 300 – 350 Euro/mpSc pentru hale cu caracteristici similare respectiv 800 – 900 Euro/mpSc pentru birouri, dar aceasta se referă la spații cu nivel de finisaj superior. Aceasta însă variază foarte mult în funcție de tipul scheletului de rezistență, înălțimea interioară, nivelul finisajului și dotarea cu utilități, etc. În acest sens se precizează că se așteaptă o creștere a costurilor de construcție, în concordanță cu creșterea prețurilor la energie, materie primă și cu forța de muncă.

Creditele pentru construcții se mențin la costuri care se cifrează la 4,5-5% dobândă pe an (în lei și valută), acordat de numeroase instituții de credit, dar se finanțează în special tranzacții cu proprietăți rezidențiale. Termenele de acordare sunt cuprinse între 10-25 de ani, dar tendința este de creștere a perioadei și de relaxare a condițiilor impuse. De asemenea, pe termen mediu se așteaptă o reducere a costurilor – dobânzii – pretinse până la nivelul de 4-5% pe an. Datele de mai sus se referă la piața de creditare cea mai activă, cea rezidențială. În cazul finanțării unei investiții imobiliare similare, finanțatorul - banca - ia în considerare ca garanție soliditatea financiară a solicitantului și credibilitatea planului de afaceri prezentat, iar creditul nu este unul de tip ipotecar, costul acesteia fiind diferit în cazul fiecărei instituții, și poate ajunge la 10% (în lei).

Echilibrul pieței

La data actuală, la nivelul pieței considerate se poate vorbi de o piață funcțională a proprietăților cu destinație productivă, pe care să se efectueze tranzacții frecvente și care să poată oferi informații concludente referitoare la prețuri de tranzacționare. Din punct de vedere al stadiului de dezvoltare, piața imobiliară a proprietăților similare este o piață activă, neinfluențată de războiul din Ucraina, dar această afirmație este mai degrabă valabilă pentru proprietăți noi. Astfel, piața imobiliară al proprietăților similare a devenit o piață a cumpărătorului, aceasta având posibilitatea de a alege între oferte. Această ofertă provine atât din partea unor persoane fizice, cât și din partea antreprenorilor și investitorilor imobiliari, cu domeniu de activitate dezvoltarea de proiecte imobiliare.

Din informațiile deținute de evaluator, la nivelul pieței considerate se poate întâlni o gamă foarte variată (ca raport procentual între limite) de chirii, în funcție de amplasamentul,

dimensiunea, destinația actuală și potențială, de mărimea, poziționarea acestuia, de dotările standard și cele specifice de care dispune, etc. Intervalul chiriilor percepute pentru spații cu amplasament și caracteristici similare (raportat la suprafața închiriabilă) este cuprins între 8-10 E/mpSu pentru spații de birouri respectiv 3,5-40 Euro/mp pentru hale de producție și depozitare similare. Nivelul la care se încheie tranzacțiile este influențată de aceeași factori, care influențează și chiria (amplasament, nivel de finisaj, posibilitatea de parcare, dotări, etc). Se consemnează o creștere ușoară a valorilor de tranzacționare, în timp ce chiriile rămân aproximativ la aceeași nivel. Aceasta indică o creștere a duratei de recuperare a investiției acceptate, semn de stabilitate și maturizare a pieței.

Aceste date conduc la rate de capitalizare cuprinse între 9-10%, date care vor fi utilizate în cadrul prezentului raport în cadrul abodării prin venit.

Trebuie menționat că acest nivel de echilibru este considerat de evaluator ca nereflctând efectele crizei războiul din Ucraina, fiind bazat pe informații care nu reflectă pe deplin efectele războiul din Ucraina. De altfel, este cunoscut faptul, că piața de ofertare are în general un pronuțat caracter de inerție, la data evaluării termenul fiind ceea de așteptarea.

Piața imobiliară a fost și este afectată și de reglementări legale, dar și de evoluții internaționale pe plan politic și economic. Astfel, actele legislative aprobate recent (legea dării în plată, legea conversiei la cursul istoric, legea falimentului personal, legea umanizării pieței de credit), au avut un efect considerabil (deși în unele cazuri supraestimat), dar indirect asupra pieței imobiliare. Aceasta s-a reflectat în primă fază înăsprirea condițiilor de creditare de către creditorii, efect care s-a diluat considerabil după o perioadă de cca 6 luni. În consecință, în opinia evaluatorului, reglementările legale menționate au contribuit la consolidarea și însănătoșirea pieței creditelor imobiliare, fără ca să aibă un efect real de scădere asupra pieței imobiliare. Relansarea economiei naționale în perioada ultimilor 2-3 ani nu a fost afectată de efectele războiul din Ucraina, al cărei finalitate la data evaluării nu se poate preconiza la data evaluării, și care a adus o notă de incertitudine pe plan economic,

Secțiunea III. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

I.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin comparații se bazează pe analiza prețurilor de vânzare (recente, cunoscute și certe) ale unor bunuri imobile cu caracteristici mai mult sau mai puțin identice sau similare cu parametrii și caracteristicii bunului evaluat. Aplicare și precizia metodei este puternic condiționată de elementele de comparație utilizate și de identificarea unor tranzacții recente și cu grad de credibilitate ridicat.

Premisa majoră a abordărilor prin comparații este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

În cadrul acestei abordări se cunosc tehnici cantitative (analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluțiilor, analiza costurilor, analiza datelor secundare) precum și tehnici calitative (analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului).

În cadrul aplicării acestei metode evaluatorul a făcut apel la tehnici cantitative, respectiv analiza comparațiilor directe.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza prin **corecții procentuale**. Informațiile privind vânzarile comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat.

Elemente de comparație utilizate de evaluatori în procedura de estimare a valorii sunt după cum urmează:

- dreptul de proprietate
- restricțiile legale
- condițiile pieței
- localizarea
- caracteristicile fizice
- utilitățile disponibile
- zonarea
- cea mai bună utilizare

Având în vedere tipul și destinația proprietății evaluate, această abordare nu a fost utilizată în cadrul prezentului raport.

I.2. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit consideră proprietatea ca o investiție generatoare de venituri. Având în vedere tipul proprietății și scopul evaluării, valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza de a fi neocupată, estimând valoarea bunului din prisma unor beneficii obținabile de la un chirieș mediu, prin administrarea patrimoniului de suprafață construită de către un administrator imobiliar.

În această ordine de idei, s-a estimat capacitatea de a produce profit al proprietății, care este un element esențial al acesteia și care influențează valoarea proprietății, deoarece între capacitatea beneficiară și valoarea unei proprietăți există o relație de proporționalitate. Investitorul care cumpără o proprietate imobiliară care generează 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. Abordările de evaluare bazate pe capitalizarea/actualizarea câștigurilor transformă câștigurile viitoare în valori prezente. În felul acesta se realizează comparabilitatea valorilor.

În aplicarea metodelor de randament trebuie să se țină seama atât de factorii esențiali de influență asupra valorii, cât și de principiile de evaluare ale proprietății imobiliare. Aceste principii sunt:

- *Principiul abordării previzionale și anticiparea schimbării*
- *Principiul cererii și ofertei*
- *Principiul substituției*
- *Principiul echilibrului*
- *Principiul influenței factorilor externi*

Valoarea estimată prin abordarea prin venit are la bază așteptările legate de câștigurile viitoare, este de fapt suma prezentă a dreptului de a obține câștiguri în viitor. De asemenea, oferă informații vânzătorului asupra nivelului beneficiilor anuale la care renunță prin vânzarea bunului deținut.

Raționamentul de calcul constituie Anexa nr. 3, iar valoarea rezultată în urma aplicării acestei abordări se cifrează la:

$$V_{\text{venit}} = 8.354.000 \text{ lei}$$

I.3 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost reprezintă o modalitate de estimare a valorii unui bun bazat pe principiul substituției, conform căreia nici un cumpărător informat nu va plăti mai mult pentru un bun decât costul de achiziție a unei alte proprietăți cu aceleași caracteristici.

Metodele din cadrul acestei abordări pornesc de la elementele materiale și determină o valoare tehnică aproximativă la data evaluării. Din cadrul acestei abordări face parte metoda costului de înlocuire net sau depreciat, metodă utilizată în acest raport. Această metodă, dacă este aplicată corect și datele de intrare sunt bazate pe informații culese de pe piață, oferă o estimare destul de precisă a valorii de piață, în special al în cazul unor construcții noi.

Prin această cale de abordare, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- ❖ Stabilirea valorii de înlocuire - cost de înlocuire brut,
- ❖ Estimarea gradului de depreciere cumulată (fizică, economică și externă)
- ❖ Determinarea valorii rămase actuale - cost de înlocuire net, prin scăderea deprecierei din valoarea de reconstrucție

În vederea elaborării evaluării prin această metodă, a fost necesară parcurgerea succesivă a următoarelor etape:

- examinarea cu atenție pe teren a construcției și stabilirea principalelor caracteristici constructive;
- stabilirea datei de construcție și intrarea în exploatare;
- încadrarea construcției într-unul din categoriile de construcții din catalog;
- determinarea valorilor unitare de reconstrucție;

- calculul valorii totale de reconstrucție prin multiplicarea valorilor unitare cu suprafața desfășurată totală a clădirii;
- aprecierea gradului de depreciere cumulat;
- estimarea valorii rămase prin scăderea din valoarea de reconstrucție a pierderii de valoare datorată deprecierei.

Valoarea de înlocuire - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării a unui bun cu o utilitate similară față de cea evaluată.

Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție din cauze fizice, economice sau externe.

Estimarea gradului de depreciere cumulat s-a făcut prin metoda segregării, conform căreia gradul de depreciere al unui bun se compune din următoarele elemente:

- **depreciere fizică** – respectiv uzura fizică a bunului, evidențiat de rosături, căzături, fisuri, defecte de structură. Se compune din: - depreciere fizică recuperabilă, (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou și se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și deprecierea fizică nerecuperabilă (se referă la elemente deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice sau oboseala materialelor)..
- **depreciere economică** – o formă de depreciere în care pierderea de valoare este datorată unor factori interni, inerenți proprietății (neadecvarea sau supradimensionarea construcției din punct de vedere a dimensiunilor, demodarea instalațiilor și echipamentelor atașate)
- **depreciere externă** – se datorează unor factori externi proprietății, cum ar fi modificarea cererii, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, modificări legislative sau de mediu, etc. În condițiile actuale, această depreciere cuantifică efectele crizei financiare asupra nivelului cererii față de proprietăți imobiliare similar și ar putea fi explicată prin alocarea deprecierei preluate de pe piața, analiza informațiilor de piața sau capitalizarea pierderii de venit. Această componentă al deprecierei a fost considerată 20%, având în vedere amplasamentul proprietății în cadrul mun. Satu-Mare, și al nivelului general al pieței imobiliare specifice proprietății evaluate.

Calculul constituie Anexa nr. 2, iar valoarea rezultată se cifrează la:

$$V_{\text{construcție}} = 7.205.800 \text{ lei}$$

Evaluarea terenului

Estimarea valorii terenului s-a făcut conform tabelului din Anexa nr. 2. Conform acestui tabel, valoarea parcelei de teren aferent proprietății se cifrează la :

$$V_{\text{teren}} = 3.764.400 \text{ lei}$$

Valoarea prin abordarea prin cost se obține prin însumarea valorii terenului și al construcțiilor, și se cifrează la:

$$V_{\text{cost}} = 10.970.200 \text{ lei}$$

CAPITOLUL II.

ANALIZA REZULTATELOR EVALUĂRII ȘI CONCLUZIILE EVALUATORULUI ASUPRA VALORII

Valoarea de piață este o reprezentare a prețului agreat de vânzător și cumpărător în condițiile definiției valorii de piață. Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat într-o piață deschisă și competitivă; în lipsa existenței unei astfel de piețe, valoarea obținută prin tranzacție va fi diferită de Valoarea de piață, în măsura în care condițiile concrete de tranzacționare diferă de cele descrise în definiția valorii de piață. În acest context, în procesul de evaluare, evaluatorul a fost nevoit să întreprindă o cercetare adecvată și relevantă, pentru ca valoarea recomandată să fie calificată ca fiind normală și rezonabilă pentru scopul dorit.

Opinia evaluatorului referitor la valoarea de piață al proprietății imobiliare **TEREN ȘI CONSTRUCȚII**, situată în mun. Satu-Mare, str. Depozitelor nr. 31, jud. Satu-Mare, din patrimoniul **ABO MIX SA SATU-MARE** supusă evaluării în cadrul prezentului raport, sunt:

Abordări și metode de evaluare utilizate	Valoarea proprietății (fără TVA)
A. Abordarea prin cost	
<i>Metoda costurilor segregate</i>	<i>10.970.200 Lei</i>
B. Abordarea prin venit	
<i>Metoda capitalizării directe</i>	<i>8.354.000 Lei</i>
Opinia evaluatorului	
<i>Valoarea de piață a proprietății</i>	<i>8.354.000 Lei</i>

În concordanță cu tipul și natura proprietății evaluate, evaluatorul recomandă, ca valoarea proprietății să fie asimilată cu valoarea obținută prin abordarea prin venit. Această abordare satisface criteriile adecvării și preciziei, fiind fundamentat pe informații considerate de evaluator ca fiind adecvate cantitativ și calitativ, raportat la tipul proprietății. Diferența de peste 20% dintre valorile obținute prin cele două abordări se datorează existenței silozului vertical de depozitare cereale și produse finite, construcție specială existentă fizic pe teren, dar care, în opinia evaluatorului, nu adaugă valoare terenului (ci, mai degrabă, are valoare negativă). Astfel, această construcție nu a fost luată în considerare în cadrul abordării prin venit, în schimb, fiind existent pe teren, a fost luat în considerare în cadrul abordării prin cost.

Având în vedere scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante, cunoscute și reprezintă percepția evaluatorului referitor la valoarea proprietății evaluate.

ANEXE

ANEXA NR. 1

PREZENTAREA EVALUATORULUI

JAKABFFY CSONGOR

STUDII

Universitatea “Transilvania” Brașov, Facultatea de Silvicultură și
Exploatare Forestiere, calificare inginer

Absolvent al cursului de Evaluarea întreprinderilor, organizat de
CECCAR CLUJ, 1998

Absolvent al cursului de Evaluarea întreprinderilor, organizat de
ANEVAR, 2001

Absolvent al cursului de Evaluarea proprietății imobiliare,
organizat de ANEVAR, 2002

Absolvent al cursului de lector ANEVAR, organizat de ANEVAR
în colaborare cu CODECS, ediția ianuarie 2003

EXPERIENȚĂ

Asociat și administrator al societății de evaluări și consultanță în
afaceri TOP PROFI SRL ORADEA, din anul 2007. Anterior
evaluator al societății SC EVIMPAR SRL Oradea; anterior
director tehnic la SC EUROSTYLE SRL Oradea și responsabil
aprovizionare-producție la SC EXPOLEMN SRL ALEȘD

AFILIERI

Membru ANEVAR

Membru CET

Membru UNPIR

ANEXA NR 2 ABORDAREA PRIN COST

CENTRALIZATOR

Nr crt	Nr rele veu	Denumire	Suprafata construita (mp); Lungimea [ml}	Suprafata desfasurata (mp); Lungimea [ml]	CIN lei, fara TVA	CIN Euro, fara TVA
1	C1	Sopron multifuncțional	4,267	4,267	961,900	193,200
2	C2	Sopron metalic	1,356	1,356	305,700	61,400
3	C3	Magazie	1,563	1,563	630,500	126,600
4	C4	Birou	27	27	29,000	5,800
5	C5	Sala compresoare	17	17	7,700	1,500
6	C6	Magazie	345	345	157,200	31,600
7	C7	Corp fabricatie	571	3,934	1,767,000	354,800
8	C8	Stație descarcare (sopron)	170	170	38,300	7,700
9	C10	Siloz vertical	10,800	10,800	1,357,300	272,600
10	C11	Magazie	57	57	26,000	5,200
11	C12	Moara grau	102	306	170,300	34,200
12	C13	Statie reglare gaz	9	9	7,500	1,500
13	C14	Post trafo	172	172	164,000	32,900
14	C17	Sopron metalic	104	104	23,400	4,700
15	C19	Centrala termica	152	152	43,300	8,700
16	C20	Atelier	308	308	160,800	32,300
17	C21	Laborator	298	298	308,200	61,900
18	C23	Magazie piese	180	180	82,000	16,500
19	C24	Magazie	191	191	87,000	17,500
20	C25	Vestiar	216	216	248,200	49,800
21	C27	Casa cantar	49	49	50,700	10,200
22	C29	Statie pompe	33	33	24,900	5,000
23	C31	Magazie	66	66	32,600	6,500
24	C32	Corp administrativ	408	816	510,900	102,600
25	C33	Cabina poarta	11	11	11,400	2,300
TOTAL CONSTRUCTII			21,472	25,447	7,205,800	1,447,000
TEREN					3,764,400	755,900
TOTAL IMOBIL					10,970,200	2,202,900

Tabele de calcul al valorii construcțiilor

1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	Sopron multifuncțional								
Amplasament	Satu-Mare, str. Depozitelor nr. 31								
Data PIF	1988								
Numar releveu	C1								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	depozit								
Regim de inaltime	P								
Aria desfasurata (Ad) mp cca.	4,267								
Aria construita (Ac) mp cca.	4,267								
Inaltime medie (m)	4.5								
	Specificatie	Descriere						Starea tehnica	
		fundatii beton						buna	
	Structura	stalpi și grinzi beton armat						buna	
Elemente	Tamplarie	metalica						buna	
structurale si	Inchideri	zidarie de caramida						buna	
nestructurale	Invelitoare	plăci ondulate azbociment						buna	
	Pardoseli	ciment sclivisit						buna	
	Compartimentari	fara						-	
	Finisaje interioare	medii						buna	
	Finisaje exterioare	medii						buna	
	Specificatie	Descriere						Starea tehnica	
	Electrice	da						medie	
Utilitati	Apa, canalizare	-						-	
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda comparatiilor unitare	Evaluarea rapida a constructiilor. Catalog Matrixrom nr 3 Cladiri si constructii speciale pentru depozitare Catalog de reev nr. 109 fisa nr. 2								
Estimarea costului unitar la nivel 01.01.1965	Constructii			lei/mp Ad			270		
	Pentru pardoseala ciment			lei/mp Ad			15		
	Pret barem (Pb)			lei/mp Ad			285		
Determinarea costului de inlocuire brut (CIB)	CIB = Pb x Ad x K1 x (1-19/100)								
	K1-cf aviz INCERC la data de octombrie 2024			30,514.602					
	CIB (lei)			3,005,801			CIB/mp(lei)		704
	CIB (euro)			603,575			CIB/mp(euro)		141
Estimarea depreciierilor	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica
	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
	55	45	8	30	22	35	15	30	39.35
	Depreciere fizica			60			1,803,481		
	Depreciere functionala			0			0		
	Depreciere externa			20			240,464		
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de inlocuire net (CIN)	CIN=CIB - depreciieri			CIN			CIN/mp		
	CIN (RON)			961,900			225		
	CIN (euro)			193,200			45		

1. DATE DE IDENTIFICARE										
Denumire	Sopron metalic									
Amplasament	Satu-Mare, str. Depozitelor nr. 31									
Data PIF	1988									
Numar releveu	C2									
2. CARACTERISTICI TEHNICE										
Tipul constructiei	depozit									
Regim de inaltime	P									
Aria desfasurata (Ad) mp cca.	1,356									
Aria construita (Ac) mp cca.	1,356									
Inaltime medie (m)	4.5									
	Specificatie			Descriere				Starea tehnica		
				fundatii beton				buna		
Elemente	Structura			stalpi și grinzi beton armat				buna		
structurale si	Tamplarie			metalica				buna		
nestructurale	Inchideri			zidarie de caramida				buna		
	Invelitoare			plăci ondulate azbociment				buna		
	Pardoseli			ciment sclivisit				buna		
	Compartimentari			fara				-		
	Finisaje interioare			medii				buna		
	Finisaje exterioare			medii				buna		
	Specificatie			Descriere				Starea tehnica		
Utilitati	Electrice			da				medie		
	Apa, canalizare			-				-		
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT										
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom nr 3 Cladiri si constructii speciale pentru depozitare									
comparatiilor unitare	Catalog de reev nr. 109 fisa nr. 2									
Estimarea costului	Constructii			lei/mp Ad		270				
unitar la nivel 01.01.1965	Pentru pardoseala ciment			lei/mp Ad		15				
	Pret barem (Pb)			lei/mp Ad		285				
Determinarea costului de	CIB = Pb x Ad x K1 x (1-19/100)									
inlocuire brut (CIB)	K1-cf aviz INCERC la data de octombrie 2024			30,514.602						
	CIB (lei)			955,207		CIB/mp(lei)		704		
	CIB (euro)			191,809		CIB/mp(euro)		141		
Estimarea	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica	
deprecierilor	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala	
	55	45	8	30	22	35	15	30	39.35	
	Depreciere fizica				60		573,124			
	Depreciere functionala				0		0			
	Depreciere externa				20		76,417			
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET										
Determinarea costului de	CIN=CIB - deprecieri				CIN		CIN/mp			
inlocuire net (CIN)	CIN (RON)				305,700		225			
	CIN (euro)				61,400		45			

1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	Magazie								
Amplasament	Satu-Mare, str. Depozitelor nr. 31								
Numar releveu	C3								
Data PIF aprox.	1974								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	depozitare								
Regim de inaltime	P								
Aria desfasurata (Ad) mp cca.	1,563								
Aria construita (Ac) mp cca.	1,563								
Inaltime medie (m)	3								
	Specificatie			Descriere				Starea tehnica	
				fundatii beton				medie	
Elemente structurale si nestructurale	Structura			stalpi si grinzi de beton armat				medie	
	Tamplarie			metalica, geamuri din sticla obisnuita				medie	
	Inchideri			zidarie de caramida				medie	
	Invelitoare			hidroizolatie, acoperis tip terasa				medie	
	Pardoseli			ciment sclivisit				medie	
	Compartimentari			zidarie de caramida				-	
	Finisaje interioare			medii				medie	
	Finisaje exterioare			medii				medie	
	Specificatie			Descriere				Starea tehnica	
	Electrice			da				-	
Utilitati	Apa, canalizare			-				-	
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda comparatiilor unitare	Evaluarea rapida a constructiilor, Cladiri si constructii din industria usoara Catalog de reev nr. 113 fisa nr. 14								
Estimarea costului unitar la nivel 01.01.1965	Constructii			lei/mp Ad		455			
	pentru instalatie de iluminat			lei/mp Ad		25			
	pentru lipsa izolatia termica			lei/mp Ad		-55			
	Pret barem (Pb)			lei/mp Ad		425			
Determinarea costului de inlocuire brut (CIB)	CIB = Pb x Ad x K1 x (1-19/100)								
	K1-cf aviz INCERC la data de octombrie 2024								
	CIB (lei)			1,641,877		CIB/mp(lei)		1,050	
	CIB (euro)			329,694		CIB/mp(euro)		211	
Estimarea depreciilor	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica
	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
	55	45	8	55	22	40	15	60	46.95
	Depreciere fizica				52		853,776		
	Depreciere functionala				0		0		
	Depreciere externa				20		157,620		
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de inlocuire net (CIN)	CIN=CIB - depreciari			CIN		CIN/mp			
	CIN (RON)			630,500		403			
	CIN (euro)			126,600		81			

1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	Birou								
Amplasament	Satu-Mare, str. Depozitelor nr. 31								
Data PIF aprox.	1978								
Numar releveu	C4								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	Birou								
Regim de inaltime	P								
Aria desfasurata (Ad) mp cca.	27								
Aria construita (Ac) mp cca.	27								
Inaltime medie (m)	3								
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica		
	Structura			fundatii continue de beton			buna		
				zidarie de caramida			buna		
Elemente structurale si nestructurale	Inchideri			planseu beton armat			buna		
	Invelitoare			zidarie de caramida, tamplarie metal si PVC			buna		
	Pardoseli			terasa necirculabila			buna		
	Compartimentari			beton			buna		
	Finisaje interioare			zidarie caramida			buna		
	Finisaje exterioare			medii, clasice			buna		
				tencuieli obisnuite, zugraveli simple			buna		
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica		
	Electrice			Da			buna		
Instalatii	sanitare			da			buna		
	ventilatie			nu			-		
	Instalatie PSI			nu			buna		
Utilitati	Apa, canalizare			Da			buna		
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda comparatiilor unitare	Reevaluarea cladirilor de locuit si administrative Catalog de reev nr. 124 fisa nr. 9A								
	Constructii			lei/mp Ad			720		
Estimarea costului unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii Electrice			lei/mp Ad			0		
	Instalatii sanitare			lei/mp Ad			0		
	Pret barem (Pb)			lei/mp Ad			720		
Determinarea costului de inlocuire brut (CIB)	CIB = Pb x Ad x K1 x (1-19/100)								
	K1-cf aviz INCERC la data de octombrie 2024			41,828.190					
	CIB (lei)			65,864			CIB/mp(lei)		
							2,439		
Estimarea depreciilor	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizic
	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
	50	45	8	45	22	40	20	65	47.9
	Depreciere fizica			45			29,639		
	Depreciere functionala			0			0		
	Depreciere externa			20			7,245		
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de inlocuire net (CIN)	CIN=CIB - depreciari			CIN			CIN/mp		
	CIN (RON)			29,000			1,074		
	CIN (euro)			5,800			215		

1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	Sala compresoare								
Amplasament	Satu-Mare, str. Depozitelor nr. 31								
Data PIF	1974								
Numar releveu	3								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	utilitati								
Regim de inaltime	P								
Aria desfasurata (Ad) mp cca.	17								
Aria construita (Ac) mp cca.	17								
Inaltime medie (m)	2,5								
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica		
				fundatii beton			medie		
Elemente	Structura			zidarie portanta de caramida			medie		
structurale si	Tamplarie			metalica, geamuri din sticla obisnuita			medie		
nestructurale	Inchideri			zidarie de caramida			medie		
	Invelitoare			hidroizolatie, acoperis tip terasa			medie		
	Pardoseli			ciment			medie		
	Compartimentari			zidarie portanta de caramida			medie		
	Finisaje interioare			medii			medie		
	Finisaje exterioare			medii			medie		
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica		
Utilitati	Electrice			da			medie		
	Apa, canalizare			-					
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor. Cladiri si constructii din industria usoara								
comparatiilor unitare	Catalog de reev nr. 113 fisa nr. 14								
Estimarea costului	Constructii			lei/mp Ad			455		
unitar la nivel 01.01.1965	pentru instalatie de iluminat			lei/mp Ad			25		
	pentru lipsa inzolatie termica			lei/mp Ad			-55		
	Pret barem (Pb)			lei/mp Ad			480		
Determinarea costului de	4.6597								
inlocuire brut (CIB)	K1-cf aviz INCERC la data de octombrie 2024			30,514.602					
	CIB (lei)			20,169			CIB/mp(lei)		
	CIB (euro)			4,050			CIB/mp(euro)		
							1,186		
							238		
Estimarea	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica
deprecierilor	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
	55	45	8	35	22	35	15	60	44.25
	Depreciere fizica			52			10,488		
	Depreciere functionala			0			0		
	Depreciere externa			20			1,936		
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de	CIN=CIB - deprecieri			CIN			CIN/mp		
inlocuire net (CIN)	CIN (RON)			7,700			453		
	CIN (euro)			1,500			88		

1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	Magazie								
Amplasament	Satu-Mare, str. Depozitelor nr. 31								
Data PIF	1974								
Numar releveu	C6								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	depozit								
Regim de inaltime	P								
Aria desfasurata (Ad) mp cca.	345								
Aria construita (Ac) mp cca.	345								
Inaltime medie (m)	4								
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica		
				fundatii beton			medie		
Elemente structurale si	Structura			zidarie portanta de caramida			medie		
	Tamplarie			metalica, geamuri din sticla obisnuita			medie		
nestructurale	Inchideri			zidarie de caramida			medie		
	Invelitoare			hidroizolatie, acoperis tip terasa			medie		
	Pardoseli			ciment			medie		
	Compartimentari			zidarie portanta de caramida			medie		
	Finisaje interioare			medii			medie		
	Finisaje exterioare			medii			medie		
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica		
	Electrice			da			medie		
Utilitati	Apa, canalizare			-					
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda comparatiilor unitare	Evaluarea rapida a constructiilor. Cladiri si constructii din industria usoara Catalog de reev nr. 113 fisa nr. 14								
Estimarea costului unitar la nivel 01.01.1965	Constructii			lei/mp Ad			455		
	pentru instalatie de iluminat			lei/mp Ad			25		
	pentru lipsa inzolatie termica			lei/mp Ad			-55		
	Pret barem (Pb)			lei/mp Ad			480		
Determinarea costului de inlocuire brut (CIB)	CIB = Pb x Ad x K1 x (1-19/100)								
	K1-cf aviz INCERC la data de octombrie 2024			30,514.602					
	CIB (lei)			409,311			CIB/mp(lei) 1,186		
	CIB (euro)			82,191			CIB/mp(euro) 238		
Estimarea depreciierilor	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica
	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
	55	45	8	35	22	35	15	60	44.25
	Depreciere fizica				52		212,842		
	Depreciere functionala				0		0		
	Depreciere externa				20		39,294		
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de inlocuire net (CIN)	CIN=CIB - depreciieri			CIN			CIN/mp		
	CIN (RON)			157,200			456		
	CIN (euro)			31,600			92		

1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	Corp fabricatie								
Amplasament	Satu-Mare, str. Depozitelor nr. 31								
Data PIF aprox.	1974								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	Corp fabricatie								
Regim de inaltime	P+7								
Aria desfasurata (Ad) mp cca.	571								
Aria construita (Ac) mp cca.	3,934								
Inaltime medie (m)	3,5								
	Specificatie			Descriere				Starea tehnica	
Elemente structurale si nestructurale	Structura			fundatii continue de beton				buna	
	Inchideri			stalpi si grinzi beton armat				buna	
	Invelitoare			zidarie de caramida				buna	
	Pardoseli			hidrozolatie moderna				buna	
	Compartimentari			ciment sclivisit				buna	
	Finisaje interioare			-				-	
	Finisaje exterioare			inferioara				medii	
				tencuieli obisnuite, zugraveli simple				medii	
	Specificatie			Descriere				Starea tehnica	
Instalatii	Electrice			Da				buna	
	sanitare			nu				-	
Utilitati	Apa, canalizare			Da				medie	
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda comparatiilor unitare	Evaluarea rapida a constructiilor, Hale industriale Catalog de reevaluare nr. 107, Fisele nr. 19,20,21								
Estimarea costului unitar la nivel 01.01.1965	Constructii			lei/mp Ad				460	
	Instalatii Electrice			lei/mp Ad				60	
	pentru acoperis beton armat			lei/mp Ad				70	
	Pret barem (Pb)			lei/mp Ad				590	
Determinarea costului de inlocuire brut (CIB)	CIB = Pb x Ad x K1 x (1-19/100)								
	K1-cf aviz INCERC la data de octombrie 2024			30,514.602					
	CIB (lei)			5,736,924	CIB/mp(lei)			10,047	
Estimarea depreciierilor	Rezistenta		Finisaje	Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica	
	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
	50	55	8	55	22	50	20	50	52.9
	Depreciere fizica				45	2,581,616			
	Depreciere functionala				30	946,592			
Depreciere externa				20	441,743				
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de inlocuire net (CIN)	CIN=CIB - depreciieri			CIN	CIN/mp				
	CIN (RON)			1,767,000	3,095				
	CIN (euro)			354,800	621				

1. DATE DE IDENTIFICARE										
Denumire	Stație descarcare (sopron)									
Amplasament	Satu-Mare, str. Depozitelor nr. 31									
Data PIF	1988									
Numar releveu	C8									
2. CARACTERISTICI TEHNICE										
Tipul constructiei	depozit									
Regim de inaltime	P									
Aria desfasurata (Ad) mp cca.	170									
Aria construita (Ac) mp cca.	170									
Inaltime medie (m)	4.5									
	Specificatie	Descriere						Starea tehnica		
Elemente structurale si nestructurale	Structura	fundatii beton						buna		
	Tamplarie	stalpi și grinzi beton armat						buna		
	Inchideri	metalica						buna		
	Invelitoare	zidarie de caramida						buna		
	Pardoseli	plăci ondulate azbociment						buna		
	Compartimentari	ciment sclivisit						buna		
	Finisaje interioare	fara						-		
	Finisaje exterioare	medii						buna		
	Specificatie	Descriere						Starea tehnica		
Utilitati	Electrice	da						medie		
	Apa, canalizare	-						-		
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT										
Metoda comparatiilor unitare	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom nr 3 Cladiri si constructii speciale pentru depozitare Catalog de reev nr. 109 fisa nr. 2									
Estimarea costului unitar la nivel 01.01.1965	Constructii	lei/mp Ad						270		
	Pentru pardoseala ciment	lei/mp Ad						15		
	Pret barem (Pb)	lei/mp Ad						285		
Determinarea costului de inlocuire brut (CIB)	CIB = Pb x Ad x K1 x (1-19/100)									
	K1-cf aviz INCERC la data de octombrie 2024		30,514.602							
	CIB (lei)		119,753			CIB/mp(lei)		704		
	CIB (euro)		24,047			CIB/mp(euro)		141		
Estimarea depreciierilor	Rezistenta	Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica globala		
	% uzura	% uzura	% uzura	% uzura	% uzura	% uzura	% uzura			
	55	45	8	30	22	35	15	30	39.35	
	Depreciere fizica		60		71,852					
	Depreciere functionala		0		0					
	Depreciere externa		20		9,580					
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET										
Determinarea costului de inlocuire net (CIN)	CIN=CIB - depreciieri			CIN			CIN/mp			
	CIN (RON)			38,300			225			
	CIN (euro)			7,700			45			

1. DATE DE IDENTIFICARE											
Denumire	Siloz vertical										
Amplasament	Satu-Mare, str. Depozitelor nr. 31										
Data PFI aprox.	1975										
2. CARACTERISTICI TEHNICE											
Tipul constructiei	Siloz vertical										
Regim de inaltime	P										
Capacitate (to)	10,800										
Inaltime utila celule (m)	20										
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica				
	Fundatie			beton armat			buna				
	Structura			beton armat			buna				
Elemente structurale si nestructurale	Inchideri			beton armat			buna				
	Invelitoare			hidrozolatatie			buna				
	Pardoseli			ciment			buna				
	Compartimentari			beton armat			buna				
	Finisaje interioare			tencuiei obisnuite			buna				
Finisaje exterioare			tencuiei obisnuite			buna					
Denumire	Defalcare costuri			Total cheltuieli directe (lei/mp)	Coeficient recapitulatie	Total cost de viz analitic (lei/mp)	Coeficient cheltuieli indirecte	Cost total/tona		Cost total, fara TVA	
	Materiel (lei/mp)	Manopera (lei/mp)	Transport si utilaje (lei/mp)					lei/tona	euro/tona	Suprafata (Ac) mp	
	A	B	C	D=A+B+C	E	F=DxE	G	H=FxG	I=H:4,24		2306
										Lei	Euro
Structura	132.8	189.8	19.7	342.3	1.468	502.5	1.085	1062.5	251.8	9,642,857	1,940,213
Finisaj interior si exterior	3.5	12.1	1	16.7	1.475	24.6	1.085	91.4	21.7	829,513	166,904
Instalatii electrice functionale	0.2	0.4	0	0.6	1.471	0.9	1.085	5.4	1.3	49,008	9,861
TOTAL										10,521,378	2,116,977
4. STABILIREA GRADULUI DE UZURA											
* conditii de exploatare				normale							
* starea tehnica				buna							
4.1. Gradul de uzura fizica:				57.00%		4,524,193					
* Structura				55%							
* Inchideri si compartimentari				50%							
* Finisaje				80%							
* Instalatii				80%							
4.2. Neadevare functionala				40.00%		2,714,516					
4.3. Depreciere din cauze externe				50.00%		1,357,258					
5. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE (CIN)						1,357,300 lei					
						272.600 EUR					

1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	Magazie								
Amplasament	Satu-Mare, str. Depozitelor nr. 31								
Data PIF	1974								
Numar releveu	C11								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	depozit								
Regim de inaltime	P								
Aria desfasurata (Ad) mp cca.	57								
Aria construita (Ac) mp cca.	57								
Inaltime medie (m)	2,5								
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica		
				fundatii beton			medie		
	Structura			zidarie portanta de caramida			medie		
Elemente	Tamplarie			metalica, geamuri din sticla obisnuita			medie		
structurale si	Inchideri			zidarie de caramida			medie		
nestructurale	Invelitoare			hidroizolatie, acoperis tip terasa			medie		
	Pardoseli			ciment			medie		
	Compartimentari			zidarie portanta de caramida			medie		
	Finisaje interioare			medii			medie		
	Finisaje exterioare			medii			medie		
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica		
	Electrice			da			medie		
Utilitati	Apa, canalizare			-					
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor. Cladiri si constructii din industria usoara								
comparatiilor unitare	Catalog de reev nr. 113 fisa nr. 14								
Estimarea costului	Constructii			lei/mp Ad			455		
unitar la nivel 01.01.1965	pentru instalatie de iluminat			lei/mp Ad			25		
	pentru lipsa izolatie termica			lei/mp Ad			-55		
	Pret barem (Pb)			lei/mp Ad			480		
Determinarea costului de	CIB = Pb x Ad x K1 x (1-19/100)								
inlocuire brut (CIB)	K1-cf aviz INCERC la data de octombrie 2024			30,514.602					
	CIB (lei)			67,625			CIB/mp(lei)		
	CIB (euro)			13,579			CIB/mp(euro)		
							238		
Estimarea	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica
depreciilor	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
	55	45	8	35	22	35	15	60	44.25
	Depreciere fizica				52		35,165		
	Depreciere functionala				0		0		
	Depreciere externa				20		6,492		
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de	CIN=CIB - depreciere			CIN			CIN/mp		
inlocuire net (CIN)	CIN (RON)			26,000			456		
	CIN (euro)			5,200			91		

1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	Moara grau								
Amplasament	Satu-Mare, str. Depozitelor nr. 31								
Data PIF aprox.	1974								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	productiva								
Regim de inaltime	p								
Aria desfasurata (Ad) mp cca.	306								
Aria construita (Ac) mp cca.	102								
Inaltime medie (m)	3,5								
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica		
Elemente	Structura			fundatii continue de beton			buna		
structurale si	Inchideri			stalpi si grinzi beton armat			buna		
nestructurale	Invelitoare			hidrozolatie moderna			buna		
	Pardoseli			ciment sclivisit			buna		
	Compartimentari			-			-		
	Finisaje interioare			inferioara			medii		
	Finisaje exterioare			tencuieli obisnuite, zugraveli simple			medii		
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica		
Instalatii	Electrice			Da			buna		
Utilitati	sanitare			nu			-		
	Apa, canalizare			Da			medie		
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor, Hale industriale								
comparatiilor unitare	Catalog de reevaluare nr. 107, Fisele nr. 19,20,21								
	Constructii			lei/mp Ad			500		
Estimarea costului	Instalatii Electrice			lei/mp Ad			60		
unitar la nivel 01.01.1965	pentru acoperis beton armat			lei/mp Ad			70		
	Pret barem (Pb)			lei/mp Ad			630		
Determinarea costului de	CIB = Pb x Ad x K1 x (1-19/100)								
inlocuire brut (CIB)	K1-cf aviz INCERC la data de octombrie 2024			30,514.602					
	CIB (lei)			476,491			CIB/mp(lei)		
							1,557		
Estimarea	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica
deprecierilor	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
	50	55	8	45	22	45	20	40	49
	Depreciere fizica				45		214,421		
	Depreciere functionala				0		0		
	Depreciere externa				35		91,725		
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de	CIN=CIB - deprecieri			CIN			CIN/mp		
inlocuire net (CIN)	CIN (RON)			170,300			557		
	CIN (euro)			34,200			112		

1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	Statie reglare gaz								
Amplasament	Satu-Mare, str. Depozitelor nr. 31								
Data PIF aprox.	1978								
Numar releveu	C13								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	utilitati								
Regim de inaltime	P								
Aria desfasurata (Ad) mp cca.	9								
Aria construita (Ac) mp cca.	9								
Inaltime medie (m)	3								
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica		
Elemente structurale si nestructurale	Structura			fundatii continue de beton			medie		
				zidarie de caramida			medie		
				planseu beton armat			medie		
	Inchideri			zidarie de caramida, tamplarie metal si PVC			medie		
	Invelitoare			terasa necirculabila			medie		
	Pardoseli			beton			medie		
	Compartimentari			zidarie caramida			medie		
	Finisaje interioare			medii, clasice			medie		
Finisaje exterioare			tencuieli obisnuite, zugraveli simple			medie			
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica		
Instalatii	Electrice			Da			medie		
	sanitare			da			medie		
	ventilatie			nu			-		
	Instalatie PSI			nu			medie		
Utilitati	Apa, canalizare			Da			medie		
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda comparatiilor unitare	Evaluarea rapida a constructiilor, Cladiri si constructii speciale din industria chimica Catalog de reev nr. 111 fisa nr. 158								
Estimarea costului unitar la nivel 01.01.1966	Constructii			lei/mp Ad			840		
	Pentru pardoseala ciment			lei/mp Ad			37		
	Pret barem (Pb)			lei/mp Ad			877		
Determinarea costului de inlocuire brut (CIB)	CIB = Pb x Ad x K1 x (1-19/100) K1-cf aviz INCERC la data de octombrie 2024								
	CIB (lei)			19,509			CIB/mp(lei)		
Estimarea depreciilor	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizic
	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
	50	45	8	45	22	40	20	45	43.9
	Depreciere fizica				52		10,145		
	Depreciere functionala				0		0		
	Depreciere externa				20		1,873		
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de inlocuire net (CIN)	CIN=CIB - depreciari			CIN			CIN/mp		
	CIN (RON)			7,500			833		
	CIN (euro)			1,500			167		

1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	Post trafo								
Amplasament	Satu-Mare, str. Depozitelor nr. 31								
Data PIF aprox.	1978								
Numar releveu	C14								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	utilitati								
Regim de inaltime	P								
Aria desfasurata (Ad) mp cca.	172								
Aria construita (Ac) mp cca.	172								
Inaltime medie (m)	3								
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica		
Elemente structurale si nestructurale	Structura			fundatii continue de beton			medie		
				zidarie de caramida			medie		
				planseu beton armat			medie		
	Inchideri			zidarie de caramida, tamplarie metal si PVC			medie		
	Invelitoare			terasa necirculabila			medie		
	Pardoseli			beton			medie		
	Compartimentari			zidarie caramida			medie		
	Finisaje interioare			medii, clasice			medie		
	Finisaje exterioare			tencuieli obisnuite, zugraveli simple			medie		
				Specificatie			Descriere		
Instalatii	Electrice			Da			medie		
	sanitare			da			medie		
	ventilatie			nu			-		
	Instalatie PSI			nu			medie		
Utilitati	Apa, canalizare			Da			medie		
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda comparatiilor unitare	Evaluarea rapida a constructiilor, Cladiri si constructii speciale din industria chimica Catalog de reev nr. 111 fisa nr. 158								
Estimarea costului unitar la nivel 01.01.1966	Constructii			lei/mp Ad			840		
	Pentru pardoseala ciment			lei/mp Ad			37		
Determinarea costului de inlocuire brut (CIB)	Pret barem (Pb)			lei/mp Ad			877		
Determinarea costului de inlocuire brut (CIB)	CIB = Pb x Ad x K1 x (1-19/100)								
	K1-cf aviz INCERC la data de octombrie 2024			30,514,602					
	CIB (lei)			372,839			CIB/mp(lei)		
Estimarea depreciilor	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica
	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
	50	45	8	45	22	40	20	45	43.9
	Depreciere fizica				45		167,777		
	Depreciere functionala				0		0		
	Depreciere externa				20		41,012		
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de inlocuire net (CIN)	CIN=CIB - depreciari			CIN			CIN/mp		
	CIN (RON)			164,000			953		
	CIN (euro)			32,900			191		

1. DATE DE IDENTIFICARE										
Denumire	Sopron metalic									
Amplasament	Satu-Mare, str. Depozitelor nr. 31									
Data PIF	1988									
Numar releveu	C17									
2. CARACTERISTICI TEHNICE										
Tipul constructiei	depozit									
Regim de inaltime	P									
Aria desfasurata (Ad) mp cca.	104									
Aria construita (Ac) mp cca.	104									
Inaltime medie (m)	2.5									
	Specificatie	Descriere				Starea tehnica				
Elemente structurale si nestructurale	Structura	fundatii beton				buna				
	Tamplarie	stalpi și grinzi beton armat				buna				
	Inchideri	metalica				buna				
	Invelitoare	zidarie de caramida				buna				
	Pardoseli	plăci ondulate azbociment				buna				
	Compartimentari	ciment sclivisit				buna				
	Finisaje interioare	fara				-				
	Finisaje exterioare	medii				buna				
	Specificatie	Descriere				Starea tehnica				
Utilitati	Electrice	da				medie				
	Apa, canalizare	-				-				
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT										
Metoda comparatiilor unitare	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom nr 3 Cladiri si constructii speciale pentru depozitare Catalog de reev nr. 109 fisa nr. 2									
Estimarea costului unitar la nivel 01.01.1965	Constructii	lei/mp Ad			270					
	Pentru pardoseala ciment	lei/mp Ad			15					
	Pret barem (Pb)	lei/mp Ad			285					
Determinarea costului de inlocuire brut (CIB)	$CIB = Pb \times Ad \times K1 \times (1-19/100)$									
	K1-cf aviz INCERC la data de octombrie 2024		30,514.602							
	CIB (lei)		73,261		CIB/mp(lei)		704			
	CIB (euro)		14,711		CIB/mp(euro)		141			
Estimarea depreciierilor	Rezistenta	Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica globala		
	% uzura	% uzura	% uzura	% uzura	% uzura	% uzura				
	55	45	8	30	22	35	15	30	39.35	
	Depreciere fizica		60		43,956					
	Depreciere functionala		0		0					
	Depreciere externa		20		5,861					
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET										
Determinarea costului de inlocuire net (CIN)	CIN=CIB - depreciieri			CIN		CIN/mp				
	CIN (RON)			23,400		225				
	CIN (euro)			4,700		45				

1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	Centrala termica								
Amplasament	Satu-Mare, str. Depozitelor nr. 31								
Data PIF aprox.	1974								
Nr. releveu	C19								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	utilitati								
Regim de inaltime	P								
Aria desfasurata (Ad) mp cca.	152								
Aria construita (Ac) mp cca.	152								
Inaltime medie (m)	4,5								
	Specificatie			Descriere				Starea tehnica	
Elemente	Structura			fundatii continue de beton				buna	
				zidarie de caramida				buna	
structurale si nestructurale	Inchideri			tamplarie metalica, geamuri simple				buna	
				zidarie de caramida				buna	
	Invelitoare			hidroizolatie				buna	
				beton				buna	
	Pardoseli			-				-	
	Compartimentari			-				-	
	Finisaje interioare			medii				buna	
	Finisaje exterioare			tencuieli obisnuite, zugraveli simple				buna	
	Specificatie			Descriere				Starea tehnica	
Instalatii	Electrice			Da				buna	
	Incalzire			Nu				-	
Utilitati	Apa, canalizare			Nu				-	
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda comparatiilor unitare	Evaluarea rapida a constructiilor, Cladiri si constructii din industria usoara Catalog de reev nr. 113 fisa nr. 14								
Estimarea costului unitar la nivel 01.01.1966	Constructii			lei/mp Ad				455	
	pentru instalatie de iluminat			lei/mp Ad				25	
	pentru lipsa inzolatie termica			lei/mp Ad				-55	
	Pret barem (Pb)			lei/mp Ad				480	
Determinarea costului de inlocuire brut (CIB)	CIB = Pb x Ad x K1 x (1-19/100)								
	K1-cf aviz INCERC la data de octombrie 2024			30,514.602					
	CIB (lei)			180,334				CIB/mp(lei)	
Estimarea depreciierilor	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica
	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
	50	45	8	30	22	30	20	40	39.5
	Depreciere fizica				70		126,234		
	Depreciere functionala				0		0		
Depreciere externa				20		10,820			
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de inlocuire net (CIN)	CIN=CIB - depreciari			CIN		CIN/mp			
	CIN (RON)			43,300		285			
	CIN (euro)			8,700		57			

1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	Atelier								
Amplasament	Satu-Mare, str. Depozitelor nr. 31								
Data PIF	1974								
Numar releveu	3								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	depozit								
Regim de inaltime	P								
Aria desfasurata (Ad) mp cca.	308								
Aria construita (Ac) mp cca.	308								
Inaltime medie (m)	2,5								
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica		
				fundatii beton			medie		
	Structura			zidarie portanta de caramida			medie		
Elemente	Tamplarie			metalica, geamuri din sticla obisnuita			medie		
structurale si	Inchideri			zidarie de caramida			medie		
nestructurale	Invelitoare			hidroizolatie, acoperis tip terasa			medie		
	Pardoseli			ciment			medie		
	Compartimentari			zidarie portanta de caramida			medie		
	Finisaje interioare			medii			medie		
	Finisaje exterioare			medii			medie		
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica		
	Electrice			da			medie		
Utilitati	Apa, canalizare			-					
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor. Cladiri si constructii din industria usoara								
comparatiilor unitare	Catalog de reev nr. 113 fisa nr. 14								
Estimarea costului	Constructii			lei/mp Ad			455		
unitar la nivel 01.01.1965	pentru instalatie de iluminat			lei/mp Ad			25		
	pentru lipsa izolatie termica			lei/mp Ad			-55		
	Pret barem (Pb)			lei/mp Ad			480		
Determinarea costului de	CIB = Pb x Ad x K1 x (1-19/100)								
inlocuire brut (CIB)	K1-cf aviz INCERC la data de octombrie 2024			30,514.602					
	CIB (lei)			365,414			CIB/mp(lei)		
	CIB (euro)			73,376			CIB/mp(euro)		
							238		
Estimarea	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica
depreciilor	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
	55	45	8	65	22	35	15	60	46.65
	Depreciere fizica				45		164,436		
	Depreciere functionala				0		0		
	Depreciere externa				20		40,195		
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de	CIN=CIB - depreciere			CIN			CIN/mp		
inlocuire net (CIN)	CIN (RON)			160,800			522		
	CIN (euro)			32,300			105		

1. DATE DE IDENTIFICARE										
Denumire	Laborator									
Amplasament	Satu-Mare, str. Depozitelor nr. 31									
Data PIF aprox.	1974									
Nr releveu	C21									
2. CARACTERISTICI TEHNICE										
Tipul constructiei	administrativ									
Regim de inaltime	P									
Aria desfasurata (Ad) mp cca.	298									
Aria construita (Ac) mp cca.	298									
Inaltime medie (m)	3.5									
	Specificatie	Descriere							Starea tehnica	
		fundatii continue de beton							buna	
	Structura	zidarie de caramida							buna	
Elemente		planseu beton armat							buna	
structurale si	Inchideri	zidarie de caramida, tamplarie din lemn							buna	
nestructurale	Invelitoare	tigla							buna	
	Pardoseli	clasice							buna	
	Compartimentari	zidarie caramida							buna	
	Finisaje interioare	medii, clasice							buna	
	Finisaje exterioare	tencuieli obisnuite, zugraveli simple							buna	
	Specificatie	Descriere							Starea tehnica	
	Electrice	Da							buna	
Instalatii	sanitare	Da							buna	
Utilitati	Apa, canalizare	Da							buna	
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT										
Metoda	Reevaluarea cladirilor de locuit si administrative									
comparatiilor unitare	Catalog de reev nr. 124 fisa nr. 9A									
	Constructii	lei/mp Ad							720	
Estimarea costului	Instalatii Electrice	lei/mp Ad							0	
unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii sanitare	lei/mp Ad							0	
	Pret barem (Pb)	lei/mp Ad							720	
Determinarea costului de	CIB = Pb x Ad x K1 x (1-19/100)									
inlocuire brut (CIB)	K1-cf aviz INCERC la data de octombrie 2024		41,828.190							
	CIB (lei)		726,947			CIB/mp(lei)		2,439		
Estimarea	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizic	
depreciilor	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala	
	50	45	8	55	22	40	20	55	46.7	
	Depreciere fizica		47			341,665				
	Depreciere functionala		0			0				
	Depreciere externa		20			77,056				
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET										
Determinarea costului de	CIN=CIB - depreciari				CIN		CIN/mp			
inlocuire net (CIN)	CIN (RON)				308,200		1,034			
	CIN (euro)				61,900		208			

1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	Magazie piese								
Amplasament	Satu-Mare, str. Depozitelor nr. 31								
Data PIF	1974								
Numar releveu	C23								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	depozit								
Regim de inaltime	P								
Aria desfasurata (Ad) mp cca.	180								
Aria construita (Ac) mp cca.	180								
Inaltime medie (m)	2,5								
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica		
				fundatii beton			medie		
	Structura			zidarie portanta de caramida			medie		
Elemente	Tamplarie			metalica, geamuri din sticla obisnuita			medie		
structurale si	Inchideri			zidarie de caramida			medie		
nestructurale	Invelitoare			hidroizolatie, acoperis tip terasa			medie		
	Pardoseli			ciment			medie		
	Compartimentari			zidarie portanta de caramida			medie		
	Finisaje interioare			medii			medie		
	Finisaje exterioare			medii			medie		
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica		
	Electrice			da			medie		
Utilitati	Apa, canalizare			-					
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor. Cladiri si constructii din industria usoara								
comparatiilor unitare	Catalog de reev nr. 113 fisa nr. 14								
Estimarea costului	Constructii			lei/mp Ad			455		
unitar la nivel 01.01.1965	pentru instalatie de iluminat			lei/mp Ad			25		
	pentru lipsa izolatie termica			lei/mp Ad			-55		
	Pret barem (Pb)			lei/mp Ad			480		
Determinarea costului de	CIB = Pb x Ad x K1 x (1-19/100)								
inlocuire brut (CIB)	K1-cf aviz INCERC la data de octombrie 2024			30,514.602					
	CIB (lei)			213,553			CIB/mp(lei)		
	CIB (euro)			42,882			CIB/mp(euro)		
							238		
Estimarea	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica
depreciilor	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
	55	45	8	65	22	35	15	60	46.65
	Depreciere fizica				52		111,048		
	Depreciere functionala				0		0		
	Depreciere externa				20		20,501		
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de	CIN=CIB - depreciere			CIN			CIN/mp		
inlocuire net (CIN)	CIN (RON)			82,000			456		
	CIN (euro)			16,500			92		

1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	Magazie								
Amplasament	Satu-Mare, str. Depozitelor nr. 31								
Data PIF	1974								
Numar releveu	C24								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	depozit								
Regim de inaltime	P								
Aria desfasurata (Ad) mp cca.	191								
Aria construita (Ac) mp cca.	191								
Inaltime medie (m)	2,5								
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica		
				fundatii beton			medie		
	Structura			zidarie portanta de caramida			medie		
Elemente	Tamplarie			metalica, geamuri din sticla obisnuita			medie		
structurale si	Inchideri			zidarie de caramida			medie		
nestructurale	Invelitoare			hidroizolatie, acoperis tip terasa			medie		
	Pardoseli			ciment			medie		
	Compartimentari			zidarie portanta de caramida			medie		
	Finisaje interioare			medii			medie		
	Finisaje exterioare			medii			medie		
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica		
	Electrice			da			medie		
Utilitati	Apa, canalizare			-					
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor. Cladiri si constructii din industria usoara								
comparatiilor unitare	Catalog de reev nr. 113 fisa nr. 14								
Estimarea costului	Constructii			lei/mp Ad			455		
unitar la nivel 01.01.1965	pentru instalatie de iluminat			lei/mp Ad			25		
	pentru lipsa izolatie termica			lei/mp Ad			-55		
	Pret barem (Pb)			lei/mp Ad			480		
Determinarea costului de	CIB = Pb x Ad x K1 x (1-19/100)								
inlocuire brut (CIB)	K1-cf aviz INCERC la data de octombrie 2024			30,514.602					
	CIB (lei)			226,604			CIB/mp(lei)		
	CIB (euro)			45,503			CIB/mp(euro)		
							238		
Estimarea	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica
depreciilor	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
	55	45	8	65	22	35	15	60	46.65
	Depreciere fizica				52		117,834		
	Depreciere functionala				0		0		
	Depreciere externa				20		21,754		
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de	CIN=CIB - depreciere			CIN			CIN/mp		
inlocuire net (CIN)	CIN (RON)			87,000			455		
	CIN (euro)			17,500			92		

1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	Vestiar								
Amplasament	Satu-Mare, str. Depozitelor nr. 31								
Data PIF aprox.	1974								
Nr releveu	C25								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	administrativ								
Regim de inaltime	P								
Aria desfasurata (Ad) mp cca.	216								
Aria construita (Ac) mp cca.	216								
Inaltime medie (m)	3.5								
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica		
	Structura			fundatii continue de beton			buna		
				zidarie de caramida			buna		
Elemente structurale si nestructurale	Inchideri			planseu beton armat			buna		
	Invelitoare			zidarie de caramida, tamplarie din lemn			buna		
	Pardoseli			tigla			buna		
	Compartimentari			clasice			buna		
	Finisaje interioare			zidarie caramida			buna		
	Finisaje exterioare			medii, clasice			buna		
				tencuieli obisnuite, zugraveli simple			buna		
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica		
	Electrice			Da			buna		
Instalatii	sanitare			Da			buna		
Utilitati	Apa, canalizare			Da			buna		
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda comparatiilor unitare	Reevaluarea cladirilor de locuit si administrative Catalog de reev nr. 124 fisa nr. 9A								
	Constructii			lei/mp Ad			800		
Estimarea costului unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii Electrice			lei/mp Ad			0		
	Instalatii sanitare			lei/mp Ad			0		
	Pret barem (Pb)			lei/mp Ad			800		
Determinarea costului de inlocuire brut (CIB)	CIB = Pb x Ad x K1 x (1-19/100) K1-cf aviz INCERC la data de octombrie 2024								
	CIB (lei)			585,461			CIB/mp(lei)		
							2,710		
Estimarea depreciierilor	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizic globala
	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	
	50	45	8	55	22	40	20	55	46.7
	Depreciere fizica				47		275,167		
	Depreciere functionala				0		0		
	Depreciere externa				20		62,059		
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de inlocuire net (CIN)	CIN=CIB - depreciari			CIN			CIN/mp		
	CIN (RON)			248,200			1,149		
	CIN (euro)			49,800			231		

1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	Casa cantar								
Amplasament	Satu-Mare, str. Depozitelor nr. 31								
Data PIF aprox.	1978								
Numar releveu	C27								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	Casa cantar								
Regim de inaltime	P								
Aria desfasurata (Ad) mp cca.	49								
Aria construita (Ac) mp cca.	49								
Inaltime medie (m)	3								
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica		
	Structura			fundatii continue de beton			buna		
				zidarie de caramida			buna		
Elemente structurale si nestructurale				planseu beton armat			buna		
	Inchideri			zidarie de caramida, tamplarie metal si PVC			buna		
	Invelitoare			terasa necirculabila			buna		
	Pardoseli			beton			buna		
	Compartimentari			zidarie caramida			buna		
	Finisaje interioare			medii, clasice			buna		
	Finisaje exterioare			tencuieli obisnuite, zugraveli simple			buna		
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica		
	Electrice			Da			buna		
Instalatii	sanitare			da			buna		
	ventilatie			nu			-		
	Instalatie PSI			nu			buna		
Utilitati	Apa, canalizare			Da			buna		
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda comparatiilor unitare	Reevaluarea cladirilor de locuit si administrative Catalog de reev nr. 124 fisa nr. 9A								
	Constructii			lei/mp Ad			720		
Estimarea costului unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii Electrice			lei/mp Ad			0		
	Instalatii sanitare			lei/mp Ad			0		
	Pret barem (Pb)			lei/mp Ad			720		
Determinarea costului de inlocuire brut (CIB)	CIB = Pb x Ad x K1 x (1-19/100) K1-cf aviz INCERC la data de octombrie 2024								
	CIB (lei)			119,532			CIB/mp(lei)		
							2,439		
Estimarea depreciierilor	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizic
	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
	50	45	8	45	22	40	20	65	47.9
	Depreciere fizica				47		56,180		
	Depreciere functionala				0		0		
	Depreciere externa				20		12,670		
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de inlocuire net (CIN)	CIN=CIB - depreciari			CIN			CIN/mp		
	CIN (RON)			50,700			1,035		
	CIN (euro)			10,200			208		

1. DATE DE IDENTIFICARE										
Denumire	Statie pompe									
Amplasament	Satu-Mare, str. Depozitelor nr. 31									
Data PIF aprox.	1978									
Numar releveu	C29									
2. CARACTERISTICI TEHNICE										
Tipul constructiei	Statie pompe									
Regim de inaltime	P									
Aria desfasurata (Ad) mp cca.	33									
Aria construita (Ac) mp cca.	33									
Inaltime medie (m)	3									
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica			
Elemente structurale si nestructurale	Structura			fundatii continue de beton			buna			
				zidarie de caramida			buna			
				planseu beton armat			buna			
	Inchideri			zidarie de caramida, tamplarie metal si PVC			buna			
	Invelitoare			terasa necirculabila			buna			
	Pardoseli			beton			buna			
	Compartimentari			zidarie caramida			buna			
	Finisaje interioare			medii, clasice			buna			
Finisaje exterioare			tencuieli obisnuite, zugraveli simple			buna				
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica			
Instalatii	Electrice			Da			buna			
	sanitare			da			buna			
	ventilatie			nu			-			
	Instalatii PSI			nu			buna			
Utilitati	Apa, canalizare			Da			buna			
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT										
Metoda comparatiilor unitare	Reevaluarea cladirilor de locuit si administrative Catalog de reev nr. 124 fisa nr. 9A									
Estimarea costului unitar la nivel 01.01.1965	Constructii			lei/mp Ad			720			
	Instalatii Electrice			lei/mp Ad			0			
	Instalatii sanitare			lei/mp Ad			0			
	Pret barem (Pb)			lei/mp Ad			720			
Determinarea costului de inlocuire brut (CIB)	CIB = Pb x Ad x K1 x (1-19/100)									
	K1-cf aviz INCERC la data de octombrie 2024			30,514.602						
	CIB (lei)			58,727			CIB/mp(lei)			
Estimarea depreciierilor	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizic	
	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala	
	50	45	8	45	22	40	20	65	47.9	
	Depreciere fizica				47		27,602			
	Depreciere functionala				0		0			
Depreciere externa				20		6,225				
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET										
Determinarea costului de inlocuire net (CIN)	CIN=CIB - depreciari			CIN			CIN/mp			
	CIN (RON)			24,900			755			
	CIN (euro)			5,000			152			

1. DATE DE IDENTIFICARE										
Denumire	Magazie									
Amplasament	Satu-Mare, str. Depozitelor nr. 31									
Data PIF aprox.	1978									
Numar releveu	C31									
2. CARACTERISTICI TEHNICE										
Tipul constructiei	Comercial									
Regim de inaltime	P									
Aria desfasurata (Ad) mp cca.	66									
Aria construita (Ac) mp cca.	66									
Inaltime medie (m)	3									
	Specificatie			Descriere				Starea tehnica		
Elemente structurale si nestructurale	Structura			fundatii continue de beton				buna		
				zidarie de caramida				buna		
				planseu beton armat				buna		
	Inchideri			zidarie de caramida, tamplarie metal si PVC				buna		
	Invelitoare			terasa necirculabila				buna		
	Pardoseli			beton				buna		
	Compartimentari			zidarie caramida				buna		
	Finisaje interioare			medii, clasice				buna		
Finisaje exterioare			tencuieli obisnuite, zugraveli simple				buna			
	Specificatie			Descriere				Starea tehnica		
Instalatii	Electrice			Da				buna		
	sanitare			da				buna		
	ventilatie			nu				-		
Utilitati	Instalatie PSI			nu				buna		
	Apa, canalizare			Da				buna		
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT										
Metoda comparatiilor unitare	Evaluarea rapida a constructiilor, Cladiri si constructii din industria usoara Catalog de reev nr. 113 fisa nr. 14									
Estimarea costului unitar la nivel 01.01.1966	Constructii			lei/mp Ad		455				
	pentru instalatie de iluminat			lei/mp Ad		25				
	pentru lipsa inzolatie termica			lei/mp Ad		-55				
	Pret barem (Pb)			lei/mp Ad		480				
Determinarea costului de inlocuire brut (CIB)	CIB = Pb x Ad x K1 x (1-19/100)									
	K1-cf aviz INCERC la data de octombrie 2024			30,514.602						
	CIB (lei)			78,303		CIB/mp(lei)		1,186		
Estimarea deprecierilor	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizic	
	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala	
	50	45	8	45	22	40	20	65	47.9	
	Depreciere fizica				48		37,585			
	Depreciere functionala				0		0			
Depreciere externa				20		8,144				
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET										
Determinarea costului de inlocuire net (CIN)	CIN=CIB - deprecieri			CIN		CIN/mp				
	CIN (RON)			32,600		494				
	CIN (euro)			6,500		98				

1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	Corp administrativ								
Amplasament	Satu-Mare, str. Depozitelor nr. 31,								
Data PIF aprox.	1972								
Numar releveu	C32								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	Administrativ								
Regim de inaltime	P+E								
Aria desfasurata (Ad) mp cca.	816								
Aria construita (Ac) mp cca.	408								
Inaltime medie (m)	3								
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica		
Elemente structurale si nestructurale	Structura			fundatii continue de beton			buna		
				zidarie de caramida			buna		
				planseu beton armat			buna		
	Inchideri			zidarie de caramida, tamplarie metal si PVC			buna		
	Invelitoare			terasa necirculabila			buna		
	Pardoseli			beton			buna		
	Compartimentari			zidarie caramida			buna		
	Finisaje interioare			medii, clasice			buna		
Finisaje exterioare			tencuieli obisnuite, zugraveli simple			buna			
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica		
Instalatii	Electrice			Da			buna		
	sanitare			da			buna		
	ventilatie			nu			-		
	Instalatii PSI			nu			buna		
Utilitati	Apa, canalizare			Da			buna		
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda comparatiilor unitare	Reevaluarea cladirilor de locuit si administrative Catalog de reev nr. 124 fisa nr. 9A								
Estimarea costului unitar la nivel 01.01.1965	Constructii			lei/mp Ad			825		
	Instalatii Electrice			lei/mp Ad			0		
	Instalatii sanitare			lei/mp Ad			0		
	Pret barem (Pb)			lei/mp Ad			825		
Determinarea costului de inlocuire brut (CIB)	CIB = Pb x Ad x K1 x (1-19/100)								
	K1-cf aviz INCERC la data de octombrie 2024			41,828.190					
	CIB (lei)			1,140,429			CIB/mp(lei)		
Estimarea depreciierilor	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizic
	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
	50	45	8	40	22	40	20	40	42.5
	Depreciere fizica				44		501,789		
	Depreciere functionala				0		0		
Depreciere externa				20		127,728			
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de inlocuire net (CIN)	CIN=CIB - depreciari			CIN			CIN/mp		
	CIN (RON)			510,900			626		
	CIN (euro)			102,600			126		

1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	Cabina poarta								
Amplasament	Satu-Mare, str. Depozitelor nr. 31								
Data PIF aprox.	1978								
Numar releveu	C33								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	administrativ								
Regim de inaltime	P								
Aria desfasurata (Ad) mp cca.	11								
Aria construita (Ac) mp cca.	11								
Inaltime medie (m)	3								
	Specificatie	Descriere			Starea tehnica				
		fundatii continue de beton			buna				
	Structura	zidarie de caramida			buna				
Elemente		planseu beton armat			buna				
structurale si	Inchideri	zidarie de caramida, tamplarie metal si PVC			buna				
nestructurale	Invelitoare	terasa necirculabila			buna				
	Pardoseli	beton			buna				
	Compartimentari	zidarie caramida			buna				
	Finisaje interioare	medii, clasice			buna				
	Finisaje exterioare	tencuieli obisnuite, zugraveli simple			buna				
	Specificatie	Descriere			Starea tehnica				
	Electrice	da			buna				
Instalatii	sanitare	da			buna				
	ventilatie	nu			-				
	Instalatie PSI	nu			buna				
Utilitati	Apa, canalizare	da			buna				
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda	Reevaluarea cladirilor de locuit si administrative								
comparatiilor unitare	Catalog de reev nr. 124 fisa nr. 9A								
	Constructii	lei/mp Ad			720				
Estimarea costului	Instalatii Electrice	lei/mp Ad			0				
unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii sanitare	lei/mp Ad			0				
	Pret barem (Pb)	lei/mp Ad			720				
Determinarea costului de	CIB = Pb x Ad x K1 x (1-19/100)								
inlocuire brut (CIB)	K1-cf aviz INCERC la data de octombrie 2024			41,828.190					
	CIB (lei)			26,834			CIB/mp(lei)		
							2,439		
Estimarea	Rezistenta	Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizic	
depreciilor	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
	50	45	8	45	22	40	20	65	47.9
	Depreciere fizica			47		12,612			
	Depreciere functionala			0		0			
	Depreciere externa			20		2,844			
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de	CIN=CIB - depreciari			CIN		CIN/mp			
inlocuire net (CIN)	CIN (RON)			11,400		1,036			
	CIN (euro)			2,300		209			

Calculul valorii terenului

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	33595 mp	3200 mp	32300 mp	12000 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		27 €/mp	20 €/mp	19 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII				
TIPUL COMPARABILII (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Quantum ajustare (€/mp)		-3 €/mp	-2 €/mp	-2 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACȚIE(€/mp)		24 €/mp	18 €/mp	17 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		24 €/mp	18 €/mp	17 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		24 €/mp	18 €/mp	17 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		24 €/mp	18 €/mp	17 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		24 €/mp	18 €/mp	17 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		24 €/mp	18 €/mp	17 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Strada Magnoliei	strada Spiului	Satu Mare, Parc Industrial Sud	Zona Drumul Careiului, Hotel Dana
Comparativ cu subiectul		locatie inferioara	locatie inferioara	locatie mai buna
Quantum ajustare (%)		5%	15%	-5%
Quantum ajustare (€/mp)		1 €/mp	3 €/mp	-1 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		26 €/mp	21 €/mp	16 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	33595 mp	3200 mp	32300 mp	12000 mp
Quantum ajustare (%)		-10%	0%	-3%
Quantum ajustare (€/mp)		-3 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum neamenajat
Quantum ajustare (%)		0%	0%	5%
Quantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	1 €/mp
TOPOGRAFIE/ RELIEF	drept	drept	drept	drept
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp

UTILITATI DISPONIBILE	curent, apa, canal, gaz	curent, apa, canal, gaz la limita	curent, apa, canal-in zona	curent, apa, canal-la limita
Quantum ajustare (%)		3%	10%	3%
Quantum ajustare (€/mp)		1 €/mp	2 €/mp	0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	neregulata front 47+47m, raport	regulata, front 21m	regulata front 227m	regulata, front 30m, acces privat
Quantum ajustare (%)		-5%	-5%	10%
Quantum ajustare (€/mp)		-1 €/mp	-1 €/mp	2 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-12%	5%	15%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-3 €/mp	1 €/mp	2 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		22 €/mp	22 €/mp	19 €/mp
Constructii demolabile	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		22.5 €/mp	21.7 €/mp	18.7 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	6 €	6 €	4 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	24%	32%	25%
Numarul de ajustari	(buc.)	4	3	5
VALOARE DE PIATA unitara :		22.5 €/mp	, echivalent a	110 lei
VALOARE DE PIATA totala :		755,900 €	, echivalent a	3,764,400 lei
				Curs valutar BNR 4.9800 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTĂRIILOR APLICATE ÎN CADRUL COMPARĂȚII DIRECTE

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABIL - OFERTA / TRANZACȚIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare și a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIONARI

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării nci una din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: strada Spicului - locație inferioară (5%)

Co_B: Satu Mare, Parc Industrial Sud - locație inferioară (15%)

Co_C: Zona Drumul Careiului, Hotel Dana - locație mai bună (-5%)

Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăți un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTĂRI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor conducerii în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:

Co_A: cu suprafața mai mică, primește o justare de -10%

Co_B: nu necesită ajustări

Co_C: cu suprafața mai mică, primește o justare de -3%

Astfel, pentru <suprafața> s-au aplicat ajustări comp. A, C, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.

AJUSTĂRI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similară (intravilan) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.

AJUSTĂRI PENTRU AMENAJĂRI EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către această.

Co_A: drum asfaltat - similar

Co_B: drum asfaltat - similar

Co_C: drum neamenajat - inferior (5%)

AJUSTĂRI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de altă proprietate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.

Co_A: drept - similar

Co_B: drept - similar

Co_C: drept - similar

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia (relieful) comparabilelor și cea a proprietății subiect.

AJUSTĂRI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului.

În general utilitățile sunt asigurate publiciar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, pelet, en el, GPL etc), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară.

Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: curent, apă, canal, gaz la limita - inferior (3%)

Co_B: curent, apă, canal în zona - inferior (10%)

Co_C: curent, apă, canal la limita - inferior (3%)

Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTĂRI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: regulată, front 21m - superior (-5%) B: regulată front 227m - superior (-5%) C: regulată, front 30m, acces privat - inferior (10%)

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTĂRI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului

Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar

Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

ANEXA NR. 3

ESTIMAREA VALORII PROPRIETĂȚII – ABORDAREA PRIN VENIT

Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

În cadrul evaluării vor fi rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea mărimii fluxului anual reproductibil

V_b = venit brut anual

- determinare ratei de capitalizare sau a coeficientului multiplicator. (K)

➤ **Determinarea fluxului anual reproductibil**

Fluxul sau venitul anual reproductibil (V_{Nr}) poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor și cheltuielilor obiectivului evaluat, fie identificându-l cu așa numita **capacitate beneficiară (CB)**, definită prin veniturile brute pe care le poate genera societatea (sau activul) pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziție (capital propriu sau capital împrumutat pe termen lung).

Estimarea acestui flux pe baza structurii veniturilor și cheltuielilor aferente proprietății nu este însă relevantă, nu oferă rezultate concludente, deoarece reflectă percepția și strategia actualului deținător asupra modului de exploatare al mijloacelor fixe, și de alocare a fondurilor. În concluzie, această cale de estimare nu poate conduce la o estimare a valorii de piață. Din aceste motive, în cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea venitului brut V_B s-au utilizat limitele unei chirii posibil de obținut pe piața imobiliară specializată, în zone asemănătoare, pentru construcții cu utilizare, amplasament și caracteristici fizice asemănătoare, obținabile de la un chiriaș mediu, care în concordanță cu cele afirmate în Secțiunea II. Cap. IV - Analiza pieței imobiliare se cifrează la 6 euro/mp pt spații administrative, 2,25 E/mp pentru spații de producție respectiv 1.5 Eur/mp pentru spații de depozitare.

➤ **Estimarea ratei de capitalizare**

Rata de capitalizare este un divizor prin intermediul căruia un venit se transformă în capital; este relația dintre câștig și valoare. Utilizarea ratei de capitalizare în acest scop se face numai în cazul în care venitul este constant și de forma unei anuități.

Factorii care pot influența rata de capitalizare sunt:

- gradul de risc
- atitudinea pieței față de evoluția inflației
- randamentul realizat în trecut de proprietăți similare
- nivelul de impozitare
- randamentul unor proprietăți similare

Rata de capitalizare ($1/t$) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit se transformă în capital, respectiv valoare a investiției,

indiferent de forma în care aceasta este realizată (cumpărarea unei întreprinderi, achiziționarea de acțiuni, plasamente în domeniul imobiliar etc.) generează venituri. În același timp, rata de capitalizare exprimă rata rentabilității ($\text{profit net/capital investit} \cdot 100$) pe care o acceptă un investitor pentru a-și plasa capitalul într-o afacere pe care o preferă altor alternative de plasament.

Această rată este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinea pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare etc.

Cea mai corectă estimare a ratei de capitalizare se face pe baza informațiilor concrete furnizate de piața imobiliară referitoare la tranzacții de închirieri, vânzări sau cumpărări încheiate. În mod practic, rata de capitalizare se poate determina ca raport dintre veniturile anuale rezultate din exploatarea proprietății (din activitate sau închiriere) și valoarea sa de vânzare. Având în vedere faptul, că nu există date de piață suficiente de calcul pentru calculul acestei rate, evaluatorul a estimat nivelul acesteia pe baza studiilor de piață efectuate de CRBE România, Colliers International, DTZ Echinox, etc. care pentru orașe secundare (municipii reședință de județ) indică o rată prime pentru spații comerciale moderne de 9-10%. Dat fiind starea tehnică a construcțiilor evaluate, amplasamentul acestora precum și evoluția pieței imobiliare pe durata analizată, evaluatorul în procesul de estimare a valorii a utilizat o rată de capitalizare de 9,25% .

Coefficientul multiplicator (k), care nu este altceva decât inversul ratei de capitalizare, exprimă numărul de ani de profituri nete pe care cumpărătorul este dispus să le plătească. Acest lucru înseamnă, din punct de vedere al teoriei utilității că satisfacția achiziționării unei întreprinderi se realizează în cazul în care cumpărătorul va obține un VN anual în următorii k ani de exploatare a afacerii (durata de recuperare a investiției).

Conform literaturii de specialitate, în cazul în care se capitalizează un profit constant, atât profitul cât și rata de actualizare trebuie exprimate în termeni reali (fără includerea efectelor inflației).

Valoarea de randament a proprietății este calculat conform tabelului de pe pagina următoare.

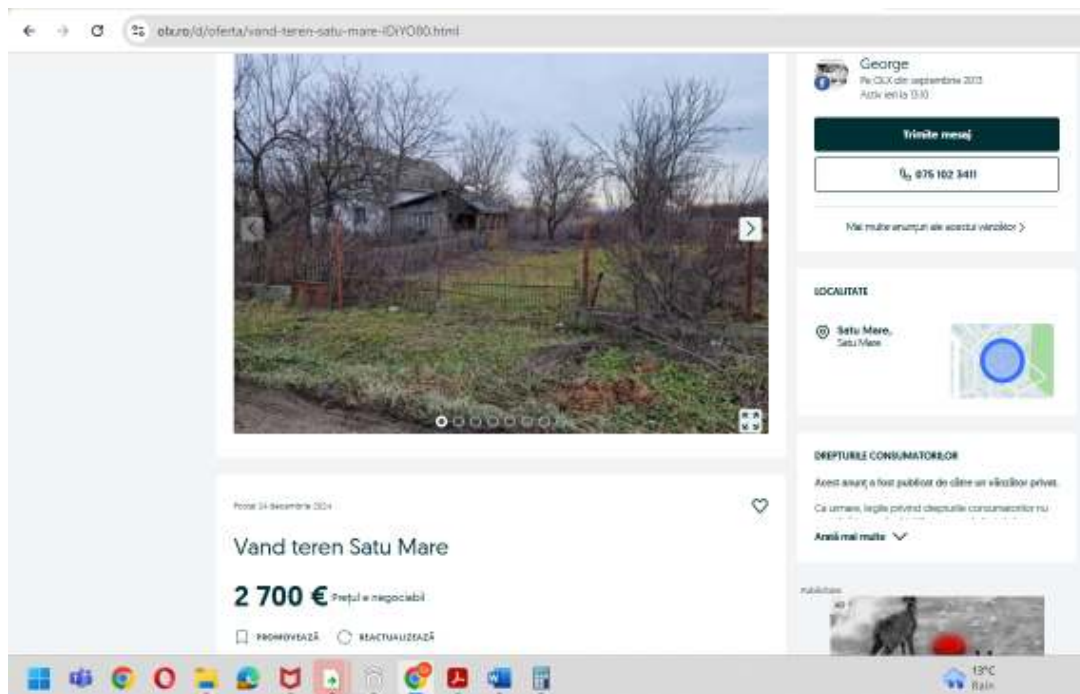
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA CAPITALIZARII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE		
Suprafata inchiriabila birou (mp)		1,134
Suprafata inchiriabila industrial (mp)		3,394
Suprafata inchiriabila depozit (mp)		1,572
Suprafata inchiriabila sopron (mp)		6,268
Chiria lunara birou (EUR/mp/luna)		6.00
Chiria lunara industrial (EUR/mp/luna)		2.25
Chiria lunara depozit (EUR/mp/luna)		1.50
Chiria lunara sopron (EUR/mp/luna)		0.50
Chiria lunara (EUR/luna)	rotund	19,900
Venit brut potential VBP (EUR/an)		238,800
Grad de ocupare		90%
Venit brut efectiv VBE (EUR/an)		214,900
Cheltuieli de exploatare		
- Fixe	RON	EUR
- Taxe proprietate	98,500	19,939
- Asigurare	28,500	5,769
- Altele	15,000	3,036
Subtotal cheltuieli fixe		28,745
- Variabile	%	
- Management	1.0%	2,149
- Administrator	1.0%	2,149
- Salarii personal intretinere	0.0%	0
- Utilitati spatii comune	0.0%	0
- Reparatii-intretinere	1.0%	2,149
- Altele	1.0%	2,149
Subtotal cheltuieli variabile		8,596
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)		37,341
Rata cheltuielilor de exploatare		17%
Venit net din exploatare (EUR/an)		177,559
Rata venit net din exploatare		83%
Rata de capitalizare		10.50%
Valoare randament (eur) (constructie+Teren)		1,691,039
rotund		1,691,000 €
		8,354,000 lei

ANEXA NR 4.-FOTOGRAFII
FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII EVALUATE

Informații de piață utilizate

Pentru teren

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-satu-mare-IDiYO80.html>



Postat 24 decembrie 2024

Vand teren Satu Mare

2 700 €

Prețul e negociabil

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 3 200 m²
- Extravilan / intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Vând teren pe strada Spicului, județul Satu Mare.

Suprafata 32 de arii.

Toate actele ok.

Utilități la poartă.

lesite la 2 drumuri (în ambele capete)

Ideal pentru constructii industriale.

Mai multe detalii la telefon.

Va rog să sunati pe wats-up dacă nu am semnal așa.

Pret 2700 e/ar negociabil.

Comparabila 2

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-parc-industrial/49948g3i9h7g728hd80g2042955989hh.html>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website romimo.ro. The browser's address bar shows the URL: [romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-parc-industrial/49948g3i9h7g728hd80g2042955989hh.html](https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-parc-industrial/49948g3i9h7g728hd80g2042955989hh.html). The website header includes the logo 'romimo.ro', a user profile icon, and a button 'Adaugă anunț'. The main content area features the title 'Teren Parc Industrial' with a price of '20 EUR / m2'. Below the title, there is a description in Romanian: 'Proprietar, vand teren in sup. de 32.300 mp cu potential economic si industrial in dezvoltare, zona PARC INDUSTRIAL SUD (drumul spre aeroport) pe soseaua SATU MARE -ZALAU-CLUJ avand front de 227m la drumul european E81 vizavi de PECO , pretul este de 25-30 euro/mp in functie de suprafata solicitata/dorita'. There are buttons for 'Vizualizare 92', 'Raportare', and 'Fă ofertă' with the phone number '0771394020'. To the right, there is a profile for 'MARIAN ARDELEAN' with a 'Vestire toate anunțurile' button and a 'Contactează vânzătorul' section containing a search bar, a 'Mesaj' button, and social media sharing options. At the bottom, there is a section for 'Anunțuri recomandate' with three image thumbnails. The Windows taskbar at the bottom shows various application icons and a system tray with a weather icon indicating 13°C.

Comparabila 3

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-de-vanzare/f0e28779e7817e54d15d8ig903552d72.html>

The screenshot shows a real estate listing on the Romimo website. The main heading is 'Teren de vânzare' (Land for sale) with a price of '1 900 EUR negociabil' (negotiable). The listing includes a satellite image of a plot of land with a red line indicating its boundary. To the right of the image, there is a profile for 'Beres Alexandru' with a phone number '0747041285'. Below the image, there is a 'Descriere' (Description) section. At the bottom of the browser window, a Windows taskbar is visible with various application icons and a system tray showing the date and time.

Teren de vânzare **1 900 EUR negociabil**

Satu Mare, Satu Mare, Clujdeja

1277004 0 28 10 7m

Beres Alexandru
Vezi toate anunțurile
0747041285

Contactează vânzătorul

Sună, mă interesează starea drumului!!! Mă poți suna!!!

Adaugă foto T

Trimite Mesaj

Distribuie anunțul pe

Facebook WhatsApp Email

Descriere

Teren cu front la E 671, 30 m pe Drumul Careiului (vis a vis de hotel Dana) suprafața de 1 ha 20 ari (12000 mp) lângă inelul de centură al orașului.
-Terenul are acces privat de pe strada Careiului!
-Terenul se vinde întreg de către proprietar!!!

Descriere

Teren cu front la

E 671, 30 m pe Drumul Careiului (vis a vis de hotel Dana) suprafața de 1 ha 20 ari (12000 mp) lângă inelul de centură al orașului.

- Terenul are acces privat de pe strada Careiului!
- Terenul se vinde întreg de către proprietar!!!
- Preț 1900 euro ari

Număr telefon de contact: (Alexandru) Romimo

Birouri:

https://www.storia.ro/ro/oferta/chirie-spatiu-comercial-productie-depozitare-birouri-260mp-satu-mare-IDBqAY.html?_gl=1*oqvrnu*_gcl_au*R0NMLjE3MzlwOTIzMTMuQ2p3S0NBaUFydmE1QmhCaUVpd0Etb1RuW FU1SU1xdmh1NHg4bjRKRms5WHVlVWdTMLhGOFpKOHpVczA3SHBqS00tSUx1MEs4N1BreW9Sb0NscXNRQ XZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjA3NjI2Njc4LjE3MzAxMDQyOTg.*_ga*MTU0Mjk1NTMwNy4xNjgxOTkxMjM5*_ga_1XTP46N9VR*MTczNjg0Mjg4Ni45MjUuMS4xNzZM2ODQzMTY4LjAuMC4w

George Maier
Agent agentie
☎ 0771 616 781

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratoarea acestui site este S.C. OUI Online Services S.R.L. (Storia) [mai multe](#)

Trimite mesajul

Chirie spațiu comercial-productie-depozitare-birouri, 260mp, Satu Mare
1700 € /lună
Burdea / Closca, Satu Mare, Satu Mare

Spațiu comercial de închiriat

260m² vitrină parcare acces asfaltat încălzire

Etaj: parter

Destinația proprietății:
 restaurant
 industrială
 birouri
 magazine
 servicii

Tip clădire: centru comercial

Uber de la: 15 min informații

Tip vizitator: agentie

Stare: gata de utilizare

Caracteristici

Descriere

Cerim spre inchiriere spatiu comercial-productie-birouri-depozitare, pe 2 nivele Parter + Etaj, cu suprafata utila 260 mp situat pe Bulevardul Closca, in Satu Mare. Spatiul NU este la parterul blocurilor, cladirea nu are destinatie speciala de locuinta.

Spatiul are la strada principala pietonala spatii comerciale cu vitrina mari, impartit in 3 sali, acces pietonal, acces auto la usa din spate (dinapre curtea interioara) partru marfa, in spate este parcare betonata proprie;

Descriere

Oferim spre inchiriere spatiu comercial-productie-birouri-depozitare, pe 2 nivele Parter + Etaj, cu suprafata utila 260 mp situat pe Bulevardul Closca, in Satu Mare. Spatiul NU este la parterul blocurilor, cladirea nu are destinatie spatii de locuinta;

Spatiul are la la strada principala pietonala spatii comerciale cu vitrine mari, impartit in 3 sali, acces pietonal, acces auto la usa din spate (dinspre curtea inerioara) pentru marfa; In spate este parcare betonata proprie;

Spatiul compus din:

- spatii mari, la starda, pentru prezentare-vanzare-deservire;
- spatii de productie si depozitare;
- spatii pentru birouri;
- grup sanitar;
- beci uscat, betonat;

Cladirea are incalzirea cu gaz centralizata;

Utilitati contorizate individual: curent monofazic si curent trifazat, apa, gaz, canalizare;

Finisaje: gresie, termopane, Centrala termica pe gaz proprie;

Dotare cu sistem alarma;

Spatiul se preteaza pentru domenii multiple: HoReCa, birouri, Farmacie, productie, cabinete medicale, Supermarket-uri etc.

Finisajele pot fi modificate (chiar si unele spatii), la intelegere, dupa profilul activitatii chirasului;

Zona buna, in apropiere magazine, statie BUS, scoli, banci;

Dorim inchirierea pe o perioada mai lunga 2-5 ani; Oferim si cerem seriozitate.

Pentru detalii si vizionare va rog sunati la =0729=004 543 MAIER Adrian.

<https://www.imo-vest.ro/spatiu-de-birou-de-inchiriat-micro-14-satu-mare-20925.html>

Birouri de inchiriat

imovest

imovest Satu Mare

☎ +0743 284.985
✉ office@imo-vest.ro

VEZ OFERTA AGENTUL

Preț inchiriere: 3,300 EUR /luna 5
Zona: Micro 14, Satu Mare
ID oferta: 20927
Actualizat in: 20.2.2024

Pret inchiriere: 2,500 EUR /luna 5
Zona: Micro 14, Satu Mare
ID oferta: 20927
Actualizat in: 20.2.2024
Afisari: 242
Suprafata utila: 500 m²
Numar camere: 15

Descriere oferta spatiu birouri

Salveaza oferta ❤️ Tipareste oferta 🖨️

Spatiu de birouri in de inchiriere in zona Micro 14 - Satu Mare, reper Magnoliei, etaje , avand 15 camere, 3 bai, balcoane, bucatarii. suprafata totala construita mp, utila 500 mp si teren mp, deschiderea de ml. Imobilul are curtea libera mp. Are structura din , este construit in anul , renovat , constructie din . Dotari : ferestre casa: term. pvc. Pretul este negociabil. ID intern: 20927

Caracteristici

✔ Zona: Micro 14 ✔ Suprafata utila: 500 mp ✔ Reper: Magnoliei
✔ Stadiu: Finalizat

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-de-inchiriat-central-birou-IDBMrN.html?_gl=1*14gy8f*_gcl_au*R0NMLjE3MzlwOTIzMTMuQ2p3S0NBaUFydmE1QmhCaUVpd0Etb1RuW FU1SU1xdmh1NHg4bjRKRms5WHVlVWdTMIhGOFPkOHpVczA3SHBqS00tSUx1MEs4N1BreW9Sb0NscXNRO XZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjA3NjI2Njc4LjE3MzAxMDQyOTg.*_ga*MTU0Mjk1NTMwNy4xNjgxOTkxMjM5*_ga_1XTP46N9VR*MTczNjg0Mjg4Ni45MjUuMS4xNzZM2ODQ2NTY0LjAuMC4w

The screenshot shows a real estate listing for a commercial office space. The main image displays a modern office interior with desks, chairs, and a reception area. The price is listed as 550 € per month. The listing includes a contact form for Mircea Paaca, an agent, and a detailed description of the space. The description highlights the location, the quality of the space, and the amenities provided.

Spațiu comercial de închiriat

82m² aer condiționat

Etaj: (băi informații)

Destinație proprietate: (băi informații)

Tip clădire: (băi informații)

Libăr de la: (băi informații)

Tip vânzător: agenție

Stare: gata de utilizare

Caracteristici

Descriere

Vă oferim spre închiriere un spațiu de birouri, în centrul nou, într-o clădire de birouri.

Acest spațiu are o poziționare excelentă, în zona zero a orașului, iar dacă vrei prestață companiei tale, acesta este locul ideal, care îmbină perfect imaginea, utilitatea, accesul, și funcționalitatea afacerii tale.

Dispui de peste 90 metri pătrați utili, cu multă parte vitrată spre pietonala centrală, cu o baie, loc de arhivă, o chicinetă, și un loc separat, biroul director.

Toate utilitățile separate, gaz, curent și apă, pentru ați crea confortul maxim.

Pentru mai multe detalii sunați cu încredere.

Descriere

Vă oferim spre închiriere un spațiu de birouri, în centrul nou, într-o clădire de birouri.

Acest spațiu are o poziționare excelentă, în zona zero a orașului, iar dacă vrei prestață companiei tale, acesta este locul ideal, care îmbină perfect imaginea, utilitatea, accesul, și funcționalitatea afacerii tale.

Dispui de peste 90 metri pătrați utili, cu multă parte vitrată spre pietonala centrală, cu o baie, loc de arhivă, o chicinetă, și un loc separat, biroul director.

Toate utilitățile separate, gaz, curent și apă, pentru ați crea confortul maxim.

Pentru mai multe detalii sunați cu încredere.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-hala-depozit-satu-mare-430-mp-IDvKML>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website storia.ro. The main image is a large, empty industrial warehouse with a high ceiling and concrete floor. To the right of the image is a contact form for 'Burdea Barbu', an agency, with fields for name, email, and phone number. Below the main image are several smaller thumbnail images of the property. The listing price is 1295 € per month. The listing is for a 430 mp warehouse in Satu Mare. The website's footer shows the logo for UNITED24 MEDIA.

The screenshot shows the detailed information page for the warehouse listing. The title is 'Hală/depozit de închiriat'. The area is 430m². The destination is 'comercială'. The state is 'gata de utilizare'. The type of building is 'agenția'. The description mentions that the warehouse is recently renovated, consists of 3 warehouses + office with bathroom, and is equipped with thermal curtains, electric lighting, and modern garages. The price is 3 euros per month + TVA. The building is located in the Căteșul area and has a 40 kW electric power supply. The construction area is 1500 mp, divided into several utility areas.

Descriere

Am plăcerea să vă ofer spre închiriere o hala renovata recent ,compusa din 3 depozite + birouri cu bai. Depozitele sunt dotate cu geamuri termopan, acoperisurile sunt prevazute cu luminatoare astfel ziua depozitele nu necesita iluminare electrica, dispun de usi garaj moderne separat , fiecare , chiriile încep de la 3 euro / mp +TVA, variază în funcție de

dimensiunea halei dorite, imobilele se afla in zona Careiului ,la imobil ii este atribuit 40 kw energie electrica cu posibilitatea extinderii. Hala prezinta un gang la intrare pentru manipulare marfa in suprafata de 200 mp ,sapa din beton elicopterizat pt. trafic greu.

Constructia are in jur de 1500 mp , care se imparte in suprafete utile astfel:

- Spatiul 1 in suprafata de 428 mp
- Spatiul 2 in suprafata de 363 mp
- Spatiul 3 in suprafata de 216 mp
- Se poate extinde suprafata inchiriata cu inca 150 mp birouri recent renovate la standarde moderne. Conditii de inchiriere pentru cele 3 spatii si gang inclus sunt urmatoarele : - contract minim pe 3 - 5 ani. - garantie in suma valorii chiriei pe o perioada de 3 luni - in caz de parasire a imobilului mai repede de termenul prevazut in contract , se restituie doar suma echivalenta a valorii chiriei pe o perioada de 1 luna sau la intelegere.
- Pretul chiriei este de : 3,5 euro + TVA / mp
- La cererea chirasului, dupa semnarea contractului si fixarea datei ocuparii spatiului , prima luna de utilizare a spatiului este gratuit. In vederea unei colaborari !sunati cu incredere :

Contactează

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-inchiriat-satu-mare-sud-vest-55815742>

DE INCHIRIAT: Hale industriale
Sud-Vest, Județul Satu Mare - VEZP-HORTA

14.000 mp / lună
2 € / lună

Imovest Satu Mare
IMOVEST IMOBILIARE SRL
0743284965
Poartăză acum

Trimită mesaj

Trimită linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Google+ Telegram Email Print

Activează notificările pentru fiți la curent cu oferta noastră în anunțul Imobiliare.

Activează

DE INCHIRIAT: Hale industriale - 2 € / lună
© Sud-Vest, Județul Satu Mare - VEZP-HORTA

Descriere
DE INCHIRIAT: Hale industriale

DE INCHIRIAT:
Hale industriale cu marimea cuprinsa între 3000 și 5000 mp, detin incalzire cu centrala termica și toate utilitățile. Sunt alcătuite din spațiu producție, grup administrativ și grup sanitar, au regim de înălțime de 7-10 m. Ideal pentru spațiu producție sau depozit.
Pret: 2 euro/mp

Specificații

ID anunț: XEL114004 Actualizat în: 03.08.2023

Tip imobil:	Depozitare	Stadiu construcție:	Există
Suprafața utilă totală:	14000 mp	Regim înălțime:	P
Suprafață totală clădiri (mp):	14000	Destinație recomandată:	Depozitare

Alte detalii:
DE INCHIRIAT:
Hale industriale cu marimea cuprinsa între 3000 și 5000 mp, detin incalzire cu centrala termica și toate utilitățile. Sunt alcătuite din spațiu producție, grup administrativ și grup sanitar, au regim de înălțime de 7-10 m. Ideal pentru spațiu producție sau depozit.
Pret: 2 euro/mp

DE INCHIRIAT:
Hale industriale cu marimea cuprinsa între 3000 și 5000 mp, detin incalzire cu centrala termica și toate utilitățile. Sunt alcătuite din spațiu producție, grup administrativ și grup sanitar, au regim de înălțime de 7-10 m.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-hala-depozit-satu-mare-IDyZWv>

De închiriat Hala / Depozit Satu Mare
990 € /lună
Surdoș / Cioșca, Satu Mare, Satu Mare

Hală/depozit de închiriat

4000m² 5 spatii de birouri vestiar rampa

Destinatia proprietatii: comerciala
 productie
 birouri
 depozitare

Stare: gata de utilizare

Tip vânzător: agenție

Clădire și materiale

Utilități și securitate

Descriere

Am plăcerea să vă ofer spre închiriere sau vânzare hale, depozite, fabrici, birouri sau terenuri industriale în zonele industrializate ale orașului Satu Mare și împrejurimi, chiriile încep de la 2,5 - 5 euro / mp, variază în funcție de dimensiunea halei dorite, imobilele se afla în zona Magnoliei, Parc industrial Sud, Parc industrial Vetis, Zona Fabrica de bere, zona Depozitelor, zona Aurel Vlaicu, Dorolt, etc , etc „Suprafete între 300 mp - 6000 mp. sunati cu încredere : Burdea Barbu [Contactează](#)

Descriere

Am plăcerea să vă ofer spre închiriere sau vânzare hale, depozite, fabrici, birouri sau terenuri industriale în zonele industrializate ale orașului Satu Mare și împrejurimi, chiriile încep de la 2,5 - 5 euro / mp, variază în funcție de dimensiunea halei dorite, imobilele se afla în zona Magnoliei, Parc industrial Sud, Parc industrial Vetis, Zona Fabrica de bere, zona Depozitelor, zona Aurel Vlaicu, Dorolt, etc , etc „Suprafete între 300 mp - 6000 mp. sunati cu încredere : Burdea Barbu
Contactează

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatii-servicii-logistica-showroom-complex-comercial-0comision-IDAa9T>

storia.ro/ro/oferta/spatii-servicii-logistica-showroom-complex-comercial-0comision-IDAa9T

Thomas Dunca
Agent agentie
0770 154 910

Nume*

Email*

+40 - Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest depozit de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Advertizatorul acestui anunț este E.C. OUI Online Servicii S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate
AD
UNITED24
MEDIA

Station as a Method of

Spatii Servicii - Logistica - Showroom | Complex Comercial | 0Comision
3,90 € /lună
Burdea / Clocca, Satu Mare, Satu Mare

Hală/depozit de închiriat

ADDm² | spațiu de birouri | vestiar

Destinarea proprietății:

- comercială
- producție
- birouri
- depozitare

Stare: gata de utilizare

Tip vânzător: agenție

Ciădire și materiale

Utilități și securitate

Descriere

Mută-ți afacerea în cel mai nou complex de spații industriale din Satu Mare, amplasat pe strada Aurel Vlaicu.

Întreg complexul stă pe o suprafață de aproximativ 39.000 mp teren, este situat pe ruta Satu Mare - Petea cu acces direct din DN 19A. Amplasarea strategică la 800 m de Centura Satu Mare, la aproape 4 km de centrul orașului Satu Mare și la 6 km de P.T.F. Petea, asigură o conectivitate excelentă a camioanelor și utilajelor de mare tonaj pentru încărcare-descărcare marfă precum și al clienților și personalului angajat. Complexul este alimentat de un post transformator de 160 kW.

Avem pentru tine spre închiriere 3 hale noi construite, fiecare cu suprafață

Descriere

Mută-ți afacerea în cel mai nou complex de spații industriale din Satu Mare, amplasat pe strada Aurel Vlaicu.

Întreg complexul stă pe o suprafață de aproximativ 19.000 mp teren, este situat pe ruta Satu Mare – Petea cu acces direct din DN 19A. Amplasarea strategică la 800 m de Centura Satu Mare, la aproape 4 km de centrul orașului Satu Mare și la 6 km de P.T.F. Petea, asigură o conectivitate excelentă a camioanelor și utilajelor de mare tonaj pentru încărcare-descărcare marfă precum și al clienților și personalului angajat. Complexul este alimentat de un post transformator de 160 kW.

Avem pentru tine spre închiriere 3 hale noi construite, fiecare cu suprafață utilă de 580 mp (15 m x 40 m) și sunt prevăzute cu: grup sanitar, uși și ferestre PVC, 2 aéroterme industriale pentru încălzire, sistem de securitate și uși industriale cu sistem de culisare înalte de 4.20 m cu lățimea de 4 m, pentru accesul vehiculelor de mare tonaj. De asemenea, fiecare are contorizare la gaz, curent trifazic, apă și canalizare.

Halale au o înălțime de 5,25 metri la cornișă și 6 metri în punctul maxim, oferind suficient spațiu vertical pentru a găzdui echipamente de dimensiuni mari și permite stocarea eficientă a mărfurilor.

În plus, fiecare hală beneficiază de 10 locuri de parcare, iar în curtea complexului sunt peste 50 de locuri pentru vehiculele dumneavoastră comerciale, pentru personal și clienții dumneavoastră.

Pe lângă spații, clădirea administrativă în suprafață de 230 mp adăpostește 5 încăperi, este prevăzută cu două bucătării mobilate și utilate, două băi și e locul unde fiecare locatar își poate amenaja la nevoie, un birou.

Întreg terenul este împrejmuit, curtea este pavată iar expunerea mare la șoseaua națională oferă afacerii tale o vizibilitate foarte bună.

Perioada minimă de închiriere este de la 2 ani, iar ca modalitate de plata se solicită chiria în avans pentru prima lună și două luni ca și garanție. Prețul începe de la 3.9 Euro/mp + TVA.

Spațiul potrivit afacerii tale este aici, vino să-l vezi fără niciun comision.

***Descrierea, titlul și fotografiile reprezintă conținut cu drept de autor iar copierea și adăugarea acestora într-o altă publicație se pedepsește conform Legii nr. 8/1996.