

Nr. 326/10.03.2015



## ***RAPORT DE EVALUARE ACȚIUNI – SC SAB RĂDĂUȚI SA***

**Client:** *SC SAB RĂDĂUȚI SA*

**Beneficiar:** *SAB RĂDĂUȚI SA*

**Adresă:**

*Rădăuți, str. Calea Cernăuți, nr.47, județul Suceava*

**Data evaluării:**

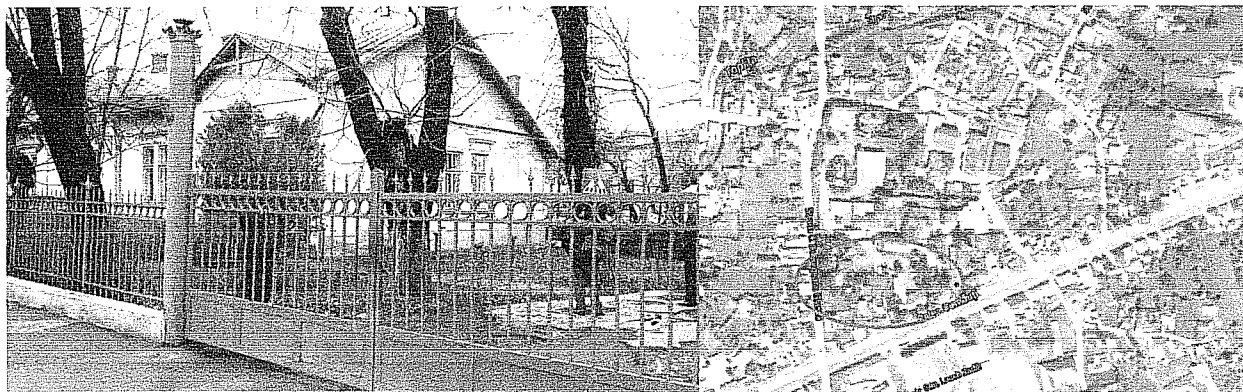
*10.03.2015*

*Suceava, 2015*



**PARTEA II**  
**FIȘE DE EVALUARE**

Fișa de evaluare nr. 1  
**Proprietate imobiliară Pc. cad. 35524 – Pavilion administrativ**



Locația pc. cad. 35524 proprietate SC SAB RADAUTI SA, cu acces din str. Cernăuți, nr. 47, cuprinde următoarele:

- Teren cu suprafața 8452mp.
- Pavilion administrativ C30, tip P, cu Sc= 63 Imp
- Cabină poartă C31, tip P, cu Sc = 74mp
- Construcții neintabulate:
  - Pichet incendiu C29, cu Sc = 27mp
  - Magazie materiale C28a, cu Sc = 212mp
  - SPP (Stație pompare păcură), cu Sc = 23mp

**1. Identificare cadastrală:**

Identificare număr cadastral teren:  
 35524/CF35524

Clădirile sunt identificate astfel:

- Pavilion administrativ C30 și Cabină poartă C31
- Construcții neintabulate:
  - Pichet incendiu C29
  - Magazie materiale C28a
  - SPP (Stație pompare păcură)

Terenul rămas liber pe această parcelă cadastrală reprezintă platformă betonată și asfaltată, aproximativ 70%, restul fiind spații verzi.

Accesul se face direct din str. Calea Cernăuți, nr. 47

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE**

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti

**A. Partea I. (Fiețe de avere)**

TEREN	Intabulat	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
35524	2024	8452	

**B. Partea II. (Fiețe de construcții)**

CONSTRUCȚII	Adresa	Observații / Referințe
C30	Pavilion administrativ	
C31	Cabină poartă	

**C. Partea III. (Fiețe de sarcini)**

TEREN	Intabulat	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
35524	2024	8452	

Locație studiată

**Extras din documentele contabile:**

Loc. folosință	Nr. Inv.	Cod clasif	DNF ani	DENUMIRE	Valoare intrare lei	An PIF	Valoare neamortizată lei
1100000	100014	1.6.4.	40 - 60	CLADIRE ADMINISTRATIVA	1,234.00	1902	1,229.27
1100000	100014	1.6.4.	40 - 60	CLADIRE ADMIN.-AMENAJARI	8,099.00	1996	8,057.16
1100000	100014	1.6.4.	40 - 60	CLADIRE ADMIN-SOCIETATE-MAJ.V.	11,698.00	1997	11,639.51
1100000	100014	1.6.4.	40 - 60	AMENAJARE PAV.ADMIN.-MAJ.VAL.	21,211.00	1997	21,104.94
1100000	100014	1.6.4.	40 - 60	CLADIRE ADMIN.-MAJ.VAL.	34,324.00	2001	34,169.54
1100000	100014	1.6.4.	40 - 60	CLADIRE ADMINSTRATIVA-MAJ.VAL	5,193.00	2001	5,169.63
1100000	100014	1.6.4.	40 - 60	CLAD.ADMIN.-MAJ.VALOARE	5,554.00	2004	5,530.86
1100000	100014	1.6.4.	40 - 60	CLAD.ADMINISTRATIVA-MAJ.VAL.	13,729.00	2004	13,671.80
1100000	100014	1.6.4.	40 - 60	CLAD.ADMIN.AMEN.SALA PROTOCOL	36,869.00	2008	36,727.67
1100000	100015	1.6.4.	40 - 60	CLADIRE CABINA POARTA	521.00	1961	518.74
1100000	100015	1.6.4.	40 - 60	CLADIRE CABINA POARTA-MAJ.VAL.	19,534.00	2003	19,449.35
1100000	100005	1.1.1.	40 - 60	REMIZA PSI	2,649.00	1970	2,621.19
1100000	100008	1.1.1.	40 - 60	CABINA POMPARE PACURA	2,496.00	2002	2,484.77
1100000	100011	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE MAGAZIE CARBURANT	3,148.00	1923	2,885.67
1100000	100022	1.1.2	16 - 24	Magazine material (BARACA METALICA)	5,221.00	1983	5,096.57

**2. Evaluarea TERENULUI / pc. cad. 35524****Determinarea prețului unitar al terenului**

Metodele de evaluare sunt:

- metoda comparației
- metoda capitalizării rentei de bază.

**2.1. Valoarea terenului - metoda COMP**

Terenul, cu suprafața totală de 35524mp, este ocupat de:

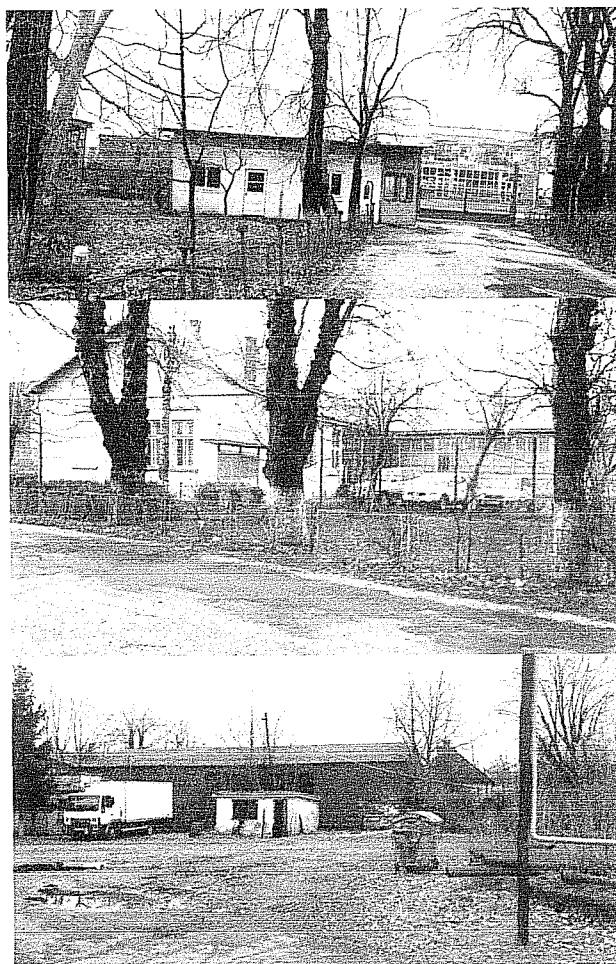
- Pavilion administrativ C30, tip P, cu Sc= 63lmp
- Cabină poartă C31, tip P, cu Sc = 74mp
- Construcții neintabulate:
  - Pichet incendiu C29, cu Sc = 27mp
  - Magazie materiale C28a, cu Sc = 212mp
  - Magazie materiale C26, cu Sc = 25mp
  - SPP (Stație pompare păcură), cu Sc = 23mp

Starea fizică actuală:

- curte interioară / platformă betonată și asfaltată - degradată, cu porțiuni cu vegetație ocazională
- construcții administrative
- construcții industriale.

Condițiile de fundare sunt normale.

Rețele prezente la gard: linii telefonice, energie electrică, internet, etc.



## Evaluarea terenului prin metoda comparației directe

Pe piața imobiliară locală s-au tranzacționat terenuri comparabile cu cel de evaluat, după cum urmează:

## Vanzare Teren Radauti, 4000

12 Ianuarie 2015



Pret Vanzare: 40 €  
Suprafata Teren 2000 m<sup>2</sup>,  
Telefon: 0747763727

Teren 2000mp, sud terenul este situat pe strada granelor, dupa intersectia cu strada merilor, pe partea dreapta, este ingradit, racordat la curent electric, apa din sursa proprie, pomat pe rod, perfect pentru locuinta.

## Vanzare Teren Radauti, 3150 mp

22 Decembrie 2014



Pret Vanzare: 35 € / m<sup>2</sup>  
Telefon: 0766281625

Vand teren radauti langa egger vand teren 3150 mp strada stufului, langa egger, utilitati stradale. posibilitati de constructie locuinta, zona linistita si in plina dezvoltare.

## Vanzare Teren Radauti, 2100 mp

15 Martie 2015



Pret Vanzare: 27 € / m<sup>2</sup>  
Telefon: 0741178041

Teren intrare radauti 30m deschidere strada principala calea bucovinei, la iesirea din radauti, dupa depozitul de mobila orient pe partea stanga, deschidere la sosea 30m, suprafata totala 2100 mp2, acces si pe drumul din spate al terenului, parcela nr 4019/87, intabulat, fara garcini, se poate vande imediat! pretul este pe metru patrat, respective 2700euro arul , 56.700e toata suprafata. utilitati in zona: gaz, electricitate, apa

În tabelul de mai jos sunt prezentate doar principalele caracteristici ale proprietăților:

	Proprietatea analizată	Terenul A	Terenul B	Terenul C
<b>Preț/mp (€/mp)</b>		40,00	35,00	27,00
<b>Data</b>	Martie 2015	Ianuarie 2015	Decembrie 2014	Martie 2015
<b>Suprafață (mp)</b>	8452	2000	3150	2100
<b>Locație</b>	Teren intravilan, str. Calea Cernăuți, nr. 47, Rădăuți	Teren intravilan, str. Grânelor, Rădăuți	Teren intravilan, str. Stufului, Rădăuți, lângă Egger	Teren intravilan, str. Calea Bucovinei, Rădăuți, la ieșire
<b>Utilități</b>	Utilități existente în zonă	Utilități existente în zonă	Utilități existente în zonă	Utilități existente în zonă

Proprietățile A, B, C au fost ofertate pe piață la prețuri de 40,00€/mp, 35,00€/mp respectiv 27,00€/mp, însă trebuie avut în vedere faptul că, tranzacțiile nefiind încheiate în momentul analizei.

## GRILA DATELOR DE PIAȚĂ - Teren

Euro/mp

Element de comparație	De evaluat	Proprietăți imobiliare similare tranzacționate		
		A	B	C
0	1	2	3	4
<b>Identificare</b>	Teren intravilan, str. Calea Cernăuți, nr. 47, Rădăuți	Teren intravilan, str. Grânelor, Rădăuți	Teren intravilan, str. Stufului, Rădăuți, lângă EGGER	Teren intravilan, str. Calea Bucovinei, Rădăuți, la ieșire
<b>Data</b>	Martie 2015	Ianuarie 2015	Decembrie 2014	Martie 2015
<b>Suprafața, mp</b>	8452	2000	3150	2100
<b>Prețul de tranzacționare, Euro/mp</b>		40,00	35,00	27,00
<b>1. TIP COMPARABILĂ</b>	negociere	Ofertă	Ofertă	Ofertă
<b>Corecția</b>		-5%=2,00	-5%=1,75	-5%=1,35
<b>Preț corectat</b>		38,00	33,25	25,65

<b>2.DREPTURI DE PROPRIETATE transmise</b>	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corecția		0	0	0
Preț corectat		38,00	33,25	25,65
<b>3.RESTRICȚII LEGALE</b>	Nu	Nu	Nu	Nu
Corecția		0	0	0
Preț corectat		38,00	33,25	25,65
<b>4.CONDIȚII DE FINANȚARE</b>	Normale	Normale	Normale	Normale
Corecția		0	0	0
Preț corectat		38,00	33,25	25,65
<b>5.CONDIȚII VÂNZARE</b>	Piata	Piata	Piata	Piata
Corecția		0	0	0
Preț corectat		38,00	33,25	25,65
<b>6.CONDIȚII ALE PIȚEI</b>	Martie 2015	Ianuarie 2015	Decembrie 2014	Martie 2015
Corecția		-2%=0,76	-4%=1,33	0
Preț corectat		37,24	31,92	25,65
<b>7.LOCALIZARE</b>	Teren intravilan, str. Calea Cemăuți, nr. 47, Rădăuți	Teren intravilan, str. Grânelor, Rădăuți	Teren intravilan, str. Stufului, Rădăuți, lângă EGGER	Teren intravilan, str. Calea Bucovinei, Rădăuți, la ieșire
Corecția		-15%=-5,58	+8%=2,55	0
Preț corectat		31,66	34,47	25,65
<b>8.SUPRAFAȚĂ TEREN , mp</b>	8452	2000	3150	2100
Corecția		-5%=-1,58	-3%=-1,03	-5%=-1,28
Preț corectat		30,07	33,43	24,36
<b>9.FRONT STRADAL, m</b>	Cea. 100m	30	25	30
Corecția		+10%=3,00	+5%=1,67	+10%=2,43
Preț corectat		33,07	35,10	26,79
<b>10.TOPOGRAFIE (docum. cad.)</b>	Da	Da	Da	Da
Corecția		0	0	0
Preț corectat		33,07	35,10	26,79
<b>11.UTILITAȚI</b> /ee/apa/canal/gn/term/altele	/da/da/da/da/da/nu	/da/da/da/da/da/nu	/da/da/da/da/da/nu	/da/da/nu/nu/nu/nu
Corecția		0	0	+15%=4,01
Preț corectat		33,07	35,10	30,80
<b>12.ZONARE /cat folos tern</b>	Cc	Cc	Arabil	Arabil
Corecția		0	+5%=1,75	+5%=1,54
Preț corectat		33,07	36,85	32,34
<b>13.CMBU</b>	Industrial/comercial	Rezidențial	Industrial/comercial /Rezidențial	Rezidențial
Corecția		-10%=-3,30	-7%=2,57	-10%=-3,23
Preț corectat		29,77	34,27	29,10
<b>14.CATEGORIE TEREN</b>	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Corecția		0	0	0
Preț corectat		29,77	34,27	29,10
<b>15.CONDIȚII FUNDARE</b>	normal	Normal	Normal	Normal
Corecția		0	0	0
Preț corectat		29,77	34,27	29,10
<b>16.INFRASTRUCTURĂ</b>	Da - normală	Da/superioară	Da/superioară	Da/superioară
Corecția		-3%=-0,89	-3%=1,02	-3%=-0,87
Preț corectat		28,87	33,25	28,23
<b>CORECȚIE BRUTĂ</b>		17,11	13,67	14,71
			***	
<b>VALOARE PROPUȘĂ, Euro/mp</b>	<b>33,25</b>			

## NOTE:

- Corecția pentru *tip comparabilă* este determinată de evoluția prețurilor în raportul cerere / ofertă, eventual prin negociere directă sau telefonic: 5%.
- Corecțiile pentru *localizare* sunt motivate prin creșterea interesului unei proprietăți din zonele centrale față de cele periferice sau amplasate spre periferie.

- Corecțiile pentru criteriul de comparare mărimea *suprafeței de teren* este determinată de vânzarea mai ușoară a parcelelor mici de teren față de cele cu suprafețe mari. În situația unei parcelări de suprafețe de teren se poate considera că se va utiliza pentru analiză o parcelă cu suprafață comparabilă.
- Corecția față de *deschidere* spre proprietate este stabilită prin prisma posibilității de acces pe proprietate.
- Corecția față de *utilități* ține seama de proporția cheltuielilor de racordare a proprietății la utilitățile centralizate, eventual construirea utilităților corespondente pe proprietate, în valoarea totală a proprietății.
- Corecția pentru criteriul *CAMBU* ține seama de faptul că o proprietate utilizată industrial va aduce un profit estimat mai redus, față de proprietatea rezidențială.

Proprietatea B are corecția brută cea mai mică, deci prețul unitar al terenului analizat este prețul corectat al comparabilei B, respective 33,25Euro/mp

Valoarea unitară a terenului, cu suprafața de 8452mp, prin metoda COMP, rotunjit = 33,25€/mp.

## 2.2. Metoda VENIT - capitalizării rentei de bază

„*Renta de bază reprezintă suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere a terenului*”.

Renta de bază poate fi capitalizată cu o rată adecvată pentru a estima valoarea de piață a amplasamentului. Aceasta corespunde valorii câștigului proprietarului de teren și a dreptului de folosință. Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei de bază în valoare de piață.

Rezultă deci că valoarea terenului ( $V_{cap}$ ) poate fi calculată prin formula capitalizării venitului astfel:

$$V_{cap} = \frac{R_{an}}{C}$$

unde:  $R_{an}$  = renta anuală sau altă formă de venit (ex. chiria, redevența, аренда) generabilă numai de teren;  
C = rata de capitalizare adecvată formei de venit.

12 Februarie 2015



Pret Vanzare:	1 €
Suprafata Utila	15000 m <sup>2</sup>
Suprafata Construita	15000 m <sup>2</sup>
Telefon:	0756322332

Vand, inchiriaz spatiu industrial 15000 mp, cori galanesti, jud suceava platforma industrială complet dotată în suprafața de 15000mp, toate utilitățile, înprejmunch, supraveghere video, sediu birouri, pe o suprafața 330 mp, încălzire centrală, hola 1200 mp, hola 600 mp, suprafețe de 200 mp și 150 mp, drum asfaltat, 10 km distanță de orașul radauti.

### Ipoteză:

Terenul cu suprafața totală de 8452mp este *închiriat* cu scopul comercial/administrativ, luăm în considerare prețul mediu de 0,50Euro/mp/lună ținând cont de amplasamentul terenului.

Previzionarea și analiza veniturilor se face pentru primul an de utilizare:

- Chiria unitară: 0,50Euro/mp/lună
- Grad de ocupare: 85%
- Impozit pe teren: 0,10euro/mp/an

Calculul venitului brut net din exploatare:

$$VBE = 0,50\text{Euro}/\text{mp}/\text{lună} * 8452\text{mp} * 0,80 * 12 \text{ luni} = 40570\text{€}/\text{an}$$

Cheltuielile care sunt suportate de proprietar sunt legate de

- plata impozitului pe teren aproximativ 845Euro/an
- cheltuieli pentru amenajare teren, pază și protecție 10500Euro

Venitul brut din exploatare:

$$VNE = 40570\text{€} - 11345\text{€} = 29225\text{€}$$

Apreciem că rata de capitalizare care se recomandă a fi folosită în cazul proprietății evaluate este:  $c=12\%$ (conform informații [http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/sitemap.htm](http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/sitemap.htm))

**Determinarea valorii proprietății asupra terenului:**

$$V = 29225\text{€}/\text{an} : 12\% = 243.541\text{€}$$

Deci, valoarea unitară a terenului, determinată prin metoda venituri, va fi: 28,81€/mp

**2.3. Reconcilierea valorii terenului**

Valoarea estimată a proprietății analizate, teren cu suprafața 8452mp, amplasată în mun. Rădăuți, str. Calea Cernăuți, nr. 47, jud. Suceava:

- prin metoda comparației directe COMP: 33,25Euro/mp
- prin metoda capitalizării, VENIT: 28,81Euro/mp

*Colectivul de evaluatori consideră că valoarea cea mai probabilă pentru suprafața de teren studiată, în locația prezentată mai sus este cea obținută prin metoda venitului.*

*Valoarea terenului pc.35524 cu suprafața 8452mp, proprietate SC SAB RADĂUȚI SA, amplasat în mun. Rădăuți, str. Calea Cernăuți, nr. 47, jud. Suceava, în condițiile de valorificare la PIATĂ, la situația pieței din momentul MARTIE 2015, se estimează a fi:*

$$\bar{V}_{\text{Teren cu suprafața de 8452mp}} = 243.500\text{€ sau } 28,81\text{Euro/mp}$$

$$V_{\text{Teren cu suprafața de 8452mp, rotunjită}} = 1.080.400\text{Lei}$$

**3. Evaluare Clădire administrativă**

Construcția este realizată în 1902 pe structura P:

- Fundații de beton.
- Pereți de cărămidă cu înălțime de 3,4m, planșeu de beton
- Acoperiș tip șarpantă, din lemn, învelitoare tablă.
- Finisajul interior și exterior al clădirii a fost reabilitat în perioada 2001/2002

**Stare tehnică:**

- finisări interioare:
  - finisaj mediu/inferior, constând în zugrăveli cu var lavabil în unele spații, realizate 2002/2008;
  - tâmplăria interioară este din lemn de rășinoase;
  - grupurile sanitare sunt placate cu gresie și faianță
  - clădirea este dotată cu instalație electrică de iluminare, în stare de funcționare; centrală termică, finisările interioare au fost realizate în perioada 2002/2003
- finisări exterioare:
  - finisaj mediu/inferior, constând din vărui și zugrăveli în praf de piatră;
  - tâmplărie exterioară este din lemn de rășinoase;
- instalații:
  - IE, reabilitată 2001
  - IS – rețea sanitară
  - IT = centrală termică

**Observații:**

- Construcția a fost vizionată numai din exteriorul proprietății
- Prin vizualizare directă se observă infiltrații și fisuri în structura de bază a clădirii;
- Reabilitarea efectuată în perioada 2001/2008 NU a fost precedată de o modernizare a structurii de rezistență.

**Observații:** Nu am avut acces la informațiile referitoare la starea fizică a fundațiilor pentru a examina stabilitatea clădirii



**Evaluare construcție:**

În cazul evaluării de față se consideră construcția funcțională la data evaluării

**Elementele de calcul pentru imobilul:**

CONSTRUCTIA SUBIECT	Suprafața construită (mp)	Suprafața desfășurată (mp)
Clădire administrativă	631	631

Pentru clădirea **CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ C30** studiată, pe baza recomandărilor din <sup>(1)</sup>, pentru categoria de Clădiri de birouri (pag.130) valoarea prin metoda COST – cost de înlocuire - este următoarea:

DENUMIRE	STRUCTURA ZIDITA			
	SIMBOL	COST Euro/mp	Suprafață mp	COST TOTAL euro
STRUCTURĂ	6CLBTIPB	189,80	631	119.763
FINISAJ INTERIOR	FICLBTIPB	218,40	631	137.810
INSTALAȚIE ELECTRICĂ	IECLBTIPB	33,10	631	20.886
INSTALAȚIE ÎNCĂLZIRE + VENT	IVCLBTIPB	30,80	631	19.434
INSTALAȚIE SANITARĂ	ISCLBTIPB	25,00	631	15.775
ÎNVELITOARE	INVTZ	52,9	631	33.380
FINISAJ FAȚADĂ	FTERMO5	38,6	631	24.356
<b>COST TOTAL - EURO</b>				<b>371.404</b>
Corecție față de structura standard -15% (**)				74.280
<b>COST ÎNLOCUIRE (Euro) - corectat</b>				<b>297.124</b>
<b>COST Euro/mp</b>				<b>470,87</b>

Observații:

(\*\*) Abateri față de structura standard <sup>(2)</sup>:

- diferențe la infrastructură și suprastructură: fundații probabile subdimensionate,

**Valoarea de reconstrucție / înlocuire a clădirii, prin metoda COST**

Valoarea prin metoda COST pentru Clădire ADMINISTRATIVĂ, cu Sd = 63 lmp este:

$$V_{\text{COST CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ}} = 297.124 \text{Eur} (= 1318339 \text{Lei}) \text{ cu TVA}$$

**Deprecierea clădirii**

- Se determină conform Anexa 1, din care se sintetizează:

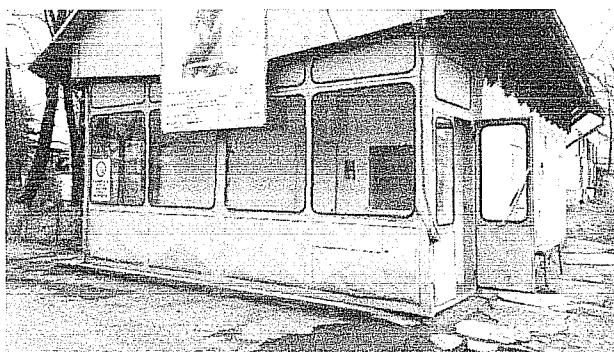
<b>Cost de înlocuire, lei</b>	<b>1,318,339</b>
Depreciere fizică recuperabilă	231.600
Depreciere fizică nerecuperabilă - elemente cu viață scurtă	355.292
Depreciere fizică nerecuperabilă - elemente cu viață lungă	483.391
Depreciere funcțională recuperabilă	0
Depreciere funcțională nerecuperabilă	0
Depreciere externă	0
<b>Total depreciere cumulată</b>	<b>1,070,283</b>
<b>Valoarea netă a imobilului</b>	<b>248,056</b>
<b>Valoarea amplasamentului</b>	<b>-</b>
<b>Valoarea proprietății fără TVA</b>	<b>248,056</b>
<b>Valoarea proprietății cu TVA</b>	<b>200,045</b>

În concluzie, ținând cont de stadiul actual al Clădire administrativă C30 cu anul PIF1902, reabilitată în etape până în 2008, valoarea rotunjită estimată prin Abordarea pe bază de COST, este următoarea:

<sup>1</sup> Cornel Șchipou – *Costuri de reconstrucție. Costuri de înlocuire. Clădiri industrial, comerciale și agricole*. Editura IROVAL, București, 2009

<sup>2</sup> Turcu S. Cristian A – *Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe. Procentual și valoric*. MatrixRom, București, 2010

$$V_{\text{COST}} - \text{Clădire administrativă, } 631\text{mp} = 200.000\text{lei}$$



Similar construcției analizate este clădirea **Cabină poartă C31** cu anul PIF1961, destinată activității de pază și protecție, clădire cu structură din zidărie portantă de cărămidă, acoperiș tip șarpantă cu învelitoare tablă zincată, tâmplărie din lemn de rășinoase și metalică.

Valoarea rotunjită estimată prin Abordarea pe bază de COST, este următoarea:

$$V_{\text{COST}} - \text{CABINĂ POARTĂ C31, } 74\text{mp} = 23.000\text{lei}$$

#### 4. Evaluare Magazie materiale (Baracă metalică): C28a



#### Caracteristici tehnice

1. TIP CONSTRUCȚIE		Clădire pentru depozitare
2. Suprafață construită. mp		Magazie metalică (Hală metalică): C28 cu Sc = 212mp
3. Suprafață desfășurată. mp		Magazie metalică (Hală metalică): C28 cu Sc = 212mp
4. Înălțime		4.00m – 4.50m
5. STRUCTURĂ DE REZISTENȚĂ	- Fundație	Fundații din beton armat
	- Schelet (struct.) Rezistență	Stâlpi metalici
	- Planșeu	-
6. ACOPERIȘ	- Tip	Șarpantă
	- Structură	Ferme metalice
	- Astereală	Ferme metalice
	- Învelitoare	Tablă
7. FINISAJE	- Pereți	Închideri perimetrice cu pereți din tablă ambutisată
	- Pardoseală	Beton
	- Tâmplărie	Metalică
	- Alte finisaje	-
8. DOTĂRI	- Instalație elec. iluminare	Da
	- Instalație apă-canal	Nu
	- Instalație încălzire	Nu
	- Instalație sanitară	Nu
	- Instalație electrică forță	Da
	- Alte dotări	Nu

Structura: Clădirea nu este compartimentată. Forma constructivă: Baracă metalică

- Structura de rezistență – formată din stâlpi din țevă  $\Phi 80\text{mm}$  și profile metalice I 100
- Pereții sunt din panouri de tablă ambutisată fixată pe structuri metalice
- Acoperișul este tip șarpantă, cu structură tip fermă: învelișul este din tablă cutată
- Tâmplăria metalică este tot din tablă ambutisată
- Clădirea este echipată cu instalația electrică de iluminat. Pardoseala este formată din platformă betonată

#### Starea tehnică

- pereții din tablă au o rugină avansată
- tâmplăria metalică este conservată în mare parte
- pereții sunt din panouri de tablă ambutisată neprotejată

### Evaluarea prin COST

În cazul evaluării de față, se are în vedere următoarele:

- construcție hală industrială în stadiul fizic
- construcțiile cu suprafața desfășurată
  - o Magazie materiale (Baracă metalică): C28a cu Sd = 212,00mp

În cazul evaluării de față se are în vedere următoarele: construcția se consideră funcțională.

#### Elementele de calcul pentru imobilul:

CONSTRUCTIA SUBIECT	Suprafața construită (mp)	Suprafața desfășurată (mp)
Magazie materiale (Baracă metalică): C28a cu Sd = 212,00mp	212mp	212mp

Pentru clădirea **Magazie materiale (Baracă metalică): C28a** studiată, pe baza recomandărilor din <sup>(3)</sup>, pentru categoria de Clădire Baraca metalică, (pag.89) valoarea prin metoda COST – cost de înlocuire - este următoarea:

DENUMIRE	SIMBOL	COST Euro/mp	Suprafață mp	COST TOTAL euro
BARACĂ METALICĂ	BMVOP350	164,60	212	34.852
				34.852
<b>COST TOTAL - EURO</b>				<b>34.852</b>
Corecție față de structura standard -15% (**)				5.228
<b>COST ÎNLOCUIRE (Euro) - corectat</b>				<b>29.624</b>
<b>COST Euro/mp</b>				<b>139,74</b>

#### Observații:

(\*\*) Abateri față de structura standard <sup>(4)</sup>:

- diferențe la infrastructură și suprastructură: LIPSĂ instalații sanitare, instalații de încălzire cu aeroterme de perete
- structura de rezistență fundație deficitară, structura de rezistență metalică – elemente de neconformitate

#### Valoarea de reconstrucție / înlocuire a clădirii, prin metoda COST

Valoarea prin metoda COST pentru **Magazie materiale (Baracă metalică): C28a**, cu suprafața desfășurată de 212mp este:

$$V_{\text{COST Baracă metalică C28}} = 29.624\text{Eur} (= 131.441\text{Lei}) \text{ cu TVA}$$

#### Deprecierea clădirii

- Se determină conform Anexa 2, din care se sintetizează: - lei -

<sup>3</sup> Cornel Șchipou – *Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire. Clădiri industriale, comerciale și agricole*. Editura IROVAL, București, 2009

<sup>4</sup> Turcus S, Cristian A – *Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe. Procentual și valoric*. MatrixRom, București, 2010

Cost de înlocuire	131,441
Depreciere fizică recuperabilă	23,000
Depreciere fizică nerecuperabilă - elemente cu viață scurtă	35,423
Depreciere fizică nerecuperabilă - elemente cu viață lungă	48,195
Depreciere funcțională recuperabilă	0
Depreciere funcțională nerecuperabilă	0
Depreciere externă	0
Total depreciere cumulată	106,618
Valoarea netă a imobilului	24,823
Valoarea amplasamentului	-
Valoarea proprietății cu TVA	24,823
Valoarea proprietății fără TVA	20,018

Valoarea totală rotunjită estimată prin Abordarea pe bază de COSTURI, este următoarea:

$$V_{\text{Baracă metalică C28a} - 212\text{mp}} = 20.000\text{lei}$$

### 5. Evaluare Clădire Pichet C29

Clădirea Pichet incendiu C29 cu anul PIF1970 și clădirea SPP (Stație pompare păcură) cu anul PIF2002, sunt destinate activității auxiliare procesului de producție.

Clădiri sunt cu structură din zidărie portantă de cărămidă, acoperiș tip terasă cu placă din beton armat și învelitoare din hidroizolație din carton bituminos, tâmplărie din lemn de rășinoase și metalică.



*Pichet incendiu C29 și SPP (Stație pompare păcură)*

Valoarea rotunjită estimată prin Abordarea pe bază de COST, este următoarea:

- Pichet incendiu C29, cu Sc = 27mp: 3.000Lei
- SPP (Stație pompare păcură), cu Sc = 23mp: 2.000Lei

### 6. Valoarea proprietății imobiliare pc35524 – metoda COST

- Valoarea teren, suprafața 8452mp: 1.080.400Lei
- Valoare construcții:
  - Cădire administrativă, Sd=631mp: 200.000Lei
  - Cabină poartă C31, tip P, cu Sc = 74mp: 23.000Lei
  - Baracă metalică, Sd=212mp: 20.000Lei
  - Pichet incendiu C29, cu Sc = 27mp: 3.000Lei
  - SPP (Stație pompare păcură), cu Sc = 23mp: 2.000Lei

*Valoarea totală, estimată: 1.328.400Lei*

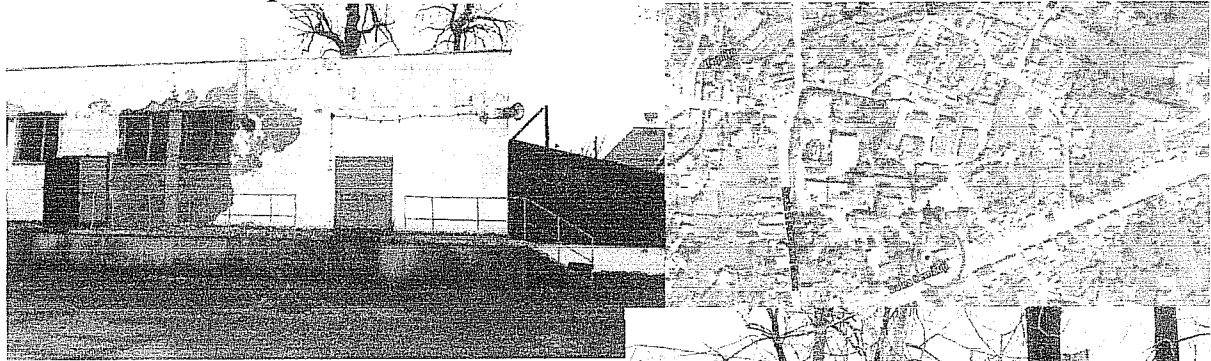
Loc. folosință	Nr. Inv.	Cod clasif	DNF ani	DENUMIRE	Valoare intrare lei	An PIF	Valoare neamor lei	Valoare COST lei
1100000	100014	1.6.4.	40 - 60	CLADIRE ADMINISTRATIVA	1,234.00	1902	1,229.27	
1100000	100014	1.6.4.	40 - 60	CLADIRE ADMIN.-AMENAJARI	8,099.00	1996	8,057.16	
1100000	100014	1.6.4.	40 - 60	CLADIRE ADMIN-SOCIETATE-MAJ.V.	11,698.00	1997	11,639.51	
1100000	100014	1.6.4.	40 - 60	AMENAJARE PAV.ADMIN.-MAJ.VAL.	21,211.00	1997	21,104.94	
1100000	100014	1.6.4.	40 - 60	CLADIRE ADMIN.-MAJ.VAL.	34,324.00	2001	34,169.54	200.000
1100000	100014	1.6.4.	40 - 60	CLADIRE ADMINISTRATIVA-MAJ.VAL	5,193.00	2001	5,169.63	
1100000	100014	1.6.4.	40 - 60	CLAD.ADMIN.-MAJ.VALOARE	5,554.00	2004	5,530.86	
1100000	100014	1.6.4.	40 - 60	CLAD.ADMINISTRATIVA-MAJ.VAL.	13,729.00	2004	13,671.80	
1100000	100014	1.6.4.	40 - 60	CLAD.ADMIN.AMEN.SALA PROTOCOL	36,869.00	2008	36,727.67	
1100000	100015	1.6.4.	40 - 60	CLADIRE CABINA POARTA	521.00	1961	518.74	23.000
1100000	100015	1.6.4.	40 - 60	CLADIRE CABINA POARTA-MAJ.VAL.	19,534.00	2003	19,449.35	
1100000	100005	1.1.1.	40 - 60	REMIZA PSI	2,649.00	1970	2,621.19	3.000
1100000	100008	1.1.1.	40 - 60	CABINA POMPARE PACURA	2,496.00	2002	2,484.77	2.000
1100000	100011	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE MAGAZIE CARBURANT	3,148.00	1923	2,885.67	
1100000	100022	1.1.2	16 - 24	Magazine material (BARACA METALICA)	5,221.00	1983	5,096.57	20.000
<b>TOTAL</b>					<b>171.480</b>	-		<b>248.000</b>

**OBSERVAȚII**

Valori valabile la data 16.03.2015

Curs de schimb valutar: 1 Euro=4,4370Lei

Fișa de evaluare nr. 2  
**Proprietate imobiliară Stație CO<sub>2</sub> (Pc. cad. 931/2 )**



Locația pc. cad. 35501  
 proprietate SC SAB RADAUTI SA, cu acces din  
 str. Cernăuți, nr. 47, cuprinde următoarele:

- Teren cu suprafața 1275mp,
- Clădire industrială CO<sub>2</sub> C33 (Stație CO<sub>2</sub>) +C33a (Depozit tuburi CO<sub>2</sub>) Sc= 15+344=330mp
- (Șopron metalic – copertină metalică biciclete) C32, cu Sc= 90mp



**Observații:** Nu am avut acces la informațiile referitoare la starea fizică a fundațiilor pentru a examina stabilitatea clădirii

CARTE FUNCIARĂ NR. 35501 Comuna/Dorohoi Municipiul Radauti

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ pentru INFORMARE**  
 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti

**A. Partea I. (Foile de avere)**

TEREN intravilan  
 Adresa: Radauti

Nr. intravilan / cad. / folie / foaie de avere	SUPRAFAȚA (mp)	Observații / Referințe
931/2	1275	

**CONSTRUCȚII**

Nr. cad. / intravilan	Adresa	Observații / Referințe
C32	Șopron C32	
C33	Stație CO2 C33	

**B. Partea II. (Foile de proprietate)**

Inscrierile prioritare a proprietate	Observații / Referințe
1. SC SAB RADAUTI SA	

**C. Partea III. (Foile de sarcini)**

Inscrierile privitoare la sarcini	Observații / Referințe

CARTE FUNCIARĂ NR. 35501 Comuna/Dorohoi Municipiul Radauti

**Anexa Nr. 1 la Partea I**

TEREN intravilan  
 Adresa: Radauti

Nr. cad. / intravilan	Suprafața măsurată (mp)	Observații / Referințe
931/2	1275	

**Date referitoare la teren**

Nr. cad. / intravilan	Suprafața (mp)	Nr. tarza	Nr. parcelă topograf.	Observații / Referințe
931/2	1275		931/2	

**Date referitoare la construcții**

Nr. Crt.	Numar	Destinația construcției	Supraf. (mp)	Situația juridică	Observații / Referințe
	C32	Șopron	90	Proprietate	
	C33	Stație CO2	330	Proprietate	

Certificăm prezenta extrasă conștientizând stăruirea în vigoare din partea Biroului Registrului Funciar și a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA.

Prezentul extras de carte funciară nu este valabil în autentificarea actelor juridice de natură publică, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în funcție de evoluția datelor de la teren, în baza ANPDI 150/2015 din 11.11.2015, pentru servarea și punerea în aplicare a legii nr. 287/2015.

Data soluționării: 2023.03.13  
 Asistent-Registratru: MARILINA CRISTOPESCU  
 Referenț: 150/2015

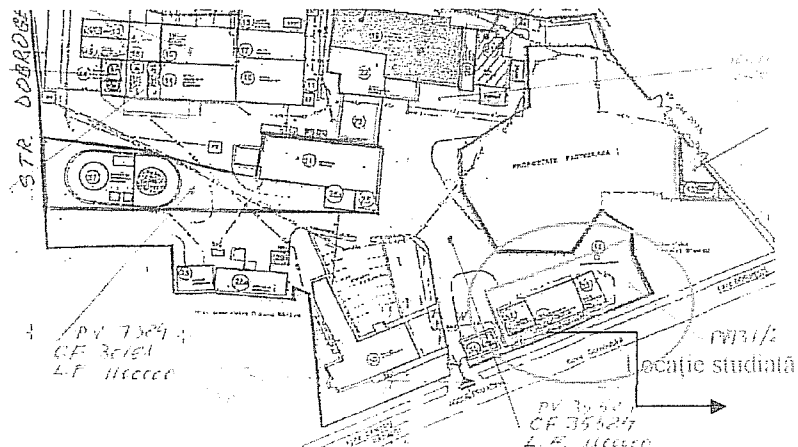
**1. Identificare cadastrală:**

Identificare număr cadastral  
 teren: 931/2/CF35501

Clădirile sunt identificate astfel:

- Clădire industrială CO<sub>2</sub> C33 (Stație CO<sub>2</sub>) +C33a (Depozit tuburi CO<sub>2</sub>)
- (Șopron metalic – copertină metalică biciclete) C32

Accesul se face direct din str.  
 Calea Cernăuți, nr. 47



**Extras din documentele contabile:**

Loc. folosință	Nr. Inv.	Cod clasif	DNF ani	DENUMIRE	Valoare intrare lei	An PIF	Valoare neamortizată lei
1100000	100026	1.1.2.	16 - 24	COPERTINA METALICA BICIC	864.00	1985	843.41
1100000	100207	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE INDUSTRIALA (FOST 1002	2,883.00	2002	2,870.03
1100000	100251	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE INDUSTRIALA CO2	168,582.00	1985	167,401.93
1100000	100251	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.CO2-INST.INCALZ.MAJ.V	8,927.00	1995	8,879.39
1100000	100251	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.CO2-MAG.TUB.CO2-MAJ.V	10,587.00	1996	10,532.30
1100000	100251	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE IND.CO2-INSTALATIE ELE	1,144.00	1996	1,138.09
1100000	100251	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE IND.CO2-ANEXA CO2	2,289.00	1996	2,277.17
1100000	100251	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE IND.CO2-INST.INCALZIRE	1,717.00	1996	1,708.13
1100000	100251	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE IND.CO2 MAJ.VALOARE	2,432.00	1997	2,419.84
1100000	100251	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE IND. CO2 MAJ.VAL	715.00	2001	711.78
1100000	100251	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.CO2-MAJ.VAL.	24,693.00	2004	24,590.11

**2. Evaluarea TERENULUI / pc. cad. 931/2**

Terenul, cu suprafața totală de 1275mp, este ocupat de:

- Clădire industrială C33 (Stație CO<sub>2</sub>) +C33a (Depozit tuburi CO<sub>2</sub>) +(Șopron metalic – copertină metalică biciclete) C32, cu Sc= 15+344+90=449mp

Starea fizică actuală:

- curte interioară / platformă betonată și asfaltată - degradată, cu porțiuni cu vegetație ocazională
- construcții industriale.

Condițiile de fundare sunt normale.

Rețele prezente la gard: linii telefonice, energie electrică, internet, etc.

Similar terenului din Fisa 1 (pc35524), situat tot în municipiul Rădăuți, partea de centrală - est, în condițiile de valorificare la PIAȚĂ, la situația pieței din momentul MARTIE 2015, se estimează valoarea unitară: **28,81Euro/mp.**

Deci, valoarea terenului pc.931/2 cu suprafața 1275mp, proprietate SC SAB RADĂUȚI SA, amplasat în mun. Rădăuți, str. Calea Cernăuți, nr. 47, jud. Suceava, în condițiile de valorificare la PIAȚĂ, la situația pieței din momentul MARTIE 2015, se estimează a fi:

$$V_{\text{Teren cu suprafața de 1275mp}} = 36.733\text{€}$$

$$V_{\text{Teren cu suprafața de 1275mp, rotunjită}} = 163.000\text{Lei}$$

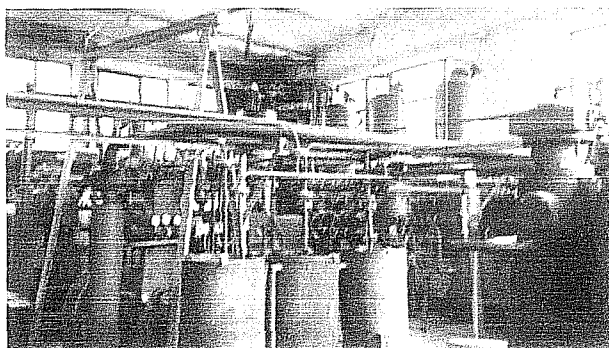
**3. Evaluare Clădire industrială CO<sub>2</sub>**

Construcția - Clădire industrială CO<sub>2</sub> C33 (Stație CO<sub>2</sub>) +C33a (Depozit tuburi CO<sub>2</sub>) tip P, cu Sc= 15+344=330mp este realizată în 1985/2004, pe structura P:

- Fundații de beton.
- Pereți de cărămidă cu înălțime de 3,4m. planșeu de beton
- Acoperiș tip terasă cu învelitoare din hidroizolație cu carton bituminos.
- Finisajul interior și exterior al clădirii a fost reabilitat ultima dată în perioada 1995/1997
- destinația inițială a acesteia fiind clădire de depozitare și îmbuteliere gaz

Clădirea are compartimentare funcțională:

- Depozit butelii goale
- Boxe de încărcare – 2 buc.
- Depozit butelii pline
- Atelier verificare butelii
- Atelier vopsit butelii
- Vestiare: grup sanitar, cameră de încălzire și vestiare propriu-zise



Stare tehnică:

- Construcție finalizată în privința finisajelor (nesatisfăcătoare)
- Construcțiile necesită încă realizarea unor lucrări de finisare interioare în vederea modernizării integrale a funcționalității construcției la standardele actuale
- Stadiul fizic în care se află diferite categorii de lucrări = NESATISFĂCĂTOARE



Observații:

Prin vizualizare directă se observă infiltrații și fisuri în structura de bază a clădirii: Reabilitarea efectuată în perioada 2005 NU a fost precedată de o modernizare a structurii de rezistență.

**D) - PROCES TEHNOLOGIC - SECȚIE CAPTARE SI IMBUTELIERE BIODID DE CARBON**

Bioxidul de carbon provenit din liururile de fermentare alcoolică a plămăzilor de porumb, este captat printr-o conductă metalică și dirijat la spălătorul de CO<sub>2</sub>.

Din spălător bioxidul de carbon este captat în gazometru și de aici la aspirația compresorului prin intermediul separatorului de picături de la compresor.

După treapta I-a de comprimare, la presiunea de 4,3 bari, bioxidul de carbon este dirijat prin răcoitor și separatorul de picături la treapta II-a de comprimare la presiunea de 21 bari, trecut prin răcoitor și separator și dirijat la instalația de uscare prin cele trei filtre cu silicagel.

Apoi bioxidul de carbon este trecut prin filtrele cu cărbune activ pentru purificare.

Din filtrele cu cărbune bioxidul de carbon este absorbit la treapta III-a de comprimare unde se poate obține o presiune maximă de 160 bari.

După treapta III-a de comprimare bioxidul de carbon este trecut prin separatorul de picături al treptei și prin răcoitor trece în condensatorul de bioxid de carbon unde se lichidiază și este dirijat prin conductă la bateria de robineti pentru încălzirea în butelii.

Bateria se așază pe cântar și se racordează la furtunile de alimentare.

Pentru regenerarea filtrelor cu cărbune activ se folosește aer saturat în cantitate de 20 kg/h.

Pentru regenerarea silicagelului se folosește aer la temperatura de 160 grade Celsius.

**CAPACITĂȚI, CONSUMURI, UTILITĂȚI**

- Capacitate de producție CO<sub>2</sub> - 125 kg/oră/compresor
- 125 kg/oră x 4 compresoare x 24 zile/x 320 zile/an = 3.960 tone/an.
- Cantitatea de cărbune activ AD3 - 160 kg/filtru
- Consum de apă pentru răcire la 15 grade Celsius - 3 m.c./h.
- Energie electrică pentru un compresor - 25 kWh.
- Consum de aer - 30 kg/h.
- Consumurile de energie electrică și de aer tehnologic pentru filtrul de uscare cu silicagel și filtrele cu cărbune activ sunt periodice. Funcție de caracteristicile CO<sub>2</sub>, de repolu a odată pe fură.

**PREZENTAREA UTILAJELOR**

**1.- SPĂLĂTOR CO<sub>2</sub>**

Dimensiunile principale sunt:

Răcoitorul se compune dintr-o serpentină executată din OLT35 fi 28 x 4 prin care circula bioxidul de carbon.

Serpentina se introduce într-un rezervor cilindric fi 400 cu înălțimea de 1000 mm în care circula apa de răcire.

- Presiunea de lucru 100 bari
- Suprafața de răcire este de 2 m.p.
- Racordul de intrare CO<sub>2</sub> - Dn 42 mm, racord cilindric
- Racordul de ieșire CO<sub>2</sub> - Dn 26 mm, racord cilindric
- Racord ieșire apă răcire Dn 20 mm.
- Racord ieșire apă răcire Dn 20 mm.

**7.- CONDENSATOR CO<sub>2</sub>**

Condensatorul este de tipul țevă în țevă. În țevă din interior circula bioxidul de carbon, între țevi circula apa de răcire. Este compus din două fasciole așezate unul lângă altul. Circulația apai este în contracurent cu circulația de CO<sub>2</sub>.

Suprafața de schimb de căldură - 1 m.p.

Longimea - 3500 mm.

Lățimea - 300 mm.

Înălțimea - 1625 mm.

Filtrul tehnologic la secția capture și imbuteliere bioxid de carbon este oprit din luna decembrie 2010.

- diametrul cămării - 360 mm
- diametrul bazei/fund - 260 mm
- înălțimea cămării - 2500 mm.
- înălțimea fundației - 2700 mm
- volumul ocupat de inelul Raschling - 0,26 m.c.
- racord intrare CO<sub>2</sub> - Dn 80 mm
- racord evacuare CO<sub>2</sub> - Dn 80 mm.
- racord ieșire apă - Dn 25 mm.

**2.- SEPARATORUL DE PICĂȚURI**

Este compus dintr-o mană cilindrică executată din țevă fi 273 x 7 la care se suprașoară, racordul de intrare a bioxidului de carbon Dn 80 mm, lateral are racordul de ieșire Dn 80 mm și la partea inferioară are un robinet de purjare.

**3.- COMPRESORUL CU PISTON FĂRĂ UNGERE**

Tip TV 352K - 125/150 tipuri Germania

Debit 125 kg/oră

Turație - 360 o/min.

după treapta I-a - 4,3 bari

după treapta II-a - 21 bari

după treapta III-a - 160 bari

Electroscara D5-200 L x 30 x 1500 A

putere - 39 kw

protecție IP 44

puterea sursă triângulă.

**4.- FILTRUL CU CĂRBUNE**

În flux sunt montate trei bucăți. Două filtre în funcțiune și unul este în rezervă sau în regenerare.

Caracteristicile filtrelor sunt:

- diametrul interior - 760 mm.
- înălțimea - 4150 mm.
- volumul total - 0,67 m.c.
- cantitate de cărbune - 280 kg.
- presiunea de lucru - 21 bari
- racordul: intrare CO<sub>2</sub> - Dn 40 mm, ieșire CO<sub>2</sub> - Dn 40 mm

**5.- FILTRUL (USCĂTOR) CU SILICAGEL**

Caracteristicile filtrelor sunt:

- diametrul interior - 600 mm
- înălțimea - 3800 mm.
- volumul total - 0,67 m.c.
- cantitate silicagel - 420 kg.
- presiunea de lucru - 21 bari
- racordul: intrare CO<sub>2</sub> - Dn 40 mm, 6.- RĂCOITOR CO<sub>2</sub>

**Pet. 7 - Diagnostic tehnic**

- Unică, instalată, echipamente tehnologice

**DI - LISTĂ UTILAJE TEHNOLOGICE DIN STRUCTURA INSTALAȚIEI DE CAPTARE SI IMBUTELIERE BIODID DE CARBON - CAPACITATE 3.960 TONE/AN.**

Nr. crt.	Denumire utilaj și caracteristici tehnice	Nr.inventar	Doc.	An PIF
01	Gazometru metalic pentru captare CO <sub>2</sub> , capacitate 200 mc, cilindric - suprașoară.	301601	1	1982
02	Spălător CO <sub>2</sub> cu apă.	305608	1	1982
03	Filtru CO <sub>2</sub> cu cărbune activ, presiune de lucru 21 bari.	305012 305013 305014	3	1982
04	Filtru CO <sub>2</sub> cu silicagel presiune de lucru 21 bari.	305017 305016 305017	3	1982
05	Compresor pentru lichiere CO <sub>2</sub> tip TV 352K, import Germania -debit 125 kg/oră - presiune maximă de lucru 160 bari (treapta I - 4,3 bari; treapta II - 21 bari; treapta III - 160 bari).	301601 301602 301706 303589	4	1982
06	Condensator metalic CO <sub>2</sub> .	305607 305608	2	1982
07	Răcoitor țevă CO <sub>2</sub> în contracurent cu apă.	305005 305006	2	1982
08	Tăbuș electric de forță și comandă.	301609	1	1982
09	Bateria 200 kg.	303530 303531	2	1992
10	Instalație captare și transport CO <sub>2</sub>	305624	1	1992



**Evaluare construcție:**

În cazul evaluării de față se au în vedere următoarele:

- construcția se consideră nefuncțională la data evaluării

Elementele de calcul pentru imobilul:

CONSTRUCTIA SUBIECT	Suprafața construită (mp)	Suprafața desfășurată (mp)
Clădire industrială CO <sub>2</sub> - C33 (Stație CO <sub>2</sub> ) +C33a (Depozit tuburi CO <sub>2</sub> )	330	330

Pentru clădirea Clădire industrială CO<sub>2</sub> (C33+C33a studiată, pe baza recomandărilor din <sup>5</sup>), Cap.1.3. Clădire veche industrială, pg.86 – Depozite și ateliere de producție

Valoarea totală pentru cele două corpuri de clădire se determină astfel:

Nr. crt.	Denumire Clădire industrială CO <sub>2</sub>	Simbol	Cost unitar, EURO/mp	VALOARE, euro	
				Suprafața mp	Valoare
1	STRUCTURA	7SCLISP1	248,30	330	81939
2	FINISAJ	FINSCLISP1	74,70	330	24651
3	INSTALAȚII ELECTRICE	ELSCLISP1	14,80	330	4884
4	INSTALAȚII SANITARE	SASCLISP1	5,00	330	1650
5	INSTALAȚII DE ÎNCĂLZIRE	ISCLISP1	16,70	330	5511
					118.635
	Corecție pentru dimensiuni gabarit și instalații – față de construcția standard		25%	-	- 29658
<b>TOTAL</b>					<b>88.976</b>

Observații:

(\*\*) Abateri față de structura standard <sup>(6)</sup>:

- diferențe la infrastructură și suprastructură: fundații probabile subdimensionate,

Valoarea de reconstrucție / înlocuire a clădirii, prin metoda COST

Valoarea prin metoda COST pentru Clădire industrială CO<sub>2</sub> - C33 (Stație CO<sub>2</sub>) +C33a (Depozit tuburi CO<sub>2</sub>), cu Sd = 330mp este:

$$V_{\text{COST CLĂDIRE ind.CO}_2} = 88.976\text{Eur} (= 394.787\text{Lei}) \text{ cu TVA}$$

Deprecierea clădirii

- Se determină conform Anexa 1, din care se sintetizează:

Cost de înlocuire, lei	394,787
Depreciere fizică recuperabilă	53,000
Depreciere fizică nerecuperabilă - elemente cu viață scurtă	70,930
Depreciere fizică nerecuperabilă - elemente cu viață lungă	89,748
Depreciere funcțională recuperabilă	0
Depreciere funcțională nerecuperabilă	0
Depreciere externă	25,800
<b>Total depreciere cumulată</b>	<b>239,478</b>
<b>Valoarea netă a imobilului</b>	<b>155,309</b>
<b>Valoarea amplasamentului</b>	-
<b>Valoarea proprietății cu TVA</b>	<b>155,309</b>
<b>Valoarea proprietății fara TVA</b>	<b>125,249</b>

<sup>5</sup> Cornel Șchipou – Costuri de reconstrucție. Costuri de înlocuire. Clădiri industrial, comerciale și agricole. Editura IROVAL, București, 2009

<sup>6</sup> Turcuș S. Cristian A – Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată. Ia prețul zilei a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe. Procentual și valoric. MatrixRom, București, 2010

În concluzie, ținând cont de stadiul actual al clădirii Clădire industrială CO<sub>2</sub> C33 (Stație CO<sub>2</sub>) +C33a (Depozit tuburi CO<sub>2</sub>), tip P, cu Sc= 15+344=330mp este realizată în 1985/2004, valoarea rotunjită estimată prin Abordarea pe bază de COST, este următoarea:

$$V_{\text{COST - Clădire ind.CO2, 330mp}} = 125.000\text{lei}$$

#### 4. Valoarea proprietății imobiliare pc931/2 – metoda COST

- Valoarea teren, suprafața 1275mp: 163.000Lei
- Valoare construcții:
  - Cădire industrială CO<sub>2</sub>, Sd=330mp: 125.000Lei
  - Construcție Șopron metalic biciclete, C32: 2.000Lei

*Valoarea totală, estimată: 241.000Lei*

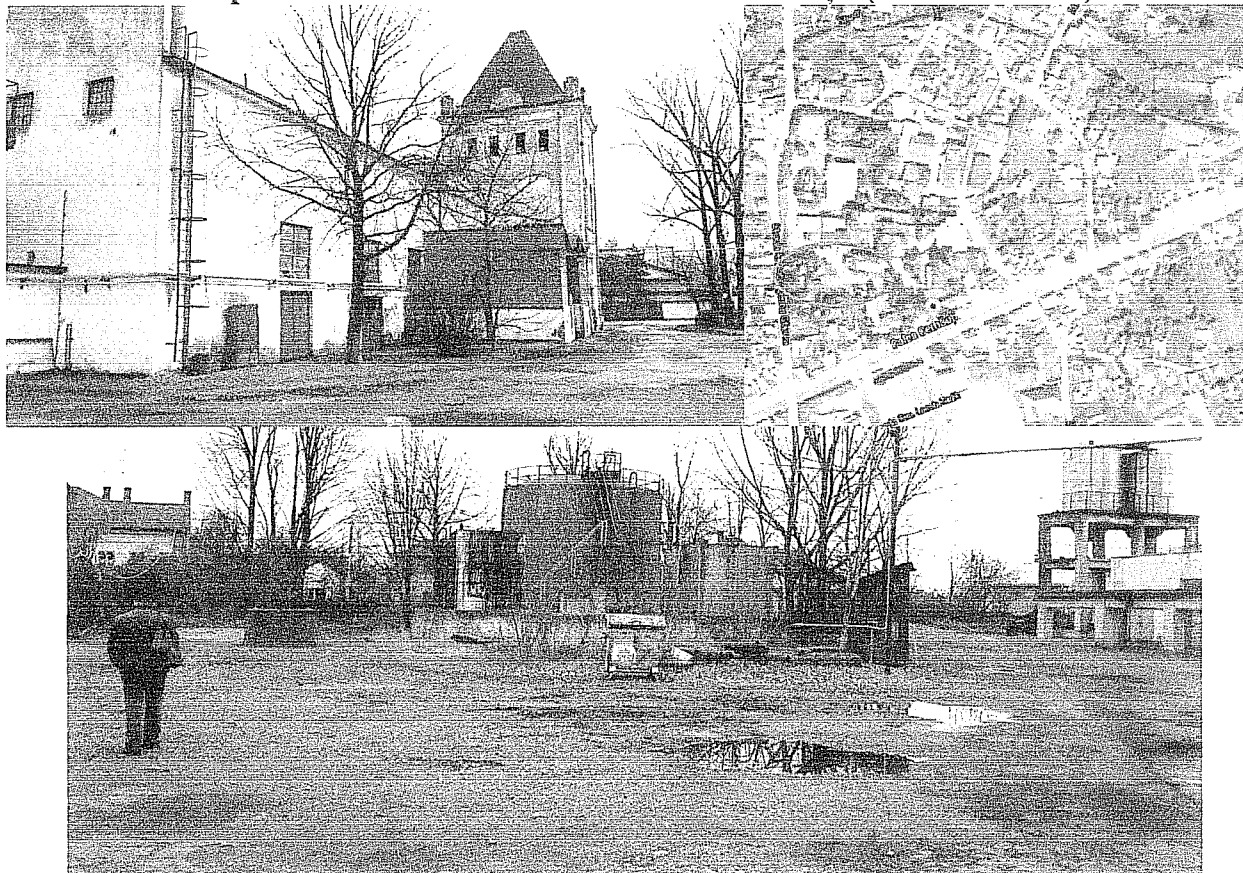
Loc. folosință	Nr. Inv.	Cod clasif	DNF ani	DENUMIRE	Valoare intrare lei	An PIF	Valoare neamor lei	Valoare COST lei
1100000	100026	1.1.2.	16 - 24	COPERTINA METALICA BICIC	864.00	1985	843.41	2.000
1100000	100207	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE INDUSTRIALA (FOST 1002	2,883.00	2002	2,870.03	125.000
1100000	100251	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE INDUSTRIALA CO2	168,582.00	1985	167,401.93	
1100000	100251	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.CO2-INST.INCALZ.MAJ.V	8,927.00	1995	8,879.39	
1100000	100251	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.CO2-MAG.TUB.CO2-MAJ.V	10,587.00	1996	10,532.30	
1100000	100251	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE IND.CO2-INSTALATIE ELE	1,144.00	1996	1,138.09	
1100000	100251	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE IND.CO2-ANEXA CO2	2,289.00	1996	2,277.17	
1100000	100251	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE IND.CO2-INST.INCALZIRE	1,717.00	1996	1,708.13	
1100000	100251	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE IND.CO2 MAJ.VALOARE	2,432.00	1997	2,419.84	
1100000	100251	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE IND. CO2 MAJ.VAL	715.00	2001	711.78	
1100000	100251	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.CO2-MAJ.VAL.	24,693.00	2004	24,590.11	
<b>TOTAL</b>					<b>224.833</b>	-		<b>127.000</b>

#### OBSERVAȚII

Valori valabile la data 16.03.2015

Curs de schimb valutar: 1 Euro=4,4370Lei

Fișa de evaluare nr. 3  
**Proprietate imobiliară Centrală Ind. Forță (Pc. cad. 7384)**

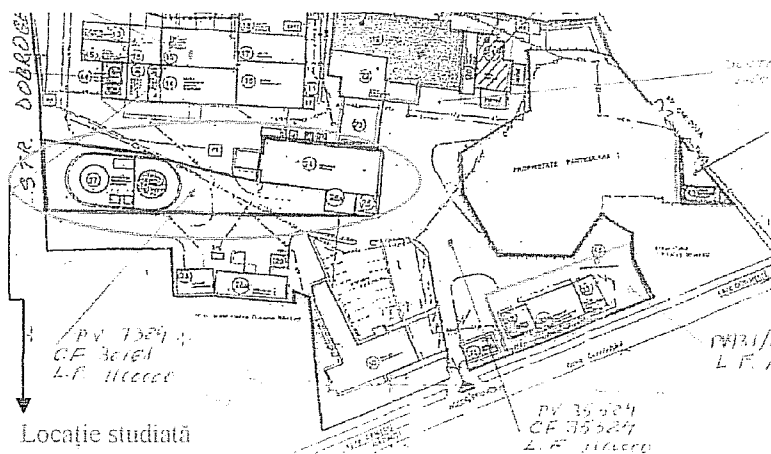


Locația pc. cad. 7384 proprietate SC SAB RADAUTI SA, cu acces din str. Dobrogeanu Gherea, cuprinde următoarele:

- Teren cu suprafața 2168mp,
- Clădire industrială forță C24 (Centrală termică) +C25 (Birouri CT) +(Șopron metallic fix) C25a,
- Depozit carburant păcură, format din 3 rezervoare:
  - $R_{1P} = 500mc$ ,  $R_{2P} = 500mc$ ,  $R_{3P} = 100mc$

**Observații:**

- Construcția C42 – **NU MAI EXISTĂ**, iar gazometrul  $CO_2$  - recipient cu o capacitate de 200mc este inclus la Stația de oxigen
- Nu am avut acces la informațiile referitoare la starea fizică a fundațiilor pentru a examina stabilitatea clădirii



**1. Identificare cadastrală:**

Identificare număr cadastral teren: 7384/CF30161

Clădirile sunt identificate astfel:

- Clădire industrială forță C24 (Centrală termică) +C25 (Birouri CT) +(Șopron metalic fix) C25a, tip P+1E(pentru partea de birouri), cu Sc= 731+65=796mp, Sd= 857+65=922mp
- Depozit carburant păcură, format din 3 rezervoare:
  - $R_{1P} = 500mc$ ,  $R_{2P} = 500mc$ ,  $R_{3P} = 100mc$

Accesul se face direct din str. Dobrogeanu Gherea

**Extras din documentele contabile:**

CARTI FUNCIARA DE TEREN Comuna Rădăuți, Județul Suceava

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE**

ANCIPI  
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Rădăuți

**A. Partea I. (Foaie de avere)**

TEREN  
Adresa: Rădăuți

Suprafața (mp) Observații / Referințe

**CONSTRUCȚII**

Nr. cadastral Crt. (Proiectare) Adresa Observații / Referințe

**B. Partea II. (Foaie de proprietate)**

Inscrierile privilegiate asupra terenului Observații / Referințe

**C. Partea III. (Foaie de sarcini)**

Inscrierile privilegiate la sarcini Observații / Referințe

Loc. folosință	Nr. Inv.	Cod clasif	DNF ani	DENUMIRE	Valoare intrare lei	An PIF	Valoare neamortizată lei
1100000	100003	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE IND FORTA	38,878.00	1919	38,716.01
1100000	100003	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.FORTA-MAJORARE VALOAR	43,643.00	1997	43,424.78
1100000	100003	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE IND.FORTA	2,599.00	2002	2,587.30
1100000	100003	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.FORTA-MAJORARE VAL.	2,491.00	2002	2,480.21
1100000	100003	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE IND.FORTA-MAJ.VAL.	9,963.00	2003	9,919.83
1100000	100003	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.FORTA-MAJ.VALOARE	5,306.00	2004	5,283.89
1100000	100010	1.1.1.	40-60	CLADIRE IND.FORTA-MAJ.VAL.	5,415.00	2004	5,392.44
1100000	100010	1.1.1	40-60	CABINA VENTILAȚIE REZ PĂCURĂ	226	1955	207,17
1100000	100010	1.1.1	40-60	CLĂDIRE MAGAZIE CARBURANT	3148	1923	2886,67
1100000	100017	1.1.1.	40 - 60	SOPRON METALIC FIX	3,430.00	1970	3,393.98
1100000	200048	1.5.7.	20 - 30	REZERVOR COMB 500MC	3,980.00	1970	3,885.14
1100000	200097	1.5.7.	20 - 30	REZERVOR PACURA 250 MC	917.00	1992	891,48

**2. Evaluarea TERENULUI / pc. cad. 7384**

Terenul, cu suprafața totală de 2168mp, este ocupat de:

- Clădire industrială forță C24 (Centrală termică) +C25 (Birouri CT) +(Șopron metalic fix) C25a, tip P+1E(pentru partea de birouri), cu Sc= 731+65=796mp, Sd= 857+65=922mp
- Depozit carburant păcură, format din 3 rezervoare:
  - $R_{1P} = 500mc$ ,  $R_{2P} = 500mc$ ,  $R_{3P} = 100mc$

Starea fizică actuală:

- curte interioară / platformă betonată și asfaltată - degradată, cu porțiuni cu vegetație ocazională
- construcții industriale.
- Condițiile de fundare sunt normale.
- Rețele prezente la gard: linii telefonice, energie electrică, internet, etc.

Similar terenului din Fisa 1 (pc35524), situat tot în municipiul Rădăuți, partea de centrală - est, în condițiile de valorificare la PIAȚĂ, la situația pieței din momentul MARTIE 2015, se estimează valoarea unitară: **28,81Euro/mp.**

Deci, valoarea terenului pc.7384 cu suprafața 2168mp, proprietate SC SAB RADĂUȚI SA, amplasat în mun. Rădăuți, cu acces din str. Dobrogeanu Gherea, jud. Suceava, în condițiile de valorificare la PIAȚĂ, la situația pieței din momentul MARTIE 2015, se estimează a fi:

$$V_{\text{Teren cu suprafața de 2168mp}} = 62.460€$$

$$V_{\text{Teren cu suprafața de 2168mp, rotunjită}} = 277.100Lei$$

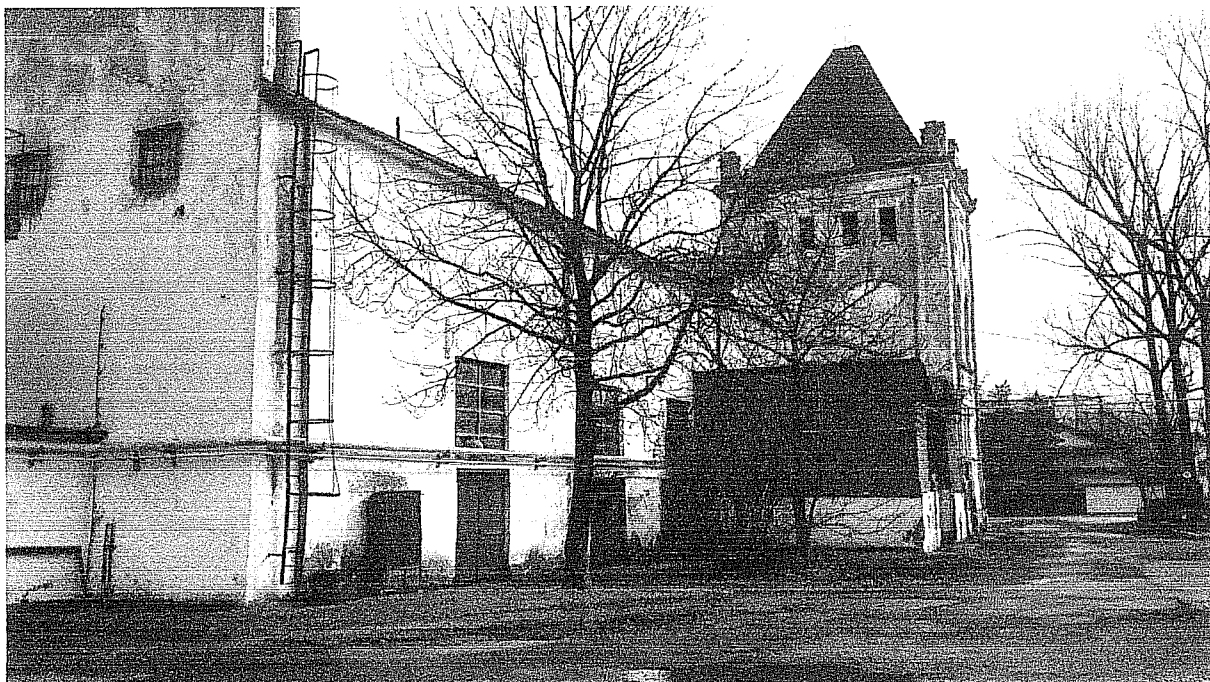
### 3. Prezentare tehnică clădiri

#### Clădire Centrală termică

Este identificată în Planul de situație C24 (Centrală termică); în documentația contabilă se identifică cu denumirea Clădire industrială forță.

Forma de bază – construcție tip hală industrială, P, cu structură de rezistență din cărămidă, acoperiș tip șarpantă, metalic, învelitoare din tablă.

Structura de bază format dreptunghiular cu latura 15,5m\*41,5m, cu înălțime de cca 6,5m.



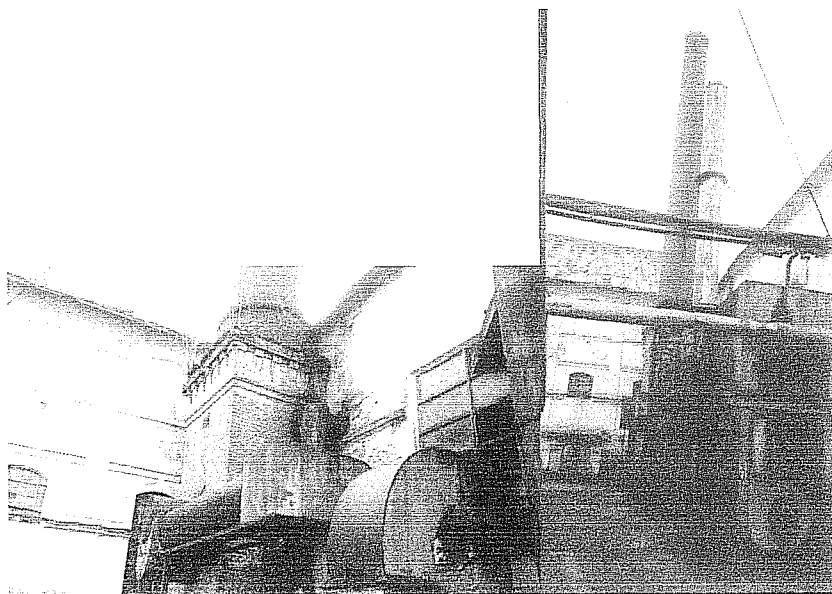
*Vedere fațada principală Clădire Centrala Termica (în prim plan), precum și Clădire Birouri (turnul din planul îndepărtat)*

#### Coșul de fum

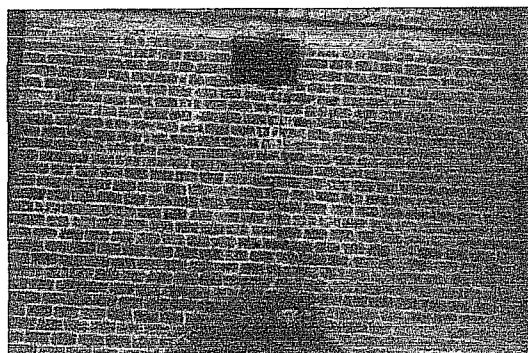
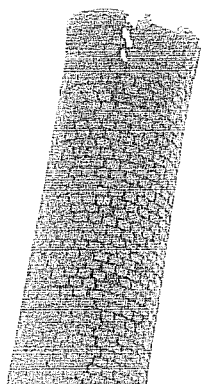
Construcția Coș Fum, inclus în funcționalitatea clădirii CT, reprezintă o structură din cărămidă cu arhitectură deosebită.

Înălțimea coșului de fum este cca.30m.

Faptic, structura este afectată de un cutremur: fisuri în partea inferioară - bază.



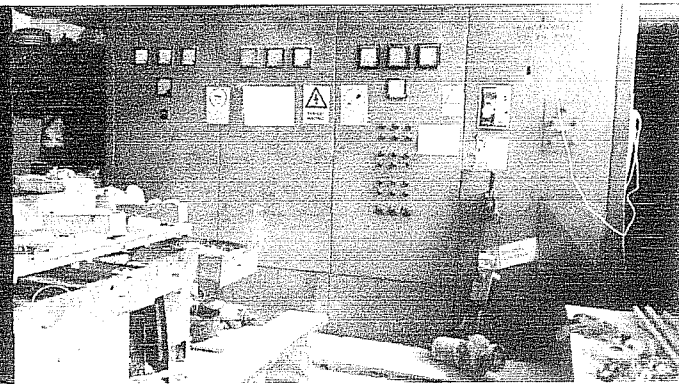
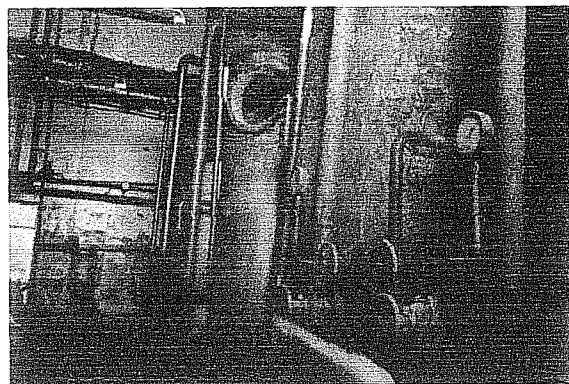
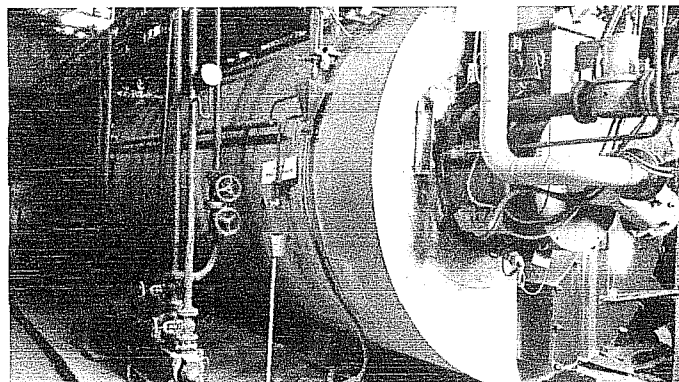
*Probabil, la un eveniment ulterior, în lipsa unor măsuri urgente de conservare, este posibilă o prăbușire.*



*Sunt necesare măsuri urgente de protecție în apropierea bazei Coș Fum, pentru evitarea unor accidente!*

Utilizare clădire:

- Clădirea pentru echipamentele tehnologice ce deservesc Centrala Termică, precum și echipamentele stației de tratare apă
- Partea laterală dreapta reprezintă Atelierul electric, precum și echipamentele de forță energetică ale unității.

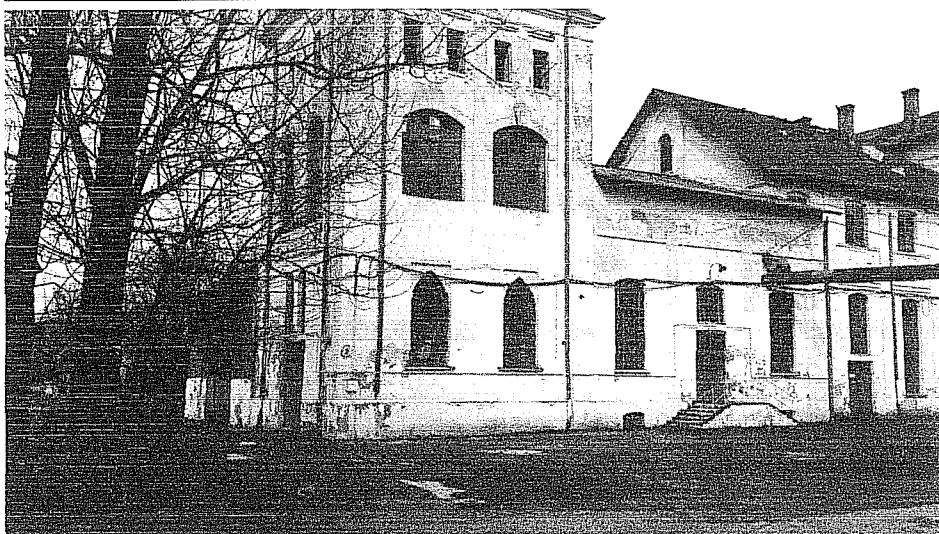


Clădirea prezintă racorduri la bransamente / utilități.

### Clădirea Birouri CT

Clădirea C25 (Birouri) tip P+2E, cu  $S_c = 42mp$ ,  $S_d = 857+65=922mp$

- Utilizare clădire: clădire industrială, centrală termică + birouri CT
- An PIF 1919 și reabilitare arhitecturală 2004, fără intervenție asupra structurilor



Vedere fațadă principală  
Clădire BIROURI CT

Caracteristici tehnice principale: construcție specifică pentru activități administrative

- Clădirea tip P+2E, realizată cu structură de rezistență din ziduri de cărămidă, acoperiș tip șarpantă și învelitoare din tablă.
- Forma arhitecturală deosebită, cu influențe gotice, renașcentiste.
- Clădirea este inclusă în patrimoniul protejat al municipiului Rădăuți

Clădirea prezintă racorduri la branșamente / utilități.

#### 4. Evaluare Ansamblul de clădiri C24, C25, C25a

Ansamblul de clădiri C24 + C25 + C25a, prezintă suprafața construită 731mp, suprafața desfășurată = 814mp (conform informații furnizate de administrația SC).

Pentru evaluare, pe baza recomandărilor din <sup>(7)</sup>, este asimilată cu Clădire veche industrială cu structură pe zidărie pe cadre din beton armat (pag.86) valoarea prin metoda COST – cost de înlocuire - este următoarea:

DENUMIRE	SIMBOL	COST Euro/mp	Suprafață mp	COST TOTAL euro
STRUCTURĂ	6SCLDP1	167,70	814	136507
FINISAJ	FINSCLDP1	68,30	814	55596
INSTALAȚIE ELECTRICE	ELSCLDP1	14,80	814	12047
INSTALAȚIE SANITARĂ	SASCLDP1	5,00	814	4070
INSTALAȚIE DE ÎNCĂLZIRE	ISCLDP1	16,70	814	13593
ÎNVELITOARE	INVTZ	52,90	814	43060
<b>COST TOTAL - EURO</b>				<b>264.873</b>
Corecție față de structura standard 20% (**)				-52974
<b>COST ÎNLOCUIRE (Euro) - corectat</b>				<b>211.898</b>
<b>COST Euro/mp</b>				<b>260</b>

Observații:

(\*\*) Abateri față de structura standard <sup>(8)</sup>:

- diferențe la infrastructură și suprastructură (10%): fundații probabile subdimensionate,
- structura de rezistență acoperiș cu utilizarea unor materiale neagreate de UE (5%)
- diferențe constructive față structura standard (5%)

<sup>7</sup> Cornel Șchipou – *Costuri de reconstrucție. Costuri de înlocuire. Clădiri industrial, comerciale și agricole*. Editura IROVAL, București, 2009

<sup>8</sup> Turcus S. Cristian A – *Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe. Procentual și valoric*. MatrixRom, București, 2010

**Valoarea de reconstrucție / înlocuire a clădirii**

Valoarea prin metoda COST pentru C24+C25+C25a, Sd=814 este:

$$V_{\text{COST C24+C25+C25a}} = 211.898\text{Eur} (= 940.191\text{Lei}) \text{ cu TVA}$$

**Deprecierea clădirii**

- Se determină conform Anexa 4, din care se sintetizează:	- lei -
Cost de înlocuire	940,019
Depreciere fizică recuperabilă	83,451
Depreciere fizică nerecuperabilă - elemente cu viață scurtă	202,668
Depreciere fizică nerecuperabilă - elemente cu viață lungă	413,608
Depreciere funcțională recuperabilă	0
Depreciere funcțională nerecuperabilă	0
Depreciere externă	0
Total depreciere cumulată	699,727
Valoarea netă a imobilului	240,292
Valoarea amplasamentului	-
Valoarea proprietății cu TVA	240,292
Valoarea proprietății fără TVA	193,784

**VALOAREA construcției Casa Pompe prin metoda COST**

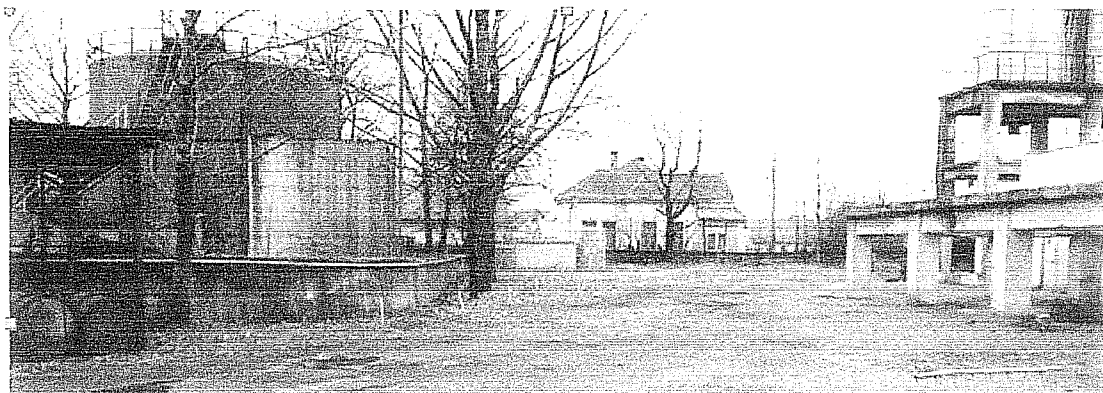
Valoarea rotunjită estimată prin Abordarea pe bază de COST, este următoarea:

$$V_{\text{Centrală termică - 814mp}} = 194.000\text{lei, fără TVA}$$

**5. Depozit carburanți**

Construcție specială este identificată R1p, R2p, cca 2\*500mc (din Depozitul de păcură, C27), precum și R3p = 100mc, P4p, R5p = 2\*20mc

Utilizare clădire: construcție pentru depozitare păcură. An PIF 1955.



- La data evaluării, activitatea este întreruptă, degradare avansată
- Construcția metalică este poziționată pe un soclu cu structură de beton armat
- Starea generală a infrastructurii și suprastructurii clădirii este necorespunzătoare.

Clădirea prezintă racorduri la bransamente / utilități

**6. Valoarea proprietății imobiliare pc7384 – metoda COST**

- Valoarea teren, suprafața 2168mp:	277.100Lei
- Valoare construcții:	
- Valoarea construcție, Centrală termică Sd=814mp:	194.000Lei



Loc. folosință	Nr. Inv.	Cod clasif	DNF ani	DENUMIRE	Valoare intrare lei	An PIF	Valoare neamor lei	Valoare COST Lei
1100000	100003	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE IND.FORTA	38.878.00	1919	38.716.01	
1100000	100003	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.FORTA-MAJORARE VALOAR	43.643.00	1997	43.424.78	
1100000	100003	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE IND.FORTA	2.599.00	2002	2.587.30	
1100000	100003	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.FORTA-MAJORARE VAL.	2.491.00	2002	2.480.21	194.000
1100000	100003	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE IND.FORTA-MAJ.VAL.	9.963.00	2003	9.919.83	
1100000	100003	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.FORTA-MAJ.VALOARE	5.306.00	2004	5.283.89	
1100000	100003	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE IND.FORTA-MAJ.VAL.	5.415.00	2004	5.392.44	
1100000	100010	1.1.1	40-60	CABINA VENTILAȚIE REZ PĂCURĂ	226	1955	207.17	200
1100000	100010	1.1.1	40-60	CLĂDIRE MAGAZIE CARBURANT	3148	1923	2886.67	3.000
1100000	100017	1.1.1.	40 - 60	SOPRON METALIC FIX	3.430.00	1970	3.393.98	4.000
1100000	200048	1.5.7.	20 - 30	REZERVOR COMB 500MC	3.980.00	1970	3.885.14	5.000
1100000	200776	1.5.7.	20 - 30	REZERVOR PACURA 34T	79.00	1992	72.42	2.000
<b>TOTAL</b>					<b>119.158</b>	-	-	<b>208.200</b>

**OBSERVAȚII**

Valori valabile la data 16.03.2015

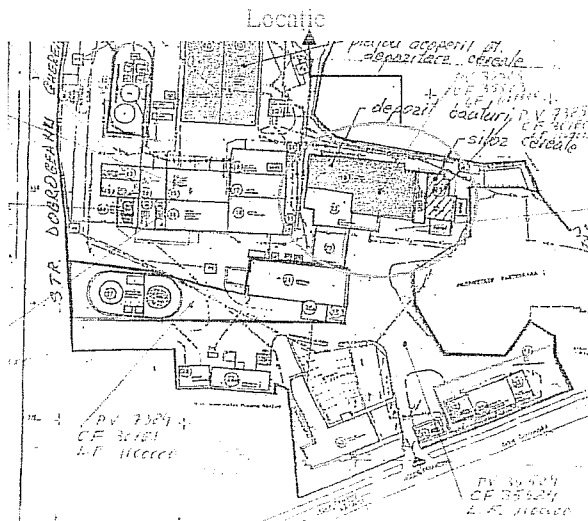
Curs de schimb valutar: 1 Euro=4.4370Lei

Fișa de evaluare nr. 4  
**Moara + Depozit băuturi (pc. cad. 7385 și pc. cad. 35523)**



Locația pc. cad. 7385 proprietate SC SAB RADAUTI SA, cu acces din str. Ghe. Doja.

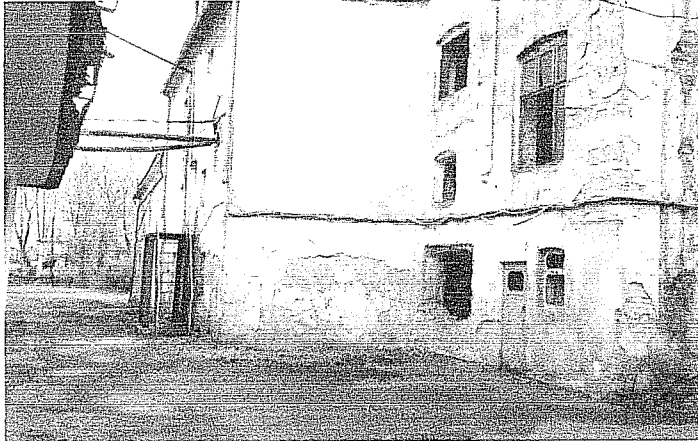
- Pc. cad. 7385 formată din:
  - Teren cu suprafața 700mp,
  - Clădire industrială C21 (Casa mașinilor pentru siloz (moară) + siloz materii prime), Sc = 197 și Sd = 883



CARTE FUNCIARĂ NR. 23660 Cluj-Napoca-Cluj-Proprietate Publică			
<b>EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ pentru INFORMARE</b>		ANCIPI Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Rădăuți	
<b>A. Partea I. (Foaie de avură)</b>			
TEREN (teren avură)			
Adresă: Rădăuți			
No. în Legea nr. 187/1998 art. 16, alin. 1 lit. a)	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe	
1	700 mp		
<b>CONSTRUCȚII</b>			
No. în Legea nr. 187/1998 art. 16, alin. 1 lit. a)	Adresă	Observații / Referințe	
1	Rădăuți		
<b>B. Partea II. (Foaie de proprietate)</b>			
Inscrierea proprietății în proprietate			
nr. 1		Data înregistrării	
1. SC SAB SA RADAUTI			
2. BRD GSG SA			
3. BRD - GRUPE SOCIETATE GENERALE SA S.A.			
<b>C. Partea III. (Foaie de sarcini)</b>			
Inscrieri privitoare la sarcini			
nr. 1		Data înregistrării	
1. BRD GSG SA			
2. BRD - GRUPE SOCIETATE GENERALE SA S.A.			

**Observații:**

- Construcția C20 și C21 – au perete comun, asigurând procesul tehnologic pentru măcinarea materiei prime
- Nu am avut acces la informațiile referitoare la starea fizică a fundațiilor pentru a examina stabilitatea clădirii
- Pc. cad. 35523 formată din:
  - Teren cu suprafața 1620mp,
  - Depozit băuturi alcoolice și magazie materiale, tip P+2E, C19 - Sc = 1255 și Sd = 3052
  - Clădire industrială degerminare, tip P+3E, C22 - Sc = 87 și Sd = 344
  - Atelier mecanic + electric, tip P+1E, C23 - Sc = 242 și Sd = 302



CARTE FUNCIARA NR. 35523 Comuna/Oras/Municipiu: Radauti

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE**

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti

**A. Partea I. (Foile de avere)**

**TEREN intravilan**  
Adresa: Radauti

Nr. cad.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
35523	1620	

**CONSTRUCTII**

Nr. cad.	Adresa	Observatii / Referinte
35523-147	Radauti	
35523-148	Radauti	
35523-149	Radauti	

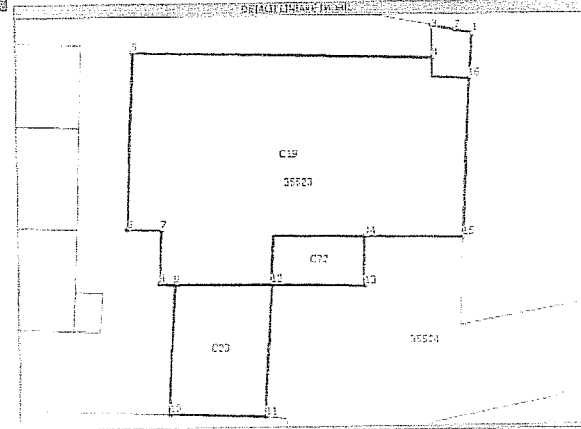
CARTE FUNCIARA NR. 35523 Comuna/Oras/Municipiu: Radauti

**Anexa Nr. 1 la Partea I**

**TEREN intravilan**  
Adresa: Radauti

Nr. cad.	Suprafata masurata (mp)	Observatii / Referinte
35523	1620	

\* Suprafata este determinata in planul de proiecte Siera 70



**Date referitoare la teren**

Nr. crt.	Categoria teren	Intra-cadastral	Suprafata (mp)	Nr. tarit	Nr. parcela	Nr. foaie cart.	Observatii / Referinte
1	intravilan	DA	1620				

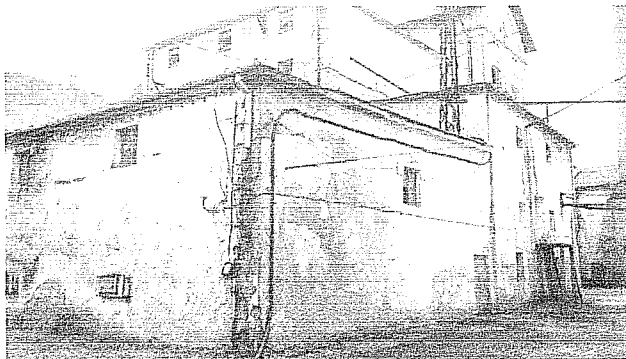
**Date referitoare la constructii**

Nr. crt.	Nr. cad.	Numele constructiei	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Scara	Etajaj	Observatii / Referinte
1	35523-147	depozit băuturi alcoolice și magazie materiale	degerminare	1255	2	2	
2	35523-148	clădire industrială degerminare	degerminare	87	3	3	
3	35523-149	atelier mecanic + electric	degerminare	242	1	1	

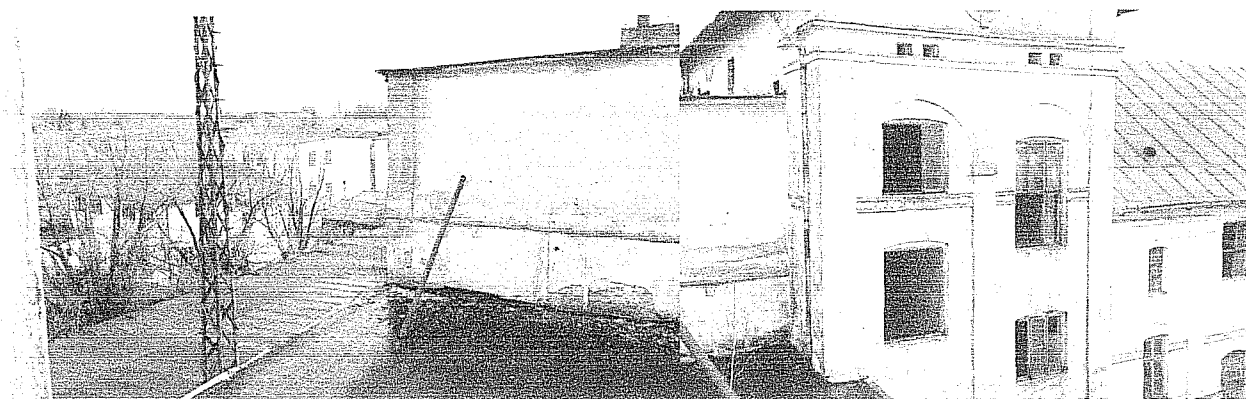
**1. Identificare cadastrală:**

- Identificare număr cadastral teren: 7385/CF30160
- Clădire industrială C21 (Casa mașinilor pentru siloz (moară) + siloz materiei prime), Sc = 197 și Sd = 883
- Identificare număr cadastral teren: 35523/CF35523
- Depozit băuturi alcoolice și magazie materiale, tip P+2E, C19 - Sc = 1255 și Sd = 3052
  - Clădire industrială degerminare, tip P+3E, C22 - Sc = 87 și Sd = 344
  - Atelier mecanic + electric, tip P+1E, C23 - Sc = 242 și Sd = 302

Accesul se face direct din str. Ghe. Doja



Vedere fațada spate Clădire DEPOZIT BĂUTURI, precum și Clădire ATELIER MECANIC



## Extras din documentele contabile:

Lec. folosință	Nr. Inv.	Cod clasif	DNF ani	DENUMIRE	Valoare intrare lei	An PIF	Valoare neamortizată lei
1100000	100013	1.1.1.	40 - 60	DEP.BAUT.ALCOOL.SI MAGAZIE MAT	34,560.00	1920	34,404.48
1100000	100013	1.1.1.	40 - 60	DEP.BAUT.ALCOOL.SI MAGAZIE MAT	136,530.00	2002	135,915.61
1100000	100018	1.1.1.	40 - 60	ATELIER MECANIC	22,637.00	1970	22,399.31
1100000	100018	1.1.1.	40 - 60	ATELIER MECANIC-MAJORARE VALOA	5,070.00	1997	5,044.65
1100000	100301	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE IND DEGERM MACIN	39,119.00	1985	39,119.00
1100000	200072	1.5.6.	20 - 30	SILOZ MATERII PRIME	75,863.00	1983	72,702.04
1100000	200072	1.5.6.	20 - 30	SILOZ MATERII PRIME-MAJ.VAL.	20,812.00	2004	20,638.57
1100000	200072	1.5.6.	20 - 30	SILOZ MAT.PRIME-MAJ.VAL.	15,791.00	2005	15,622.56
1100000	200072	1.5.6.	20 - 30	SILOZ MAT.PRIME-INST.EL.ALIM.	15,280.00	2007	15,167.95
Teren pc. cad. 7385 – 700mp					2258,00		
Teren pc. cad. 35523 – 1620mp					5226,74		

## 2. Evaluarea TERENULUI / pc. cad. 7385 și pc. cad. 35523

- Pc. cad. 35523 formată din:
  - Teren cu suprafața 1620mp,
- Pc. cad. 7385 formată din:
  - Teren cu suprafața 700mp,

Starea fizică actuală:

- curte interioară / platformă betonată și asfaltată - degradată, cu porțiuni cu vegetație ocazională
- construcții industriale.
- condițiile de fundare sunt normale.
- rețele prezente la gard: linii telefonice, energie electrică, internet, etc.

Similar terenului din Fisa 1 (pc35524), situat tot în municipiul Rădăuți, partea de centrală - est, în condițiile de valorificare la PIAȚĂ, la situația pieței din momentul MARTIE 2015, se estimează valoarea unitară: **28,81Euro/mp.**

Deci, valoarea terenului pc.7385 cu suprafața 700mp, proprietate SC SAB RADĂUȚI SA, amplasat în mun. Rădăuți, în condițiile de valorificare la PIAȚĂ, la situația pieței din momentul MARTIE 2015, se estimează a fi:

$$V_{\text{Teren cu suprafața de 700mp}} = 20.167\text{€}$$

$$V_{\text{Teren cu suprafața de 700mp, rotunjită}} = 89.500\text{Lei}$$

Valoarea terenului pc.35523 cu suprafața 1620mp, proprietate SC SAB RADĂUȚI SA, în condițiile de valorificare la PIAȚĂ, la situația pieței din momentul MARTIE 2015, se estimează a fi:

$$V_{\text{Teren cu suprafața de 1620mp}} = 46.672\text{€}$$

$$V_{\text{Teren cu suprafața de 1620mp, rotunjită}} = 207.100\text{Lei}$$

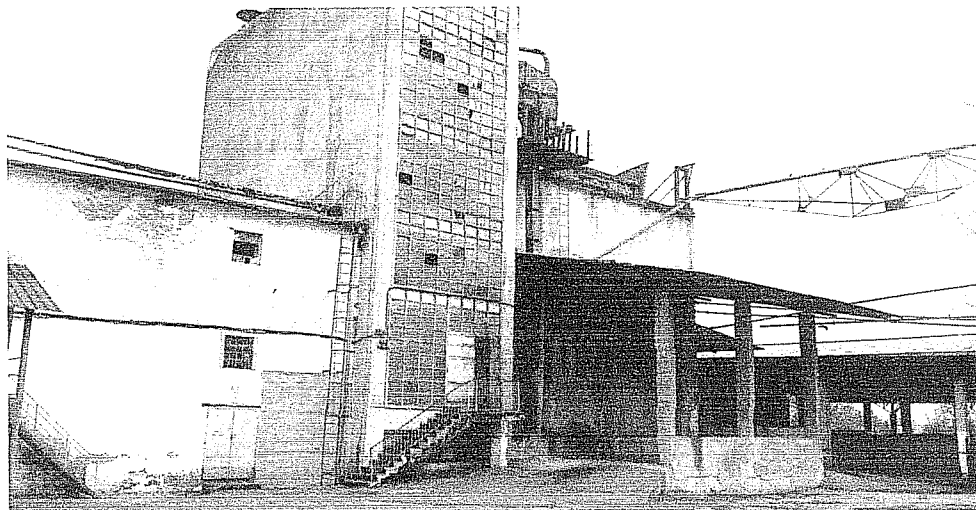
### 3. Prezentare tehnică clădiri

#### Clădire industrială MOARA

Este identificată în Planul de situație Clădire industrială C21 (Casa mașinilor pentru siloz (moară) + siloz materii prime),  $S_c = 197$  și  $S_d = 883$ .

Forma de bază – construcție tip hală industrială, P+3E - Casa mașinilor pentru siloz (moară), respectiv  $P_{inalt}$  – pentru siloz materii prime, cu structură de rezistență pe cadre din beton armat, acoperiș tip terasă, cu învelitoare din hidroizolație din carton bituminos.

Cele două corpuri au un perete comun



*Vedere fațada principală Clădire industrială C21 (Casa mașinilor pentru siloz (moară) + siloz materii prime)*

#### Atelier mecanic + electric

Construcția Atelier mecanic, reprezintă o structură din cărămidă cu arhitectură deosebită, construcție veche.

*Sunt necesare măsuri urgente de protecție pentru reabilitarea acoperișului, pentru conservarea în continuare a clădirii!*

Utilizare clădire:

- Clădirea deservește activitatea de întreținere a fabricii

Clădirea prezintă racorduri la bransamente / utilități.

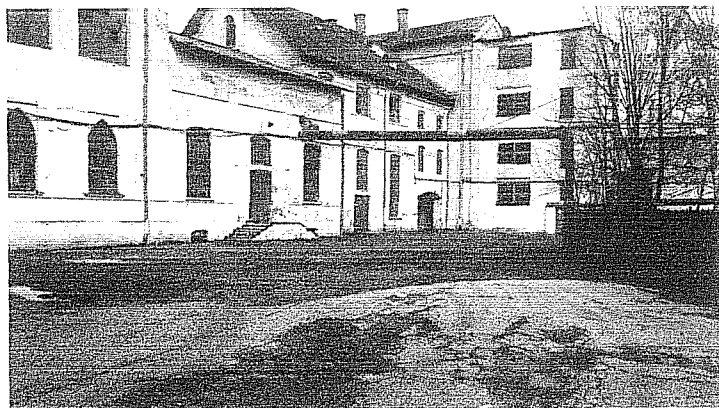


#### Clădire industrială degerminare

Utilizare clădire: clădire industrială, pentru degerminare, amplasată lângă atelierul mecanic, respectiv Depozit băuturi alcoolice și magazie materiale

Construcție tip P+3E

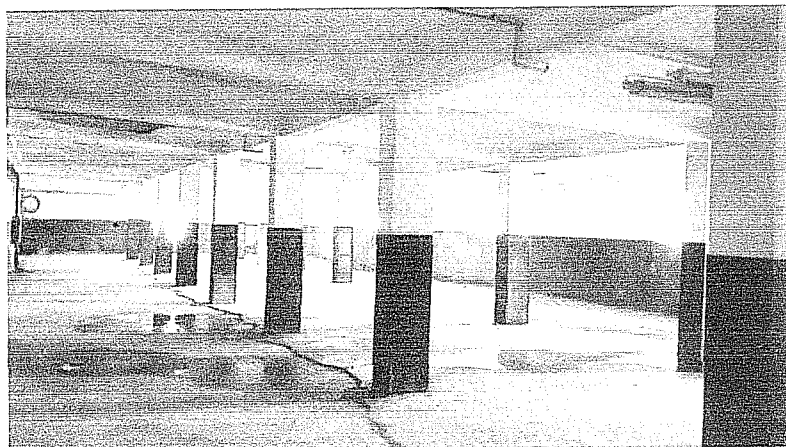
Acoperiș cu structură din beton armat, tip terasă cu învelitoare din hidroizolație de carton bituminos, deteriorată



*Vedere fațadă principală Clădire industrială degerminare*

**Depozit băuturi alcoolice și magazie materiale**

- Caracteristici tehnice principale: construcție specifică pentru activități de depozitare
- Clădirea tip P+2E, realizată cu structură de rezistență din cadre de beton armat și zidărie portantă de cărămidă, acoperiș tip cu învelitoare din hidroizolație de carton bituminos, deteriorată.
- Clădirea prezintă racorduri la branșamente / utilități.

**4. Evaluare Ansamblul de clădiri C21**

Ansamblul - Clădire industrială C21 (Casa mașinilor pentru siloz (moară) + siloz materii prime),  $S_c = 197$  și  $S_d = 883$  (conform informații furnizate de administrația SC).

Pentru evaluare, pe baza recomandărilor din <sup>(9)</sup>, este asimilată cu Clădire veche industrială cu structură pe zidărie pe cadre din beton armat (pag.86) valoarea prin metoda COST – cost de înlocuire - este următoarea:

DENUMIRE	SIMBOL	COST Euro/mp	Suprafață mp	COST TOTAL euro
STRUCTURĂ	6SCLDP1	167,70	883	148079
FINISAJ	FINSCLDP1	68,30	883	60309
INSTALAȚIE ELECTRICE	ELSCLDP1	14,80	883	13068
INSTALAȚIE SANITARĂ	SASCLDP1	5,00	883	4415
INSTALAȚIE DE ÎNCĂLZIRE	ISCLDP1	16,70	883	14746
ÎNVELITOARE	INVTZ	52,90	883	46710
<b>COST TOTAL - EURO</b>				<b>287.327</b>
Corecție față de structura standard 20% (**)				-57.465
<b>COST ÎNLOCUIRE (Euro) - corectat</b>				<b>229.861</b>
<b>COST Euro/mp</b>				<b>260</b>

Observații:

(\*\*) Abateri față de structura standard <sup>(10)</sup>:

- diferențe la infrastructură și suprastructură (10%): fundații probabile subdimensionate.
- structura de rezistență acoperiș cu utilizarea unor materiale neagreate de UE (5%)
- diferențe constructive față structura standard, perete comun cu o altă clădire (5%)

**Valoarea de reconstrucție / înlocuire a clădirii**

Valoarea prin metoda COST pentru C21+C22,  $S_d=883$  este:

$$V_{\text{COST C21+C22}} = 211.898\text{Eur} (= 1.019.893\text{Lei}) \text{ cu TVA}$$

**Deprecierea clădirii**

- Se determină conform Anexa 4, din care se sintetizează:

<b>Cost de înlocuire</b>	<b>1,019,893</b>
<b>Depreciere fizică recuperabilă</b>	201,000
<b>Depreciere fizică nerecuperabilă - elemente cu viață scurtă</b>	346,764
<b>Depreciere fizică nerecuperabilă - elemente cu viață lungă</b>	359,002
<b>Depreciere funcțională recuperabilă</b>	0
<b>Depreciere funcțională nerecuperabilă</b>	0
<b>Depreciere externă</b>	0

- lei -

<sup>9</sup> Cornel Șchipou – *Costuri de reconstrucție. Costuri de înlocuire. Clădiri industrial, comerciale și agricole*. Editura IROVAL. București, 2009

<sup>10</sup> Turcuș S. Cristian A – *Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe. Procentual și valoric*. MatrixRom, București, 2010

Total depreciere cumulată	906,766
Valoarea netă a imobilului	113,127
Valoarea amplasamentului	-
Valoarea proprietății cu TVA	113,127
Valoarea proprietății fără TVA	91,231

**VALOAREA construcției C21 prin metoda COST**

Valoarea rotunjită estimată prin Abordarea pe bază de COST, este următoarea:

$$V_{C21 - 883mp} = 91.000lei, \text{ fără TVA}$$

**5. Ansamblu de clădiri - amplasate pe pc. cad. 35523**

- Depozit băuturi alcoolice și magazie materiale, tip P+2E, C19 - Sc = 1255 și Sd = 3052
- Clădire industrială degerminare, tip P+3E, C22 - Sc = 87 și Sd = 344
- Atelier mecanic + electric, tip P+1E, C23 - Sc = 242 și Sd = 302

**Depozit băuturi alcoolice și magazie materiale, tip P+2E, C19 - Sc = 1255 și Sd = 3052**

Pentru evaluare, pe baza recomandărilor din <sup>(11)</sup>, este asimilată cu Clădire veche industrială cu structură pe zidărie pe cadre din beton armat (pag. 86) valoarea prin metoda COST – cost de înlocuire - este următoarea:

DENUMIRE	SIMBOL	COST Euro/mp	Suprafață mp	COST TOTAL euro
STRUCTURĂ	6SCLDP1	167,70	3052	511820
FINISAJ	FINSCLDP1	68,30	3052	208451
INSTALAȚIE ELECTRICE	ELSCLDP1	14,80	3052	45170
INSTALAȚIE SANITARĂ	SASCLDP1	5,00	3052	15260
INSTALAȚIE DE ÎNCĂLZIRE	ISCLDP1	16,70	3052	50968
ÎNVELITOARE	INVTZ	52,90	3052	161450
<b>COST TOTAL - EURO</b>				<b>993.119</b>
Corecție față de structura standard 20% (**)				-198.624
<b>COST ÎNLOCUIRE (Euro) - corectat</b>				<b>794.495</b>
<b>COST Euro/mp</b>				<b>260</b>

Observații:

(\*\*) Abateri față de structura standard <sup>(12)</sup>:

- diferențe la infrastructură și suprastructură (10%): fundații probabile subdimensionate.
- structura de rezistență acoperiș cu utilizarea unor materiale neagreate de UE (5%)
- diferențe constructive față structura standard. perete comun cu o altă clădire (5%)

**Valoarea de reconstrucție / înlocuire a clădirii**

Valoarea prin metoda COST pentru C19, Sd=3052 este:

$$V_{COST C19} = 794.495Eur (= 3.525.174Lei) \text{ cu TVA}$$

**Deprecierea clădirii**

- Se determină conform Anexa 4, din care se sintetizează:	- lei -
Cost de înlocuire	3,525,174
Depreciere fizică recuperabilă	590,000
Depreciere fizică nerecuperabilă - elemente cu viață scurtă	1.198,559
Depreciere fizică nerecuperabilă - elemente cu viață lungă	1.163,307
Depreciere funcțională recuperabilă	0
Depreciere funcțională nerecuperabilă	0
Depreciere externă	0
<b>Total depreciere cumulată</b>	<b>2,951,867</b>

<sup>11</sup> Cornel Șchipou – *Costuri de reconstrucție. Costuri de înlocuire. Clădiri industrial, comerciale și agricole*. Editura IROVAL, București, 2009

<sup>12</sup> Turcuș S. Cristian A – *Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe. Procentual și valoric*. MatrixRom, București, 2010

Valoarea netă a imobilului	573,307
Valoarea amplasamentului	-
Valoarea proprietății cu TVA	573,307
Valoarea proprietății fără TVA	462,345

**VALOAREA construcției C19 prin metoda COST**

Valoarea rotunjită estimată prin Abordarea pe bază de COST, este următoarea:

$$V_{C19-3052mp} = 462.000\text{lei, fără TVA}$$

Construcții similare, cu cea analizată anterior:

- Clădire industrială degerminare, tip P+3E, C22 - Sd = 344:
  - 151,37lei/mp \* 344mp = 52.000Lei
- Atelier mecanic + electric, tip P+1E, C23 - Sc = 242 și Sd = 302:
  - 151,37lei/mp \* 0,80 (coef. datorat vechimii mult mai mari)\* 302mp = 37.000Lei

**VALORI estimate construcții similare / tip CLĂDIRI INDUSTRIALE**

Nr. crt.	Denumire activ	Anul PIF	S. desf mp	Valoarea unitară Lei/mp	Valoarea COST (fara TVA) Lei
1	Clădire industrială degerminare, tip P+3E, C22	1970/1985	344	151,37	52.000
2	Atelier mecanic + electric, tip P+1E, C23	1970/1985	302	121,09	37.000

**6. Valoarea proprietății imobiliare pc7385 – metoda COST**

Valoarea teren, suprafața 700mp: 89.500Lei

Clădire industrială C21 (Casa mașinilor pentru siloz (moară) + siloz materii prime ), Sc = 197 și Sd = 883: 91.000Lei

**7. Valoarea proprietății imobiliare pc35523 – metoda COST**

Valoarea teren, suprafața 1620mp: 207.100Lei

Valoare construcții:

- Depozit băuturi alcoolice și magazie materiale, tip P+2E, C19 - Sd = 3052: 275.000Lei
- Clădire industrială degerminare, tip P+3E, C22 - Sd = 344: 52.000Lei
- Atelier mecanic + electric, tip P+1E, C23 - Sc = 242 și Sd = 302: 37.000Lei

Loc. folosință	Nr. Inv.	Cod clasif	DNF ani	DENUMIRE	Valoare intrare lei	An PIF	Valoare neamortizată lei	Valoare COST Lei
1100000	100013	1.1.1.	40 - 60	DEP.BAUT.ALCOOL.SI MAGAZIE MAT	34.560.00	1920	34.404.48	462.000
1100000	100013	1.1.1.	40 - 60	DEP.BAUT.ALCOOL.SI MAGAZIE MAT	136.530.00	2002	135.915.61	
1100000	100018	1.1.1.	40 - 60	ATELIER MECANIC	22.637.00	1970	22.399.31	37.000
1100000	100018	1.1.1.	40 - 60	ATELIER MECANIC-MAJORARE VALOA	5.070.00	1997	5.044.65	
1100000	100301	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE IND DEGERM MACIN	39.119.00	1985	39.119.00	52.000
1100000	200072	1.5.6.	20 - 30	SILOZ MATERII PRIME	75.863.00	1983	72.702.04	91.000
1100000	200072	1.5.6.	20 - 30	SILOZ MATERII PRIME-MAJ VAL.	20.812.00	2004	20.638.57	
1100000	200072	1.5.6.	20 - 30	SILOZ MAT.PRIME-MAJ VAL.	15.791.00	2005	15.622.56	
1100000	200072	1.5.6.	20 - 30	SILOZ MAT.PRIME-INST.EL.ALIM.	15.280.00	2007	15.167.95	
<b>TOTAL</b>					<b>365.662</b>	-	-	<b>642.000</b>

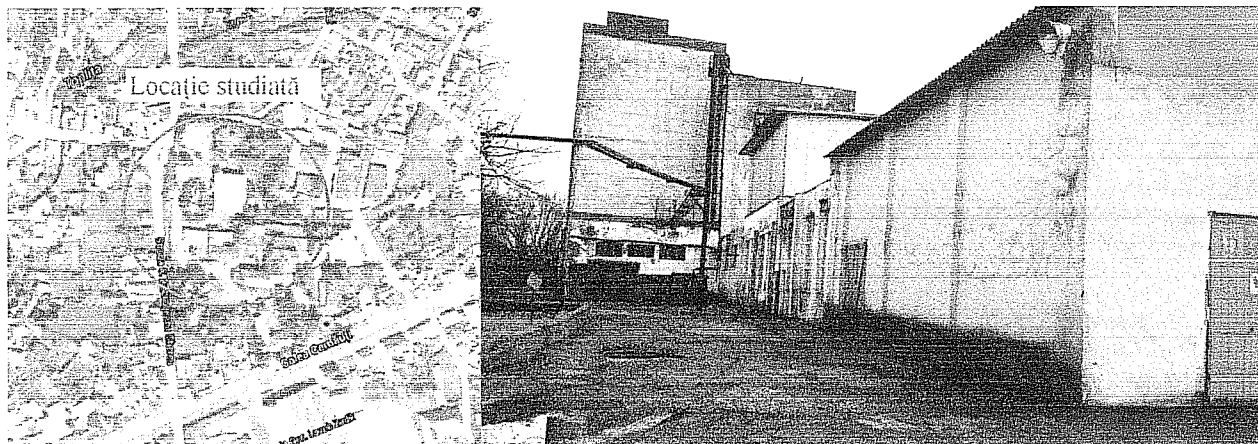
**OBSERVAȚII**

Valori valabile la data 16.03.2015

Curs de schimb valutar: 1 Euro=4,4370Lei



## Fișa de evaluare nr. 5 FABRICA DE SPIRT



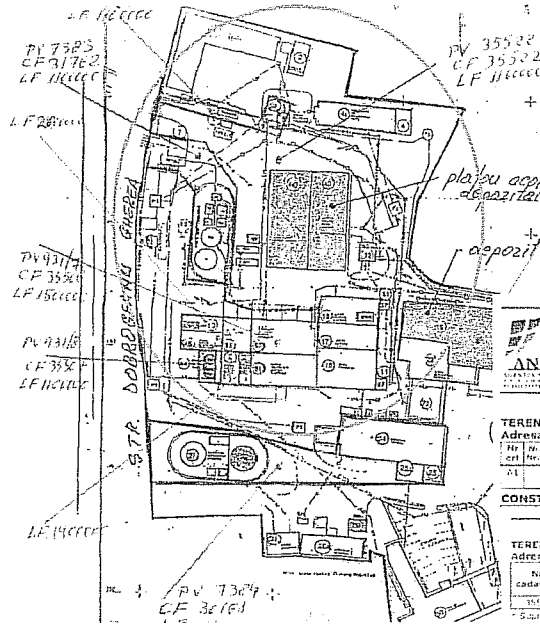
Fabrica de spirt proprietatea SC SAB RADAUTI SA, are acces din str. Dobrogeanu Gherea.

- Pc. cad. 35522 formată din:
  - Teren cu suprafața 13795mp,
  - Atelier reparații auto C1, Sc = 609mp
  - Magazie materiale C2, Sc = 86mp
  - Stație pompe C4, Sc = 364mp
  - Cantar basculă 50t C6, Sc = 15mp
  - Cantar basculă 50t C8, Sc = 15mp
  - Puț săpat pentru captare ape industriale C10, Sc = 22mp
  - Stație pompare semifabricate C11, Sc = 21mp
  - Post transformare PT C12, Sc = 46mp
  - Depozit alcool sanitar C13, Sc = 251mp
  - Secția fermentație C16+ Secția fierbere C17, Sc = 333mp+334mp=667mp, Sd= 1757mp
  - Secția rafinare distilare C18, Sc = 270mp, Sd= 1068mp
  - Puț săpat pentru captare ape industriale C44, Sc = 29mp
  - Puț săpat pentru captare ape industriale C47, Sc = 18mp
  - *Depozit cereale (neintabulat) Sc = 48m\*24m=1152mp*
- Pc. cad. 30650 formată din:
  - Teren cu suprafața 354mp,
  - Castel apă C5, Sc = 21mp
- Pc. cad. 7383 formată din:
  - Teren cu suprafața 950mp,
  - Stație pompe spirt C7, Sd = 50mp
- Pc. cad. 931/7 formată din:
  - Teren cu suprafața 1482mp,
  - Secție băuturi alcoolice C14 și Secție marinare cereale C15
    - Sc = 450mp+556mp+50mp=1056mp,
    - Sd= 450mp+756mp+50mp=1256mp
- Pc. cad. 931/8 formată din:
  - Teren cu suprafața 175mp,
  - Rezervoare cu borhot C50 și C51

### Observații:

- Construcțiile C16, C17, C18, C14, C15 și C13 – au perete comun, asigurând procesul tehnologic pentru fabrica de spirt

- Nu am avut acces la informațiile referitoare la starea fizică a fundațiilor pentru a examina stabilitatea clădirii



LEGENDA CONSTRUCȚIILOR

- 1 ATELIER REPARAȚII AUTO
- 2 MAGAZIN MATERIALE
- 3 STAȚIE POMPE
- 4 CANTAR BASCULĂ
- 5 DEPOZIT ALCOOL SANITAR
- 6 DEPOZIT CEREALE
- 7 DEPOZIT CEREALE
- 8 DEPOZIT CEREALE
- 9 DEPOZIT CEREALE
- 10 DEPOZIT CEREALE
- 11 DEPOZIT CEREALE
- 12 DEPOZIT CEREALE
- 13 DEPOZIT CEREALE
- 14 DEPOZIT CEREALE
- 15 DEPOZIT CEREALE
- 16 DEPOZIT CEREALE
- 17 DEPOZIT CEREALE
- 18 DEPOZIT CEREALE
- 19 DEPOZIT CEREALE
- 20 DEPOZIT CEREALE
- 21 DEPOZIT CEREALE
- 22 DEPOZIT CEREALE
- 23 DEPOZIT CEREALE
- 24 DEPOZIT CEREALE
- 25 DEPOZIT CEREALE
- 26 DEPOZIT CEREALE
- 27 DEPOZIT CEREALE
- 28 DEPOZIT CEREALE
- 29 DEPOZIT CEREALE
- 30 DEPOZIT CEREALE
- 31 DEPOZIT CEREALE
- 32 DEPOZIT CEREALE
- 33 DEPOZIT CEREALE
- 34 DEPOZIT CEREALE
- 35 DEPOZIT CEREALE
- 36 DEPOZIT CEREALE
- 37 DEPOZIT CEREALE
- 38 DEPOZIT CEREALE
- 39 DEPOZIT CEREALE
- 40 DEPOZIT CEREALE
- 41 DEPOZIT CEREALE
- 42 DEPOZIT CEREALE
- 43 DEPOZIT CEREALE
- 44 DEPOZIT CEREALE
- 45 DEPOZIT CEREALE
- 46 DEPOZIT CEREALE
- 47 DEPOZIT CEREALE
- 48 DEPOZIT CEREALE
- 49 DEPOZIT CEREALE
- 50 DEPOZIT CEREALE
- 51 DEPOZIT CEREALE
- 52 DEPOZIT CEREALE
- 53 DEPOZIT CEREALE
- 54 DEPOZIT CEREALE
- 55 DEPOZIT CEREALE
- 56 DEPOZIT CEREALE
- 57 DEPOZIT CEREALE
- 58 DEPOZIT CEREALE
- 59 DEPOZIT CEREALE
- 60 DEPOZIT CEREALE
- 61 DEPOZIT CEREALE
- 62 DEPOZIT CEREALE
- 63 DEPOZIT CEREALE
- 64 DEPOZIT CEREALE
- 65 DEPOZIT CEREALE
- 66 DEPOZIT CEREALE
- 67 DEPOZIT CEREALE
- 68 DEPOZIT CEREALE
- 69 DEPOZIT CEREALE
- 70 DEPOZIT CEREALE
- 71 DEPOZIT CEREALE
- 72 DEPOZIT CEREALE
- 73 DEPOZIT CEREALE
- 74 DEPOZIT CEREALE
- 75 DEPOZIT CEREALE
- 76 DEPOZIT CEREALE
- 77 DEPOZIT CEREALE
- 78 DEPOZIT CEREALE
- 79 DEPOZIT CEREALE
- 80 DEPOZIT CEREALE
- 81 DEPOZIT CEREALE
- 82 DEPOZIT CEREALE
- 83 DEPOZIT CEREALE
- 84 DEPOZIT CEREALE
- 85 DEPOZIT CEREALE
- 86 DEPOZIT CEREALE
- 87 DEPOZIT CEREALE
- 88 DEPOZIT CEREALE
- 89 DEPOZIT CEREALE
- 90 DEPOZIT CEREALE
- 91 DEPOZIT CEREALE
- 92 DEPOZIT CEREALE
- 93 DEPOZIT CEREALE
- 94 DEPOZIT CEREALE
- 95 DEPOZIT CEREALE
- 96 DEPOZIT CEREALE
- 97 DEPOZIT CEREALE
- 98 DEPOZIT CEREALE
- 99 DEPOZIT CEREALE
- 100 DEPOZIT CEREALE

CARTE FUNCIARĂ NR. 35522 Comuna Dobroveni, Județul Iași

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ pentru INFORMARE**

ANCP I  
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan  
Adresa: Radauti

Nr. de cadastru	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
35522	13795	

CONSTRUCȚII

CARTE FUNCIARĂ NR. 35522 Comuna Dobroveni, Județul Iași

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan  
Adresa: Radauti

Nr. de cadastru	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
35522	13795	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecte Etapei 70.

- Pc. cad. 35522 formată din:
  - Teren cu suprafața 13795mp,
  - Atelier reparații auto C1, Sc = 609mp
  - Magazie materiale C2, Sc = 86mp
  - Stație pompe C4, Sc = 364mp
  - Cantar basculă 50t C6, Sc = 15mp
  - Cantar basculă 50t C8, Sc = 15mp
  - Puț săpat pentru captare ape industriale C10, Sc = 22mp
  - Stație pompare semifabricate C11, Sc = 21mp
  - Post transformare PT C12, Sc = 46mp
  - Depozit alcool sanitar C13, Sc = 251mp
  - Secția fermentație C16+ Secția fierbere C17, Sc = 333mp+334mp=667mp, Sd= 1757mp
  - Secția rafinare distilare C18, Sc = 270mp, Sd= 1068mp
  - Puț săpat pentru captare ape industriale C44, Sc = 29mp
  - Puț săpat pentru captare ape industriale C47, Sc = 18mp
  - Depozit cereale (neintabulat) Sc = 48m\*24m=1152mp

Date referitoare la teren

Nr. de cadastru	Categoria teren	Suprafața (mp)	Nr. de cadastru	Nr. de cadastru	Nr. de cadastru	Observații / Referințe
35522	terren	13795	35522	35522	35522	

Date referitoare la construcții

Nr. de cadastru	Numar	Destinația construcției	Supraf. (mp)	Situatie	Observații / Referințe
35522	35522-01	Atelier reparații auto	609	Ca acte	
35522	35522-02	Magazie materiale	86	Ca acte	
35522	35522-03	Stație pompe	364	Ca acte	
35522	35522-04	Cantar basculă 50t	15	Ca acte	
35522	35522-05	Cantar basculă 50t	15	Ca acte	
35522	35522-06	Puț săpat pentru captare ape industriale	22	Ca acte	
35522	35522-07	Stație pompare semifabricate	21	Ca acte	
35522	35522-08	Post transformare	46	Ca acte	
35522	35522-09	Depozit alcool sanitar	251	Ca acte	
35522	35522-10	Secția fermentație	333	Ca acte	
35522	35522-11	Secția fierbere	334	Ca acte	
35522	35522-12	Secția rafinare distilare	270	Ca acte	
35522	35522-13	Puț săpat pentru captare ape industriale	29	Ca acte	
35522	35522-14	Puț săpat pentru captare ape industriale	18	Ca acte	
35522	35522-15	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-16	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-17	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-18	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-19	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-20	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-21	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-22	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-23	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-24	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-25	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-26	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-27	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-28	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-29	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-30	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-31	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-32	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-33	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-34	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-35	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-36	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-37	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-38	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-39	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-40	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-41	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-42	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-43	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-44	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-45	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-46	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-47	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-48	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-49	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	
35522	35522-50	Depozit cereale (neintabulat)	1152	Ca acte	

- Pc. cad. 30650 formată din:
  - Teren cu suprafața 354mp,
  - Castel apă C5, Sc = 21mp



Nr. ordine: 13496  
Zona: 14  
Anul: 2017

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti  
**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
pentru  
INFORMARE**

A. Partea I. (Foale de avere)

TEREN intravilan  
Adresa: Radauti

Nr. / Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
41 / 354	teren cu suprafața de 354 mp

CONSTRUCTII

Nr. / Suprafata (mp)	Adresa	Observatii / Referinta
41.1 / 220	Radauti	constructie individuală în CF care face parte din fabrică de țesut și rafinare spirt 1

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti  
**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
pentru  
INFORMARE**

A. Partea I. (Foale de avere)

TEREN intravilan  
Adresa: Radauti

Nr. / Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
41 / 950	teren cu suprafața de 950 mp

CONSTRUCTII

Nr. / Suprafata (mp)	Adresa	Observatii / Referinta
41.1 / 500	Radauti	stație pompe spirt

- Pc. cad. 7383 formată din:
  - Teren cu suprafața 950mp,
  - Stație pompe spirt C7, Sd = 50mp

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti  
**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
pentru INFORMARE**

A. Partea I. (Foale de avere)

TEREN intravilan  
Adresa: Radauti

Nr. / Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
41 / 1482	teren cu suprafața de 1482 mp

CONSTRUCTII

Nr. / Suprafata (mp)	Adresa	Observatii / Referinta
41.1 / 1482	Radauti	teren cu suprafața C14 și C15 și Secție marinare cereale C15

- Pc. cad. 931/7 formată din:
  - Teren cu suprafața 1482mp,
  - Secție băuturi alcoolice C14 și Secție marinare cereale C15 $Sc = 450mp + 556mp + 50mp = 1056mp,$   
 $Sd = 450mp + 756mp + 50mp = 1256mp$

- Pc. cad. 931/8 formată din:
  - Teren cu suprafața 175mp,
  - Rezervoare cu borhot C50 și C51

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti  
**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
pentru  
INFORMARE**

A. Partea I. (Foale de avere)

TEREN intravilan  
Adresa: Radauti

Nr. / Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
41 / 175	teren cu suprafața de 175 mp

CONSTRUCTII

Nr. / Suprafata (mp)	Adresa	Observatii / Referinta
41.1 / 175	Radauti	rezervoare cu borhot C50

Extras din documentele contabile:

Loc. folosință	Nr. Inv.	Cod clasif	DNF ani	DENUMIRE	Valoare intrare lei	An PIF	Valoare neamortizată lei
1100000	100016	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE DE SPIRT	5.495.00	1970	5.437.30
1100000	100016	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE DE SPIRT	1.775.00	2002	1.767.01
1100000	100016	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE DE SPIRT-MAJORARE VALO	14.637.00	2003	14.573.57
1100000	100016	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE DE SPIRT-MAJ.VALOARE	18.890.00	2004	18.808.14
1100000	100016	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE SPIRT-MAJ.VALOARE	12.937.00	2004	12.883.10
1100000	100016	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE DE SPIRT-MAJ.VAL.	3.441.00	2004	3.426.66
1100000	100019	1.1.1.	40 - 60	CORP PR FABRICATIE	34.812.00	1970	34.446.47
1100000	100019	1.1.1.	40 - 60	CORP.PR.F.-VESTIAR.GR.SANITAR	69.135.00	2008	68.869.98
1100000	100021	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE STATIE POMP APA	581.00	1976	567.15
1100000	100020	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE IND FABRIC NOUA	25.978.00	1970	25.705.23
1100000	100020	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.FABRICA NOUA-MAJ.VALO	1.208.00	1997	1,201.96
1100000	100020	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.FABR.NOUA-MAJ.VAL	229.00	1999	227.89
1100000	100020	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE IND.FABRICA NOUA	1.335.00	2002	1,328.99
1100000	100020	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.FABR.NOUA-MAJ.VAL.	17.618.00	2003	17,541.66
1100000	100020	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.FABR.NOUA-MAJ.VAL.	19.931.00	2004	19,844.63
1100000	100020	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.FABR.NOUA-MAJ.VAL.	20.338.00	2004	20,253.26
1100000	100020	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.F.NOUA-MAJ.VALOARE	29.617.00	2004	29,493.60
1100000	100020	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.F.NOUA-I.LEL.LUMINA IN	8.263.00	2009	8,228.57
1100000	100024	1.1.1.	40 - 60	GARAJ AUTO.MAGAZ.CABINE BASC.	10.160.00	1970	10,053.32
1100000	100025	1.1.1.	40 - 60	MAGAZIE MATERIALE	2.131.00	1970	2,108.62
1500000	100023	1.1.1.	40 - 60	DEPOZIT STICLE GOALE	20.925.00	1984	20,778.52

1500000	100023	1.1.1.	40 - 60	DEP.STIGLE GOALE-IMPREJMUIRE	3.406.00	2009	3.382.73
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE IND DE PROD.	18.424.00	1975	18.261.25
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.-MAJ.VALOARE	207.832.00	2000	206.862.12
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.-MAJ.VALOARE	14.989.00	2001	14.919.05
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE IND.PROD.-MAJ.VAL.	9.009.00	2001	8.968.46
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE INDUSTRIALA-MAJ.VALOAR	32.702.00	2003	32.560.29
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.PRODUCTIE-MAJ.VAL.	9.954.00	2003	9.910.87
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.PROD.-INST.INCALZIRE	8.857.00	2003	8.818.62
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.PROD.-MAJ.VALOARE	82.437.00	2004	82.079.77
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.PROD.-MAJ.VAL.	68.130.00	2004	67.846.12
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.PRODUCTIE-MAJ.VALOARE	9.538.00	2004	9.498.26
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.PROD.MAJ.VAL.	52.459.00	2005	52.240.42
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.PRODUCTIE-MAJ.VAL.	3.406.00	2005	3.391.81
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.PRODUCTIE-MAJ.VAL.	8.857.00	2005	8.821.57
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	CLD.IND.PROD.-MAJ.VAL.	49.734.00	2005	49.535.06
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	AMENAJARE VESTIAR-MAJ.VAL.	20.882.00	2007	20.798.47
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	CLD.ACOPERIS-SARPANTA MAJ.VAL.	66.460.00	2007	66.194.16
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	CL.AM.TAVAN S.MASINI SP.STICLE	4.868.00	2007	4.848.53
1900000	100202	1.1.1.	40 - 60	DEPOZIT ALCOOL SANITAR IMB.	11.080.00	2005	11.030.14
1900000	100206	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE INDUSTRIALA (FOST 1002	3.339.00	2000	3.323.42
1900000	100206	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE INDUSTRIALA-MAJ.VAL.(F	8.473.00	2004	8.437.70
2000000	100205	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE INDUSTRIALA	9.166.00	1975	9.085.03
1500000	100204	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE INDUSTRIALA DE PRODUCT	223.949.00	2003	222.978.55
1500000	100304	1.1.10.	25 - 35	COPERTINA RAMPA SECTIE	33.833.00	2003	33.596.17
1500000	100304	1.1.10.	25 - 30	MODERNIZARE RAMPA SECTIE	4.897.00	2008	4.868.43
Teren pc. cad. 35522 – 13795mp					44507,90		
Teren pc. cad. 30650 – 354mp					1142,00		
Teren pc. cad. 7383 – 950mp					3065,00		
Teren pc. cad. 931/7 – 1482mp					4781,00		
Teren pc. cad. 91/8 – 175mp					565,00		

### 1. Evaluarea TERENULUI / pc. cad. 35522, pc. cad. 30650, pc. cad. 7383, pc.cad. 931/7 și pc. cad. 931/8

- Pc. cad. 35522 - Teren cu suprafața 13795mp,
- Pc. cad. 30650 - Teren cu suprafața 354mp,
- Pc. cad. 7383 - Teren cu suprafața 950mp,
- Pc. cad. 931/7 - Teren cu suprafața 1482mp,
- Pc. cad. 931/8 - Teren cu suprafața 175mp,
  - Total TEREN – Fabrica de spirt: **16.756mp**

Starea fizică actuală:

- curte interioară / platformă betonată și asfaltată - degradată, cu porțiuni cu vegetație ocazională
- construcții industriale.

Condițiile de fundare sunt normale. Rețele prezente la gard: linii telefonice, energie electrică, internet, etc. Similar terenului din Fisa 1 (pc35524), situat tot în municipiul Rădăuți, partea de centrală - est, în condițiile de valorificare la PIAȚĂ, la situația pieței din momentul MARTIE 2015, se estimează valoarea unitară: **28,81Euro/mp.**

Deci, valoarea terenului pc.35523 cu suprafața 16756mp, proprietate SC SAB RADĂUȚI SA, amplasat în mun. Rădăuți, cu acces din str. Dobrogeanu Gherea, jud. Suceava, în condițiile de valorificare la PIAȚĂ, la situația pieței din momentul MARTIE 2015, se estimează a fi:

$$V_{\text{Teren cu suprafața de 16756mp}} = 482.740\text{€}$$

$$V_{\text{Teren cu suprafața de 16756mp, rotunjită}} = 2.141.900\text{Lei}$$

• Din care:

- Pc. cad. 35522 - Teren cu suprafața 13795mp – 1.763.400lei
- Pc. cad. 36650 - Teren cu suprafața 354mp – 45.200lei
- Pc. cad. 7383 - Teren cu suprafața 950mp – 121.300lei
- Pc. cad. 931/7 - Teren cu suprafața 1482mp – 189.200lei
- Pc. cad. 931/8 - Teren cu suprafața 175mp – 22.800lei

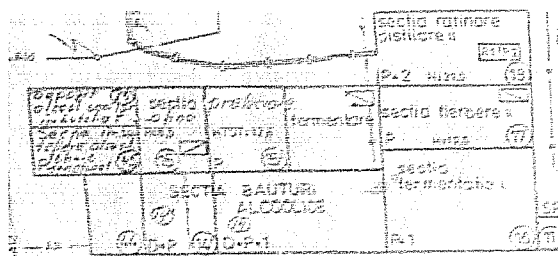
## 2. Prezentare tehnică clădiri

Clădire industrială este formată din 4 secții de bază (conform informații furnizate de administrația SC)

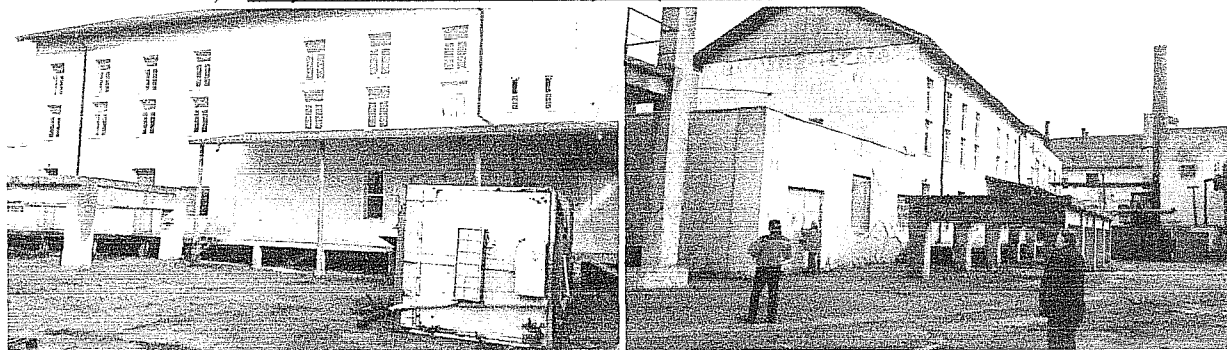
*Secția băuturi alcoolice C14 și Secția marinare cereale C15*

*Secția fermentație C16+ Secția fierbere C17*

*Secția rafinare distilare C18, Sc = 270mp, Sd= 1068mp*



### a) Secția băuturi alcoolice C14 și Secția marinare cereale C15



*Vedere fațada principală Clădire industrială / Secția băuturi alcoolice C14 și Secția marinare cereale C15*

- Pc. cad. 931/7 - Teren cu suprafața 1482mp,
  - Secția băuturi alcoolice C14 și Secția marinare cereale C15
    - Sc = 450mp+556mp+50mp=1056mp,
    - Sd= 450mp+756mp+50mp=1256mp

Forma de bază – construcție tip hală industrială, D+P+1E – secție pentru băuturi alcoolice și marinare cereale, cu structură de rezistență pe cadre din beton armat, acoperiș tip terasă, cu învelitoare din hidroizolație din carton bituminos (parțial) și acoperiș tip șarpantă, cu învelitoare din tablă (parțial).

Cele două corpuri - Secția băuturi alcoolice C14 și Secția marinare cereale C15, au un perete comun, fiecare având acces separat.

### b) Secția fermentație C16+ Secția fierbere C17

- Pc. cad. 35522 - Secția fermentație C16+ Secția fierbere C17, Sc = 333mp+334mp=667mp, Sd= 1757mp

Utilizare clădire: clădire industrială, pentru fermentație și fierbere, amplasată lângă C14 și C15, respectiv C18, având perete comun cu aceste secții.

Clădirea prezintă racorduri la bransamente / utilități.



*Vedere fațadă principală Clădire industrială Secția fermentație C16+ Secția fierbere C17*

c) Sectia rafinare distilare C18, Sc = 270mp, Sd= 1068mp

- Utilizare clădire: clădire industrială, pentru rafinare distilare, amplasată lângă C17 fierbere
- Construcție tip P+2E
- Acoperiș cu structură din beton armat, tip terasă cu învelitoare din hidroizolație de carton bituminos, deteriorată



Vedere față principală Clădire industrială / secție rafinare distilare

## 3. Evaluare Ansamblul de clădiri – Fabrica de spirt

a. Secție băuturi alcoolice C14 și Secție marinare cereale C15

- Sc = 450mp+556mp+50mp=1056mp,
- Sd= 450mp+756mp+50mp=1256mp

Pentru evaluare, pe baza recomandărilor din <sup>(13)</sup>, este asimilată cu Clădire veche industrială cu structură pe zidărie pe cadre din beton armat (pag.86/ var. I) valoarea prin metoda COST – cost de înlocuire - este următoarea:

DENUMIRE	SIMBOL	COST Euro/mp	Suprafață mp	COST TOTAL euro
STRUCTURĂ	6SCLDP1	248,30	1256	311864
FINISAJ	FINSCLDP1	74,70	1256	93823
INSTALAȚIE ELECTRICE	ELSCLDP1	14,80	1256	18588
INSTALAȚIE SANITARĂ	SASCLDP1	5,00	1256	6280
INSTALAȚIE DE ÎNCĂLZIRE	ISCLDP1	16,70	1256	20975
ÎNVELITOARE	INVTZ	52,90	1256	66442
<b>COST TOTAL - EURO</b>				<b>517.972</b>
Corecție față de structura standard 20% (**)				-103.594
<b>COST ÎNLOCUIRE (Euro) - corectat</b>				<b>414.377</b>
<b>COST Euro/mp</b>				<b>330</b>

Observații:

(\*\*) Abateri față de structura standard <sup>(14)</sup>:

- diferențe la infrastructură și suprastructură (10%): fundații probabile subdimensionate.
- structura de rezistență acoperiș cu utilizarea unor materiale neagreate de UE (5%)
- diferențe constructive față structura standard, perete comun cu o altă clădire (5%)

**Valoarea de reconstrucție / înlocuire a clădirii**

<sup>13</sup> Cornel Șchipou – *Costuri de reconstrucție. Costuri de înlocuire. Clădiri industrial, comerciale și agricole*. Editura IROVAL, București, 2009

<sup>14</sup> Turcuș S. Cristian A – *Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe. Procentual și valoric*. MatrixRom, București, 2010

Valoarea prin metoda COST pentru C14+C15. Sd=2312 este:

$$V_{\text{COST C14+C15}} = 414.377\text{Eur} (= 1.838.590\text{Lei}) \text{ cu TVA}$$

#### Deprecierea clădirii

- Se determină conform Anexa 4, din care se sintetizează:		- lei -
Cost de înlocuire	1,838,590	
Depreciere fizică recuperabilă	339,000	
Depreciere fizică nerecuperabilă - elemente cu viață scurtă	625,121	
Depreciere fizică nerecuperabilă - elemente cu viață lungă	539,320	
Depreciere funcțională recuperabilă	0	
Depreciere funcțională nerecuperabilă	0	
Depreciere externă	0	
Total depreciere cumulată	1,503,440	
Valoarea netă a imobilului	335,150	
Valoarea amplasamentului	-	
Valoarea proprietății cu TVA	335,150	
Valoarea proprietății fără TVA	270,282	

VALOAREA construcției C14 + C15 prin metoda COST, este următoarea:

$$V_{\text{C14+C15-2312mp}} = 270.000\text{lei, fără TVA}$$

#### 4. Secția fermentație C16+ Secția fierbere C17

$$S_c = 333\text{mp} + 334\text{mp} = 667\text{mp}, S_d = 1757\text{mp}$$

Pentru evaluare, pe baza recomandărilor din <sup>(15)</sup>, este asimilată cu Clădire veche industrială cu structură pe zidărie pe cadre din beton armat (pag.86/ var. II) valoarea prin metoda COST – cost de înlocuire - este următoarea:

DENUMIRE	SIMBOL	COST Euro/mp	Suprafață mp	COST TOTAL euro
STRUCTURĂ	6SCLDP1	167,70	1757	294648
FINISAJ	FINSCLDP1	68,30	1757	120003
INSTALAȚIE ELECTRICE	ELSCLDP1	14,80	1757	26003
INSTALAȚIE SANITARĂ	SASCLDP1	5,00	1757	8785
INSTALAȚIE DE ÎNCĂLZIRE	ISCLDP1	16,70	1757	29342
ÎNVELITOARE	INVTZ	52,90	1757	92945
<b>COST TOTAL - EURO</b>				<b>571726</b>
Corecție față de structura standard 15% (**)				-85759
<b>COST ÎNLOCUIRE (Euro) - corectat</b>				<b>485967</b>
<b>COST Euro/mp</b>				<b>276</b>

Observații:

(\*\*) Abateri față de structura standard <sup>(16)</sup>:

- diferențe la infrastructură și suprastructură (10%): fundații probabile subdimensionate.
- structura de rezistență acoperiș cu utilizarea unor materiale neagreate de UE (5%)
- diferențe constructive față structura standard, perete comun cu o altă clădire (5%)

#### Valoarea de reconstrucție / înlocuire a clădirii

Valoarea prin metoda COST pentru C16+C17, Sd=1757 este:

$$V_{\text{COST C16+C17}} = 485.967\text{Eur} (= 2.156.235\text{Lei}) \text{ cu TVA}$$

#### Deprecierea clădirii

- Se determină conform Anexa 4, din care se sintetizează:		- lei -
Cost de înlocuire	2,156,235	
Depreciere fizică recuperabilă	415,000	

<sup>15</sup> Cornel Șchipou – *Costuri de reconstrucție. Costuri de înlocuire. Clădiri industriale, comerciale și agricole*. Editura IROVAL, București. 2009

<sup>16</sup> Turcuș S. Cristian A – *Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe. Procentual și valoric*. MatrixRom, București. 2010

Depreciere fizică nerecuperabilă - elemente cu viață scurtă	733,120
Depreciere fizică nerecuperabilă - elemente cu viață lungă	632,496
Depreciere funcțională recuperabilă	0
Depreciere funcțională nerecuperabilă	0
Depreciere externă	0
Total depreciere cumulată	1,780,616
Valoarea netă a imobilului	375,620
Valoarea amplasamentului	-
Valoarea proprietății cu TVA	375,620
Valoarea proprietății fără TVA	302,919

### VALOAREA construcției C16 + C17 prin metoda COST

Valoarea rotunjită estimată prin Abordarea pe bază de COST, este următoarea:

$$V_{C16+C17-1757mp} = 303.000lei, \text{ fără TVA}$$

Secția rafinare distilare C18, Sc = 270mp, Sd= 1068mp

Construcție similară, cu cea analizată anterior:

Clădire industrială/secția rafinare distilare, tip P+2E, C18, Sc = 270mp, Sd= 1068mp:

172,45lei/mp \* 1,20 (coef. datorat unei structuri de rezistență superioară, față de clădirea analizată)\* 1068mp = 221.000Lei

$$V_{C18-1068mp} = 221.000lei, \text{ fără TVA}$$

### 5. Construcții similare / tip clădirii industriale – Fabrica de spirt

Pc. cad. 35522 formată din:

Atelier reparații auto C1, Sc = 609mp

172,45lei/mp \* 0,70 (coef. datorat diferenței față de structura standard)\* 609mp = 73.000Lei

Magazie materiale C2, Sc = 86mp

172,45lei/mp \* 0,70 (coef. datorat diferenței față de structura standard)\* 86mp = 10.000Lei

Magazie materiale C3, Sc = 112mp

172,45lei/mp \* 0,70 (coef. datorat diferenței față de structura standard)\* 112mp = 14.000Lei

Stație pompe C4, Sc = 364mp

172,45lei/mp \* 0,50 (coef. datorat diferenței față de structura standard)\* 364mp = 32.000Lei

Cantar basculă 50t C6, Sc = 15mp

172,45lei/mp \* 0,65 (coef. datorat diferenței față de structura standard)\* 15mp = 1.700Lei

Cantar basculă 50t C8, Sc = 15mp

172,45lei/mp \* 0,65 (coef. datorat diferenței față de structura standard)\* 15mp = 1.700Lei

Seră flori C9, Sc = 40mp

172,45lei/mp \* 0,45 (coef. datorat diferenței față de structura standard)\* 40mp = 3.100Lei

Puț săpat pentru captare ape industriale C10, Sc = 22mp

172,45lei/mp \* 0,40 (coef. datorat diferenței față de structura standard)\* 22mp = 1.500Lei

Stație pompare semifabricate C11, Sc = 21mp

172,45lei/mp \* 0,70 (coef. datorat diferenței față de structura standard)\* 21mp = 2.500Lei

Post transformare PT C12, Sc = 46mp

172,45lei/mp \* 0,70 (coef. datorat diferenței față de structura standard)\* 46mp = 5.500Lei

Depozit alcool sanitar C13, Sc = 251mp

172,45lei/mp \* 0,80 (coef. datorat diferenței față de structura standard)\* 251mp = 35.000Lei



Puț săpat pentru captare ape industriale C44, Sc = 29mp

Puț săpat pentru captare ape industriale C47, Sc = 18mp

Depozit cereale (neintabulat) Sc = 48m\*24m=1152mp

172,45lei/mp \* 0,55 (coef. datorat diferenței față de structura standard)\* 1152mp = 109.000Lei

*VALORI estimate construcții similare / tip CLĂDIRI INDUSTRIALE*

Nr. crt.	Denumire activ	Anul PIF	Supraf. desf mp	Valoarea unitară Lei/mp	Valoare COST (fara TVA) Lei
<i>Construcții amplasate pe pc. cad. 35522</i>					
1	Atelier reparații auto C1, Sc = 609mp	1970/1985	609	120,71	73.000
2	Magazie materiale C2, Sc = 86mp	1970/1985	86	120,71	10.000
4	Stație pompe C4, Sc = 364mp	1970/1985	364	86,22	32.000
5	Cantar basculă 50t C6, Sc = 15mp	1970/1985	15	112,09	1.700
6	Cantar basculă 50t C8, Sc = 15mp	1970/1985	15	112,09	1.700
8	Puț săpat pentru captare ape industriale C10, Sc = 22m	1970/1985	22	68,98	1.500
9	Stație pompare semifabricate C11, Sc = 21mp	1970/1985	21	120,71	2.500
10	Post transformare PT C12, Sc = 46mp	1970/1985	46	120,71	2.500
11	Depozit alcool sanitar C13, Sc = 251mp	1970/1985	251	137,96	35.000
12	Puț săpat pentru captare ape industriale C44, Sc = 29mp	1970/1985	29	68,98	2.000
13	Puț săpat pentru captare ape industriale C47, Sc = 18mp	1970/1985	18	68,98	1.200
14	Depozit cereale (neintabulat) Sc = 48m*24m=1152mp	1970/1985	1152	94,84	109.000
<i>Construcții amplasate pe pc. cad. 7383</i>					
1	Stație pompe spirt C7, Sd = 50mp	1970/1985	50	155,20	8.000
<i>Construcții amplasate pe pc. cad. 7383</i>					
1	Rezervoare cu borhot C50 și C51	1970/1985	-	-	9.000

**Evaluare, metoda COST, Castel apă C5**

Elementele de bază pentru evaluare:

- Tip construcție: construcție tip rezervor de beton armat, situat la înălțime, susținut de turn de beton armat.
- Înălțime cca25m
- Capacitate 200mc
- Anul PIF 1970

Pentru construcția C5, pe baza recomandărilor din (<sup>17</sup>), este asimilată cu Construcție Clădire din cărămidă de 24cm . (pag.204) Asimilat, valoarea prin metoda COST – cost de înlocuire - este următoarea:

DENUMIRE	SIMBOL	COST Euro/mp	Suprafață mp	COST TOTAL euro
Structură de rezistență + finisaj	STRCASTAPA	245176,1	-	245176
Instalație electrică	ELCASTAPA	3193,4	-	3193
Instalație sanitară	SACASTAPA	5062,3	-	5062
<b>COST TOTAL - EURO</b>				<b>253.431</b>
Corecție față de structura standard 15% (**)				-38014
<b>COST INLOCUIRE (Euro) - corectat</b>				<b>215.416</b>

Observații:

(\*\*) Abateri față de structura standard (<sup>18</sup>): diferențe la infrastructură și suprastructură (15%): fundații probabile subdimensionate

**Valoarea de reconstrucție / înlocuire a clădirii**

Valoarea prin metoda COST, pentru C5, este:

$$V_{\text{COST C5 Castel apă}} = 215.416\text{Eur} (= 955.800\text{Lei}) \text{ cu TVA}$$

<sup>17</sup> Cornel Șchipou – *Costuri de reconstrucție. Costuri de înlocuire. Clădiri industriale, comerciale, agricole..* Editura ROVAL, București, 2010

<sup>18</sup> Turcuș S, Cristian A – *Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe. Procentual și valoric.* MatrixRom, București, 2010

**Deprecierea clădirii**

- Se determină conform Anexa 4, din care se sintetizează:	- lei -
Cost de înlocuire	955,800
Depreciere fizică recuperabilă	181,000
Depreciere fizică nerecuperabilă - elemente cu viață scurtă	324,972
Depreciere fizică nerecuperabilă - elemente cu viață lungă	378,497
Depreciere funcțională recuperabilă	0
Depreciere funcțională nerecuperabilă	0
Depreciere externă	28,850
Total depreciere cumulată	913,319
Valoarea netă a imobilului	42,481
Valoarea amplasamentului	-
Valoarea proprietății cu TVA	42,481
Valoarea proprietății fără TVA	34,259

**VALOAREA construcției Castel apă C5 prin metoda COST**

Valoarea rotunjită estimată prin Abordarea pe bază de COST, este următoarea:

$$V_{\text{COST C5 Castel apă}} = 34.200\text{lei, fără TVA}$$

**6. Valoarea proprietății imobiliare pc. cad. 35522 – metoda COST**

Nr. crt.	Denumire activ	An PIF	Supraf. desf. mp	Valoare COST, lei
1	Secția fermentație C16+ Secția fierbere C17. Sc = 333mp+334mp=667mp, Sd= 1757mp	1970/1985	1757	303.000
2	Secția rafinare distilare C18. Sc = 270mp. Sd= 1068mp	1970/1985	1068	221.000
3	Atelier reparații auto C1. Sc = 609mp	1970/1985	609	73.000
4	Magazie materiale C2. Sc = 86mp	1970/1985	86	10.000
6	Stație pompe C4. Sc = 364mp	1970/1985	364	32.000
7	Cantar basculă 50t C6. Sc = 15mp	1970/1985	15	1.700
8	Cantar basculă 50t C8. Sc = 15mp	1970/1985	15	1.700
10	Puț săpat pentru captare ape industriale C10. Sc = 22m	1970/1985	22	1.500
11	Stație pompare semifabricate C11. Sc = 21mp	1970/1985	21	2.500
12	Post transformare PT C12. Sc = 46mp	1970/1985	46	2.500
13	Depozit alcool sanitar C13. Sc = 251mp	1970/1985	251	35.000
14	Puț săpat pentru captare ape industriale C44. Sc = 29mp	1970/1985	29	2.000
15	Puț săpat pentru captare ape industriale C47. Sc = 18mp	1970/1985	18	1.200
16	Depozit cereale (neintabulat) Sc = 48m*24m=1152mp	1970/1985	1152	109.000
17	Pc. cad. 35522 - Teren cu suprafața 13795mp			1.763.400
	<b>Total pc. cad. 35522</b>			<b>2.559.500</b>

**7. Valoarea proprietății imobiliare pc30650 – metoda COST**

Valoarea teren, suprafața 354mp:	45.200Lei	
Castel apă C5:	34.200Lei	
<b>Total pc30650</b>		<b><u>79.400Lei</u></b>

**8. Valoarea proprietății imobiliare pc7383 – metoda COST**

Valoarea teren, suprafața 950mp:	121.300Lei	
Stație pompe spirt C7, Sd = 50mp:	8.000Lei	
<b>Total pc7383</b>		<b><u>129.300Lei</u></b>

**9. Valoarea proprietății imobiliare pc931/7 – metoda COST**

Valoarea teren, suprafața 1482mp:	189.200Lei	
Secție băuturi alcoolice C14 și Secție marinare cereale C15, Sd = 1256mp:	270.000Lei	
<b>Total pc931/7</b>		<b><u>459.200Lei</u></b>

**10. Valoarea proprietății imobiliare pc931/8 – metoda COST**

Valoarea teren, suprafața 175mp:	22.800Lei	
Rezervoare cu borhot C50 și C51:	9.000Lei	
<b>Total pc931/8</b>		<b><u>31.800Lei</u></b>

Loc. folosință	Nr. Inv.	Cod clasif	DNF ani	DENUMIRE	Valoare intrare lei	An PIF	Valoare neamortizată lei	Valoare COST Lei
1100000	100016	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE DE SPIRT	5.495.00	1970	5.437.30	
1100000	100016	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE DE SPIRT	1.775.00	2002	1.767.01	
1100000	100016	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE DE SPIRT-MAJORARE VALO	14.637.00	2003	14.573.57	8.000
1100000	100016	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE DE SPIRT-MAJ.VALOARE	18.890.00	2004	18.808.14	
1100000	100016	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE SPIRT-MAJ.VALOARE	12.937.00	2004	12.883.10	
1100000	100016	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE DE SPIRT-MAJ.VAL.	3.441.00	2004	3.426.66	
1100000	100019	1.1.1.	40 - 60	CORP PR FABRICATIE	34.812.00	1970	34.446.47	303.000
1100000	100019	1.1.1.	40 - 60	CORP.PR.F.-VESTIAR,GR.SANITAR	69.135.00	2008	68.869.98	
1100000	100021	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE STATIE POMP APA	581.00	1976	567.15	0
1100000	100020	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE IND FABRIC NOUA	25.978.00	1970	25.705.23	
1100000	100020	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.FABRICA NOUA-MAJ.VALO	1.208.00	1997	1.201.96	
1100000	100020	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.FABR.NOUA-MAJ.VAL	229.00	1999	227.89	
1100000	100020	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE IND.FABRICA NOUA	1.335.00	2002	1.328.99	
1100000	100020	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.FABR.NOUA-MAJ.VAL.	17.618.00	2003	17.541.66	221.000
1100000	100020	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.FABR.NOUA-MAJ.VAL.	19.931.00	2004	19.844.63	
1100000	100020	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.FABR.NOUA-MAJ.VAL.	20.338.00	2004	20.253.26	
1100000	100020	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.F.NOUA-MAJ.VALOARE	29.617.00	2004	29.493.60	
1100000	100020	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.F.NOUA-LEL.LUMINA IN	8.263.00	2009	8.228.57	
1100000	100024	1.1.1.	40 - 60	GARAJ AUTO,MAGAZ.,CABINE BASC.	10.160.00	1970	10.053.32	7.000
1100000	100025	1.1.1.	40 - 60	MAGAZIE MATERIALE	2.131.00	1970	2.108.62	2.000
1500000	100023	1.1.1.	40 - 60	DEPOZIT STICLE GOALE	20.925.00	1984	20.778.52	109.000
1500000	100023	1.1.1.	40 - 60	DEP.STIGLE GOALE-IMPREJMUIRE	3.406.00	2009	3.382.73	
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE IND DE PROD.	18.424.00	1975	18.261.25	
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.-MAJ.VALOARE	207.832.00	2000	206.862.12	
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.-MAJ.VALOARE	14.989.00	2001	14.919.05	
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE IND.PROD-MAJ.VAL.	9.009.00	2001	8.968.46	
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE INDUSTRIALA-MAJ.VALOAR	32.702.00	2003	32.560.29	
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.PRODUCTIE-MAJ.VAL.	9.954.00	2003	9.910.87	
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.PROD-INST.INCALZIRE	8.857.00	2003	8.818.62	
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.PROD.-MAJ.VALOARE	82.437.00	2004	82.079.77	
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.PROD.-MAJ.VAL.	68.130.00	2004	67.846.12	270.0000
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.PRODUCTIE-MAJ.VALOARE	9.538.00	2004	9.498.26	
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.PROD.MAJ.VAL.	52.459.00	2005	52.240.42	
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.PRODUCTIE-MAJ.VAL.	3.406.00	2005	3.391.81	
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	CLAD.IND.PRODUCTIE-MAJ.VAL.	8.857.00	2005	8.821.57	
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	CLD.IND.PROD.-MAJ.VAL.	49.734.00	2005	49.535.06	
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	AMENAJARE VESTIAR-MAJ.VAL.	20.882.00	2007	20.798.47	
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	CLD.ACOPERIS-SARPANTA MAJ.VAL.	66.460.00	2007	66.194.16	
1500000	100201	1.1.1.	40 - 60	CL.AM.TAVAN S.MASINI SP.STICLE	4.868.00	2007	4.848.53	
1900000	100202	1.1.1.	40 - 60	DEPOZIT ALCOOL SANITAR IMB.	11.080.00	2005	11.030.14	35.000
1900000	100206	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE INDUSTRIALA (FOST 1002	3.339.00	2000	3.323.42	
1900000	100206	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE INDUSTRIALA-MAJ.VAL.(F	8.473.00	2004	8.437.70	
2000000	100205	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE INDUSTRIALA	9.166.00	1975	9.085.03	
1500000	100204	1.1.1.	40 - 60	CLADIRE INDUSTRIALA DE PRODUCT	223.949.00	2003	222.978.55	
1500000	100304	1.1.10.	25 - 35	COPERTINA RAMPA SECTIE	33.833.00	2003	33.596.17	
1500000	100304	1.1.10.	25 - 30	MODERNIZARE RAMPA SECTIE	4.897.00	2008	4.868.43	
<b>Total</b>								

**OBSERVAȚII**

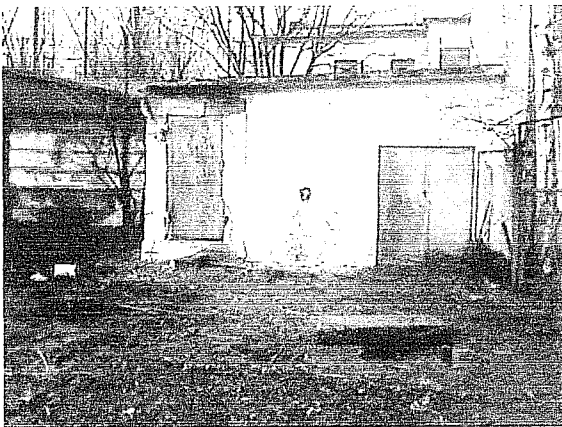
Valori valabile la data 16.03.2015

Curs de schimb valutar: 1 Euro=4,4370Lei

Fișa de evaluare nr. 6  
Pc. cad. 931/3 - CF 35504, Borhot  
brut concentrat

Locația pc931/3, proprietate SC SAB RADAUTI SA, cu acces din str. Gh Doja, cuprinde următoarele:

- Teren cu suprafața 229mp,
- Casă de pompe C1, cu suprafața de 20mp – construcție dezafectată



### 1. Identificare cadastrală:

Identificare număr cadastral teren: 931/3/CF35504  
Clădirea este identificată cu nr.cad.931/3-C1,  
Sc = 20mp

Pe parcela de teren se mai află ruinele fundațiilor unor rezervoare.

Necesită cheltuieli pentru decongestionare.

CARTE FUNCIARĂ NR. 35504 Conținut: Cămin / Locuință / Locuință

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ pentru INFORMARE**

ANCP - Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauți

**A. Partea I. (Foaie de avere)**

TEREN intravilan Adresa: Radauți Nr. CF: 931/3 / 35504

Nr. / Nr. cadastral / C1	Nr. / Nr. cadastru / C1	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
1	931/3	229	

**CONSTRUCȚII**

Nr. / Nr. cadastral / C1	Nr. / Nr. cadastru / C1	Adresa	Observații / Referințe
1	931/3-C1	Radauți	Casă de pompe

**B. Partea II. (Foaie de proprietate)**

**Statutul proprietății:**

Nr. / Nr. cadastral / C1	Nr. / Nr. cadastru / C1	Observații / Referințe
1	931/3	

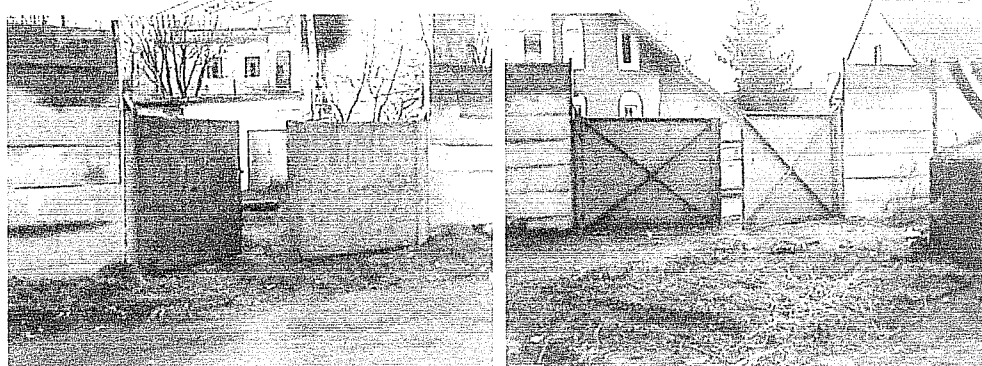
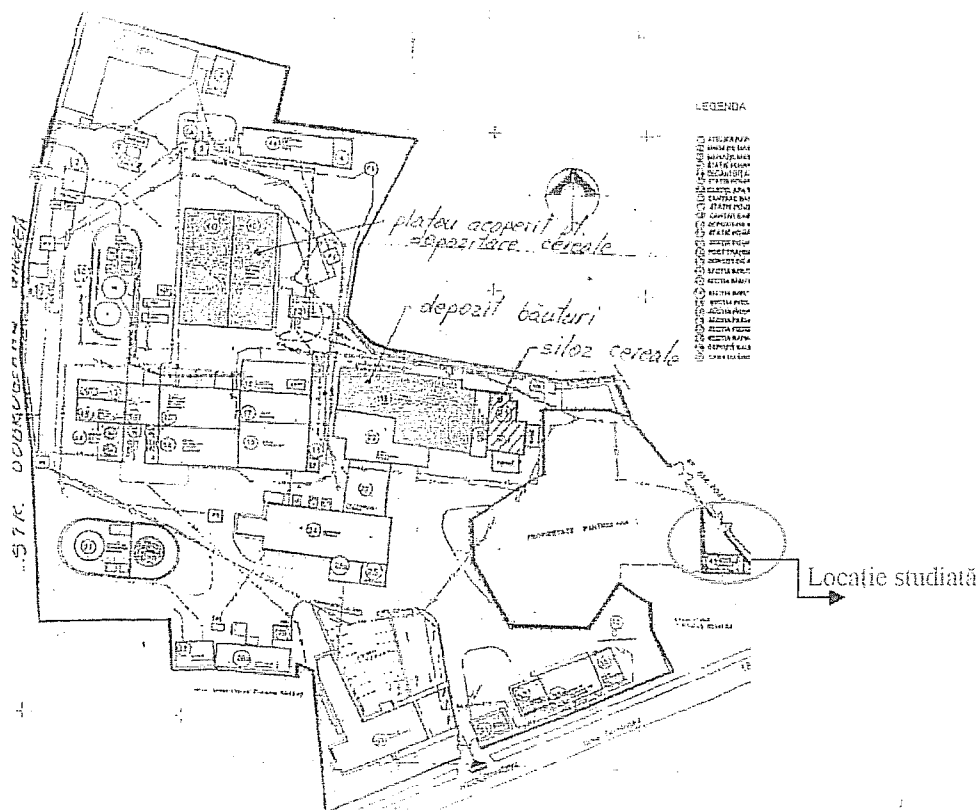
**C. Partea III. (Foaie de sarcini)**

**Indicatii privitoare la sarcini:**

Nr. / Nr. cadastral / C1	Nr. / Nr. cadastru / C1	Observații / Referințe
1	931/3	

### Extras din documentele contabile:

Nr. crt.	DENUMIRE	Data PIF	Cod clasif	DSN Ani	Nr. inv.	Valoare intrare lei	Valoare neamortizată lei
1	Clădire stație pompare borhot	1954	1.1.1.	40 - 60	100006	2350	2326.89
2	TEREN pc. cad. 931/3 – 229mp	-	-	-	-	739	-



## 2. Evaluarea TERENULUI / pc. cad. 931/3

### Determinarea prețului unitar al terenului

Metodele de evaluare sunt:

- metoda comparației
- metoda capitalizării rentei de bază.

### 2.1. Valoarea terenului - metoda COMP

Terenul, cu suprafața totală de 229mp, este ocupat de:

- Casă de pompe C1, cu suprafața de 20mp – construcție dezafectată
- Fundațiile din beton ale unor rezervoare de borhot dezafectate

Starea fizică actuală:

- curte interioară / platformă degradată,
- construcții industriale descongestionate (fundații), porțiuni cu vegetație ocazională.

Condițiile de fundare sunt normale.

Rețele prezente la gard: linii telefonice, energie electrică, internet, etc.

## Evaluarea terenului prin metoda comparației directe

Pe piața imobiliară locală s-au tranzacționat terenuri comparabile cu cel de evaluat, după cum urmează:

12 Ianuarie 2015



Pret Vanzare: 40 €  
Suprafata Teren 2000 m<sup>2</sup>  
Telefon: 0747763727

Teren 2000mp, sud terenul este situat pe strada granelor, dupa intersectia cu strada merilor, pe partea dreapta, este ingradit, racordat la curent electric, apa din sursa proprie, pamant pe rod, perfect pentru locuinta.

22 Decembrie 2014



Pret Vanzare: 35 € / m<sup>2</sup>  
Telefon: 0766281625

Vand teren radauti langa egger vand teren 3150 mp strada stufului,langa egger,utilitati stradale,posibilitati de constructie locuinta,zona linistita si in plina dezvoltare.

18 Martie 2015



Pret Vanzare: 27 € / m<sup>2</sup>  
Telefon: 0741178041

Teren intravilan carbut: 30m deschidere strada principala calea bucovinei, la iesirea din radauti, dupa depozitul de mobila orient pe partea stanga, deschidere la sosea 30m, suprafata totala 2100 mp2, acces si pe drumul din spate al terenului, parcela nr 4019/87, intapular, fara sarcini, se poate vinde imediat pretul este pe metru patrat, respective 2700euro arul , 56.700e taata suprafata. utilitati in zona: gaz, electricitate, apa

În tabelul de mai jos sunt prezentate doar principalele caracteristici ale proprietăților:

	Proprietatea analizată	Terenul A	Terenul B	Terenul C
Pret/mp (€/mp)		40,00	35,00	27,00
Data	Martie 2015	Ianuarie 2015	Decembrie 2014	Martie 2015
Suprafață (mp)	229	2000	3150	2100
Locație	Teren intravilan, str. Calea Cernăuți, nr. 47. Rădăuți	Teren intravilan, str. Grânelor, Rădăuți	Teren intravilan, str. Stufului, Rădăuți, lângă Egger	Teren intravilan, str. Calea Bucovinei, Rădăuți, la ieșire
Utilități	Utilități existente în zonă	Utilități existente în zonă	Utilități existente în zonă	Utilități existente în zonă

Proprietățile A, B, C au fost oferite pe piață la prețuri de 40,00€/mp, 35,00€/mp respectiv 27,00€/mp, însă trebuie avut în vedere faptul că, tranzacțiile nefiind încheiate în momentul analizei.

## GRILA DATELOR DE PIATĂ - Teren

Euro/mp

Element de comparație	De evaluat	Proprietăți imobiliare similare tranzacționate		
		A	B	C
0	1	2	3	4
Identificare	Teren intravilan, str. Calea Cernăuți, nr. 47, Rădăuți	Teren intravilan, str. Grânelor, Rădăuți	Teren intravilan, str. Stufului, Rădăuți, lângă EGGER	Teren intravilan, str. Calea Bucovinei, Rădăuți, la ieșire
Data	Martie 2015	Ianuarie 2015	Decembrie 2014	Martie 2015
Suprafața, mp	229	2000	3150	2100
Prețul de tranzacționare, Euro/mp		40,00	35,00	27,00
1. TIP COMPARABILĂ	negociere	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Corecția		-5%=2,00	-5%=1,75	-5%=1,35

Preț corectat		38,00	33,25	25,65
<b>2.DREPTURI DE PROPRIETATE transmise</b>	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corecția		0	0	0
Preț corectat		38,00	33,25	25,65
<b>3.RESTRICȚII LEGALE</b>	Nu	Nu	Nu	Nu
Corecția		0	0	0
Preț corectat		38,00	33,25	25,65
<b>4.CONDIȚII DE FINANȚARE</b>	Normale	Normale	Normale	Normale
Corecții		0	0	0
Preț corectat		38,00	33,25	25,65
<b>5.CONDIȚII VÂNZARE</b>	Piata	Piata	Piata	Piata
Corecția		0	0	0
Preț corectat		38,00	33,25	25,65
<b>6.CONDIȚII ALE PIEȚEI</b>	Martie 2015	Ianuarie 2015	Decembrie 2014	Martie 2015
Corecția		-2%=0,76	-4%=1,33	0
Preț corectat		37,24	31,92	25,65
<b>7.LOCALIZARE</b>	Teren intravilan, str. Calea Cernăuți, nr. 47, Rădăuți	Teren intravilan, str. Grânelor, Rădăuți	Teren intravilan, str. Stufului, Rădăuți, lângă EGGER	Teren intravilan, str. Calea Bucovinei, Rădăuți, la ieșire
Corecția		-15%=5,58	+8%=2,55	0
Preț corectat		31,66	34,47	25,65
<b>8.SUPRAFAȚĂ TEREN , mp</b>	229	2000	3150	2100
Corecția		+10%=3,16	+5%=1,72	+10%=2,56
Preț corectat		34,82	36,19	28,21
<b>9.FRONT STRADAL, m</b>	Cca. 15m	30	25	30
Corecția		-8%=2,78	-5%=1,80	-8%=2,25
Preț corectat		32,04	34,38	25,95
<b>10.TOPOGRAFIE (docum. cad.)</b>	Da	Da	Da	Da
Corecția		0	0	0
Preț corectat		32,04	34,38	25,95
<b>11.UTILITĂȚI</b> /ee/apa/canal/gn/term/altele	/da/da/da/da/da/nu	/da/da/da/da/da/nu	/da/da/da/da/da/nu	/da/da/nu/nu/nu/nu
Corecția		0	0	+15%=3,89
Preț corectat		32,04	34,38	29,85
<b>12.ZONARE /cat folos tern</b>	Cc	Cc	Arabil	Arabil
Corecția		0	+5%=1,72	+5%=1,49
Preț corectat		30,00	36,10	31,34
<b>13.CMBU</b>	Industrial/comercial	Rezidențial	Industrial/comercial /Rezidențial	Rezidențial
Corecția		-10%=3,2	-7%=2,52	-10%=3,13
Preț corectat		28,83	33,57	28,2
<b>14.CATEGORIE TEREN</b>	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Corecția		0	0	0
Preț corectat		28,83	33,57	20,2
<b>15.CONDIȚII FUNDARE</b>	normal	Normal	Normal	Normal
Corecția		0	0	0
Preț corectat		28,83	33,57	20,2
<b>16.INFRASTRUCTURĂ</b>	Da - dezafectată	Da/superioară	Da/superioară	Da/superioară
Corecția		-10%=2,88	-10%=3,35	-10%=2,82
Preț corectat		25,95	30,22	25,38
<b>CORECȚIE BRUTĂ</b>		20,36	16,74	17,49
			***	
<b>VALOARE PROPUȘĂ, Euro/mp</b>	30,22			

## NOTE:

- Corecția pentru *tip comparabilă* este determinată de evoluția prețurilor în raportul cerere / ofertă, eventual prin negociere directă sau telefonic: 5%.
- Corecțiile pentru *localizare* sunt motivare prin creșterea interesului unei proprietăți din zonele centrale față de cele periferice sau amplasate spre periferie.

- Corecțiile pentru criteriul de comparare mărimea *suprafeței de teren* este determinată de vânzarea mai ușoară a parcelelor mici de teren față de cele cu suprafețe mari. În situația unei parcelări de suprafețe de teren se poate considera că se va utiliza pentru analiză o parcelă cu suprafață comparabilă.
- Corecția față de *deschidere* spre proprietate este stabilită prin prisma posibilității de acces pe proprietate.
- Corecția față de *utilități* ține seama de proporția cheltuielilor de racordare a proprietății la utilitățile centralizate, eventual construirea utilităților corespondente pe proprietate, în valoarea totală a proprietății.
- Corecția pentru criteriul *CMBU* ține seama de faptul că o proprietate utilizată industrial va aduce un profit estimat mai redus, față de proprietatea rezidențială.

Proprietatea B are corecția brută cea mai mică, deci prețul unitar al terenului analizat este prețul corectat al comparabilei B, respective 30,22Euro/mp

Valoarea unitară a terenului, cu suprafața de 229mp, prin metoda COMP, rotunjit = **30,22€/mp**.

## 2.2. Metoda VENIT - capitalizării rentei de bază

„*Renta de bază reprezintă suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere a terenului*”.


Renta de bază poate fi capitalizată cu o rată adecvată pentru a estima valoarea de piață a amplasamentului. Aceasta corespunde valorii câștigului proprietarului de teren și a dreptului de folosință. Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei de bază în valoare de piață.

Rezultă deci că valoarea terenului ( $V_{cap}$ ) poate fi calculată prin formula capitalizării venitului astfel:

$$V_{cap} = \frac{R_{an}}{C}$$

unde:  $R_{an}$  = renta anuală sau altă formă de venit (ex. chiria, redevența, arenda) generabilă numai de teren;  
C = rata de capitalizare adecvată formei de venit.

12 Februarie 2015

	Preț Vânzare:	1 €
	Suprafata Utila	15000 m <sup>2</sup>
	Suprafata Construita	15000 m <sup>2</sup>
	Telefon:	0756322332

Valid, inchiriaz spatiu industrial 15000 mp, corn galanesti, luc succesa platforma industrială complet dotată si suprafața de 15000mp, toate utilitățile, împrejmuire, supraveghere video, sediu birouri, p-e suprafața 230 mp, încălzire centrală, hala 1200 mp, hala 800 mp, suprafața de 200 mp si 150 mp, drum asfaltat, 10 km distanța de orașul Radauti.

### Ipoteză:

Terenul cu suprafața totală de 229mp este *închiriat* cu scopul comercial/administrativ, luăm în considerare prețul mediu de 0,50Euro/mp/lună ținând cont de amplasamentul terenului.

Previzionarea și analiza veniturilor se face pentru primul an de utilizare:

- Chiria unitară: 0,50Euro/mp/lună
- Grad de ocupare: 90%
- impozit pe teren: 0,10euro/mp/an

Calculul venitului brut net din exploatare:

$$VBE = 0,50\text{Euro}/\text{mp}/\text{lună} * 229\text{mp} * 0,90 * 12 \text{luni} = 1236\text{€}/\text{an}$$

Cheltuielile care sunt suportate de proprietar sunt legate de

- plata impozitului pe teren aproximativ 23Euro/an
- cheltuieli pentru desconggestionarea fundațiilor dezafectate 500Euro

Venitul brut din exploatare:

$$VNE = 1236\text{€} - 523\text{€} = 713\text{€}$$

Apreciem că rata de capitalizare care se recomandă a fi folosită în cazul proprietății evaluate este: **c=12%**(conform informații [http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/sitemap.htm](http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/sitemap.htm))



**Determinarea valorii proprietății asupra terenului:**

$$V = 713\text{€}/\text{an} : 12\% = 5941\text{€}$$

Deci, valoarea unitară a terenului, determinată prin metoda venituri, va fi: 25,94€/mp

**2.3. Reconcilierea valorii terenului**

Valoarea estimată a proprietății analizate, teren cu suprafața 229mp, amplasată în mun. Rădăuți, str. Calea Cernăuți, nr. 47, jud. Suceava:

- prin metoda comparației directe COMP: **30,22Euro/mp**
- prin metoda capitalizării, VENIT: **25,94Euro/mp**

*Colectivul de evaluatori consideră că valoarea cea mai probabilă pentru suprafața de teren studiată, în locația prezentată mai sus este cea obținută prin metoda venitului.*

*Valoarea terenului pc.931/3 cu suprafața 229mp, proprietate SC SAB RADĂUȚI SA, amplasat în mun. Rădăuți, str. Calea Cernăuți, nr. 47, jud. Suceava, în condițiile de valorificare la PIAȚĂ, la situația pieței din momentul MARTIE 2015, se estimează a fi:*

$$V_{\text{Teren cu suprafața de 229mp}} = 5941\text{€ sau } 25,94\text{Euro/mp}$$

$$V_{\text{Teren cu suprafața de 229mp, rotunjită}} = 26.400\text{Lei}$$

**7. Evaluare clădire Casa pompe**

- Clădirea este identificată cu nr.cad.931/3-C1,
- Utilizare clădire: clădire industrială, stație pompare, Sc = 20mp
- An PIF 1959

Caracteristici tehnice principale: construcție industrială

- o Utilizare: casa pompe
- o Clădirea este tip P, realizată cu structură de rezistență din beton armat / stâlpi și centuri peste ziduri, cu închideri perimetrice din cărămidă numai pe două laturi, construcția fiind lipită de un alt corp de clădire,
- o acoperiș tip terasă cu placă din beton armat și învelitoare cu hidroizolație din carton bituminos.
- o Starea generală a infrastructurii și suprastructurii clădirii este necorespunzătoare - **DEGRADATĂ**
- o Clădirea nu prezintă racorduri la bransamente / utilități.
- o La data evaluării, activitatea este întreruptă
- o Din înregistrările contabile rezultă că, de la PIF până în prezent, nu au fost reparații sau modernizări asupra clădirii.

CONSTRUCTIA SUBIECT	Suprafața construită (mp)
Casa pompe	20

Pentru construcția C1 cu Sc = 20mp studiată, pe baza recomandărilor din (<sup>19</sup>), este asimilată cu Construcție Cabină poartă, (pag.90) valoarea prin metoda COST – cost de înlocuire - este următoarea:

DENUMIRE	SIMBOL	COST Euro/mp	Suprafață mp	COST TOTAL euro
Cabină poartă	CABPOARTA	625,7	20	12514
<b>COST TOTAL - EURO</b>				
Corecție față de structura standard 45% (**)				-5631
<b>COST INLOCUIRE (Euro) - corectat</b>				6882
<b>COST Euro/mp</b>				344

<sup>19</sup> Cornel Șchipou – Costuri de reconstrucție. Costuri de înlocuire. Clădiri industrial, comerciale și agricole. Editura IROVAL, București, 2009

Observații:

(\*\*) Abateri față de structura standard <sup>(20)</sup>:

- diferențe la infrastructură și suprastructură (25%):
  - fundații probabile subdimensionate, teren în pantă
- structura de rezistență acoperiș cu utilizarea unor materiale neagreate de UE (15%)
- diferențe constructive față structura standard (15%)

**Valoarea de reconstrucție / înlocuire a clădirii**

Valoarea prin metoda COST pentru C1, Sc = 20mp este:

$$V_{\text{COST C1-931/3}} = 6882\text{Eur} (= 30.535\text{Lei}) \text{ cu TVA}$$

**Deprecierea clădirii**

- Se determină conform Anexa 4, din care se sintetizează:	- lei -
<b>Cost de înlocuire</b>	<b>30,535</b>
<b>Depreciere fizică recuperabilă</b>	7,100
<b>Depreciere fizică nerecuperabilă - elemente cu viață scurtă</b>	10,382
<b>Depreciere fizică nerecuperabilă - elemente cu viață lungă</b>	12,316
<b>Depreciere funcțională recuperabilă</b>	0
<b>Depreciere funcțională nerecuperabilă</b>	0
<b>Depreciere externă</b>	0
<b>Total depreciere cumulată</b>	<b>29,798</b>
<b>Valoarea netă a imobilului</b>	<b>737</b>
<b>Valoarea amplasamentului</b>	-
<b>Valoarea proprietății cu TVA</b>	<b>737</b>
<b>Valoarea proprietății fără TVA</b>	<b>595</b>

**VALOAREA construcției Casa Pompe prin metoda COST**

Valoarea rotunjită estimată prin Abordarea pe bază de COST, este următoarea:

$$V_{\text{Casa pompe C1-931/3 - 20mp}} = 600\text{lei, fără TVA}$$

### 3. Valoarea proprietății imobiliare pc931/3 – metoda COST

- Valoarea teren, suprafața 229mp: 26.400Lei
  - Valoarea construcție, Sd=20mp: 600Lei
- Valoarea totală, estimată: 27.000Lei**

Nr. crt.	DENUMIRE	Data PIF	Cod clasif	DSN Ani	Nr. inv.	Valoare intrare lei	Valoare neamortiz lei	Valoare piață lei
1	Clădire stație pompare borhot	1954	1.1.1.	40 - 60	100006	2350	2326.89	600
2	TEREN pc. cad. 931/3 – 229mp	-	-	-	-	739	-	26.400
<b>TOTAL</b>						<b>3089</b>	<b>2326,89</b>	<b>27.000</b>

### OBSERVAȚII

Valori valabile la data 16.03.2015

Curs de schimb valutar: 1 Euro=4,4370Lei

<sup>20</sup> Turcuș S. Cristian A – *Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe. Procentual și valoric.* MatrixRom, București, 2010