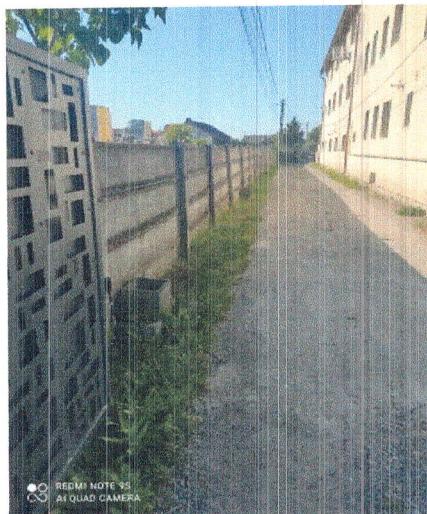




RAPORT DE EVALUARE

PENTRU STABILIREA VALORI DE PIATA A IMOBILELOR TEREN PROPRIETATEA COMUNEI PAULESTI
SITUAT PE STRADA RINDUNELELOR 3 SI TEREN PROPRIETATEA SC BACONS SRL SITUAT IN
PAULESTI STR.PRINCIPALA 47/A

PRIMĂRIA PĂULESTI	6414	
INTRARE Nr.		
IEȘIRE	29	
Ziua	Luna	Anul



SOLICITANT : UAT PAULESTI
DESTINATAR: UAT PAULESTI

Evaluator: Buzila Olimpiu Marcel
Membru Titular ANEVAR
Legitimatie 17864



Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului terenurilor situate in Paulesti str Rindunelelor 3 proprietatea UAT Paulesti si teren situat in Paulesti str.Principala 47/A proprietatea SC Bacons SRL



CUPRINS

CAP. 1. SINTEZA EVALUARII

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

CAP. 2. TERMENII DE REFERINTA PREMISELE EVALUARII

- 2.1 Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii.
- 2.2 Instructiunile evaluarii. Standarde folosite.
- 2.3 Drepturile de proprietate evaluate
- 2.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 2.5 Ipoteze si conditii limitative.Valoarea estimate.
- 2.6 Data evaluarii.Data inspectiei.Data raportului
- 2.7 Moneda raportului
- 2.8 *Inspectia proprietatii*
- 2.9 *Responsabilitatea fata de terti*

CAP. 3. DESCRIREA PROPRIETATII

- 3.1. Identificarea proprietatii.Descrierea juridical si situatia sarcinilor ,litigiilor
- 3.2. Informatii despre amplasament
- 3.3. Descrierea amenajarilor si constructiilor

CAP.4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- 4.1 Analiza pietei imobiliare specifice

CAP.5. EVALUAREA PROPRIETATII –ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

- 5.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat
- 5.2. Evaluarea terenului

CAP 6 APPLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

- 6.1 Abordarea prin piata - Metoda comparatiei directe

CAP.7 CONCLUZII

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

CAP 8 ANEXE

Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului terenurilor situate in Paulesti str.Rindu mester 3 proprietatea UAT Paulesti si teren situat in Paulesti str.Principala 47/A proprietatea SC Bacons SRL





CAPITOLUL I

SINTEZA EVALUARII

1.1 Rezumatul faptelor principale La solicitarea clientului UAT Paulesti am elaborat prezenta lucrare in scopul estimarii celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială; prin urmare, tipul de valoare adekvat este "valoarea de piață", definită astfel de SEV 100 – Cadrul general: Teren situate in Paulesti str. Rindunelelor 3 si teren situat in Paulesti str. Principala 47/A primul proprietatea UAT PAulesti iar al doilea proprietatea SC Bocons SRL. Prezenta evaluare, a fost elaborata in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor - editia 2019, care incorporeaza Standardele Internationale de evaluare editia 2020, SEV 100 „Cadrul general” (IVS) , SEV 101 „Termeni de referinta ai evaluarii” (IVS 101) ,SEV 102 „Implementare” (IVS 102) , SEV 103 "Raportare" (IVS 103), SEV 104 "Tipuri ale valorii", SEV 230 „Drepturi asupra proprietatii imobiliare” (IVS 230), SEV 233 „Proprietatea imobiliara in curs de construire”, SEV 400 "Verificarea evaluarii” , GEV 630 „Evaluarea bunurilor imobile

Tipul valorii. Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtințioare, după un marketing adekvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Data evaluării este 08.06.2021; concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date. Cursul valutar valabil la această dată este 4,9230 RON pentru 1 euro; data raportului este 09.06.2021. Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare ar putea dифeри față de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți, și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, dacă o astfel de distribuire nu a fost prevăzută explicit în raport. Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită. Valabilitatea formulării valorii este valabilă la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită.

Evaluatorul a estimat ca valoarea de piata a proprietatii evaluate in prezentul raport care este :

Nr.ctr	Denumire	Adresa	Suprafata (mp)	Valoare unitara prin piata(lei)	Valoare teren prin piata(lei)	Cheftuieli demolare dupa cumparare	Valoare teren (lei)
1	TEREN	Paulesti ,Rindunelelor 3	441	136.31	60113	22595	37518
2	TEREN	Paulesti ,Principala 47/A	294	136.31	40075	0	40075

Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului terenurilor situate in Paulesti str Rindunelelor 3 proprietatea UAT Paulesti si teren situat in Paulesti str.Principala 47/A proprietatea SC Bacons SRL





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

Cursul valutar utilizat in evaluare a fost cel valabil la data evaluarii, 07.06.2021, respectiv 4,9232 lei/euro

Data evaluarii este 08.06.2021 si este data la care este valabila valoarea de piata estimata in prezentul raport.

1.2 Certificarea evaluatorului.Semnatura

Prin prezenta certificam ca emitentii prezentului raport de evaluare, ing.Buzila Olimpiu Marcel are cunostintele si experienta necesara pentru indeplinirea misiunii de evaluare in mod competent;

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

**Evaluator autorizat
ing.Buzila Olimpiu Marcel
membru titular ANEVAR legitimatie17864**



TERMENII DE REFERINTA PREMISELE EVALUARII

2.1. Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii.

Sfera misiunii de evaluare, asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare, editia 2020, SEV 101 "Termeni de referinta a evaluarii" (IVS 101), stabileste scopul evaluarii, amprenta investigatiilor, procedurile care vor fi adoptate, ipotrezele care se vor stabili si limitarile care se vor

Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului terenurilor situate in Paulesti str Rindunelelor 3 proprietatea UAT Paulesti si teren situat in Paulesti str.Principala 47/A proprietatea SC Bacons SRL



aplica. Conform IVS 101 Termenii de referință ai evaluării, tipul valorii trebuie să fie adekvat scopului. Orice tip al valorii trebuie însoțit de sursa definiției

Objectul prezentului raport de evaluare il constituie imobilul teren detinut de UAT Paulesti situat in Paulesti str Rindunelelor 3, si teren situat in Paulesti str Principala 47/A , evaluarea s-a facut in ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra imobilelor teren .

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piata in vederea schimbului de proprietate.

Utilizarea raportului

Prezentul raport de evaluare va fi utilizat de clientul solicitant si destinatarul lucrarii adica numai in scopul solicitat respective pentru schimb proprietate.

2.2 Instructiunile evaluarii.Standarde folosite.

Valoarea rezultata este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unui profesionist , bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute de către acesta la momentul evaluării și reprezintă percepția evaluatorului referitoare la cel mai probabil pret obținabil într-o tranzacție obiectiva, încheiată în condițiile de vinzare specificate. Cu ocazia efectuării lucrării s-au aplicat Standardele de evaluare a bunurilor 2020:SEV100-Cadrul general, SEV 101-Termenii de referință ai evaluării ,SEV 102-Implementare, SEV 103-Raportare , SEV 230-Drepturi asupra proprietății imobiliare și SEV 630-Evaluarea bunurilor imobile.

Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt limitate la ipotezele luate în considerare, a condițiilor specifice..Ele se bazează pe observațiile facute cu ocazia deplasării în teren la inspectia proprietății și informațiilor culese de pe piata imobiliară specifică a proprietății , pe informațiile existente în documentele puse la dispoziție de către client, și sunt corecte și adevărate în limita acestor informații și a ipotezelor și condițiilor limitative exprimate la 2.5 Ipoteze speciale și condiții limitative.

2.3.Drepturile de proprietate evaluate

In prezentul raport a fost evaluat **drepturile deplin de proprietate** asupra proprietatilor imobiliare Teren intravilan 441 mp din 482 mp situate in Paulesti str. Rindunelelor 3 avand nr cadastral 106981 care la solicitarea UAT Paulesti a fost dezmembrat in 107141 cu o suprafata de 441 mp si 107142 situat tot pe str Rindunelelor 3 cu o suprafata de 41 mp.In prezent exista referatul de admisie a cererii urmând a fi transcrise in CF cele solicitate.

Totodata a fost evaluat **drepturile deplin de proprietate** asupra proprietatilor imobiliare Teren intravilan situate in Paulesti str Principala 47/A din CF102642 Paulesti in suprafata de 294 din 1180 mp , care la solicitarea SC Bocons SRL a fost dezmembrat din nr cadastral 102642 in 107143 in suprafata de 886 mp situate in Paulesti str Principala 47/A si 107144 in suprafata de

Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului terenurilor situate in Paulesti str Rindunelelor 3 proprietatea UAT Paulesti si teren situat in Paulesti str.Principala 47/A proprietatea SC Bacons SRL



294 mp situate tot in Paulesti str Principala 47/A. In prezent exista referatul de admitere a cererii urmard a fi transcrise in CF cele solicitate.

2.4.Bazele evaluarii .Tipul de valoare.

La baza evaluarii stau mai multe ipoteze si conditii limitative asumate de evaluator si care a emis concluzii tinind cont de acestea, evaluatorul asumindu-si responsabilitatea in limita ipotezelor si conditiilor limitative exprimate la pct 2.5

Tipul de valoare adevarat scopului declarat este valoarea de piata.

Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinatoare, după un marketing adevarat și în care părțile au actionat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere

2.5.Ipoteze speciale si conditii limitative.

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul, și care sunt detaliate în cele ce urmează, nu este valabilă, valoarea estimată ar putea fi invalidată: Evaluarea proprietatilor imobiliare fost efectuata in urmatoarele ipoteze speciale si ipoteze limitative:

- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind situatia juridica si descrierea dreptului de proprietate altfel decit rezulta din documentele puse la dispozitia evaluatorului de proprietarii de drept;
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (in circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competență evaluatorului și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.
- Evaluatorul a examinat și a identificat proprietatea locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf /topometrist/ geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății aşa cum au fost ele indicate de reprezentant și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a

Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului terenurilor situate in Paulesti str Rindunelelor 3 proprietatea UAT Paulesti si teren situat in Paulesti str.Principala 47/A proprietatea SC Bacons SRL





proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate , neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport

- Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini; au fost luati in considerare toti factorii care influenteaza asupra valorii proprietatilor evaluate care dupa cunostinta evaluatorului sunt corecte. Nu a fost omisa in mod intentionat nici o informatie care ar avea influenta asupra valorii.
- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (relevee vizate, extras de carte funciară); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații, toate datele evidențiate in documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre clientul solicitantse presupun a fi corecte si autentice;
- toate planurile si documentele tehnice inclusiv fotografiile proprietatii evaluate au fost atasate prezentului raport de evaluare in sectiunea anexe cu scopul de a inlesni intelegerarea prezentului raport de catre cititor;
- evaluatorul nu a efectuat studii geotehnice ale terenului proprietatii si respectiv nu au fost expertizate cladirile din punctul de vedere al structurii, considerind studiile existente ca fiind autentice;
- se presupune ca proprietatea este in concordanța cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice locale;
- se presupune ca utilizarea terenului coincide cu granitele descrise in actele de proprietate si ca nu exista nici o servitute;
- nu au fost observate de evaluator materiale periculoase sau toxice care sa influenteze negativ valoarea proprietatii , totusi evaluatorul nu are capacitatea sa estimeze influenta acestor materiale;
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, juridice si legislative valabile la data evaluarii; Opinia evaluatorului este valabila in contextual economic de la data evaluarii iunie 2021 ,daca acestea se modifica semnificativ in viitor ,evaluatorul nu este responsabil decit in limita informatiilor valabile si cunoscute la data evaluarii.
- evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici, fizici si de alta natura care pot aparea ulterior si pot modifica valorile bunurilor fata de opiniile si rezultatele prezentate in prezentul raport;
- evaluatorul nu este obligat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in Instanta.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată in afara de cele la care s-a facut referire in raport
- Prezentul raport de evaluare este valabil numai in ansamblul sau, este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionat. Nu imi

Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului terenurilor situate in Paulesti str Rindunelelor 3 proprietatea UAT Paulesti si teren situat in Paulesti str.Principala 47/A proprietatea SC Bacons SRL





asum nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane spre a fi folosit in tot sau in parte, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

2.6.Data evaluarii,data inspectiei,data raportului

Data estimarii valorii proprietatii imobiliare evaluate este 08.06.2021 , data la care se considera valabile concluziile prezentei lucrari. Evaluatorul, a facut inspectia proprietatii in 07.06.2021 in prezența reprezentantului UAT Paulest ,Adina Vasindac.Data intocmirii raportului de evaluare este 09.06.2021

2.7.Moneda raportului

Valoarea proprietatii evaluate a fost exprimata in lei la cursul de schimb al BNR de la data evaluarii. 1 euro=4,9232 lei/euro Valoarea estimata este valabila atit timp cit conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si al ofertei, inflatia, evolutia cursului de schimb) nu se modifica semnificativ.

2.8 Sursele de informatii utilizate

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

- Situatia juridica a proprietatii evaluate- proprietari, sarcini, etc
- Documentele si informatiile referitoare la proprietatea evaluata puse la dispozitia evaluatorului de catre client, care poarta intreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate.
- Observatiile facute cu ocazia inspectarii proprietatii de catre evaluator;
Cursul de referinta al monedei nationale afisat de BNR.
- Baza de date a evaluatorului si date culese de evaluator din piata specifica;
- Baza de date a site-urilor de specialitate www.olx.ro , www.imobiliare.ro ,www.lmowest.ro. si date culese de evaluator din piata .
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate
- Cataloagele IROVAL si Programul KostPlus actualizat 2020/2021
- Extras CF 10262 Paulesti si referatul de admitere 36407 din 18.05.2021
- HCL 91/2000 si referatul de admitere 36399/18.05.2021
- Planuri de amplasament si delimitare imobile

2.9 Responsabilitatea fata de terți

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

CAPITOLUL III

Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului terenurilor situate in Paulesti str Rindunelelor 3 proprietatea UAT Paulesti si teren situat in Paulesti str.Principala 47/A proprietatea SC Bacons SRL





DESCRIEREA PROPRIETATII

3.1. Identificarea proprietatii. Descrierea juridica

Proprietatea evaluata, apartine UAT Paulesti terenul situate in Paulesti str Rindunelelor 3 cadastral 107141 in suprafata de 441 mp pe care in prezent exista o constructie neautorizata de cca 110 mp facuta de SC Bocons SRL. Intrarea la proprietate in prezent se realizeaza din str Principala nr 47/A pe un drum de acces de cca 4 m delimitate de gard fata de str Rindunelelor drumul apartinind SC Bocons SRL. Fiind in suprafata de 294 mp dezmembrat in prezent din cadastral 102642 in 107144 conform referatului de admitere OCPI.Terenul este plan , dreptunghiular.Suprafata terenului este de 294 mp masurat ,este imprejmuit cu gard spre str Rindunelelor si are un front de 4.086 m iar in adincime 71.95 m.

3.2. Informatii despre amplasament

Proprietatea evaluata este amplasata in localitatea Paulesti cea apartinind SC Bocons are utilizare de drum cu acces din strada Principala 47/A fiind descriptia succint la pct urmator 3.3 In timpul inspectiei nu s-a constatat existenta unor factori de poluare in vecinatatea amplasamentului. Zona de amplasare este favorabila pentru utilizare utilitate publica drum.

Caracteristicile fizice ale terenului,utilitatile disponibile si amenajarile amplasamentului afecteaza utilizarea si valoarea terenului.La caracteristici fizice vor fi analizate marimea , forma,deschiderea la drum principal, localizarea si caracteristici topografice etc.In prezent acest teren este pietruit. Suprafata terenului este de 294 mp masurat ,este imprejmuit cu gard spre str Rindunelelor si are un front de 4.086 m iar in adincime 71.95 m.Terenul in prezent are ca utilitati doar curent.Accesul la teren se poate realize atit pietonal cit si auto.

Un lot de teren devine amplasament cind este fizic delimitat si amenajat adica sa fie pregatit pentru o anumita utilizare,acest teren se preteaza a fi utilizat la largirea strazii Rindunelelor in opinia evaluatorului.

Amplasamentul terenului apartinind UAT Paulesti este pe str Rindunelelor 3 cu acces din str Principala 47/A in prezent dar cu posibilitatea realizarii unui acces din str Rindunelelor. Terenul dispune in prezent de utilitatea curent neavind apa si gaz.terenul are 441 mp cu un front de cca 11,5 m,fiind dar pe teren se gaseste construita illegal o cladire de cca 110 mp. Terenul este parcial pavat cu dale beton. Acces atit pietonal cit si auto.

3.3 DESCRIEREA AMENAJAMENTELOR SI CONSTRUCTIILOR.

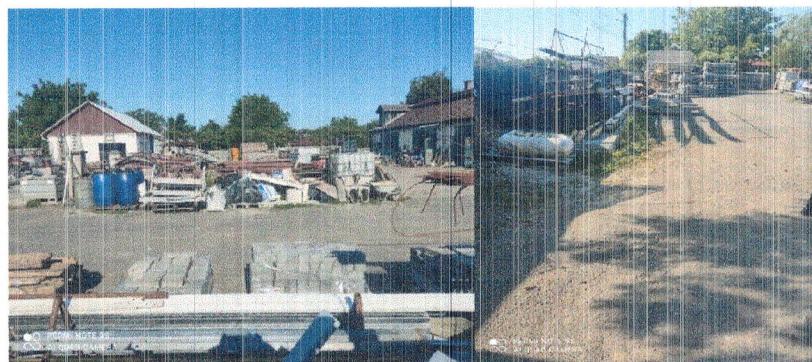
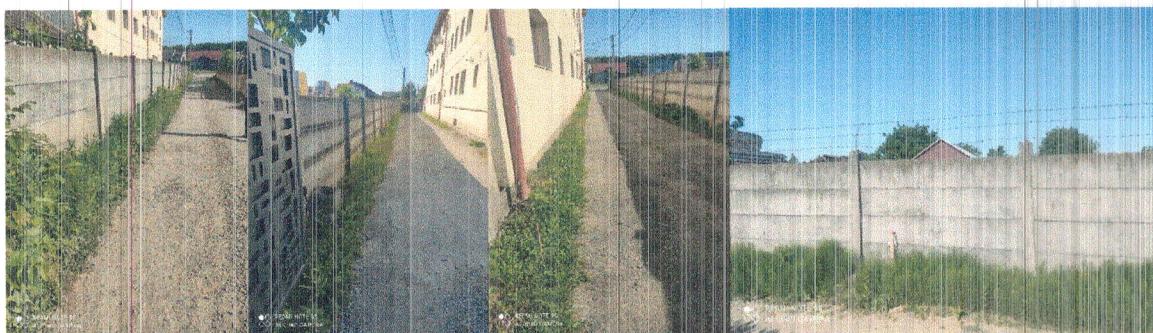
Terenurile sunt ingradite cu gard din placi beton.Pe terenul apartinind UAT Paulesti se gaseste construita illegal o cladire de cca 110 mp construita inainte de anul 2020 data de la care terenul prin HCL a fost trecut in domeniul privatului comunei Paulesti.Intre cele doua proprietati respective cea detinuta de SC Bocons si cea detinuta de UAT Paulesti nu exista o delimitare cu gard.

Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului terenurilor situate in Paulesti str Rindunelelor 3 proprietatea UAT Paulesti si teren situat in Paulesti str.Principala 47/A proprietatea SC Bacons SRL





FOTOGRAFII CU PROPRIETATILE EVALUATE.



CAPITOLUL4

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE PROPRIETATII

Analiza pietei imobiliare reprezentii procesul de identificare si studiere a pietei unei anumite proprietati imobiliare. Piata imobiliara se poate defini ca fiind o interacțiune dintre persoane- fizice sau juridice- care schimba dreptul de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriasilor tipici.

Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interacțiunile vinzatorilor si a cumparatorilor.

De asemenea este o piata cu caracteristici diferite de cele ale pietei eficiente (este sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de modul de finantare, este o piata care nu se autoregleaza si este afectata de reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile sau au un grad de credibilitate redus, exista un decalaj intre cerere si oferta). Datorita factorilor enumerati mai sus, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de estimat si previzionat.

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

Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului terenurilor situate in Paulesti str Rindunelelor 3 proprietatea UAT Paulesti si teren situat in Paulesti str.Principala 47/A proprietatea SC Bacons SRL





Analiza pielei are permanent in atentie cei patru factor: utilitatea, raritatea, dorinta si puterea efectiva de cumparare. Piata trebuie delimitata in cazul de fata fiind vorba de piata terenurilor intravilan pentru constructii. Toate principiile importante ale evaluarii, ce reprezinta fundamentele unei analize rationale a comportamentului pielei imobiliare, au insemnata si legatura directa cu piata.

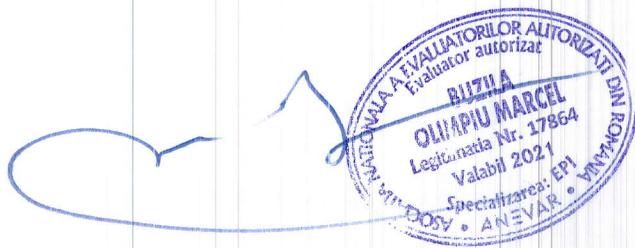
- **Anticiparea**-beneficii viitoare generate de proprietatea imobiliara, asa cum sunt acestea percepute de vanzatorii si cumparatorii tipici de pe piata.
- **Schimbarea** -cereria si ale ofertei se afla intr-o dinamica permanenta
- **Cererea si oferta**. Valoarea este determinata de interactiunea dintre cererea si oferta existente la data evaluarii.
- **Substitutia**. Un cumparator rational nu va plati mai mult pentru o proprietate imobiliara decat costul de achizitie al unei alte proprietati imobiliare cu aceleasi caracteristici.
- **Echilibrul**. Valoarea proprietatii imobiliare este creata si mentinuta atunci cand caracteristicile unei proprietati se confarmeaza cererilor de pe piata specifica..
- **Factorii externi**. Proprietatile imobiliare pot castiga sau pierde valoare datorita/din cauza conditiilor sau evenimentelor externe proprietatii. se refera la conditiile de piata ce vizeaza proprietatea imobiliara evaluata;

Se identifica care sunt caracteristicile proprietatii subiect care determina capacitatea sa productiva si utilizabilele potențiale ale proprietatii. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare ; acestea vor fi baza pentru selectarea proprietatilor comparabile, precum si pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Oferta si cererea pentru amplasamente cu diferite localizari tind spre echilibru.Daca oferta scade cresc preturile,cind oferta creste tendinta pretului este de scadere.Daca un tip de amplasament este foarte pretul sau ar putea creste foarte mult .Analizind proprietatile subiect amplasamentul de pe str Rindunelelor 3 Paulesti se incadreaza intr-o zona in care avem o oferta medie pe piata si o piata relativ activa . Acest teren desi suprafata relativ mica 441 mp poate fi folosit rezidential intrucat are front 12 m la str Rindunelelor.Preturile la teren intravilan in Paulesti la amplasament doar cu current variază între 25 și 30 euro/mp.Avantajate sunt terenurile cu front la drumul principal si utilitatele in fata amplasamentului.Prin compararea caracteristicilor proprietatii subiect cu cele ale proprietatilor competitive, evaluatorul poate determina absorbtia proprietatii subiect, in conditiile de piata, cerere si oferta competitiva cunoscute. Pe termen scurt piata este in usoara crestere.Locatiile situate in Paulesti cu toate utilitatile si pe strazi asfaltate pot ajunge si la 35-40 euro/mp.Analizind terenul de 294 mp cu latime de doar 4 m consider ca acesta nu este tranzactionabil singura lui utilizare dar care maresteste confortul in zona al locatarilor este alipirea la str Rindunelelor si realizarea unui drum de acces pe aceasta strada cu latime de minim 5/7 m.In acest sens consider ca pentru dezvoltarea UAT paulesti este util acest lucru si valoarea terenului pe mp va fi in acest caz similara cu a terenurilor din zona.

CAPITOLUL 5

Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului terenurilor situate in Paulesti str Rindunelelor 3 proprietatea UAT Paulesti si teren situat in Paulesti str.Principala 47/A proprietatea SC Bacons SRL





Analiza datelor si concluziile - Evaluarea proprietatii

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

Valoarea terenului trebuie considerate in termeni de cea mai buna utilizare.Ciar daca amplasamentul are amenajari functionale valoarea terenului este bazata pe cea mai buna utilizare a cestuiua-considerat a fi liber si disponibil pentru dezvoltarea ulterioara pentru utilizarea cea mai eficiente Terenul are valoare iar constructiile contribuie la la valoare. Se vor analiza documentele de avizare si restrictiile aferente.

CMBU este utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adevarat,a unui teren liber sau a unei proprietati construite in cazul nostrum a unui teren liber sau care poate fi liber care trebuie sa fie permisa legal,posibila fizic si fezabila financiar din care sa rezulte cea mai mare valoare a respectivului teren.In timp ce caracteristicile unei cladiri pot fi schimbate in timp ,caracteristicile esentiale ale amplasamentului nu pot fi schimbate.

Exista 2 posibilitati

- Utilizarea unei proprietati in ipoteza ca terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricaror constructii/amenajari.
- Utilizarea care ar trebui date unei proprietati construite prin lucrari de reconversie,renovare etc.

Analiza terenului considerat liber se bazeaza pe utilizari alternative care toate trebuie sa fie posibile fizic ,premise legal,fezabila financiar si maxim productive.Accentul trebuie pus pe trei posibilitati

- ❖ Pastrarea amenajarilor existente
- ❖ Transformarea amenajarilor
- ❖ Demolarea amenajamentelor si redezvoltarea terenului.

In efectuarea CMBU am considerat utilizarii probabile in mod rezonabil.

Teren 1 Suprafata 441 mp aparținind UAT Paulesti

Utilizari posibile :

- 1 constructii rezidentiale
- 2 depozitare material in aer liber
- 3 constructia unui magazine /deposit

UTILIZARE POSIBILE TEREN LIBER

Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului terenurilor situate in Paulesti str Rindunelelor 3 proprietatea UAT Paulesti si teren situat in Paulesti str.Principala 47/A proprietatea SC Bacons SRL





ANALIZA	REZIDENTIAL	COMERCIAL	DEPOZIT LIBER
POSIBIL FIZIC	DA	DA	DA
PERMISA LEGAL	DA	NU	DA
FEZABILA FINANCIAR	DA	DA	DA
MAXIM PRODUCTIVA	DA	NU	NU

La acest teren exista problema unei constructii ilegale care trebuie demolata iar la valoarea terenului se va tine cont si de valoarea costurilor cu demolarea terenul nu va putea fi optimizat pentru o constructie rezidentiala de exemplu daca este construita o constructie anexa pe care proprietarul nu o doreste si care nu indeplineste al doilea criteriu cel de permis legal, unde orice constructie aflata pe teren trebuie sa indeplineasca criteriile urbanistice. Desi ca si posibil fizic este posibila constructia unei cladiri in situatia oastră de cca 110 mp nu indeplineste criteriul de permisibilitate legala . Maxim productiva consideram in acest caz a fi proprietatea rezidentiala tinind cont de chiriele pe mp spatiu residential fata de chiria pe un teren liber pentru a fi folosit ca deposit in aer liber.

Teren 2 Suprafata 294 mp apartinind SC BOCONS SRL

Avand in vedere forma si dimensiunile terenului acesta se preteaza doar la lărgire drum acces str Rindunelelor nici o alta alternative nu este posibila fizic maxim productiva va fi lărgire strada Rindunelelor deoarece va fi de utilitate publica si este singura solutie in zona pentru lărgirea la 5/7 m a drumului de acces pe str Rindunelelor in present acesta fiind de cca 4 m.

UTILIZARE POSIBILE TEREN LIBER			
ANALIZA	REZIDENTIAL	DRUM ACCES	LARGIRE DRUM RINDUNELELOR
POSIBIL FIZIC	NU	DA	DA
PERMISA LEGAL	NU	DA	DA
FEZABILA FINANCIAR	NU	DA	DA
MAXIM PRODUCTIVA	NU	NU	DA

5.2. Evaluarea terenului

Terenul are valoare pentru ca ofera utilitate potentiala ca amplasament, pentru o constructie, un spatiu de recreere, o exploatare agricola sau pentru un drept de trecere pentru cai de transport. Daca terenul are utilitate pentru o anumita utilizare si exista cerere pentru acea utilizare, terenul are valoare pentru o categorie particulara de utilizatori. Totusi, pe langa utilitatea de baza a terenului, exista multe principii si multi factori care trebuie luati in considerare la evaluarea terenului.

Atat evaluarea terenului , cat si a amplasamentului necesita insa o analiza atenta a unei diversitati de factori ce influenteaza astfel de proprietati imobiliare.

Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului terenurilor situate in Paulesti str Rindunelelor 3 proprietatea UAT Paulesti si teren situat in Paulesti str.Principala 47/A proprietatea SC Bacons SRL





Principiile evaluarii care influenteaza valoarea terenului sunt: anticiparea; schimbarea; cererea si oferta; substitutia; echilibrul.

Anticiparea se refera la faptul ca valoarea este creata de perspectiva unor beneficii obtinabile in viitor

Oferta si cererea pentru amplasamentele cu anumite localizari tind spre echilibru daca oferta scade, iar cererea ar ramane stabila sau creste, cresc si preturile. In mod contrar, preturile scad in situatiatia in care creste oferta de amplasamente pentru o anumita utilizare si cererea ramane stabila sau descreta

Principiu/ substitutiei, care spune ca un cumparator nu va plati mai mult pentru un amplasament decat pentru un altul similar sau identic, se aplica in evaluarea terenului si arata ca cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare.

Principiul echilibrului este, de asemenea, aplicabil in evaluarea terenului. Atunci cand diferitele elemente ale unui anumit mix economic sunt in stare de echilibru, valoarea este sustinuta; atunci cand echilibrul nu este stabil, valoarea se modifica.

Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate in practica profesionala, sunt derive din cele trei abordari traditionale ale valorii : abordarea prin piata (comparatie directa), prin venit si prin cost. Acestea sunt:

- **Metoda comparatiei directe**
- **Metode alternative:**
 - Extractia de pe piata
 - Alocarea(proportia)
 - Tehnicile capitalizii venitului
 - Capitalizarea directa: Metoda reziduala
 - Capitalizarea directa : Capitalizarea rentei funciare
 - Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelarii si dezvoltarii

CAPITOLUL 6

EVALUAREA PROPRIETATII - APPLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

1 METODA COMPARATIEI DIRECTE

In cazul metodei comparatiei directe cea mai utilizata metoda cind avem terenuri comparabile va avea urmatoarele elemente de comparative. Drepturi de proprietate transmise, conditii de finantare, conditii de vanzare, cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare, conditii de piata, localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile si zonarea.

Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului terenurilor situate in Paulesti str Rindunelelor 3 proprietatea UAT Paulesti si teren situat in Paulesti str. Principala 47/A proprietatea SC Bacons SRL





Ar fi optim ca ,comparabilele selectate sa fie tranzactionate cit de recent GEV 630.Conform aceluiasi standard comparabilele trebuie selectate cu aceeasi CMBU.Succesiunea ajustarilor aplicate in abordarea prin piata este: ajustari specifice tranzactionarii, urmate de ajustarile specifice proprietatii

Comparabila care are cea mai mica ajustare bruta va fi cea care v-a da valoarea in aceasta abordare.

In urma aplicarii acestei metode pretul pe mp al terenului este de 136,31 lei/mp atit intr-un caz cit si in altul ,am explicat in capitolul cea mai buna utilizare pct 5.1 rationamentul, iar terenurile se afla in apropiere si in cazul analizat ambele sunt in cea mai buna utilizare.

In anexa avem grilele de comparatie si comparabilele folosit

Valoarea terenului de 441 mp va fi dat de valoarea de piata a unui teren liber din care se vor scadea valoarea de demolare.Valoarea de demolare a fost calculata folosind programul Kost Plus actualizat la zi .

Nr.ctr	Denumire	Adresa	Suprafata (mp)	Valoare unitara prin piata(lei)	Valoare teren prin piata(lei)
1	TEREN	Paulesti ,Rindunelelor 3	441	136.31	60113
2	TEREN	Paulesti ,Principala 47/A	294	136.31	40075

In acest caz consider ca singura metoda aplicabile este cea prin piata - comparatiei directe. Cu mentiunea ca terenul situate pe str Rindunelelor 3 care are pe el o constructive ilegală de 110 mp va avea valoarea afectata de costul demolarii care este de 23115 lei conform fisiei de calcul atasata in anexe astfel valoarea acestui teren se va obtine scazind din valoarea prin piata costul demolarii.

Nr.ctr	Denumire	Adresa	Suprafata (mp)	Valoare unitara prin piata(lei)	Valoare teren prin piata(lei)	Cheltuieli demolare dupa cumparare	Valoare teren (lei)
1	TEREN	Paulesti ,Rindunelelor 3	441	136.31	60113	22595	37518
2	TEREN	Paulesti ,Principala 47/A	294	136.31	40075	0	40075

CAPITOLUL 7

CONCLUZII

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

Pentru stabilirea valoarii de piata a imobilului terenurilor situate in Paulesti str Rindunelelor 3 proprietatea UAT Paulesti si teren situat in Paulesti str.Principala 47/A proprietatea SC Bacons SRL





In conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare editia 2019, SEV103 „Raportare”(IVS 103) si din dorinta de a facilita intelegerea rezultatelor la care am ajuns in acest raport, voi face urmatoarea precizare

- Conceptul de valoare de piata reprezinta tipul de valoare adevarat scopului declarat al prezentei evaluari respectiv valorificarea proprietatii pentru recuperarea creantelor..
- Proprietatea a fost evaluate si prin abordarea prin piata si metoda extractiei

In analiza rezultatelor am apreciat **importanta,adecvarea si cantitatea informatiilor**. In estimarea valorii de piata a proprietatilor imobiliare analizate, am revazut si reanalizat toate datele avute la dispozitie, tehniciile, logica si rationamentele aplicate.

Specificatie	Abordarea prin metoda piata
adecvarea	buna
precizia	buna
cantitatea de informatii	buna

Intrucit abordarea prin piata, utilizata, indeplineste cele trei criterii necesare estimarii valorii finale, valoarea de piata a proprietatilor imobiliare de tip teren va fi cea rezultata in urma aplicarii acestei abordari prin piata.-metoda comparatiei directa cu mentiunea ca valoarea terenului situate pe str Rindunelelor 3 este grevat de valoarea demolarii unei constructii ilegale aflate pe acest teren

Nr.ctr	Denumire	Adresa	Suprafata (mp)	Valoare unitara prin piata(lei)	Valoare teren prin piata(lei)	Cheltuieli demolare dupa cumparare	Valoare teren (lei)
1	TEREN	Paulesti ,Rindunelelor 3	441	136.31	60113	22595	37518
2	TEREN	Paulesti ,Principala 47/A	294	136.31	40075	0	40075

CAP 8 ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE

Anexa 1 Grila de estimare a valorii de piata a proprietatilor imobiliare abordarea prin piata

Anexa 2 Comparabile folosite la abordarea prin piata - Explicarea ajustarilor

Anexa 3 Fisa calcul cost demolare cladire ilegală

Anexa 4 -Documente puse la dispozitie de proprietar si solicitant.(extrase CF,schite, etc.)

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



Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului terenurilor situate in Paulesti str.Rindunelelor 3 proprietatea UAT Paulesti si teren situat in Paulesti str.Principala 47/A proprietatea SC Bacons SRL

Anexa 1

ABORDAREA PRIN PIATA A PROPRIETATII TEREN INTRAVILAN PAULESTI Rindunelelor 3 si Principala 47/A

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare proprietate	Teren Paulesti Rindunelelor 3	Teren Paulesti capat Viorelelor	Teren intravilan Paulesti	Teren Paulesti Narcisei	Teren Paulesti Rindunelelor colt Andrei Muresan
Suprafata (mp)	441	1,325	600	1,800	1,358
Pret vanzare		37,000.00 €	17,000.00 €	47,000.00 €	54,000.00 €
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Marja negociere (valoric) (euro)		-3,700.00 €	-1,700.00 €	-4,700.00 €	-5,400.00 €
Pretul estimat de tranz (euro)		33,300.00 €	15,300.00 €	42,300.00 €	48,600.00 €
Pretul estimat de tranz (euro/mp)		25.13 €	25.50 €	23.50 €	35.79 €

ELEMENTESPECIFICE TRANZACTIEI

Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala drept de proprietate		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Pret ajustat		25.13 €	25.50 €	23.50 €	35.79 €
RESTRICTII LEGALE	nu sunt	similar	similar	similar	similar
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala drept de proprietate		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Pret ajustat		25.13 €	25.50 €	23.50 €	35.79 €
CONDITII DE FINANTARE	de piata	intergral	intergral	intergral	intergral
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de finantare		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Pret ajustat		25.13 €	25.50 €	23.50 €	35.79 €
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de vanzare		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Pret ajustat		25.13 €	25.50 €	23.50 €	35.79 €
CONDITII DE PIATA	Iun 2021	noi 2020	Oct-20	Aug-20	iun 2021
Ajustare unitara sau procentuala		10%	10%	15%	0%
Ajustare totala conditii de piata		0.10 €	0.10 €	0.15 €	0.00 €
Pret ajustat		25.23 €	25.60 €	23.65 €	35.79 €

AJUSTARI PENTRU ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII

Localizare	Teren Paulesti Rindunelelor 3	inferior	inferior	inferior	Rindunelelor Paulesti
Ajustare unitara sau procentuala		15%	5%	20%	3%
Ajustare totala localizare		3.78 €	1.28 €	4.73 €	1.07 €
Pret ajustat		29.02 €	26.88 €	28.38 €	36.86 €
Caracteristici fizice					
Suprafata	441	1,325	600	1,800	1,358
Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-2%	-5%	-5%
Ajustare totala structura		-1.45 €	-0.54 €	-1.42 €	-1.84 €
Destinatie	constructii	constructii	constructii	constructii	constructii
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala arie utila		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Amenajari exterioare (trotuar,platforma betonata)	asfalt	asfalt	strazi pamint	pietruit	asfalt
Ajustare unitara sau procentuala		0%	10%	5%	0%
Ajustare totala vechime		0.00 €	2.69 €	1.42 €	0.00 €
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz)	current	similar	apa	similar	toate



17

Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	-20.0%
Ajustare totala utilitati		0.00 €	0.00 €	0.00 €	-7.37 €
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	5%
Corectie totala termoficare proprie		0.00 €	0.00 €	0.00 €	1.84 €
Front stradal	12	20	22	21	21
Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%	-5%
Corectie totala finisaje		-1.45 €	-1.34 €	-1.42 €	-1.84 €
Reglementari urbanistice PUZ	PUZ	da	da	da	da
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Corectie unitara		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Acces la proprietate	da	similar	similar	similar	similar
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitara		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Alte ajustari	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare unitara/procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru garaj		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Total ajustari caracteristici fizice (%)		-10.00%	3.00%	-5.00%	-25.00%
Total ajustari caracteristici fizice (E/mp)		-2.90 €	0.81 €	-1.42 €	-9.2 €
Pret ajustat (euro/mp)		26.12	27.69	26.96	28 €
Cheltuieli ptr aducere la stadiu de teren construibil	da	nu	nu	nu	nu
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitara		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Pret ajustat (euro/mp)		26.12 €	27.69 €	26.96 €	27.65 €
Ajustare totala neta		0.98 €	2.19 €	3.46 €	-8 €
Ajustare totala neta (%)		4%	9%	15%	-23%
Ajustare totala bruta absoluta (euro/mp)		6.79 €	5.95 €	9.14 €	14 €
Ajustare totala bruta procentuala (%)		27%	23%	39%	39%
Numar ajustari		5	6	6	6
Pentru comparabila	D	s-a aplicat cea mai mica ajustare totala bruta			
Opinie - Valoare de piata a proprietatii subiect	12,209.70 euro		60,111 ron		
	27.69 euro / mp		136.31 ron / mp		
		Curs	4.9232		
		Data	08.06.2021		

Evaluator autorizat - Ing. Buzila Olimpiu



1 Teren de vanzare

[Prev](#)[Next](#)

- Pret Vanzare: **37,000 EUR**
- Zona: , Paulesti
- ID Oferta: **16597**
- Actualizat in: **13.11.2020**
- Afisari: **285**
- Suprafata teren: **1325 m²**



Oops! Something went wrong.

This page didn't load Google Maps correctly. See the JavaScript console for technical details.

Descriere oferta teren

[Salveaza oferta](#) [Tipareste oferta](#)

Teren Intravilan Construibil de vanzare in Paulesti - , reper , avand o suprafata de 1325 mp si deschiderea de 20 ml la 1 strada. Caracteristici teren POT % , CUT , Regim de inaltime , amprenta maxima #amprentamaxima# mp.Pretul este negociabil . ID intern: 16597.

Caracteristici

- Zona:
- Suprafata: 1325 mp
- Reper:
- Fronturi: 1
- Localizare: Intravilan
- Deschidere: 20 ml
- Tip teren: Construibil
- Acces teren: Auto, Pietonal
- Strazi: In lucru



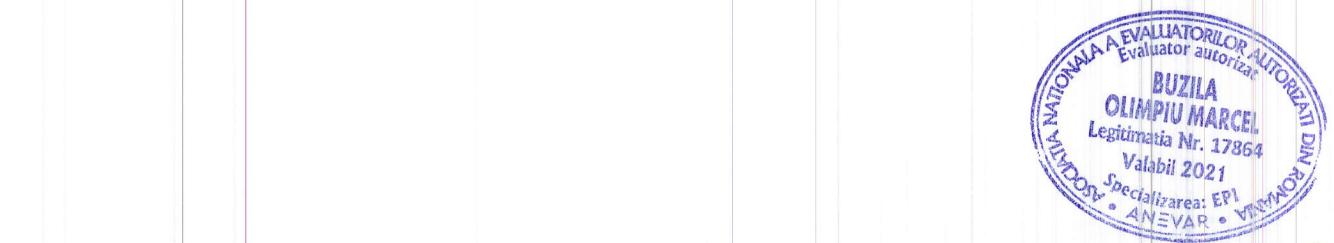
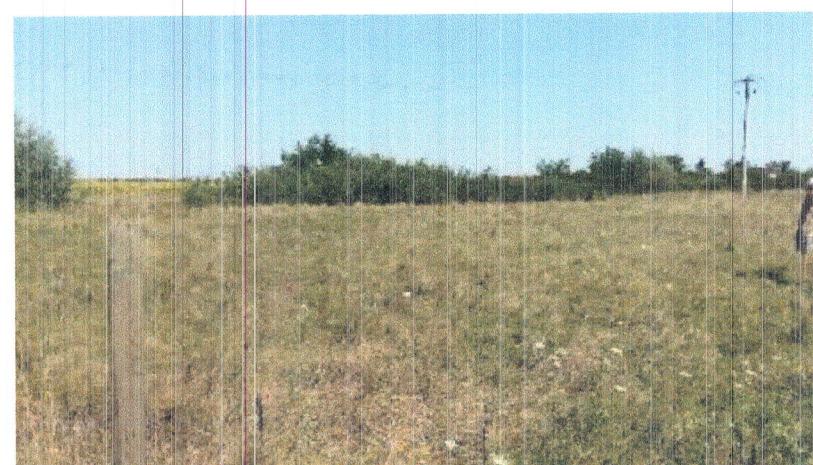
- Pretabil: Case / vile, Comercial
Caracteristici generale

- **Acces Teren:** Pietonal Auto
- **Acces Utilitati:** La distanta
- **Alte Caracteristici Teren:** Oportunitate de investitie
- **Strazi Teren:** In lucru
- **Teren Pretabil:** Case / vile Comercial
- **Utilitati:** Curent Apa Canalizare Gaz

Contacteaza agentul

Imovest Satu Mare

- [0743.284.965](tel:0743284965)
- office@imo-vest.ro



- Pret Vanzare: **17,000 EUR**

- Zona: , Paulesti
- ID Oferta: **12625**
- Actualizat in: **5.10.2020**
- Afisari: **242**
- Suprafata teren: **600 m²**

Descriere oferta teren

[Salveaza oferta](#) [Tipareste oferta](#)

Teren Intravilan Construibil de vanzare in Paulesti - , reper , avand o suprafata de 600 mp si deschiderea de 22 ml la strada. Pretul este negociabil . ID intern: 12625.

Caracteristici

- Zona:
- Suprafata: 600 mp
- Reper:
- Localizare: Intravilan
- Deschidere: 22 ml
- Tip teren: Construibil

Caracteristici generale

- Utilitati: Apa

3 Teren de vanzare

[Prev](#)[Next](#)

- Pret Vanzare: **47,000 EUR**
- Zona: , Paulesti



- ID Oferta: [14324](#)
- Actualizat in: [11.8.2020](#)
- Afisari: [218](#)
- Suprafata teren: [1800 m²](#)



Oops! Something went wrong.

This page didn't load Google Maps correctly. See the JavaScript console for technical details.

Descriere oferta teren

[Salveaza oferta](#) [Tipareste oferta](#)

Teren Intravilan Construibil de vanzare in Paulesti - , reper , avand o suprafata de 1800 mp si deschiderea de 21 ml la 1 strada. Caracteristici teren POT % , CUT , Regim de inaltime , amprenta maxima #amprentamaxima# mp.Pretul este negociabil . ID intern: 14324.

Caracteristici

- Zona:
- Suprafata: 1800 mp
- Reper:
- Fronturi: 1
- Localizare: Intravilan
- Deschidere: 21 ml
- Tip teren: Construibil
- Acces teren: Auto, Pietonal
- Strazi: In lucru
- Pretabil: Agrement, Case / vile

Caracteristici generale

- **Acces Teren:** Pietonal Auto
- **Acces Utilitati:** Pe Teren



- **Alte Caracteristici Teren:** Oportunitate de investitie La Sosea/Bulevard Iluminat stradal
 - **Constructie Teren:** Renovabila
 - **Strazi Teren:** In lucru
 - **Teren Pretabil:** Case / vile Agreement
 - **Utilitati:** Curent Apa Canalizare Gaz

4 Teren de vanzare

1 100 m², teren de vanzare - Satu Mare

istoria.ro/ro/oferta/2-parcele-teren-intravilan-situate-in-paulesti-IDIKnX.htm#390589140b

Apps TomTom Carminat... Facultatea de Construcții Apartament 2 camere (3 nechiriose) - olimpia... 1Cumpărăturile mele

istoria Anunțuri Ansambluri rezidențiale Companii Blog Hygge la noi Conful meu Adauga anunț

< Înapoi la căutare Teren de Vanzare > Satu Mare > Paulești (comuna) > Paulești > 2 parcele teren intravilan situate în Paulești,

2 parcele teren intravilan situate în Paulești,

Satu Mare (județ) Paulești

44 000 €
40 €/m²

Imobiliare Conect Satu Mare
0752 833 395

Numele și prenumele dumneavoastră

E-mail

Numărul de telefons

Sunt interesat de aceasta proprietate și vă dorez să obțin mai multe informații înainte de a efectua o vizită. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. | [Starea maiei multă](#)

Vreau să primeșc oferte similare

9:22 AM
6/9/2023

Prezentare generală

Suprafata teren (m^2):

1 100 m²

Tip proprietate: teren intravilan

Inclinatie plat

Descriere anunt



Oferta Vanzare !

- 2 parcele teren intravilan situate in Paulesti.

SUPRAFETE:

- 1358 mp, front 21,13 m.

- 1110 mp, front 22,85 m.

Utilitati: apa, canal, curent, gaz, asfalt.

Pret: 4.000 Euro/ARIE

Tel: 0752 833 395 Daniel Baitan

Mai putin

Particularitati

- apa curenta

Comoditati

- conducta de gaze naturale

Infrastructura

- acces nepavat
- electricitate
- canalizare

Tip Oferta

- negociabil



EVALUARE COST DEMOLARE CLADIRE RINDUNELELOR 3

Data evaluarii: 08.06.2021 / Curs la data evaluarii: 4,92 lei/EUR
ef. de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)

COST DEMOLARE CLADIRE SITUATA PE TERENUL STRINDUNELOR CONSTRUITA ILLEGAL													
Ref.	Simbol	Descriere subsistem constructiv	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de construcție nou (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	pag.	
Index	Anexa 1		2	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	RPCG29C1	Demolare zidurilor de caramida, bca, cu grosimi mai mari de 12,5 cm (se executa inclusiv cu tencuiula existenta pe perete, inclusiv curatenie)	mp	B	110	109,64	12.060,40	100	12.060,40	0,00	0,00	4	104
2	RPCJ35A1	Desfacerea tencuiellor interioare (cuprinde desfacerea tencuiellor inclusiv zugraveala, evacuare moloz)	mp	B	110	17,87	1.966,70	100	1.966,70	0,00	0,00	4	104
3	RPCO56A1	Desfacerea usilor, ferestrelor, obloanelor din lemn (cuprinde desfacerea tamplariei, inclusiv a tocullui si evacuarea materialelor)	mp	B	12	9,69	116,28	100	116,28	0,00	0,00	4	105
4	RPCI42C1	Desfacerea involtitorii din tigla, olane (cuprinde desfacerea tigelor, recuperarea tigelor bune, evacuarea lor si a molozului)	mp	B	132	28,13	3.713,16	100	3.713,16	0,00	0,00	4	105
5	RPEC16A1	Demontarea unel priz monofazate (cuprinde desfacerea legatilor conductorilor din corpul prizei si eliberarea locului din doza respectiva)	buc.	B	2	21,91	43,82	100	43,82	0,00	0,00	4	106
6	RPCK42A1	Desfacerea pardoselilor din mozaic, placii mozaic (cuprinde desfacerea mozaicului si indepartarea molozului)	mp	B	110	42,69	4.695,90	100	4.695,90	0,00	0,00	4	105
Cost nou brut unitar										205	Cost nou brut (lei)	22.595,26	
TOTAL FISA												0,00	
Cost nou brut unitar													
Grupa / Subgr. (GEV 500)													
Varsta Cronologica Ponderata													
Anul PIF Cronologica													
Depr. (uzura) fizica (lei) (col.9 x uzura fiz. %)													
Depr. (uzura) fizica (%)													



2000	21	21	1.6.4	0,00	0,00	0
				Cost net constructie	22.595,26	
				(Total col.9 x (1-Depr.fiz/100) - Depr.funct)		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Materiale, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit deviz analitic, Coef cheit.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist/transp si manopera apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii
- Sursa informatiei: 1 = "Cl-CR C rezidentiale", 2 = "Cl-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale", 3 = "Cl-CR Cladirii cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MiTek si construcții speciale", 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII – sisteme și subsisteme constructive" – Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 - COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROUURI SI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu
- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2020-2021) - www.kostplus.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

