



RAPORT DE EVALUARE

Bunul imobil evaluat: Proprietate servicii, productie si depozitare

Adresa: Judetul Arges, comuna Cateasca,

Proprietar: SC TRANS AUTO CONSTRUCT TAC SRL (FOSTA TRANS AUTO CONSTRUCT 2000 SRL)

Solicitant: Lichidator Judiciar CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENȚĂ "SĂVOIU IULIAN"

Utilizator desemnat: Tribunalul București, Secția a VII a Civilă, in Dosar 5127/3/2015 si
Creditorii: DGRFP Ploiești, Primăria Cateasca, S.C. CEZ VÂNZARE SA, S.C. ROMPETROL DOWNSTREAM S.R.L.

Numar inregistrare Raport: AG_TCE_CCIS_21051/21.05.2020

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta.

REPREZENTARI JUDEȚENE SC TEHNOCONT EXPERT SRL:

Alba, Arges, Bacau, Braila, Buzau, Bucuresti, Caras-Severin, Constanta, Dambovita, Galati, Giurgiu, Ialomita, Ilfov, Iasi, Neamt, Olt, Prahova, Sibiu, Teleorman, Timis, Valcea, Vrancea, Vaslui si alte reprezentante activate temporar in celelalte judete din Romania



Catre:

SC TRANS AUTO CONSTRUCT TAC SRL (FOSTA TRANS AUTO CONSTRUCT 2000 SRL)
CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENȚĂ “SĂVOIU IULIAN”
Tribunalul București, Secția a VII a Civilă,
DGRFP Ploiești,
Primăria Cateasca,
S.C. CEZ VÂNZARE SA,
S.C. ROMPETROL DOWNSTREAM S.R.L.

Stimati utilizatori,

Ca urmare a solicitarii efectuate de Lichidator Judiciar CII Savoiu Iulian, precum si a onsemnarilor din proces verbal al adunării generale a creditorilor debitoarei S.C. TRANS AUTO CONSTRUCT TAC SRL (FOSTA TRANS AUTO CONSTRUCT 2000 SRL), nr. 6 din data de 25.11.2019, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilul citat in documentele atasate contractului nr. AG CII 21051 incheiat in 21 mai 2020.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in Cartea Funciara.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi analize, calcul si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR de evaluare a bunurilor introduse de OG 24/2011 si aprobat cu Legea 99/2013 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii, In elaborarea lucrarii fiind luati in considerare toti factorii care au influenta asupra acesteia, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

TEHNOCONT EXPERT SRL
Membru Corporativ ANEVAR



SINTEZA

Evaluator	S.C. TEHNOCONT EXPERT S.R.L. J37/66/2000, CIF RO 12859730
Autorizatie membru corporativ	Membru Corporativ ANEVAR, Autorizatie nr. 0577, reactualizat 2020
Asigurare profesionala	Groupama SA, conditii extinse, valabilitate 2020 Contract asigurare individual, Parnia Gabriela-Allianz Tiriac ASIG, conditii standard, valabilitate 2020
Reprezentant societate	Administrator, ing. Gabriel Filip, Evaluator Autorizat, Tel.0745.005.564, mail: office@tehnocont.ro
Autor lucrare Evaluator autorizat	Evaluator autorizat Gabriela Parnia, Membru titular ANEVAR , specializari EPI, EI, EBM, Legitimatie si parafa: 15025 reactualizat 2020, Tel: 0723.674.520; mail: gabriela.parnia@tehnocont.ro
Solicitantul evaluarii	CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENȚĂ “SĂVOIU IULIAN”
Identificare solicitant	Cod de identificare fiscal 26935608, Bucuresti, str. Veteranilor, nr.10, bl. C2, sc.1, et.6, ap.25, sector 6, număr de înscriere în Tabloul Practicienilor în Insolvență: 1B2722, ,Tel: 0730.024.551, Fax: 031.800.44.10,mail: iuliansavoiu@yahoo.com
Proprietarul bunurilor / Debitor	SC TRANS AUTO CONSTRUCT TAC SRL (FOSTA TRANS AUTO CONSTRUCT 2000 SRL) , cod de identificare fiscală: 24627784, sediul social: București, Str. Ipotesti, Nr.7, Ap.1, sector 4, număr de ordine în Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul București: J40/9864/2014, reprezentată prin lichidator judiciar Cabinet Individual de Insolvență Săvoiu Iulian
Utilizator desemnat	Tribunalul București, Secția a VII a Civilă, DGRFP Ploiești, Primăria Coteasca, S.C. CEZ VÂNZARE SA, S.C. ROMPETROL DOWNSTREAM S.R.L.
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluarii il constituie imobilul constand in: a)teren în suprafață de 129 mp arabil situat în intravilanul comunei Căteasca, tarla 27, parcela 403/10, b)teren în suprafață de 8234 mp, curți contractuției, cu precizarea că la măsurători a rezultat o suprafață de 8319 mp, împreună cu construcțiile situate pe acest teren, respectiv: - anexa C1 în suprafață construită la sol de 682 mp, - anexa C2 în suprafață construită la sol de 299 mp, - anexa C3 în suprafață construită la sol de 194 mp, - anexa C4 în suprafață construită la sol de 42 mp, - cu cântar C5 în suprafață construită la sol de 115 mp, - cabină poartă C6 în suprafață construită la sol de 21 mp.
An construire	1980, cu modificari/adaugiri in 2009, deteriorari ulterioare

Stare tehnica	Partial satisfacatoare si partial deteriorata prin incendiu; absent masuri de mentenanta spatii
Nivel de finisare	absent
Utilitati existente	En.electr.; Apa-canal; Gaze(CT); Tel.; Internet; CATV toate existente in zona si in apropiere de limita terenurilor, dar fara partida activa pe amplasamentul studiat.
Ipoteze speciale	In absenta autorizatiilor, se considera modificarile cladirilor ca fiind foste interventii autorizate. In absenta procesului verbal de interventii ISU se considera cladirea initial functionala, finisaj satisfacator. In absenta unui extras CF recent, se considera exclusiv creditorii citati ca avand sarcini inscise, iar la data valorificarii proprietatea libera de sarcini (sau eliberabile), astfel incat in evaluare nu s-au operat deducerile valorice aferente fiecarei sarcini financiare inscise.
Scopul evaluarii	Valorificare in procedura de lichidare, in scop achitare debite.
Tipul valorii	Valoarea de piata pentru o tranzactie cu mediatizare si timpi utili de valorificare.
Data inspectiei	21.05.2020; inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Gabriela Parnia, in legatura online cu reprezentant CII. Lucrarea s-a realizat cu data de referinta ca fiind data inspectiei, adica 21.05.2020; la data de referinta echivalentele valutare sunt: 1 EUR= 4.8425 RON
Data evaluarii	
Declararea valorii	Valoarea de piata estimata prin: abordarea prin piata
Valoarea de piata EUR, echivalentul a Lei

Valoarea prezentata nu cuprinde TVA.

Parnia Gabriela

Membru Titular ANEVAR




TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de SC TEHNOCONT EXPERT SRL, prin Evaluator Autorizat Gabriela N. Parnia, Membru Titular ANEVAR, specializat EI, EPI, EBM, posesor legitimatie nr. 15025. Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale. Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Evaluatorul poseda toate calificariile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele ANEVAR de evaluare bunuri.

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client : CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENȚĂ "SĂVOIU IULIAN", Cod de identificare fiscal 26935608, Bucuresti, str. Veteranilor, nr.10, bl. C2, sc.1, et.6, ap.25, sector 6, număr de înscriere în Tabloul Practicienilor în Insolvență: 1B2722, ,Tel: 0730.024.551, Fax: 031.800.44.10,mail: iuliansavoiu@yahoo.com

Utilizator desemnat : Tribunalul București, Secția a VII a Civilă, DGRFP Ploiești, Primăria Coteasca, S.C. CEZ VÂNZARE SA, S.C. ROMPETROL DOWNSTREAM S.R.L.

3. Scopul evaluarii

Valorificare in procedura de lichidare, in scop achitare debite. Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului, sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

4. Identificarea imobilului supus evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie imobilul constand in:

a)teren în suprafață de **129 mp** arabil situat în intravilanul comunei Căteasca, tarla 27, parcela 403/10, cu vecinii: la nord Lot 1, la est drum județean, la sud drum acces, la vest Asociație, dobândit prin cumpărare în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1013 din data de 07.04.2009 eliberat de BNPA Danciu și Șimonescu-Diaconu, Camera Notarilor Publici Pitești, imobil intabulat în cartea funciară nr. 80050 a localității Căteasca, cu nr. cadastral 80050.

b)teren în suprafață de 8234 mp, curți contractuții, cu precizarea că la măsurători a rezultat o suprafață de **8319 mp**, cu vecinii: la nord SC Primavera Caffè B&D SRL, la est Popescu Margareta, la sud Asociația Agricolă Căteasca, la vest Tudor Nicolae împreună cu construcțiile situate pe acest teren, respectiv

- anexa C1 în suprafață construită la sol de 682 mp,
- anexa C2 în suprafață construită la sol de 299 mp,
- anexa C3 în suprafață construită la sol de 194 mp,
- anexa C4 în suprafață construită la sol de 42 mp,
- cu cântar C5 în suprafață construită la sol de 115 mp,
- cabină poartă C6 în suprafață construită la sol de 21 mp, imobil dobândit prin cumpărare în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 99 din data de 14.01.2009, eliberat de BNP Burcea Marius, Camera Notarilor Publici Pitești, intabulat în cartea funciară nr. 81132 a localității Căteasca, cu nr. cadastral 81132.

5. Tipul valorii

Se estimeaza Valoarea de piata pentru o tranzactie cu mediatizare si timpi utili de valorificare. Aceasta este definita ca: *"Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarât si un vânzator hotarât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile su actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere"*. Valoarea estimata nu va contine TVA.

6. Data evaluarii:

Data inspectiei: 21.05.2020; inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Gabriela Parnia, in legatura online cu reprezentant CII.

Lucrarea s-a realizat cu data de referinta ca fiind data inspectiei, adica 21.05.2020; la data de referinta echivalentele valutare sunt: 1 EUR= 4.8425 RON Data finalizarii raportului: Forma scrisa a raportului a fost finalizata in 29.05.2020

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre lichidatorul reperului analizat, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare de veridicitate, legalitate, conformitate.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la Cap. Ipoteze special, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

Conform constatarilor la inspectie, s-a constatat ca amplasamentul subiect, este utilizat in scop autorizat, fiind estimat în aceasta ipoteza.

8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre proprietar si banca;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala etc;
- informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, preturi, proiecte si costuri de investitii a unor proprietati similare au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultanta ;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrarile de constructii;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL

Informatii din *mass-media* aferente miscarilor imobiliare. Informatia furnizata de catre terti este considerata de încredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspect care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluarii, fara a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata, asa cum acestea furnizata de lichidator si au fost prezentate fara a se întreprinde verificari sau documentari suplimentare de conformitate cu originalele.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile, in afara cazului in care a fost identificata, sau indicata de catre proprietar o neconformitate, litigiu, situatie juridica atipica, exceptand situatiile eliberabile prin vanzare de catre actualii creditorii inregistrati.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, arile din informatiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situatiile in care nu exista documentatii cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicata.

Urbanism:

- se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Structura

- nu s-a realizat o analiza structurala a cladirilor, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator;
- acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor;

Mediu

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarului imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatii imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;
- valoare estimata nu reprezinta valoare de asigurare.

Consultanta viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.
- Valoarea estimata in prezentul raport nu reprezinta valoare de asigurare.

Ipoteze speciale:

- In absenta autorizatiilor, se considera modificarile cladirilor ca fiind foste interventii autorizate.
- In absenta procesului verbal de interventii ISU se considera cladirea initial functionala, finisaj satisfactor.
- In absenta unui extras CF recent, se considera exclusiv creditorii citati ca avand sarcini inscrite, iar la data valorificarii proprietatea libera de sarcini (sau eliberabile), astfel incat in evaluare nu s-au operat deducerile valorice aferente fiecărei sarcini financiare inscrite.

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor, emise de ANEVAR si IROVAL**, valabile la data evaluarii.

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

PREZENTAREA DATELOR

Descrierea juridica

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate:

a) contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1013 din data de 07.04.2009 eliberat de BNPA Danciu și Șimonescu-Diaconu, Camera Notarilor Publici Pitești, imobil intabulat în cartea funciară nr. 80050 a localității Căteasca, cu nr. cadastral 80050.

b) contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 99 din data de 14.01.2009, eliberat de BNP Burcea Marius, Camera Notarilor Publici Pitești, intabulat în cartea funciară nr. 81132 a localității Căteasca, cu nr. cadastral 81132.

Situatia cadastrala s-a extras din arhiva publicata apartinand ANCPI Arges.

Nu s-au prezentat extras CF actualizate.

Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin, grevarile urmand a fi dovedite, dar ridicate la momentul valorificarii.

1. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerare elemente mobile.

2. Date despre zona, vecinatati si amplasare

Zona:

- Zona mixta, preponderent de servicii si productie, formata din sedii si cladiri de lucru ale unor firme si persoane, cele mai multe fiind in activitate din sfera agricola si zootehnie;
- Unitati comerciale: la distanta mica, in zona centraa a comunei Cateasca;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta mica: Scoala Cateasca, gimnaziu; alte scoli se regasesc in localitatile adiacente;
- Unitati medicale: amplasate la distanta medie
- Sedii de banci: amplasate la distanta mare;
- Institutii de cult: La distanta mica
- Parcuri / Lacuri: -

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: existenta
- Retea urbana de apa: existenta
- Retea urbana de termoficare: inexistentă
- Retea urbana de gaze: existenta
- Retea urbana de canalizare: existenta
- Retea urbana de telefonie: existenta
- Altele: internet, CATV

Acestea sunt in parte bransate, dar nu mai au partide active in amplasament;

Artere de circulatie:

- Auto: Autostrada A1 trece la mai putin de 50m distanta. Calitatea retelelor de transport: asfaltate cu circulatia pe ambele sensuri si cate doua benzi de circulatie pe fiecare sens.
- Magistrale metrou: nu este cazul
- Trasee suprafata: nu e cazul, circuitele de transport persoane in comuna Cateasca trec exclusiv prin comuna.
- Feroviar: gara este amplasata la distanta mare
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient neagreabil pe amplasament, aspect parasit, deteriorat, neutilizabil;
- Trafic auto intens la A1 si doar ocazional pe aleea comunala;

3. Decriere amplasament

- Imobilul este amplasat in zona exterioara a comunei Cateasca , accesibil fiind din strada asfaltata, cu circulatia in ambele sensuri si cate o banda de circulatie pe sens. Drumul de acces este ingst, are numar cadasdtral distinct si nu se recomanda sub nicio forma valorificarea separata

4. Decrierea proprietatii imobiliare

Descrierea terenului:

Date generale

- Amplasare in zona administrate de comuna Cateasca;
- Terenurile sunt intravilane conform documentelor de proprietate si masuratorilor, cu deschidere

- confortabile la accesare (peste 4 m ladime teren drum)
- Forma terenului: neregulata, dreptunghiulara, cu unele abateri;
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinare: plan
- Tip drum de acces: strada asfaltata cu circulatia in ambele sensuri
- Vecinatati: alte societati comerciale, statii de carburanti, depozite, firme de productie industriala;
- Imprejmuirea este realizata din plasa sarma si stalpi, porti metalice, inaltime peste 2 m, partial gard de tabla cutata.

Utilitati

- Energie electrica, alimentare cu apa de la retea publica dar si put forat, canalizare in fosa septica, telefonie, internet, insa niciuna nu este racordata in partida directa si valabila actual..

Acces

- Accesul la proprietate se face din strada de adresa prin drum de servitutue

Alte aspect

- Nu e cazul

Alte aspect

- Nu exista teren in exces

Descrierea constructiilor

Constructia C1

- Fundatii , constructie edificata in 1980 si din beton simplu , inaltare partial p+1 in anii 2009, 2010
Structura: suprainaltare pe cadre beton armat si planseu turnat, armat;.
 - Pereti de inchidere si compartimentare din zidarie bca;
 - Acoperis tip sarpanta din lemn in doua ape, cu invelitoare din tabla de tip tige (inainte de incendiu);
 - Finisaje exterioare: tencuieli driscuite si zugraveli simple (lavabil); placari cu polistiren la partea administrativa si la partea etajata a cladirii. Toate acestea sunt in prezent deteriorate.
 - Instalatii electrice simple si instalatii forta, afectate de incendiu;
 - Instalatii sanitare: nu se mai identifica in urmele din avarii;
 - Alimentare cu apa din reseaua locala; nu se poate identifica;
 - Incalzire: sisteme electrice, sisteme cu combustibil solid; nu se mai identifica;
 - Alte instalatii: electric instant pentru eventuale perioade de ventilare sau pentru preparare apa calda menajera;
- Starea generala a constructiei: sever deteriorate.

Detalii despre interior

- Compartimentare: Parter partial amenajat administrativ, partial spatiu de productie, depozitare si servicii, sever avariat si deteriorat ;
- Etajul este descoperit, expus la intemperii, avariat de incendiu; initial a fost integral realizat cu sarpanta si invelitoare de table de tip tige;
- Neidentificabile elemente de finisare, ca urmare a incendiului;
- Tamplarie : prezinta partial elemente schimbate inainte de incendiu, in partea de parter mai ales, cu elemente din pvc cu geam termopan;
- Finisaje interioare deteriorate;

Cladirea C2 este in fapt un sopron pe structuri metalice, cu acoperis pe ferme cu zabrele si invelitoare de table ondulate; este distinct de prelungirea cladirii, care este intr-o alta proprietate;

Cladirea C3 este o anexa de depozitare si alte activitati adiacente, este o cladire de zidarie, fara fundatii , pe placa de beton, cu acoperis pe sarpanta si invelitoare de tabla cutata; cladirea prezinta o suprainaltare cu echivalentul unei mansarde, dar nu este disponibila o documentatie de autorizare;

C4 este o anexa de depozit combustibili; nu are fundatii, este alcatuita dintr-o singura incapere;

C5 este zona conturata a unui cantar bascula, dar nu face parte din bunurile numite in contractul de cumparare;

C6 este cladire cabina poarta; constructie de zidarie, acoperita cu table cutate, prezinta finisaje, sistem iluminat, incalzire cu soba pe combustibil solid, elemente de tamplarie termoeficiente;

Performantele energetice ale imobilului analizat:

- Cladirile nu au fost evaluate de personal autorizat, din punct de vedere al performantei energetice si nu li s-a conferit certificare atestata prin documente conform legii.

5. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al comunei Cateasca impozitele pe bunuri de tip cladiri si constructii rezidentiale sunt aplicate in functie de caracteristicile imobilului si suprafata.

6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

Pe piata imobilara locala, sunt vizate imobile de productie si servicii cu teren aferent atat pentru scop de tranzactii cat si pentru inchirieri. In prezent piata este intr-o stare de cvasistabilitate, insa ofera devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal rigorilor crescute la accesul la finantari, precum si a recentelor perturbari generate de pandemia din primul semestru 2020, ale carei consecinte nu sunt inasa momentan cuantificate. Se poate considera ca piata amplasamentelor similare este in usoara scadere. In cazul proprietatii evaluate exista suficiente proprietati cu atractivitate egala si care nu au fost marcate de evenimente care sa le indisponibilizeze, sau avarieze.

I. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

analiza preliminara a economiei: comuna Cateasca are un trend bun din punct de vedere economic si edilitar; populatia este majoritar activa, somajul era in scadere relativa, dar venitul mediu pe locuitor este sub media pe tara. Exista in localitate o serie de societati corporatiste si imm medii, care au derulat afaceri si proiecte, inasa dezvoltarile stagneaza in acest an, iar trendul imobiliar urmareste, in general, comportamentul economic si puterea de investitie locala.

delimitarea ariei de piata pentru imobilul analizat: piata cladirilor similare celui analizat, este atat locala, cat si regional; aria extinsa este justificata mai ales de proximitatea autostrazii A1 (la aprox 50..100m distant).

cercetarea conditiilor pietei imobiliare specific pentru bunul subiect: piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a cladirilor edificate in ansambluri de productie, cu sau fara spatii administrative atasate, din zona Cateasca. Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in acelasi areal, dar s-au gasit numai proprietati relative noi si in general functionale;

analiza cererii: Preturile terenurilor libere, intravilane, curti constructii variaza intre 3 - 9 eur/mp, pentru terenurile amplasate in zonele periferice si mediane. In zonele median-centralla si centralla, preturile depasesc 10..11 EUR/mp

Se anticipeaza ca preturilor vor raman constante in urmatoarea perioada, la fel si numarul tranzactiilor, pe fondul evenimentelor ce au perturbat comportamentul investitorilor.

In privinta cladirilor, diversitatea lor nu permite o analiza comparativa, inasa pot fi abordate individualizat.

analiza ofertei competitive: avand in vedere analiza tipului proprietatii, se va cerceta numai segmentul de piata caracteristic, piata locala a proprietatilor din perimetrul respective fiind in general in plaja cladirilor de servicii si productie.

echilibrul pietei: in cazul proprietatii evaluate exista un numar mediu de proprietati cu o atractivitate egala; Ţinând cont de informațiile existente pe piața, se poate afirma ca la acest moment piața este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii. La nivelul localitații, la momentul actual numarul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piața la momentul actual, putem afirma ca prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoara scadere. In prezent punctul de echilibru al pietei pentru locuinte nu este atins. Se poate considera ca piata proprietatilor de locuit independente este intr-o cvasistabilitate.

II. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza de piata si analiza celei mai bune utilizari preced punerea in aplicare a abordarilor in evaluare. Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile analizei de piata si ale analizei vandabilitatii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala.

Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a terenului liber s-a bazat pe observatii privind proprietati din zona amplasamentului evaluat si proximitatea acestuia, precum si in zone cu atractivitate similara. Se desprinde aspectul ca utilizarea pentru scop servicii si productie este probabila, in mod rezonabil. Observarea vecinatatilor nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea .

Utilizarea curenta se presupune a fi cea mai buna utilizare deoarece nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea terenului ca fiind liber. Amendamentul este ca avariile din urmare a incendiului sunt remediabile si rezolvabile, cu costuri semnificative insa, pentru redarea functiunii integrale.

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii unei proprietati prin prisma constructiilor existente.

Alternativa de utilizare	Criterii			
	Permisibil legal	Fizic posibil	Fezabil financiar	Maxim Productiv
Productie/servicii	Da	Da	Da	da
Comercial/admin	Da	Da	Nu	Nu

Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, se observa ca alternativa care indeplineste toate testele este utilizarea in sfera productiei si a serviciilor. Aceasta este:

- permisa legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.
- fizic posibila: in cazul utilizarii actuale, posibilitatea fizica este evidenta.
- fezabilitatea financiara si maxima productivitate: in zona exista numeroase proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca proprietati de productie si servicii. Pentru proprietatea imobiliara analizata nu exista indicatii din piata, sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea, aceasta in ipoteza in care efectele din incendiu ar fi inlaturate.

Concluzionand, cea mai buna utilizare a proprietatii, care sa respecte definitia de mai sus, este utilizarea pentru productie si servicii. Segmentul cel mai probabil de cumparatori este reprezentat de persoane juridice cu activitate si profitabilitate medie si peste medie.

III. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietati imobiliare, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordari în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referința ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza. Toate cele trei abordari în evaluare se bazeaza pe date de piata.

Abordarea prin cost: Este cea mai adecvata metoda pentru proprietati specializate. Deasemenea este foarte potrivita pentru proprietati aflate in situatii atipice, cum este acest amplasament in care cladirea principal este avariata de la un incendiu anterior si nu beneficiaza de masuri de conservare. Pentru estimarea valorii de piata prin aceasta abordare, evaluatorul estimeaza separat valoarea constructiei si valoarea terenului. In functie de cantitatea de informatii utilizata abordarea prin costuri poate conduce la o indicatie a valorii de piata. S-a utilizat costul de inlocuire, respectiv metoda costurilor segregate. In functie de specificul pietei locale, de dinamica tranzactiilor si accesul la finantare, de veniturile participantilor la piata, de existenta dezvoltatorilor precum si de asteptarile si riscul asumat al acestora, costul de inlocuire poate include si un profit al dezvoltatorului. Pentru proprietatea evaluata profitul dezvoltatorului a fost estimat cu ajutorul analizei datelor de piata si a interviului cu dezvoltatorii. Cuantumul profitului dezvoltatorului utilizat in prezentul raport este valabil numai pentru proprietati comparabile, amplasate in zona analizata sau in zone cu o atractivitate egala.

Metoda costurilor segregate a fost aplicata cu ajutorul materialelor de specilitate publicate de IROVAL si MATRIX Rom, impreuna cu datele despre constructie constatate in urma inspectiei si din documentatia cadastrala; au fost utilizate costurile unitare ale diferitelor categorii de lucrari cu ajutorul catalogului "Costul de reconstructie – costul de inlocuire" – Corneliu Schiopu si indicii de actualizare. Deprecierea a fost estimata prin metoda preluarii de pe piata, prin care cuantumul deprecierii estimate include deprecieri fizica, functional si externa.

Evaluarea terenului s-a facut prin abordarea prin piata, în ipoteza ca acesta este liber si disponibil pentru cea mai buna utilizare a sa.

Pentru evaluarea terenului, s-a tinut seama, de c.m.b.u. determinat pentru ansamblu imobil, astfel incat abordarea terenului subiect s-a realizat in acest caz prin comparatii directe cu terenuri avand destinatie similara, aflate in locatii similare sau echivalente din punct de vedere al preturilor si al interesului pentru tranzactionare.

Informatiile extrase din cercetarea de piata locala si zonala, despre terenuri similare sunt analizate, comparate si corectate/ajustate în functie de asemanari si deosebiri.

Pentru estimarea valorii de piata a amplasamentului subiect a fost utilizata comparatia directa. Pentru a obtine o indicatie asupra valorii de piata, proprietatile comparabile sunt corectate/ajustate, utilizandu-se corectii cantitative, exprimate valoric sau procentual. Corectiile/Ajustarile aplicate sunt estimate prin tehnicile analizei datelor precum analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date si analiza datelor secundare sau corectii pe baza de cost. Corectiile/Ajustarile utilizate reflecta reactiile participantilor la piata. Ajustarile sunt prezentate detaliat in anexe.

Abordarea prin piata: Abordarea prin piata este un proces prin care evaluatorul obtine o indicatie a valorii de piata prin compararea proprietatii subiect cu proprietati similare, ale caror preturi se cunosc. Proprietatea subiect este comparata cu proprietati fie tranzactionate recent, fie oferite spre vanzare, avand la baza o analiza prealabila a relevantei acestor informatii.

Analiza comparativa poate avea in vedere ajustari cantitative estimate prin analiza pe grupe de date, analiza pe pereche de date sau analiza datelor secundare, dar si ajustari calitative.

Se poate estima valoarea de piata imobilului printr-un studiu al pietei adiacente, se identifica proprietati similare tranzactionate sau expuse momentan in oferte, competitive pe segmentul urmarit; preturile de vanzare s-au comparat si corectat in functie de caracteristicile principale ale acestora , raportat la cele ale proprietatii subiect.

Au fost analizate o serie de proprietati comarabile din care au fost retinute pentru aplicarea abordarii comparabilele considerate cele mai relevante si asemanatoare cu proprietatea evaluata. Corectiile necesare sunt insa severe, deoarece din punct de vedere valoric, proprietatea analizata trebuie readusa la stadiul functional si finisat, pentru a fi comparabila cu ofertele din piata curenta, printr-o analiza comparativa utilizandu-se tehnici combinate

Analiza prin comparatii, fie directe, fie relative, nu este posibila la aceste imobile, chiar daca ele provin din foste hale agrozootehnice modificate si imbunatatite . Gradul de prezumtie si de corectie ar fi prea ridicat si abordarea nu are acuratetea necesara.

Abordare prin venit: In abordarea prin venit se analizeaza capacitatea unei proprietati de a genera beneficii viitoare; se capitalizeaza venitul pentru a determina o indicatie asupra valorii de piata. Pentru transformarea venitului generat de proprietate intr-un indicator de valoare se utilizeaza fie o rata de capitalizare, fie un factor multiplicator, metoda cunoscuta sub denumirea de capitalizare directa. Pentru proprietatea subiect s-a utilizat multiplicatorul venitului brut potential (MVBP). Pentru aceasta se estimeaza venitul brut potential al imobilului, se estimeaza multiplicatorul (MVBP). Prin inmultirea multiplicatorului cu venitul brut potential se obtine o indicatie asupra valorii de piata.

Estimarea este realizata in conditiile in care veniturile potentiale din inchirierea imobilului se obtin din contracte ce includ angajamente uzuale existente pe piata pentru ambele parti (chiriasul plateste chiria si utilitatile iar proprietarul plateste impozitele, asigurarea si reparatiile capitale).

Pentru estimarea MVBP au fost analizate date privind oferte de inchiriere pentru imobile similare. In functie de informatiile culese, comparabilelor utilizate la abordarea prin piata le sunt atribuite chirii lunare potentiale, in functie de caracteristicile fizice. Ulterior se selecteaza un multiplicator din intervalul obtinut. Multiplicarea venitului brut potential cu MVBP conduce la obtinerea valorii de piata.

Chiriile atribuite imobilelor comparabile se refera la bunuri functionale, aspect pentru care la final se va deduce valoarea necesara a lucrarilor care ar putea sa finalizeze locatia analizata si sa redevina functionala. Fiind diferite valorice foarte mari si cu un grad relative ridicat de probabilitate, metoda nu se considera relevant si nu s-a abordat.

IV. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In partea de reconcilire a valorilor, evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute in urma abordarilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapituland intreg procesul de evaluare si asigurandu-se ca datele obtinute, analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente. Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Concluzionand, evaluatorul apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin cost reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

Valoarea de piata: 116,000.00 EUR, echivalentul a 560,800.00 LEI

din care

- cladiri: 91,000.00 EUR
- valoarea terenului, partial betonat, aferent cladirilor analizate: 25,00.00EUR

Fata de aceste valori, mai sunt necesare de evidentiat:

- valoarea lucrarilor de reparatii pentru refacere acoperis, structura sarpantei, izolatiile, instalatiile si alte avarii din incendiu, conform anexa calcul: 268,085.00EUR

Valoarea prezentata nu contine TVA.

TEHNOCONT EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR



ANEXE

Localizare
Fotografii ale proprietatii
Anexe de calcul
Date despre vânzari si cotate
Documentele de proprietate si cadastru

Localizare proprietate subiect:

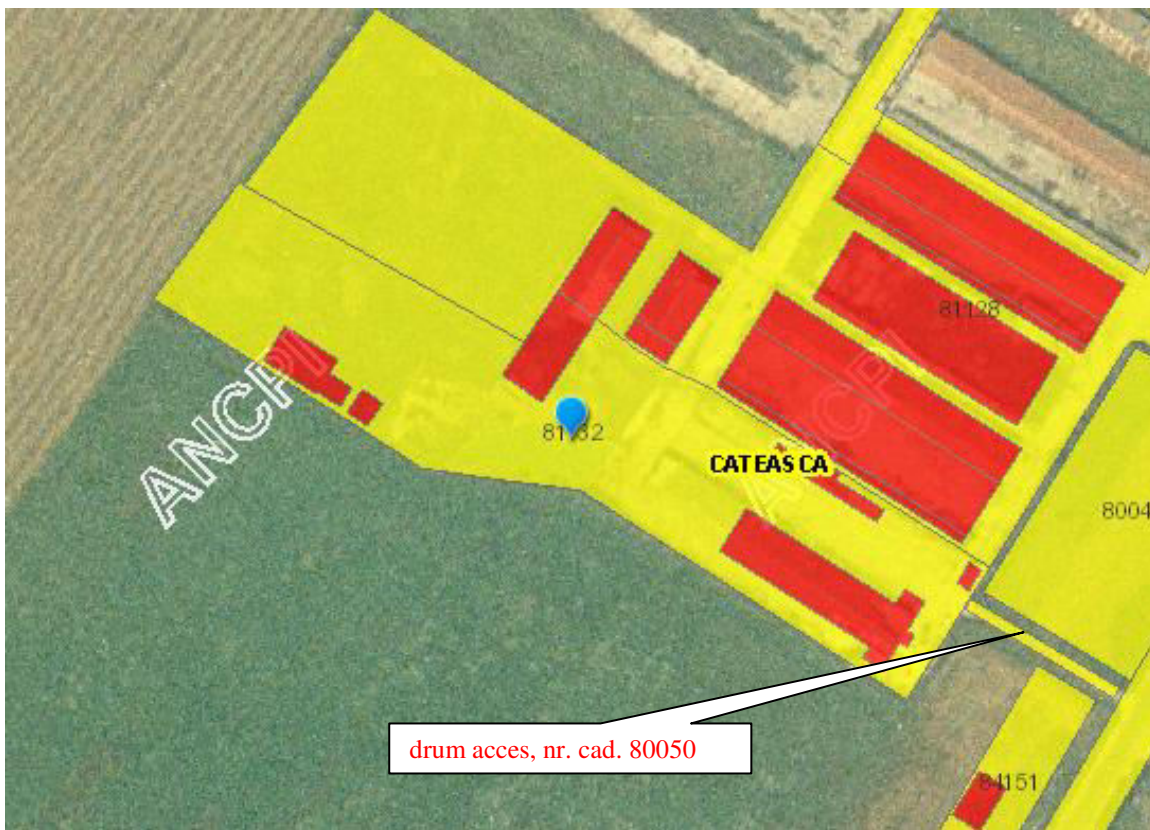
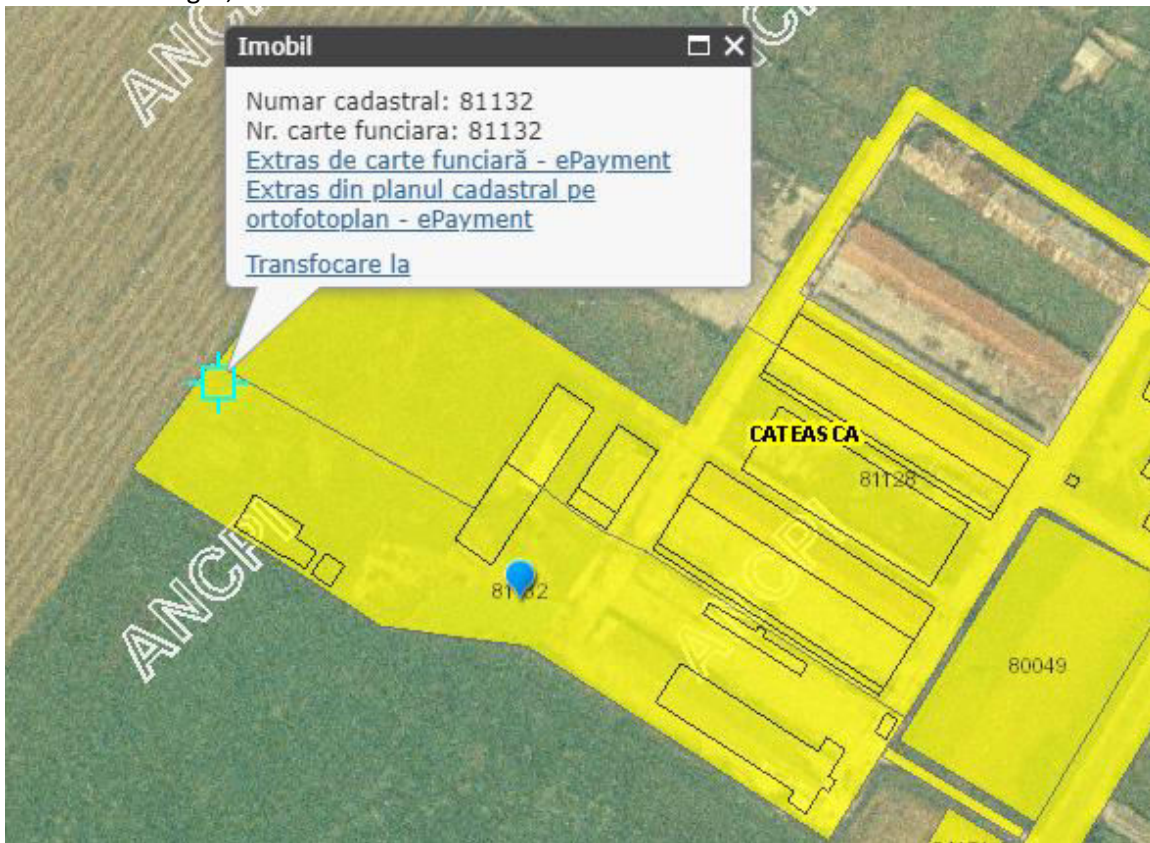
Imagine din satelit, cu evidentiere amplasament subiect, in cadrul comunei si fata de A1 (E87)

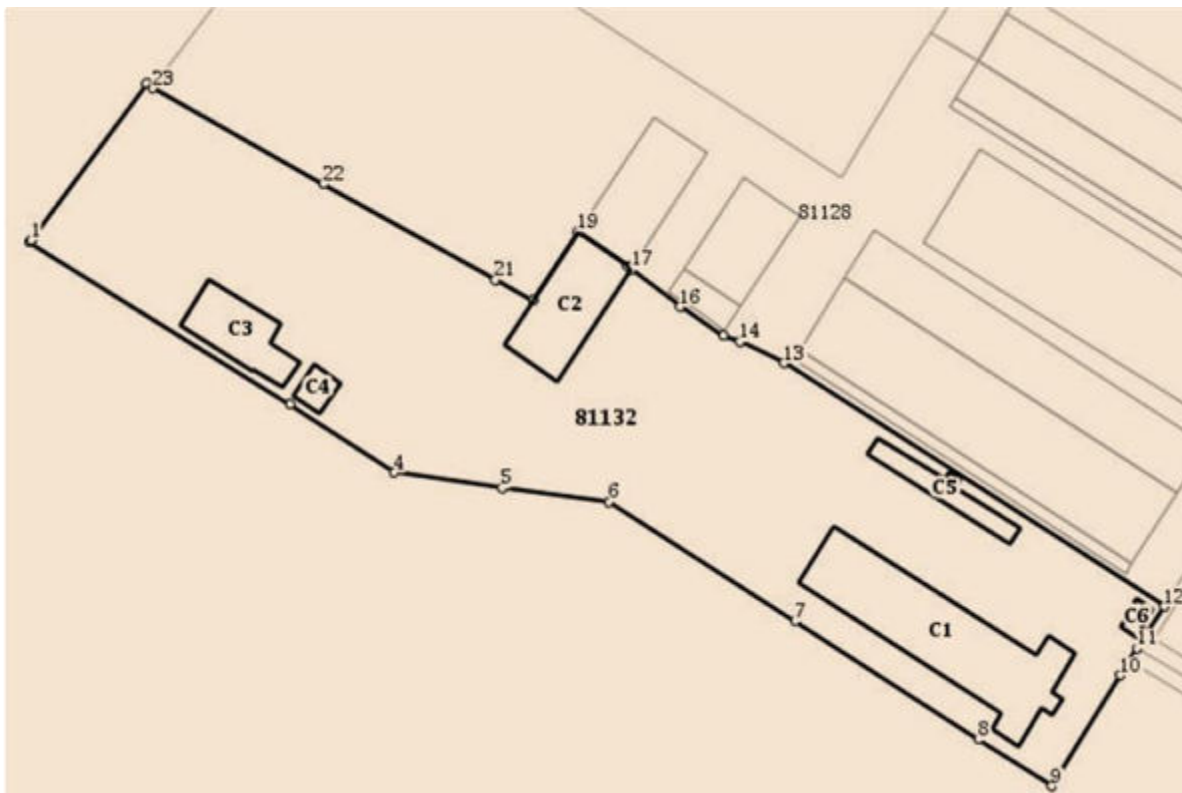


Imagine de detaliu a amplasamentului subiect si evidentierea vecinatatilor

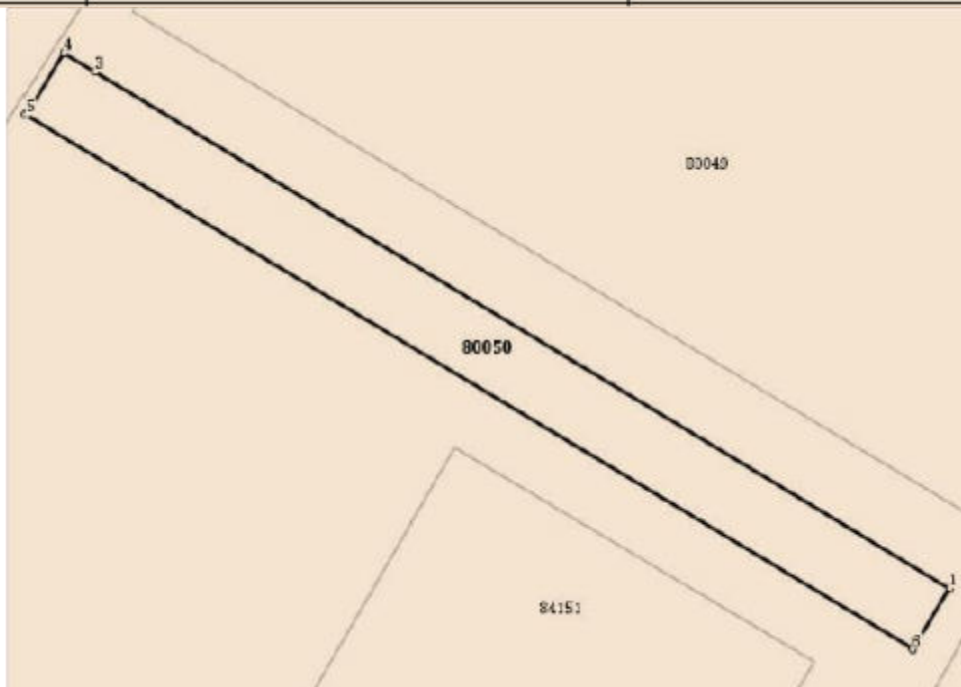


Harta ANCP I Arges, cu evidentiarea numarului cadastral al subiectului si cele ale vecinatatilor





81132-C1	Loc. Cateasca, Jud. Arges	S. construita la sol:682 mp;
81132-C2	Loc. Cateasca, Jud. Arges	S. construita la sol:299 mp;
81132-C3	Loc. Cateasca, Jud. Arges	S. construita la sol:194 mp;
81132-C4	Loc. Cateasca, Jud. Arges	S. construita la sol:42 mp;
81132-C6	Loc. Cateasca, Jud. Arges	S. construita la sol:21 mp;



Anexe de calcul

Denumire constructie:		C1 - Hala productie agro-zootehnica							Anul curent:		2020		
Adresa proprietate:									Data PIF:		1980		
Suprafata construita		Sc (mp) =			682.00					TVA =	19%		
Suprafata desfasurata		Sd (mp) =			988.90	pe 45% din suprafata are etaj p+1					4.8425		lei/eur
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Subansamblu	Durata de viata D _v	Suprafata construita	Cost catalog	Indici actualizare	Coef. Corectie		Total cost catalog corectat F=AxBxKxDxE	Rest de executat		Cost total	
				A [mp]	B [lei/mp]	K -	D 1.006	E 1.036		G [%]	H=FxG [lei]	H=F-H [lei]	
1	STRUCTURA	7STRGNBOV	s	90	988.90	626.6	1.3987	1.006	1.036	903,286 lei	50%	451,643 lei	451,643 lei
2	FINISAJ HALA	FINGNBOV	f	30	682.00	87.0	1.5840	1.006	1.036	97,953 lei	90%	88,157 lei	9,795 lei
3	FINISAJ BIROURI asimilat	FINCLVEST	f	30	306.90	740.9	1.6340	1.006	1.036	387,228 lei	100%	387,228 lei	- lei
4	INVELITOARE asim	AZBAPV	a	60	750.20	182.8	1.5884	1.006	1.036	227,024 lei	100%	227,024 lei	- lei
5	PARDOSEALA	PGBGNBOV	f	30	682.00	357.0	1.3131	1.006	1.036	333,202 lei	100%	333,202 lei	- lei
6	INSTALATIE ELECTRICA	ELGNBOV	i	30	988.90	24.7	1.6284	1.006	1.036	41,454 lei	95%	39,381 lei	2,073 lei
7	INSTALATIE SANITARA	SAGNBOV	i	30	682.00	13.5	2.1101	1.006	1.036	20,248 lei	90%	18,223 lei	2,025 lei
TOTAL COST (CIB) cu TVA		[lei]	[Constructie finalizata]							2,010,394 lei			
REST DE EXECUTAT cu TVA		[lei]	[Necesari pt. finalizarea constructiei]									1,544,858 lei	
TOTAL COST (CIB) cu TVA		[lei]	[Pentru stadiul actual]										465,536 lei
TOTAL COST (CIB) cu TVA		[€]	[Pentru stadiul actual]										96,135 €
TOTAL COST (CIB) fara TVA		[€]	[Pentru stadiul actual]										80,786 €
TOTAL COST (CIB) fara TVA		[€ /mp]	[Pentru stadiul actual]										82 €
						fara TVA							
COST DE INLOCUIRE BRUT (CIB)						348,871 €	COST DE INLOCUIRE NET (CIN= CIB - D _{TOTALA})						
REST DE EXECUTAT (procentual/unitar/valoric)			271 €/mp		332%	268,085 €					Unitar	Total EUR	Total LEI
COST DE INLOCUIRE BRUT (CIB) - la stadiul actual						80,786 €	C1 - Hala productie agro-zootehnica			44 €	44,000 €	213,000 lei	
DEPRECIERIERE TOTALA (D _{TOTALA} = D _{FIZ} +D _{FUNCT} +D _{EXT})					46%	37,162 €							
Rezultat grila calcul pt depr fizica:					46%	37,162 €							
Rezultat grila calcul pt depr functionala:						0 €							
			recuperabila		0.00%	0 €	VALOAREA CLADIRII ANALIZATE:					213,000 lei	
			nerecuperabila		0.00%	0 €						echivalentul a	
Deprecierea externa					0%	0 €						44,000 €	

Conform starii reale a cladirii si calculul varstei cronologice ponderate, avand in vedere interventiile declarate de contribuabil asupra cladirii supuse evaluarii, cuantumul lorsi anului in care au fost efectuate, avem:					
	componenta	cost nou la data eval(eur)	anul pif cladire / anul pif modernizare	ani	contributia componentei in varsta efectiva
	cladirea subiect	120,182	1,980	40	40.00
	moderniz(dupa cumparare): a fost anulata din daunele suferite de cladire ca urmare incendiu				
	TOTAL	120,182			
		Varsta cronologica	40		Varsta cronologica ponderata(ani) =
			(ani)		40.00
					d= 54%
					0.4600

METODA COSTURILOR SEGR		Catalog IROVAL, autor C. Schiopu											
Denumire constructie:		Sopron							Anul curent:		2020		
Adresa proprietate:									Data PIF:		1980		
Suprafata construita		Sc (mp) =		299.00						TVA =	19%		
Suprafata desfasurata		Sd (mp) =		299.00							4.8425 lei/eur		
Nr. Crt	Denumire / Simbol	Subsamblu	Durata de viata	Suprafata construita	Cost catalog	Indici actualizare	Coef. Corectie		Total cost catalog corectat	Rest de executat		Cost total (la stadiul	
				A	B	K	Transp.	Manop.		D	E	F=AxBxKxDxE	G
			D _v	[mp]	[lei/mp]	-				[lei]	[%]	[lei]	[lei]
1	SOPRON asimilat	SMIAZFM	s	299.00	410.2	1.4276	1.006	1.036	182,487 lei	0%	- lei	182,487 lei	
TOTAL COST (CIB) cu TVA		[lei]	[Constructie finalizata]						182,487 lei				
REST DE EXECUTAT cu TVA		[lei]	[Necesar pt. finalizarea constructiei]								0 lei		
TOTAL COST (CIB) cu TVA		[lei]	[Pentru stadiul actual]									182,487 lei	
TOTAL COST (CIB) cu TVA		[€]	[Pentru stadiul actual]									37,684 €	
TOTAL COST (CIB) fara TVA		[€]	[Pentru stadiul actual]									31,668 €	
TOTAL COST (CIB) fara TVA		[€ /mp]	[Pentru stadiul actual]									106 €	
					fara TVA								
COST DE INLOCUIRE BRUT (CIB)					31,668 €	COST DE INLOCUIRE NET (CIN= CIB - D _{TOTALA})							
REST DE EXECUTAT (procentual/unitar/valoric)			0 €/mp	0%	0 €					Unitar	Total EUR	Total LEI	
COST DE INLOCUIRE BRUT (CIB) - la stadiul actual					31,668 €	Sopron				67 €	20,000 €	97,000 lei	
DEPRECIERIERE TOTALA (D _{TOTALA} = D _{FIZ} +D _{FUNCT} +D _{EXT})				38%	12,034 €								
Rezultat grila calcul pt depr fizica:				38%	12,034 €								
Rezultat grila calcul pt depr functionala:					0 €								
		recuperabila		0.00%	0 €	VALOAREA DE IMPOZITARE A CLADIRII ANALIZAT					97,000 lei		
		nerecuperabila		0.00%	0 €						echivalentul a		
Deprecierea externa				0%	0 €						20,000 €		

Conform starii reale a cladirii si calculul varstei cronologice ponderate, avand in vedere interventiile declarate de contribuabil asupra cladirii supuse evaluarii, cuantumul lorsi anului in care au fost efectuate, avem:					
	componenta	cost nou la data eval(eur)	anul pif cladire / anul pif modernizare	ani	contributia componentei in varsta efectiva
	cladirea subiect	31,668	1,980	40	40.00
	moderniz(din declaratia client, anexa la contract)			2,020	-
	TOTAL	31,668			
			Varsta cronologica	40	Varsta cronologica ponderata(ani) =
			(ani)		40.00
					0.4400

METODA COSTURILOR SEGR		Catalog IROVAL, autor C. Schiopu											
Denumire constructie:		Anexa gospodareasca C3							Anul curent:		2020		
Adresa proprietate:									Data PIF:		1980		
Suprafata construita		Sc (mp) =		194.00				TVA =		19%			
Suprafata desfasurata		Sd (mp) =		194.00						4.8425 lei/eur			
Nr. Crt	Denumire / Simbol	Subansamblu	Durata de viata Dv	Suprafata construita		Cost catalog	Indici actualizare	Coef. Corectie		Total cost catalog corectat	Rest de executat		Cost total (la stadiul
				A	B			Transp.	Manop.		F=AxBxKxDxE	G	
				[mp]	[lei/mp]	-	D	E	[lei]	[%]	[lei]	[lei]	
1	MAGAZIE din BCA	GARAJBCA	s	194.00	316.3	1.4246	1.006	1.036	91,107 lei	0%	- lei	91,107 lei	
2	INVELITOARE	INVAZBO	a	213.40	37.8	1.4610	1.006	1.036	12,283 lei	0%	- lei	12,283 lei	
3	INST. ELECTRICA asimilat	ELMAGC	i	194.00	15.2	1.3974	1.006	1.036	4,295 lei	20%	859 lei	3,436 lei	
4	FINISAJ asimilat	FINMAGC	i	194.00	180.6	1.7553	1.006	1.036	64,096 lei	40%	25,638 lei	38,457 lei	
TOTAL COST (CIB) cu TVA		[lei]	[Constructie finalizata]							171,780 lei			
REST DE EXECUTAT cu TVA		[lei]	[Necesar pt. finalizarea constructiei]								26,497 lei		
TOTAL COST (CIB) cu TVA		[lei]	[Pentru stadiul actual]										145,283 lei
TOTAL COST (CIB) cu TVA		[€]	[Pentru stadiul actual]										30,002 €
TOTAL COST (CIB) fara TVA		[€]	[Pentru stadiul actual]										25,211 €
TOTAL COST (CIB) fara TVA		[€ /mp]	[Pentru stadiul actual]										130 €
						fara TVA							
COST DE INLOCUIRE BRUT (CIB)				29,810 €		COST DE INLOCUIRE NET (CIN= CIB - D _{TOTALA})							
REST DE EXECUTAT (procentual/unitar/valoric)		24 €/mp	18%	4,598 €				Unitar	Total EUR	Total LEI			
COST DE INLOCUIRE BRUT (CIB) - la stadiul actual				25,211 €		Anexa gospodareasca C3		57 €	11,000 €	53,000 lei			
DEPRECIERIERE TOTALA (D _{TOTALA} = D _{FIZ} +D _{FUNCT} +D _{EXT})			56%	14,118 €									
Rezultat grila calcul pt depr fizica:			56%	14,118 €									
Rezultat grila calcul pt depr functionala:				0 €									
		recuperabila	0.00%	0 €		VALOAREA DE IMPOZITARE A CLADIRII ANALIZATE				53,000 lei			
		nerecuperabila	0.00%	0 €						echivalentul a			
Deprecierea externa			0%	0 €						11,000 €			

METODA COSTURILOR SEGR		Catalog IROVAL, autor C. Schiopu											
Denumire constructie:		C4							Anul curent:		2020		
Adresa proprietate:									Data PIF:		1980		
Suprafata construita		Sc (mp) =		42.00				TVA =		19%			
Suprafata desfasurata		Sd (mp) =		42.00						4.8425 lei/eur			
Nr. Crt	Denumire / Simbol	Subansamblu	Durata de viata	Suprafata construita	Cost catalog	Indici actualizare	Coef. Corectie		Total cost catalog corectat	Rest de executat		Cost total (la stadiul	
				A	B	K	D	E		F=AxBxKxDxE	G	H=FxG	H=F-H
			D _v	[mp]	[lei/mp]	-	1.006	1.036	[lei]	[%]	[lei]	[lei]	
1	STRUCTURA asimilata	GARAJZID	s	42.00	479.2	1.4641	1.006	1.036	30,711 lei	0%	- lei	30,711 lei	
2	INVELITOARE	ITZNPLAN	a	46.20	45.3	1.3716	1.006	1.036	2,992 lei	20%	598 lei	2,393 lei	
3	FINISAJ asimilat	B1S	f	42.00	54.9	1.7272	1.006	1.036	4,151 lei	80%	3,321 lei	830 lei	
4	INSTALATIE ELECTRICA	EILFT	i	42.00	40.0	1.6601	1.006	1.036	2,907 lei	50%	1,453 lei	1,453 lei	
TOTAL COST (CIB) cu TVA		[lei]	[Constructie finalizata]							40,760 lei			
REST DE EXECUTAT cu TVA		[lei]	[Necesari pt. finalizarea constructiei]							5,372 lei			
TOTAL COST (CIB) cu TVA		[lei]	[Pentru stadiul actual]							35,388 lei			
TOTAL COST (CIB) cu TVA		[€]	[Pentru stadiul actual]							7,308 €			
TOTAL COST (CIB) fara TVA		[€]	[Pentru stadiul actual]							6,141 €			
TOTAL COST (CIB) fara TVA		[€ /mp]	[Pentru stadiul actual]							146 €			
						fara TVA							
COST DE INLOCUIRE BRUT (CIB)						7,073 €		COST DE INLOCUIRE NET (CIN= CIB - D _{TOTALA})					
REST DE EXECUTAT (procentual/unitar/valoric)			22 €/mp	15%	932 €				Unitar	Total EUR	Total LEI		
COST DE INLOCUIRE BRUT (CIB) - la stadiul actual						6,141 €		C4	143 €	6,000 €	29,000 lei		
DEPRECIERIERE TOTALA (D _{TOTALA} = D _{FIZ} +D _{FUNCT} +D _{EXT})			0%			0 €							
Rezultat grila calcul pt depr fizica:			56%			0 €							
Rezultat grila calcul pt depr functionala:						0 €							
		recuperabila	0.00%			0 €		VALOAREA DE IMPOZITARE A CLADIRII ANALIZAT			29,000 lei		
		nerecuperabila	0.00%			0 €					echivalentul a		
Deprecierea externa			0%			0 €					6,000 €		

Denumire constructie:		Cabina poarta C6							Anul curent:		2020			
Adresa proprietate:									Data PIF:		1980			
Suprafata construita		Sc (mp) =		21.00					TVA =	19%				
Suprafata desfasurata		Sd (mp) =		21.00						4.8425	lei/eur			
Nr. Crt	Denumire / Simbol		Subansamblu	Durata de viata	Suprafata construita	Cost catalog	Indici actualizare	Coef. Corectie		Total cost catalog corectat	Rest de executat		Cost total (la stadiul	
								Transp.	Manop.		F=AxBxKxDxE	G		H=FxG
								D _v	A		B	K	D	E
				[mp]	[lei/mp]	-	1.006	1.036					[lei]	
1	INFRASTRUCTURA	FC VI	s		21.00	395.2	1.0993	1.006	1.036	9,508 lei	0%	- lei	9,508 lei	
2	STRUCTURA	7ZIDCAR24PFS	s		21.00	656.9	1.3610	1.006	1.036	19,567 lei	0%	- lei	19,567 lei	
3	INVELITOARE	INVTZ	a		23.10	226.4	1.8299	1.006	1.036	9,974 lei	0%	- lei	9,974 lei	
4	FINISAJE	FOBFS	f		21.00	918.1	1.5975	1.006	1.036	32,100 lei	0%	- lei	32,100 lei	
5	INSTALATE ELECTRICA	ELINGR	i		21.00	82.4	1.6529	1.006	1.036	2,981 lei	0%	- lei	2,981 lei	
6	INCALZIRE SOBA TERAC	INCCV	i		1.00	107.7	1.0094	1.006	1.036	113 lei	0%	- lei	113 lei	
TOTAL COST (CIB) cu TVA		[lei]	[Constructie finalizata]							74,244 lei				
REST DE EXECUTAT cu TVA		[lei]	[Necesar pt. finalizarea constructiei]									0 lei		
TOTAL COST (CIB) cu TVA		[lei]	[Pentru stadiul actual]										74,244 lei	
TOTAL COST (CIB) cu TVA		[€]	[Pentru stadiul actual]										15,332 €	
TOTAL COST (CIB) fara TVA		[€]	[Pentru stadiul actual]										12,884 €	
TOTAL COST (CIB) fara TVA		[€ /mp]	[Pentru stadiul actual]										614 €	
						fara TVA								
COST DE INLOCUIRE BRUT (CIB)						12,884 €	COST DE INLOCUIRE NET (CIN= CIB - D _{TOTALA})							
REST DE EXECUTAT (procentual/unitar/valoric)			0 €/mp	0%	0 €					Unitar	Total EUR	Total LEI		
COST DE INLOCUIRE BRUT (CIB) - la stadiul actual						12,884 €	Cabina poarta C6			476 €	10,000 €	48,000 lei		
DEPRECIERIERE TOTALA (D _{TOTALA} = D _{FIZ} +D _{FUNCT} +D _{EXT})						24%	3,092 €							
Rezultat grila calcul pt depr fizica:						24%	3,092 €							
Rezultat grila calcul pt depr functionala:						0 €								
		recuperabila		0.00%	0 €	VALOAREA DE IMPOZITARE A CLADIRII ANALIZATE						48,000 lei		
		nerecuperabila		0.00%	0 €							echivalentul a		
Deprecierea externa				0%	0 €							10,000 €		

DETERMINAREA LUCRARILOR DE EFECTUAT PENTRU REABILITARE CLADIRE AVARIATA DE INCENDIU:

Nr. Crt	Denumire / Simbol		Subsamblu	Durata de viata	Suprafață construita	Cost catalog	Indici actualizare	Coef. Corecție		Total cost catalog corectat	Rest de executat		Cost total (la stadiul
					A	B		K	Transp.		Manop.	F=AxBxKxDxE	G
					D _v	[mp]	[lei/mp]	-	1.006	1.036	[lei]	[%]	[lei]
1	STRUCTURA	7STRGNBOV	s	90	988.90	626.6	1.3987	1.006	1.036	903,286 lei	50%	451,643 lei	451,643 lei
2	FINISAJ HALA	FINGNBOV	f	30	682.00	87.0	1.5840	1.006	1.036	97,953 lei	90%	88,157 lei	9,795 lei
3	FINISAJ BIROURI asimila	FINCLVEST	f	30	306.90	740.9	1.6340	1.006	1.036	387,228 lei	100%	387,228 lei	- lei
4	INVELITOARE asim	AZBAPV	a	60	750.20	182.8	1.5884	1.006	1.036	227,024 lei	100%	227,024 lei	- lei
5	PARDOSEALA	PGBGNBOV	f	30	682.00	357.0	1.3131	1.006	1.036	333,202 lei	100%	333,202 lei	- lei
6	INSTALATIE ELECTRICA	ELGNBOV	i	30	988.90	24.7	1.6284	1.006	1.036	41,454 lei	95%	39,381 lei	2,073 lei
7	INSTALATIE SANITARA	SAGNBOV	i	30	682.00	13.5	2.1101	1.006	1.036	20,248 lei	90%	18,223 lei	2,025 lei
TOTAL COST (CIB) cu TVA		[lei]	[Constructie finalizata]							2,010,394 lei			
REST DE EXECUTAT cu TVA		[lei]	[Necesari pt. finalizarea constructiei]									1,544,858 lei	

TOTAL COST (CIB) cu TVA		[lei]	[Pentru stadiul actual]			
TOTAL COST (CIB) cu TVA		[€]	[Pentru stadiul actual]			
TOTAL COST (CIB) fara TVA		[€]	[Pentru stadiul actual]			
TOTAL COST (CIB) fara TVA		[€/mp]	[Pentru stadiul actual]			
						fara TVA
COST DE INLOCUIRE BRUT (CIB)						348,871 €
REST DE EXECUTAT (procentual/unitar/valoric)				271 €/mp	332%	268,085 €

Determinarea valorii terenului						
ELEMENTE DE COMPARATIE		TERENURI COMPARABILE				
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	1	2	3	4	5	6
	Suprafata (mp)	8,324	4,500	31,015	5,100	9,622
Avand in vedere aspectele caracteristice tranzactiei in sine, se vor opera urmatoarele ajustari cantitative:						
1	Pret unitar extras din informatiile de oferta/vanzare (Euro/mp)		2.00	3.2	4.50	4.50
	Tip preț		oferta	oferta	oferta	oferta
	Cuquantum ajustare %	-10%	-10%	-10%	-15%	-15%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-0.20	-0.32	-0.68	-0.68
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		1.80	2.87	3.8	3.83
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		1.80	2.87	3.83	3.83
3	Restrictii utilizare / reglementare urbanistică	intravilan, Cc	extravilan	intravilan	extravilan	extravilan
	Cuquantum ajustare %		10%	0%	10%	10%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.18	0.00	0.38	0.38

	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		1.98	2.87	4.21	4.21
4	Condiții de finanțare presupuse la data achizitiei	cash	cash	cash	cash	cash
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		1.98	2.87	4.21	4.21
5	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		1.98	2.87	4.21	4.21
6	Conditii ale pietei	la data apropiata de data evaluarii	la data apropiata de data evaluarii	la data apropiata de data evaluarii	la data apropiata de data evaluarii	la data apropiata de data evaluarii
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		1.98	2.87	4.21	4.21
Avand in vedere elemente specifice proprietatii analizate, se vor opera urmatoarele ajustari cantitative:						
7	Localizare	Cateasca	Cateasca, pod	Cateasca	Cateasca, A1 km 90	Cateasca, A1 km 90
	Comparativ cu subiectul		locatie inferioara	locatie inferioara	locatie mai buna	locatie mai buna
	Cuquantum ajustare %		10%	5%	-10%	-10%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.20	0.14	-0.42	-0.42
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		2.18	3.02	3.79	3.79
Ajustarea comparabilelor in functie de caracteristici fizice efective ale ale bunului subiect:						
8	Suprafata (mp)	8,324	4,500	31,015	5,100	9,622
	Valoarea ajustare %		-5%	15%	-5%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		-0.11	0.45	-0.19	0.00
9	Destinatia (utilizarea terenului)	agrozootehnic	agrozootehnic	agrozootehnic, industrial	agrozootehnic, industrial	agrozootehnic, industrial
	Cuquantum ajustare %		0%	-10%	-10%	-10%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	-0.30	-0.38	-0.38
10	Acces	asfaltat	de pamant	de pamant	asfaltat	asfaltat
	Cuquantum ajustare %		10%	10%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.22	0.30	0.00	0.00
11	Topografie	drept	drept	drept	drept	drept
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%

	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
12	Utilitati	en/apa/canal /gaz	nu	en	en	en
	Cuquantum ajustare %		10%	5%	5%	5%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.22	0.15	0.19	0.19
13	Deschidere (front stradal)	>30 ml	ml	46 ml	31 ml	7 ml
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	Total ajustare caracteristici fizice %		15%	20%	-10%	-5%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		0.33	0.60	-0.38	-0.19
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		2.50	3.62	3.41	3.60
15	Chelt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	da
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	-5%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	-0.18
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		2.50	3.62	3.41	3.42
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0.9	1.4	1.6	1.6
	Ajustare totala procent. absoluta (%)		51%	47%	41%	41%
	Numar de ajustari		5	5	5	5
	Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		A			
	VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) - rotund		€ ³	/ mp	#REF!	lei/euro
	VALOARE DE PIATA A TERENULUI :		€ 25,000	, echivalent cu	#REF!	

justificare ajustari :

Ajustare pentru tipul comparabilei - oferta / tranzactie

Pentru estimarea valorii de piata au fost utilizate oferte de vanzare. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -10%, intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii, s-a constatat ca acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis

Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari.

Restricții de utilizare / reglementare urbanistică

Nu sunt restrictii de utilizare iar reglementarile urbanistice sunt similare.

Conditii de finantare

Intrucat conditiile de finantare sunt identice, nu sunt necesare ajustari.

Conditii de vanzare

Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate ajustari.

Conditii ale pietei

In aplicarea metodei comparatiilor pt evaluarea terenului s-au utilizat oferte recente - nu sunt necesare ajustari.

Ajustare pentru localizare

Pozitia comparabilelor in cadrul localitatii, este:

A: Cateasca, pod	B: Cateasca	C: Cateasca, A1 km 90	D: Cateasca, A1 km 90	
Locatie comparabile vs. locatie subiect:	A: mai slaba	B: mai slaba	C: mai buna	D: mai buna
Ajustarile aplicate pentru localizare:	pt A: 10%	pt. B: 5%	pt. C: -10%	si pt. D: -10%

Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata realizata pentru zona in care sunt amplasate proprietatile comparabile si cea subiect, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un imobil ce are o amplasare diferita de cea a terenului subiect.

Ajustari pentru suprafata

Comparabila A, cu suprafata mai mica, a fost ajustata cu -5%

Comparabila B, cu suprafata mai mare, este ajustata cu 15%

Comparabila C, fiind mai mica, o ajustam cu -5%

Comparabila D, nu necesita ajustari.

Valoarea ajustarilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect.

Ajustari pentru destinatia (utilizarea) terenului

Destinatia terenului A (agrozotehnica) fiind similara cu cea a proprietatii subiect, nu se impun ajustari.

Destinatia terenului B (agrozotehnic, industriala) este diferita de cea a proprietatii subiect. Din acest motiv este necesara aplicarea unei ajustari de -10%

Destinatia terenului C (agrozotehnic, industriala) este diferita de cea a proprietatii subiect. Din acest motiv este necesara aplicarea unei ajustari de -10%

Destinatia terenului D (agrozotehnic, industriala) este diferita de cea a proprietatii subiect. Din acest motiv este necesara aplicarea unei ajustari de -10%

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeasi CMBU aflate in aceeasi zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.

Ajustari pentru acces

Accesul catre comparabila A (de pamant) este diferit de cel al proprietatii subiect (asfaltat). Se aplica o ajustare de : 10%.

Accesul catre comparabila B (de pamant) este diferit de cel al proprietatii subiect (asfaltat). Se aplica o ajustare de : 10%.

Accesul catre comparabila C (asfaltat) este similar cu cel al proprietatii subiect (asfaltat). Nu se aplica ajustari.

Accesul catre comparabila D (asfaltat) este similar cu cel al proprietatii subiect (asfaltat). Nu se aplica ajustari.

Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta dintre diversele tipuri de finisare a suprafetei drumurilor.

Ajustari pentru topografie

Amplasamentul comparabilei A este - drept - similar cu cel al proprietatii subiect (drept). Nu se aplica ajustari.

Amplasamentul comparabilei B este - drept - similar cu cel al proprietatii subiect (drept). Nu se aplica ajustari.

Amplasamentul comparabilei C este - drept - similar cu cel al proprietatii subiect (drept). Nu se aplica ajustari.

Amplasamentul comparabilei D este - drept - similar cu cel al proprietatii subiect (drept). Nu se aplica ajustari.

Valoarea ajustarilor este stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii, dat de diferenta dintre topografia comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

Ajustari pentru utilitati

Comparativ cu proprietatea subiect, comparabila A, dispune de mai putine utilitati, motiv pt care a fost necesara aplicarea unei ajustari de 10%.

Comparativ cu proprietatea subiect, comparabila B, dispune de mai putine utilitati, motiv pt care a fost necesara aplicarea unei ajustari de 5%.

Comparativ cu proprietatea subiect, comparabila C, dispune de mai putine utilitati, motiv pt care a fost necesara aplicarea unei ajustari de 5%.

Comparativ cu proprietatea subiect, comparabila D, dispune de mai putine utilitati, motiv pt care a fost necesara aplicarea unei ajustari de 5%.

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de o echipare utilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

Ajustari pentru deschidere (front stradal)

Pentru comparabila A, deoarece are deschiderea similara cu cea a proprietatii subiect, nu se aplica ajustari.

Pentru comparabila B, deoarece are deschiderea similara cu cea a terenului studiat, nu sunt necesare ajustari.

Pentru comparabila C, deoarece are deschiderea similara cu cea a proprietatii subiect, nu se aplica ajustari.

Pentru comparabila D, deoarece are deschiderea similara cu cea a terenului studiat, nu sunt necesare ajustari.

Ajustarile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un front stradal diferit fata de cel al proprietatii subiect.

Ajustari pentru cheltuieli de aducere la stadiul de teren constructibil

Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila D beneficiaza de amenajari mai ample decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de -5%.

Ajustarilor tine cont de cat recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pt un imobil cu amenajari diferite de cele ale prop. subiect.

Fotografii ale proprietatii







Date despre vânzari si cotatii

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vanzare-teren-extravilan/4gi31he72ehi7hdi177ehig9iig1hh55.html>

Vanzare teren extravilan
 Arges, Cateasca 📍 [Vezi pe harta](#)

2 EUR
 Valabil din 03.05.2020 18:17:36

0731932995


Mesaj

Descriere
 Vand 4500 mp teren extravilan zona pod cateasca, la 1km de autosteada bucuresti - pitesti, la 20 minute de pitesti pretabil orice cultura, sere, solarii depozitare stupi albine. Detin cadastru si intabulare. Pret 2 euro mp.

<https://wizmo.ro/ro/imobiliare/cateasca/teren-de-vanzare-99000EUR/D4YNVM>

• Teren de vânzare, 31015 mp, Căteasca (D4YNVM)

€ 99.000 📈 Preț vechi: € 110.000 31015m² suprafața terenului



Contactează-ne!
 Wings Real Estate
 Utilizator Wizmo
 12 proprietăți
 ⭐ Nici un review
 Adaugă un review

la legătura cu Wings Re
 📞 732.943.228

Trimite un mesaj

Prenume

Numele de familie

E-mail*

Grăbit? Lasă-ne număr

Salut! Am descoperit o
 Wizmo și sunt interesat

Căteasca, Arges




SUPER OCAZIE! Teren intravilan in suprafata de 31.015 mp, cu PUZ aprobat, pentru PARC INDUSTRIAL, pentru construire 4 HALE cu suprafata totala de 10.850 mp. Terenul are vizibilitate de la Autostrada A1, in comuna Cateasca. Este o ocazie, nu gasiti teren cu PUZ aprobat la acest pret! Deschidere la sud 46 m, deschidere la nord 33,54 m. **LOCATI!** <https://goo.gl/maps/DTqBno35aN19Yfr8> - **DESCHIDERE LA**

[Vezi detalii](#)

<https://www.storia.ro/oferta/vand-inchiriez-teren-extravilan-autostrada-bucuresti-pitesti-IDgnyY.html#0efb8713>

Vand/inchiriez teren extravilan Autostrada Bucuresti-Pitesti

Arges (Judet), Catesca

Petru Leonard
0743 307 707

Numele Tau *

E-mail *

Numarul tau de tel

Sunt interesat de aceasta oferta dori sa obtin mai multe informatii si efectua o vizita.

Administratia acestor date este Online Service S.R.L. (Bucuresti)

Vreau sa primesc oferta

[Trimite mesaj](#)

[Salveaza la Favorit](#)

Descriere anunt


Vand teren extravilan , situat pe Autostrada Bucuresti-Pitesti, mai exact Km 90 in comuna Catesca, judetul Arges.

- Lotul are o suprafata de 5100 Mp, avand o deschidere la Autostrada de 31 m si o Lungime de 164,5 m.
- Pretul este de 4.5€/mp, NEGOCIABIL!
- Pret - 22.950€

<https://www.storia.ro/oferta/vand-inchiriez-teren-extravilan-autostrada-bucuresti-pitesti-IDgnyY.html#0efb871386>

Vand/inchiriez teren extravilan Autostrada Bucuresti-Pitesti

Arges (Judet), Catesca



Petru Leonard
0743 307 707

Numele Tau *

E-mail *

Numarul tau de tel

Sunt interesat de aceasta oferta dori sa obtin mai multe informatii si efectua o vizita.

Administratia acestor date este Online Service S.R.L. (Bucuresti)

Vreau sa primesc oferta

[Trimite mesaj](#)

[Salveaza la Favorit](#)

- Lotul 1 masoara 5.976 MP
- Lotul 2 masoara 3.646 MP
- Suprafata totala 9.622 MP

Terenul are iesire in Autostrada, fiind ideal atat pentru agricultura cat si pentru constructii industriale.

Cele doua loturi sunt unul in prelungirea celuiilalt, insumate acestea au o Lungime de 1374 M si o deachidere la autostrada de 7 M.

- Pretul este de 4.5€/mp NEGOCIABIL!
- Pretul total este de 43299€

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-extravila-intravilan-km-95-a1-iesirea-spre-cateasca/0085d6ii63hh76dd2g9940ed0i4i49ie.html>

Vand teren extravila/intravilan km.95 a1 iesirea spre cateasca

Arges, Cateasca Vezi pe harta

200 000 EUR
Valabil din 30.05.2020 18:15:52

0752106858

Mesaj

Adauga fisier

Fisiere acceptate: jpg, jpeg, png, doc, pdf, oif, zip, rar, tar, btt, xls, docx, xlsx, odt, avi.

Suprafata terenului	36000,0 m ²	Destinatie	Comercial
Latime drum acces	10 m	Alte detalii pret	negociabil
Amenajare strazi	Asfaltate, De pamant	Utilitati generale	Apa, CATV, Curent, Gaz, Telefon
Alte caracteristici	Acces auto		

Descriere Imobiliare

suprafata 36.000mp
Deschidere: 101m
Toate utilitatile la 50m
3 iesiri spre autostrada
Pretabil parcare TIR , hale industriale etc

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Vezi toate anunturile

Urmareste

Documentele de proprietate si cadastru