



Ing. BUZILĂ OLIMPIU MARCEL-Evaluator autorizat legitimație nr. 17864 Tel. 0742100499
Email: olimpiubuzila@yahoo.com Web-www.smimobiliare.ro

RAPORT DE EVALUARE

***PENTRU STABILIREA VALORI DE PIATA A IMOBILULUI TEREN INTRAVILAN SITUAT IN CAPLENI
ZONA KUBA, JUD. SATU MARE***



***PROPRIETAR: UAT CAPLENI
SOLICITANT : UAT CAPLENI
DESTINATAR: UAT CAPLENI***



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 *Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea*
- 2.9 *Riscul evaluarii*
- 2.10. *Restricții de utilizare,difuzare sau publicitate*

CAP. 3. DESCRIREA PROPRIETATII

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

CAP.4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- 4.1 Analiza pietei imobiliare
- 4.2. Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat

CAP 5 APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

- 5.1 Abordarea prin piata

CAP.6 CONCLUZII

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

CAP 7 ANEXE



Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului teren intravilan situat in Capleni zona Kuba



CAPITOLUL I

SINTEZA EVALUARII

La solicitarea clientului Primaria Capleni am elaborat prezenta lucrare in scopul estimarii celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; prin urmare, tipul de valoare adecvat este "valoarea de piață", definită astfel de SEV 100 – Cadrul general. Prezenta evaluare, a fost elaborata in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor - editia 2022, 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 piață 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 nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Data evaluării este 04.04.2023; 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 4,9419 RON pentru 1 euro; data raportului este 05.04.2023. 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 valabila 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	Nr. cad.	Natura imobil	Nr. top./CF	Suprafata (mp)	Valoare de piata (lei)
1	3009	Curti constructii in intravilan	Lot1/CF227	5663	128663
2	3011	Curti constructii in intravilan	Lot3/CF229	2000	45440
3	3012	Curti constructii in intravilan	Lot4/CF230	2000	45440
4	3013	Curti constructii in intravilan	Lot5/CF231	2000	45440
5	3014	Curti constructii in intravilan	Lot6/CF232	2000	45440
6	3015	Curti constructii in intravilan	Lot7/CF233	2000	45440
7	3016	Curti constructii in intravilan	Lot8/CF234	3577	81269
8	3017	Curti constructii in intravilan	Lot9/CF235	1891	42964

Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului teren intravilan situat in Capleni zona Kuba





9	3018	Curti constructii in intravilan	Lot10/CF236	1891	42964
10	3019	Curti constructii in intravilan	Lot11/CF237	1891	42964
11	3022	Curti constructii in intravilan	Lot14/CF240	2215	50325
12	3023	Curti constructii in intravilan	Lot15/CF241	2215	50325
13	3024	Curti constructii in intravilan	Lot16/CF242	2215	50325
14	3025	Curti constructii in intravilan	Lot17/CF243	2215	50325
15	3026	Curti constructii in intravilan	Lot18/CF244	2215	50325
16	3027	Curti constructii in intravilan	Lot19/CF245	2215	50325
17	3028	Curti constructii in intravilan	Lot20/CF246	2215	50325
18	3029	Curti constructii in intravilan	Lot21/CF247	3038	69023
19	3030	Curti constructii in intravilan	Lot22/CF248	3015	68501
20	3031	Curti constructii in intravilan	Lot23/CF249	2000	45440
21	3032	Curti constructii in intravilan	Lot24/CF250	2000	45440
22	3033	Curti constructii in intravilan	Lot25/CF251	1300	29536
23	3037	Curti constructii in intravilan	Lot29/CF255	2209	50188
24	3038	Curti constructii in intravilan	Lot30/CF256	2000	45440
25	3039	Curti constructii in intravilan	Lot31/CF257	2000	45440
TOTAL VALOARE DE PIATA (lei)				57980	1317306

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, 04.04.2023, respectiv 4,9419 lei/euro

Data evaluarii este 04.04.2023 si este data la care este valabila valoarea de piata estimata in prezentul raport.

1.2 Certificarea evaluatorului.Semnatura

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

- nu sunt partinitori cu vreuna din partile implicate in evaluare,
- nu au 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;

Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului teren intravilan situat in Capleni zona Kuba






- am luat in considerare toate elementele importante care ar fi putut influenta valoarea proprietatii imobiliare evaluate, nu am tainuit alte elemnte 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 legitimație17864

CAPITOLUL II

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 2022, SEV 101 "Termeni de referinta a evaluarii" (IVS 101), stabileste scopul evaluarii, amploarea investigatiilor, procedurile care vor fi adoptate, ipotezele care se vor stabili si limitarile care se vor aplica. Conform IVS 101 Termenii de referință ai evaluării, tipul valorii trebuie să fie adecvat scopului. Orice tip al valorii trebuie însoțit de sursa definiției

Obiectul prezentului raport de evaluare il constituie imobilul de mai jos,evaluarea s-a facut in ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra proprietatilor imobiliare .

Nr ctr	Nr. cad.	Natura imobil	Nr. top./CF	Suprafata (mp)
1	3009	Curti constructii in intravilan	Lot1/CF227	5663
2	3011	Curti constructii in intravilan	Lot3/CF229	2000
3	3012	Curti constructii in intravilan	Lot4/CF230	2000
4	3013	Curti constructii in intravilan	Lot5/CF231	2000
5	3014	Curti constructii in intravilan	Lot6/CF232	2000
6	3015	Curti constructii in intravilan	Lot7/CF233	2000
7	3016	Curti constructii in intravilan	Lot8/CF234	3577
8	3017	Curti constructii in intravilan	Lot9/CF235	1891
9	3018	Curti constructii in intravilan	Lot10/CF236	1891
10	3019	Curti constructii in intravilan	Lot11/CF237	1891
11	3022	Curti constructii in intravilan	Lot14/CF240	2215

Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului teren intravilan situat in Capleni zona Kuba



12	3023	Curti constructii in intravilan	Lot15/CF241	2215
13	3024	Curti constructii in intravilan	Lot16/CF242	2215
14	3025	Curti constructii in intravilan	Lot17/CF243	2215
15	3026	Curti constructii in intravilan	Lot18/CF244	2215
16	3027	Curti constructii in intravilan	Lot19/CF245	2215
17	3028	Curti constructii in intravilan	Lot20/CF246	2215
18	3029	Curti constructii in intravilan	Lot21/CF247	3038
19	3030	Curti constructii in intravilan	Lot22/CF248	3015
20	3031	Curti constructii in intravilan	Lot23/CF249	2000
21	3032	Curti constructii in intravilan	Lot24/CF250	2000
22	3033	Curti constructii in intravilan	Lot25/CF251	1300
23	3037	Curti constructii in intravilan	Lot29/CF255	2209
24	3038	Curti constructii in intravilan	Lot30/CF256	2000
25	3039	Curti constructii in intravilan	Lot31/CF257	2000

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piata in vederea concesiunii ulterioare a terenurilor in conformitate cu Legea concesiunii asigurand recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente

Utilizarea raportului

Prezentul raport de evaluare va fi utilizat de clientul solicitant si destinatarul lucrarii numai in scopul solicitat respective pentru informare in vederea concesiunii.

2.2 Instructiunile evaluarii.Standarde folosite.

Valoarea rezultata este o concluzie impartiala, experta si rezonabila a unui profesionist , bazata pe analiza tuturor informatiilor relevante si cunoscute de catre acesta la momentul evaluarii si reprezinta perceptia evaluatorului referitoare la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva, incheiata in conditiile de vanzare specificate. Cu ocazia efectuării lucrării s-au aplicat Standardele de evaluare a bunurilor 2022:SEV100-Cadrul general, SEV 101-Termenii de referință ai evaluării ,SEV 102-Implementare, SEV 103-Raportare , SEV 230-Drepturi asupra proprietății imobiliare si SEV 630-Evaluarea bunurilor imobile.Datele prezentate, analiza, concluziile si opinia evaluatorului sunt limitate la ipotezele luate in considerare, a conditiilor specifice..Ele se bazeaza pe observatiile facute cu ocazia deplasarii in teren la inspectia proprietatii si informatiilor culese de pe piata imobiliara specifica a proprietatii , pe informatiile existente in documentele puse la dispozitie de catre client, si sunt corecte si adevarate in limita acestor informatii si a ipotezelor si conditiilor limitative exprimate la 2.5 Ipoteze speciale si conditii limitative.

Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului teren intravilan situat in Capleni zona Kuba





2.3.Drepturile de proprietate evaluate

In prezentul raport a fost evaluat **drepturile deplin de proprietate** asupra proprietatilor imobiliare

Nr ctr	Nr. cad.	Natura imobil	Nr. top./CF	Suprafata (mp)
1	3009	Curti constructii in intravilan	Lot1/CF227	5663
2	3011	Curti constructii in intravilan	Lot3/CF229	2000
3	3012	Curti constructii in intravilan	Lot4/CF230	2000
4	3013	Curti constructii in intravilan	Lot5/CF231	2000
5	3014	Curti constructii in intravilan	Lot6/CF232	2000
6	3015	Curti constructii in intravilan	Lot7/CF233	2000
7	3016	Curti constructii in intravilan	Lot8/CF234	3577
8	3017	Curti constructii in intravilan	Lot9/CF235	1891
9	3018	Curti constructii in intravilan	Lot10/CF236	1891
10	3019	Curti constructii in intravilan	Lot11/CF237	1891
11	3022	Curti constructii in intravilan	Lot14/CF240	2215
12	3023	Curti constructii in intravilan	Lot15/CF241	2215
13	3024	Curti constructii in intravilan	Lot16/CF242	2215
14	3025	Curti constructii in intravilan	Lot17/CF243	2215
15	3026	Curti constructii in intravilan	Lot18/CF244	2215
16	3027	Curti constructii in intravilan	Lot19/CF245	2215
17	3028	Curti constructii in intravilan	Lot20/CF246	2215
18	3029	Curti constructii in intravilan	Lot21/CF247	3038
19	3030	Curti constructii in intravilan	Lot22/CF248	3015
20	3031	Curti constructii in intravilan	Lot23/CF249	2000
21	3032	Curti constructii in intravilan	Lot24/CF250	2000
22	3033	Curti constructii in intravilan	Lot25/CF251	1300
23	3037	Curti constructii in intravilan	Lot29/CF255	2209
24	3038	Curti constructii in intravilan	Lot30/CF256	2000
25	3039	Curti constructii in intravilan	Lot31/CF257	2000

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 asumandu-si responsabilitatea in limita ipotezelor si conditiilor limitative exprimate la pct 2.5

Tipul de valoare adecvat scopului declarat este **valoarea de piata.**

Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului teren intravilan situat in Capleni zona Kuba





Valoarea de piață 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 nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat 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). Afirmatiile 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 competența 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 așa cum au fost ele indicate de reprezentant și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale.
- 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 informative care ar avea influenta asupra valorii.
- se presupune ca nu exista vicii ascunse ale proprietatii, terenului care ar putea avea ca efect o valoare diferita de cea evaluata pe baza aspectelor constatate de evaluator, si evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor asemenea vicii, prin urmare acestea nu pot fi evaluate;
- fotografiile proprietatii evaluate au fost atasate prezentului raport de evaluare in sectiunea Anexe cu scopul de a inlesni intelegerea prezentului raport de catre cititor;
- evaluatorul nu a efectuat studii geotehnice ale terenului .
- Documentele si informatiile referitoare la proprietatea evaluata sunt puse la dispozitia evaluatorului de catre client, care poarta intreaga responsabilitate referitoare la datele

Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului teren intravilan situat in Capleni zona Kuba





furnizate. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau eronate.

- se presupune ca proprietatea este în concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice locale;
- se presupune ca utilizarea terenului coincide cu granițele descrise în actele de proprietate și ca nu există nici o servitute;
- nu au fost observate de evaluator materiale periculoase sau toxice care să influențeze negativ valoarea proprietății, totuși evaluatorul nu are capacitatea să estimeze influența acestor materiale;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, juridice și legislative valabile la data evaluării; Opinia evaluatorului este valabilă în contextual economic de la data evaluării aprilie 2023, dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute la data evaluării.
- evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici, fizici și de altă natură care pot apărea ulterior și pot modifica valorile bunurilor față de opiniile și rezultatele prezentate în prezentul raport;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată în afara de cele la care s-a făcut referire în raport.

2.6. Data evaluării, data inspecției, data raportului

Data estimării valorii a proprietății imobiliare evaluate este 04.04.2023, data la care se consideră valabile concluziile prezentei lucrări. Evaluatorul, a făcut inspecția proprietății în 03.04.2023. Data întocmirii raportului de evaluare este 05.04.2023.

2.7. Moneda raportului

Valoarea proprietății evaluate a fost exprimată în lei la cursul de schimb al BNR de la data evaluării. 1 euro = 4,9419 lei/euro. Valoarea estimată este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb) nu se modifică semnificativ.

2.8 Sursele de informații utilizate

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

- Situația juridică a proprietății evaluate - proprietari, sarcini, conform CF, etc
- Documentele și informațiile referitoare la proprietatea evaluată puse la dispoziția evaluatorului de către client, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate.
- Observațiile făcute cu ocazia inspecției proprietății de către evaluator;
Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR.
- Baza de date a evaluatorului și date culese de evaluator din piața specifică;

Pentru stabilirea valorii de piață a imobilului teren intravilan situat în Capleni zona Kuba





- Baza de date a site-urilor de specialitate www.olx.ro ,mmimobiliare.ro,areaimobiliare.ro si date culese de evaluator din piata .
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate

2.9 Riscul evaluarii

Nu au fost semnalate riscuri

2.10 Restrictii de utilizare si difuzare

Raportul va fi folosit doar in scopul pentru care a fost solicitat si este interzisa copierea ori difuzarea in totalitate ori in parte a raportului.

CAPITOLUL III

DESCRIEREA PROPRIETATII

3.1. Identificarea proprietatii. Descrierea juridica

Proprietatea evaluata, apartine **UAT CAPLENI** ,suprafata terenului este de 57980 mp.Terenul este situat zonz Kuba in Capleni intre malul riului Crasna si fosta ferma Capleni,terenul este lotizat iar nr nr cadastral si CF pentru fiecare parcela este prezentat in tab de mai jos.Terenul la data inspectiei era un teren agricol intravilan cultivat.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin de proprietate . Nu se cunosc date privind existenta unor litigii.Proprietatea a fost evaluata in ipoteza in care este libera de sarcini.

Nr ctr	Nr. cad.	Natura imobil	Nr. top./CF	Suprafata (mp)
1	3009	Curti constructii in intravilan	Lot1/CF227	5663
2	3011	Curti constructii in intravilan	Lot3/CF229	2000
3	3012	Curti constructii in intravilan	Lot4/CF230	2000
4	3013	Curti constructii in intravilan	Lot5/CF231	2000
5	3014	Curti constructii in intravilan	Lot6/CF232	2000
6	3015	Curti constructii in intravilan	Lot7/CF233	2000
7	3016	Curti constructii in intravilan	Lot8/CF234	3577
8	3017	Curti constructii in intravilan	Lot9/CF235	1891
9	3018	Curti constructii in intravilan	Lot10/CF236	1891
10	3019	Curti constructii in intravilan	Lot11/CF237	1891
11	3022	Curti constructii in intravilan	Lot14/CF240	2215
12	3023	Curti constructii in intravilan	Lot15/CF241	2215
13	3024	Curti constructii in intravilan	Lot16/CF242	2215
14	3025	Curti constructii in intravilan	Lot17/CF243	2215
15	3026	Curti constructii in intravilan	Lot18/CF244	2215

Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului teren intravilan situat in Capleni zona Kuba





16	3027	Curti constructii in intravilan	Lot19/CF245	2215
17	3028	Curti constructii in intravilan	Lot20/CF246	2215
18	3029	Curti constructii in intravilan	Lot21/CF247	3038
19	3030	Curti constructii in intravilan	Lot22/CF248	3015
20	3031	Curti constructii in intravilan	Lot23/CF249	2000
21	3032	Curti constructii in intravilan	Lot24/CF250	2000
22	3033	Curti constructii in intravilan	Lot25/CF251	1300
23	3037	Curti constructii in intravilan	Lot29/CF255	2209
24	3038	Curti constructii in intravilan	Lot30/CF256	2000
25	3039	Curti constructii in intravilan	Lot31/CF257	2000

3.2.Informatii despre amplasament

Proprietatea evaluata este amplasata in localitatea Capleni zona Kuba fiind un teren agricol intravilan ,o parte din parcele au deschidere la drum agricol iar amplasamentul este situat intre digul riului Crasna si fosta ferma Capleni fiind invecinat de alte exploatatii agricole private.

In timpul inspectiei nu s-a constatat existenta unor factori de poluare in vecinatatea amplasamentului. Zona de amplasare este favorabila pentru utilizare agricola ,constructii Agricole.

Fotografii cu proprietatea



CAPITOLUL IV

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE PROPRIETATII si CMBU

Analiza pietei imobiliare reprezinta procesul de identificare si studiere a pietei unei anumite proprietati imobiliare Piata imobiliara se poate defini ca fiind o interactiune 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 chirasilor tipici.

Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului teren intravilan situat in Capleni zona Kuba





Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile 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.

Analiza pietei 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 intravilane,dar in acest caz si piata terenurilor extravilane afalte in imediata apropiere ca comunei (satului)Toate principiile importante ale evaluarii, ce reprezinta fundamentul unei analize rationale a comportamentului pietei imobiliare, au insemnatate si legatura directa cu piata.

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

Valoarea terenului trebuie considerate in termini de cea mai buna utilizare.Chiar daca amplasamentul nu are amenajari functionale valoarea terenului este bazata pe cea mai buna utilizare a cestuia-considerat a fi liber si disponibil pentru dezvoltarea ulterioara pentru utilizarea cea mai eficienta **Terenul are valoare iar constructiile contribuie la valoare.**

CAPITOLUL 5

EVALUAREA PROPRIETATII - APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

5.1. 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. 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 obtenabile in viitor

Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului teren intravilan situat in Capleni zona Kuba





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 situatiile in care creste oferta de amplasamente pentru o anumita utilizare si cererea ramane stabila sau descreste

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 derivate 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 capitalizarii venitului*
 - *Capitalizarea directa: Metoda reziduala*
 - *Capitalizarea directa : Capitalizarea rentei funciare*
 - *Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelarii si dezvoltarii*

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.

Ar fi optim ca, comparabilele selectate sa fie tranzactionate cit de recent GEV 630. Conform aceluasi 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 anexa avem grilele de comparatie si comparabilele folosite

ABORDAREA PRIN PIATA. - cunoscuta in domeniul evaluarii proprietatii imobiliare si sub denumirea de comparatie directa. sau comparatia vanzarilor este procesul de obtinere a unei indicatii

Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului teren intravilan situat in Capleni zona Kuba





asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin analiza comparativa cu proprietati similare care au fast vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare ori sunt contractate. Astfel, premisa principala a tehnicilor inscrise in abordarea prin piata este aceea ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare subiect este direct legata de preturile competitive ale proprietatilor imobiliare comparabile. Abordarea prin piata se bazeaza pe analiza preturilor de vanzare, care trebuie sa fie recente si certe, ale unor proprietati imobiliare cu caracteristici similare cu caracteristicile proprietatii evaluate. Aplicarea si precizia metodei este puternic conditionata de elementele de comparatie

Etapele procedurii de baza in aplicarea abordarii prin piata sunt urmatoarele:

- *Cercetarea pietei* - pentru a obtine informatii despre tranzactii de proprietati imobiliare comparabile cu proprietatea evaluata, in ceea ce priveste tipul proprietatii, data vanzarii, dimensiunile, localizarea si zona; in situatia in care nu s-au gasit tranzactii suficiente, se analizeaza si oferta de proprietati comparabile disponibile pentru vanzare la data evaluarii.
- *Verificarea informatiilor* - pentru confirmarea faptului ca datele obtinute sunt reale si corecte si ca tranzactiile au fost obiective (desfaurate in conditii normale de piata), respectiv ca ofertele utilizate exista si ca informatiile prezentate sunt reale.
- *Alegerea unor criterii de comparatie relevante* si elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu.
- *Compararea proprietatilor comparabile cu proprietatea evaluatii* - prin utilizarea elementelor de comparatie si ajustarea adecvata a pretului de vanzare a fiecarei proprietati comparabile, iar daca compararea nu e posibila, se procedeaza la eliminarea proprietatii respective din lista.
- *Analiza rezultatelor-Selectarea valorii*

Elementele de comparatie recomandate a fi utilizate sunt :

Elemente specifice tranzactiei

- drepturile de proprietate transmise;
- conditiile de finantare;
- conditiile de vanzare - reflecta motivatia participantilor la tranzactie; cheltuieli necesare imediat dupa cumparare;
- conditiile de piata - reflecta modificarile pietei de la data tranzactiei;
- cheltuieli imediat dupa cumparare

Elemente specifice proprietatii

- localizarea;
- caracteristicile fizice - precum dimensiunea, caracteristicile solului, accesul, calitatea constructiei, conditia/starea acesteia;
- caracteristicile economice - cum ar fi rata cheltuielilor, clauzele de inchiriere, managementul, structura chiriei;

Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului teren intravilan situat in Capleni zona Kuba





-utilizarea - adica zonarea, drepturile de acces la apa i riverane, mediul inconjurator, legislatia din domeniul constructiilor, zonele inundabile;

-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 ,cea mai indicata pentru stabilirea valorii de piata am estimat ca valoarea pe mp a proprietatii evaluate este 22,72 lei/mp .In tab de mai jos aveti valorile tuturor loturilor solicitate.

Nr ctr	Nr. cad.	Nr. top./CF	Suprafata (mp)	Pret referinta lei/mp	Valoare de piata (lei)
1	3009	Lot1/CF227	5663	22,72	128663
2	3011	Lot3/CF229	2000	22,72	45440
3	3012	Lot4/CF230	2000	22,72	45440
4	3013	Lot5/CF231	2000	22,72	45440
5	3014	Lot6/CF232	2000	22,72	45440
6	3015	Lot7/CF233	2000	22,72	45440
7	3016	Lot8/CF234	3577	22,72	81269
8	3017	Lot9/CF235	1891	22,72	42964
9	3018	Lot10/CF236	1891	22,72	42964
10	3019	Lot11/CF237	1891	22,72	42964
11	3022	Lot14/CF240	2215	22,72	50325
12	3023	Lot15/CF241	2215	22,72	50325
13	3024	Lot16/CF242	2215	22,72	50325
14	3025	Lot17/CF243	2215	22,72	50325
15	3026	Lot18/CF244	2215	22,72	50325
16	3027	Lot19/CF245	2215	22,72	50325
17	3028	Lot20/CF246	2215	22,72	50325
18	3029	Lot21/CF247	3038	22,72	69023
19	3030	Lot22/CF248	3015	22,72	68501
20	3031	Lot23/CF249	2000	22,72	45440
21	3032	Lot24/CF250	2000	22,72	45440
22	3033	Lot25/CF251	1300	22,72	29536
23	3037	Lot29/CF255	2209	22,72	50188
24	3038	Lot30/CF256	2000	22,72	45440
25	3039	Lot31/CF257	2000	22,72	45440
TOTAL VALOARE DE PIATA (lei)			57980		1317306

Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului teren intravilan situat in Capleni zona Kuba





CAPITOLUL 6

CONCLUZII

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

In conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare editia 2022, 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 adecvat scopului declarat al prezentei evaluari respectiv valorificarea proprietatii pentru recuperarea creantelor..
- Proprietatea teren intravilan a fost evaluat prin abordarea prin piata

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

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, tehnicile, logica si rationamentele aplicate.

Nr ctr	Nr. cad.	Natura imobil	Nr. top./CF	Suprafata (mp)	Valoare de piata (lei)
1	3009	Curti constructii in intravilan	Lot1/CF227	5663	128663
2	3011	Curti constructii in intravilan	Lot3/CF229	2000	45440
3	3012	Curti constructii in intravilan	Lot4/CF230	2000	45440
4	3013	Curti constructii in intravilan	Lot5/CF231	2000	45440
5	3014	Curti constructii in intravilan	Lot6/CF232	2000	45440
6	3015	Curti constructii in intravilan	Lot7/CF233	2000	45440
7	3016	Curti constructii in intravilan	Lot8/CF234	3577	81269
8	3017	Curti constructii in intravilan	Lot9/CF235	1891	42964
9	3018	Curti constructii in intravilan	Lot10/CF236	1891	42964
10	3019	Curti constructii in intravilan	Lot11/CF237	1891	42964
11	3022	Curti constructii in intravilan	Lot14/CF240	2215	50325
12	3023	Curti constructii in intravilan	Lot15/CF241	2215	50325
13	3024	Curti constructii in intravilan	Lot16/CF242	2215	50325

Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului teren intravilan situat in Capleni zona Kuba





14	3025	Curti constructii in intravilan	Lot17/CF243	2215	50325
15	3026	Curti constructii in intravilan	Lot18/CF244	2215	50325
16	3027	Curti constructii in intravilan	Lot19/CF245	2215	50325
17	3028	Curti constructii in intravilan	Lot20/CF246	2215	50325
18	3029	Curti constructii in intravilan	Lot21/CF247	3038	69023
19	3030	Curti constructii in intravilan	Lot22/CF248	3015	68501
20	3031	Curti constructii in intravilan	Lot23/CF249	2000	45440
21	3032	Curti constructii in intravilan	Lot24/CF250	2000	45440
22	3033	Curti constructii in intravilan	Lot25/CF251	1300	29536
23	3037	Curti constructii in intravilan	Lot29/CF255	2209	50188
24	3038	Curti constructii in intravilan	Lot30/CF256	2000	45440
25	3039	Curti constructii in intravilan	Lot31/CF257	2000	45440
TOTAL VALOARE DE PIATA (lei)				57980	1317306

0,9088 lei/m²

Intrucit abordarea prin piata pentru teren, 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 -comparatia vanzarilor. Conform legii concesiunii 50/91 valoarea de concesiune minima trebuie stabilita asigurand recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.

CAP 7 ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE

Anexe 1 – Grila de estimare a valorii de piata a proprietatilor imobiliare abordarea prin piata cu explicarea ajustarilor

Anexa 2- Comparabile folosite la abordarea prin piata

Anexa 3 -Documente puse la dispozitie de solicitant.

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



Pentru stabilirea valorii de piata a imobilului teren intravilan situat in Capleni zona Kuba

ABORDAREA PRIN PIATA A PROPRIETATII TEREN INTRAVILAN RACSA

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	teren intravilan agricol CAPLENI	teren extravilan FOIENI	teren intravilan CAMIN	teren extravilan CAREI
Suprafata (mp)	1.500	50.000	2.228	2.800
Pret vanzare		145.000,00 €	35.000,00 €	20.000,00 €
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%)		0%	-10%	-10%
Marja negociere (valoric) (euro)		0,00 €	-3.500,00 €	-2.000,00 €
Pretul estimat de tranz (euro)		145.000,00 €	31.500,00 €	18.000,00 €
Pretul estimat de tranz (euro/mp)		2,90 €	14,14 €	6,43 €
ELEMENTESPECIFICE TRANZACTIEI				
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala drept de proprietate		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		2,90 €	14,14 €	6,43 €
RESTRICTII LEGALE	nu sunt	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala drept de proprietate		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		2,90 €	14,14 €	6,43 €
CONDITII DE FINANTARE	de piata	intergral	intergral	intergral
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de finantare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		2,90 €	14,14 €	6,43 €
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de vanzare		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		2,90 €	14,14 €	6,43 €
CONDITII DE PIATA	aprilie 2023	aprilie 2023	aprilie 2023	aprilie 2023
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de piata		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		2,90 €	14,14 €	6,43 €
AJUSTARI PENTRU ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	zona agricola CAPLENI	teren extravilan FOIENI	in sat	zona vilor
Ajustare unitara sau procentuala		10%	-20%	-35%
Ajustare totala localizare		0,29 €	-2,83 €	-2,25 €
Pret ajustat		3,19 €	11,31 €	4,18 €
Caracteristici fizice				
Suprafata	10.000	50.000	2.228	2.800
Ajustare unitara sau procentuala		25%	5%	5%
Ajustare totala structura		0,80 €	0,57 €	0,21 €
Destinatie	teren intravilan agricol CAPLENI	teren extravilan FOIENI	teren intravilan CAMIN	teren extravilan CAREI
Ajustare unitara sau procentuala		20%	-5%	15%
Ajustare totala aria utila		0,64 €	-0,57 €	0,63 €
Amenajari exterioare (trotuar,platforma betonata)	nu are	nu are	nu are	nu are
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala vechime		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz)	la limita curent	da/da/nu/da	da/da/da/da	la limita curent



Ajustare unitara sau procentuala		-10,0%	-50,0%	0,0%
Ajustare totala utilitati		-0.32 €	-5.66 €	0.00 €
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala termoficare proprie		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Front strada	fara	fara	19	28
Ajustare unitara sau procentuala		0%	-10%	-10%
Corectie totala finisaje		0,00 €	-1,13 €	-0,42 €
Forma	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Acces la proprietate	da	da	da	da
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Alte ajustari	nu	nu	nu	nu
Ajustare unitara/procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru garaj		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total ajustari caracteristici fizice (%)		35,00%	-60,00%	10,00%
Total ajustari caracteristici fizice (E/mp)		1,1 €	-8,8 €	0,4 €
Pret ajustat (euro/mp)		4.31	4.52	4.60
Cheltuieli ptr aducere la stadiu de teren constructibil	da	nu	nu	nu
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (euro/mp)		4,31 €	4,52 €	4,60 €
Ajustare totala neta		1 €	-10 €	-2 €
Ajustare totala neta (%)		49%	-68%	-29%
Ajustare totala bruta absoluta (euro/mp)		2 €	11 €	4 €
Ajustare totala bruta procentuala (%)		71%	76%	55%
Numar ajustari		5	6	5
Pentru comparabila	B	s-a aplicat cea mai mica ajustare totala bruta		
Opinie - valoarea de piata -Pret referinta intravilan RACSA VII		euro	ron	
	4,60	euro / mp	22,72 ron / mp	
			Curs	4,9410
			Data	04.04.2023

Evaluator autorizat-ing. Buzila Olimpiu



Terenuri de vanzare Capleni

Home > Terenuri de Vanzare > Capleni >

ID oferta: 4783
Capleni

Pret: EUR 11,000

Terenuri
 500 m²
 Actualizat in 31.10.2014
 692 afisari

Comcas
 0740955695
 office@comcas.ro
 Ofertele agentului

Descriere oferta teren Caracteristici Caracteristici generale

Descriere oferta teren

Teren Extravilan Construitul de vanzare in Capleni - , Teper , avand o suprafata de 500 mp si deschiderea de 19 ml la strada. Pretul este negociabil . ID Interu: 4783.

Contacteaza agentul
 Nume: *
 Telefon: *
 Email:

Folosim Cookies Site-ul nostru foloseste cookies pentru a imbunatati experienta navigarii si a oferi servicii mai usor de utilizat.

2°C Cloudy

9:27 AM 9/31/2023

Terenuri de vanzare Capleni

Agencie imobiliare Mak Imobiliare

https://www.imobiliareexpert.ro/terenuri-extravilan-5-ha-extravilan-foieni-zona-riviera-19354.html

Judet Satu Mare > Foeni > Terenuri extravilane

Pret: 145.000 €

Mak Adalbert
 0745930886

Cu ajutorul nostru va garantam ca veti beneficia de cele mai bune conditii de achizitie. Posibilitate investitii, cumparare verificata si sigura.

Intermediere tranzactii imobiliare case si apartamente din zona Arges si Campulung.

Trimite un mesaj
Email

Site-ul nostru foloseste cookies pentru a imbunatati experienta navigarii si pentru a va oferi servicii mai usor de utilizat. Pentru detalii va rugam sa cititi Politica noastra de confidentialitate. In cazul in care alegeti sa continuati sa utilizati...

2°C Cloudy

9:35 AM 9/31/2023

CARACTERISTICI

ID oferta	8354
Pret	145.000 €
zona	Foeni



Agent

Mak Adalbert

Actualizat la

2022-08-29 11:51:17

Nr afisari

379

SPECIFICATII

Apa

da

Gaz

da

Cablu TV

da

Internet

da

Teiefon

da

Area Imobiliar Expert - va ofera spre vanzare teren 5 ha = 50.000 mp, extravilan pregatit pentru constructie spatiu industrial. la 6 km de granita cu Ungaria. Alimentare cu energie electrica, putere instalata de 5 MW. Conducta de gaz proprie, Fibra optica de mare viteza, Instalatie de apa. La cerere, se pot pune la dispozitie, 2 proiecte de tip Greenfield. In zona exista forta de munca calificata pentru acest tip de investitie. Pret = 145.000 euro, 2,9 e/mp / Contact: Agent - Ceteras Bogdan - 0755826126/ Precizati ca ati vazut oferta cu ID-8354, pe mmobiliarexpert.ro

Sursa: <https://areaimobiliare.ro/teren-de-vanzare-posibilitate-investitii-19.html>

Terenul apartine iuin Funkenhauser Thomas 0725998313

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-in-comuna-TIREAM-IDd8tSY.html#a0b3c902a9>

Vand teren in comuna tîream
4 000 €

0741 785 426 Trimite mesaj

Loc de instalare
Tîream, judet Satu Mare

MODIVO
-50%
TOMMY HILFGER
EAT GUESS CALVIN KLEIN

Mercedes-Benz Vans, anuntite conditii.

11°C
11:56 PM
8/31/2025



Vand teren in comuna tiream

4 000 €

PROMOVEAZĂ ARII / ACTUALIZEAZĂ ARII

Clasa de Proprietate: Extravilan / Intravilan / Intravilan Suprafata utila: 1400 m²

Mercedes-Benz: 4 roți gratuite. Mercedes-Benz. Van, anume la comandă.

Descriere

vand teren intravilan 54 de ga e7 mai multe detalii la telefon

0743376566 0743376566 0743376566

IMAGINI / VIDEO



Postat 11 martie 2023 Teren intravilane , Camin 35 000 €

PROMOVEAZĂ / REACTUALIZEAZĂ

Pescaria fizica Extravilan / Intravilan, Intravilan Suprafata utila: 2 228 m²

DESCRIERE

Vând 22.28 Aii teren intravilan in Camin (5km lângă Carei). Terenul este intr-o zona foarte buna , frontul stradal 19.067 m ideal pentru orice tip de constructie . Are apa , canalizare , gaz , curent in fata terenului . Actele sunt in regula. Preț 35000 euro mai multe detalii la telefon : 07*****53.

ID: 2456731 Vizualizări: 1090 Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Gabor
Pe Ci Y din februarie 2015
201, pe 26 martie 2023

Trimite mesaj

074 341 1163

Postat 11 martie 2023

Teren intravilane , Camin



Descriere

De vânzare teren extravilan in Carei. Terenul este in suprafata de 28 ari, are un front strada de 28 m. Este recent curatat. Terenul se afla in Viile Noi intr-o zona foarte liniștită. Actele sunt toate la zi. Publi24_1637228465
Vezi detalii pe www.romimo.ro



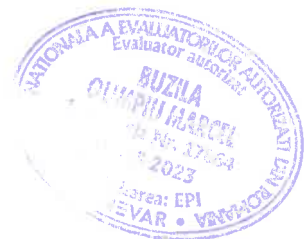
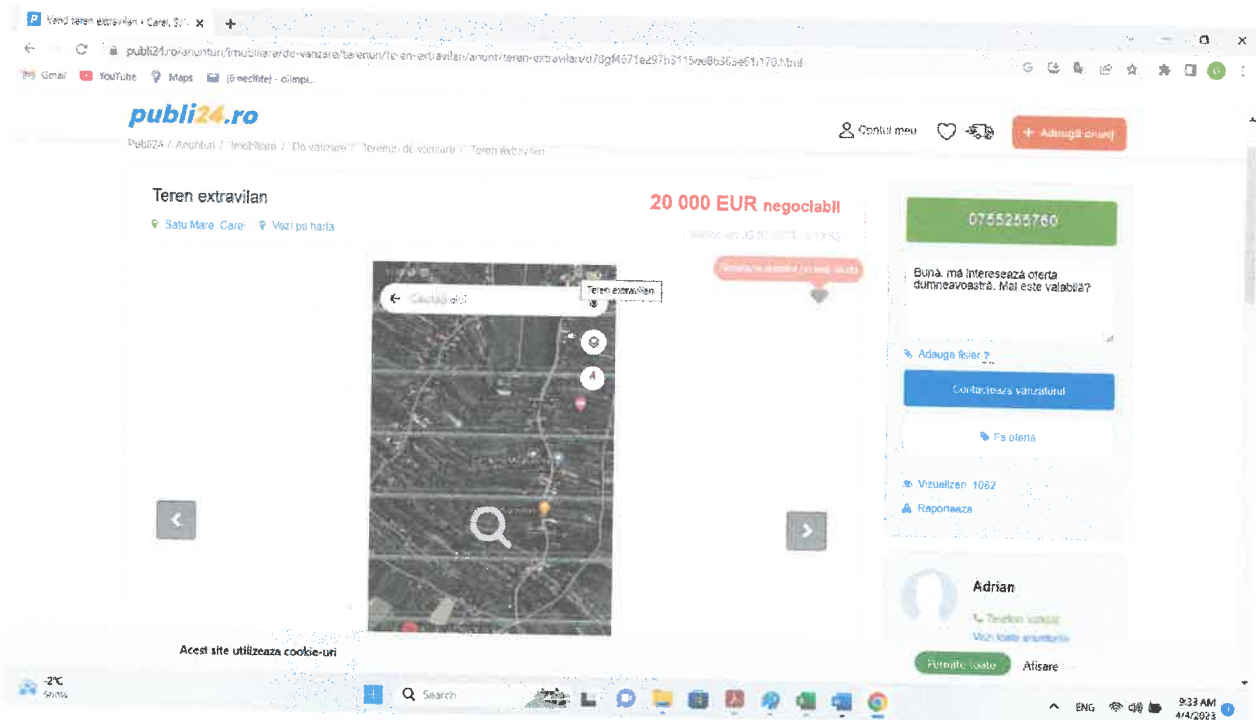
35 000 €

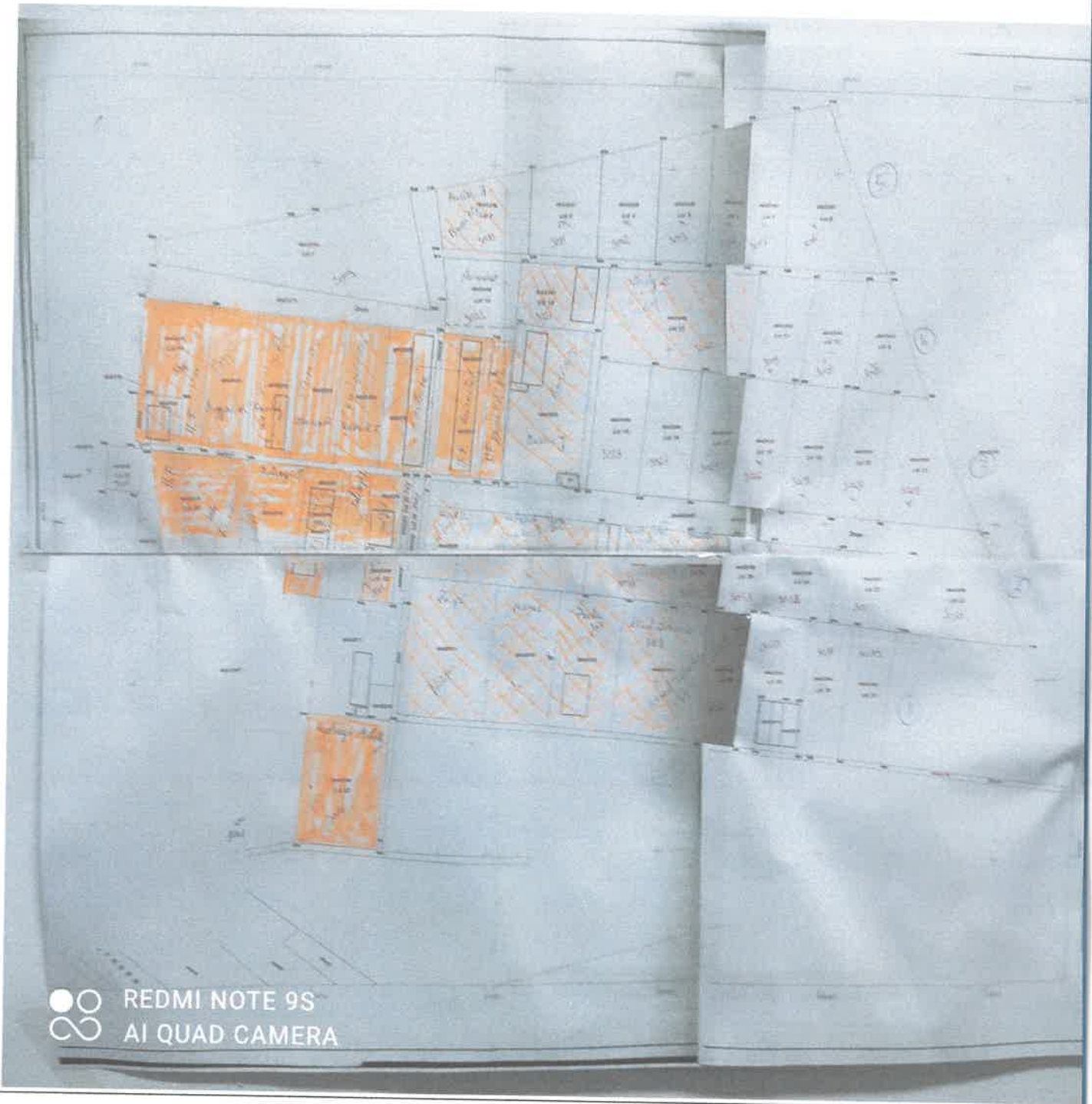
PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 2 228 m²

DESCRIERE

Vând 22,28 Ari teren intravilan in Cămin. (5km lângă Carei). Terenul este într-o zona foarte buna, frontul stradal 19,087 m ideal pentru orice tip de construcție. Are apa, canalizare, gaz, curent in fata terenului. Actele sunt in regula. Preț 35000 euro mai multe detalii la telefon : 07*****63.
ID: 245867331 Vizualizări: 1090





● ○ REDMI NOTE 9S
∞ AI QUAD CAMERA

[Handwritten signature]

ASOCIATA ROMANA DE PROIECTARE SI CONSULTANTA IN PROIECTAREA SI CONSTRUCTIA DE BUNURI
BUZILA OLIMPIO MARCEL
Legitimata Nr. 17864
Valabil 2023
Specializarea: EPI
ANEVAR • ANM