



SC „ART- EGO GROUP” SRL
Str . Republicii, nr. 25, Falticeni
(Cooperativa Zorile, et l)
tel: 0744/485867
email:artegosv@yahoo.com



SR EN ISOCEI 17021-20015
CERTIFICAT NR. SM 016

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA : Imobil - teren aferent in suprafata de 1200 mp

ADRESA: extravilan comuna Vulturesti, jud. Suceava

DESTINATIE IMOBILE : teren

PROPRIETAR: Comuna Vulturesti

Septembrie, 2023

Evaluator ANEVAR

Ing. Lena Pricopoaia



REZUMAT

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării: Imobil - teren in suprafata de 1200 mp, situat in extravilan comuna Vulturesti, judetul Suceava.

SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății în vederea vânzării terenului. Prezenta evaluare se adresează Comunei Vulturesti în calitate de client.

Lucrarea se realizează în baza contractului încheiat cu clientul. Raportul este unul tipizat, convenit cu destinatarul.

OPINIE ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (teren), la data de 19.09.2023, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

5 444 lei (1092 euro)

Adică: 4.53 lei/mp (453 lei/1 ar)

Valoarea recomandată poate fi ajustată pozitiv sau negativ prin Hotărâre de Consiliu local.

- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- Cursul de schimb leu/euro considerat este de 4,9691 lei, curs valabil la data evaluării (19.09.2023)
- Valoarea nu include TVA
- Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Evaluator ANEVAR

Ing. Lena Pricopoaia



PREZENTAREA DATELOR

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării: Imobil - teren în suprafața de 1200 mp, situat în extravilan comuna Vulturești, județul Suceava.

Terenul este proprietatea comunei Vulturești și se identifică cu CP 36586 a UAT Vulturești.

SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății în vederea instrăinării imobilului. Prezentă evaluare se adresează Comunei Vulturești în calitate de client.

Lucrarea se realizează în baza contractului încheiat cu clientul. Raportul este unul tipizat, convenit cu destinatarul.

Elemente consultative:

- **Standardele de Evaluare SEV**

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri

SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)

SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)

SEV 400 - Verificarea evaluării

Ghidurile de evaluare GEV

GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

GEV 530 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

- Evaluarea întreprinderilor – autor Sorin V. Stan
- Evaluări contabile patrimoniale – autor Margareta Trasca
- Legea contabilității nr 82/1991
- Indicii preturilor de consum furnizați de Comisia Națională de Statistică
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing Gh Badescu
- Baze de date specializate ale experților, studii de piață efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale
- Lucrări de specialitate „Expertiza tehnică”
- Alte acte și lucrări de specialitate pe care expertul le studiaza permanent pentru a fi la curent cu ce apare nou în literatura de specialitate

Studiul pieței imobiliare pentru comuna Vulturești și vecinătăți

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. DESCRIERE LEGALĂ.

A fost evaluat întregul drept de proprietate asupra imobilului amintit, care:

- are ca proprietar comuna Vulturești, conform Extras CF nr 23847/08.09.2022; terenul face parte din domeniul privat al comunei Vulturești conform Act administrativ HCL+anexa 13/28.04.2022, nr 34/28.09.2022, emis de Primăria comunei Vulturești. Terenul se identifică cu CP 36586/1a.

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu proprietarii, proprietatea nu este supusă nici unor restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale, servituti, leasing, care ar putea influența sau ingrați dreptul de proprietate al acestuia, cu excepția contractelor de închiriere (în cazul vânzării sau concesiunii, chiriei au drept de preemțiune conform Legii 215/2001, art 12, aliniatul 3).

AMPLASAREA PROPRIETATII. ACCES.

Proprietatea este amplasata in extravilanul localitatii Vulturesti, comuna Vulturesti, intr-o zona periferica a localitatii.

Accesul principal la proprietate se face indirect din DJ 208 C pe o proprietate particulara. Categoria de folosință a terenului este arabil (conform extras CF).

Date despre teren:

- Adâncimea de îngheț : - 1,10 m
- Zona seismică (conform N P100/ - 1/2013) : IMR – 225 ani; $ag = 0,20 g$; $T_c = 0,7$
- Zona eoliană (conform CR 1-1-1/2012) : IMR – 50 ani; $V_v = 23 \text{ m/sec}$; $q_{\text{ref}} = 0,6 \text{ kPa}$
- Zona de înzăpezire (conform Cod CR 1-1-3-2012) : IMR – 50 ani; $S_{0,k} = 2,5 \text{ kN/mp}$

Vecinatati:

- La nord: proprietati particulare
- La sud: proprietati particulare
- La est: proprietati particulare
- La vest: proprietati particulare

Teren – CP 36586

- Categoria de folosinta: arabil
- Suprafata: 1200 mp
- Acces: fara acces direct

DATE PRIVIND PIATA IMOBILIARA

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sint banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existind intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces intre cerere si nu un echilibru.

Cumparatorii si vinzatorii nu sint intotdeauna bine informati, iar actele de vinzare – cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sint imediat disponibile.

Piata proprietatilor imobiliare comerciale si de productie este in crestere la nivelul comunelor limitrofe orasului Falticeni, din punct de vedere al preturilor, dar in scadere ca numar al tranzactiilor efectuate. Factorii care au determinat cresterea preturilor sint: inflatia, modernizarile efectuate si oferta limitata.

Pe piata spatiilor de comert predomina in general ofertele de inchiriere, cele de vinzare fiind mai rare.

Proprietatea este situata intr-o zona periferica/extravilan a localitatii Vulturesti.

ANALIZA CERERII

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate, pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază dezvoltarea ecologică a societăților din comunele limitrofe comunei Vulturești.

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unei proprietăți agricole.

ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de proprietăți similare se caracterizează prin existența în comunele limitrofe comunei Vulturești a unor amplasamente de diverse dimensiuni, care se cer tranzacționate către alți proprietari.

Tendința de îmbunătățire a mediului economic va influența și activitatea în acest domeniu imobiliar astfel încât este de așteptat că în perioada următoare să se simtă o revigorare pe piața imobiliară a terenurilor extravilane.

La ofertele de vânzare se observă o constantă a prețurilor indiferent de locația terenului, deoarece cererea este în scădere.

ECHILIBRUL PIETEI

Piața imobiliară este interacțiunea în care se produce schimbul dreptului de proprietate pentru proprietăți imobiliare.

Cazurile evaluate se află în domeniul pieței terenurilor agricole, una din piețele mai active în perioada ultimilor ani.

Veniturile acumulate din activitățile desfășurate de populație, dar și din alte surse, sunt orientate în comuna Vulturești, cu precădere spre investiții în domeniul proprietăților imobiliare de tip rezidențial, dar și de tip agricol.

O altă categorie de cumpărători o reprezintă societățile care realizează profit și doresc să-l investească în proprietăți imobiliare.

Se poate spune că datorită caracterului relativ limitat al cererii, pe termen scurt și mediu, piața proprietăților imobiliare va fi în stagnare.

PREMISELE EVALUARII

TIPUL VALORII

Metodologia de calcul a „**valorii de piață**” a ținut cont de scopul evaluării, de tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR – **IVA2 - Evaluarea pentru stabilirea valorii de piață în vederea vânzării.**

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietății și factorii de prudență asumați în aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „**valori de piață**” utilizabile pentru scopul exprimat (vânzare). În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform standardelor internaționale de evaluare IVS 2005 – IVS 1:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care partile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

DATA EVALUARII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzător lunii septembrie 2023, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în data de 19.05.2023.

INSPECTIA PROPRIETATII

Inspectia proprietatii a fost realizată de către Lena Pricopoaia în 19.03.2023, în prezența proprietarilor. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, a fost analizată, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea, etc.

IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

Conținutul și forma raportului sunt realizate la cererea proprietarului care este și destinatarul lucrării. Fata de riscurile specifice pieței imobiliare, pentru teren - 1200 mp, este posibil ca proprietatea să necesite un timp de expunere mai îndelungat, datorită caracterului pieței imobiliare din zonă.

EVALUAREA PROPRIETATII

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI (CMBU)

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Prin analiza celei mai bune utilizări, se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

Conceptul de Cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată în diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare.

Cea mai buna utilizare a unui teren liber sau a unei proprietăți construite este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai ridicată valoare a proprietății evaluate.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți se bazează așadar pe patru criterii, condiții care trebuie să fie îndeplinite de imobilele analizate. Orice variantă alternativă de utilizare trebuie să fie:

- Permisă legal;
- Posibilă fizic;
- Fezabilă financiar;
- Maxim productivă.

Aceste criterii trebuiesc urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare.

Analiza celei mai bune utilizări, este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. În analiza celei mai bune utilizări a proprietății ocupate de proprietar, evaluatorul trebuie să considere orice modernizare ce este în concordanță cu preferințele pieței.

Analiza celei mai bune utilizări se abordează în general pe baza a două ipoteze:

- Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber;
- Cea mai buna utilizare a terenului construit.

În primul caz, terenul este evaluat în general ca și când ar fi neocupat și disponibil pentru dezvoltarea la cea mai bună utilizare.

Analizând amplasamentul proprietății, scopul evaluării, destinația și conformarea acestuia, stadiul actual de dezvoltare al pieței locale imobiliare, se estimează că cea mai bună utilizare a terenului este pentru teren nefolositor.

Pentru teren au fost analizate următoarele criterii:

- Permisă legal – în analiza acestui criteriu trebuie ținut cont de reglementările privind zonarea, restricțiile de construcții, vecinătăți, etc.
- Posibil fizic - se are în vedere forma lotului de teren, dimensiunea.

Aceasta se pretează pentru teren neproductiv.

- Fezabilă financiar –nu este îndeplinită condiția că veniturile provenite din exploatare acoperă cheltuielile.
- Maxim productivă – valoarea reziduală a terenului la utilizarea actuală se consideră a fi cea mai mare.

EVALUAREA TERENULUI

Terenul aflat în proprietatea comunei Vulturești este în suprafață totală de 1200 mp;

Evaluarea terenului prin metoda economica – ANEXA 4A

CARACTERISTICI:

Suprafața terenului : **1200 mp**

Localizarea: extravilan comuna Vulturești, sat Vulturești, jud. Suceava

Categoria de folosință luată în calcul: arabil

Elementele determinante ale productivității terenului de care se ține cont în metodologiile de evaluare bazate pe producție agricolă :

- natura terenului din punct de vedere pedologic (teren agricol pretabil pentru cultura cartofului)
- zona cerealică și cultura specifică zonei, care va sta la baza stabilirii cuantumului producției, inclusiv media multianuală a precipitațiilor
- nivelul apei freatice: cca 3,00 m

Elementele determinante pentru stabilirea costurilor lucrărilor de exploatare :

a) Valoarea brută a producției de cartofi pe hectar (media) pentru terenul studiat este de 12-17 tone /ha ;

b) prețuri medii pe piața liberă : 1.0 lei/kg – 1.5 lei /kg

Valoarea brută/ ha : 15 tone/ha x 1.0 lei/ kg x 1000 = 15 000 lei /ha

Pentru 1,0 ha (arabil) , valoarea devine : 15 000 lei/ha x 1,0 hectare = 15 000 lei

c) Valoarea cheltuielilor de producție :

- Arat + însămânțat + prăsit + ierbicidat + recoltat : 3000 lei/ ha - 5 000 lei/ha
- pentru 1,0 ha : 5 000 lei /ha x 1,0 ha = 5 000 lei

Valoarea netă a producției :

$$V = 15\,000 \text{ lei} - 5\,000 \text{ lei} = 10\,000 \text{ lei}$$

Pentru riscuri naturale (anotimpuri ploioase, anotimpuri secetoase, daunatori) se aplică un procent de corecție de 40%.

$$V = 10\,000 \text{ lei} \times 0,6 = 6\,000 \text{ lei}$$

Valoarea de piață se consideră valoarea de producție pe o perioadă de 10 ani :

$$V_p = 6\,000 \text{ lei} \times 10 \text{ ani} = 60\,000 \text{ lei} - \text{pentru } 1,0 \text{ hectare, adică } 6.00 \text{ lei/mp}$$

Valoarea terenului prin metoda economica este :

$$1200 \text{ mp} \times 6.0 \text{ lei/mp} = 7200 \text{ lei (echivalent 1449 euro)}$$

Evaluare prin metoda comparatiei directe de piata (anexa 4B)

Metodologie

Metoda este o abordare globala, care aplica informatiile culese, urmarind raportul cerere oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media, la agentii imobiliare sau alte surse credibile de informare. Ea se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate in zone comparabile.

Analiza pe criterii de piata a caracteristicilor si a datelor disponibile, calculul si aplicarea corectiilor de comparatie prezentate au urmarit cuantificarea pentru ajustare a elementelor de comparatie;

- drepturi de proprietate – cazul tranzactionarii unui imobil inchiriat sau alt tip de sarcini
- corectie

GRILA DATELOR DE PIATA

Evaluare prin tehnica comparatiei directe

ANEXA 1A - EVALUARE TEREN

ANEXA 4B

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE				
Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Proprietati comparabile		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
Localizare	Vulturesti, extravilan	Rosiori, extravilan	Liteni, extravilan	Dolhasca/extravilan
Suprafata, mp	1,200.00	6,080	2,700	2,700
Pret oferta (Eur/mp)		0.39	0.60	0.80
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		0.39	0.60	0.80
Conditii de piata		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		0.37	0.57	0.76
Conditii de vanzare		de piata	de piata	de piata
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		0.35	0.54	0.72
Conditii de piata (data ofertei)	septembrie, 2023	mai, 2022	februarie 2021	februarie 2021
Valoarea corectiei		10%	10%	10%
Pret corectat		0.39	0.60	0.79
Zonarea	Vulturesti, extravilan	Rosiori, extravilan	Liteni, extravilan	Dolhasca/extravilan
Valoarea corectiei		10%	10%	10%
Pret corectat		0.43	0.66	0.87
Acces	fara acces direct	DE -pamint	DE- balast	DE -pamint
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		0.40	0.62	0.83
Destinatia (utilizarea) terenului	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		0.40	0.62	0.83
Echiparea tehnico-edilitara a zonei	energie electrica	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
Valoarea corectiei		10%	10%	10%
Pret corectat		0.45	0.68	0.91
Topografia terenului	panta	plan	panta	panta
Corectie procentuala		-5%	0%	0%
Pret corectat		0.42	0.68	0.91
Total corectie neta, %		10%	15%	15%
Total corectie neta, EUR		0.04	0.09	0.12
Total corectie bruta, %		50%	45%	45%
Total corectie bruta, EUR		0.20	0.27	0.36
Valoarea de piata adoptata (EUR/mp): comparabila nr. 3				0.91
Valoarea de piata a terenului (EUR/mp)				0.91 €
Valoarea de piata terenului				5,444 lei
curs BNR la data evaluarii : 1 EUR = 4.9691 lei				



Prin aplicarea metodei de evaluare prin comparatie directa, valoarea pe unitatea de suprafata este de 0.91 eur/mp (se alege valoarea cu cea mai mica corectie); valoarea totala a terenului este:

Valoarea terenului prin metoda comparatiilor este : $1200 \text{ mp} \times 0.91 \text{ euro/mp} = 1\,092 \text{ euro}$ (5 444 lei)

3. Analiza rezultatelor, opinia evaluatorilor și estimarea finală a valorii

Valorile obținute pentru obiectivul evaluat prin cele două metode de evaluare sunt:

Obiectiv evaluat	Valoarea prin metoda economica/de randament lei (fara TVA)	Valoarea prin metoda comparatiilor lei (fara TVA)	Valoarea prin metoda costurilor lei (fara TVA)
teren 1200 mp	7200 lei = 1449 euro	5 444 lei = 1092 euro	-

Reanalizând întregul proces de evaluare, cu datele si informațiile prezentate, veridicitatea și consistența lor, cu tehnicile de analiză aplicate, raționamentele și logica întregului demers au condus la rezultate apreciate de evaluator ca fiind orientate pe piață. Metoda cu datele cele mai complexe apreciez că este cea a comparatiilor

Valoarea recomandata de pornire a licitatiei in vederea vinzarii a terenului este de 1092 euro (5 444 lei)
Valoarea recomandata poate fi ajustata pozitiv sau negativ prin Hotarire de Consiliu local.

Notă:

Toate cifrele sunt brute, nu conțin cheltuielile de regie ale potențialului cumpărător și nici TVA sau alte taxe plătibile la cedarea proprietății.

Concluzia evaluării se bazează pe scopul lucrării și pe ipotezele de evaluare anexate.

Conditii limitative:

- Suprafetele considerate se bazeaza pe valorile inscrise in cartea funciara si schitele puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar;
- Valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- La calculul valorilor cladirii nu s-a tinut cont de valoarea imbunatatirilor aduse de catre chirias.

CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca :

- Afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte
- Analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional
- Nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate
- Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior
- Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

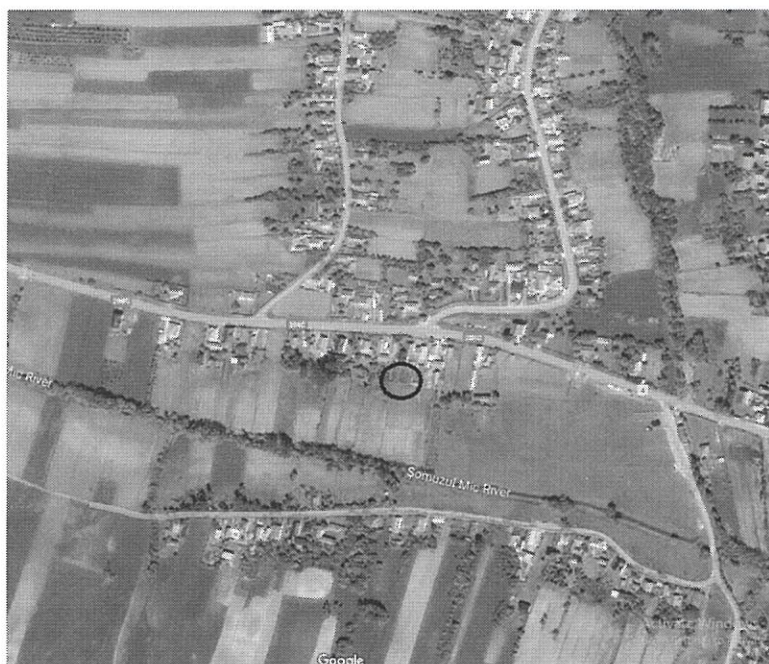
La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care se semneaza mai jos sunt membri ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport.

Evaluator ANEVAR

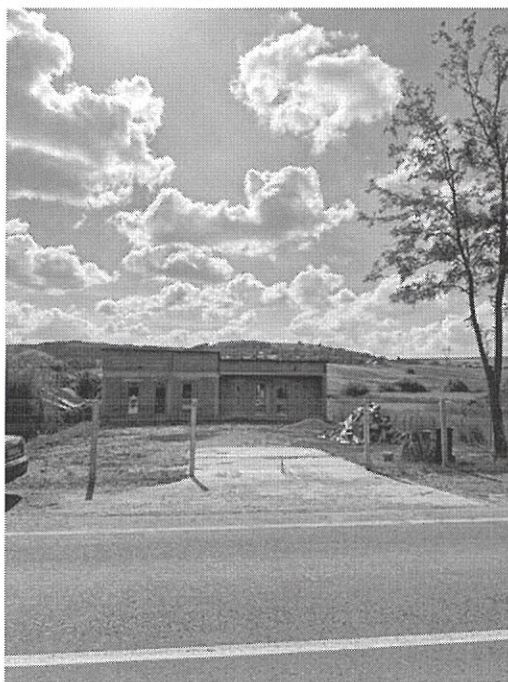
Ing. Lena Pricopoaia



FOTOGRAFII ALE IMOBILULUI



Vand constructie noua/Proiect casa moderna ,tip



mediteranean

73 250 €

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Camere: 4 sau mai multe
- Suprafata utila: 117 m²
- Locuinta mobilata / utilata: Nemobilata / neutilata

DESCRIERE

Vand casa ,proiect casa moderna ,tip mediteranean construita in anul 2022. Ea este construita din caramida Porotherm 25 N+F ,adancimea de fundare este de 1.20 M.Acoperis izolat cu vata bazaltica de 10 mm,acoperit cu tabla faltuita de 5 mm (garantie 25 de ani / MiHu Acoperisuri) .Geamurile casei +usa intrare principala sunt de cea mai inalta calitate/Termopane REHAU GENE0 86 antiefractie/6 camere comandate la TRIO NEC cu garantie de 25 de ani.

Casa este amplasata pe un teren de 2500 de mp.

Terenul este imprejmuit cu plasa +stalpi betoni.

Livada de pomi fructiferi anul 3 de rod /cca 60 de pomi.

Fantana formata din 10 tuburi dintre care 8 pline cu apa.

Contract electricitate TRIFAZAT.

Casa este impartita in : 3 dormitoare

2 bai

1 bucatarie

1 living

2 holuri

1 debara

1 laundry room

Suprafata construita de 162,41 mp

Suprafata utila 116,46 mp

Toate actele la zi, proiect respectat 100% la executia casei.

Autorizatie inclusa in proiect si pentru magazie + garaj.

Casa este amplasata la strada principala DJ208 din Giurgesti ,com.Vulturesti.

Distanta fata de orasul Falticeni este de cca 15 min.

Pentru mai multe detalii nr.tel 07*****31/07*****60 **075 332 2460**

ID: 259717366

Casa tradițională și teren!



47 000 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizică
- Camere: 4 sau mai multe
- Suprafața utilă: 89 m²
- Locuința mobilată / utilată: Complet

DESCRIERE

Casa tradițională în suprafața de 49mp, casa cu magazie și beci în suprafața de 89mp, 2 anexe cu suprafață de 26mp respectiv 15mp și teren în suprafață de 1544mp întravilan. Gospodăria se află în comuna Vulturești, Argeș. Ca utilități 2 surse de apă potabilă, una de la rețeaua comunei, iar cealaltă de la fântână, curent electric monofazat și stâlpi trifazici în curte plus canalizare. Pentru mai multe detalii sunați la nr.zero.sapte.patru.unu.trei.noua.opt.doi.

doi.zero. Nume de contact: Nicu.

ID: 259764013

Postat 30 august 2023

Teren de vanzare 2800m + casa



25 000 €

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
 - Camere: 4 sau mai multe
-

DESCRIERE

Casa de vanzare cu un teren de 2800m.

Casa are: 4 camere locuibile, fantana in curte cu pompa, beci.

Pentru mai multe detalii sunati la nr 07441

74994.

ID: 232106669

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

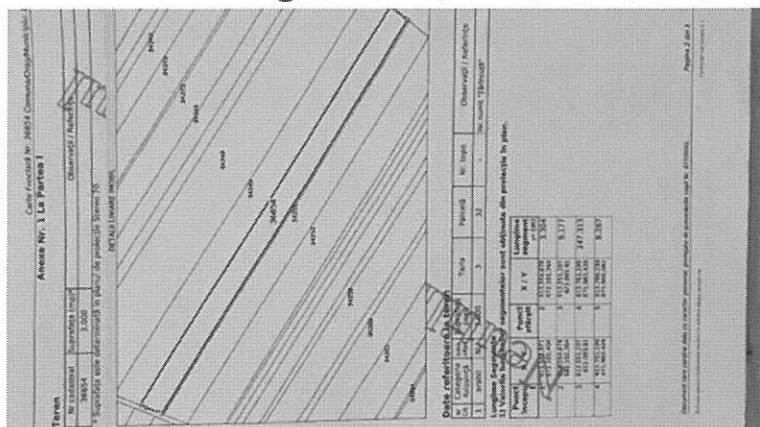
Costi072 701 6099

Teren de vânzare in Liteni la 4.680 €

0751171303

Postat pe: 22.03.2022 Actualizat pe: 23.03.2022

Vand teren agricol **Pret / m²: 0,6 €**; **Suprafață utilă 7800 m²**;

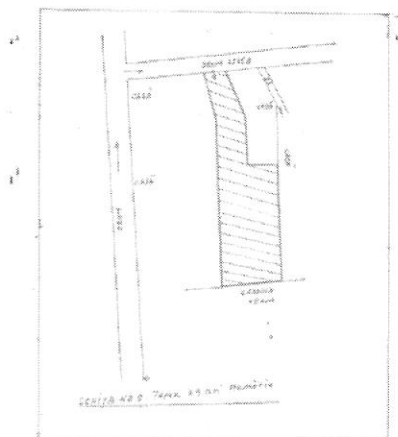


Descriere

Vand 78 ari teren agricol la pretul pietii din zona, astfel: - parcela de 27 ari in zona Tarincuta-intabulata; - parcela de 30 ari in zona Tarincuta-intabulata; - parcela de 21 ari in zona Cioate (drumul Silistei) - neintabulata. Pretul negociabil (3 lei/metru patrat). Relatii suplimentare, schite, documente, negociere direct la proprietar-tel.

Teren de vânzare in Liteni la 2.900 € 18.07.2020 21.04.2022

Vand teren in orasul Liteni, in zona HUMARIE in suprafata totala de 29 de ari; **Pret / m²: 1 €**; **Suprafata utilă 2900 m²**; **Clasificare teren: Intravilan; Tip terenuri Constructii**



Descriere

Vand teren in orasul Liteni, in zona HUMARIE in suprafata totala de 29 de ari, cu iesire la drumul DS 458. Terenul este in zona construabila. Schita nr.9 atasata. Terenul nu este intabulat.