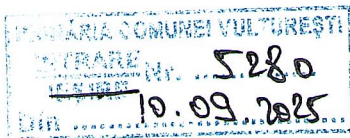


Campul lui Iulian

1



SC „ART- EGO GROUP” SRL
Str . Republicii, nr. 25, Falticeni
(Cooperativa Zorile, et I)
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 196 mp

ADRESA: intravilan/extravilan Plesesti, comuna Vulturesti, jud. Suceava

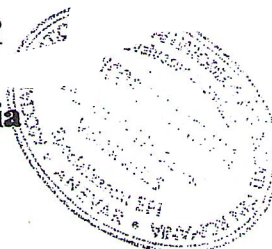
DESTINATIE IMOBILE : teren

PROPRIETAR: Comuna Vulturesti

Septembrie, 2025

Evaluator ANEVAR

Ing. Lena Pricopoaia



REZUMAT

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării: Imobil - teren în suprafața de 196 mp, situat în intravilan/extravilan Plesești, comuna Vulturești, județul Suceava.

SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății în vederea vânzării terenului. 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.

OPINIE ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (teren), la data de 05.09.2025, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

5220 lei (1027 euro)

Adică: 5.24 euro/mp

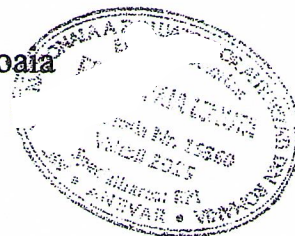
Valoarea recomandată poate fi ajustată pozitiv sau negativ prin Hotărâre de Consiliul local.

- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- Cursul de schimb leu/euro considerat este de 5.0786 lei, curs valabil la data evaluării (05.09.2025)
- 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 Pricopoiu



PREZENTAREA DATELOR

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării: Imobil - teren în suprafața de 196 mp, situat în intravilan/extravilan Plesești, comuna Vulturești, județul Suceava.

Terenul este proprietatea comunei Vulturești și se identifică cu CP 38779 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 prețurilor 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 prețurilor actuale
- Lucrări de specialitate „Expertiza tehnică”
- Alte acte și lucrări de specialitate pe care expertul le studiază 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 3779/07.02.2025; terenul face parte din domeniul privat al comunei Vulturești conform Acte administrative nr 19/27.06.2024, nr 448/29.01.2025; emise de Primăria comunei Vulturești. Terenul se identifică cu CP 38779.

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 intravilanul/extravilanul localitatii Plesesti, comuna Vulturesti, intr-o zona centrala a localitatii.

Accesul principal la proprietate se face din DC aflat pe latura sudica.

Categoria de folosință a terenului este finat (conform extras CF).

Date despre teren:

- Adâncimea de îngheț : - 1,10 m
- Zona seismică (conform NP100/ - 1/2013) : IMR – 225 ani; $a_g = 0,20$ g; $T_c = 0,7$
- Zona eoliană (conform CR 1-1-1/2012) : IMR – 50 ani; $V_v = 23$ m/sec; $q_{ref} = 0,6$ kPa
- Zona de înzăpezire (conform Cod CR 1-1-3-2012) : IMR – 50 ani; $S_{0,k} = 2,5$ kN/mp

Vecinatati:

- La nord: CP 30382
- La sud: drum satesc
- La est: CP 30350
- La vest: CP 30620

Teren – CP 38779

- Categoria de folosinta: finat
- Suprafata: 196 mp
- Acces: drum satesc

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 centrala/intravilan/extravilan a localitatii Plesesti.

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.

In cazul proprietatii analizate, luind in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza dezvoltarea ecologica a societatilor din comunele limitrofe comunei Vulturesti.

Nivelul acestei cereri determina atractivitatea unei proprietati agricole.

ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE.

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vinzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica eradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de proprietati similare se caracterizeaza prin existenta in comunele limitrofe comunei Vulturesti a unor amplasamente de diverse dimensiuni, care se cer tranzactionate catre alti proprietari.

Tendinta de imbunatatire a mediului economic va influenta si activitatea in acest domeniu imobiliar astfel incit este de asteptat ca in perioada urmatoare sa se simta o revigorare pe piata imobiliara a terenurilor extravilane.

La ofertele de vinzare se observa o constanta a preturilor indiferent de locatia terenului, deoarece cererea este in scadere.

ECHILIBRUL PIETEI

Piata imobiliara este interactiunea in care se produce schimbul dreptului de proprietate pentru proprietati imobiliare.

Cazurile evaluate se afla in domeniul pietei terenurilor agricole, una din pietele mai active in perioada ultimilor ani.

Veniturile acumulate din activitatile desfasurate de populatie, dar si din alte surse, sint orientate in comuna Vulturesti, cu precadere spre investitii in domeniul proprietatilor imobiliare de tip rezidential, dar si de tip agricol.

O alta categorie de cumparatori o reprezinta societatile care realizeaza profit si doresc sa-l investeasca in proprietati imobiliare.

Se poate spune ca datorita caracterului relativ limitat al cererii, pe termen scurt si mediu, piata proprietatilor imobiliare va fi in stagnare.

PREMISELE EVALUARII

TIPUL VALORII

Metodologia de calcul a „valorii de piata” a tinut cont de scopul evaluarii, de tipul proprietatilor si de recomandarile standardelor ANEVAR – IVA2 - Evaluarea pentru stabilirea valorii de piata in vederea vinzarii.

Avind in vedere ca metodologia aplicata a tinut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietatii si factorii de prudenta asumati in aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „ valori de piata” utilizabile pentru scopul exprimat (vinzare). In aceasta ipostaza, s-a putut apela la estimarea unei valori de piata definita conform standardelor internationale de evaluare IVS 2005 – IVS 1:

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care o proprietate va putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vinzator hotarit, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constringere.

DATA EVALUARII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzător lunii februarie, 2025, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in data de 05.09.2025.

INSPECTIA PROPRIETATII

Inspectia proprietatii a fost realizata de catre Lena Pricopoaia in 05.08.2025, in prezenta proprietarilor. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, a fost analizata, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea, etc.

IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

Continutul si forma raportului sint realizate la cererea proprietarului care este si destinatarul lucrarii. Fata de riscurile specifice pietei imobiliare, pentru teren - 196 mp, este posibil ca proprietatea sa necesite un timp de expunere mai indelungat, datorita caracterului pietei imobiliare din zona.

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 bună 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 bună 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 finat.

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 196 mp;

Evaluarea terenului prin metoda economica – ANEXA 4A

CARACTERISTICI:

Suprafața terenului : 196 mp

Localizarea: intravilan comuna Vulturești, sat Plesești, 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 : 3.0 lei/kg – 3.5 lei /kg

Valoarea brută/ ha : 15 tone/ha x 3.0 lei/ kg x 1000 = 45 000 lei /ha

Pentru 1,0 ha (arabil) , valoarea devine : 45 000 lei/ha x 1,0 hectare = 45 000 lei

c) Valoarea cheltuielilor de producție :

- Arat + însămânțat + prăsit + ierbicidat + recoltat : 3000 lei/ ha - 5 000 lei/ha
- pentru 1,0 ha : 4 000 lei /ha x 1,0 ha = 4 000 lei

Valoarea netă a producției :

$$V = 45\,000 \text{ lei} - 4\,000 \text{ lei} = 41\,000 \text{ lei}$$

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

$$V = 41\,000 \text{ lei} \times 0,6 = 24\,600 \text{ lei}$$

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

$$V_p = 24\,600 \text{ lei} \times 10 \text{ ani} = 246\,000 \text{ lei} - \text{pentru } 1,0 \text{ hectare, adică } 24.60 \text{ lei/mp (echivalent } 4.94 \text{ euro/mp)}$$

Valoarea terenului prin metoda economica este :

$$196 \text{ mp} \times 24.60 \text{ lei/mp} = 4821 \text{ lei (echivalent } 949 \text{ euro)}$$

Evaluare prin metoda comparației directe de piață (anexa 4B)

Metodologie

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese, urmărind raportul cerere ofertă pe piața imobiliară, reflectată în mass-media, la agenții imobiliare sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zone comparabile.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit cuantificarea pentru ajustare a elementelor de comparație;

- drepturi de proprietate – cazul tranzacționării unui imobil închiriat sau alt tip de sarcini
- corecție

GRILA DATELOR DE PIATA
Evaluare prin tehnica comparatiei directe

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	Pleresti intravilan/extravilan	Vulturesti-intravilan	Meresti-intravilan	Hreatca-intravilan
Suprafata, mp	196.00	2,500	3,000	3,000
Pret oferta (Eur/mp)		7.79	5.27	4.34
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei		0%	0%	-5%
Pret corectat		7.79	5.27	4.12
Conditii de piata		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		7.40	5.01	3.92
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		7.40	5.01	3.92
Conditii de piata (data ofertei)	septembrie 2025	ianuarie, 2024	ianuarie 2024	ianuarie 2024
Valoarea corectiei		5%	5%	5%
Pret corectat		7.77	5.26	4.11
Zonarea	Pleresti, la DC	Vulturesti la DC	Meresti la DC	Hreatca la DC
Valoarea corectiei		5%	5%	5%
Pret corectat		8.16	5.52	4.32
Acces	DC balast	DC balast	DC balast	DC asfalt

Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		8.16	5.52	4.32
Destinatia (utilizarea) terenului	finat	curti constructii, intravilan, cu posibilitate de construire	curti constructii, intravilan, cu posibilitate de construire	curti constructii, intravilan, cu posibilitate de construire
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		7.75	5.24	4.10
Echiparea tehnico-edilitara a zonei	energie electrica	energie electrica	energie electrica	energie electrica
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		7.75	5.24	4.10
Topografia terenului	panta mica	plan	plan	panta
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Pret corectat		7.75	5.24	4.10
Total corectie neta, %		0%	0%	-5%
Total corectie neta, EUR		0.00	0.00	-0.22
Total corectie bruta, %		20%	20%	25%
Total corectie bruta, EUR		1.56	1.05	1.09
Valoarea de piata adoptata (EUR/mp): comparabila nr. 2				5.24
Valoarea de piata a terenului (EUR/mp)				5.24 €
Valoarea de piata a terenului (RON/mp)	curs BNR la data evaluarii : 1 EUR =	5.0786 lei		5,220 lei

Prin aplicarea metodei de evaluare prin comparatie directa, valoarea pe unitatea de suprafata este de 5.24 eur/mp (se alege valoarea medie); valoarea totala a terenului este:

Valoarea terenului prin metoda comparatiilor este : 196 mp x 5.24 euro/mp = 1027 euro (5220 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 196 mp	4821 lei = 949 euro	5220 lei=1027 euro	-

Reanalizând întregul proces de evaluare, cu datele și 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 comparațiilor

Valoarea recomandată de pornire a licitației în vederea vânzării a terenului este de 1027 euro (5220 lei). Valoarea recomandată poate fi ajustată pozitiv sau negativ prin Hotărâre 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 SI IPOTEZE LIMITATIVE

Conditii limitative:

- Suprafetele considerate se bazeaza pe valorile inscrise in cartea funciara si schitele puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar;
- Valoarea estimata în EUR este valabila atat timp cat conditiile în 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 în raport cu cursul valutar nu este liniara);
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanta sau sa depuna marturie în instanta relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport.
- La calculul valorilor cladirii nu s-a tinut cont de valoarea imbunatatirilor aduse de catre chirias.

CERTIFICARE

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

- Afirmatiile prezentate si sustinute în 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 în 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 în 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 în 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.

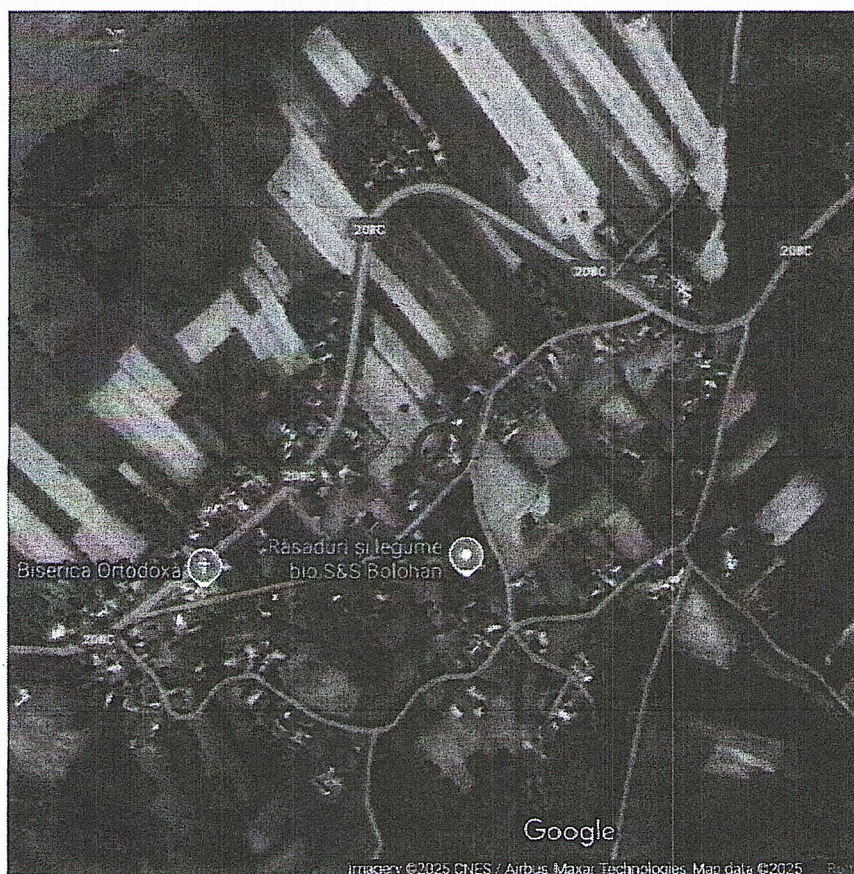
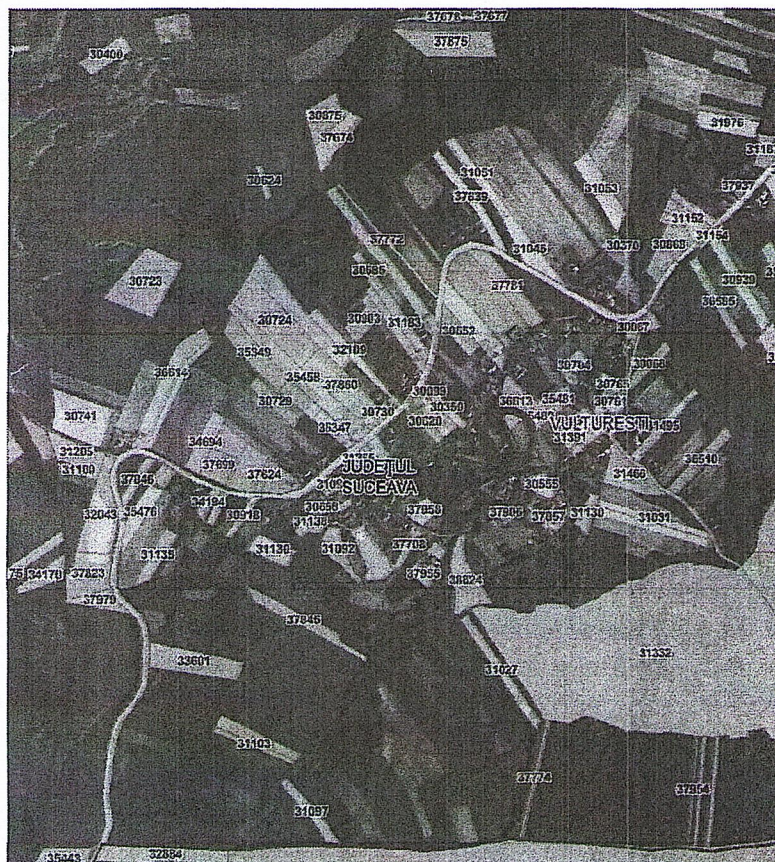
La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care se semneaza mai jos sunt membri ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara întocmirii acestui raport.

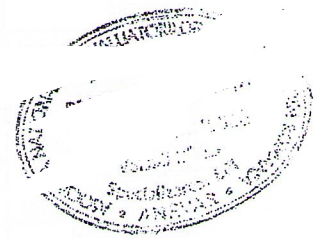
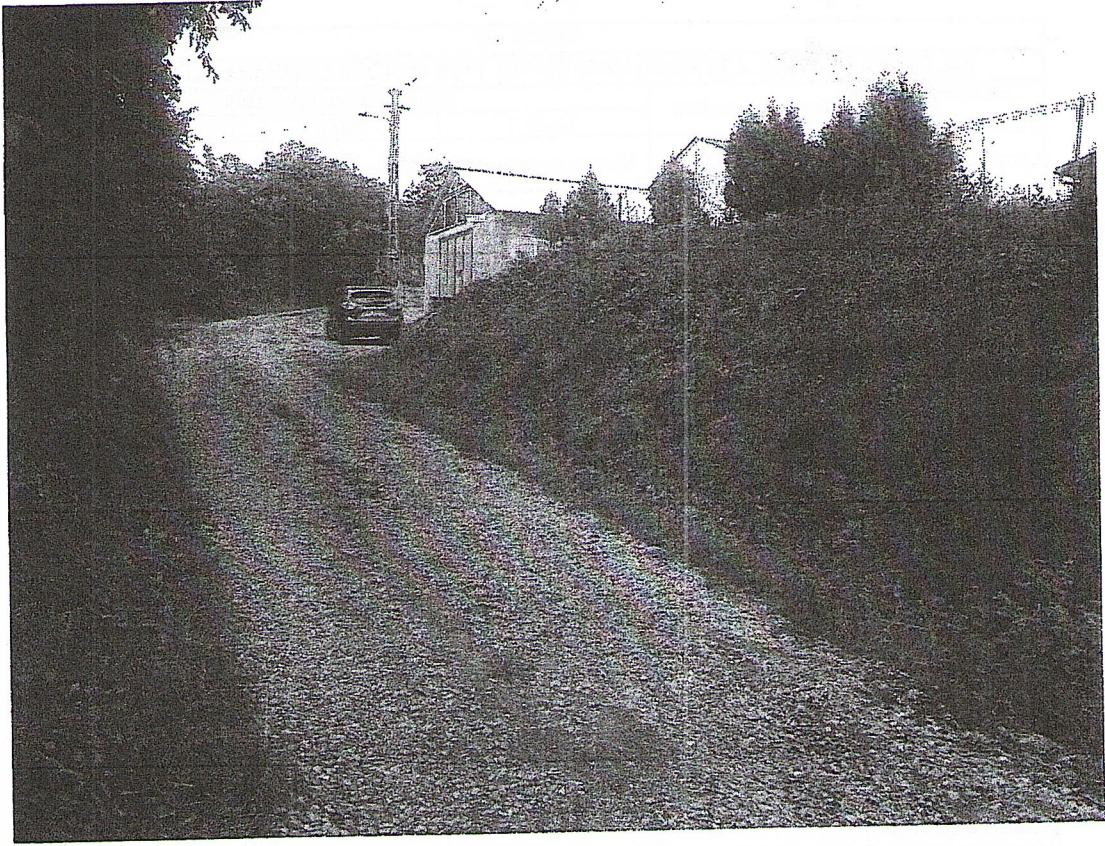


Evaluator ANEVAR

Ing. Lena Pricopoaia

FOTOGRAFII ALE IMOBILULUI



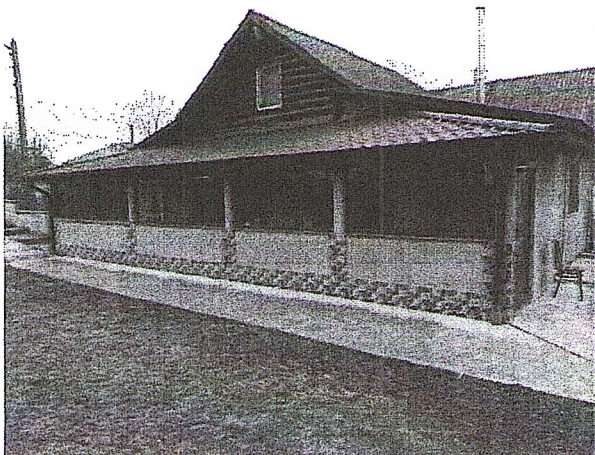


ANEXA 1A - EVALUARE TEREN

ANEXA 4B				
VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE				
Elemente de comparatie	Terenui evaluat	Proprietati comparabile		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
Localizare	Pleesti intravilan/extravilan	Vulturesti-intravilan	Meresti-intravilan	Hreatca-intravilan
Suprafata, mp	196.00	2,500	3,000	3,000
Pret oferta (Eur/mp)		7.79	5.27	4.34
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei		0%	0%	-5%
Pret corectat		7.79	5.27	4.12
Conditii de piata		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		7.40	5.01	3.92
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		7.40	5.01	3.92
Conditii de piata (data ofertei)	septembrie 2025	ianuarie, 2024	ianuarie 2024	ianuarie 2024
Valoarea corectiei		5%	5%	5%
Pret corectat		7.77	5.26	4.11
Zonarea	Pleesti, la DC	Vulturesti la DC	Meresti la DC	Hreatca la DC
Valoarea corectiei		5%	5%	5%
Pret corectat		8.16	5.52	4.32
Acces	DC balast	DC balast	DC balast	DC asfalt
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		8.16	5.52	4.32
Destinatia (utilizarea) terenului	finat	curti constructii, intravilan, cu posibilitate de construire	curti constructii, intravilan, cu posibilitate de construire	curti constructii, intravilan, cu posibilitate de construire
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		7.75	5.24	4.10
Echiparea tehnico-edilitara a zonei	energie electrica	energie electrica	energie electrica	energie electrica
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		7.75	5.24	4.10
Topografia terenului	panta mica	plan	plan	panta
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Pret corectat		7.75	5.24	4.10
Total corectie neta, %		0%	0%	-5%
Total corectie neta, EUR		0.00	0.00	-0.22
Total corectie bruta, %		20%	20%	25%
Total corectie bruta, EUR		1.56	1.05	1.09
Valoarea de piata adoptata (EUR/mp): comparabila nr. 2				
Valoarea de piata a terenului (EUR/mp)				5.24 €
Valoarea de piata a terenului (RON/mp)	curs BNR la data evaluarii : 1 EUR = 5.0786 lei			5,220 lei

OFERTE

VAND CASA CU ANEXE IN CENTRU COM VULTURESTI - TEREN 2500 MP



Postat 06 ianuarie 2024

Casa cu anexe in centrul comunei Vulturesti

85 000 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

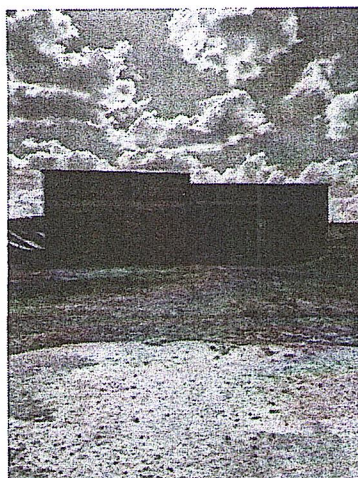
- Persoana fizica
- Camere: 4 sau mai multe
- Suprafata utila: 145 m²
- Locuinta mobilata / utilata: Complet

DESCRIERE

Casa cu anexe beci, foisor, magazie si teren aferent cu pomi fructiferi pe rod si gradina. Pentru detalii tel.07522118778

VAND CASA MODERNA IN GIURGESTI 17 KM DE FALTICENI - TEREN 2500 MP

67 500 €



Prețul e negociabil

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 si de Suceava de 30 de min.

Pentru mai multe detalii nr.tel 0753322460.

VÂND CASA CU 4 CAMERE

27 000 €



Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Camere: 4 sau mai multe

DESCRIERE

Vând casa în sat Meresti. Com. Vulturesti. Jud. Suceava. Casa cu 4 camere și hol. Anexa și bucatărie de vara. 30 ari gradina, fântână, șura și 2 magazii. Zona linistita. Pet. 27000 Euro negociabil.
ID: 265461212Vizualizări: 194

Casa de vânzare HREATCA Suceava

30 000 EUR negociabil 10€/m²

Suceava, Hreatca Vezi pe hartă



Valabil din 29.01.2024 20:49:41

Specificații

Suprafata utila 3000,0 m²

Suprafata terenului 3000,0 m²

Suprafata construita 100,0 m²

Numar camere 4

Anul constructiei 1956

Invelitoare acoperis Tabla

Utilitati generale Curent

Stare interior Necesita renovare

Podele Dusumea

Usi interior Lemn

Mobilat Nemobilat

Descriere

- Casa bătrânească (an construcție 1956) + anexe (suprafata locuibila 100 mp)
- fântâna
- 2 ieșiri la 50m distanța de drumul principal
- curte+ teren arabil 3000 mp
- posibilitate de iaz cu izvor pe proprietate
- fără baie
- sat HREATCA comuna Vulturesti (15 km distanța de Fălticeni)

Rog seriozitate

Relații la: Eugen Felicia 0759489840

