

ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA
CONSILIUL LOCAL



www.primariavl.ro

HOTĂRÂREA NR.272

privind achiziționarea unor imobile terenuri în vederea realizării
Cimitirului public din zona Târg Râureni

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea, întrunit în ședință ordinară la data de 28 decembrie 2015, la care participă 21 de consilieri din cei 22 în funcție;

Luând în discuție Raportul nr.46986 din data de 23.12.2015, întocmit de Direcția Dezvoltare Locală, prin care se propune achiziționarea prin cumpărare a terenului în suprafață totală de 27.500 m.p., situat în municipiul Râmnicu Vâlcea, zona Târgului Râureni, la prețul de 7,00 Euro/m.p., așa cum s-a stabilit prin raport de evaluare întocmit de evaluator atestat ANEVAR, în vederea realizării Cimitirului public din zona Târgului Râureni; totodată, prin raportul susmenționat se propune ca toate cheltuielile aferente întocmirii documentațiilor tehnice de cadastru, precum și cele pentru încheierea contractelor de vânzare-cumpărare în formă autentică să fie suportate din bugetul local al municipiului;

Văzând rapoartele cuprinzând avizele comisiilor de specialitate nr.1, pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor; nr.2, de buget-finanțe, prognoze economico-sociale; nr.3, pentru servicii publice și comerț, întreprinderi mici și mijlocii, administrarea domeniului public și privat, agricultură și nr.4, de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, gospodărie comună, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură și **ca urmare a amendamentului formulat în plenul ședinței potrivit căruia achiziționarea prin cumpărare a terenului din zona Târgului Râureni în vederea realizării Cimitirului public să se facă numai după obținerea acordului notarial al tuturor proprietarilor cu privire la vânzarea terenurilor deținute în proprietate și afectate de realizarea acestei investiții, amendament adoptat cu 21 de voturi « pentru », 0 voturi « împotrivă » și 0 abțineri;**

Ținând seama de faptul că la această dată autoritatea publică locală se află într-o situație critică, determinată de faptul că solicitările locuitorilor municipiului cu privire la acordarea unor locuri de veci în cimitirele publice nu mai pot fi rezolvate, întrucât, în cele două cimitire aflate în proprietatea municipiului și administrate de societatea PIETE PREST S.A., respectiv Cimitirul Sf. Ion și Cimitirul Cetățuia, nu mai sunt disponibile asemenea locuri, fapt ce impune urgentarea identificării unor posibile amplasamente pentru amenajarea unui nou cimitir public; în acest sens, a fost identificată o suprafață de cca. 2,75 ha. în zona Târgului Râureni, aparținând unor proprietari privați, pentru care s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr.975/24851 din 25.07.2013, ulterior fiind demarate procedurile legale pentru întocmirea unui Studiu de Oportunitate și a documentației de urbanism precizată în CU;

Astfel, consecință a demarării procedurilor legale, prin Hotărârea Consiliului Local nr.266/29.12.2014 s-a aprobat Planul Urbanistic de Zonă "Amenajare cimitir în zona Târgului Râureni", suprafața luată în studiu fiind de 23 ha.;

Luând în considerare faptul că, în vederea achiziționării sau, după caz, a demarării procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică, au fost identificați proprietarii terenurilor afectate de realizarea cimitirului, în număr de 9 (nouă), iar în luna mai a anului 2015 a fost întocmit un raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață a terenurilor în cauză, și ținând cont de faptul că, până în prezent, în urma întâlnirii cu o parte din cei nouă proprietari ai terenurilor afectate de realizarea cimitirului, aceștia și-au exprimat acordul de

principiu pentru vânzarea terenurilor deținute către municipiu; mai mult, în urma adreselor întocmite pentru solicitarea acordului scris al proprietarilor terenurilor în cauză, 6 (șase) dintre aceștia și-au exprimat în scris acest acord;

În baza art.36, alin.(2), art.45, alin.(3) și art.115 din Legea nr.215/2001 privind Administrația Publică Locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Întrunind 21 de voturi "pentru" proiectul de hotărâre propus cu amendament, 0 voturi "împotriva" și 0 abțineri,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă achiziționarea prin cumpărare a terenului în suprafață totală de **27.500 m.p.**, situat în municipiul Râmnicu Vâlcea, zona Târgului Răureni, identificat în planul de situație, anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

(2) Achiziționarea terenului identificat la alin.(1) se va face în vederea realizării Cimitirului public din zona Târgului Răureni, numai după obținerea acordului notarial al tuturor proprietarilor cu privire la vânzarea terenurilor deținute în proprietate și afectate de realizarea acestei investiții.

(3) Prețul de cumpărare a terenului în suprafață totală de 27.500 m.p. este de **7 Euro/m.p.**, așa cum s-a stabilit prin rapoartele de evaluare întocmite de evaluator atestat ANEVAR. Rapoartele sunt prezentate în anexele nr.2-8, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Cheltuielile aferente întocmirii documentațiilor tehnice de cadastru, precum și cele pentru încheierea în formă autentică a contractelor de vânzare-cumpărare a imobilelor-terenuri ce fac obiectul prezentei hotărâri vor fi suportate din bugetul local al municipiului.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică în copie pentru a fi dusă la îndeplinire:

- Direcției Dezvoltare Locală;
- Direcției Economico-Financiare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Mihai PERSU



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR MUNICIPIU,
jurist Ion DIDOIU

Râmnicu Vâlcea, 28 decembrie 2015

Anexa nr. 1

TARGUL DE SAPTAMANA
RAURENI
STR. TARGULUI

ANEXA NR. 1 la
HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL
Nr. 272 din 28.12.2015



Presedinte de sedinta: Mihai Persu
Secretar municipal: Ion Andrei



Nicolescu Aurelian
Nicolescu Lucretia

Popa M. Dumitru

Rosoga Elena
Rosoga Constantin
Miu Ioana
Ghidu Maria
Rosoga Mihai

Lazaroiu Dumitru
Dina Elena
Raducea Elena

Statie Maria si Statie Elena
Tomulete Ecaterina
Irina Maria

Lung Elisabela

2412D
13B

11414G

93780

41781-K

44027-K

47292-R5596
44047-K 4319296

12356H

44829-K

PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU VALCEA DIRECTIA DEZVOLTARE LOCALA				BENEFICIAR: MUNICIPIUL RAMNICU VALCEA	Proiect nr.
Specificatie	Numele si prenumele	Semnatura	Scara	Titlu proiect	Faza
Aprobat	ec. Gigi Ion Matei		1:1000	PROPOUNERE AMENAJARE CINTIR - 27300 MP CF PUZ	HCL
Verificat	ing. Maria Farsu		Data	Titlu planas	Pl. nr.
Tehnoredactat	ing. Cristina Florescu		08.2015	PLAN DE SITUATIE	

S.C. FIDOX S.R.L.

Localitatea Purcăreni, județul Brașov

- Evaluări întreprinderi, bunuri mobile și proprietăți imobiliare

RAPORT DE EVALUARE

Solicitant

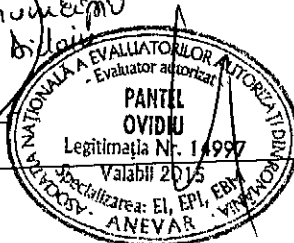
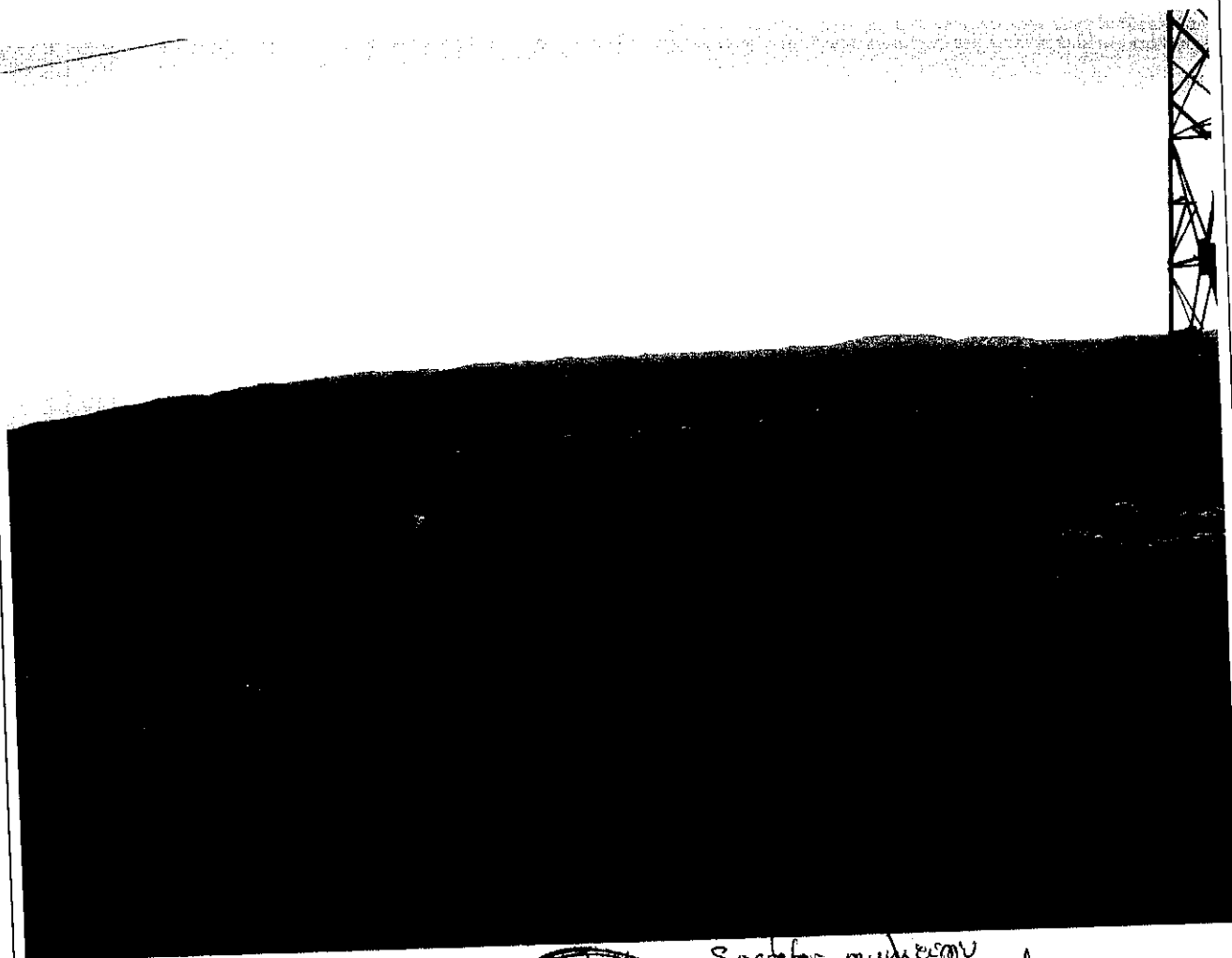
UAT

MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA

TEREN AFECTAT DE REACTUALIZAREA

CIMITIRULUI PUBLIC ZONA RÂURENI

PROPRIETAR POPA ION



Președinte de Sesiune
Mihail
31

Secretar municipal
Junist Ion

Data: 28.05.2015

Referitor la: Evaluare – **TEREN AFECTAT DE REACTUALIZAREA CIMITIRULUI PUBLIC ZONA RÂURENI – PROPRIETAR POPA ION**

1. Identificarea și competența evaluatorului – S.C. FIDOX S.R.L., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J08/343/2001, având codul unic de înregistrare RO 13789500, membru corporativ ANEVAR autorizația nr.23/01.01.2013, reprezentată prin ing. PANTEL OVIDIU – administrator, membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 14997 având specializările EI, EPI și EBM, în baza contractului de prestări servicii nr.18889/21.05.2015 încheiat cu **UAT MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA**, a efectuat raportul de evaluare al bunului imobil menționat mai sus, aparținând **POPA ION**.

2. Identificarea clientului – **UAT MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA** cu sediul în strada General Praporgescu nr.14, reprezentat legal prin primar, domnul Gigi Ion Matei, conform HCL nr.57/2014, ale cărui atribuții privind semnarea contractelor așa cum sunt definite de OUG nr.34/2006, au fost delegate către directorul Direcției Investiții și Achiziții Publice – domnului Liviu Miftode.

3. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea tranzacționării bunului imobil.

4. Obiectul supus evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **bunul imobil** format din **teren** situat în prelungirea străzii Târgului zona Râureni, municipiul Rm. Vâlcea, județ Vâlcea cu suprafață de 5.412,00 mp, care face parte din suprafața de 27.500 mp. aferentă amenajării cimitirului public zona Râureni.

5. Tipul valorii – este **valoarea de piață** așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2014, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

6. Proprietarul bunului imobil – **POPA ION**.

7. Data evaluării – 28.05.2015

Data inspectării bunului imobil – 21.05.2015.

8. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor din România 2014
- Plan de încadrare în zonă
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 28.05.2015

9. Valoarea propusă Raportul de evaluare determină valoarea de piață a proprietății imobiliare în vederea tranzacționării. Valoarea propusă este valabilă la data evaluării și a rezultat în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator.

Pentru proprietatea imobiliară susmenționată, evaluatorul propune următoarele valori

Valoarea de piață a terenului este :

168.338 LEI ≈ 37.884 EURO

(31,10 LEI / mp ≈ 7,00 EURO / mp)

Valoarea nu conține TVA

curs LEI / EURO = 4,4435 LEI din 28.05.2015

10. Argumente privind valoarea propusă

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

Valoarea estimată se referă la bunul imobil menționat mai sus;

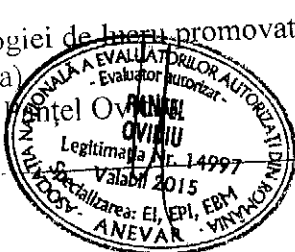
Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

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

Data : 28.05.2015 Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing.



Declarație de certificare

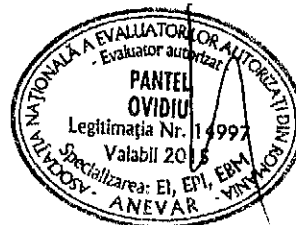
Prin prezenta certificăm că :

- Afirmările susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Bunul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Data : 28.05.2015

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu



Capitolul 1 GENERALITĂȚI

1.1. Identificarea bunului imobil – obiectul evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **bunul imobil** format din **teren** situat în prelungirea străzii Târgului zona Râureni, municipiul Rm. Vâlcea, județ Vâlcea cu suprafață de 5.412,00 mp, care face parte din suprafața de 27.500 mp. aferentă amenajării cimitirului public zona Râureni

1.2. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea tranzacționării bunului imobil.

1.3. Utilizarea evaluării – Prezentul raport de evaluare se adresează **UAT MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA** cu sediul în strada General Praporgescu nr.14, reprezentat legal prin primar, domnul Gigi Ion Matei, conform HCL nr.57/2014, ale cărui atribuții privind semnarea contractelor așa cum sunt definite de OUG nr.34/2006, au fost delegate către directorul Direcției Investiții și Achiziții Publice – domnului Liviu Miftode., în calitate de **client** și **destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate – Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu scopul ei, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a proprietății așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2014, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform SEV 100 – Cadru general: **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.**

1.5. Data inspecției – Inspecția proprietății a fost realizată în 21.05.2015 în prezența reprezentanților clientului **UAT MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA** cu sediul în strada General Praporgescu nr.14, reprezentat legal prin primar, domnul Gigi Ion Matei, conform HCL nr.57/2014, ale cărui atribuții privind semnarea contractelor așa cum sunt definite de OUG nr.34/2006, au fost delegate către directorul Direcției Investiții și Achiziții Publice – domnului Liviu Miftode. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

1.6. Data estimării valorii – La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data inspecției, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna mai 2015. Data evaluării este **28.05.2015**.

1.7. Proprietarul bunului imobil – POPA ION.

1.8. Moneda raportului – Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EURO. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,4435 RON/EURO**, comunicat de BNR pentru data de 28.05.2015. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.). Valorile exprimate nu conțin TVA.

1.9. Standardele aplicabile – Metodologia de calcul a **valorii de piață** a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR :

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2014

SEV 100 – Cadru general

SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;

Inspecția proprietății imobiliare;

Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;

Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

Deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;

Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

1.10. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);

Catalog "Aplicații cu Evaluarea Terenului", editura IROVAL București 2010

Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători și cumpărători imobiliari de pe piață județului Vâlcea, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și din publicații de profil, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;

Adresele de pe internet www.imobiliare.ro

Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

1.11. Ipoteze generale – Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.

Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.

Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens.

Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părților componente, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.

Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.12. Condiții limitative – Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;

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.

1.13. Clauza de nepublicare – Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul și clientul, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și acționarea în instanță a vinovaților.

1.14. Responsabilitatea față de terți – Presentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Capitolul 2

PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică a bunului imobil. Drepturi de proprietate evaluate – Dreptul asupra *proprietății imobiliare* conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

Dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege;

Drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de a poseda și de a folosi o anumită suprafață de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;

Drept de folosință a terenului sau construcțiilor, fără un drept exclusiv de a poseda și de a folosi, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate.

În cazul prezentului raport de evaluare care are ca obiect **bunul imobil** format din **teren** situat în prelungirea străzii Târgului zona Râureni, municipiul Rm. Vâlcea, județ Vâlcea cu suprafață de 5.412,00 mp, care face parte din suprafața de 27.500 mp. aferentă amenajării cimitirului public zona Râureni, **dreptul proprietarului este absolut.**

2.2. Situația juridică – Proprietarul bunului imobil este **POPA ION**

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află în extravilanul municipiului Rm. Vâlcea, zona Râureni, jud. Vâlcea.

Tipul zonei de amplasare:

▪ **Zona periferică a localității**

În zonă se află:

▪ **Spații industriale.**

Gradul de poluare (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): poluare absentă

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:

Zonă periferică a localității, cu posibilități de dezvoltare. Poluare absentă.

2.4. Descrierea proprietății imobiliare. Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **bunul imobil** format din **teren** situat în prelungirea străzii Târgului zona Râureni, municipiul Rm. Vâlcea, județ Vâlcea cu suprafață de 5.412,00 mp, care face parte din suprafața de 27.500 mp. aferentă amenajării cimitirului public zona Râureni. Terenul este plat 100%. Terenul are formă de regulată fiind liber de construcții.

Capitolul 3**ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

3.1. Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare – Piața reprezintă un mediu în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor. Conceptul de piață este reprezentat de capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-și desfășura activitatea fără restricții. Participanții din piață pot fi cumpărători, vânzători, proprietari, debitori, creditori, investitori sau intermediarii.

Piața studiată este cea a terenurilor în general. Natura zonei studiate este: zona sevicii.

În ultima perioadă tranzacțiile imobiliare din zona au o tendință descrescătoare, cererea fiind redusă datorită crizei economice și financiare. Se constata o scadere a cererii atât la spații comerciale cât și la proprietăți rezidențiale, datorită cauzei acordării creditelor de către bancile comerciale cu condiții mai severe, față de anii precedenți, respectiv scăderea veniturilor populației preponderent în segmentul bugetar, dar și în unele segmente private.

Datorită amplorii pe care o ia criza economică a influențelor acesteia, asistăm la o reducere semnificativă a interesului investitorilor la scăderea lichiditatilor și implicit la o reducere a numărului de tranzacții pe piața imobiliară.

3.1. Analiza cererii – Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care factorii: populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Din păcate, în momentul actual cererea este redusă.

Cererea pentru imobile de producție și comerciale, a înregistrat în perioada anterioară o scădere însemnată, datorită puterii de cumpărare scăzute a potențialilor cumpărători în parte datorat restricționării accesului la creditare, alături de reducerea expunerii la risc.

Ținând cont de caracteristicile intrinseci ale imobilelor supus evaluării (stare fizică, facilități, utilități existente, dimensiuni, etc.) precum și de zona în care acesta este amplasat se poate aprecia că proprietatea evaluată are atractivitate medie.

3.3. Analiza ofertei – Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil 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. În zona analizată există ofertă de chirii de spații, având în vedere criza financiară și restrângerile la toate ramurile de activitate se observă o stagnare a pieței imobiliare, numărul de tranzacții cu proprietăți similare a scăzut semnificativ, majoritatea investitorilor preferă să închirieze decât să cumpere, principala cauză fiind incertitudinea economică și restrângerea venitului investitorilor.

Proprietatea subiect este:

Fără „restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabile pentru scopul exprimat.

Față de riscurile specifice pieței imobiliare de tip rezidențial, pentru activul evaluat există următoarele riscuri:

Criza financiară internă și internațională

În perioade de criza structura pieței se modifică, motivațiile părților sunt puternic influențate de percepția asupra crizei

Schimbarea pieței din una a "vânzătorului" la una a "cumpărătorului"

3.4. Echilibrul pieței – Echilibrul pieței este determinat de raportul dintre cerere și ofertă. În comparație cu piețele de bunuri, de valori imobiliare sau de mărfuri, piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă

relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietate imobiliară nu se adaptează rapid ca răspuns la schimbările de pe piață.

În acest moment piața este în stagnare evidentă, numărul tranzacțiilor imobiliare fiind deosebit de scăzut. În ceea ce privește tranzacțiile cu proprietăți imobiliare similare celei evaluate, și acestea sunt reduse datorită tot factorilor enumerați mai sus.

Oferta de proprietăți imobiliare similare – În creștere. Evoluția valorilor imobiliare: prețurile imobilelor în zona sunt în scădere moderată, existând un comportament de expectativă din partea potențialilor cumpărători, dar și din partea vânzătorilor care urmăresc fluctuațiile pe piața imobiliară.

Cererea de proprietăți – În scădere.

Capitolul 4

ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă. Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

1. Comparația directă PROCEDURĂ – Vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate, corectate pentru a oferi o valoare a terenului evaluat.

APLICABILITATE – Comparația directă este tehnica cea mai utilizată pentru evaluarea terenului și este metoda preferată ce se utilizează atunci când există suficiente informații despre vânzări comparabile.

RESTRICȚII – lipsa vânzărilor și a datelor de comparație pot subția argumentele pentru susținerea valorii estimate.

2. Extracția PROCEDURĂ – Costul net al amenajărilor terenului și construcțiilor se scade din prețul total de vânzare al proprietății pentru a se ajunge la valoarea terenului.

APLICABILITATE – Această tehnică se aplică atunci când contribuția clădirii este în general scăzută și relativ ușor de identificat, această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale.

RESTRICȚII – Evaluatorul trebuie să poată determina contribuția valorii construcțiilor, estimate la costul lor net.

3. Alocarea PROCEDURĂ – Raportul dintre valoarea terenului și valoarea proprietății este determinat din analiza vânzărilor comparabile și este aplicat prețul de vânzare al proprietății în cauză pentru a se ajunge la valoarea terenului

APLICABILITATE – Se aplică atunci când numărul vânzărilor de terenuri libere este inadecvat. Este necesară mai degrabă verificarea caracterului rezonabil decât opinia formală asupra valorii terenului.

RESTRICȚII – Metoda alocării nu determină valori de mare credibilitate și este rar utilizată ca o primă tehnică de evaluare a terenului. De asemenea, raporturile dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății sunt dificil de stabilit.

4. Tehnica reziduală PROCEDURĂ – Venitul net din exploatare atribuit terenului este capitalizarea terenului, conformă cu piața, pentru a se face o estimare a valorii

APLICABILITATE – Această tehnică se poate aplica doar pentru a testa fezabilitatea utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament în analiza celei mai bune utilizări sau când nu există informații despre vânzările de teren

RESTRICȚII – Această tehnică este considerată de justiție ca fiind prea speculativă pentru a determina o valoare a terenului credibilă. Trebuie respectate următoarele condiții, valoare clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu acuratețe, venitul net din exploatarea proprietății este cunoscut sau poate fi estimat, atât ratele de capitalizare ale clădirilor cât și ale terenului sunt disponibile pe piață.

5. Capitalizarea rentei funciare PROCEDURĂ – Rata de capitalizare derivată din piață se aplică rentei funciare a proprietății respective

APLICABILITATE – Metoda se folosește când rentele, ratele, și factorii comparabili se pot determina din analiza vânzărilor de teren închiriat (arendat)

RESTRICȚII – Poate fi necesară o corecție a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate atunci când renta specificată în contract este diferită de renta de piață.

6. Analiza parcelării și dezvoltării PROCEDURĂ – Costurile directe și indirecte, precum și profilul investitorului se scad din estimarea prețului brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate iar veniturile estimate se actualizează cu o rată derivată din piață pentru perioada de dezvoltare și absorbție.

APLICABILITATE – Tehnica se aplică când terenul liber are potențial de dezvoltare ca parcelă, aceasta reprezentând cea mai bună utilizare a terenului.

RESTRICȚII – Analiza fluxului de numerar necesită multe informații referitoare la vânzarea și costurile necesare amenajărilor și construcțiilor pe loturi

Capitolul 5

EVALUAREA IMOBILULUI

5.1. Generalități – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **bunul imobil** format din teren situat în prelungirea străzii Târgului zona Râureni, municipiul Rm. Vâlcea, județ Vâlcea cu suprafață de 5.412,00 mp, care face parte din suprafața de 27.500 mp. aferentă amenajării cimitirului public zona Râureni.

5.2. Cea mai bună utilizare – Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare – este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deținătorului proprietății imobiliare, a constructorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piața în care este localizată proprietatea.

Proprietatea este întotdeauna evaluată pe baza celei mai bune și profitabile utilizări, care poate fi sau nu poate fi utilizarea prezentă. Valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind disponibilă și gata de a fi dezvoltată pentru acea utilizare. Îmbunătățirile sunt evaluate conform modului în care ele contribuie (sau nu) la valoarea terenului. Cea mai bună utilizare trebuie să apară într-un viitor rezonabil și nu poate fi îndepărtată sau speculativă.

În cursul analizei, evaluatorul trebuie să facă distincția între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber și cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

Perioada de timp a unei utilizări specificate reprezintă un punct important al analizei celei mai bune utilizări. În multe cazuri, cea mai bună utilizare a unei proprietăți se poate schimba în viitorul apropiat. Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcția.

Cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piață. Analiza se poate realiza în două cazuri: (1) cea mai bună utilizare a terenului considerat liber și (2) cea mai bună utilizare a terenului construit. Există patru condiții care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim productivă.

Criteriile analizei celei mai bune utilizări

a. Permisibilă legal – În toate cazurile, evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare.

Evaluatorul poate avea în vedere - cu riscurile aferente - și eventualele modificări ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate în raportul de evaluare.

Normativele de construcții și condițiile de impact asupra mediului, pot avea influențe asupra fezabilității utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

b. Posibilă fizic – Dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea ansamblului. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple, etc. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

c. Fezabilă financiar – Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibile legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.

d. Maximum productivă – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru cea utilizare. Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcții) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și al capitalului, necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată și prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului. Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare și a recuperărilor capitalului investit în construcțiile alocate în proporțiile determinate pe piața imobiliară. Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

Cea mai bună utilizare a terenului liber – Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care crează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului. Dacă o prognoză a celei mai bune utilizări indică o schimbare în viitor, cea mai bună utilizare actuală este considerată ca o utilizare interimară. În unele cazuri, cea mai bună utilizare este ca terenul să rămână liber până când piața va fi pregătită pentru dezvoltare imobiliară. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului.. Terenul este plat 100%. Terenul are formă de regulată liber de construcții. Având în vedere datele prezentate considerăm că CMBU este cea actuală de teren utilitate publică.

5.3. Evaluarea proprietății

5.3.1. Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor directe – Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. Elementele de comparație includ, suplimentar față de cele prezentate la abordarea prin piață a proprietății

imobiliare, următoarele: restricții legale, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Astfel, este improprie realizarea de comparații cu terenuri ce au CMBU diferită (de exemplu, terenuri situate în zona industrială și terenuri situate într-o zonă reglementată urbanistic ca fiind mixtă – un mix de utilizări permisibile legal). Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate privind acest element de comparație fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia. Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă. Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea „de evaluat”. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.imobiliare.ro), la data evaluării există câteva oferte pentru terenuri care sunt sintetizate în tabelul următor:

Nr.	Criterii	Proprietate de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Preț (euro)		396.000,00	91.135,00	47.300,00	80.000,00
	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
3	Condițiile pieței	28.05.2015	28.05.2015	28.05.2015	28.05.2015	28.05.2015
	Curs valutar 1euro =	4,4435				
4	Adresă					
5	Localizare	Rm. Vâlcea - zona Râureni	Rm. Vâlcea - zona Uzinele Sodice	Rm. Vâlcea - zona Combinatul	Rm. Vâlcea - zona Vest	Rm. Vâlcea - zona Olchim
6	Caracteristici fizice					
	Tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Front stradal	-	40,00	40,00	12,00	60,00
	Formă	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
	Curent	În apropiere	În apropiere	În apropiere	În apropiere	În apropiere
	Apă	În apropiere	În apropiere	În apropiere	În apropiere	În apropiere
	Gaz	În apropiere	În apropiere	În apropiere	În apropiere	În apropiere
	Canalizare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Construit	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Suprafață totală cimitir	27.500,00	20.841,00	8.285,00	4.300,00	8.385,00
	Suprafață proprietar POPA ION	5.412,00				
7	CMBU	Agricol	Rezidențial	Rezidențial	Agricol	Rezidențial
	Preț/mpAu		19,00	11,00	11,00	9,54

valoarea proprietății evaluate = prețul proprietății comparabile ± corecții

Valoarea de piață terenului prin metoda comparației, este:

168.338 LEI ≈ 37.884 EURO

(31,10 LEI / mp ≈ 7,00 EURO / mp)

Valoarea nu conține TVA

curs LEI / EURO = 4,4435 LEI din 28.05.2015

Nr.	Criterii	Proprietate de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
		27.500,00	20.841,00	8.285,00	4.300,00	8.385,00
	Suprafață		19,00	11,00	11,00	9,54
	Preț (euro/mp)		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
	Tipul comparabilei		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Corecție unitară sau procentuală		-1,90	-1,10	-1,10	-0,95
	Corecție totală		17,10	9,90	9,90	8,59
	Preț corectat (euro)		integral	integral	integral	integral
1	Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
	Corecție unitară sau procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Corecție totală		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (euro)		17,10	9,90	9,90	8,59
2	Condiții de vânzare	forțat	normale	normale	normale	normale
	Corecție unitară sau procentuală		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Corecție totală		-0,86	-0,50	-0,50	-0,43
	Preț corectat (euro)		16,25	9,41	9,41	8,16
3	Condițiile pieței	28.05.2015	28.05.2015	28.05.2015	28.05.2015	28.05.2015
	Corecție unitară sau procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Corecție totală		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (euro)		16,25	9,41	9,41	8,16
4	Localizare	Rm. Vâlcea - zona Răureni	Rm. Vâlcea - zona Uzinele Sodice	Rm. Vâlcea - zona Combinatul Chimic	Rm. Vâlcea - zona Vest	Rm. Vâlcea - zona Oltchim
	Corecție unitară sau procentuală		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Corecție totală		-0,81	-0,47	-0,47	-0,41
	Preț corectat (euro)		15,43	8,93	8,93	7,75
5	Caracteristici fizice	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Tip teren		0,00	0,00	0,00	0,00
	Corecție unitară (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Corecție totală		15,43	8,93	8,93	7,75
	Preț corectat (euro)		40,00	40,00	12,00	60,00
	Front stradal		-2,00	-2,00	-2,00	-2,00
	Corecție unitară (euro/mp)		13,43	6,93	6,93	5,75
	Corecție totală		13,43	6,93	6,93	5,75
	Preț corectat (euro)		regulată	regulată	regulată	regulată
	Formă	regulată	0,00	0,00	0,00	0,00
	Corecție unitară (euro/mp)		13,43	6,93	6,93	5,75
	Preț corectat (euro)		27.500,00	8.285,00	4.300,00	8.385,00
	Suprafață		0,67%	1,92%	2,32%	1,91%
	Corecție procentuală		0,09	0,13	0,16	0,11
	Corecție totală		13,52	7,07	7,10	5,86
	Preț corectat (euro)					
6	Utilități	În apropiere	În apropiere	În apropiere	În apropiere	În apropiere
	Curent		0,00	0,00	0,00	0,00
	Corecție unitară (euro/mp)		13,52	7,07	7,10	5,86
	Preț corectat (euro)		În apropiere	În apropiere	În apropiere	În apropiere
	Apă	În apropiere	0,00	0,00	0,00	0,00
	Corecție unitară (euro/mp)		13,52	7,07	7,10	5,86
	Preț corectat (euro)		În apropiere	În apropiere	În apropiere	În apropiere
	Gaz	În apropiere	0,00	0,00	0,00	0,00
	Corecție unitară (euro/mp)		13,52	7,07	7,10	5,86
	Preț corectat (euro)		Nu	Nu	Nu	Nu
	Canalizare	Nu	0,00	0,00	0,00	0,00
	Corecție unitară (euro/mp)		13,52	7,07	7,10	5,86
	Preț corectat (euro)		Nu	Nu	Nu	Nu
	Construit	Nu	0,00	0,00	0,00	0,00
	Corecție unitară (euro/mp)		13,52	7,07	7,10	5,86
	Preț corectat (euro)		Agricol	Rezidențial	Agricol	Rezidențial
7	CMBU	Agricol	Rezidențial	Rezidențial	Agricol	Rezidențial
	Corecție unitară (euro/mp)		-3,00	-3,00	0,00	-3,00
	Preț corectat (euro)		10,52	4,07	7,10	2,86
	PRET CORECTAT (€/mp)		10,52	4,07	7,10	2,86
	CORECȚIA TOT. NETĂ		-6,58	-5,83	2,10	-5,73
	CORECȚIA TOT. NETĂ %		-38,47%	-58,91%	28,34%	-66,70%
	CORECȚIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (€)		6,76	6,10	3,13	5,95
	CORECȚIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (%)		39,51%	61,60%	31,51%	69,26%
	VALOARE PROPUȘĂ (€/mp)				7,00	
	VALOARE PROPUȘĂ (Lei/mp)				31,10	
	VALOARE TOTALĂ TEREN CIMITIR (€)				192.500	
	VALOARE TOTALĂ TEREN CIMITIR (Lei)				855.374	
	VALOARE TOTALĂ TEREN POPA ION (€)				37.884	
	VALOARE TOTALĂ TEREN POPA ION (Lei)				168.338	
	Corecția brută procentuală cea mai mică este la C.3, deci valoarea propusă este 7,00 Euro/mp					

Justificarea corecțiilor : Tipul tranzacției – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecție de – 10% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacție. **Dreptul la proprietate** – prețul tranzacției este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietatea subiect este ocupată de proprietar. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare. **Condiții de vânzare** – s-au aplicat corecții procentuale deoarece este o vânzare forțată. **Condițiile de piață** – discuțiile cu proprietarii au avut loc la data evaluării ceea ce înseamnă o corecție nulă. **Localizarea** – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile sunt în zone diferite se aplică o corecție procentuală. **Caracteristici fizice** - criteriile de comparație au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcție de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecții valorice sau procentuale. **Utilități** – criteriile de comparație au fost dotarea terenului cu curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcții, s-au aplicat corecții valorice la terenurile comparabile funcție de utilități și de costurile de dotare a terenurilor cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare. **Cea mai bună utilizare (CMBU)** – s-au aplicat corecții procentuale la comparabilele cu CMBU diferită ca și subiectul.

Capitolul 6 RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea de piață în opinia evaluatorului este valoarea obținută prin metoda comparației, care reflectă cel mai bine valoarea proprietății.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

Valoarea este o predicție.

În concluzie :

Valoarea de piață a terenului este :

168.338 LEI ≈ 37.884 EURO

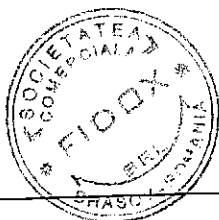
(31,10 LEI / mp ≈ 7,00 EURO / mp)

Valoarea nu conține TVA

curs LEI / EURO = 4,4435 LEI din 28.05.2015

Data: 28.05.2015

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM



MEMORIU DE PREZENTARE - ADRESA PUZ CIMITIR RAURENI

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATELE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:**1.1.1 DENUMIREA LUCRARI:****PLAN URBANISTIC ZONAL AMENAJARE CIMITIR PUBLIC RAURENI**

Amplasament: Ramnicu Valcea, prelungirea strazii Targului, CF 44609-38882

1.1.2 BENEFICIAR**MUNICIPIUL RAMNICU VALCEA**

Strada G-ral Praporgescu 14, Ramnicu Valcea

1.1.3 PROIECTANT GENERAL**ARHINET PLUS SRL**

Ramnicu Valcea, strada Dacia 2 C

Contract nr. 35154 din 15.10.2013

Numar proiect 1322/2013

1.1.4 SUBPROIECTANTI, COLABORATORI**PF NECHIFOR GABRIEL PETRU – EXPERT CADASTRU**

Ramnicu Valcea,

GEOSTAR SRL

Ramnicu Valcea, strada G-ral Magheru 25

1.2 OBIECTUL PUZ**1.2.1 SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM**

Municipiul Ramnicu Valcea, in calitate de initiator, a solicitat intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, pentru un teren de circa 27 500 mp, aflat in prelungirea strazii Targului, zona Raureni pentru amenajarea unui cimitir public.

Se impun urmatoarele:

- Schimbarea functiunii zonei (G2 – gospodarie comunală -subzona cimitirelor)
- Schimbarea categoriei de folosinta a terenului
- Amenajari specifice temei program
- Studierea accesibilitatii (pietonal / carosabil) si corelarea cu dezvoltarea circulatiilor propuse in PUG, pentru zonele adiacente, realizarea unui al doilea acces carosabil din zona
- Evidentierea problemelor de mediu si a masurilor ce se impun

MEMORIU DE PREZENTARE - ATERENT PUZ COMUNA RAURIN

- Echiparea edilitara ca suport a noii dezvoltari urbanistice
- Identificarea proprietarilor de terenuri si stabilirea circulatiei terenurilor
- Realizarea unui Regulament Local de urbanism, pentru subzonele functionale, corelat si cu prevederile RLU PUG Ramnicu Valcea, in vigoare.
- Conform avizului de oportunitate 17 din 20.11.2013 se extinde teritoriul ce urmeaza a fi reglementat cu zona de protectie sanitara de 50 m, suprafata stabilita prin avizul CTUAT nr 187 / 14.11. 2013

1.3 SURSE DOCUMENTARE**1.3.1 LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ**

- Plan Urbanistic General al municipiului Ramnicu Valcea si Regulamentul Local de Urbanism aferent, aprobat in 2013

1.3.2 LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

- Studiu Topografic
- Studiu Geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**2.1 EVOLUTIA ZONEI:****2.1.1 DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI**

- Zona studiata este introdusa in intravilanul municipiului prin PUG 2013.
- Terenul are categoria de folosinta arabil si este liber de constructii
- Traditional in zona s-au desfasurat activitati agricole, evolutia localitatii impunand treptat ocuparea terenurilor pentru activitati productive, altele decat cele agricole.

2.1.2 CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

- Amplasamentul se afla in zona de sud a municipiului, in proximitatea unor zone cu activitati productive si de servicii, zone de gospodarie comunală, respectiv statia de epurare a municipiului si in apropierea albiei raului Olt.

2.1.3 POTENTIAL DE DEZVOLTARE

- Conform PUG zona este ocupata de anumite functiuni , respectiv A1 (*parcuri de activitati*) si G1 (*subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunală*), isi pastreaza incadrarea functionala.
- Pentru terenurile agricole se prevede schimbarea functiunii in M1 (*subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu si discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri*) , L1 (*subzona locuintelor individuale si colective mici cu P- P+2*) si V1 (*spatii verzi publice cu acces nelimitat*)
- Lotizarea de tip loturi agricole (fasii), impune ca odata cu modificarea functiunilor sa se realizeze si un nou tip de lotizare – parcelare, de tip urban, prin segmentarea pe longitudinal al loturilor, prin strazi.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE:**2.2.1 POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII**

- Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului.

MEMORIU DE PREZENTARE APROFUNDIZAT CANTITATIV

- Conform PUG 2013 amplasamentul se incadreaza in carourile H8-H9, UTR M1 (subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu si discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri)

2.2.2 RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA

- Amplasamentul este accesibil din zona pasajului rutier sud peste calea ferata, din centura de ocolire a municipiului spre Pitesti, zona targului de saptamana.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

2.3.1 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Relieful

Amplasamentul este situat in zona Raurenii, in sectorul terasei vestice a raului Olt. Terenul este relativ abrupt pe latura de nord-vest, (228,00 – 222,60, pe o distanta medie de 25 m), dupa care urmeaza o portiune relativ plata (222,60 – 221,30, pe o distanta medie de 230 m), cu caderea dinspre NV spre SE.

- Conditii geotehnice

Pentru sondajul efectuat in zona de NV (S3) a amplasamentului, structura terenului este constituita din:

0,00 - 0,25 m	strat vegetal
0,25 - 1,10 m	nisip argilos, plastic consistent, cu elemente de pietris mic, culoare cafeniu negricioasa
1,10 - 1,50 m	nisip mediu cu indesare medie, si liant prafos, cu pietris, culoare cenusiu galbuie
1,50 - 3,20 m	nisip argilos, plastic consistent, cu elemente de pietris mic, culoare cafeniu-negricioasa
3,20 - 3,50 m	nisip mediu la grosier, cu indesare medie si liant argilos, cu nisip si bolovanis, culoare cenusie
-3,80 m	nivel apa subterana

Pentru sondajul efectuat in zona de SV (S4) a amplasamentului, structura terenului este constituita din:

0,00 - 0,30 m	strat vegetal
0,30 - 0,90 m	praf nisipos- argilos, plastic consistent, cu elemente de pietris, culoare cenusiu galbuie
0,90 - 2,00 m	nisip mediu la grosier, cu indesare medie si liant argilos, cu nisip si bolovanis, culoare cenusie
2,00 - 3,50 m	nisip mediu la grosier, cu indesare medie si liant argilos, cu nisip si bolovanis, culoare cenusie
-3,50 m	nivel apa subterana

Nu se observa prezenta fenomenelor negative de degradare a terenului, alunecari si eroziuni, si se exclude posibilitatea producerii lor in timp.

- Riscuri naturale

Nu sunt. In cazul unor accidente la barajele din amonte pe Olt, este posibila inundarea controlata a zonei

MEMORIU DE PREZENTARE - ATERENT PUIZ CISTERA PĂLĂRII

2.4 CIRCULATIA:**2.4.1 ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFASURAREA ACESTEIA**

Accesul carosabil se face din strada Targului, in prelungirea acesteia. Zona nu dispune de retea de drumuri carosabile. Exista o retea de drumuri de exploatare agricola. Strada Targului este asfaltata, cu doua fire de circulatie, parcare pe o latura si fara trotuare. Zona de capat si de intoarcere a autovehiculelor este neamenajata. Se impune modernizarea acesteia si realizarea unor dezvoltari conform directiilor schitate in PUG.

In acest sens este necesara realizarea unui al doilea acces carosabil, conform PUG. Tot conform PUG 2013, pentru a realiza procesul de urbanizare a acestei zone este necesara dezvoltarea unei retele stradale, in etape succesive, pe traseele unor strazi existente si/sau legaturi prin trasee scurte prin loturile proprietarilor.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR:**2.5.1 PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR DIN ZONA**

Singura functiune pentru terenul analizat este cea de exploatare agricola. Prin extinderea reglementarilor cu zona de protectie sanitara de 50 m se afecteaza partial si o zona de parcuri de activitati (A1)

2.5.2 RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

Funcitiunile nu interfereaza si nici nu se stanjenesc.

2.5.3 GRADUL DE OCUPARE CU FOND CONSTRUIT

Nu exista fond construit - cladiri.

Terenul este afectat de existenta unor retele de transport a energiei electrice, respectiv LEA 110 kV pe latura de NV si LEA 20 kV pe latura de NE

2.5.4 ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI

Nu sunt asigurate nici un fel de servicii

2.5.5 ASIGURAREA CU SPATII VERZI

Nu exista spatii verzi definite ca atare.

2.5.6 EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE

Nu exista riscuri naturale.

2.5.7 PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

Principala disfunctionalitate este accesul carosabil din strada Targului, acces ce trebuie modernizat.

O alta problema, intabularea terenurilor diferitilor proprietari.

De asemenea o disfunctionalitate majora este inexistenta unei retele stardale coerente.

Nu toti proprietarii au intabulate suprafetele de teren si exista diferente semnificative intre planul parcelar si inscrierile la cartea funciara. Aceasta problema va trebui rezolvata cu prioritate.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA:**2.6.1 STADIUL ECHIPARII EDILITARE A ZONEI**

Amplasamentul nu are echipare edilitara.

In zona exista retele de apa Dn 50 mm, canalizare menajera Dn 500 mm si retele electrice - LEA 20 kV si LEA 110 kV.

MEMORIU DE PREZENTARE AFERENT PLU/C MĂSURI PĂRĂM

2.6.2 PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

Amplasamentul nu are echipare edilitara

2.7 PROBLEME DE MEDIU:**2.7.1 RELATIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT**

Nu exista cadru construit

2.7.2 RISCURI NATURALE SI ANTROPICE

Nu exista riscuri naturale.

Riscuri antropice pot aparea din gospodaria complexa a apelor, in situatia avarierii barajelor unor acumulari de apa din amonte pe raul Olt, si a scaparii de sub control a afluxului de apa.

2.7.3 CAI DE COMUNICATII, ECHIPARE EDILITARA CE PREZINTA RISCURI PENTRU ZONA

Nu exista cai de comunicatie pe amplasament.

Riscuri pot aparea din cauza retelelor de transport electricitate (LEA 110 kV si LEA 20 kV), ce trec pe amplasament.

Amplasamentul este traversat pe latura de NV se o retea LEA 110 Kv. De asemenea pe partea opusa drumului de exploatare de pe latura de NE, paralel cu acesta, este o retea LEA 20 Kv. Aceste retele electrice impun niste limite de siguranta conform normativelor.

Distanțele de siguranta fata de LEA (Ordinul nr. 49/2007)

Conform Norma tehnică din 09.03.2007 privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice

Capacitate energetică	Instalațiile de producere a energiei electrice sau energiei termice în cogenerare, rețele electrice de transport și distribuție a energiei electrice;
Culoar de trecere a liniei electrice aeriene	Suprafață terestră situată de-a lungul liniei electrice aeriene și spațiul aerian de deasupra sa, în care se impun restricții și interdicții din punctul de vedere al coexistenței liniei cu elementele naturale, obiectele, construcțiile, instalațiile; culoarul de trecere include zona de protecție și zona de siguranță a liniei
Distanță de protecție	Distanța minimă care delimitează zona de protecție a capacității energetice, măsurată, în proiecție orizontală, de la limita sa exterioară, de o parte și de alta sau împrejurul acestora
Distanță de siguranță	Distanța minimă care delimitează zona de siguranță a capacității energetice, măsurată în proiecție orizontală sau verticală între limita exterioară a acesteia și punctul cel mai apropiat al unei instalații sau construcții; distanța de siguranță cuprinde și distanța de protecție
Riscuri pentru siguranța persoanelor și a bunurilor din apropierea capacității energetice	Posibila periclitare a persoanelor și a bunurilor din apropierea unei capacități energetice, ca urmare a producerii unor accidente funcționale de tipul: explozii/incendii ale componentelor acesteia, emisii nocive de gaze, lichide, vapori, pulberi, aerosoli, radiații, electricitate statică, ruperea unor căi de curent care poate conduce la electrocutare, răspândirea de reziduuri nocive (cenușă, ape poluante, gaze de ardere), ruperea și/sau proiectarea la

MEMORIU DE PREZENTARE AFERENT PUZ CĂMINUL RĂCII

	distanță a unor părți de construcții sau instalații, zgomot peste limitele admise, accidente sau avarii la construcții hidrotehnice
Zonă de protecție aferentă capacității energetice	Zona adiacentă capacității energetice sau unor componente ale acesteia, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții privind accesul persoanelor și regimul construcțiilor; această zonă se instituie pentru a proteja capacitatea energetică și pentru a asigura accesul personalului pentru exploatare și mentenanță
Zonă de siguranță aferentă capacității energetice	Zona adiacentă capacității energetice sau unor componente ale acesteia, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, a bunurilor și a mediului din vecinătate; zona de siguranță cuprinde și zona de protecție

(1) Pentru linii electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV, zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei. Distanța de protecție/de siguranță reprezintă lățimea culoarului de trecere al liniei.

(2) Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:

- a) 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV (teren neimpadurit)
- b) 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV (teren neimpadurit)

Distanțe de siguranță între LEA și obiective învecinate (conform anexei 4a1, la norma tehnică)				
Obiectiv învecinat cu LEA	LEA 20 Kv		LEA 110 Kv	
	traversare	apropiere	traversare	apropiere
Drumuri urbane, comunale și de exploatare	7 m carosabil	1 m ampriza drum	7 m carosabil	1 m ampriza drum
Parcaje auto	se evita traversarea acestora, în cazuri obligate se tratează ca traversări ale drumurilor			
Clădiri – apropieri față de clădiri locuite	3 m		4 m	
Clădiri – apropieri față de clădiri nelocuite	3 m		3 m	

Amplasarea unor clădiri la o distanță mai mică decât distanța de siguranță reglementată față de o capacitate energetică se poate face pe baza unei analize de risc.

Analiza de risc se face de către un proiectant atestat de ANRE și se aprobă de către titularul de licență prin avizul de amplasament, conform reglementărilor în vigoare; costul analizei de risc se suportă de către solicitant.

Eventualele neînțelegeri legate de aprobarea analizei de risc la emiterea avizului de amplasament se soluționează de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE), conform reglementărilor în vigoare.

Analiza de risc trebuie să conțină cel puțin:

- a) determinarea riscului de expunere la accidente potențiale (explozii, incendii, intoxicație cu fum), respectiv la poluare (sonoră, vizuală) a persoanelor;
- b) stabilirea costurilor necesare pentru îndepărtarea consecințelor cauzate de un anumit factor de risc potențial;
- c) gradul de răspundere materială a fiecărei părți;
- d) identificarea măsurilor de diminuare a costurilor aferente consecințelor cauzate de un anumit factor de risc.

MEMORIU DE PREZENTARE AL AFERENT PUZ CIMITIR NAURENI

2.7.4 VALORI DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE

Nu exista evidentiata in acest moment.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI:

Programul de cimitir public este foarte necesar in prezent, datorita aglomerarii celor deja existente, si lipsei de acoperire pentru zona din sudul municipiului.

Se constata de asemenea o imbatranire a populatiei.

Administratia publica locala a identificat acest amplasament si a decis sa initieze demersurile legale necesare in vederea realizarii unui astfel de obiectiv de interes public.

Cimitirul este destinat cultului ortodox, dar configurarea spatiala permite alocarea de spatiu si altor culte, cu acces separat, daca exista solicitare din partea acestora. In plansa de mobilitate urbana s-a propus si un spatiu alocat cultului musulman, avand in vedere ca in prezent acest cult are peste 400 de adepti in municipiu.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:**

Conform studiilor de fundamentare (topo, geo), amplasamentul se preteaza pentru realizarea unui astfel de obiectiv de utilitate publica. Studiul geotehnic recomanda ca sistematizarea verticala sa ajute la eliminarea apelor de suprafata si de siroire, inlaturandu-se aparitia fenomenului de baltire.

3.2 PREVEDERI ALE PUG:

- Conform PUG, pentru amplasament, functiunea este
 - o **M1** (subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu si discontinuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri)
- Se propune schimbarea functiunii in:
 - o **G2** (subzona cimitirelor)
 - o Se propune extinderea tramei stradale existente cu strazile E si F, conform plansa 6

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Accesul fiind dinspre NV, de pe zona inalta a amplasamentului se realizeaza o perspectiva descendenta asupra suprafetei cimitirului. Cadrul natural, peisajul, nu va fi alterat. Intr-o etapa ulterioara, cand vegetatia va fi crescut suficient, se va realiza chiar o potentare a acestuia.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI:

Circulatia rutiera propusa prin PUG si detaliata prin prezentul PUZ se va racorda la trama stradala a municipiului prin strada Targului

Se va realiza o retea de strazi de categoria alii-a (colectoare) si a IV-a (locale). Acest lucru se va face progresiv in timp, pe masura ce se vor contura dezvoltarile functionale din zona, iar tendinta se va confirma sau infirma la realizarea urmatorului PUG, dupa expirarea acestuia.

Intr-o prima etapa se va realiza modernizarea strazii Targului, la doua fire de circulatie de 3,5 m fiecare si trotuare de 1,5 m, prelungirea acesteia, pe latura de NE a cimitirului.

De asemenea se va realiza si o parte din strada de pe cornisa terasei, pe latura de NV a amplasamentului, continuarea depinzand de dezvoltarile imobiliare ulterioare.

Se propune extinderea tramei stradale existente cu strazile E si F, conform plansa 6.

MEMORIU DE PREZENTARE - AFERENT PUZ CIMITIR KAUZENI

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI:

Teritoriul reglementat prin prezentul PUZ

	Teren care a generat PUZ	27 500,00 mp
	Teritoriu generat de Zona de protectie sanitara de 50 m	53 030,00 mp
	Teritoriul reglementat prin PUZ	27 500,00 mp

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Teritoriul reglementat este divizat in doua subzone (UTR-uri) astfel:

	Teritoriul reglementat	27 500,00 mp
G2	o subzona cimitirelor	27 500,00 mp

BILANT TERITORIAL EXISTENT

	FUNCTIUNEA	SUPRAFATA	PROCENTAJ
1	Drum de exploatare agricola	760,70 mp	2,76 %
2	Suprafata teren arabil	20 286,30 mp	73,77 %
3	Suprafata teren neproductiv	6 453,00 mp	23,47 %
	SUPRAFATA TOTALA	27 500,00 mp	100,00 %

BILANT TERITORIAL PROPUȘ - UTR - G2 - SUBZONA CIMITIRILOR

	FUNCTIUNEA	SUPRAFATA	PROCENTAJ
1	Cladiri anexe cimitir (capela, mausoleu-osuar, administratie, depozitare, grupuri sanitare, spatiu acoperit pentru parastase, comemorari)	550,00 mp	2,00 %
2	Suprafata aferenta CIMITIR	20 075,00 mp	73,00 %
3	Circulatii carosabile (inclusiv parcajele)	3 300,00 mp	12,00 %
4	Circulatii pietonale	825,00 mp	3,00 %
5	Spatii verzi / plantatii	2 750,00 mp	10,00 %
	SUPRAFATA TOTALA	27 500,00 mp	100,00 %

Indici urbanistici subzona G2 (raportati la intreaga subzona):

- Suprafata loc de veci 7,5-10 mp – rezulta un capacitate a cimitirului intre 2500 si 1900 locuri de veci, din care aproximativ 200 pentru cultul musulman.
- Circulatii carosabile si pietonale - 15 %
- Plantatii /spatii verzi 10%
- Constructii **POT 2% , CUT 0,15**

Pentru trama stradala extinsa:

BILANT TERITORIAL EXTINDERE TRAMA STRADALA EXISTENT

	FUNCTIUNEA	SUPRAFATA	PROCENTAJ
1	Drum de exploatare agricola	1 115,00 mp	15,47 %
2	Suprafata teren arabil	3 670,00 mp	50,94 %
3	Suprafata teren curti constructii	2 420,00 mp	33,59 %
	SUPRAFATA TOTALA	7 205,00 mp	100,00 %

BILANT TERITORIAL PROPUȘ - EXTINDERE TRAMA STRADALA

	FUNCTIUNEA	SUPRAFATA	PROCENTAJ
1	Circulatii carosabile (inclusiv parcajele)	4 810,00 mp	66,34 %
2	Circulatii pietonale	2 395,00 mp	33,66 %
	SUPRAFATA TOTALA	7 205,00 mp	100,00 %

METODIC DE PREZENTARE - APROXI PUZ CIVITIL RAURENI

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE:

Deoarece piata imobiliara este in stagnare, iar populatia in descrestere, se estimeaza in zona Raureni nu prezinta interes pentru o dezvoltare imobiliara in urmatoarea perioada de 5 – 8 ani. De aceea nu se propun prin prezentul PUZ dezvoltari ale retelelor edilitare in zona extinsa, ci numai realizari de bransamente pentru functiunea propusa – cimitir.

3.6.1 ALIMENTAREA CU APA

Pentru alimentarea cu apa se propune o conducta de bransament cu diametrul Dn 40 mm, racordata la reseaua de apa care alimenteaza in prezent Targul de saptamana Raureni. Lungimea totala a conductei este de 115 m.

3.6.2 CANALIZARE

Canalizarea apelor menajere se propune sa se realizeze prin racord la reseaua existenta in zona, care are diametrul 800 mm.

Din cauza diferentei de nivel a terenului se propune amplasarea unei statii de pompare etanse (corp polietilena si pompa cu rotor neimersat). Transportul apei uzate menajere catre reseaua existenta se va realiza prin conducta PEHD cu diametrul 80 mm. Lungimea totala a retelelor de canalizare menajera este de 220 m.

3.6.3 ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica se propune sa se realizeze din retelele aeriene existente, prin racord aerian (asa cum sunt retelele existente in toata zona). Solutia propriu-zisa de alimentare electrica va fi stabilit de furnizorul de energie electrica, dupa realizarea studiului de coexistenta.

3.6.4 ALIMENTARE CU CALDURA

Deoarece zona studiata nu dispune de retele termice sau de retele de gaze, se propune ca pentru spatiile care necesita incalzire sa se prevada instalatii electrice de incalzire, care pot fi: panouri radiante sau cabluri incalzitoare de pardoseala sau alte sisteme cu consum scazut de energie.

3.6.5 ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Nu este cazul.

3.6.6 GOSPODĂRIE COMUNALA

- Cimitirul va dispune de o platforma betonata acoperita si ingradita, pentru colectarea selectiva a gunoierului. Acesta va fi depozitat in europubele, si va fi periodic evacuat de firma specializata, pe baza de contract.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI:

- Amenajarile existente pot prelua din riscurile generate a gospodăria complexa a apelor (acumularile de apa din amonte).
- Riscurile induse de existenta liniilor electrice aeriene se limiteaza prin respectarea distantelor de siguranta conform normelor.

Surse de poluanti si protectia factorilor de mediu:

- Se vor supraveghea prin masuratori specifice parametrii de calitate a factorilor de mediu (apa, aer, sol)
- Protectia calitatii apelor

MEMORIU DE PREZENTARE AFERENT FUZ CIMITIUL RAURENI

- se impune o zona de protectie sanitara de 50 m, conform Ordin MS 119/2014 privind aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, art. 11.
 - o Protectia calitatii aerului
- inhumarea cadavrelor se va face in conditiile stabilite prin lege, astfel ca nu este afectata calitatea aerului. Exhumarea cadavrelor se poate face dupa minim un an de la inhumare si numai in perioada 1 noiembrie-31 martie, iar dupa 7 ani de la deces osemintele pot fi deshumate in orice perioada a anului fara avizul organelor sanitare.
 - o Protectia solului si a subsolului
- Se instituie zona de protectie sanitara de 50 m, fata de perimetrul cimitirului, delimitat prin gard si fasie verde de 3 m plantata cu arbori de talie mare
 - o Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public
- Zona de protectie sanitara instituita cu o latime de 50 m in jurul cimitirului interzice realizarea constructiilor de orice fel; suprafetele de teren incluse in zonele de protectie sanitara pot fi exploatate agricol, cu exceptia culturilor de plante utilizate in scop alimentar sau furajer, care, prin fixarea sau concentrarea de substante poluante pot fi vătămatoare pentru om sau animale.
- Constructiile permise in zona de protectie sunt cele destinate personalului pentru intretinere si administrare.
- Exhumarea cadavrelor se poate face dupa minim 1 an de la data inhumarii si numai in perioada 1 noiembrie - 31 martie, iar dupa 7 ani de la deces, osemintele pot fi deshumate in orice perioada a anului fara avizul organului sanitar
- Desfiintarea si schimbarea destinatiei unui cimitir se pot face numai dupa 30 de ani de la ultima inhumare si dupa stramutarea tuturor osemintelor.
- Parcarile vor avea arbori plantati intr-o norma de 1 arbore / 4 locuri de parcare
 - o Depozitarea controlata a deeurilor generate pe amplasament
- Cimitirul va dispune de o platforma betonata acoperita si ingradita, pentru colectarea selectiva a gunoiiului. Acesta va fi depozitat in europubele, si va fi periodic evacuat la groapa de gunoi autorizata sanitar, de o firma specializata, pe baza de contract.
- Aceasta constructie nu va fi cuprinsa in POT si CUT
- Amplasarea acestei platforme de colectare se va face pe latura de NV a limitei cimitirului, cu acces direct din exterior, dintr-un drum public.
 - o Lucrari de refacere a amplasamentului
- Se vor realiza cu prioritate delimitarea conturului cimitirului, si a acceselor respectiv prelungirea strazii Targului si a strazii „A”, pe latura de NV.
- Aceasta etapa va fi urmata de realizarea imprejmuirii si plantarea fisisilor verzi perimetrare ale cimitirului (3m).
- Imprejmuirile cimitirului spre strada vor fi semi-opace sau opace, tratate arhitectural, discret, avand inaltimi de maxim 2 m. Se interzice utilizarea elementelor prefabricate din beton in componenta imprejmuirilor.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA:**3.8.1 LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA**

a	Cimitir public Raureni	20 073 mp
b	Strada Targului prelungire, categoria all-a 10 m (7m+2x1,5m)	295 m
c	Modernizare strada Targului categoria, all-a 10 m (7m+2x1,5m)	225 m
d	Strada „A” categoria a IV-a, 10 m (7m+2x1,5m), inclusiv parcare, trotuare	250 m

MEMORIU DE PREZENTARE ALERENT PUZ CIMITER RAURENI

e	Strada „C” categoria a III-a, 11 m (7m+2x2m), inclusiv parcare, trotuare	194 m
f	Retea alimentare cu apa	95 m
g	Retea canalizare menajera	147 m
h	Retea alimentare energie electrica	124 m
i	Strada „E” categoria a III-a, 10 m (7m+2x1,5m), inclusiv parcare, trotuare	315 m
j	Strada „F” categoria a III-a, 10 m (7m+2x1,5m), inclusiv parcare, trotuare	288 m

3.8.2 IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Tipul de proprietate asupra terenurilor – proprietate privata a persoanelor fizice si juridice
Proprietarii identificati sunt (de la NE la SV), conform planului topografic.

- Burducel Marin
- Rosoga Constantin
- Raducea Constantin
- Statie Constantin
- Statie Gheorghe
- Statie Constantin
- Ilina Constantin

3.8.3 CIRCULATIA TERENURILOR

In vederea realizarii obiectivelor propuse, toate terenurile proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, cuprinse in zona reglementata prin prezentul PUZ, urmeaza a fi trecute in proprietatea publica a Primariei municipiului Ramnicu Valcea

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

4.1 CONCLUZII:

4.1.1 INSCRIERE PUZ IN PREVEDERI PUG

PUZ prela trama stradala cuprinsa in PUG, si se incadreaza in caracterul zonei extinse.

4.1.2 CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENTIE SI PRIORITATI

- Aprobare PUZ
- Reglementarea statutului juridic al terenurilor, prin identificarea proprietarilor, si trecerea terenurilor in domeniul public
- Realizarea proiectelor de echipare edilitara si a cailor de acces, cu prioritate Strada Targului si a prelungirii acestei, precum si a strazii „A” cu zona de parcare
- Autorizarea lucrarilor de echipare edilitara si a cailor de acces
- Realizarea de Primarie a lucrarilor de echipare edilitara si a cailor de acces
- Intabularea noii structuri urbane
- Realizarea proiectului de cimitir
- Autorizarea lucrarilor de construire a cimitirului
- Realizarea de Primarie a lucrarilor de executie a cimitirului
- Intabularea cimitirului
- Autorizarea de functionare a cimitirului
- Reglementarile specifice detaliate sunt cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism, parte componenta a prezentului PUZ.

Arh. Cristinel Vlad

COMPARABILE FOLOSITE

Teren Mihaesti - X3PN0300L

Page 1 of 2



imobiliare.ro

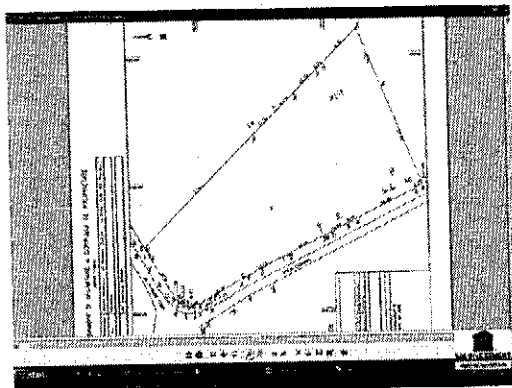
ID Anunt: #X3PN0300L

Teren Mihaesti

Ramnicu-Valcea, zona Uzinele Sodice

Actualizat acum 2 zile

19 EUR / mp Comision: 2%



Caracteristici

Suprafață teren:

20.841 mp

Front stradal:

40 m

Tip teren:

constructii

Clasificare teren:

intravilan

Construcție pe teren:

Nu

Specificații

Alte detalii

Teren 20841 mp mihaesti, valcea, locatia: " la plute ", imobil la drumul national 67

Anunț publicat de



NIK INVESTMENT

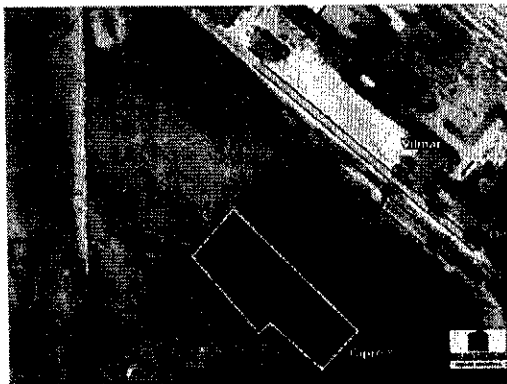


ID Anunt: #X3PN0300M

Teren constructii de vânzare

Ramnicu Valcea, zona Combinatul Chimic

Actualizat acum 2 zile

11 EUR / mp Comision: 2%**Caracteristici**

Suprafață teren:	8.285 mp
Front stradal:	40 m
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Construcție pe teren:	Nu

Specificații**Alte detalii**

Teren 8285 mp Ramnicu Valcea zona industriala vecini: oltchim, vilmar, cet govora, ciprom

Anunț publicat deNICU BARBUI
Administrator
NIK INVESTMENT

vind teren arabil ,include si intravilan - XV020348M

Page 1 of 2



ID Anunt: #XV020348M

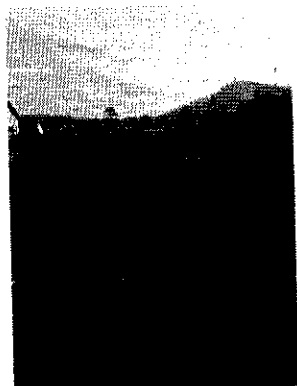
vind teren arabil ,include si intravilan

Ramnicu-Valcea, zona Vest

Actualizat acum 24 zile

11 EUR

11 EUR/ mp Preț negociabil Comision 0% cumpărător

**Caracteristici**

Suprafață teren:	4.300 mp
Front stradal:	12 m
Tip teren:	agricol
Clasificare teren:	intravilan
Construcție pe teren:	Nu

Specificații**Alte detalii**

terenul este in zona Buleta imediat dupa curba spre Horezu, la strada in partea dreapta, ne inundabil, are apa si curent aproape, teren bun de orice. tel 00447...vezi tot numărul 029

Anunț publicat de**GOGIU VASILE**
proprietar

<http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/ramnicu-valcea/vest/teren-agricol-de-vanzare-XV0...> 29.05.2015

Teren ideal pentru constructie fabrica Platforma Oltchim - X59C03006

Page 1 of 2



ID Anunt: #X59C03006

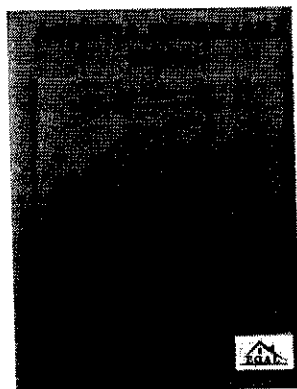
Teren ideal pentru constructie fabrica Platforma Oltchim

Ramnicu-Valcea, zona Raureni

Actualizat acum 926 zile

80.000 EUR

10 EUR / mp

**Detalii**

Teren ideal pentru constructie fabrica in zona Platformei Oltchim, in vecinatatea CET Govora si Ciprom. Terenul are 8285 mp si deschidere 56 mp, acces drum pietruit. Pret 10/mp, NEGOCIABIL. Pentru mai multe detalii sau pentru a programa o vizionare va sta la dispozitie Alex Brad la telefon 0761...vezi tot numărul sau 0757...vezi tot numărul

Caracteristici

Suprafață teren:	8.385 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	extravilan
Construcție pe teren:	Nu

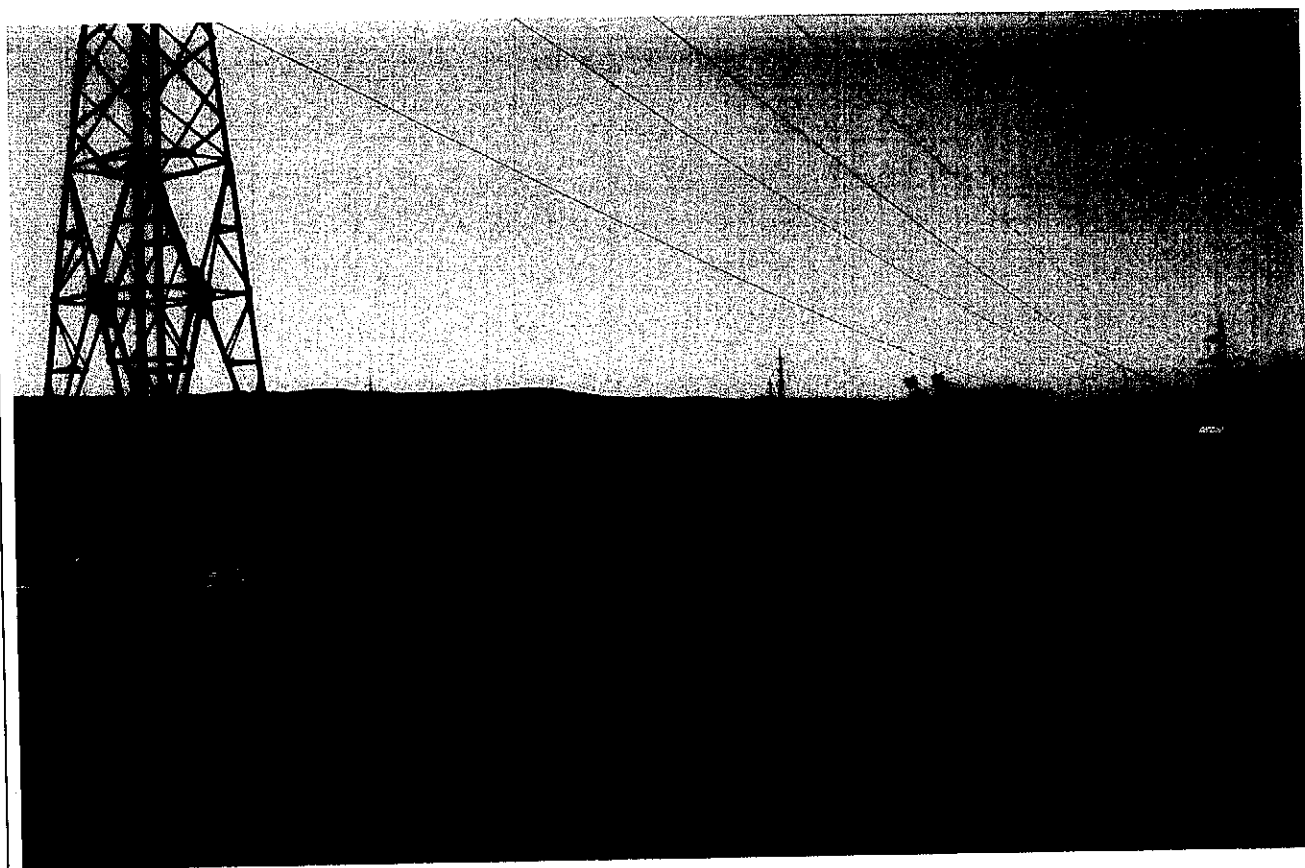
Specificații**Vecinătăți**

Oltchim si Ciprom

Anunț publicat de

ALEX BRAD

<http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ramnicu-valcea/raureni/teren-constructii-de-van...> 29.05.2015



ANEVAR®

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0023

Se acordă societății:

FIDOX SRL

Cu sediul social în județul Brașov, cod unic de înregistrare 13789500

Data emiterii: 01.01.2015
Valabil până la: 31.12.2015

Președinte,
Adrian Vascu

ANEVAR

VALORILE ORINDE ESTE EA



CERTIFICAT

D-1 / D-na PANTEL OVIDIU membru

ANEVAR cu legitimația nr. 3240 a absolvit la data de 23.02.2008
seminarul SPIC 11 pentru formarea ca:

EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE

Credit: 60 ore

Nr. 1616

Data eliberării: anul 2008 luna aprilie ziua 15

PREȘEDINTE ANEVAR
ing.ec. ADRIAN VASCU



Adrian Vascu