



ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA
CONSILIUL LOCAL



www.primariavl.ro

CERTIFICARI MRC-OCS

SR EN ISO 9001:2008 410/C

SR EN ISO 14001:2005 223/M

SR OHSAS 18001:2008 190/HS

SR ISO/CEI 27001:2013 019/SI

HOTĂRÂREA NR.329/217

privind achiziționarea unui imobil teren în vederea construirii de locuințe sociale

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea, întrunit în ședință ordinară la data de 27 decembrie 2016, la care participă 22 de consilieri din cei 23 în funcție;

Luând în discuție Raportul nr.48322 din data de 20.12.2016, întocmit de Direcția Dezvoltare Locală, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare a proprietății imobiliare tip teren; achiziționarea prin cumpărare, în vederea construirii de locuințe sociale, a terenului situat în municipiul Râmnicu Vâlcea, punctul Ostroveni – Căminul de Bătrâni, în suprafață de **7078 mp**, la prețul rezultat în urma negocierii a prețului maxim de **50,4 Euro/m.p.**, așa cum s-a stabilit prin raport de evaluare întocmit de evaluator atestat ANEVAR; totodată, prin raportul susmenționat se propune împuternicirea primarului municipiului, ca personal sau prin persoane desemnate să semneze actul de vânzare cumpărare în formă autentică, iar cheltuielile aferente întocmirii contractului 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; nr.4, de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, gospodărie comunală, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură și nr.5, pentru învățământ, culte, sănătate, cultură, protecție socială, activități sportive și de agrement ;

Având în vedere că prin hotărârea nr.265/153 din 28 octombrie 2016, Consiliul Local a aprobat demararea procedurilor legale pentru achiziționarea terenului în suprafață de 7078 mp, situat în punctul Ostroveni- Căminul de Bătrâni, proprietatea unor persoane fizice, având numărul cadastral 49891 și înscris în Cartea Funciară nr. 49891, în vederea construirii de locuințe sociale, prin întocmirea unui raport de expertiză tehnică de evaluare și ținând seama de faptul că în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1736/45941 din 09.12.2016, terenul descris mai sus este încadrat conform PUG al municipiului, în UTR I7-J7 M1- subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu și discontinuu și h max P+4 niveluri;

Ținând cont de faptul că proprietarii acestui teren și-au exprimat acordul pentru vânzarea terenului deținut în proprietate către municipiu;

În temeiul dispozițiilor art.863 din Codul civil și ale art.3 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică;

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;

Intrunind 21 de voturi "pentru", 0 voturi "împotrivă" și 1 abținere ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare a proprietății imobiliare tip teren, conform anexei nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă achiziționarea prin cumpărare, în vederea construirii de locuințe sociale a terenului în suprafață de **7078 mp**, situat în municipiul Râmnicu Vâlcea, punctul Ostroveni – Căminul de Bătrâni având numărul cadastral 49891 și înscris în Cartea Funciară nr.49891, la prețul ce va rezulta în urma negocierii de către comisia numită prin Dispoziția Primarului

nr.2187/11.08.2016 a prețului maxim de **50,4 euro/mp (356.700 euro)**. Terenul este identificat în planul de situație, anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.3. Prețul de cumpărare a terenului prevăzut la art.2 a fost stabilit prin raportul de evaluare întocmit de evaluator atestat ANEVAR, însușit potrivit art.1.

Art.4. Se împuternicește primarul municipiului, ca personal sau prin persoane desemnate, să semneze actul de vânzare - cumpărare în formă autentică.

Art.5 Cheltuielile aferente încheierii în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului-teren ce face obiectul prezentei hotărâri vor fi suportate din bugetul local al municipiului.

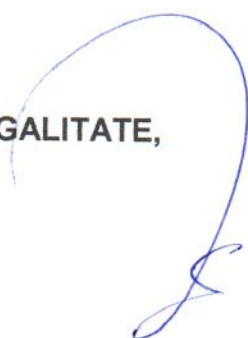
Art.6. Prezenta hotărâre se comunică în copie pentru a fi dusă la îndeplinire:

- Direcției Dezvoltare Locală;
- Direcției Economico-Financiare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Cătălin PANĂ



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR MUNICIPIU,
jurist Ion DIDOIU



Râmnicu Vâlcea, 27 decembrie 2016

Nr. Inregistrare la evaluator (Nr./zz.ll.aaaa): 545 /14.12.2016



RAPORT EVALUARE

TEREN IN SUPRAFATA TOTALA DE 7.078 MP



ANEXA Nr. 1 la
HOTĂRÂREA
CONSILIULUI LOCAL
Nr. 329/217 din 27.12.2016

Destinatar: UAT MUNICIPIUL RAMNICU VALCEA

Client:

UAT MUNICIPIUL RAMNICU VALCEA

Proprietar:

**CRACIUNESCU IRINA, ILIE CRACIUNESCU DIANA,
CRACIUNESCU ADINA**

Adresa proprietate:

**Rm. Valcea, str. Frunzisului (fara numar), pct.
"Ostroveni", Caminul de Batrani, jud. Valcea**

Evaluator:

**SC MIREVAL SRL,
cu sediul in Rm. Valcea, str. Aleea Cocorilor, nr. 2,
jud. Valcea; tel./fax 0350-407300; 0744551889;
0770781619; CUI 20282615, J38/1137/2006**

Data Evaluarii (zz.ll.aaaa): **09.12.2016**

Declaratia de conformitate a evaluarii cu IVS

Subsemnata, Oltei Elena Cristina, in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul Raport de evaluare, cat si in numele Societatii Mireval SRL, prin prezenta Declaratie certific urmatoarele:

- datele prezente in cadrul raportului sunt reale si corecte;
 - am efectuat personal inspectia proprietatii care face obiectul lucrarii;
 - nu am niciun interes financiar, direct sau indirect, de pe urma clientului;
 - nu am obtinut niciun imprumut si nicio garantie din partea clientului;
 - nu exista posibilitati de angajare imediata de catre client a vreunei persoane din cadrul societatii de evaluare;
 - nu sunt ruda sau afin pana la gradul al patrulea (inclusiv) cu clientul sau cu persoane care fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare al clientului;
 - nu fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare/auditare al clientului;
 - nu mi s-au oferit servicii / cadouri de catre client;
 - remunerarea mea nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-mi confere mie sau unei persoane afiliate sau implicate in Societatea pe care o reprezint un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;
 - nu exista alte motive care mi-ar putea afecta impartialitatea;
- Nota: Notiunea de client se refera inclusiv la proprietarul bunului evaluat (in masura in care acesta este diferit de persoana care solicita lucrarea)
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative incluse in continutul raportului si reprezinta un punct de vedere nepartinitor;
 - indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, am indeplinit programul de pregatire profesionala continua si am experienta in categoria de proprietate ce este evaluata;
 - am incheiat asigurarea de raspundere profesionala pe anul 2016 la societatea de asigurare-reasigurare OMNIASIG VIENNA INSURANCE GROUP.

Declar pe proprie raspundere ca nu ma aflu in conflict de interese in raport cu Clientul, nefiind incidente niciunul din cazurile de conflict de interese enumerate mai sus sau alte motive care mi-ar putea afecta impartialitatea. Prezenta declaratie este data atat in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul Raport de evaluare, cat si in numele Mireval SRL.

Oltei Elena Cristina

Evaluator Autorizat ANEVAR, Specializarea EPI

CUPRINS

Certificarea	4
Rezumatul concluziilor importante - Sinteza evaluării	5
Capitolul I – Prezentare Generală	7
Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport	7
Beneficiarul și destinatarul raportului	7
Scopul și utilizarea evaluării	7
Identificarea oricărui utilizatori desemnați (în afara de client)	7
Precizarea utilizării desemnate (Restricții de utilizare, distribuire sau publicare)	7
Capitolul II – Descrierea proprietății imobiliare de evaluat	8
Obiectul evaluării	8
Identificarea și descrierea proprietății - Caracteristici tehnice.	8
Identificarea drepturilor asupra proprietății imobiliare de evaluat	8
Tipul valorii estimat - Definiția valorii	9
Data efectivă a opiniei asupra valorii	9
Inspectia proprietății	9
Data raportului	9
Moneda raportului	9
Natura și sursa informațiilor utilizate	9
Ipoteze generale și ipoteze speciale	10
Capitolul III – Prezentarea datelor și analiza preliminară a pieței imobiliare	11
Descrierea situației juridice	11
Identificarea oricărui bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	11
Istoricul subiectului, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cererile curente	11
Date despre aria de piață, oras, vecinătăți și localizare	11
Descrierea construcțiilor și amenajărilor	12
Date privind impozitele și valorile de impozitare	13
Analiza pieței imobiliare (Studiu de vandabilitate)	13
Capitolul IV – Analiza datelor și concluziile	14
Cea mai bună utilizare	14
Abordarea prin piață	15
Abordarea prin venit	22
Abordarea prin cost	23
Reconcilierea și opinia finală asupra valorii	24
Estimarea perioadei de expunere pe piață	25
Calificările evaluatorului	25
ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente	25
Actele de proprietate prezentate în raport	25

Certificarea

Prin prezenta, în limita cunostintelor și informațiilor deținute, certific ca:

- Evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare elaborate de ANEVAR
- Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunostințe ale evaluatorului;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea imobiliară care constituie obiectul acestui raport și nici un interes legat de părțile implicate;
- Nu am nici o partinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost efectuate în conformitate cu prevederile din Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, cu Standardele Internaționale de Evaluare elaborate de ANEVAR.
- Dețin cunostințele și experiența adecvate de calificare profesională necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Evaluatorul are experiența în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
- Nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea lucrării;
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează este Membru titular al "Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România", are încheiată asigurarea profesională, îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport de evaluare.
- Scopul evaluării este determinarea valorii de piață în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare. Valorile estimate sunt valabile pentru data de efectuare a raportului.

Rezumatul concluziilor importante - Sinteza evaluarii

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 09.12.2016

Evaluator: Elena Cristina Oltei, nr. legitimatie ANEVAR 14840, valabila 2016

Firma: SC MIREVAL SRL, J38/1137/2006, CUI: 20282615, cu sediul in Rm. Valcea, Aleea Cocorilor, nr. 2, bl. 2, sc. C, apt. 1, tel. 0742901797; 0770781619.

SC MIREVAL SRL – membru corporativ ANEVAR conform Autorizatiei de Membru Corporativ nr. 0187 /2016.

Obiectul evaluarii il constituie evaluarea imobilului:

TEREN in suprafata de 7.078 mp, nr. cadastral 49891, inscris in Cartea Funciara nr. 49891 a mun. Rm. Valcea, situat in Rm. Valcea, str. Frunzisului (fara numar), pct. "Ostroveni", Caminul de Batrani, jud. Valcea, proprietatea doamnelor CRACIUNESCU IRINA, CRACIUNESCU ADINA si ILIE CRACIUNESCU DIANA.

SCOPUL prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piata a imobilului mentionat mai sus, asa cum este definita in standardele ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) si in Standardele ANEVAR de Evaluare editia 2016, in vederea informarii clientului asupra acesteia, in vederea dobandirii.

Solicitant evaluare: UAT MUNICIPIUL RM. VALCEA, cu sediul in Rm. Valcea, str. General Praporgescu, nr. 14, jud. Valcea.

Proprietar: CRACIUNESCU IRINA, CRACIUNESCU ADINA cu domiciliul in Rm. Valcea, str. Avram Iancu, nr. 19, jud. Valcea si ILIE CRACIUNESCU DIANA cu domiciliul in Rm. Valcea, str. Regina Maria, nr. 1, bl. L, sc. A, ap. 8 jud. Valcea.

Proprietatea este amplasata in zona Ostroveni a municipiului Rm. Valcea, zona mixta: rezidential, turistica, ce are acces la str. Ostroveni, jud. Valcea pe un drum de pamant cu o lungime de 100 m.

Proprietatea a fost dobandita cu:

- Contract de vanzare -cumparare autentificat sub nr. 4929 din 10.12.2007 la BNP Gutau Mariana, Rm. Valcea;
- Certificat de mostenitor nr. 17 din 30.09.2015 emis de NP Gutau Cristina - Ioana, Rm. Valcea.

Terenul nu dispune de utilitatile zonei conform cu Certificatul de Urbanism nr. 1736/45941 din 09.12.2016.

Actuala destinatie a terenului este pasune.

Teren in suprafata de 7.078 mp nr. cadastral 49891, inscris in Cartea Funciara nr. 49891 a mun. Rm. Valcea, situat in Rm. Valcea, str. Frunzisului (fara numar), pct. "Ostroveni", Caminul de Batrani, jud. Valcea

	ABORDAREA PRIN PIATA	ABORDAREA PRIN VENIT	ABORDAREA PRIN COST
EUR	356.700	NEAPLICABIL	NEAPLICABIL
LEI	1.605.863	NEAPLICABIL	NEAPLICABIL

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că valoarea de piață a proprietății TEREN, nr. cadastral 49891, înscris în Cartea Funciara nr. 49891 a mun. Rm. Valcea situat în Rm. Valcea, str. Frunzisului (fără număr), pct. "Ostroveni", Căminul de Bătrâni, jud. Valcea, proprietatea UAT MUNICIPIUL RM. VALCEA, determinată prin Abordarea prin piață este de:

ABORDAREA PRIN PIATĂ	
EUR	356.700
LEI	1.605.863

La un curs de 1 EUR=4,5020 LEI. Data evaluării (09.12.2016):

VALORILE NU CONTIN TVA

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 estimată se referă la un imobil;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea este o predicție;

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

EVALUATOR,

SC MIREVAL SRL

Ing. ELENA CRISTINA OLTEI, expert evaluator, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14840, valabilă 2016

Capitolul I – Prezentare Generala

Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport

Evaluarea este actul sau procesul de estimare al valorii. Valoarea estimata in urma acestui proces de evaluare este valoare de piata.

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, intocmit in conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR (SEV 2015), cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia asupra valorii raportate, nefiind necesara nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

Beneficiarul si destinatarul raportului

Beneficiarul si destinatarul prezentului raport **UAT MUNICIPIUL RM. VALCEA**, cu sediul in Rm. Valcea, str. General Praporgescu, nr. 14, jud. Valcea.

Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul acestui raport de evaluare este **determinarea valorii de piata** a imobilului in vederea informarii clientului asupra acesteia, in vederea dobandirii. Utilizarea acestei evaluari va fi numai in scopul mentionat.

Identificarea oricaror utilizatori desemnati (in afara de client)

Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului. Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Precizarea utilizarii desemnate (Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare)

Datele si informatiile din raport sunt confidentiale. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane nu atrage dupa sine raspunderea evaluatorului. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea fata de terti in afara clientului si destinatarului evaluarii, nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice tert, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

Orice alocare a valorii totale estimate in acest raport, se aplica numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizata in combinatie cu nicio alta evaluare; in caz contrar nu este valida. Evaluatorul nu va acorda despagubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greseli in executarea prestarilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decat in limita asigurarii de raspundere profesionala pe care evaluatorul o are incheiata conform reglementarilor in vigoare.

Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat

Obiectul evaluării

Obiectul evaluat îl constituie proprietatea formată din **TEREN**, nr. cadastral 49891, înscris în Cartea Funciara nr. 49891 a mun. Rm. Valcea situată în Rm. Valcea, str. Frunzisului (fara numar), pct. "Ostroveni", Caminul de Batrani, jud. Valcea.

Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.

Proprietatea imobiliara ce face obiectul acestui raport este formata din terenul cu suprafata masurata de **7.078 mp**, **7.078 mp** suprafata din acte) cu nr. cadastral 49891, înscris în Cartea Funciara nr. 49891 a mun. Rm. Valcea.

Fisa tehnica teren cu suprafata masurata **7.078 mp**

PARAMETRU	DESCRIERE
1. PROPRIETAR	CRACIUNESCU IRINA, ILIE CRACIUNESCU DIANA, CRACIUNESCU ADINA conform actelor de proprietate
2. SUPRAFATA	$S_T = 7.078 \text{ m}^2$
3. AMPLASAMENT	Intravilan loc. Rm. Valcea, pct. "Ostroveni", Caminul de Batrani, jud. Valcea
4. ZONA	Ostroveni - str. Frunzisului
5. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE	Pe proprietate: fara utilitati
6. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	drum neamenajat, str. Frunzisului
7. DIMENSIUNI IN PLAN	Deschidere: 144,30 m la drum proiectat PUZ pe latura de nord si 99,21 m la drum proiectat PUZ pe latura de est;
8. FORMA IN PLAN	neregulata
9. RESTRICTII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC	Nu este cazul
10. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari)	Zona mixta (rezidentiala, comerciala) Vecinatati: proprietati rezidentiale si pensiuni
11. INCLINARE	Plan
12. REGIMUL DE INALTIME CONSTRUIBIL	P+4 niveluri
13. STARE TEREN	liber nu este delimitat cu gard nu este amenajat
14. UTILIZARE	rezidentiala - comerciala

Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat

Dreptul de proprietate **deplin (absolut)** a terenului cu suprafata masurata de **7.078 mp**, (**7.078 mp** suprafata din acte) cu nr. cadastral 49891, înscris în Cartea Funciara nr. 49891 a mun. Rm. Valcea, identificat în actul de proprietate, anume:

- Contract de vanzare -cumparare autentificat sub nr. 4929 din 10.12.2007 la BNP Gutau Mariana, Rm. Valcea;
- Certificat de mostenitor nr. 17 din 30.09.2015 emis de NP Gutau Cristina - Ioana, Rm. Valcea.

Tipul valorii estimat - Definitia valorii

Valoarea estimata este **valoarea de piata** asa cum aceasta este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR.

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Baza de evaluare in prezentul raport de evaluare, sunt Standardele de Evaluare, Editia 2016:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 400 – Verificarea evaluarilor.
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Conform prevederilor contractuale si instructiunilor evaluarii, nu a fost necesara abaterea de la niciunul din standardele respective.

Data efectiva a opiniei asupra valorii

Evaluarea s-a facut in baza informatiilor corespunzatoare datei de **09.12.2016**, data la care se considera valabile ipotezele utilizate si valorile estimate de evaluator.

Inspectia proprietatii

Data inspectiei: 23.11.2016.

Inspectia a fost realizata de evaluator Elena - Cristina Oltei in prezenta reprezentantului proprietarilor dna. Craciunescu Irina.

Data raportului

Data elaborarii lucrarii: 09.12.2016

Moneda raportului

Valoarea estimata prin prezentul raport de evaluare este prezentata in LEI si in euro (EUR) la cursul de schimb al Bancii Nationale a Romaniei din data la care se estimeaza valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluarii: 1EUR=4,5020 LEI.

Natura si sursa informatiilor utilizate

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii raportului de evaluare au fost:

- Situatia juridica a proprietatii imobiliare, suprafata terenului si constructiilor;
- Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel chirii, etc.);
- Proprietarul/solicitantul - pentru informatiile legate de proprietatea imobiliara evaluata (situatie juridica, istoric – precizate prin actele de proprietate);
- Presa de specialitate si evaluatori care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informatii furnizate de catre agentii imobiliare privind tranzactii similare;
- Informatii existente pe site-urile www.imobiliare.ro, www.olx.ro, etc.;

- Costuri de constructie Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte - procentual si valoric septembrie 2016
- Devize de lucrari constructii.
- Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>).

Ipoteze generale si ipoteze speciale

Ipoteze si ipoteze speciale

Analizele efectuate, opiniile si concluziile profesionale ale evaluatorului sunt limitate numai de ipotezele mentionate.

Ipoteze generale

- Identificarea proprietatii si analiza dreptului de proprietate se bazeaza pe informatiile din documentele furnizate de catre Client. Evaluatorul studiaza documentele transmise si informeaza Clientul despre orice neconcordanza intre situatia din acte si situatia din realitate.
- Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.
- Evaluatorul a examinat documentele privitoare la proprietate anexate si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul; locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o situatie neconforma, transmisa de Client, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile atata timp cat conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care sa afecteze opiniile exprimate la data evaluarii.
- In abordarile de evaluare utilizate, evaluatorul a luat in considerare toate informatiile de care a dispus la data evaluarii, informatii obtinute atat din documentele puse la dispozitie de catre Client, cat si din propria cercetare privind proprietatea evaluata.
- Evaluatorul nu a realizat o analiza structurala a constructiilor, nu a inspectat partile inaccesibile ale acestora, constructiile fiind considerate in starea tehnica apreciata conform inspectiei neinvazive efectuate.
- Previziunile, proiectiile sau estimarile continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ofertei materialelor si lucrarilor de constructie anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.
- Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;
- Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu proprietarul nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea constructiilor. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari la orice constructie sau pe teren sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate

Ipoteze speciale

Valoarea de piata a terenului s-a determinat considerandu-se liber, cu acces la drum neamenajat, fara utilitati.

Capitolul III – Prezentarea datelor si analiza preliminară a pietei imobiliare

Descrierea situatiei juridice

La data evaluării, proprietatea imobiliară, se afla în posesia CRACIUNESCU IRINA, ILIE CRACIUNESCU DIANA, CRACIUNESCU ADINA, dreptul de proprietate fiind considerat complet.

În cazul vânzării, dreptul de proprietate poate fi transferat integral. Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice deținute.

Conform documentelor prezentate în capitolul Anexe, rezulta că proprietatea este deținută în exclusivitate de CRACIUNESCU IRINA, ILIE CRACIUNESCU DIANA, CRACIUNESCU ADINA

La baza lucrării de evaluare au stat în principal următoarele documente și elemente :

- Contract de vânzare -cumpărare autentificat sub nr. 4929 din 10.12.2007 la BNP Gutau Mariana, Rm. Valcea;
- Certificat de moștenitor nr. 17 din 30.09.2015 emis de NP Gutau Cristina - Ioana, Rm. Valcea;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scară 1:1000;
- Certificat de Urbanism nr. 1736/45941 din 09.12.2016, emis de Primaria Rm. Valcea;
- Extras de carte funciara pentru informare cu numărul cererii 64678 din 29.11.2016.

Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea formată din teren este liberă de sarcini și neocupată.

Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

Nu s-au identificat bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.

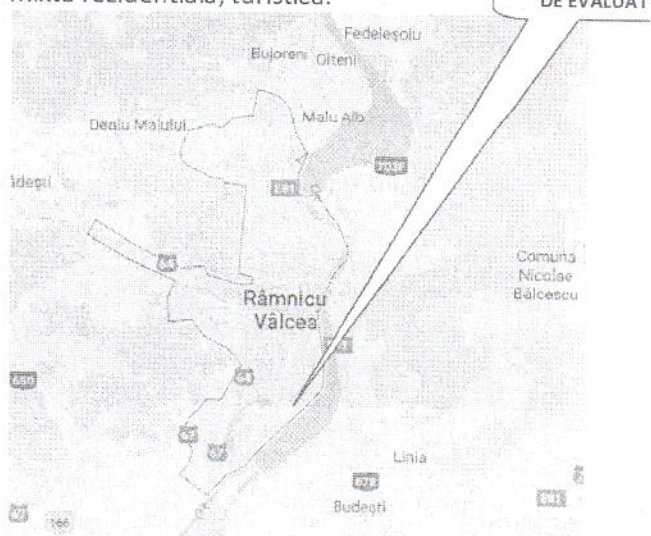
Istoricul subiectului, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cererile curente

Proprietatea a fost achiziționată de Craciunescu Dumitru căsătorit cu Craciunescu Irina prin Contract de vânzare -cumpărare autentificat sub nr. 4929 din 10.12.2007 la BNP Gutau Mariana, Rm. Valcea de la Turmacu Nicolae, care l-a dobândit prin moștenire de pe urma autorului Petrescu Margarit Marin conform Titlului de Proprietate nr. 5339/22.10.2007, emis de Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Valcea. În prezent, proprietatea este deținută de CRACIUNESCU IRINA, ILIE CRACIUNESCU DIANA, CRACIUNESCU ADINA, conform certificatului de moștenitor nr. 17 din 30.09.2015 emis de NP Gutau Cristina - Ioana, Rm. Valcea.

Date despre aria de piață, oras, vecinătăți și localizare

Proprietatea imobiliară în cauză este amplasată în municipiul Râmnicu Valcea, care este reședința județului Valcea. Se afla situat în zona Oltenia, România și este format din localitățile componente Arânger, Căzănești, Copacelu, Dealu Malului, Poenari, Priba, Râmnicu Valcea (reședința), Raureni, Stolniceni și Troian, și din satele Fetești, Goranu, Lespezi și Saliste. Are o populație de 98.776 locuitori (2011). Se afla așezat într-un punct geografic aproape central al României, nod de întâlnire a trei importante drumuri naționale (DN7, DN64 și DN67) și unul european (E81). Acestea fac ca municipiul să fie legat direct cu traseul București – Pitești – Sibiu – Cluj – Oradea – Budapesta (E81), cu municipiul Târgu Jiu (DN67) și municipiile Drăgășani – Caracal (DN64). Tot odată acesta infrastructură națională prin ramificațiile ei, drumurile județene (DJ), leagă reședința județului de restul localităților. De asemenea, calea ferată face legătura cu Sibiu (la nord) și Piatra Olt (sud) și

apoi Craiova sau Caracal-Rosiori de Vede-București. Proprietatea imobiliară evaluată este amplasată în zona Ostroveni a municipiului Râmnicu Valcea, proprietate mixtă rezidențială, turistică.



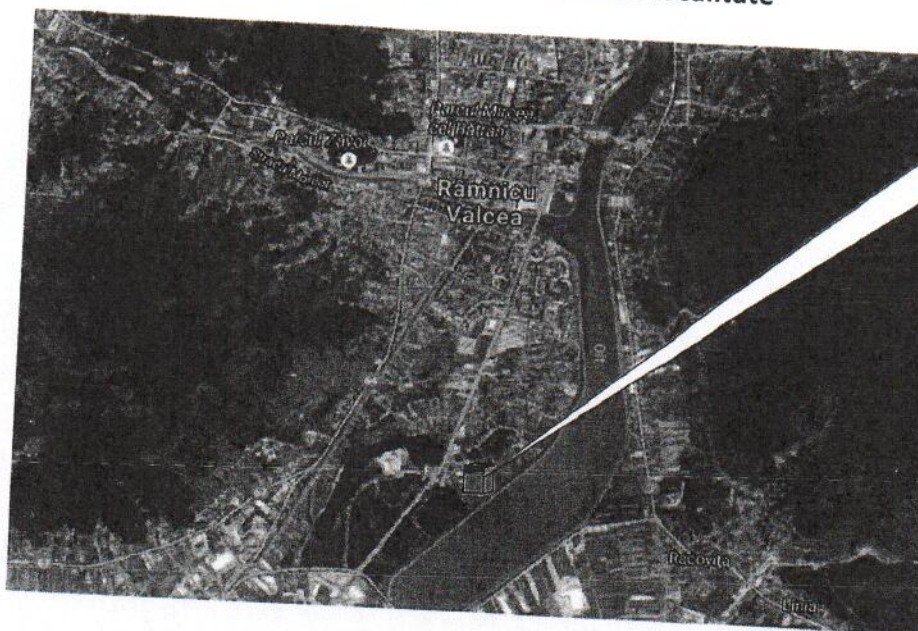
Proprietatea este amplasata langa Blocurile de locuinte sociale, in apropiere de nalul raului Olt, la 15 minute de mers cu masina (6 km) pana in centrul municipiului si la 5 min de mers pe jos (450 m) pana la Gradina Zoologica.

Dotari social-urbane: locuinte rezidentiale, scoli, spatii administrative;

Mijloace de transport in comun: *Autobuze*;

Pentru a oferi o imagine mai ampla si mai clara asupra microzonei in care este situata proprietatea imobiliara in cauza, se prezinta harta cu localizarea proprietatii la nivel de localitate.

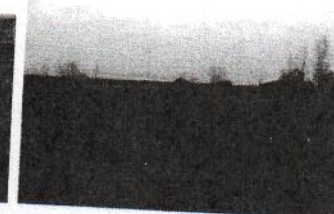
Localizarea proprietatii la nivel de localitate



PROPRIETATEA DE
EVALUAT

Descrierea constructiilor si amenajarilor

Proprietatea este formata din teren cu suprafata masurata de **7.078 mp**, (**7.078 mp** suprafata din acte)
Vedere acces din str. Ostroveni lateral dreapta lateral stanga





Date privind impozitele si valorile de impozitare

Impozitele si valorile de impozitare se calculeaza in conformitate cu **Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal**.
Calculul impozitului datorat datorită deținerii proprietății evaluate nu a fost considerat relevant în cadrul abordării în evaluare.

Analiza pietei imobiliare (Studiu de vandabilitate)

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane si/sau societati comerciale care intra in interactiune in scopul de a efectua tranzactii imobiliare, schimbând drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Piata imobiliara nu este o piata care se autoregleaza, fiind sensibila (influentata) la reglementarile guvernamentale si locale specifice.

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este rareori atins, existând întotdeauna un decalaj (inertie) între cerere si oferta.

Deseori informatiile despre preturile de tranzactionare, nivelul ofertei si cel al cererii nu sunt facil disponibile.

Pentru proprietatea imobiliara in speta, piata specifica este cea a proprietatilor comerciale, spatiile evaluate având potential de conversie pentru alte utilizari conform analizei celei mai bune utilizari.

Analiza cererii

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate imobiliara pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare si/sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata imobiliara specifica, intr-un anumit interval de timp.

Cererea, privita calitativ si cantitativ, este influentata si de oferta specifica, influentand semnificativ preturile de tranzactionare.

Pentru proprietatea imobiliara in speta, cererea poate fi considerata la un nivel mediu, dictat de ritmul de crestere economica a mun. Rm. Valcea.

Atractivitatea proprietatii imobiliare in speta rezida din urmatoarele elemente:

- infrastructura;
- existenta bransamentelor la utilitati in apropiere;
- apropierea de diverse spatii comerciale si de agrement;
- localizarea intr-o zona rezidentiala - turistica.

Analiza ofertei

Oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliara care este disponibila pentru vanzare si/sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata imobiliara specifica, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru

un anumit tip de proprietate imobiliară, la un anumit moment, anumit pret și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În zona a fost identificat un anumit nivel al ofertei, dar având în vedere caracteristicile proprietății imobiliare evaluate oferta a fost studiată la nivelul mun. Rm. Valcea și zonele adiacente.

În ultima perioadă de timp s-a dezvoltat pe piața imobiliară specifică oferta de spații rezidențiale și turistice noi, construcții tip blocuri de apartamente și pensiuni, adaptate mai bine cerințelor pieței specifice.

Capitolul IV – Analiza datelor și concluziile

Cea mai bună utilizare

Este definită astfel: "Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare."

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- Să fie permisă legal;
- Să fie posibilă fizic;
- Să fie fezabilă financiar;
- Să fie maxim profitabilă.

O utilizare care nu este legal permisă sau nu este fizic posibilă, nu poate fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare.

O utilizare permisă legal și posibilă fizic, poate cere evaluatorului, cu toate acestea, să justifice de ce este rezonabil probabilă. După ce a rezultat din analiză că una sau mai multe utilizări sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilității financiare. Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Analiza celei mai bune utilizări a terenului se face considerat ca fiind liber și ca fiind construit

Utilizarea prezenta - teren liber.

Analiza CMBU pune accentul pe potențialele utilizări ale terenului "considerat a fi liber".

Terenul este analizat în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății în viziunea evaluatorului:

- demolare construcție și vânzare teren liber - Da;
- utilizare rezidențială - Da;
- utilizare comercială - Da, puțin probabil;

Destinații permise legal și identificate ca posibile fizic :

- demolare construcție și vânzare teren liber - Da
- utilizare rezidențială - DA
- utilizare comercială - DA presupune cheltuieli cu investițiile de adecvare și obținerea autorizațiilor.

Teren liber		Teren construit			
		Rezidential		Comercial - birouri "activitati liberale"	
Valoare de piață unitară medie	50 €/mp	Valoare de piață medie	500 €/mp	Chirie de piață unitara medie	6 €/ mp / luna
Suprafata constructiei	0 mp	Suprafata constructiei	4.300 mp	Suprafata de inchiriat	3.655 mp
Teren necesar exploatării	7.078 mp	Valoare proprietate în exploatare din care:	2.150.000 €	Venit din chirie (VBP)	263.160 €/ mp /an
Valoare unitară medie teren	50 €/ mp	a. Teren necesar exploatării	7.078 mp	Grad de ocupare (%)	90%
Valoare teren	356.735 €	Valoare unitară medie teren	50 €/ mp	Venit Brut din Exploatare (VBE)	236.840 €/ an
Costuri unitare demolare/conversie	20 €/ mp	b. Valoare teren	356.735 €	Rata de capitalizare (VBE)	10,00%
		Valoare proprietate înainte de investitii necesare	2.150.000 €	Valoare proprietate înainte de investitii necesare	€ 2.368.400
Total costuri conversie/demolare constructie (eliberare teren)	0 €	Costuri unitare conversie/reparatie/imbunatatiri necesare	0 €/ mp	Costuri unitare conversie/reparatie/imbunatatiri necesare	80 €/ mp
		Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare	0 €	Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare	344.000 €
Valoare proprietate la C.M.B.U.	356.735 €	Valoare proprietate la C.M.B.U.	2.150.000 €	Valoare proprietate la C.M.B.U.	2.024.400 €
Cea mai bună utilizare	NU	Cea mai bună utilizare	DA	Cea mai bună utilizare	NU

Prudential, pentru scopul stabilit in raport (determinarea valorii de piata), se recomanda evaluarea proprietatii la utilizarea rezidentiala.

Abordarea prin piata

Prin aceasta abordare opinia asupra valorii se formeaza prin compararea proprietatii subiect cu proprietati similare, vandute recent sau oferate pe piata. Premisa importanta a abordarii este ca valoarea subiectului de evaluat este in directa legatura cu preturile proprietatilor comparabile. Elementele de comparatie luate in considerare sunt de obicei cele specifice tranzactiilor (drepturile de proprietate transmise, termenii financiari, conditiile de vanzare, cheltuielile necesare imediat dupa cumparare), conditiile pietei (timpul) si elementele specifice proprietatii (caracteristici fizice, caracteristici economice, utilizare, componente neimobiliare ale valorii):

Evaluatorul a folosit ca metoda de estimarea a valorii terenului metoda comparatiei directe ducand la o opinie a valorii de piata a acestuia.

Valoarea de piata se bazeaza pe teoria economica conventionala, care sustine existenta unui pret unic conducator la punctul in care oferta este egala cu cererea, pe o piata concurentiala.

Conceptele anticiparii si schimbarii, care fundamenteaza principiile cererii si ofertei, substitutiei si echilibrului, precum si cel al conditiilor externe sunt esentiale in abordarea prin comparatia directa.

Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile. Prin aceasta metoda, preturile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri. Metoda se bazeaza pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piata imobiliara locala.

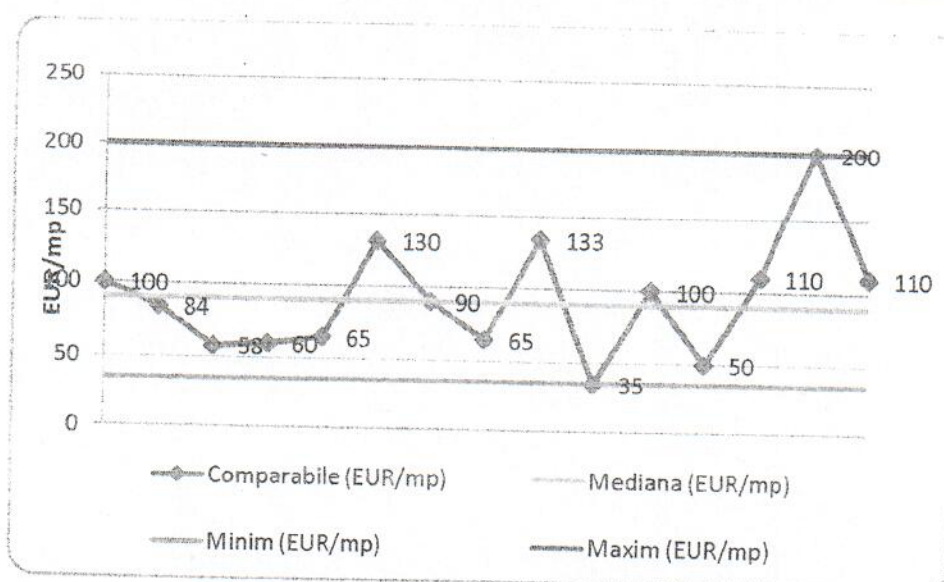
Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o varianta a tehnicii cantitative, analiza comparatiilor, care reflecta cel mai bine natura imperfecta a pietei imobiliare si tipul datelor de piata.

Sursele de informatii pentru imobilele de comparatie au fost din baza proprie de date, de la agentile imobiliare colaboratoare si partial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii.

Oferta la vanzare

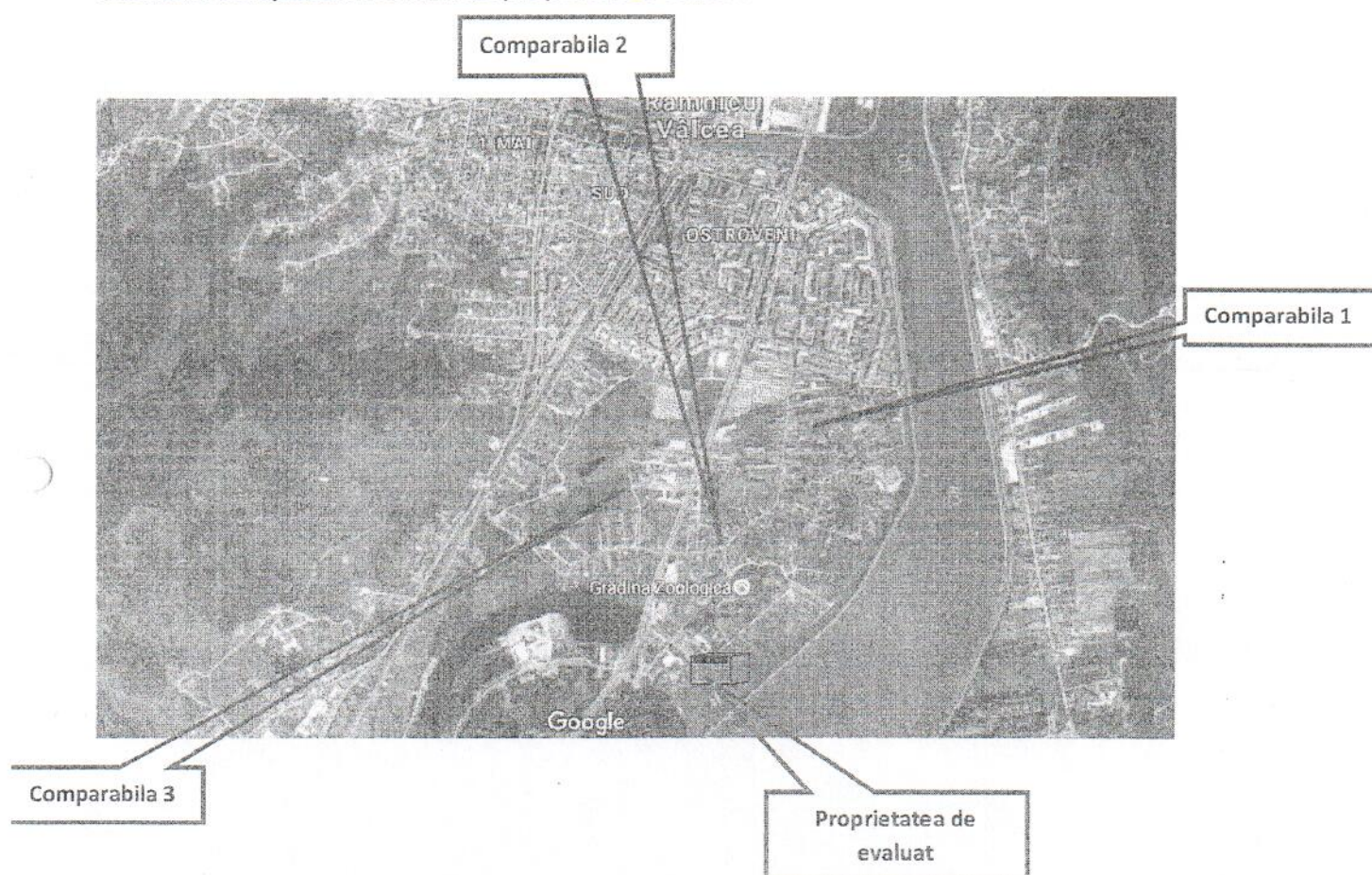
Au fost identificate urmatoarele comparabile:

Nr. Crt.	Date contact: Nume agent/proprietar. Telefon	Localitate	Strada	Sect./Zona	Suprafata (mp)	Deschidere (m)	Energie electrica	Gaze naturale	Retea de apa	Canalizare	Valoare (EUR/mp)
1	Romeo / 0740142103	Rm Valcea	Ostroveni	Ostroveni	4729,00	21,00	da	da	da	da	100
2	Cozmin / 0756395499; 0760878788; 0758990895; 0756395399	Rm Valcea	Ostroveni	Ostroveni Gradina Zoo	640,00	nespecificat	da	da	da	da	84
3	Florin / 0722309515	Rm Valcea	Veteranilor	Ostroveni	500,00	19,43	da	da	da	da	58
4	Remus / 0350417072	Rm Valcea	Ostroveni	Ostroveni	2500,00	20,00	da	da	da	da	60
5	Cristi / 0722564183	Rm Valcea	Ostroveni	Ostroveni Strand	500,00	nespecificat	da	da	da	da	65
6	Saraolu G / 0749635051	Rm Valcea	Romulus Popescu	Ostroveni	1673,00	18,80	da	da	da	da	130
7	Adina / 0768259440	Rm Valcea	Dem Radulescu	Ostroveni	420,00	nespecificat	da	da	da	da	90
8	.. / 0770647320	Rm Valcea	Patriarh Iustinian Marina	Ostroveni	1323,00	10,00	da	da	da	da	65
9	Cristi / 0722584187	Rm Valcea	Ostroveni	Ostroveni Strand	504,00	nespecificat	da	da	da	da	133
10	.. / 0740048422	Rm Valcea	Ostroveni	Ostroveni regim silvic	9000,00	nespecificat	da	da	da	da	35
11	.. / 0728283564	Rm Valcea	Ostroveni	Ostroveni langa lacul episcopiei	2500,00	nespecificat	da	da	da	da	100
12	.. / 0740048422	Rm Valcea	Ostroveni	Ostroveni regim silvic	1000,00	nespecificat	da	da	da	da	50
13	Dinica Cosmin / 0767998998	Rm Valcea	Dem Radulescu	Ostroveni	1289,00	17,00	da	da	da	da	110
14	Ag Imob Egal / 0757757445	Rm Valcea	Ostroveni	Ostroveni zona baraj	15500,00	70,00	da	da	da	da	200
15	Mugurel Brad / 0727838586	Rm Valcea	Ion Greanga	Ostroveni sere	22000,00	153,00	da	da	da	da	110



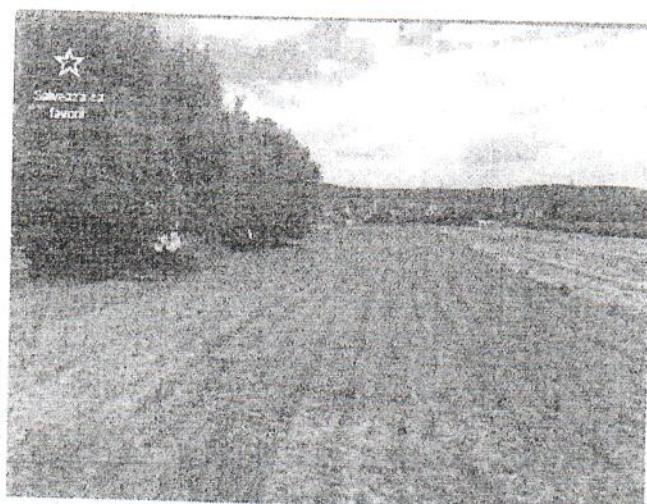
Cele 3 comparabile utilizate în calcule ca fiind cele mai relevante pentru proprietatea subiect sunt poziționate pe harta comparativ cu proprietatea de evaluat.

Localizare comparabilelor fata de proprietatea subiect



Ofertele comparabile pentru vanzarile de terenuri

Comparabila 1



Teren Ostroveni Sat sup. 4729 mp

Ramnicu Valcea, judet Valcea Adaugat La 19.11.2016 la ora 10:00 Numar anunt: 9402854

18 **18** **18**

18 **18** **18**

Proprietar
4729 m²

Proprietar vand teren afara de intravilanul cartierului Ostroveni din Ramnicu Valcea, str. Curtea, in vecinatatea Pensunii VIP, in suprafata de 4729 mp si deschidere de aproximativ 21 m. Dispunere de utilitate zone. Prețul este de 100 Euro/mp. Detalii pot fi obtinute la nr. de telefon: 753095242 sau 740142103

100 €

TV 8cm sau tabletă Lenovo
CADOU de Smart Friday la Telecom

Trimite mesaj

0740 142 103

Ramnicu Valcea, judet Valcea



Scrisorile

Scrisorile de la 1000

Scrisorile de la 1000

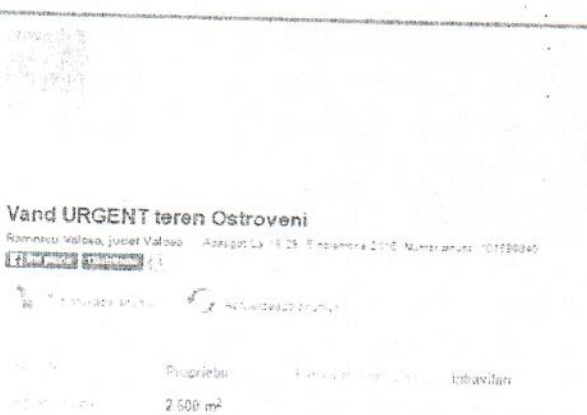
Proprietar

Proprietar

La BCR poti conta pe
RATE FIXE la
imprumutul pentru

<https://www.olx.ro/oferta/teren-ostroveni-sat-sup-4729-mp-ID6mNN8.html#13f33e5816>

Comparabila 2



Vand URGENT teren Ostroveni

Ramnicu Valcea, judet Valcea Adaugat La 19.11.2016 la ora 10:00 Numar anunt: 10159040

18 **18** **18**

18 **18** **18**

Proprietar
2500 m²

Vand URGENT teren in zona Ostroveni. Terenul are o suprafata de 2500 metri patrati si 20 metri latime deschidere. Amplasament, dar si toate utilitatile precum gaze, apa curent, electricitate, canalizare, toate sunt disponibile. Terenul are 2 ieșiri la strada, amplasat, străzile sunt asfaltate. Menționez si faptul ca este o zona rezidentiala foarte buna. Prețul este de 100 Euro/mp. Detalii pot fi obtinute la nr. de telefon: 0350417072. Terenul se poate vedea doar in prezenta proprietarului.

60 €

TV 8cm sau tabletă Lenovo
CADOU de Smart Friday la Telecom

0350 417 072

Ramnicu Valcea, judet Valcea



Scrisorile

Scrisorile de la 1000

Scrisorile de la 1000

Proprietar

Proprietar

<https://www.olx.ro/oferta/vand-urgent-teren-ostroveni-ID6Sg9O.html#53d7fdf8a4>

Comparabila 3

Vanzare Teren Ostroveni Ramnicu Valcea , 250000 €

15 Noiembrie 2016



Pret Vanzare: 250000 €

Telefon: 0728283564

Vand teren intravilan zona bld. beni radulescu (langa lacul episcopiei), suprafata de 2500 mp cu deschidere front stradal doua cai de acces, accept si schimbul in apartamente.

http://www.multecase.ro/vanzare-teren-ostroveni-ramnicu-valcea-valcea_i10758347

Pe baza celor 3 comparabile selectate ca fiind cele mai relevante, a fost intocmita urmatoarea grila de calcul:

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		472.900	150.000	250.000
	Suprafata (mp)	7.078,00	4.729	2.500	2.500
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		100	60	100
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-10%	-5%	-10%
	Valoare ajustare (EUR)		-10,0	-3,0	-10,0
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare , cat mai apropiate de realitate. Corectiile pentru acest tip de proprietate in prezent este cuprins intre -5% si -10%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		90	57	90
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		90	57	90
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Pret corectat (EUR/mp)		90	57	90
	Justificare ajustare	Echivalentul de numerar in cazul platii cash, va fi corectat pozitiv. Nu este cazul.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		90	57	90

	Justificare ajustare	Condițiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele. In cazul conditiilor de vanzare subiective se va corecta corespunzator.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		90	57	90
6	Justificare ajustare	Nu sunt necesare cheltuieli imediat dupa cumparare la nici o comparabila.			
	Conditii de piata	09.12.2016	Similar	Similar	Similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		90	57	90
	Justificare ajustare	Pentru comparabilele cu o vechime (a tranzactiei/ofertei)<3 luni nu se aplica ajustari.			
	Corectii specifice proprietatii				
7	Localizare	Ostroveni	Ostroveni, in vecinatatea pensiunii VIP	Ostroveni	Ostroveni, langa lacul episcopiei
	Ajustare (%)		-20%	0%	-20%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-18,0	0,0	-18,0
	Justificare ajustare	S-au aplicat corectii tinand cont de amplasarea in municipiu a comparabilelor fata de proprietatea evaluata.			
8	Acces	strada neamenajata	Drum principal	la doua strazi	Drum principal
	Ajustare (%)		-5%	-7%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-4,5	-4,0	-4,5
	Justificare ajustare	S-au aplicat corectii comparabilei 2 deoarece are deschidere la doua strazi si comparabilelor 1 si 3 pentru ca au acces la strazi amenajate.			
9	Topografia	Plan	Plan	Plan	Plan
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Vor fi efectuate corectii pentru terenurile situate in panta cu costul necesar terasarii si peretelui de sustinere (daca e cazul). Nu este cazul.			
10	CMBU (sau Utilizarea actuala)	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost aplicate corectii.			
	Suprafata	7.078,00	4.729	2.500	2.500
11	Ajustare (%)		-2,3%	-4,6%	-4,6%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-2,11	-2,61	-4,12

Justificare ajustare		Se apreciaza o Ajustare de 0.5% pentru fiecare 500 mp diferenta in plus sau minus. Comparabilele au fost alese avand ca prim criteriu localizarea cat mai aproape de proprietatea evaluata.		
12	Deschidere (m)	60,84	21,00	20,00 nespecificat
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat corectii.		
13	Utilitati	Toate	Toate	Toate Toate
	Ajustare (%)		0%	0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat corectii.		
13,1	Retea de gaze	In apropiere	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0
13,2	Retea de apa	In apropiere	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0
13,3	Retea electrica	In apropiere	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0
13,4	Retea de canalizare	In apropiere	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0
14 Indicatori urbanistici				
14,1	POT	60%	n/a	n/a
	Ajustare (%)		0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0	0
Justificare ajustare		Se apreciaza o Ajustare procentuala pe diferenta de POT, unde exista informatii - in principal pentru terenurile pretabile pentru dezvoltari ansambluri rezidentiale (amplasamente cu documentatia aprobata cel putin prin Certificat de Urbanism).		
14,2	CUT	2,50	n/a	n/a
	Ajustare (%)		0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0	0
Justificare ajustare		Se apreciaza o Ajustare procentuala pe diferenta de POT, unde exista informatii - in principal pentru terenurile pretabile pentru dezvoltari ansambluri rezidentiale (amplasamente cu documentatia aprobata cel putin prin Certificat de Urbanism).		
15	Constructii demolabile pe teren	Liber	Liber	Liber
	Ajustare (%)		0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0
Justificare ajustare		Evaluarea s-a efectuat in ipoteza speciala ca terenul este liber.		
16	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0

Justificare ajustare	Nu este cazul.		
Ajustare NETA	-24,6	-6,6	-26,6
Ajustare NETA (%)	-27%	-12%	-30%
Ajustare BRUTA	24,6	6,6	26,6
Ajustare BRUTA (%)	27%	12%	30%
Numar corectii (diferite de zero)	3	2	3
RELEVANTA COMPARABILELOR	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
Valoare ajustata (EUR/mp)	65	50	63
Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	In cazul in care valoarea rezultata folosind ca si criteriu de selectie cea mai mica ajustare bruta nu este aceeaasi cu cea rezultata dupa cea mai mica ajustare bruta procentuala, se va alegea cea cu cel mai mic numar de corectii.
• Nr. Corectii aferente	2	2	
Valoare (EUR/mp)	50	50	
Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	50		Valori unitare
Valoare teren (EUR)	356.735	rounjit	356.700
Valoare teren (LEI)			1.605.863
Data evaluării (zz.ll.aaaa):	09.12.2016		227
1 EUR=	4,5020		

Valoare obținută - abordarea prin piața = 356.700 € echivalent a 1.605.863 lei

Abordarea prin venit

In abordarea prin venit sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate avand ca o caracteristica comuna faptul ca valoarea se bazeaza pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de catre un titular al dreptului.

Tehnicile capitalizării venitului

- Capitalizarea directa: tehnica reziduala a terenului
- Capitalizarea directa: capitalizarea rentei funciare
- Actualizarea: Analiza fluxului de numerar actualizat - Analiza parcelarii si dezvoltarii

Utilizarea acestor tehnici pentru a estima valoare terenului se bazeaza pe informatii care adesea sunt dificil de obtinut, anume rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren si separate pentru constructii, in cazul tehnicii reziduale a terenului. Din acest motiv, aceste tehnici nu sunt in general utilizate ca tehnici principale de evaluare, exceptand situatiile speciale, cum este analiza parcelarii si dezvoltarii unui teren liber.

Capitalizarea directa: tehnica reziduala a terenului

Tehnica reziduala a terenului poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand:

- valoarea constructiei este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- venitul net operational anual generat de proprietate este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat
- pot fi extrase de pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie

Tehnica reziduala poate fi utilizata in cazul in care vanzarile comparabile lipsesc, sau ca verificare a abordarii prin comparatie directa.

Pe piata interna, la acest moment exista putine informatii sau chiar deloc, despre chirii de terenuri si rate de capitalizare numai pentru teren si numai pentru cladiri, motiv pentru care tehnica reziduala nu este aplicabila.

Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare

Renta funciara poate fi capitalizată cu o rată adecvată pentru a estima valoarea de piață a amplasamentului. Renta funciara este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare a terenului. Aceasta corespunde valorii castigului proprietarului de teren și a dreptului de folosință. Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei în valoare de piață.

Această procedură este utilă în cazul în care analiza terenurilor comparabile vândute sau închiriate indică domeniul de variație al rentelor de capitalizare

Pe piața internă, la acest moment există puține informații sau chiar deloc, despre rente funciare ale terenurilor amplasate în centrul orașelor și rate de capitalizare ale terenurilor libere, motiv pentru care tehnica de capitalizare a rentei funciare nu este aplicabilă.

Actualizarea: Analiza fluxului de numerar actualizat - Analiza parcelării și dezvoltării

Analiza parcelării și dezvoltării este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Terenul respectiv trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării, sau să aibă cerere pe piață cu durată scurtă de timp pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar.

Tehnica parcelării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care vânzările comparabile sunt rare. Cu toate acestea, informații credibile ale vânzărilor furnizează o indicație a valorii mai bună decât un proiect privind parcelarea.

La acest moment pentru terenul evaluat se găsesc pe piață comparabile motiv pentru care analiza parcelării și dezvoltării nu este aplicabilă.

Datorită tipului proprietății și caracteristicilor acesteia, precum și calitatea /cantitatea datelor de piață relevante evaluatorul a considerat nerelevanta/neaplicabila abordarea prin venit.

În aceste condiții valoarea obținută prin această metodă este:

Abordarea prin venit = neaplicabilă

Abordarea prin cost - Tehnici alternative (extractia și alocarea)**Alocarea**

Terenurile libere din localitățile urbane cu dezvoltare imobiliară intensă pot fi atât de rare, încât valoarea lor să nu poată fi estimată prin comparație directă. În mod similar, vânzările terenurilor libere din mediile rurale îndepărtate pot fi întâlnite foarte rar și, ca urmare, datele comparabile pot să nu fie adecvate. În astfel de cazuri, valoarea terenului poate fi estimată fie prin tehnica alocării sau tehnica extractiei.

Tehnica alocării nu conduce la indicații decisive privind valoarea, dar poate fi utilizată în stabilirea valorii atunci când numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient, dar există informații despre proprietăți construite.

Extractia de pe piață

Extractia este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți, prin deducerea valorii contribuției construcției estimate prin metoda costului de reconstrucție net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Tehnica extractiei este aplicată mai degrabă în evaluarea ratelor decât în stabilirea valorii monetare. Totuși, o indicație de valoare derivată din această metodă nu este, în general, convingătoare, deoarece este posibil ca în evaluare proporțiile să nu prezinte încredere. Pe de altă parte, tehnica extractiei nu reflectă caracteristicile piete la data evaluării.

În urma analizării tehnicilor alternative proprietatea evaluată nu se poate încadra proprietăților tip pentru care se pot utiliza aceste tehnici, drept urmare nu se vor aplica.

Abordarea prin cost = neaplicabilă

Reconcilierea și opinia finală asupra valorii

Pentru proprietatea supusă evaluării, prin aplicarea celor trei metode de evaluare s-au estimat următoarele valori:
Teren în suprafață de 7.078 mp situat în Rm. Valcea, str. Frunzisului, pct. "Ostroveni", Căminul de Bătrâni, jud. Valcea

	ABORDAREA PRIN PIATA	ABORDAREA PRIN VENIT	ABORDAREA PRIN COST
EUR	356.700		
LEI	1.605.863		
Criteriul de estimare a valorii	Abordarea prin piata	Abordarea prin venit	Abordarea prin cost
ADECVAREA (1-5 puncte)	BUNA Punctaj 4	NEAPLICAT Punctaj 0	NEAPLICAT Punctaj 0
PRECIZIA (1-5 puncte)	FOARTE BUNA Punctaj 5	NEAPLICAT Punctaj 0	NEAPLICAT Punctaj 0
CANTITATEA INFORMATIILOR (1-5 puncte)	BUNA Punctaj 4	NEAPLICAT Punctaj 0	NEAPLICAT Punctaj 0
Scor (maxim 15 puncte)	13	0	0
	ABORDAREA PRIN PIATA	ABORDAREA PRIN VENIT	ABORDAREA PRIN COST
În caz de punctaj egal ordinea de recomandare este: "Abordarea prin piata", "Abordarea prin venit", "Abordarea prin cost"			
Abordarea recomandată	ABORDAREA PRIN PIATA		
	EUR	LEI	EUR/mp
Valoare reconciliată	356.700	1.605.863	50

Criteriile pe baza cărora am ajuns la estimarea valorii finale, fundamentată și semnificativă sunt:

- Adecvarea;
- Precizia;
- Cantitatea informațiilor.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor noastre, vom propune ca valori ale proprietăților valorile estimate în **Abordarea prin piata** (deoarece exprimă cel mai bine valoarea de piață a unui astfel de imobil), rotunjită la euro și anume:

Teren în suprafață de 7.078 mp situat în Rm. Valcea, str. Frunzisului, pct. "Ostroveni", Caminul de Batrani, jud. Valcea

EUR	356.700
LEI	1.605.863

VALORILE NU CONTIN TVA

La un curs de 1EUR=4,5103 LEI la data de 23.11.2016

Estimarea perioadei de expunere pe piață

Se estimează o perioadă între 3 și 6 luni în care valorile opinăte sunt valabile și se mențin pe piață în condițiile și ipotezele de la data evaluării.

Calificările evaluatorului

Evaluarea a fost efectuată de Olteu Cristina, SC Mireval SRL.

Calificările evaluatorului Olteu Cristina: EPI.

ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente

Actele de proprietate prezentate în raport

1. Actul de proprietate, Intabulare, Extras CF
2. Documentația cadastrală.
3. Ale documente relevante (nu este cazul).

Președinte de sedință,
Cătălin Păun



Secretar municipal,
Junist Ion Bidoș



ANEXA Nr. 2
HOTĂRÂREA
CONSILIULUI LOCAL
Nr. 329/27 din 27.12.2016

S = 7078 mp



Președinte de sedință
Costel Pană

Secretar municipal,
Junot Ion