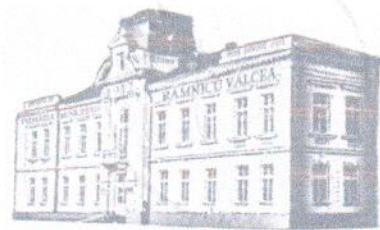




ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA
CONSILIUL LOCAL



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/HIS

SR ISO/CEI 27001:2013 019/SI

HOTĂRÂREA NR.330/218

privind achiziționarea prin cumpărare a unui imobil teren în vederea realizării amenajărilor specifice Cimitirului public Râureni

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.48713 din data de 22.12.2016, întocmit de Direcția Dezvoltare Locală, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare a proprietății imobiliare tip teren; achiziționarea prin cumpărare, a terenului situat în municipiul Râmnicu Vâlcea, zona Râureni, punctul Răstoaca, înscris în cartea funciara nr.13485, în suprafață de **2112,81 mp**, proprietatea domnilor Nicolaescu Adrian și Nicolaescu Lucretia, la valoarea de **14.789,67 euro (7 euro/mp)**; 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, și nr.4, de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, gospodărie comună, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

Având în vedere că prin hotărârea nr.267/155 din 28 octombrie 2016, Consiliul Local a aprobat demararea procedurilor legale pentru achiziționarea terenului în suprafață de 2112,81 mp, situat în zona Targului Raureni, înscris în cartea funciara nr.13485, în vederea realizării amenajărilor specifice Cimitirului public Raureni, prin întocmirea unui raport de expertiză tehnică de evaluare;

Ținând seama de Declarația nr.1165/19.09.2016 a domnului Nicolescu Cludiu Aurelian, fiul lui Nicolescu Gh.Aurelian și Nicolescu Lucretia;

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 22 de voturi "pentru", 0 voturi "împotriva" și 0 abțineri,

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, a terenului în suprafață de **2.112,81 mp**, situat în municipiul Râmnicu Vâlcea, zona Râureni, punctul Răstoaca, înscris în Cartea Funciară nr.13485, proprietatea domnilor Nicolescu Aurelian și Nicolescu Lucretia la valoarea de **14.789,67 euro (7 euro/mp)**. Terenul este identificat în planul de situație, anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.3. Plata terenului prevăzut la art.2 se va efectua în lei, la cursul de referință al euro comunicat de BNR din ziua plății.

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): 547/21.12.2016



RAPORT EVALUARE

TEREN IN SUPRAFATA TOTALA DE 2.112,81 MP



ANEXA Nr. 1 la
HOTĂRÂREA
CONSILIULUI LOCAL
Nr. 330/218 din 27.12.2016

Destinatar: UAT MUNICIPIUL RAMNICU VALCEA

Client:

UAT MUNICIPIUL RAMNICU VALCEA

Proprietar:

NICOLESCU AURELIAN casatorit cu NICOLESCU
LUCRETIA

Adresa proprietate:

Rm. Valcea, zona Raureni, pct. "Rastoaca", 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 Evaluării (zz.ll.aaaa): 19.12.2016

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 evaluarii	5
Capitolul I – Prezentare Generala	7
Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport	7
Beneficiarul si destinatarul raportului	7
Scopul si utilizarea evaluarii	7
Identificarea oricaror utilizatori desemnati (in afara de client)	7
Precizarea utilizarii desemnate (Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare)	7
Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat	8
Obiectul evaluarii	8
Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.	8
Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat	8
Tipul valorii estimat - Definitia valorii	9
Data efectiva a opiniei asupra valorii	9
Inspectia proprietatii	9
Data raportului	9
Moneda raportului	9
Natura si sursa informatiilor utilizate	9
Ipozeze generale si ipoteze speciale	10
Capitolul III – Prezentarea datelor si analiza preliminară a pietei imobiliare	11
Descrierea situatiei juridice	11
Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietati imobiliare	11
Istoricul subiectului, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente	11
Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare	11
Descrierea constructiilor si amenajarilor	12
Date privind impozitele si valorile de impozitare	12
Analiza pietei imobiliare (Studiu de vandabilitate)	13
Capitolul IV – Analiza datelor si concluziile	13
Cea mai buna utilizare	13
Abordarea prin piata	15
Abordarea prin venit	23
Abordarea prin cost	24
Reconcilierea si opinia finala asupra valorii	25
Estimarea perioadei de expunere pe piata	26
Calificarile evaluatorului	26
ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente	30
Actele de proprietate prezentate in raport	

Certificarea

Prin prezenta, în limita cunoștințelor 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 cunoștințe 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 cunoștințele și experiența adecvate de calificare profesională necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Evaluatorul are experiență 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): 19.12.2016

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 2.112,81 mp, nr. cadastral 5357, inscris in Cartea Funciara nr. 13485 a mun. Rm. Valcea, situat in Rm. Valcea, zona Raureni, pct. "Rastoaca", jud. Valcea, proprietatea lui NICOLESCU AURELIAN casatorit cu NICOLESCU LUCRETIA.

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: NICOLESCU AURELIAN casatorit cu NICOLESCU LUCRETIA cu domiciliul in Rm. Valcea, str. Nichita Stanescu, nr. 2, bl. A36/2, sc. A, ap. 14, jud. Valcea.

Proprietatea este amplasata in zona Raureni a municipiului Rm. Valcea, zona mixta - contine institutii, servicii si echipamente publice - servicii de interes general, conform PUG, cu acces la str. Prelungirea strada Targului, jud. Valcea.

Proprietatea a fost dobandita cu:

- Contract de vanzare -cumparare autentificat sub nr. 2323 din 05.11.2003 la BNP Ion Holohan, Rm. Valcea;

Terenul nu dispune de utilitati.

Actuala destinatie este teren arabil, iar conform PUZ utilizarea viitoare este de CIMITIR.

Teren in suprafata de 2.112,81 mp cu nr. cadastral 5357, inscris in Cartea Funciara nr. 13485 a mun. Rm. Valcea, situat in Rm. Valcea, zona Raureni, pct. "Rastoaca", jud. Valcea

	ABORDAREA PRIN PIATA	ABORDAREA PRIN VENIT	ABORDAREA PRIN COST
EUR	15.100	NEAPLICABIL	NEAPLICABIL
LEI	68.267	NEAPLICABIL	NEAPLICABIL

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca valoarea de piață a proprietății TEREN, în suprafață de 2.112,81 mp cu nr. cadastral 5357, înscris în Cartea Funciara nr. 13485 a mun. Rm. Valcea situat în Rm. Valcea, zona Raureni, pct. "Rastoaca", jud. Valcea, proprietatea NICOLESCU AURELIAN căsătorit cu NICOLESCU LUCRETIA, determinată prin Abordarea prin piață este de:

ABORDAREA PRIN PIAȚA	
EUR	15.100
LEI	68.267

La un curs de 1 EUR=4,5210 LEI. Data evaluării (19.12.2016):

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, nr. 14840, valabilă 2016



Capitolul I – Prezentare Generală

Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport

Evaluarea este actul sau procesul de estimare al valorii. Valoarea estimată în urma acestui proces de evaluare este valoare de piață.

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR (SEV 2015), cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

Beneficiarul și destinatarul raportului

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

Scopul și utilizarea evaluării

Scopul acestui raport de evaluare este **determinarea valorii de piață** a imobilului în vederea informării clientului asupra acesteia, în vederea dobândirii. Utilizarea acestei evaluări va fi numai în scopul menționat.

Identificarea oricărui utilizatori desemnați (în afara de client)

Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului. 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.

Precizarea utilizării desemnate (Restricții de utilizare, distribuire sau publicare)

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice tert, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă. Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greseli în executarea prestatilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare.

Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat

Obiectul evaluarii

Obiectul evaluat îl constituie proprietatea formată din TEREN, în suprafața de 2.112,81 mp cu nr. cadastral 5357, înscris în Cartea Funciara nr. 13485 a mun. Rm. Valcea situată în Rm. Valcea, zona Raureni, pct. "Rastoaca", jud. Valcea.

Identificarea și descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.

Proprietatea imobiliară ce face obiectul acestui raport este formată din terenul cu suprafața de 2.112,81 mp cu nr. cadastral 5357, înscris în Cartea Funciara nr. 13485 a mun. Rm. Valcea

Fisa tehnica teren cu suprafața măsurată 2.112,81 mp

PARAMETRU	DESCRIERE
1. PROPRIETAR	NICOLESCU AURELIAN casătorit cu NICOLESCU LUCRETIA conform actelor de proprietate
2. SUPRAFATA	$S_T = 2.112,81 \text{ m}^2$
3. AMPLASAMENT	Intravilan loc. Rm. Valcea, zona Raureni, pct. "Rastoaca", jud. Valcea
4. ZONA	zona Raureni - str. Prelungirea strada Targului
5. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE	Pe proprietate: fara utilitati
6. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	drum neamenajat, str. Prelungirea strada Targului
7. DIMENSIUNI IN PLAN	Deschidere: 99,07 m la drum de pamant in partea 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 - contine institutii, servicii si echipamente publice - servicii de interes general, conform PUG Vecinatati: terenuri libere, Targul de Saptamana, SC Boromir SRL
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	teren arabil, propus pentru amenajare cimitir

Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat

Dreptul de proprietate deplin (absolut) a terenului cu suprafața de 2.112,81 mp cu nr. cadastral 5357, înscris în Cartea Funciara nr. 13485 a mun. Rm. Valcea, identificat în actul de proprietate, anume:

- Contract de vânzare -cumpărare autentificat sub nr. 2323 din 05.11.2003 la BNP Ion Holohan, 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 **19.12.2016**, data la care se considera valabile ipotezele utilizate si valorile estimate de evaluator.

Inspectia proprietatii

Data inspectiei: 19.12.2016.

Inspectia a fost realizata de evaluator Elena - Cristina Oltei in prezenta fiului proprietarilor dl. *Nicolescu Claudiu* (nr. tel. 0754574831).

Data raportului

Data elaborarii lucrarii: 19.12.2016

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=4,5210 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.;
- 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 neconcordanta 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 in urmatoarele ipoteze:

- informatiile mentionate in Certificatul de Urbanism nr. 975/24851 din 25.07.2013 aferent terenului cu suprafata de 23.812 mp se considera conforme pentru proprietatea evaluata;
- se considera drept de proprietate deplin, informatiile despre carte funciara au fost preluate din copia cartii funciare prezentate de client, nu s-a prezentat extras de carte funciara valabil;
- nu se cunosc informatiile despre restrictii de construire sau drept de proprietate, altele care ar fi putut fi prezentate in Certificatul de Urbanism aferent proprietatii evaluate si in Extrasul de Carte Funciara valabile la data evaluarii.

Capitolul III – Prezentarea datelor si analiza preliminara a pietei imobiliare

Descrierea situatiei juridice

La data evaluării, proprietatea imobiliară, se afla în posesia NICOLESCU AURELIAN casatorit cu NICOLESCU LUCRETIA, 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 NICOLESCU AURELIAN casatorit cu NICOLESCU LUCRETIA

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

- Contract de vânzare -cumpărare autentificat sub nr. 2323 din 05.11.2003 la BNP Ion Holohan, Rm. Valcea;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scară 1:1000;
- Certificat de Urbanism nr. 975/24851 din 25.07.2013, emis de Primăria Rm. Valcea;
- Copie a cărții funciare 13485 cu nr. 013485 - Anexa 3 și 4.

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.

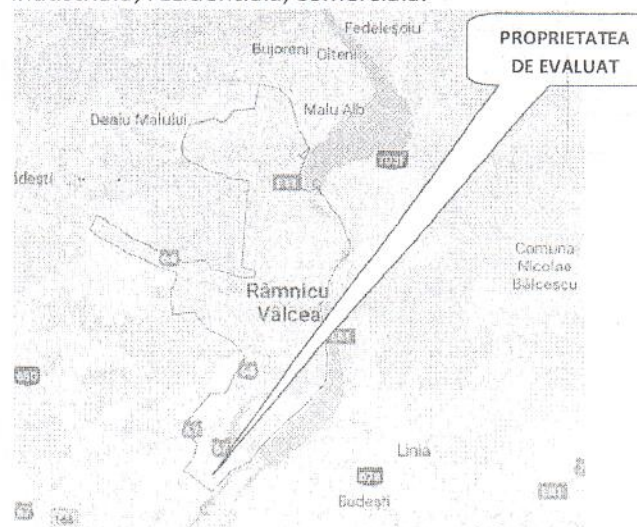
Istoricul subiectului, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cererile curente

Proprietatea a fost dobândită de Nicolaescu Gh. Ion prin moștenire de pe urma părinților Nicolaescu Paraschiva Nicolaescu Gheorghe conform actului de partaj voluntar autentificat sub nr. 26/1996 la BNP Ion Tatu, Calimanesti, cu mențiunea că dreptul de proprietate asupra terenului a fost reconstituit pe numele defuncților în baza Legii nr. 18/1991 a Fondului Funciar, conform Titlului de Proprietate nr. 151/2311/1995, eliberat de Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Valcea. În prezent, proprietatea este deținută de NICOLESCU AURELIAN casatorit cu NICOLESCU LUCRETIA, conform Contract de vânzare -cumpărare autentificat sub nr. 2323 din 05.11.2003 la BNP Ion Holohan, Rm. Valcea.

Date despre aria de piață, oras, vecinatati 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 Aranghel, Cazanesti, Copacelu, Dealu Malului, Poenari, Priba, Râmnicu Valcea (reședința), Raureni, Stolniceni și Troian, și din satele Feteni, Goranu, Lespezi și Salistea. 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 Targu-Jiu (DN67) și municipiile Dragasani – Caracal (DN64). Tot odată acesta infrastructura națională prin ramificațiile ei, drumurile județene (DJ), leaga 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 Raureni a municipiul Râmnicu Valcea, zona mixtă industrială, rezidențială, comercială.



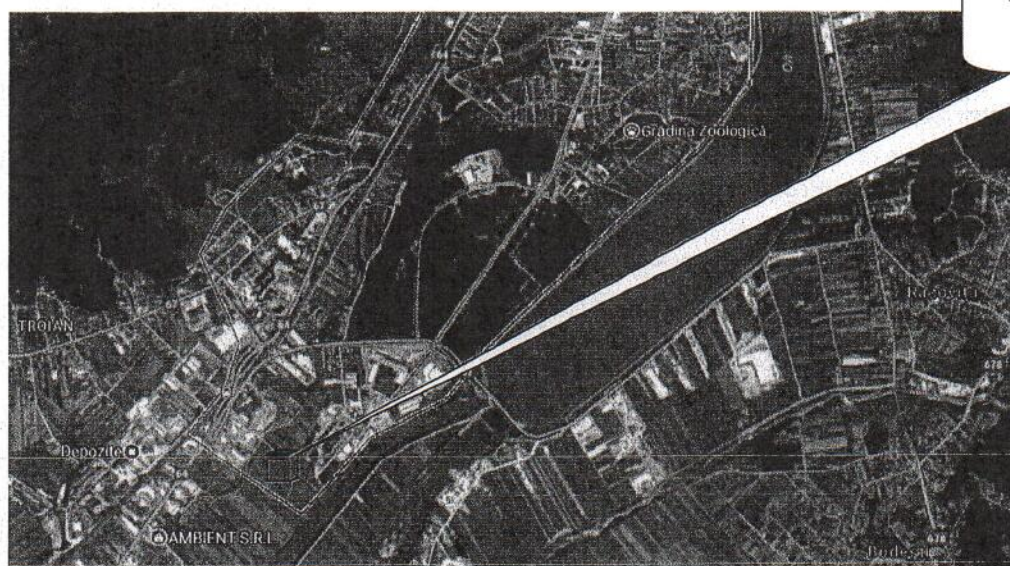
Proprietatea este amplasată lângă societatea Boromir SRL, în apropiere de malul râului Olt, la 17 minute de mers cu mașina (7,4 km) până în centrul municipiului și la 3 min de mers pe jos (240 m) până la Targul de Saptamana.

Dotari social-urbane: spații de producție și birouri;

Mijloace de transport în comun: **Autobuze;**

Pentru a oferi o imagine mai amplă și mai clară asupra microzonei în care este situată proprietatea imobiliară în cauză, se prezintă harta cu localizarea proprietății la nivel de localitate.

Localizarea proprietății la nivel de localitate



PROPRIETATEA DE
EVALUAT

Descrierea construcțiilor și amenajărilor

Proprietatea este formată din teren cu suprafața măsurată de **2.112,81mp**

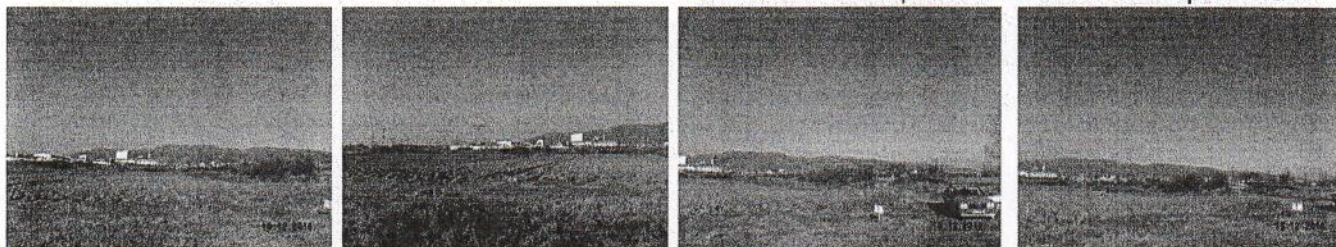
Vedere teren și drum lateral stanga spre sud



vedere teren spre vest



vedere lateral dreapta drum acces și teren spre nord



Date privind impozitele și valorile de impozitare

Impozitele și valorile de impozitare se calculează în 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 formate din teren liber 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 in curs de dezvoltare;
- PUG al zonei.

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 imobiliara, la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

In zona a fost identificat un anumit nivel al ofertei, dar având în vedere caracteristicile proprietatii imobiliare evaluate oferta a fost studiata la nivelul mun. Rm. Valcea si zonele adiacente.

In ultima perioada de timp s-a dezvoltat pe piata imobiliara specifica oferta de spatii rezidentiale si turistice noi, constructii tip blocuri de apartamente si pensiuni, adaptate mai bine cerintelor pietei specifice.

Capitolul IV – Analiza datelor si concluziile

Cea mai buna utilizare

Este definita astfel: "Utilizarea probabila, rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este posibila fizic, fundamentata adecvat, financiar fezabila si care determina cea mai mare valoare."

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii:

- Sa fie permisa legal;
- Sa fie posibila fizic;
- Sa fie fezabila financiar;
- Sa fie maxim profitabila.

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, puțin probabilă;
- utilizare comercială - Da,

Destinații permise legal și identificate ca posibile fizic :

- demolare construcție și vânzare teren liber - Da
- utilizare rezidențială - Da
- utilizare comercială - Da

Teren liber		Teren construit			
		Rezidențial		Comercial	
Valoare de piață unitară medie	7 €/mp	Valoare de piață medie	500 €/mp	Chirie de piață unitară medie	5 €/ mp / luna
Suprafața construcției	0 mp	Suprafața construcției	300 mp	Suprafața de închiriat	400 mp
Teren necesar exploatarei	2.113 mp	Valoare proprietate în exploatare din care:	150.000 €	Venit din chirie (VBP)	24.000 €/ mp /an
Valoare unitară medie teren	7 €/ mp	a. Teren necesar exploatarei	2.113 mp	Grad de ocupare (%)	90%
Valoare teren	15.128 €	Valoare unitară medie teren	7 €/ mp	Venit Brut din Exploatare (VBE)	21.600 €/ an
Costuri unitare demolare/conversie	20 €/ mp	b. Valoare teren	15.128 €	Rata de capitalizare (VBE)	10,00%
		Valoare proprietate înainte de investiții necesare	150.000 €	Valoare proprietate înainte de investiții necesare	€ 216.000
Total costuri conversie/demolare construcție (eliberare teren)	0 €	Costuri unitare conversie/reparație/îmbunătățiri necesare	0 €/ mp	Costuri unitare conversie/reparație/îmbunătățiri necesare	80 €/ mp
		Total costuri conversie/reparație/îmbunătățiri necesare	0 €	Total costuri conversie/reparație/îmbunătățiri necesare	24.000 €
Valoare proprietate la C.M.B.U.	15.128 €	Valoare proprietate la C.M.B.U.	150.000 €	Valoare proprietate la C.M.B.U.	192.000 €
Cea mai bună utilizare	NU	Cea mai bună utilizare	NU	Cea mai bună utilizare	DA

Prudential, pentru scopul stabilit în raport (determinarea valorii de piață), se recomandă evaluarea proprietății la utilizarea propusă prin PUZ, anume AMENAJARE CIMITIR.

Abordarea prin piață

Prin această abordare opinia asupra valorii se formează prin compararea proprietății subiect cu proprietăți similare, vandute recent sau oferite pe piață. Premisa importantă a abordării este că valoarea subiectului de evaluat este în directă legătură cu prețurile proprietăților comparabile. Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei cele specifice tranzacțiilor (drepturile de proprietate transmise, termenii financiari, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare), condițiile pieței (timpul) și elementele specifice proprietății (caracteristici fizice, caracteristici economice, utilizare, componente neimobiliare ale valorii).

Evaluatorul a folosit ca metodă de estimare a valorii terenului metoda comparației directe ducând la o opinie a valorii de piață a acestuia.

Valoarea de piață se bazează pe teoria economică conventională, care susține existența unui preț unic conducător la punctul în care oferta este egală cu cererea, pe o piață concurențială.

Conceptele anticipării și schimbării, care fundamentează principiile cererii și ofertei, substitutiei și echilibrului, precum și cel al condițiilor externe sunt esențiale în abordarea prin comparația directă.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

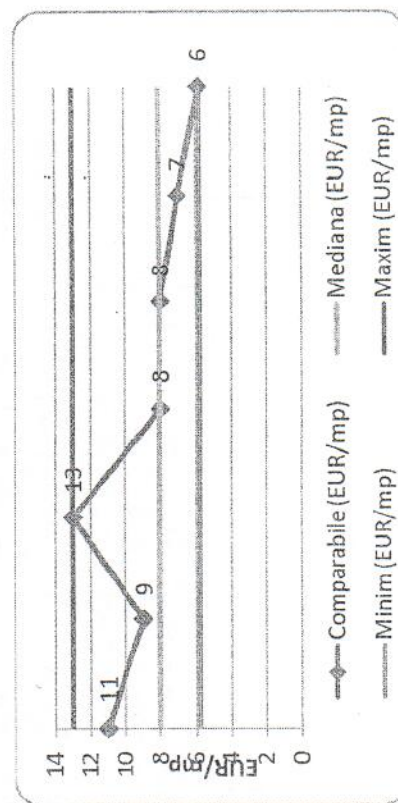
Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o variantă a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Oferta la vânzare

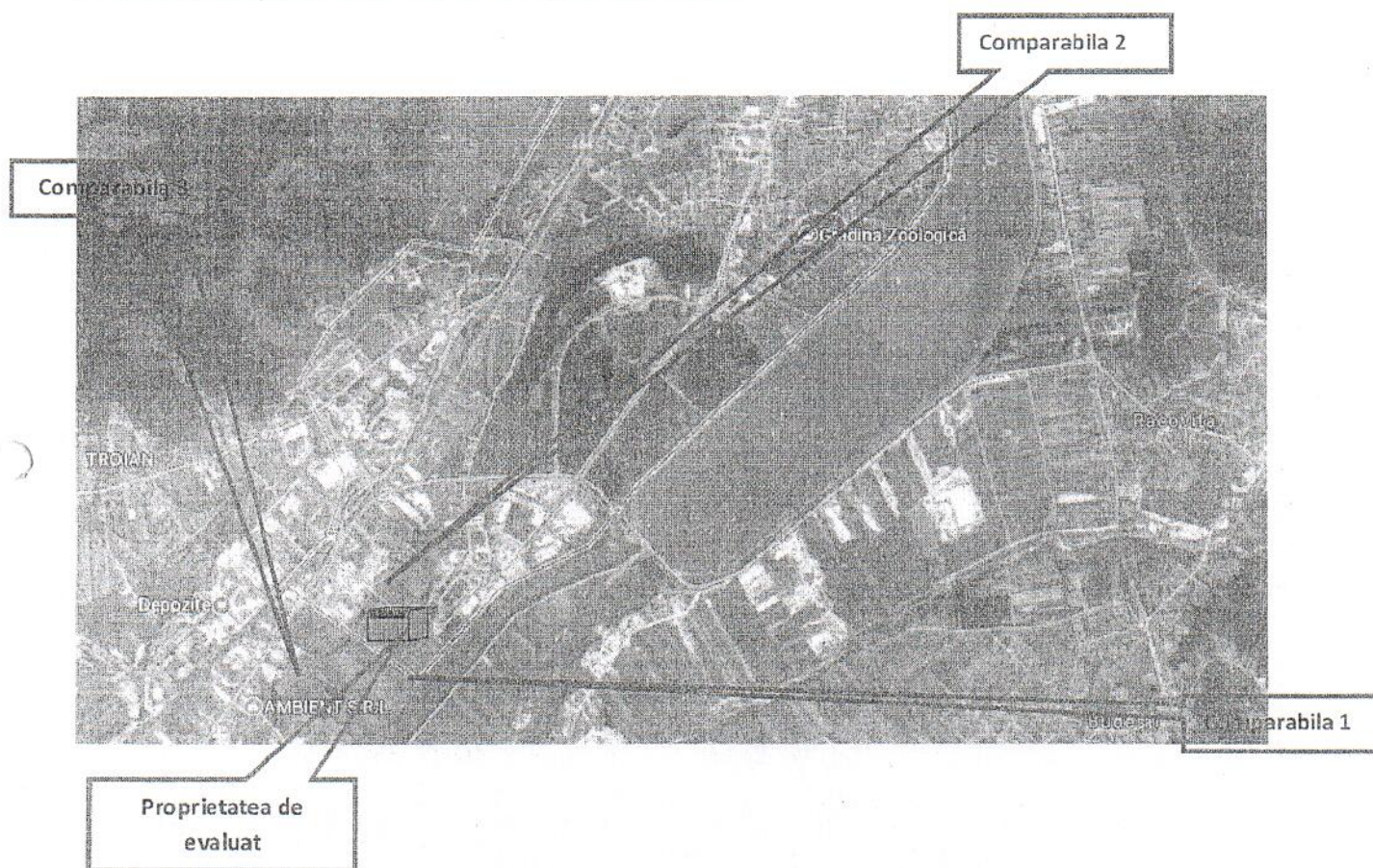
Au fost identificate următoarele comparabile:

Nr. Crt.	Date contact: Nume agent/propietar. Telefon	Surasa de informare	Localitate	Strada	Sect./Zona	Suprafata (mp)	Deschidere (m)	Energie electrica	Gaze naturale	Retea de apa	Canalizare	Valoarea (EUR/mp)
1	Alexandru / 0749951720	https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-zona-targ-raureni-1600-m2-ID6KJEq.html#a0a4cdaee4	Rm Valcea	Targ Raureni	Targ Raureni	1600,00	10,00	nu	nu	nu	nu	11
2	Gigi / 0747307014	https://www.olx.ro/oferta/super-pret-teren-in-raureni-ID7iIX8.html#8066fc46e4	Rm Valcea	Raureni	Targ Raureni	6500,00	nespecificat	nu	nu	nu	nu	9
3	Mihai / 0723996417	https://www.olx.ro/oferta/teren-3248mp-raureni-langa-targul-de-saptamana-ID3kkv9.html#8066fc46e4	Rm Valcea	Raureni	Targ Raureni	3248,00	nespecificat	nu	nu	nu	nu	13
4	Livia / 0720077824	https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-ID5Mjki.html#ee51ce2525	Rm Valcea	Raureni	Raureni	1328,00	nespecificat	nu	nu	nu	nu	8
5	... / 0744631794	http://www.multecase.ro/vanzare-teren-raureni-raureni-valcea_i10994952	Rm Valcea	Raureni	Raureni	3000,00	50,00	nu	nu	nu	nu	8
6	... / 0728935835	http://www.multecase.ro/vanzare-teren-raureni-raureni-valcea_i10766220	Rm Valcea	Raureni	Raureni	7000,00	18,80	nu	nu	nu	nu	7
7	... / 0723720775	http://www.multecase.ro/vanzare-teren-raureni-raureni-valcea_i10761344	Rm Valcea	Raureni	Raureni	4300,00	nespecificat	nu	nu	nu	nu	6



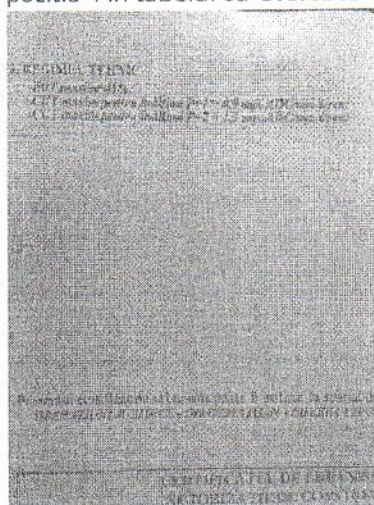
Cele 3 comparabile utilizate în calcule ca fiind cele mai relevante pentru proprietatea subiect sunt poziționate pe harta comparativ cu proprietatea de evaluat.

Localizare comparabilelor fata de proprietatea subiect



Ofertele comparabilelor pentru vanzarile de terenuri

Comparabila 1, pozitia 4 in tabelul cu Oferta la vanzare



Teren de vanzare

Ramnicu Valcea, judet Valcea | Adaugat de pe telefon La 11.14. 19 decembrie 2016.
 Numar anunt: 85395718

[Intră pe site](#) [Distribuie](#) [D](#)

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

Ofertă de Proprietar Extrană / Intravilan Intravilan

Suprafata utila 1.328 m²

Vand teren in Raureni, 1328mp in vecinatate SC. Uncle Sam. Drum de acces la 150 m de DN 84, utilitati, gaze, curent electric apa. Certificat de urbanism emis 16.12.2016. Pret 10500 euro.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro.
 Disponibil pentru Android, iOS, si Windows Phone



8 €

Alege pachetul TV+NET+VOCE
de la Telekom!

Trimite mesaj

0720 077 824

Ramnicu Valcea, judet Valcea
 Vezi pe harta

Livia

Pe site din 14/12/2015

Anunturile publicitatii

Reportare

Tipareste



TOP IMOBILIARE		
Imag	Chiria	Detasari
21 m2 170.000€	5.000 m2 65.000€	85 m2 33.000€

<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-ID5Mjki.html#ee51ce2525>

Comparabila 2, pozitia 5 in tabelul cu Oferta la vanzare

Vanzare Teren Raureni, 8 €/m²

12 Decembrie 2015

Pret Vanzare: 8 €/m²Suprafata Teren 3000 m²

Telefon: 0744631794

Vand 3000mp teren intravilan la periferia orasului ml.valcea cartier raureni pe malul raului olt, zona de agrement deosebita, parc 50m x 60m, acces stradal cu distanta de 60m fata de strada principala din ml.valcea - crapasani, pretabil construit, inclusiv bu sau loc de agrement, pasaj frumos, direct proprietar.

titirez.ro
ANUNTURI IMOBILIARE

Apartament
Pantelimon
86000 €

Casa/Vila
Cotroceni
337000 €


http://www.multecase.ro/vanzare-teren-raureni-raureni-valcea_i10994952

Comparabila 3, pozitia 7 in tabelul cu Oferta la vanzare

Vanzare Teren Raureni, 25000 €

15 Noiembrie 2015



Pret Vanzare: 25000 €

Telefon: 0723720775

Vand teren in raureni pe strada principala 4300mp cu acces la 2 capete si posibilitati pentru toate utilitatile situat dupa polita rutiera 200m pret negociabil

http://www.multecase.ro/vanzare-teren-raureni-raureni-valcea_i10761344

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)		10.624	24.000	25.000
	Suprafata (mp)	2.112,81	1.328	3.000	4.300
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		8	8	6
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta

	Ajustare pentru negociere (%)		-5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR)		-0,4	-0,4	-0,3
	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)		8	8	6
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)		8	8	6
	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)		8	8	6
	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)		8	8	6
	Justificare ajustare	Conditile 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)		8	8	6
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare cheltuieli imediat dupa cumparare la nici o comparabila.			
6	Conditii de piata	19.12.2016	Similar	Similar	Similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8	8	6
	Justificare ajustare	Pentru comparabilele cu o vechime (a tranzactiei/ofertei)<3 luni nu se aplica ajustari.			
		Corectii specifice proprietatii			
7	Localizare	Raureni prelungirea str Targului	Raureni	Raureni	Raureni
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat corectii.			

8	Acces	strada neamenajata	drum neamenajat	drum secundar	Drum principal
	Ajustare (%)		0%	-3%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,2	-0,3
	Justificare ajustare	S-au aplicat corectii comparabilei 2 si 3 pentru ca au aces 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)	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost aplicate corectii.			
	Suprafata	2.112,81	1.328	3.000	4.300
	Ajustare (%)		-0,8%	0,9%	2,2%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,06	0,07	0,12
11	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.			
	Deschidere (m)	98,53	10,00	50,00	nespecificat
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
12	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat corectii.			
13	Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat corectii.			
13,1	Retea de gaze	In apropiere	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
13,2	Retea de apa	In apropiere	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
13,3	Retea electrica	In apropiere	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
13,4	Retea de canalizare	In apropiere	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
14	Indicatori urbanistici				
14,1	POT	60%	45%	n/a	n/a

14,2	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0	0	0
	Justificare ajustare		Nu s-au aplicat corectii. Nu este cazul.		
	CUT	1,00	Similar	n/a	n/a
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
15	Valoare ajustare (EUR/mp)		0	0	0
	Justificare ajustare		Nu este cazul.		
	Constructii demolabile pe teren	Liber	Liber	Liber	Liber
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
16	Justificare ajustare		Evaluarea s-a efectuat in ipoteza speciala ca terenul este liber.		
	Alti factori	in viitor cimitir pe latura de vest	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,4	-0,4	-0,3
	Justificare ajustare		S-au ajustat comparabilele deoarece proprietatea evaluata este lipita de lotul unde se va face cimitir.		
Ajustare NETA			-0,4	-0,5	-0,4
Ajustare NETA (%)			-6%	-7%	-8%
Ajustare BRUTA			0,4	0,7	0,7
Ajustare BRUTA (%)			6%	9%	12%
Numar corectii (diferite de zero)			2	3	3
RELEVANTA COMPARABILELOR			Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
Valoare ajustata (EUR/mp)			7	7	5
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)		7	7		
Valoare unitara adoptata (EUR/mp)		7			Valori unitare
Valoare teren (EUR)		15.128	rounjit	15.100	7
Valoare teren (LEI)				68.267	32
Data evaluarii (zz.ll.aaaa):		19.12.2016			
1 EUR=		4,521			

Valoare obținută - abordarea prin piata = 15.100 € echivalent a 68.267 lei

Abordarea prin venit

În abordarea prin venit sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului.

Tehnicile capitalizării venitului

- Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului
- Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare
- Actualizarea: Analiza fluxului de numerar actualizat - Analiza parcelării și dezvoltării

Utilizarea acestor tehnici pentru a estima valoarea terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut, anume rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și separate pentru construcții, în cazul tehnicii reziduale a terenului. Din acest motiv, aceste tehnici nu sunt în general utilizate ca tehnici principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului

Tehnica reziduală a terenului poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când:

- valoarea construcției este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- venitul net operațional anual generat de proprietate este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat
- pot fi extrase de pe piața ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție

Tehnica reziduală poate fi utilizată în cazul în care vânzările comparabile lipsesc, sau ca verificare a abordării prin comparație directă.

Pe piața internă, la acest moment există puține informații sau chiar deloc, despre chirii de terenuri și rate de capitalizare numai pentru teren și numai pentru clădiri, motiv pentru care tehnica reziduală nu este aplicabilă.

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/arendă 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 si alocarea)**Alocarea**

Terenurile libere din localitatile urbane cu dezvoltare imobiliara intensa pot fi atat de rare, incat valoarea lor sa nu poata fi estimata prin comparatie directa. In mod similar, vanzarile terenurilor libere din mediile rurale indepartate pot fi intalnite foarte rar si, ca urmare, datele comparabile pot sa nu fie adecvate. In astfel de cazuri, valoarea terenului poate fi estimata fie prin tehnica alocarii sau tehnica extractiei.

Tehnica alocarii nu conduce la indicatii decisive privind valoarea, dar poate fi utilizata in stabilirea valorii atunci cand numarul de vanzari de terenuri libere este insuficient, dar exista informatii despre proprietati construite.

Extractia de pe piata

Extractia este o varianta a tehnicii proportiei (alocarii), in care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati, prin deducerea valorii contributiei constructiei estimate prin metoda costului de reconstructiei net. Valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului. Tehnica extractiei este aplicata mai degraba in evaluarea ratelor decat in stabilirea valorii monetare. Totusi, o indicatie de valoare derivata din aceasta metoda nu este, in general convingatoare, deoarece este posibil ca in evaluare proportiile sa nu prezinte incredere. Pe de alta parte, tehnica extractiei nu reflecta caracteristicile pietei la data evaluarii.

In urma analizarii tehnicilor alternative proprietatea evaluata nu se poate incadra proprietatilor tip pentru care se pot utiliza aceste tehnici, drept urmare nu se vor aplica.

Abordarea prin cost = neaplicabila

Reconcilierea și opinia finală asupra valorii

Pentru proprietatea supusă evaluării, prin aplicarea celor trei metode de evaluare s-au estimat următoarele valori:
TEREN în suprafața de **2.112,81 mp**, nr. cadastral 5357, înscris în Cartea Funciara nr. 13485 a mun. Rm. Valcea, situat în Rm. Valcea, zona Raurenii, pct. "Rastoaca", jud. Valcea

	ABORDAREA PRIN PIATA	ABORDAREA PRIN VENIT	ABORDAREA PRIN COST
EUR	15.100		
LEI	68.267		
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
In caz de punctaj egal ordinea derecomandare este: "Abordarea prin piata", "Abordarea prin venit", "Abordarea prin cost"			
Abordarea recomandata	ABORDAREA PRIN PIATA		
	EUR	LEI	EUR/mp
Valoare reconciliata			

Criteriile pe baza carora am ajuns la estimarea valorii finale, fundamentata si semnificativa sunt:

- Adecvarea;
- Precizia;
- Cantitatea informatiilor.

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor noastre, vom propune ca valori ale proprietatilor valorile estimate in Abordarea prin piata (deoarece exprima cel mai bine valoarea de piata a unui astfel de imobil), rotunjita la euro si anume:

TEREN in suprafata de 2.112,81 mp, nr. cadastral 5357, inscris in Cartea Funciara nr. 13485 a mun. Rm. Valcea, situat in Rm. Valcea, zona Raureni, pct. "Rastoaca", jud. Valcea

EUR	15.100
LEI	68.267

VALORILE NU CONTIN TVA

La un curs de 1EUR=4,5210 LEI la data de 19.12.2016

Estimarea perioadei de expunere pe piata

Se estimeaza o perioada intre 3 si 6 luni in care valorile opinat sunt valabile si se mentin pe piata in conditiile si ipotezele de la data evaluarii.

Calificarile evaluatorului

Evaluarea a fost efectuata de Olteu Cristina, SC Mireval S.R.L.

Calificarile evaluatorului Olteu Cristina: EPI.



Ofertele selectate din sursele de profil descrise in tabelul Ofertele la vanzare

1



Vand Teren Zona Targ Raureni 1600 m2

Ramnicu Valcea, judet Valcea Adauga la 21-42, 15 decembrie 2016, numar anunt 97772388

Imagini

Planul de constructii

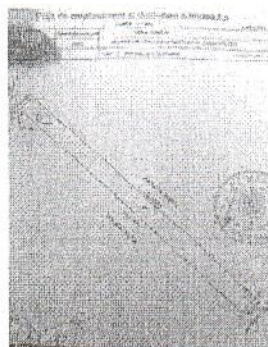
Chisla de constructii

Suprafata totala

1.600 m²

Vand teren zona Targ Raureni

Nu acceptati nici un fel de schimburi



11 €

Pretul este in TVA inclus
de la 19.12.2016

Numar de telefon

0749 951 720

Adresa de contact

Ramnicu Valcea, judet Valcea

Zona de constructii

1.600 m²

Chisla de constructii

Suprafata totala

1.600 m²

Vand teren zona Targ Raureni

Nu acceptati nici un fel de schimburi

11 €

Pretul este in TVA inclus

de la 19.12.2016

Numar de telefon

0749 951 720

Adresa de contact

Ramnicu Valcea, judet Valcea

Zona de constructii

1.600 m²

Chisla de constructii

Suprafata totala

1.600 m²

Vand teren zona Targ Raureni

Nu acceptati nici un fel de schimburi

11 €

Pretul este in TVA inclus

de la 19.12.2016

Numar de telefon

0749 951 720

Adresa de contact

Ramnicu Valcea, judet Valcea

Zona de constructii

1.600 m²

Chisla de constructii

Suprafata totala

1.600 m²

Vand teren zona Targ Raureni

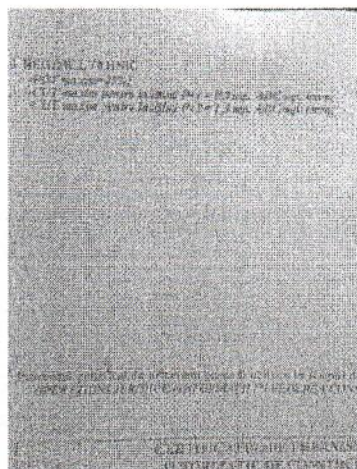
Nu acceptati nici un fel de schimburi

2

3

<https://www.olx.ro/oferta/teren-3248mp-raureni-langa-targul-de-saptamana-ID3kkv9.html#8066fc46e4>

4

**Teren de vanzare**

Ramnicu Valcea, judet Valcea Adaugat de pe telefon La 11.14 19 decembrie 2016
 Numar anunt: 8595715

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Criteriu de ☐ Proprietar ☐ Extravilan / intravilan ☐ Intravilan

Suprafata utila 1328 m²

Vand teren in Raureni, 1328mp in vecinatate SC. Uncle Sam. Drum de acces la 150 m de DN 64 utilitati gaze, curent electric apa Certificat de urbanism emis 16.12.2016. Pret 10500 euro.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro
 disponibila pentru Android, iOS si Windows Phone



8 €

Alege pachetul TV+WEI+VOCE
 de la Telekom

Trimite mesaj

0720 077 824

Ramnicu Valcea, judet Valcea
 Viz pe harta



Liviu

Se joia din noi 2015

Anuntul este verificat

Raport de...

Tip de...



<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-ID5Mjki.html#ee51ce2525>

5

Vanzare Teren Raureni , 8 €/ m²

12 Noiembrie 2015

Pret Vanzare: 0 €/ m²Suprafata Teren 3000 m²

Telefon: 0744631794

Vand 3000mp teren intravilan la periferia orasului m.valcea cartier raureni pe malul raului cilt, zona de agrement deosebita, parc 50m x 60m, acces stradal cu distanta de 60m fata de strada principala din m.valcea - dragasani, pretabil construit, inclusiv h sau loc de agrement, peisaj frumos, direct proprietar.

litirez.ro
ANUNTURI IMOBILIARE

Apartment
Pantelimon
86000 €

Casa/Vila
Cotroceni
337000 €


http://www.multecase.ro/vanzare-teren-raureni-raureni-valcea_i10994952

6

Vanzare Teren Raureni , 45000 €

16 Noiembrie 2014



Pret Vanzare: 45000 €

Telefon: 0728935835

Vand teren zona industriala 7500 mp m.valcea - raureni intravilan + extravilan cu toate utilitatile deschidere la drum 99 m, conf. ultimului oug terenu va fi traversat de pattea ce sud de prelungirea bulevardului dem radulescu .

litirez.ro
PADAUCI-VANUNTI

Casa/Vila
Dorohoi
771500 €

Apartment
Grozavesti
123000 €


http://www.multecase.ro/vanzare-teren-raureni-raureni-valcea_i10766220

7

Vanzare Teren Raureni , 25000 €

15 Noiembrie 2016



Pret Vanzare: 25000 €

Telefon: 0723720775

Vand teren in raureni pe strada principala 4300mp cu acces la 2 capete si posibilitatii pentru toate utilitatile situat dupa politia rutiera 200m pret negociabil

http://www.multecase.ro/vanzare-teren-raureni-raureni-valcea_i10761344

ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente

Actele de proprietate prezentate in raport

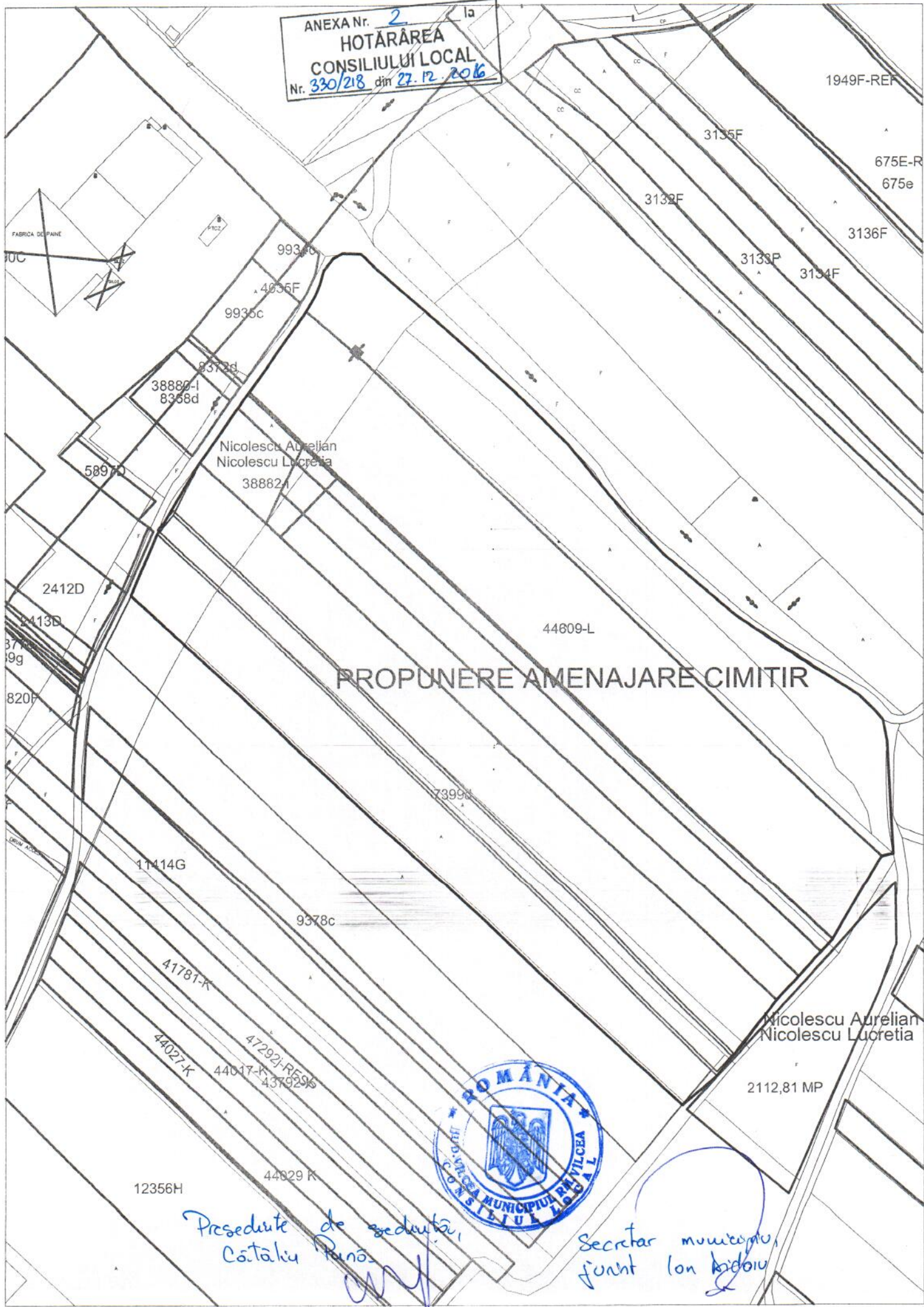
1. Actul de proprietate, Intabulare, Extras CF
2. Documentatia cadastrala.
3. Alte documente relevante (nu este cazul).

Președinte de sedință,
Cătălin Pană



Secretar municipiu,
Județ Ion Bădoiu

ANEXA Nr. 2 la
HOTĂRÂREA
CONSILIULUI LOCAL
Nr. 330/218 din 27.12.2016



PROPUNERE AMENAJARE CIMITIR



Președinte de sedință,
Cătălin Păun

Secretar municipal,
Ion Bădoiu