



ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA
CONSILIUL LOCAL



www.primariavl.ro

CERTIFICARI MRC-DCS

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.296/184

privind aprobarea prețului suprafeței datorat de către titularul acestui drept - deținătorul construcției Casa de Cultură a Sindicatelor Râmnicu Vâlcea, situată în Râmnicu Vâlcea, B-dul Tudor Vladimirescu nr. 25

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea, întrunit în ședință ordinară la data de 29 noiembrie 2016, la care participă 21 de consilieri din cei 23 în funcție ;

Luând în discuție Raportul nr.44902 din data de 24.11.2016, întocmit de Direcția Dezvoltare Locală, prin care se propune aprobarea prețului suprafeței pentru terenul în suprafață de 3767 m.p, pentru care a fost acordat drept de suprafață deținătorului construcției - Casa de cultură a Sindicatelor Râmnicu Vâlcea, situată în municipiul Râmnicu Vâlcea, b-dul Tudor Vladimirescu nr. 25, în cuantum de **2750 Euro/lună(0,73 Euro/lună/mp)**, precum și suportarea de către titularul acestui drept de suprafață a cheltuielilor pentru întocmirea și semnarea actului autentic privind dreptul de suprafață;

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, și nr.3, pentru servicii publice și comerț, întreprinderi mici și mijlocii, administrarea domeniului public și privat, agricultură;

Având în vedere faptul că prin hotărârea nr.224/112/27.09.2016, Consiliul Local a acordat dreptul de suprafață cu titlu oneros în favoarea deținătorului construcției-Casa de cultură a Sindicatelor Râmnicu Vâlcea, situată în municipiul Râmnicu Vâlcea, b-dul Tudor Vladimirescu nr. 25, urmând ca prețul suprafeței, datorat de către titularul dreptului de suprafață să fie stabilit printr-un Raport de evaluare întocmit de către un evaluator atestat ANEVAR;

Luând în considerare faptul că în urma efectuării raportului de evaluare de către evaluator a rezultat că valoarea de piață a terenului în suprafață de 3767 mp este de 825 000 Euro, iar chiria lunară a fost determinată de către evaluator în conformitate cu prevederile art. 13-17 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, astfel încât întreaga valoare a terenului să se recupereze în maxim 25 de ani, respectiv **2750 Euro/lună (0,73 Euro/lună/mp)**;

În temeiul prevederilor art. 693 coroborat cu art.1244 din noul Cod Civil;

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

Întrunind 21 de voturi "pentru", 0 voturi "împotrivă" și 0 abțineri ,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă prețul suprafeței pentru terenul în suprafață de **3767 m.p**, pentru care a fost acordat dreptul de suprafață deținătorului construcției - Casa de cultură a Sindicatelor Râmnicu Vâlcea, situată în municipiul Râmnicu Vâlcea, bulevardul Tudor Vladimirescu nr. 25, în cuantum de **2750 Euro/lună (0,73 Euro/lună/mp)**, potrivit Raportului de evaluare întocmit de către evaluator atestat ANEVAR, anexa la prezenta hotărâre.

Art.2. Cheltuielile pentru întocmirea și semnarea actului autentic privind acordarea dreptului de suprafață pentru imobilul prevăzut la art.1 vor fi suportate de către titularul acestui drept - deținătorul construcției Casa de cultură a Sindicatelor Râmnicu Vâlcea, situată în municipiul Râmnicu Vâlcea, B-dul Tudor Vladimirescu nr. 25.

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

- Direcției Dezvoltare Locală;
- Direcției Economico - Financiare;
- Casei de Cultură a Sindicatelor Râmnicu Vâlcea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Vasile COCOȘ



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR MUNICIPIU,
jurist Ion DIDOIU

Râmnicu Vâlcea, 29 noiembrie 2016

Nr. Inregistrare la evaluator (Nr./zz.ll.aaaa): 534/26.10.2016



RAPORT EVALUARE

TEREN IN SUPRAFATA TOTALA DE 3767 MP

Destinatar: UAT MUNICIPIUL RAMNICU VALCEA

Client:

UAT MUNICIPIUL RAMNICU VALCEA

Proprietar:

UAT MUNICIPIUL RAMNICU VALCEA

Adresa proprietate:

Rm. Valcea, Bdul. Tudor Vladimirescu, nr. 25, jud. Valcea

Evaluator:

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

Data Evaluarii (zz.ll.aaaa): 27.10.2016

ANEXA Nr. _____ la
HOTĂRÂREA
CONSILIULUI LOCAL
Nr. 296/184 din 29.11.2016





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	9
Tipul valorii estimat - Definitia valorii	9
Data efectiva a opiniei asupra valorii	9
Inspectia proprietatii	9
Data raportului	9
Moneda raportului	10
Natura si sursa informatiilor utilizate	10
Ipoteze generale si ipoteze speciale	10
Capitolul III – Prezentarea datelor si analiza preliminară a pietei imobiliare	12
Descrierea situatiei juridice	12
Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietati imobiliare	12
Istoricul subiectului, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cererile curente	12
Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare	12
Descrierea constructiilor si amenajarilor	13
Date privind impozitele si valorile de impozitare	14
Analiza pietei imobiliare (Studiu de vandabilitate)	14
Capitolul IV – Analiza datelor si concluziile	16
Cea mai buna utilizare	16
Abordarea prin piata	17
Abordarea prin venit	31
Abordarea prin cost	32
Reconcilierea si opinia finala asupra valorii	33
Estimarea perioadei de expunere pe piata	34
Calificarile evaluatorului	34
ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente	34
Actele de proprietate prezentate in raport	34



Rezumatul concluziilor importante - Sinteza evaluarii

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): **27.10.2016**

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 3767 mp situat in Rm. Valcea, Bdul. Tudor Vladimirescu, nr. 25, jud. Valcea, proprietatea UAT MUNICIPIUL RM. VALCEA.

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 acordarii dreptului de superficie.

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

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

Proprietatea este amplasata in zona centrala a municipiului Rm. Valcea, zona mixta: rezidential, administrativa, ce are acces la bdul. Tudor Vladimirescu, jud. Valcea.

Pe terenul cu suprafata masurata de 3767 mp, (3767 mp suprafata din acte) fara numar cadastral neinscris in cartea funciara este amplasata o constructie - Casa de Cultura a Sindicatelor:

Proprietatea a fost dobandita cu:

- Ordinul nr. 136 din 30.03.2016 emis de Ministerul afacerilor interne, Institutia Prefectului - Judetul Valcea.

Cladirea dispune de toate utilitatile zonei: retea apa-canal, retea energie electrica, retea de gaze, telefonie si cablu TV, dar nu sunt bransate.

Structura de rezistenta si finisaje cladirii:

- Fundatii: izolate din beton armat sub stalpii din beton armat.
- Structura de rezistenta: stalpi si grinzi din beton armat.
- Acoperis: sarpanta tip terasa.
- Pereti de inchidere: zidarie de caramida.
- Invelitoare: covor bituminos.
- Tamplarie: exterioara din pvc si aluminiu.
- Starea actuala: buna

Actuala destinatie a constructiei este comerciala.

Teren in suprafata de 3767 mp fara nr. cadastral situat in Rm. Valcea, Bdul. Tudor Vladimirescu, nr. 25, jud. Valcea

	ABORDAREA PRIN PIATA	ABORDAREA PRIN VENIT	ABORDAREA PRIN COST
EUR	825.000	NEAPLICABIL	NEAPLICABIL
LEI	3.708.788	NEAPLICABIL	NEAPLICABIL



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 acordarii dreptului de superficie. 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.



	fundatii izolate din beton armat sub stalpii din beton armat; acoperis tip terasa; pereti de inchidere: zidarie de caramida; invelitoare: covor bituminos
7. STARE TEHNICA	Structura de rezistenta: stare tehnica buna, construita in 1973; Anvelopa: stare tehnica buna;

Date despre starea interioara a constructiei, finisaje, instalatii, dotari nu se cunosc, deoarece nu s-a efectuat inspectia la interior.

Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat

Dreptul de proprietate **deplin (absolut)** a terenului cu suprafata masurata de 3767 mp, (3767 mp suprafata din acte) fara numar cadastral neinscris in cartea funciara pe care este amplasata constructie - Casa de Cultura a Sindicatelor cu suprafata construita la sol de 2389 mp, identificat in actul de proprietate, anume Ordinul nr. 136 din 30.03.2016 emis de Ministerul afacerilor interne, Institutia Prefectului - Judetul 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 **27.10.2016**, data la care se considera valabile ipotezele utilizate si valorile estimate de evaluator.

Inspectia proprietatii

Data inspectiei: 27.10.2016.

Inspectia a fost realizata de evaluator Elena - Cristina Oltei in prezenta reprezentantului clientului dl. *Gabriel Ionescu*.
Inspectia s-a realizat numai la teren, constructia a fost vizualizata numai la exterior, aceasta nu reprezinta subiectul evaluarii.

Data raportului

Data elaborarii lucrarii: 27.10.2016



- 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, fara a fi afectat de constructii.



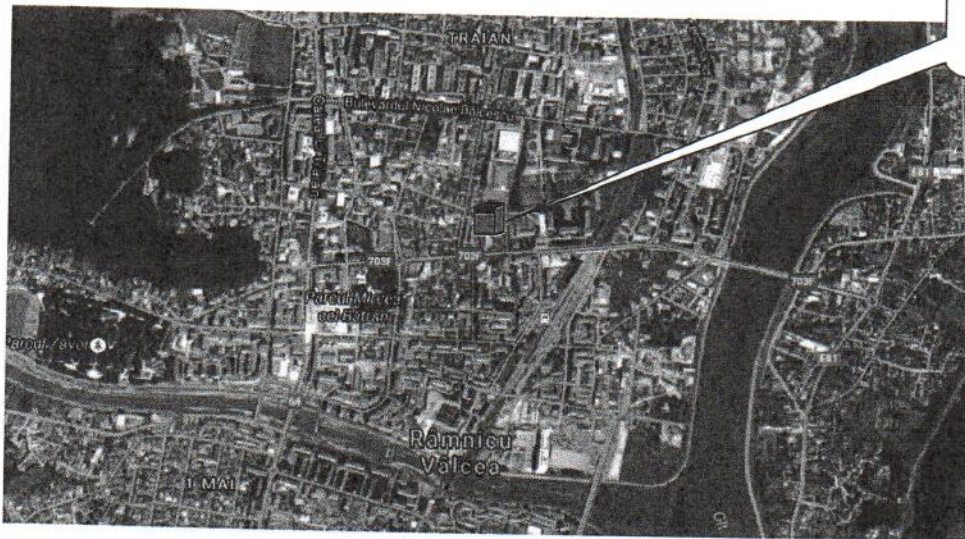
Proprietatea este amplasata langa Teatrul Anton Pann si Scoala Gimnaziala nr. 5, la 11 minute de mers pe jos (850 m) pana in centrul municipiului si la 5 min de mers pe jos (400 m) pana la market Billa.

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 3767 mp, (3767 mp suprafata din acte) pe care este amplasata constructie - Casa de Cultura a Sindicatelor cu suprafata construita la sol de 2389 mp

Vedere acces din Bdul Tudor Vladimirescu lateral dreapta lateral stanga



foto de jur imprejurul terenului (constructiei)





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:

- dispunerea constructiilor conforma cu o utilizare comerciala;
- existenta bransamentelor la utilitati;
- apropierea fata de caile de comunicatie principale;
- localizarea intr-o zona administrativ - rezidentiala.

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 comerciala in speta a fost identificat un anumit nivel al ofertei, dar avand in vedere caracteristicile proprietatii imobiliare evaluate oferta a fost studiata la nivelul mun. Rm. Valcea si zonele adiacente, situate in proximitatea cailor de comunicatie.



		necesare		necesare	
Total costuri conversie/demolare construcție (eliberare teren)	47.780 €	Costuri unitare conversie/reparatie/ imbunatatiri necesare	0 €/ mp	Costuri unitare conversie/reparatie/ imbunatatiri necesare	80 €/ mp
		Total costuri conversie/reparatie/im bunatatiri necesare	0 €	Total costuri conversie/reparatie/im unatatiri necesare	191.120 €
Valoare proprietate la C.M.B.U.	777.182 €	Valoare proprietate la C.M.B.U.	1.433.400 €	Valoare proprietate la C.M.B.U.	1.434.380 €
Cea mai buna utilizare	NU	Cea mai buna utilizare	NU	Cea mai buna utilizare	DA

Prudential, pentru scopul stabilit in raport (determinarea valorii de asigurare), se recomanda evaluarea proprietatii la utilizarea actuala, anume comercial.

Abordarea prin piata

Prin aceasta abordare opinia asupra valorii se formeaza prin compararea proprietatii subiect cu proprietati similare, vandute recent sau oferitate 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 a vanzarilor si a chiriilor 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 agentii 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/propietar. Telefon	Localitate	Strada	Sect./Zona	Suprafata (mp)	Deschidere (m)	En. electric a	Gaze naturale	Retea de apa	Canalizare	Valoare (EUR/mp)
1	Nicolae Sfranciog / 0741116939	Rm Valcea	Stirbei Voda nr 33	Zavoi	525,00	26,00	da	da	da	da	330
2	Claudia Stefanescu / 0721460914	Rm Valcea	Rapsodiei	Nord	439,00	28,00	da	da	da	da	160
3	Mihaela Oroian / 0749229907	Rm Valcea	Libertatii	Kaufland	9820,00	124,00	da	da	da	da	170
4	Mugurel Brad / 0727838586	Rm Valcea	Calea lui Traian	Calea lui Traian Sud	456,00	25,00	da	da	da	da	120
5	Ag Imob Egal / 0757757445	Rm Valcea	faleza Raului Olanesti - Baza sportiva Oltchim - Zavoi	Zavoi	7100,00	70,00	da	da	da	da	200



Ofertele comparabilelor pentru vanzarile de terenuri

Comparabila 1

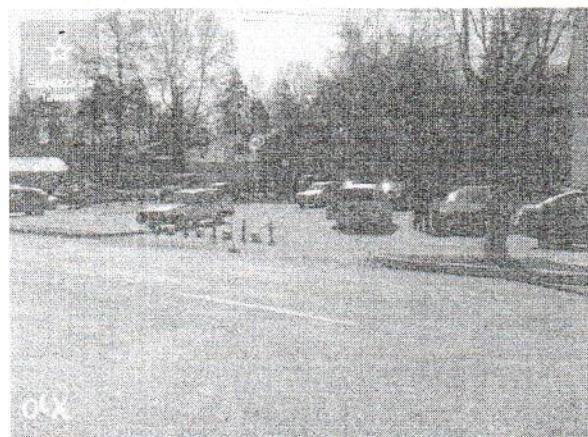
Vand teren constructie in Rm. Valcea, intravilan, zona centrala

Ramnicu Valcea, Judet Valcea - Adaugat la 20.10.17 10:07, Numar anunt: 69486180

1 imagine 0 video

Prezentare virtuala

Relatie de agent



330 €

negociabil

Comanda online un pachet Telekom si ai un cadou!

Trimite mesaj

0741 116 939

Ramnicu Valcea, Judet Valcea
Vici pe harta

Nicolae Stancu

Pe 14.04.2016
Anuntat de agentul

Salveaza ca favorit
Tiparirea
Modifica
Raportarea



Client de... Agent de... Evidentat / Interviu... Interviu...
Suprafata utila: 525 m²
Tranzactie: Prin creditul ING Personal ai banii pe loc

Vand teren constructie in Rm. Valcea, zona centrala, str. Striker Voda 33 parcare pore Zavoi, 525 mp, drum asfalt pe 3 laturi, deschidere strada 28m, pret 330 euro, p. negociabil, vezi foto si documente atasate. Terenul se afla chiar la intrarea in parcul Zavoi - vezi pozitionare Google - iar conform certificat urbanistic feb2015 si PUG nou se afla in zona H5-M1. ZCP04 de locuinte si servicii P+4, are un PUZ si proiect aprobat inainte de aparitia noului PUG - vezi poze. Utilitati in zona: gaz metan - peste drum sau lateral, apa si canalizare la limita de proprietate, transformator electric circa 30m - nu are conducte sau cablu de aer si se poate o vitoare constructie - are avizele toate pentru proiectul din PUZ de la toate autoritatile unde se pot verifica cele relatate mai sus. Pentru cei interesati pot trimite mai cu documente edificatoare. Recomandabil pentru sedii banci, firme, instituti, restaurante sau alte servicii ce ar putea beneficia de vecinatatea parcului. Se poate vedea usor cu Google Street.

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-constructie-in-rm-valcea-intravilan-zona-centrala-ID4HtQv.html#a91ab4b80b>

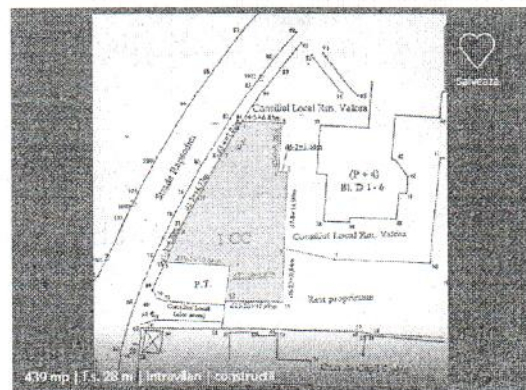
70.240 EUR - Vand teren Rm. Valcea - strada rapsodie

Ramnicu Valcea, zona nord - Vezi harta

70.240 EUR

70.240 EUR

Construcție de constructii



Tranzactie: Prin creditul ING Personal ai banii pe loc

Tranzactie: Prin creditul ING Personal ai banii pe loc

Caracteristici

Caracteristici

Caracteristici

Caracteristici

Caracteristici

Caracteristici

Caracteristici

Caracteristici

Caracteristici

Caracteristici

Caracteristici

Caracteristici

Caracteristici

Client : | UAT MUNICIPIUL RAMNICU VALCEA

1934



Terenul se afla in zona satelor Oltchim in suprafata de 7100 mp cu utilitatea zonei apa, curent canalizate naturale. Este situat la aproximativ 700 m de centrul orasului si se preteaza pentru constructii civile sau comerciale. Are in vecinatatea lui baza sportiva a clubului Oltchim, terasa nautii Oltenesti si beneficiaza de un cadru natural deosebit. Pentru detalii sau programarea unei vizionari va sta la dispozitie Mugurel Brad la tel: 0765... sau la adresa de e-mail sau 0727... sau la adresa de e-mail sau 0727...

Caracteristici

Suprafata terenului	7100 mp	Tip teren	constructii
Alte detalii	70 m	Clasificarea terenului	intravilan
Alte detalii	1	Constructia pe teren	Nu
Alte detalii	6 m		

Specificatii**Utilitati**

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Curentificatie
- Utilitati in zona

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Vecinătăți

BAZA SPORTIVA OLTCHIM

<http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ramnicu-valcea/central/teren-constructii-de-vanzare-X59C03002?lista=2892785>

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

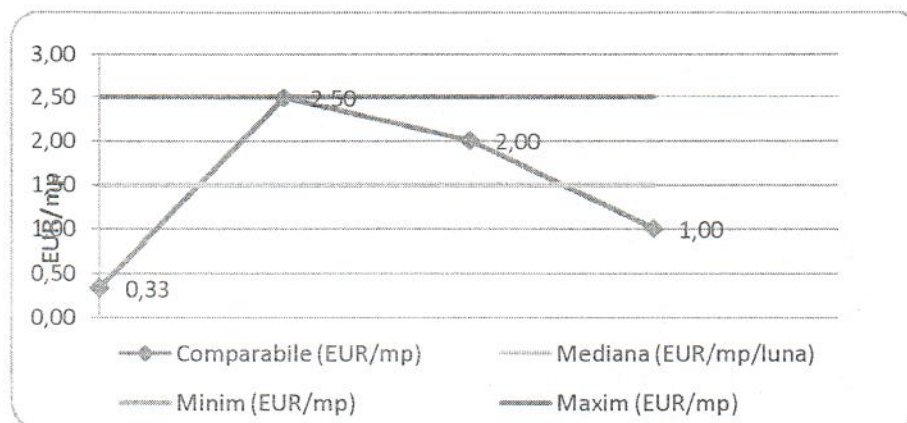
Metoda comparatiei vanzarilor - Estimare valoare TEREN

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		173.250	1.669.400	1.420.000
	Suprafata (mp)	3.767,00	525	9.820	7.100
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		330	170	200
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare (EUR)		-33,0	-17,0	-20,0
	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 -10% si -15%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		297	153	180
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustata (EUR/mp)		0	0,0	0,0



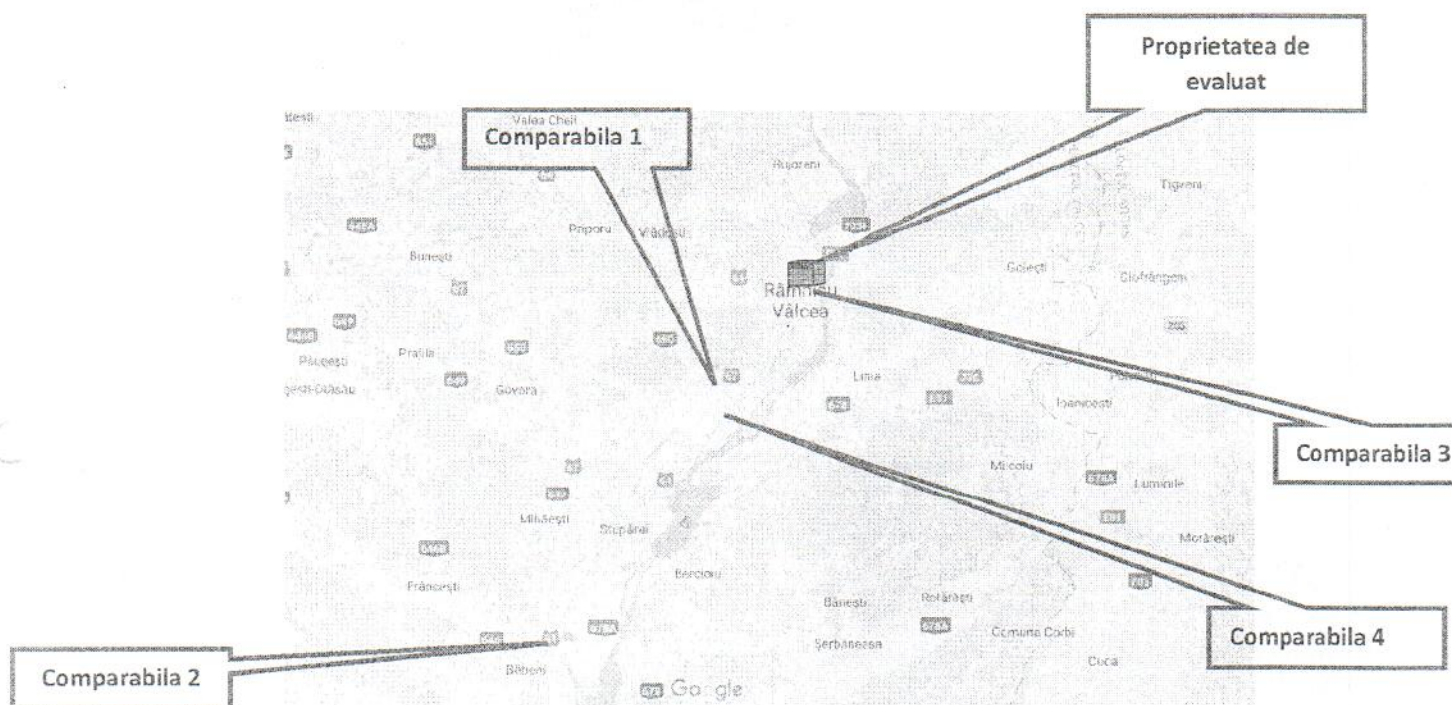
	Ajustare (%)	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)	0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost aplicate corectii.		
	Suprafata	3.767,00	525	9.820
	Ajustare (%)	-16,2%	30,3%	16,7%
11	Valoare ajustare (EUR/mp)	-48,14	46,31	30,00
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.5% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Comparabilele au fost alese avand ca prim criteriu localizarea cat mai aproape de proprietatea evaluata.		
	Deschidere (m) / Raportul laturilor	60,84	36	20
12	Ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)	0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat corectii.		
13	Utilitati	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	Pe teren	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)	0,0	0,0	0,0
13,2	Retea de apa	Pe teren	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)	0,0	0,0	0,0
13,3	Retea electrica	Pe teren	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)	0,0	0,0	0,0
13,4	Retea de canalizare	Pe teren	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)	0,0	0,0	0,0
14	Indicatori urbanistici			
	POT	40%	n/a	n/a
	Ajustare (%)	0%	0%	0%
14,1	Valoare ajustare (EUR/mp)	0	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).		
	CUT	1,00	n/a	n/a
	Ajustare (%)	0%	0%	0%
14,2	Valoare ajustare (EUR/mp)	0	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).		
	Constructii demolabile pe teren	Liber	Liber	Liber
15	Ajustare (%)	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)	0,0	0,0	0,0

2	Laurentiu / 0743871642	Babeni	Calea lui Traian	Langa EuroMarket	2350,00	35,00	da	da	da	da	2,50
3	.. / 0766567824	Rm Valcea	Vasile Alecsandri	CPL	375,00	15,00	da	da	da	da	2,00
4	.. / 0743968110	Rm Valcea	Raureni, langa Nurvil	Raureni	2000,00	nespecificat	da	da	da	da	1,00



Cele 4 comparabile utilizate in calcule ca fiind cele mai relevante pentru proprietatea subiect sunt pozitionate pe harta comparativ cu proprietatea de evaluat.

Localizare comparabilelor fata de proprietatea subiect





Comparabila 3

Inchiriere Teren Ramnicu Valcea, 2 € / m²

25 Octombrie 2016

Pret Inchiriere: 2 € / m²

Telefon: 0766567824

Inchinez curte betonata pe termen lung, situata langa distrigaz si autogara lex-im-pol, calea de acces pe strada Vasile Alecsandri cu deschidere 15 m lungime pe o latime de 25 m, fara utilitati, cu posibilitatea racordarii. Curtea poate sa fie folosita in mai multe activitati. Pret nu mai putin de 1,5 euro o

http://www.multecase.ro/inchiriere-teren-ramnicu-valcea-ramnicu-valcea-valcea_val10568530

Comparabila 4

Inchiriere Teren Raureni, 1 € / m²

22 Octombrie 2016

Pret Inchiriere: 1 € / m²

Telefon: 0743968110

Ofert spre inchiriere 1000-2000 mp pamant in zona raureni, in imediata apropiere de nurvil vnr deschidere la strada!!!

http://www.multecase.ro/inchiriere-teren-raureni-raureni-valcea_i10541437

Pe baza celor 4 comparabile selectate ca fiind cele mai relevante, a fost intocmita urmatoarea grila de calcul:

Metoda de comparatie a chiriei					
Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Adresa	Rm Valcea, str. Tudor Vladimirescu, jud. Valcea	jud Valcea, Rm Valcea, Raureni, langa Nurvil, DN64	jud Valcea, Babeni, Calea lui Traian, vis-a-vis de Euromarket	jud Valcea, Rm Valcea, langa Distrigaz si autogara lex-im-pol	jud Valcea, Rm Valcea, Raureni, langa Nurvil, DN64
Data anuntului	27.10.2016	25.10.2016	10.10.2016	25.10.2016	22.10.2016
Chirie Euro/mp		0,33	2,50	2,00	1,00
Suprafata mp	3.767,00	3000	2350	375	2000
Valoare Euro/luna		1000	5875	750	2.000
Tip tranzactie		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru negociere (%)		-5%	-25%	-25%	-5%
Valoare ajustare (EUR)		-0,02	-0,63	-0,50	-0,05
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 -10% si -25% conform informatiilor primite.				
Valoare ajustata (EUR/mp)		0,32	1,88	1,50	0,95
Localizare	Rm Valcea, str. Tudor Vladimirescu, jud. Valcea	jud Valcea, Rm Valcea, Raureni, langa Nurvil, DN64	jud Valcea, Babeni, Calea lui Traian, vis-a-vis de Euromarket	jud Valcea, Rm Valcea, langa Distrigaz si autogara lex-im-pol	jud Valcea, Rm Valcea, Raureni, langa Nurvil, DN64
Ajustare (%)		10%	30%	5%	10%

**VALORILE NU CONTIN TVA**

La un curs de 1EUR=4,4955 LEI, la data de 27.10.2016

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 vânzarile 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 funciară poate fi capitalizată cu o rată adecvată pentru a estima valoarea de piață a amplasamentului. Renta funciară 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 vandute 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 vânzarile comparabile sunt rare. Cu toate acestea, informații credibile ale vânzarilor 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 nerelevantă/neaplicabilă abordarea prin venit.

În aceste condiții valoarea obținută prin această metodă este:



Reconcilierea si opinia finala asupra valorii

Pentru proprietatea supusa evaluarii, prin aplicarea celor trei metode de evaluare s-au estimat urmatoarele valori:

Teren in suprafata de 3767 mp situat in Rm. Valcea, Bdul Tudor Vladimirescu, nr. 25, jud. Valcea

	ABORDAREA PRIN PIATA	ABORDAREA PRIN VENIT	ABORDAREA PRIN COST
EUR	825.000		
LEI	3.708.788		
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	
Valoare reconciliata	825.000	3.708.788	
Calculul chiriei conform legii nr. 50/1991: art. 5, art. 14		Valoare unitar (/luna)	Pret unitar(/luna /mp)
(EUR)		2.750	0,73
(LEI)		12.363	3,28

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

- Adecvarea;
- Precizia;
- Cantitatea informatiilor.



*Amplasat de pe plan
Vasile Popescu*
*Scutur Gungor
in Jon Dobru*