



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.325

privind achiziția prin cumpărare a unui imobil- teren în suprafață de 794 mp, în vederea realizării unui obiectiv de utilitate publică

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea, întrunit în ședință ordinară în data de 31 august 2017, la care participă toți cei 23 de consilieri locali în funcție;

Având în vedere Raportul 32788.08.2017 întocmit de Direcția Dezvoltare Locală, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare a proprietăților imobiliare tip teren; achiziționarea prin cumpărare a terenului în suprafață de 794 mp situat în municipiul Râmnicu Vâlcea, cartier Ostroveni, proprietatea moștenitorilor Băsălău Dumitru, la valoarea de 116 680 Euro (146,95 Euro/mp), așa cum s-a stabilit prin Raportul de evaluare; 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 toate cheltuielile aferente întocmirii documentațiilor tehnice de cadastru, precum și cele pentru încheierea contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică, vor fi 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 ;

Luând în considerare că prin Hotărârea nr.46/28.02.2017, Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea a aprobat, Studiul de fezabilitate și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții "Amenajare parc public- zona Catedrala Înălțarea Domnului ", proiect ce presupune realizarea unui spatiu de recreere si agrement pentru locuitorii din zonă, iar prin Hotărârea nr.209/31.05.2017, Consiliul Local al municipiului a aprobat demararea procedurilor legale pentru achiziționarea terenului în suprafață de 794 mp deținut în coproprietate de moștenitorii autorului Băsălău Dumitru;

Ținând seama de adresele înregistrate la Primăria municipiului sub nr.24835/23.06.2017, nr.25750/30.06.2017, nr.28302/18.07.2017 și nr.30509/2.08.2017, prin care coproprietarii terenului în suprafață de 794 mp și-au exprimat acordul atât pentru efectuarea lucrărilor de amenajare și pe terenul respectiv, cât și pentru vânzarea către municipiu a acestui teren, urmând ca pentru încheierea contractului in formă autentică să transmită documentele privind calitatea de moștenitori ai autorului Băsălău Dumitru;

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,

Întrunind 16 voturi « pentru », 6 voturi « împotriva » și 1 abținere ,

HOTĂRĂȘTE:

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

Art.2. Se aprobă achiziționarea prin cumpărare a terenului în suprafață de **794 mp**, situat în municipiul Râmnicu Vâlcea, cartier Ostroveni, proprietatea moștenitorilor Băsălău Dumitru, la valoarea de **116 680 Euro (146,95 Euro/mp)**, așa cum s-a stabilit prin Raportul de evaluare însoțit conform art.1. Terenul este identificat în planul de situație, anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.3. Plata sumei prevăzute 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 întocmirii documentațiilor tehnice de cadastru, precum și cele pentru încheierea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului-teren ce face obiectul prezentei hotărâri, vor fi suportate din bugetul local.

Art.6. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Dezvoltare Locală și Direcția Economico Financiară.

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică în copie :

- Instituției Prefectului - Județul Vâlcea;
- Primarului municipiului Râmnicu Vâlcea;
- Direcției Dezvoltare Locală;
- Direcției Economico Financiare.

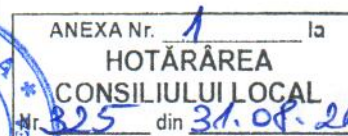
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Diana Maria IONESCU



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR MUNICIPIU,
jurist Ion DIDOIU



Râmnicu Vâlcea, 31 august 2017



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATILOR IMOBILIARE TIP TEREN

Beneficiarul lucrarii

UAT MUNICIPIUL RM. VALCEA

Proprietar

**BADESCU DUMITRU, CURUIA IOANA, PETRESCU NICOLAE,
BLINDU ELISABETA**

pentru proprietatea

teren

situata in

Rm. Valcea, cartier Ostroveni, jud. Valcea

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare

SEPTEMBRIE 2016

SINTEZA LUCRARIII



1.	EXPERTI	OLTEI ELENA CRISTINA
	Legitimatie ANEVAR; UNEAR	Nr. 14840/2016
	Firma	SC Mireval SRL
	Adresa evaluatorului	Rm. Valcea, Alea Cocorilor, nr. 2, bl. 21, sc. C, ap. 1, jud. Valcea

2.	CLIENT	UAT MUNICIPIUL RM. VALCEA
	Adresa	Rm. Valcea, str. General Praporgescu, nr. 14, jud. Valcea
	DESTINATARUL RAPORTULUI	UAT MUNICIPIUL RM. VALCEA

3.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	teren cu suprafata de 794 mp
	Proprietar	BADESCU DUMITRU, CURUIA IOANA, PETRESCU NICOLAE, BLINDU ELISABETA
	Adresa proprietății	Rm. Valcea, cartier Ostroveni, jud. Valcea

4.	VALOAREA DE PIAȚĂ	519.436 lei
	VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	116.680 EUR

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Determinarea valorii de piata in scopul realizarii obiectivului "Amenajare parc Ostroveni"

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATILOR IMOBILIARE TIP TEREN

INREGISTRARE LA
EVALUATOR

509 /08.09.2016



1. EVALUATOR		SC Mireval SRL - MEMBRU CORPORATIV NR. 0187	
	Adresa evaluatorului	Orasul: RAMNICU VALCEA	
		Aleea Cocorilor, nr. 2, bl. 21, sc. C, ap. 1, jud. Valcea	
		Telefon: 0350407300; 0744551889, Fax: 0350407300	
		crisoltei@yahoo.com	
	Expert Evaluator	OLTEI ELENA CRISTINA	
	Legitimatie ANEVAR; UNEAR	Nr. 14840/2016	
	Asigurare profesionala nivel de acoperire/nr./an	500.000 Euro, nr. 905557 la OMNIASIG VIG SA	

2. CLIENT		UAT MUNICIPIUL RM. VALCEA	
Adresa	Localitate:	Rm. Valcea	
	str. General Praporgescu, nr. 14, jud. Valcea		
	Telefon :	+40 250 731 016	
DESTINATARUL RAPORTULUI		UAT MUNICIPIUL RM. VALCEA	

3. PROPRIETATEA EVALUATA		Proprietate rezidentiala compusa din :	teren	794	mp
	Proprietar	BADESCU DUMITRU, CURUIA IOANA, PETRESCU NICOLAE, BLINDU ELISABETA			
	Adresa proprietatii	Localitatea:	Rm. Valcea		
		cartier Ostroveni, jud. Valcea			
	Conditii limitative deosebite	Raportul de evaluare a fost intocmit tinand cont doar de actele puse la dispozitie, anexate acestuia si vizualizarii terenului.			

1. DECLARAREA VALORII			
	VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	519.436	RON
		116.680	EURO
	VALOAREA NU CONTINE T.V.A.		

5. BAZA DE EVALUARE					
DATA INSPECTIEI	Inspectia a fost efectuata in data 12.09.2016 in prezenta reprezentantilor proprietarilor				
SCOPUL EVALUARII	Determinarea valorii de piata in scopul realizarii obiectivului "Amenajare parc Ostroveni"				
DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	12.09.2016				
CURS DE SCHIMB OFICIAL (BNR) LA DATA DE REFERINTA	1 EURO =	4,4518	LEI		



6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Dobandirea:	
		Temei legal/contractual:	
		Titlu de proprietate nr. 2702 din 16.01.2004 emis de Comisia judeteana pentru stabilirea dreptului de Proprietate asupra terenurilor	
		Dreptul de proprietate:	deplin
		Cartea Funciara nr.	-
		Numar cadastral:	-
		Mentiuni speciale in C F:	-
		Extras de CF nr:	-
Incheierea CF nr:	-		
MENTIUNI 1: Situatia privind Cartea Funciara		-	
MENTIUNI 2: Abateri de la inscrierea din Cartea Funciara		-	
7	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	Conform existentei documentatiei cadastrale	
		Suprafata inregistrata in documentatia cadastrala:	
		suprafata indiviza =	mp
		din care cota indiviza =	mp
In ANEXA nr. 3 este prezentata copia xerox a planului de situatie			
8.	SITUATIA ACTUALA A PROPRIETATII	Terenul este liber, se afla amplasat pe malul raului Olanesti, langa piscina si Casa Stiintei.	
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE			
ZONA DE AMPLASARE		Rm. Valcea, zona Ostroveni	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	Auto:	asfalt	
	Calitatea retelelor de transport:	asfalt	
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei		
	rezidential		
	In zona se afla		
	- Retea de transport in comun in apropiere :		
	Autobuz :	da	
	Unitati comerciale in apropiere :	da	
	Unitati de invatamant :	da	
	Unitati medicale – policlinica:	da	
	Sedii de banci :	da	
	Muzee :	nu	
UTILITATI EDILITARE	Parcuri :	da	
	Cursuri de apa:	da	
	Retea de energie electrica:	existenta	
	Retea de apa:	existenta	
	Retea de termoficare:	existenta	
	Retea de gaze:	existenta	
GRADUL DE POLUARE	absenta poluarii		
	AMBIENT		
linistit			
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE		Proprietatea se afla amplasata intr-o zona rezidentiala.	
10. DESCRIEREA TERENULUI			
Amplasare		Rm. Valcea, zona Ostroveni	



DATE GENERALE	Suprafata	794	mp		
	Deschiderea la strada	14,10	ml		
	Tip drum acces	asfalt			
DESCRIERE	Dimensiuni	L=	60,50	I =	14,10
	Forma	regulata			
	Inclinare	plat			
	Proprietatea este formata dintr-un teren cu deschidere de 14,10 m si lungime de 60,50 m. Are acces direct din parcare.				

SOCIETATE

MIREVAL S.R.L.

2028261

ROMANIA

VALCEA - ROMANIA

11. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	Piata imobiliara pentru proprietati rezidentiale
	in scadere
NATURA ZONEI	Zona rezidentiala
OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE	medie
CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE	in scadere
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL	Piata este momentan in scadere.
CONCLUZI SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	Piata imobiliara este in stationare, in acest moment.
	Anexa nr. 3 cuprinde extrase privind preturile pe segmentul de piata al proprietatii

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici.

Analiza pietii consta in identificarea si studierea pietei pentru un anumit bun sau serviciu. Scopul acestei analize il constituie determinarea confirmarii pietei pentru proprietatea existenta cu o anumita utilizare sau stabilirea evidentei unei confirmari viitoare a pietei pentru o utilizare propusa a unui amplasament.

In cazul prezentului imobil, tinand cont de estimarile privind cea mai buna utilizare, piata se defineste ca piata proprietatilor rezidentiale, piata a carei localizare geografica este mun. Raminu Valcea, zona Ostroveni, jud. Valcea.

12. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa optima de utilizare a bunurilor imobile din diferitele variante posibile. CMBU a unui bun imobil trebuie sa indeplineasca urmatoarele criterii, respectiv utilizarea imobilului sa fie permisibila legal, posibilă fizic, fezabilă financiar, maxim productivă. Având în vedere considerentele de mai sus și situația de la data evaluării a bunului imobil supus evaluării, rezultă că CMBU este rezidentiala.

13. EVALUAREA**REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL**

STANDARDE INTERNATIONALE DE EVALUARE – EDITIA 2014	IVS Cadru general
	IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare
	IVS 102 – Implementare
	IVS 103 – Raportarea evaluarii
	IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
	IVS 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru
CADRU LEGAL	Altele
ALTE REGLEMENTARI	Daca este cazul

13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparatiei directe pentru teren

Premiza majora in metoda comparatiei directe este aceea ca valoarea de piata a unui teren este in relatie directa cu preturile unor terenuri comparative si comparabile. In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi. Aceasta metoda este recomandata pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluarii, fiind preferate atunci cand exista date comparabile suficiente si sigure. Prin aceasta metoda, preturile si acele informatii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri.



această abordare comparativă ia în considerare vânzările proprietăților similare sau substituibile și informațiile referitoare la piață și stăruiește pe estimare a valorii prin procese de comparație.

Estimarea valorii de piață prin metoda comparației se bazează pe faptul că participanții pe piață recunosc o reacție directă între valoarea proprietății de evaluat și valorile altor proprietăți similare și competitive tranzacționate sau oferite recent.

Metoda comparației vânzărilor – constă în analiza unor tranzacții sau preturi de oferta recente, terenuri similare sau comparabile cu subiectul, atunci prețurile de vânzare ale comparabilelor se corectează în sensul egalizării caracteristicilor lor, cu caracteristicile bunului imobil evaluat.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate sau oferite recent, informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (sau vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare.

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivată), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

În ANEXA Nr. 4 este prezentată determinarea valorii prin comparație directă pentru teren.

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	519.436	RON
	116.680	EURO
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.		

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factori economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
- Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.



7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor ipotecar. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații vânzare sau alte mijloace.

14.3. ALTE PRECIZARI

Raportul de evaluare este completat cu cel puțin 2 fotografii din care rezulta încadrarea proprietății imobiliare în zona. În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și RON, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din surse media.

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmările declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, în funcție de mărimea valorii estimate, de direcția de evaluare care favorizează cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	519.436	RON
	116.680	EURO
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE		
VALOAREA DE PIATA NU CONTINE T.V.A.		

EVALUATOR	STAMPĂ ȘI SEMNATURĂ
OLTEI ELENA CRISTINA	



1:	Titlu de proprietate nr. 2702 din 16.01.2004 emis de Comisia judeteana pentru stabilirea dreptului de Proprietate asupra terenurilor
ANEXA nr. 2:	Bilantul de suprafata conform releveului cadastral
ANEXA nr. 3:	Extrase privind preturile pe segmentul de piata al proprietatii
ANEXA nr. 4:	Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei directe
ANEXA nr. 5:	Fotografii

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE



Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata	794,00	1.673	273	840
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		130,0	168,5	100,0
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		130	168	100

Drepturi de proprietate Atat proprietatea subiect cat si proprietatile comparabile, prin vanzare vor transmite dreptul de proprietate integral, motiv pentru care nu s-au acordat corectii.

Conditii vanzare		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		117,00	151,65	90,00

Conditii vanzare Pretul terenurilor comparabile au fost corectate negativ cu un procentaj de 10 %, deoarece sunt preturi de ofertare. Procentajul de 10 %, de diminuare a pretului de oferta, reprezinta o medie obtinuta pe piata, in urma unor negocieri similare; din analiza efectuata si din informatiile de piata obtinute, pretul final de tranzactionare pentru aceste tipuri de proprietati este de aproximativ 10 % mai mic in comparatie cu preturile de oferta.

Localizare	Rm. Valcea, zona Ostroveni	Ostroveni - Dem Radulescu	Libertatii - Vama	Ostroveni - Dem Radulescu
Valoarea corectiei (%)		5%	-5%	10%
Pret corectat		122,85	144,07	99,00

Localizare Localizarea se refera la pozitia comparabilelor, fata de pozitia terenului evaluat. Diferente semnificative de localizare pot descalifica o comparabila. Zonarea se refera la pozitia in zona a ofertelor selectate, utilizate in abordarea prin comparatie, fata de pozitia in zona a terenului evaluat. Majoritatea comparabilelor, din aceasi zona, au caracteristici de localizare similare, insa in zona pot exista variatii.

Avand in vedere amplasarea comparabilelor fata de proprietatea analizata au fost alocate corectii negative comparabilei 2, aceasta situandu-se in zona mai buna fata de subiectul analizat, iar comparabilele 1 si 2 sunt situate intr-o zona mai slaba fata de proprietatea evaluata, motiv pentru care s-au aplicat corectii pozitive de 5% si 10%.

Acces / Tip acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		122,85	144,07	99,00

Acces/ Tip acces Subiectul supus procesului de evaluare are acces similar. Nu s-a alocat nicio corectie.

Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		122,85	144,07	99,00

Destinatia (utilizarea terenului) Subiectul supus procesului de evaluare este intravilan. Nu s-au alocat corectii comparabilelor 1, 2 si 3, toate comparabilele fiind similare

Utilitati	electricitate, gaze, apa curenta	electricitate, gaze, apa curenta	electricitate, gaze, apa curenta	electricitate, gaze, apa curenta
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		122,85	144,07	99,00

Utilitati. Nu s-au alocat corectii comparabilelor 1, 2 si 3, toate comparabilele avand aceleasi utilitati ca si subiectul analizat.

Suprafata	794,00	1.673	273	840
Corectie procentuala		5%	2%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		6,14	2,88	0,00
Net corectat		128,99	146,95	99,00
Suprafata. Corectiile se aplica la diferentele + / - de suprafata ale comparabilelor fata de suprafata totala a proprietatii subiect. Pentru toate comparabilele s-au aplicat corectii pozitive, aceasta avand suprafata mai mare decat subiectul analizat.				
Total corectii brute		0,20	0,17	0,20
Valoarea adoptata: valoarea cu cele mai mici corectii			COMPARABILA 2	
Valoarea estimata rotunjita			146,95	EUR/mp
S teren = 794,00 mp	116.680	EURO	519.436	RON
Deoarece in lucrarea prezenta se cere exprimarea unei singure valori si nu a unui interval de valori, pentru reconcilierea celor trei valori, evaluatorul a ales oferta comparabilei cu cele mai mici corectii brute (comparabila 2).				

Preşedinte de şedinţă,

[Signature]



Secretar municipiu,

[Signature]

ANEXA Nr. 2 la
HOTĂRÂREA
CONSILIULUI LOCAL
Nr. 325 din 31.08.2017

PLAN DE SITUAȚIE

MUNICIPIUL RAMNICU VALCEA,
B-DUL TINERETULUI, CATEDRALA OSTROVENI
JUDETUL VALCEA,

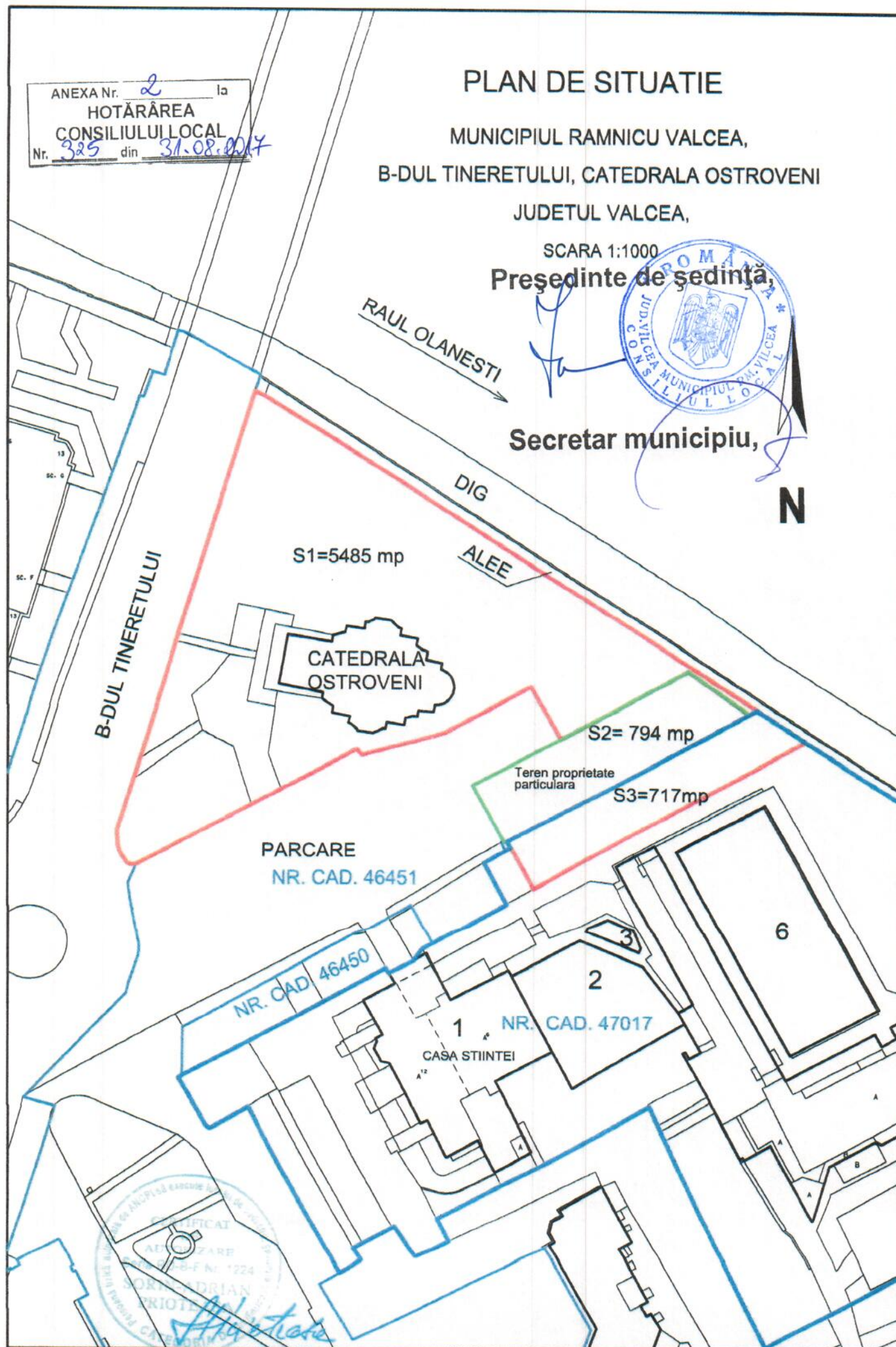
SCARA 1:1000

Președinte de ședință,

Secretar municipiu,



N





36186

47111

1332

2

3

47017

6

TEREN PROPRIETATE PRIVATA 794 MP