



HOTĂRÂREA NR.253

**privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 278 m.p.,
situat în strada Decebal nr.5, înscris în Cartea Funciară nr.55359**

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea, întrunit în ședință ordinară la data de 15 octombrie 2020, la care participă 20 de consilieri din cei 23 în funcție;

Luând în discuție Referatul nr.34460 din data de 16.09.2020, al cărui semnatar este Primarul municipiului, prin care se propune inițierea unui proiect de hotărâre privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 278 m.p., situat în strada Decebal nr.5, înscris în Cartea Funciară nr.55359;

Văzând Raportul nr.38318 din data de 13.10.2020, întocmit de Direcția Dezvoltare Locală, precum și 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 ;

Având în vedere faptul că, prin Hotărârea nr.178/2020, Consiliul Local a aprobat în baza prevederilor art.363, alin.(2) și ale art.364 din Codul Administrativ, demararea procedurilor de vânzare a imobilului – teren în suprafață de 278 mp, situat în strada Decebal nr.5, înscris în cartea funciară nr. 55359, pe care este realizată construcția "Magazin tip Market", proprietatea societății Annabella SRL, în baza Contractului de asociere în participațiune nr.10231/23.05.2002 și a Autorizației de construire nr.289/9606/23.05.2002, prin întocmirea unui raport de evaluare care să stabilească prețul de vânzare; astfel, în aplicarea hotărârii susmenționate, a fost întocmit de către evaluator atestat ANEVAR, în baza Comenzii nr.60/02.09.2020, Raportul de evaluare a proprietății imobiliare din data de 14.09.2020, conform căruia valoarea de piață a terenului în suprafață de 278 mp, situat în strada Decebal nr.5, înscris în cartea funciară nr.55359, este de 369.945 lei (echivalentul a 76.172 Euro – 274 euro/mp, la cursul de schimb de 4,8567 valabil la data de referință a evaluării);

Văzând adresa înregistrată la Primăria municipiului sub nr. 25006/09.07.2020, prin care societatea ANNABELLA SRL și-a manifestat intenția de a achiziționa terenul în suprafață de 278 mp, situat în strada Decebal nr.5, pe care este edificată construcția "Magazin tip Market", proprietatea societății;

În temeiul prevederilor art.364, alin.(1) și alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art.129, alin.(2), lit.c), coroborat cu prevederile alin.(6), lit.b), art.139, alin.(2) și art.196, alin.(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Întrunind 20 de voturi "pentru", 0 voturi "împotriva" și 0 abțineri,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare a proprietății imobiliare nr.147/14.09.2020, întocmit de evaluator atestat ANEVAR, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea imobilului teren în suprafață de 278 mp, situat în strada Decebal nr.5, înscris în cartea funciară nr.55359, proprietate privată a municipiului - identificat în Planul de amplasament și delimitare - anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.3. Se notifică societatea Annabella SRL, proprietara construcției "Magazin tip Market", edificată pe terenul situat în strada Decebal nr.5, în baza Contractului de asociere în participațiune nr.10231/23.05.2002 și a Autorizației de Construire nr.289/9606/23.05.2002, cu privire la vânzarea terenului și a prețului de vânzare a acestuia de **369.945 lei (echivalentul a 76.172 Euro)** – 274 euro/mp, la cursul de schimb de 4,8567 lei valabil la data de referință a evaluării), aprobate conform art.1 și 2.

Art.4. Se împuternicește Primarul municipiului ca, personal sau prin persoane desemnate prin dispoziție, să semneze contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică cu societatea Annabella SRL, în cazul în care aceasta își exprimă opțiunea de cumpărare a terenului în termenul stabilit de art.364, alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

Art.5. Cheltuielile ocazionate de încheierea actului de vânzare în formă autentică vor fi suportate de cumpărătoare.

Art.6. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Dezvoltare Locală.

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică în copie:

- Instituției Prefectului-județul Vâlcea;
- Primarului municipiului;
- Direcției Economico-Financiare;
- Direcției Dezvoltare Locală;
- Societății Annabella SRL.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Adina-Florentina DOBRETE



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL,
jurist Ion DIDOIU

Râmnicu Vâlcea, 15 octombrie 2020

P.F. GHEORGHE VASILE
BIROU DE EVALUARE IMOBILIARA-EXPERTIZA CONTABILA-CONSULTANTA FISCALA
C.I.F 23023500
RM VALCEA, STR ION REFERENDARU, NR 4, BLOC A18, SC A, ETAJ 4, AP 12, JUDETUL VALCEA
TELEFON FIX: 0350418603; TELEFON MOBIL: 0745494373
COD IBAN: RO09BUCU1781032644985RON
BANCA: ALPHA BANK RM VALCEA

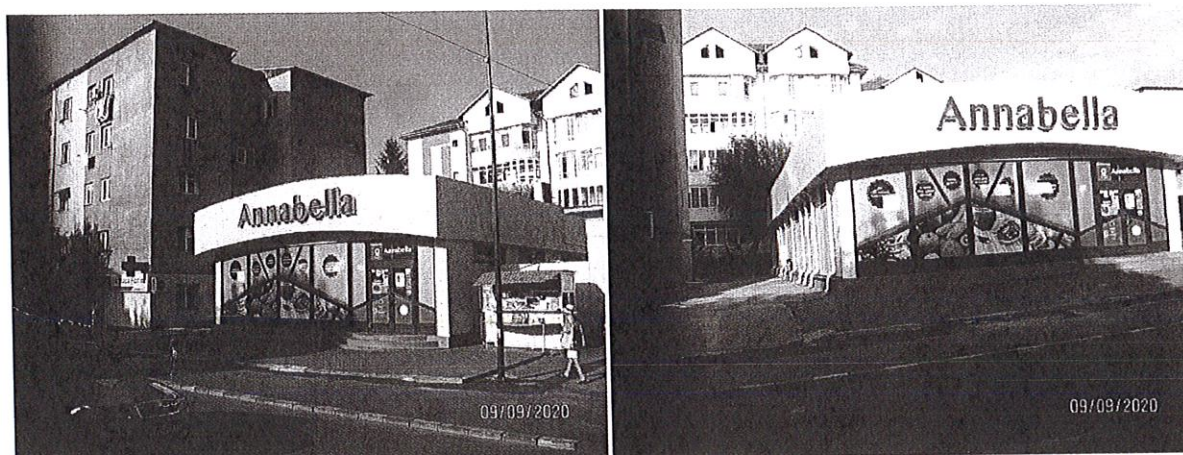
ANEXA Nr. 1 la
HOTĂRÂREA
CONSILIULUI LOCAL
Nr. 1258 din 15.10.2020



NR 147/14.09.2020

RAPORT DE EVALUARE AL PROPRIETĂȚII IMOBILIARE:

TEREN INTRAVILAN



Adresa: LOCALITATEA RAMNICU VALCEA, STRADA DECEBAL, NR 5, JUDETUL VALCEA

Proprietari: MUNICIPIUL RM VALCEA

Utilizator desemnat : MUNICIPIUL RM VALCEA

Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al utilizatorului desemnat

- SEPTEMBRIE 2020 -



Către: **MUNICIPIUL RM VALCEA**

1 Sinteza principalelor elemente

Conform instrucțiunilor evaluării menționate în acest raport, evaluatorul PF GHEORGHE VASILE. a inspectat în teren și realizat evaluarea proprietății care are, conform extrasului de carte funciara prezentat evaluatorului, are următoarea structură:

-o parcela teren intravilan în suprafața totală 278 mp din acte și măsuratori, teren având categoria de folosință curți construcții, situată la adresa Rm Valcea, strada Decebal, nr 5, jud. Valcea, teren înscris în CF 55359 a localității Rm Valcea, număr cadastral 55359.

NOTA:

Cu ocazia vizualizării proprietății și studierii actelor de proprietate s-a constatat că pe toată suprafața terenului mai sus menționat, SC ANNABELLA SRL, în baza contractului de asociere în participativ nr. 10231/23.05.2002 și a Autorizației de construire nr 289/9606/23.05.2002 a edificat o construcție "Magazin tip Market". În cadrul prezentului raport de evaluare se va evalua doar terenul liber.

Proprietatea imobiliară este înscrisă în CF astfel:

- CF nr. 55359, Ramnicu Valcea, județul Valcea cu număr cadastral 55359, în suprafața suprafața totală 278 mp din acte și măsuratori, teren având categoria de folosință curți construcții

Drept de proprietate dobândit prin:

- Act normativ 54 din 16.01.2008 emis de Guvernul României, anexa nr. 1- Poziția nr. 2124 (Hotărâre);
- Act administrativ nr 46016 din 06.12.2018 emis de Primăria Mun Rm Valcea (Adeverință);
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Rm Valcea numărul 178 din 30.07.2020;
- Extras de carte funciara de informare număr cerere 73220/11.12.2018
- Documentația cadastrală avizată de OCPI Valcea -Serviciul cadastru

Proprietar: **MUNICIPIUL RM VALCEA**

Conform extras de carte funciara pentru informare număr cerere 73220/11.12.2018 proprietatea nu prezintă sarcini. Pentru scopul evaluării proprietatea este considerată ca fiind liberă de sarcini.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății subiect în vederea vânzării. Raportul va fi utilizat în vederea vânzării de către proprietarul Municipiul Rm Valcea, care este destinatarul raportului.

Clientul evaluării este Municipiul Rm Valcea

Data de referință a evaluării este 14.09.2020 Cursul de schimb leu – eur considerat este de 4,8567. Inspectia a fost efectuată de către evaluator în data 09.09.2020, însoțit de reprezentantul Municipiului Rm Valcea-dl Ionescu Gabriel. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată, așa cum apare și în certificarea evaluării din acest raport.

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările standardelor de aplicație în evaluare:

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR – EDIȚIA 2020	Standarde generale: - SEV100 – Cadrul general (IVS 100 Cadrul general) - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) - SEV 102 – Documentare și informare (IVS 102) - SEV 103 – Raportare (IVS 103) - SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104) - SEV 105 – Abordări și metode de evaluare



	Standarde pentru active: - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400) - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile Standarde pentru utilizari specifice: - SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea împrumutului - SEV 400 – Verificarea evaluări - GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului
CADRU LEGAL	▪ Legislația în vigoare

A fost evaluat întregul drept de proprietate asupra terenului, considerat valabil, transferabil și, special pentru utilizarea expusă mai sus, liber de orice fel de sarcini.

În urma aplicării metodelor descrise în raport s-au obținut următoarele valori:

⇒ **Tehnica (Metoda) comparațiilor(abordare prin piața):**

76.172 EUR

Având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la abordarea în evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea proprietății de piață anterior menționate este:

76.172 EURO (echivalent a 369.945 lei)

Valoare unitara teren

274 euro/mp echivalent a 1331 lei/mp

- valoarea nu este afectata de TVA
- valoarea opinată este valabilă exclusiv în limita ipotezelor și condițiilor limitative exprimate în lucrare.

Valoarea este valabilă în limita ipotezelor extraordinare și condițiilor limitative și a celorlalte aspecte prezentate în acest raport. Raportul este întocmit în concordanță cu prevederile Standardelor de Evaluare 2020.

Cu stima,

Gheorghe Vasile
Evaluator autorizat – EPI, EBM,
Membru ANEVAR



2 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- o afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- o analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- o nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- o suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- o analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).
- o evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- o proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului.
- o în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la OMNIASIG SA.

Raportul de evaluare este realizat cu respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei, aplicarea și respectarea procedurilor interne.

Cu stima,

Gheorghe Vasile
Evaluator autorizat – EPI, EBM,
Membru ANEVAR



Premisele evaluării



Misiunea de evaluare este următoarea:

Subiectul evaluării: -o parcela teren intravilan in suprafata totala 278 mp din acte si masuratori, teren avand categoria de folosinta curti constructii , situata la adresa Rm Valcea, strada Decebal, nr 5, jud. Valcea, teren inregistrat in CF 55359 a localitatii Rm Valcea, numar cadastral 55359.

NOTA:

Cu ocazia vizualizarii proprietatii si studierii actelor de proprietate s-a constatat ca pe toata suprafata terenului mai sus mentionat , SC ANNABELLA SRL, in baza contractului de asociere in participatiune nr. 10231/23.05.2002 si a Autorizatiei de construire nr 289/9606/23.05.2002 a edificat o constructie "Magazin tip Market". In cadrul prezentului raport de evaluare se va evalua doar terenul liber.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață a proprietății descrise anterior pentru vanzarea acesteia

Drepturi de proprietate:

- S-a evaluat întreg dreptul de proprietate al Municipiului Rm Valcea
- CF nr. 55359, Ramnicu Valcea , judetul Valcea cu numar cadastral 55359 , in suprafata totala 278 mp din acte si masuratori, teren avand categoria de folosinta curti constructii

Drept de proprietate dobandit prin:

- Act normativ 54 din 16.01.2008 emis de Guvernul Romaniei, anexa nr. 1- Pozitia nr. 2124 (Hotarare);
- Act administrativ nr 46016 din 06.12.2018 emis de Primaria Mun Rm Valcea (Adeverinta) ;
- Hotararea Consiliului Local al Municipiului Rm Valcea numarul 178 din 30.07.2020;
- Extras de carte funciara de informare numar cerere 73220/11.12.2018
- Documentatia cadastrala avizata de OCPI Valcea -Serviciul cadastru

Proprietar: MUNICIPIUL RM VALCEA

Conform extras de carte funciara pentru informare numar cerere 73220/11.12.2018 proprietatea nu prezinta sarcini. Pentru scopul evaluării proprietatea este considerată ca fiind liberă de sarcini.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății subiect in vederea vanzarii. Raportul va fi utilizat în vederea vanzarii de catre proprietarul Municipiul Rm Valcea., care este destinatarul raportului.

Destinația evaluării: Estimarea valorii de piață a proprietății descrise anterior pentru vanzarea acesteia



Standarde de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020:

Standarde generale:

- SEV100 – Cadru general (IVS 100 Cadru general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și informare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active:

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice:

- SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
- SEV 400 – Verificarea evaluării
- GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Tipul valorii:

Valoarea de piață

Definiția valorii:

Conform Standardelor de Evaluare – SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general), pct.29: „**Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la **data evaluării**, între un cumparator hotarat și un vânzător hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

Conform SEV 100 – Cadru general, pct.35: “Valoarea de piață este pretul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumparatorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției”.

Sfera evaluării:

Este limitată de calitatea informațiilor disponibile privind tranzacții și oferte cu proprietăți similare pe piața specifică. Evaluatorul a analizat piața locală specifică dar aceasta este relativ inactivă în ultima perioadă, informațiile credibile fiind puține.

Client:

Municipiul RM Valcea

Utilizator desemnat:

Municipiul RM Valcea

Data evaluării

Data de referință a evaluării este 14 septembrie 2020, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în septembrie 2020.

Data inspecției și extinderea inspecției

Inspecția a fost efectuată de către evaluator în data de 09.09.2020, însoțit de reprezentantul clientului.

Moneda raportului

Valoarea este exprimată în LEI și nu cuprinde taxa pe valoare adăugată. Cursul mediu de schimb



considerat este de 4,8567 EUR.

Riscul de garanție

Garanția (propusă) evaluată este de natura unei proprietăți imobiliare de tip teren liber. Din punct de vedere al preabilității ca și garanție bancară, proprietatea subiect este fără „restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabile pentru scopul exprimat (garanție bancară).

Cu privire la evaluarea drepturilor asupra proprietatilor imobiliare pentru garantarea imprumuturilor, facem următoarele precizări:

- Referitor la **„Activitatea curentă și tendințele pieței relevante”**:
 - piața este o „piață a cumpărătorului” începând cu ultima parte a anului 2008;
 - piața este puțin activă datorită scăderii numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar;
 - previziunile prevăd accentuarea continuării trendului descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată.
- Referitor la **„cererea trecută, curentă și viitoare anticipată pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare”**:
 - Pana în ultima parte a anului 2008 s-a manifestat o cerere în creștere, după care, până în prezent, cererea a scăzut datorită posibilităților reduse de finanțare și a creșterii costurilor cu aceasta;
 - În condițiile în care nu se anticipează o relaxare a creditării persoanelor fizice, principalii cumpărători pe această piață, coroborat cu amplificarea dezechilibrelor legate de puterea de cumpărare a populației generate de criza financiară, anticipăm o continuare a scăderii cererii pentru proprietățile imobiliare de tip rezidențial;
- Referitor la **„Orice cerere potențială sau eventuală pentru utilizări alternative, care există sau poate fi anticipată la data evaluării”**, datorită localizării proprietății și caracteristicilor tehnico – constructive posibilele utilizări alternative sunt transformarea în proprietate de tip comercial – destinație birouri, cu o cerere mai redusă decât cererea pentru destinația rezidențială;
- Referitor la **„Impactul oricăror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a garanției, pe perioada creditului garanției”**, pentru proprietatea imobiliară evaluată există riscul dat de evoluția pieței imobiliare din ultima perioadă și anume scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și continuarea trendului de evoluție în scădere a prețurilor proprietăților imobiliare de tip rezidențial.
- **„Ipoteze speciale considerate în estimarea valorii de piață”**.



Informațiile utilizate au fost:

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

- ☐ Datele de identificare ale proprietății evaluate – adresă,
- ☐ Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării –, documente proprietate, plan cadastral, etc.
- ☐ Suprafețele terenului și amenajărilor acestuia preluate din documentele de proprietate disponibile și planurile furnizate
- ☐ Istoricul proprietății
- ☐ Scopul evaluării

B. Informații la care are acces evaluatorul

- ☐ Date privind piața imobiliară locală
- ☐ Baza de date a evaluatorului
- ☐ Standardele de evaluare – 2020
- ☐ Bibliografie de specialitate. Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Declarația de conformitate

Declarăm că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are 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.



Ipoteze și ipoteze speciale

Evaluatorul a examinat Planul de situație/schița de dezmembrare/fișa bunului imobil vizată de ANCPI/OCPI și a identificat proprietatea însoțit de reprezentantul clientului. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de client și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

Ipoteze generale

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1. Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile inginerești puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurilor care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau



- pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
 - Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
 - Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
 - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
 - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
 - Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
 - Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
 - Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
 - Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
 - Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
 - Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
 - Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
 - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
 - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
 - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
 - Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.
 - În situația actuală există o stare de incertitudine pe piața imobiliară datorată crizei generate de



COVID 19, iar evaluatorul nu poate estima impactul acestei crize asupra pietei imobiliare si prin urmare nu poate aplica ajustari relevante informatiilor de piata existente. In aceste conditii valoarea estimata in prezentul raport nu tine seama de posibilele modificari ale pietei imobiliare ca urmare a crizei generate de COVID 19.

- o Cu ocazia vizualizarii proprietatii si studierii actelor de proprietate s-a constatat ca pe toata suprafata terenului mai sus mentionat , SC ANNABELLA SRL, in baza contractului de asociere in participatiune nr. 10231/23.05.2002 si a Autorizatiei de construire nr 289/9606/23.05.2002 a edificat o constructie "Magazin tip Market". In cadrul prezentului raport de evaluare se va evalua doar terenul liber.

Prezentarea datelor

Identificarea proprietății. Descriere legală

-o parcela teren intravilan in suprafata totala 278 mp din acte si masuratori, teren avand categoria de folosinta curti constructii , situata la adresa Rm Valcea, strada Decebal, nr 5, jud. Valcea, teren inscris in CF 55359 a localitatii Rm Valcea, numar cadastral 55359.

NOTA:

Cu ocazia vizualizarii proprietatii si studierii actelor de proprietate s-a constatat ca pe toata suprafata terenului mai sus mentionat , SC ANNABELLA SRL, in baza contractului de asociere in participatiune nr. 10231/23.05.2002 si a Autorizatiei de construire nr 289/9606/23.05.2002 a edificat o constructie "Magazin tip Market". In cadrul prezentului raport de evaluare se va evalua doar terenul liber.

Proprietatea imobiliara este inscrisa in CF astfel:

- CF nr. 55359, Ramnicu Valcea , judetul Valcea cu numar cadastral 55359 , in suprafata suprafata totala 278 mp din acte si masuratori, teren avand categoria de folosinta curti constructii

Drept de proprietate dobandit prin:

- Act normativ 54 din 16.01.2008 emis de Guvernul Romaniei, anexa nr. 1- Pozitia nr. 2124 (Hotarare);
- Act administrativ nr 46016 din 06.12.2018 emis de Primaria Mun Rm Valcea (Adeverinta) ;
- Hotararea Consiliului Local al Municipiului Rm Valcea numarul 178 din 30.07.2020;
- Extras de carte funciara de informare numar cerere 73220/11.12.2018
- Documentatia cadastrala avizata de OCPI Valcea -Serviciul cadastru

Proprietar: MUNICIPIUL RM VALCEA

Conform extras de carte funciara pentru informare numar cerere 73220/11.12.2018 proprietatea nu prezinta sarcini. Pentru scopul evaluării proprietatea este considerată ca fiind liberă de sarcini.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății subiect in vederea vanzarii. Raportul va fi utilizat în vederea vanzarii de catre proprietarul Municipiul Rm Valcea, care este destinatarul raportului. Clientul evaluării este Municipiul Rm Valcea

Data de referință a evaluării este 14.09.2020 Cursul de schimb leu – eur considerat este de 4,8567. Inspecția a fost efectuată de către evaluator în data 09.09.2020, insotit de reprezentantul Municipiului Rm Valcea-dl Ionescu Gabriel. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată, așa cum apare și în certicarea evaluării din acest raport.



Date privind zona, vecinătățile și localizarea

Proprietatea se afla situata in localitatea Rm Valcea, strada Decebal, nr 5, jud. Valcea. Accesul la proprietate se face atat din strada Decebal cat si din alei de acces. Terenul se afla situat in zona mediana localitatii Rm Valcea, strada Decebal, nr 5, jud. Valcea.

Localizarea terenului avand CF 55359, Ramnicu Valcea , judetul Valcea cu numar cadastral 55359, in suprafata suprafata totala 278 mp din acte si masuratori, teren avand categoria de folosinta curti constructii, situat la adresa Rm Valcea, strada Decebal, nr 5, jud. Valcea.

geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html

Termini :

ANCPI
AGENCIA NACIONAL DE CADASTRU SI REGISTRAR

Localizare rapida ⓘ

Q Vâlcea

Cautare imobil ⓘ

Judet: VALCEA

UAT: Râmnicu Vâlcea

Numar cadastral: 55359

Cautare imobil

Selectare fundal ⓘ

Ortofoto 2005 Ortofoto 2008

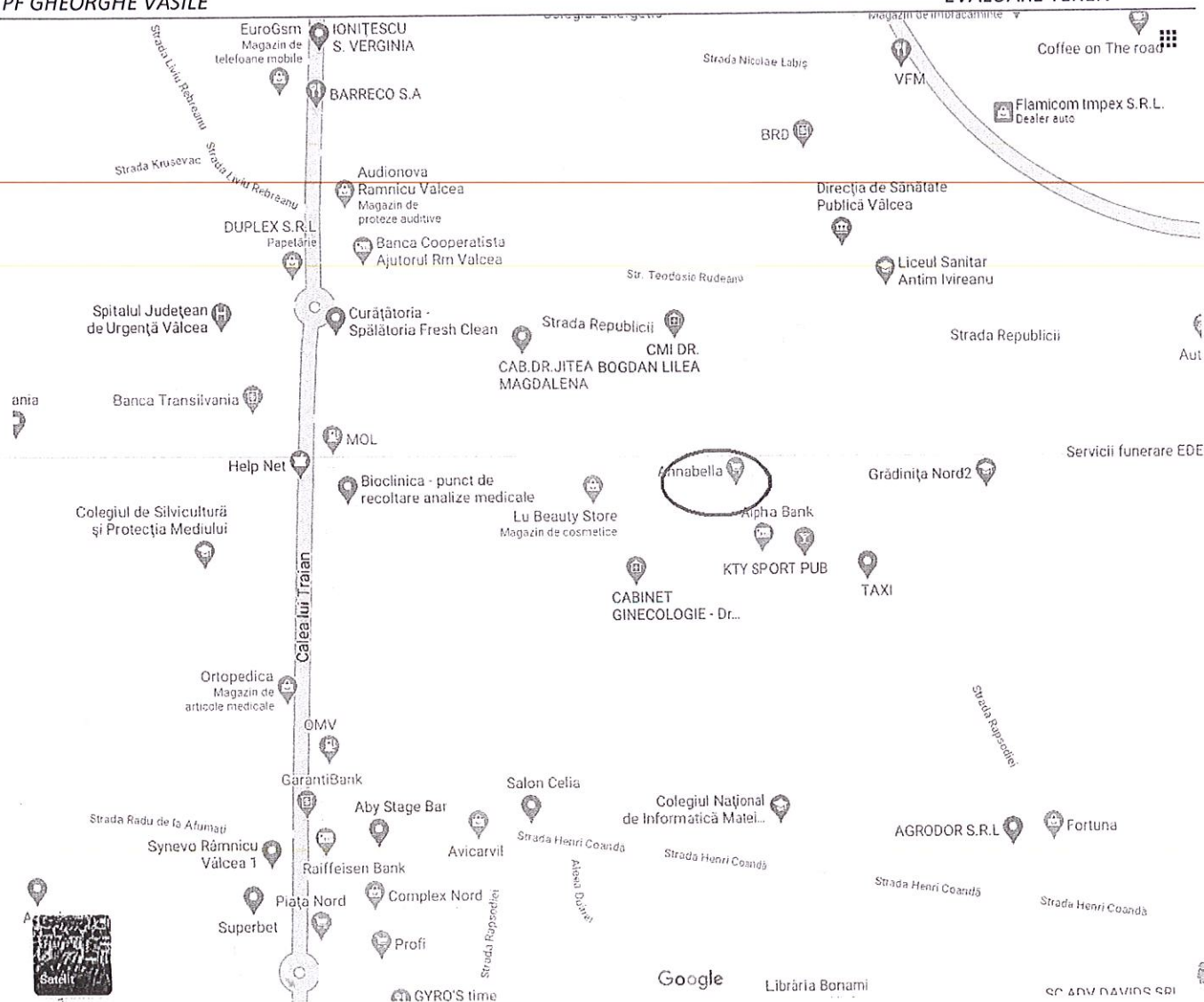
Ortofoto 2009 Ortofoto 2010

Ortofoto 2012 Ortofoto 2015-2017

Ortofoto 2018 Ortofoto Laki

Strat imobile ⓘ





Proprietatea face parte din zona rezidentiala/comerciala a localitatii RM Valcea zona ce se dezvoltă pe porțiunile de teren intravilan cu posibilități de extindere pentru construire.

2.1.1 Descrierea terenului

Principalele caracteristici ale terenului, conform celor observate in teren și datelor din actele disponibile sunt următoarele:

- Suprafața: 278 mp din acte si masuratori, teren avand categoria de folosinta curti constructii ;
- Deschidere la drum : deschidere pe o distanta de cca. 10,78 ml la strada Decebal, iar toate celelalte 3 laturi au deschidere la terenuri proprietatea publica a Municipiului RM Valcea pe o distanta cumulata de 62,31 ml.
- Utilitati: energie electrica, cablu TV, apa curenta, gaze naturale, canalizare, termoficare;
- forma: regulata
- Amenajări ale terenului: terenul are categoria de folosinta: curti constructii
- Acces: strada Decebal si alei acces
- Utilități la strada: energie electrica, cablu TV, apa curenta, gaze naturale, canalizare, termoficare;
- Vecinatati: la Nord : Municipiul RM Valcea, la Sud Municipiul RM Valcea, la Est : strada Decebal, si la Vest Municipiul RM Valcea ;



Date despre piața imobiliară specifică

Proprietatea supusă evaluării este un teren pentru construcții industriale sau rezidențiale, situat în RM Valcea, într-o zonă mixtă comercială și rezidențială, preponderent rezidențială. Proprietatea are o formă regulată, cu acces din strada publică. Astfel piața specifică proprietății este cea a terenurilor destinate dezvoltării rezidențiale/comerciale, situate în zona mediană a localității RM Valcea, destinația preponderentă a zonei fiind rezidențială.

▪ Analiza cererii

Cererea pentru terenuri a scăzut în ansamblul său, în principal datorită încetirii ritmului de investire. Scăderea cererii nu este la fel pe toate segmentele, pentru proprietățile atractive (cu localizare favorabilă, acces bun, utilități etc.) existând în continuare cerere, dar mai redusă. Nivelul cererii este în strânsă corelare cu utilitatea proprietății și posibilitățile de finanțare a achiziției.

Cererea pentru proprietăți de tipul celei studiate este în principal manifestată din partea firmelor care doresc să dezvolte activități industriale și comerciale (producție, depozitare, service, servicii diverse, comerț en-gros etc.), dar și rezidențiale. Cererea este influențată și de existența unor proprietăți similare sau care sporesc atractivitatea zonei.

▪ Analiza ofertei competitive

Oferta de terenuri cu utilitate similară se compune din terenurile cu destinație similară din zonele mediane ale municipiului cu posibilități de dezvoltare imobiliară, situate la drumuri naționale, județene sau în vecinătatea acestora.

În zona analizată există oferte de vânzare pentru proprietăți similare. Oferte de proprietăți similare comparabile cu proprietatea analizată sunt prezentate în anexele la raport.

▪ Echilibrul pieței

În acest moment piața se găsește într-un moment de transformare. La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate foarte redus. În aceste condiții se poate estima că avem o **pieță a cumpărătorului**.

Prețurile de ofertă / tranzacționare variază foarte mult în funcție de localizare, suprafață etc. Prețurile terenurilor au scăzut mult, datorită scăderii cererii investitorilor, în zonă cotațiile fiind de 200-250 EUR/mp. În Anexa sunt prezentate tranzacțiile cunoscute și ofertele actuale pentru terenuri în zona unde se află proprietatea evaluată.



3 Analiza datelor

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

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

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- ✓ permisibilă legal
- ✓ posibila fizic
- ✓ fezabilă financiar
- ✓ maxim productivă

Ca urmare a analizei cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de **teren pentru construcții cu destinație comerciala**.

Procedura de evaluare (abordări aplicate, etape parcurse)

Pentru estimarea valorii de piață in evaluare au fost aplicate:

- tehnica (metoda) comparației directe(abordarii prin piata);

Prin reconcilierea valorilor astfel obținute s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Etape parcurse

- documentarea, pe baza informatiilor furnizate de către proprietar;
- inspecția amplasamentului și a zonei;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.



Estimarea valorii terenului

3.1.1 Comparația vânzărilor în evaluarea terenului

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Pentru aplicarea acestei metode s-au colectat informații referitoare la parcele similare vândute sau oferite în prezent spre vânzare. Aceste informații au fost analizate, comparate și corectate pentru estimarea valorii terenului evaluat.

Comparabilele luate în considerare sunt următoarele:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restricții	fara restricții	fara restricții	fara restricții
2	Restricții legale	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Rm Valcea, strada Decebal, nr 5, jud. Valcea	RM Valcea, strada Alexandru Papiu, jud. Valcea	RM Valcea, strada Mihai Eminescu, jud. Valcea	Rm Valcea, strada Topolog, judetul Valcea
7	Caracteristici fizice				
8	Suprafața (mp):	278	350	340	310
9	Forma, raport front / adancime:	regulat - forma aprox.	dreptunghiular,	dreptunghiular,	dreptunghiular,
10	Front stradal - aprox :	deschidere pe o distanta de cca. 10,78 ml la strada Decebal, si 62,31 ml la alei acces.	15 ml	11 ml la strada Mihai Constantinescu si 11 ml la str Eleodor Constantinescu	19 ml
11	Topografie:	plan	plan	plan	plan
12	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / altele)	da / da / da / da / da / nu - la limita terenului	da / da / da / da / da / nu - la limita terenului	da / da / da / da / da / nu - la limita terenului	da / da / da / da / da / nu - la limita terenului
13	Zonare:	mixta	mixta	mixta	mixta
14	Cea mai buna utilizare:	mixta	similara	similara	mixta
15	Pret total (EURO)		82,000	85,000	75,000
16	Pret / mp (EURO)		234.29	250	241.94

Grila de comparații este următoarea:



Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Rm Valcea, strada Decebal, nr 5, jud. Valcea	RM Valcea, strada Alexandru Papiu, jud. Valcea	RM Valcea, strada Mihai Eminescu, jud. Valcea	Rm Valcea, strada Topolog, judetul Valcea
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața [mp]	278	350	340	310
PREȚ VÂNZARE EUR		82,000	85,000	75,000
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 234.29	€ 250.00	€ 241.94
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corecție unitară sau procentuală		-5%	-5%	-5%
Corecție totală pentru tipul comparabilei		-11.71	-12.50	-12.10
Pret de vânzare corectat		222.58	237.50	229.84
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corecția unitară sau procentuală		0	0	0
Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 222.58	€ 237.50	€ 229.84
RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienți urbanistici	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Corecția unitară sau procentuală		0	0	0
Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 222.58	€ 237.50	€ 229.84
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corecția unitară sau procentuală		0	0	0
Corecție totală pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 222.58	€ 237.50	€ 229.84
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 222.58	€ 237.50	€ 229.84
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 222.58	€ 237.50	€ 229.84



LOCALIZARE

Localizare	Rm Valcea, strada Decebal, nr 5, jud. Valcea	RM Valcea, strada Alexandru Papiu, jud. Valcea	RM Valcea, strada Mihai Eminescu, jud. Valcea	Rm Valcea, strada Topolog, judetul Valcea
Corectia unitara sau procentuala		10%	5%	10%
Corectie totala pentru localizare		€ 22.26	€ 11.88	€ 22.98
Preț corectat (EUR/mp)		€ 244.84	€ 249.38	€ 252.82

CARACTERISTICI FIZICE

Marime (dimensiune) si forma	278	350	340	310
Corectia unitara sau procentuala		0.0%	0%	0%
Corectie totala pentru formă și dimensiuni		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Front stradal - deschidere la fatada	deschidere pe o distanta de cca. 10,78 ml la strada Decebal, si 62,31 ml la alei acces	15 ml	11 ml la strada Mihai Constantinescu si 11 ml la str Eleodor Constantinescu	19 ml
Corectia unitara sau procentuala		10%	10%	10%
Corectie totala pentru front stradal		€ 24.48	€ 24.94	€ 25.28
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru topografie (planeitate)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 269.32	€ 274.31	€ 278.11

UTILITĂȚI DISPONIBILE

Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / da / da / da / nu - la limita terenului	da / da / da / da / da / nu - la limita terenului	da / da / da / da / da / nu - la limita terenului	da / da / da / da / da / nu - la limita terenului
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 269.32	€ 274.31	€ 278.11

ZONAREA

Zonarea - destinatia legala permisa	mixta	mixta	mixta	mixta
Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
Corectie totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 269.32	€ 274.31	€ 278.11

CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai bună utilizare	mixta	similara	similara	mixta
Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
Corectie totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat		€ 269.32	€ 274.31	€ 278.11

Preț corectat (Eur/mp)

Corectie totală netă	(absolut)	€ 46.74	€ 36.81	€ 48.27
	(procentual)	21%	16%	21%
Corectie totală brută	(absolut)	€ 46.74	€ 36.81	€ 48.27
	(procentual)	21%	16%	21%

Suprafata	278
Opinie / mp	€ 274.00
Valoare estimata _EURO	76,172
Valoare _RON	369,945
Curs valutar	4.8567
Data evaluarii	14.09.2020



Ajustarile aplicate au fost:

Tip comparabila	Au fost ajustate negativ toate comparabilele pentru ca sunt oferte; nivelul corectiilor a fost stabilit in urma discutiilor avute cu proprietarii de astfel de terenuri.
Localizare	Au fost ajustate pozitiv toate comparabilele deoarece sunt situate inferioara fata de proprietatea evaluata
Caracteristici fizice-marime, dimensiune si forma	Nu au fost necesare ajustari
Caracteristici fizice-front la strada	Au fost ajustate pozitiv toate comparabilele deoarece au front stradal inferior fata de proprietatea evaluata.
Topografie	Nu au fost necesare ajustari
Utilizare	Nu au fost necesare ajustari
Utilitati	Nu au fost necesare ajustari

In urma aplicării ajustarilor s-a obținut pentru fiecare comparabilă un preț ajustat și un nivel al ajustarilor nete și brute. S-a ales comparabila cu nivelul cel mai redus al ajustarilor brute – respectiv comparabila 2. Astfel, valoarea unitară a terenului evaluat este considerată la 274 EUR/mp, ceea ce pentru parcela in suprafata totala de 278 mp duce la o valoare de piață de:

$$V_{comp} = 76.172 \text{ EURO echivalent } 369.945 \text{ LEI}$$

Rezultatele evaluării

In urma aplicării metodelor prezentate au fost obținute următoarele valori:

$$V_{comp} = 76.172 \text{ EURO echivalent } 369.945 \text{ LEI}$$

Valoarea obținută prin comparații directe reflectă nivelul potențialului terenului analizat. Având în vedere scopul evaluării, precum și ipotezele luate în calcul se consideră că este cea mai relevantă pentru proprietatea în cauză.

Astfel, opinia evaluatorului este că la data evaluării, valoarea de piață a proprietății este:

76.172 EURO (echivalent a 369.945 lei)

Valoare unitara teren

274 euro/mp echivalent a 1331 lei/mp

- Valoarea este valabilă exclusiv în limita ipotezelor și ipotezelor speciale și generale și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu
- Valoarea este subiectiva; valoarea este o predicție; Evaluarea este o opinie asupra unei valori.



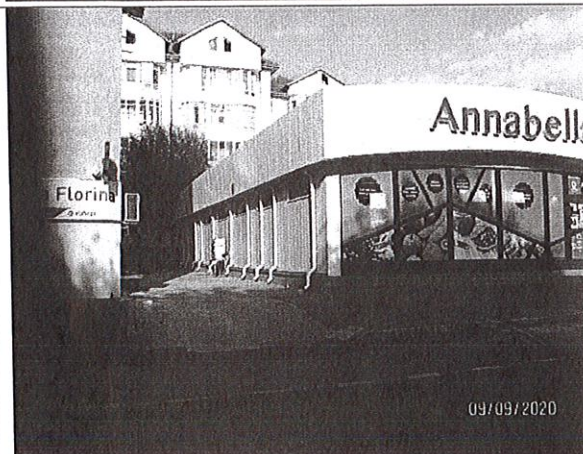
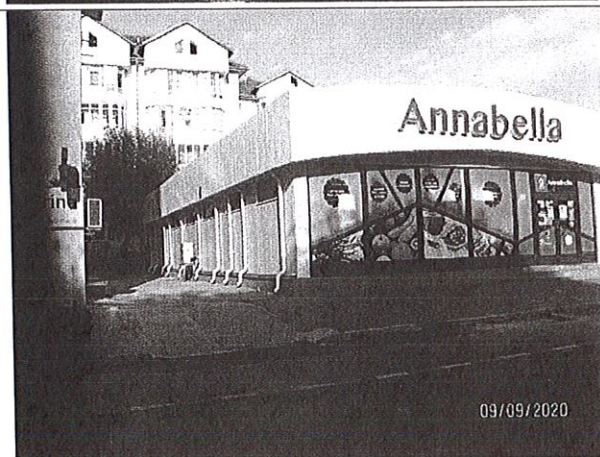
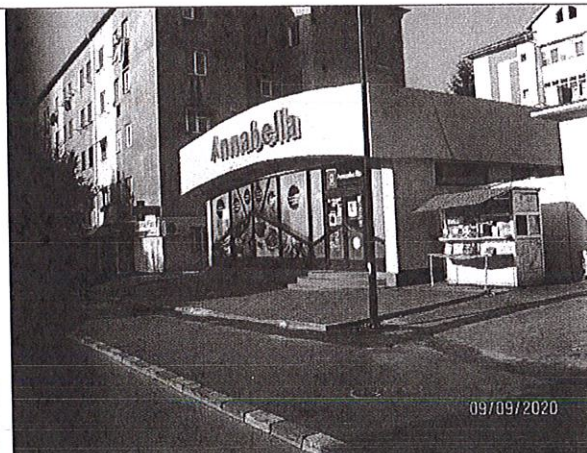
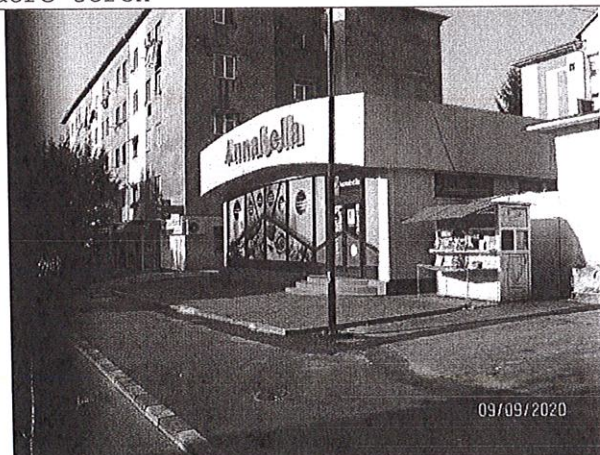
4 ANEXE

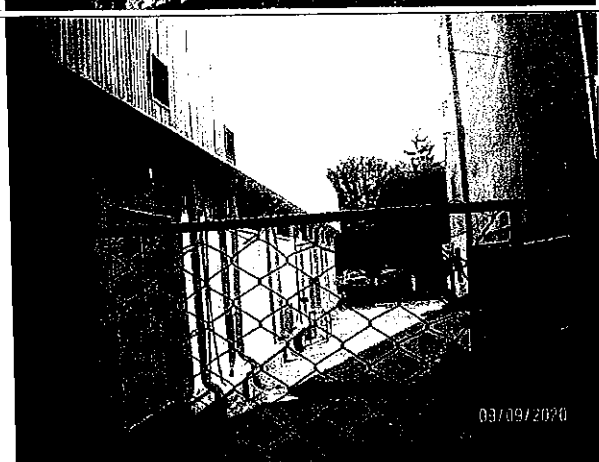
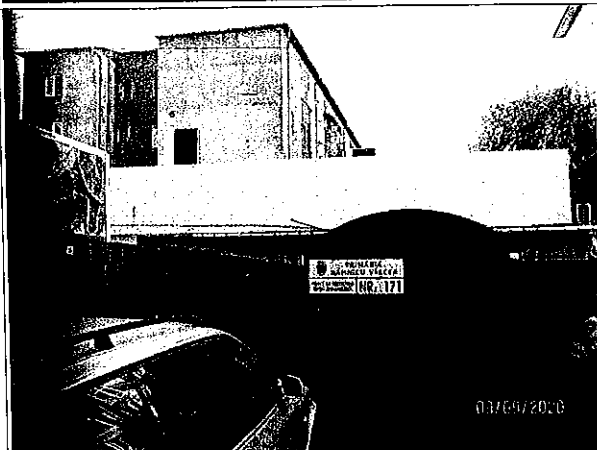
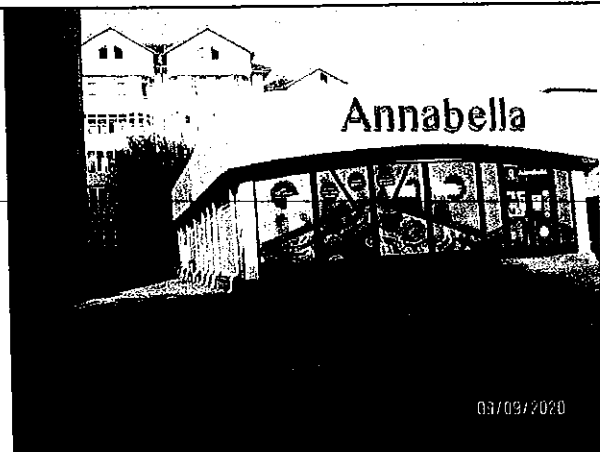
Fotografii ale terenului

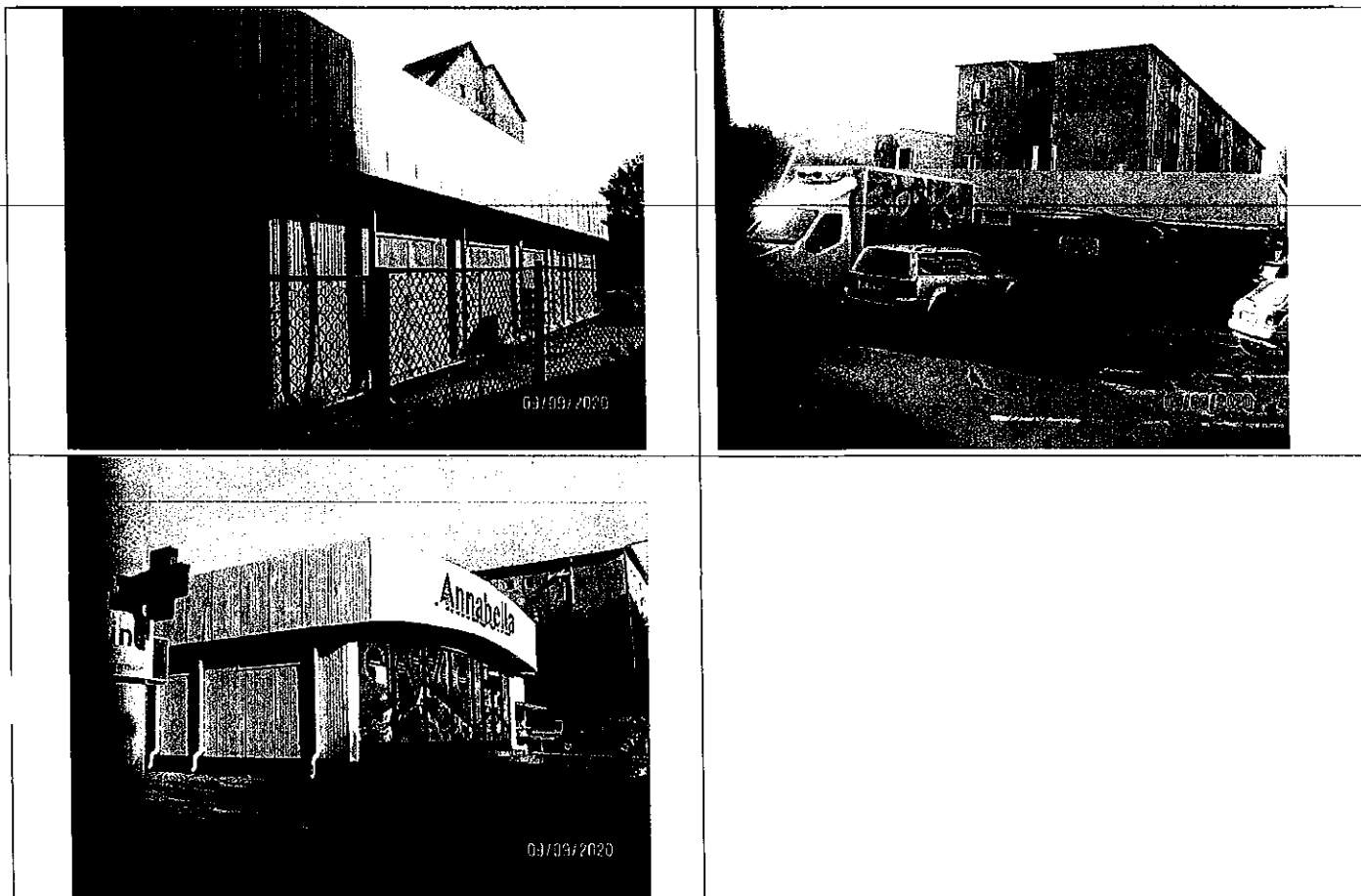
Strada Decebal



Vedere teren







Documente de proprietate

216

MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA I, Nr. 135 bis/21.II.2008

1	2	3	4	5	6	7
2124	2.4.2.10.	Spații verzi aferente bl. cart. Traian+Nord conf. Planului Urbanistic Aprobat	Tehnice: S=341305,4 mp Adresa: Rm. Vâlcea Vecini: V. Cet.(N), C.F.(E), Cal. Tr.(V), B.N.Bel.(S)	1900	3.329.198,07	HCL 96/1999; HCL 236/123/2004; HCL 106/2006; HCL 255/2006; HCL 6/2007
2125	2.4.2.10.	Spații verzi aferente bl. Z. Centrală conf. Planului Urbanistic Aprobat	Tehnice: S=117704,53 mp Adresa: Rm. Vâlcea Vecini: R.Olan.(S), C.F.(E), Parc Z.(V), B.N.Bel.(N)	1900	1.147.839,87	HCL 96/1999; HCL 236/123/2004; HCL 163/2005

TOTAL SECȚIUNEA I - BUNURI IMOBILE = 648.283.051,70 LEI

Secțiunea II - Bunuri Mobile

1	2.1.16.1.2.1	Generator energie electrică biogaz	Adresa: Rm. Vâlcea	1991	152.267,22	HCL 96/1999
2	2.1.16.5.	2 bucați schimbătoare caldura - PT 13 Zona Centrală	Adresa: Rm. Vâlcea	2000	34.219,85	HCL 42/2004
3	2.1.16.5.	2 bucați schimbătoare caldura - PT 18 Cozia	Adresa: Rm. Vâlcea	2000	24.967,40	HCL 42/2004
4	2.1.16.5.	2 bucați schimbătoare caldura - PT 36 Traian 3	Adresa: Rm. Vâlcea	2000	24.844,95	HCL 42/2004
5	2.1.16.5.	2 bucați schimbătoare caldura - PT 41 Nord 2	Adresa: Rm. Vâlcea	2000	17.353,07	HCL 42/2004
6	2.1.16.5.	2 bucați schimbătoare caldura - PT 7 Calcea lui Traian Sud	Adresa: Rm. Vâlcea	2000	23.900,19	HCL 42/2004
7	2.1.16.5.	4 bucați schimbătoare caldura - PT 6 Ostroveni VI	Adresa: Rm. Vâlcea	2000	56.991,70	HCL 42/2004
8	2.1.16.5.	4 Cazane P.A.G. 20 Suflete Emurare	Adresa: Rm. Vâlcea	1979	2.201,97	HCL 96/1999
9	2.1.16.5.	3 bucați schimbătoare caldura - PT 4 Ostroveni IV	Adresa: Rm. Vâlcea	2000	180.595,95	HCL 42/2004
10	2.1.16.5.	5 bucați schimbătoare caldura - PT 5 Ostroveni V	Adresa: Rm. Vâlcea	2000	81.523,34	HCL 42/2004
11	2.1.16.5.	8 bucați schimbătoare caldura - PT 1 Ostroveni I	Adresa: Rm. Vâlcea	2000	241.728,65	HCL 42/2004





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VALCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Râmnicu Vâlcea

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55359 Râmnicu Vâlcea

Nr. conținut	73220
Ziua	11
Luna	12
Anul	2018
Cod verificare	103064930345

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Vâlcea, Str. Decebal, Nr. 5, Jud. Valcea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55359	278	Teren neînprojezat;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
73220 / 11/12/2018	
Act Normativ nr. 54, din 16/01/2008 emis de Guvernul României, Anexa nr. 1 - Poziția nr. 2124 (Hotărâre); Act Administrativ nr. 46016, din 06/12/2018 emis de Primăria Mun. Rm. Valcea (Adeverință);	
B1 1/1 1) MUNICIPIUL RAMNICU VALCEA, domeniul public	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extras pentru informare online la adresa eapay.ancpi.ro



Carte Funciară Nr. 55359 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Vâlcea

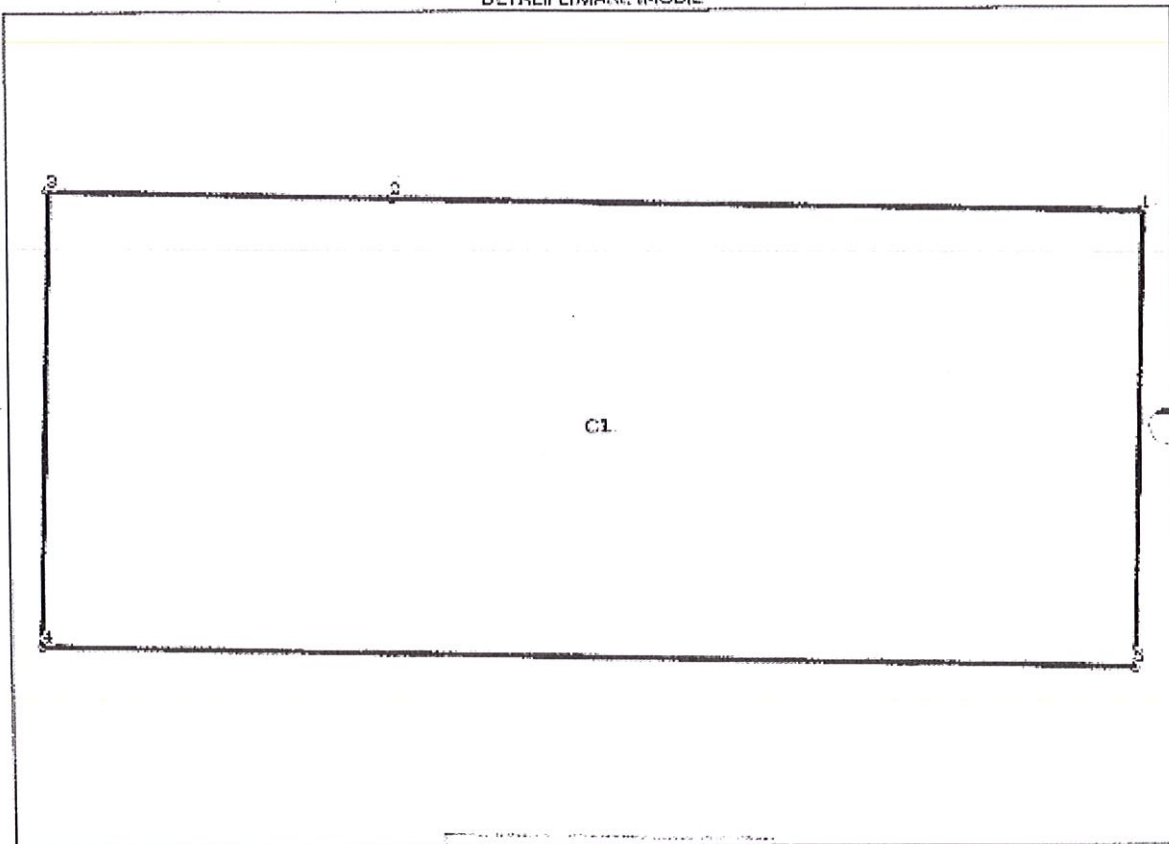
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55359	278	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE (MOBIL)



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	278	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație Juridică	Observații / Referințe
A1.1	55359-C1	construcții industriale și edilitare	278	Fără acte	S. construită la sol: 278 mp;

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	17.776
2	3	7.988
3	4	10.785



Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Exprimeți punctul de informare pe linia de adresă epay-ancp@re

Carte Funciară Nr. 55359 Comuna/Oraș/Municipiul: Râmnicu Vâlcea

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (- (m))
4	5	25.748
5	1	10.781

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de protecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

13-12-2018

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

PĂTRU CAMELIA PATRU
Asistent Registrator
(parafă și semnătură)
Principal

Referent,

(parafă și semnătură)

Președinte de ședință,

Secretar general,



Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

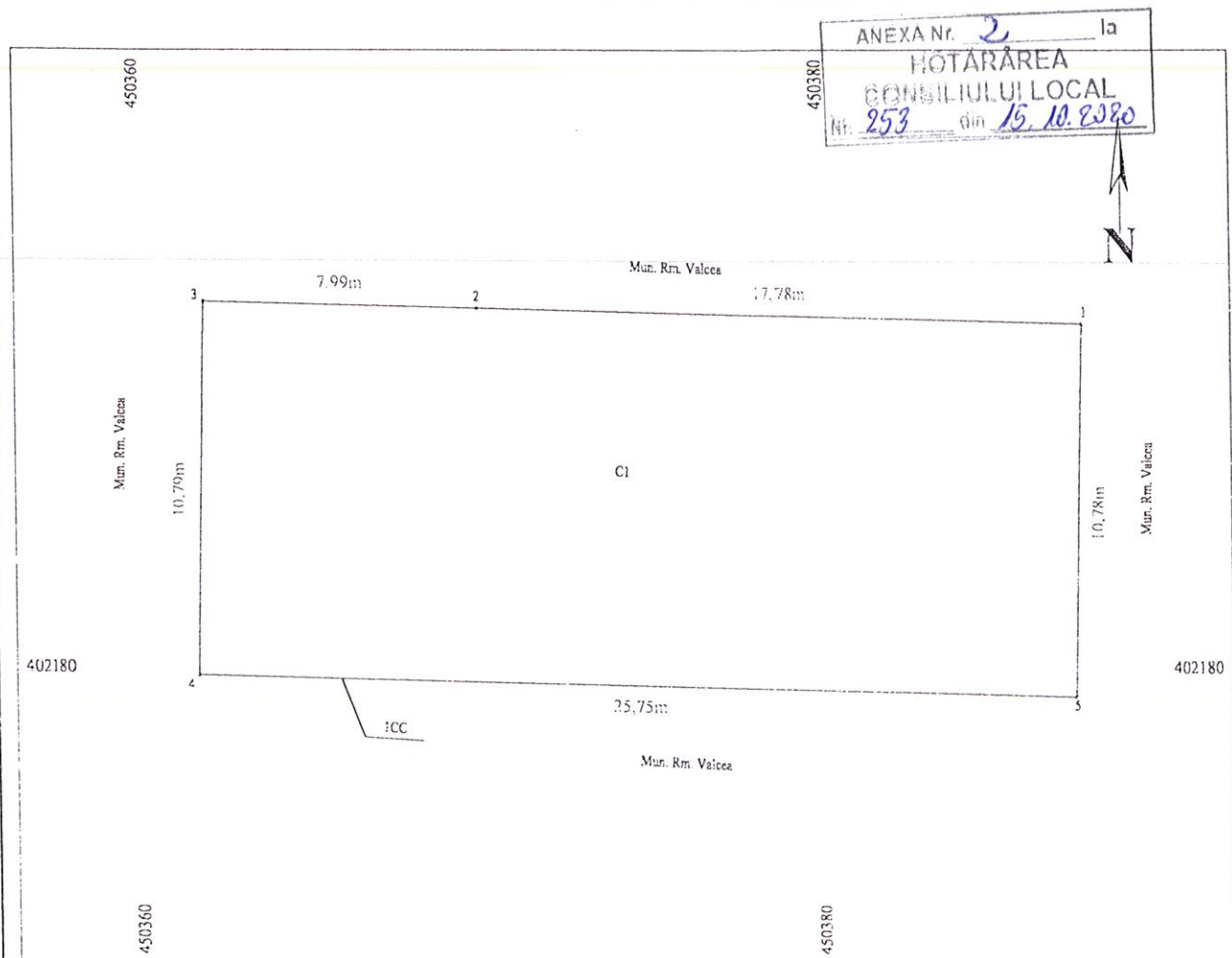
Extras pentru informare online la adresa epay.ancpl.ro

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Anexa nr
2 la HCL

Nr. cadastral 55359	Suprafata masurata a imobilului (mp) 278	Adresa imobilului Mun. Rm. Valcea, Strada Decebal, Nr.5, jud. Valcea;
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) Rm. Valcea - intravilan;	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	278	Imobilul nu este imprejmuit
Total		278	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CIE	278	Spatiu comercial, Parter, Numar niveluri 1; Suprafata construita la sol = 278 mp Suprafata construita desfasurata = 278 mp
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 278 mp
Suprafata din act = mp

Executant: Vladoiu Dacian-Andy Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren. Data 27.11.2018 Semnatura si stampila	Inspector: Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si atribuirea numarului cadastral Semnatura si stampila Data Presedinte de sedinta, Secretar General,
--	---