

Nr. 15 /24.02.2025



Raport de evaluare

Stabilirea pretului Proprietate imobiliară:

Teren intravilan situat în

Mun Rm Valcea, str. Splaiul Independentei, nr 19 A, evaluare pentru un teren proprietate privata situata in prelungirea Splaiului Independentei, pentru realizarea unei artere care il va uni pe acesta din urma, cu strada Corneliu Tamas), **judet Valcea**

Proprietar: SMEDESCU VICTOR

Utilizator: MUNICIPIUL RAMNICU VALCEA

Solicitant: MUNICIPIUL RAMNICU VALCEA


**Președinte de sedință,
Secretar general,**



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil
al SC EMY EVAL SRL

-februarie 2025-

24.02.2025

Către,

PRIMARIA ORASULUI RAMNICU VALCEA

Vă transmitem anexat raportul de evaluare pentru stabilirea valorii de piață proprietate : *Teren intravilan* situat în Mun Ramnicu Valcea, str. *Splaiul Independentei, nr. 19 A*, județ Valcea, aflat în proprietatea lui Smedescu Victor.

Raportul de evaluare este destinat utilizării de către dumneavoastră în scopul declarat la contractarea lucrării (UAT Municipiul RAMNICU VALCEA isi propune incheierea unui contract de servicii de evaluare pentru 2 terenuri proprietati private situate in prelungirea Splaiului Independentei, pentru realizarea unei artere care il va uni pe acesta din urma, cu strada Corneliu Tamas), posesia lui sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul multiplicării, publicării, înstrăinării sau utilizării lui în alte scopuri decât cel pentru care a fost întocmit.

Luând în considerare obiectul evaluării și scopul acesteia, valoarea adecvată este „valoarea de piață”, așa cum este definită în SEV 100 – Cadrul general.

Evaluarea a fost efectuată în ipoteza ca cea mai bună utilizare a proprietății este cea de teren CC, destinație pe care o avea proprietatea la data efectuării inspecției.

Inspecția în teren a avut loc pe data de 19.02.2025, iar actualizarea și completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfășurat în perioada 14.02.2025-24.02.2025. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 24.02.2025.

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere.

În evaluarea proprietății imobiliare s-au aplicat abordarea prin comparația vanzării. Analiza concretă pentru această evaluare evidențiază atât o adecvare mai bună pentru scopul evaluării cât și o cantitate mai mare de informații pentru abordarea prin comparația vanzării.

Pe baza faptelor din analiza de piață, a ipotezelor și condițiilor limitative, a calculelor prezentate, valoarea de piață estimată /mp, fără TVA, este de: 55 Eur/mp.

Firma noastră, ca o garanție a protecției intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

- nici una din persoanele care au contribuit la întocmirea și documentarea în vederea întocmirii raportului de evaluare în cauză nu are nici un interes trecut, prezent sau de perspectivă legat de proprietatea evaluată și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate
- inspecția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluatori ai firmei noastre, în prezenta reprezentantului firmei;
- au fost luați în considerare toți factorii care afectează valoarea
- după cunoștința noastră, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse
- raportul a fost realizat în conformitate Standardele Profesionale ale ANEVAR valabile la data de referință



• raportul este supus doar acelor ipoteze și condiții limitative prezentate în cadrul său, acesta identifică toate condițiile limitative

Elaborat de :

Evaluator autorizat,

Ing Sandu Danut



Cuprins

Contents

Certificarea evaluatorului.....	6
Capitolul 1 – Elemente introductive.....	7
Identificarea și competența evaluatorului	7
Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării	7
Identificarea activului evaluat	7
Tipul valorii estimate; definiții	7
Data evaluării; moneda raportului	7
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	8
Natura și sursa informațiilor utilizate	3
Ipoteze și ipoteze speciale.....	8
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	9
Capitolul 2 - Prezentarea datelor	11
Scurtă analiză a pieței imobiliare	16
Capitolul 3 - Analiza datelor și concluziilor	18
Determinarea valorii de redevență	23



Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client		MUNICIPIUL RM VALCEA		
Utilizator		MUNICIPIUL RM VALCEA		
Data raportului de evaluare		24.02.2025		
Data inspecției		19.02.2025		
Data evaluării		24.02.2025		
Evaluator autorizat		Sandu Danut, Evaluator Autorizat EPI Legitimatie 15927		
Compania de evaluare		SC EMY EVAL SRL		
Tip proprietate		Teren intravilan		
Carte Funciara/Numar Cadastral		54145 Ramnicu Valcea/ Cad 54145		
Adresa proprietății		Localitatea Ramnicu Valcea, str. Splaiul Independentei, nr. 19 A, județ Valcea		
Cartier / amplasare		Zona aproape de zona centrala a localității		
Tip teren		Intravilan		
Categorie		Curti –Constructii		
Utilități		Energie electrică, apă, canalizare, gaze		
Cale de acces		Conform Certificatului de Urbanism 717/16423 /02.05.2022, terenul are acces la drum public si acces la utilitati		
Suprafata	Cad 54145	Teren intravilan CC cu suprafata din acte 15.684 mp si suprafata masurata 15.645 mp .		
Proprietar		SMEDESCU VICTOR		
Utilizare existentă		Proprietate teren intravilan		
Curs de schimb valutar		4,9770 LEI/1 EUR		
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată Pentru teren liber		55	EUR/mp	273,73 LEI /mp
Valoare de piata				
Dreptul de proprietate		Considerat deplin		
Sarcini înregistrate		Evaluatorul a avut la dispozitie extras de Carte Funciara.		
Observații speciale		Nu este cazul.		
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / doc. Cad.)		Pe teren se afla o constructie .		



Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și Utilizatorul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;

Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;

Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;

Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;

Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;

Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

Evaluator Autorizat EPI,



Capitolul 1 – Elemente introductive

Identificarea și competența evaluatorului

Evaluarea este realizată de către SC EMY EVAL SRL, prin Sandu Danut, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 15927. La data prezentei, evaluatorul deține competența de a realiza evaluarea și are încheiată asigurarea de răspundere profesională la UNIQA ASIGURARI S.A..

Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării

Clientul este PRIMARIA RAMNICU VALCEA.

Utilizatorul este PRIMARIA RAMNICU VALCEA

Scopul evaluării este stabilirea valorii de piață pentru imobil teren CF 54145 Ramnicu Valcea, cad 54145, proprietate privată, situat în prelungirea Splaiul Independentei, pentru realizarea unei artere care îl va uni pe acesta din urmă cu strada Corneliu Tamas .

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Identificarea activului evaluat

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară Teren intravilan pe care se afla amplasat un bloc de locuințe în curs de finalizare , situat în Localitatea RAMNICU VALCEA, str. Splaiul Independentei , nr. 19 A, județ Valcea , în proprietatea lui SMEDESCU VICTOR.

A fost evaluat dreptul de proprietate asupra proprietății integrale (descrie detaliat în cap. 2).

Tipul valorii estimate; definiții

Luând în considerare obiectul evaluării și scopul acesteia, tipul de valoare adevărat este **valoarea de piață** așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, **valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

Data evaluării; moneda raportului

Inspekția a fost realizată de Sandu Danut, la data de 19.02.2025. Cu această ocazie a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării (la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative) este data de 24.02.2025.

Valoarea este raportată în EURO, fără TVA. Conversia valorii în LEI s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9770 lei, valabil pentru data de 24.02.2025 . Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare evaluate s-au făcut fotografii și s-au inspectat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile.

Natura și sursa informațiilor utilizate

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documentele (care atestă dreptul de proprietate) : Din Cartea Funciara nr 54145 Ramnicu Valcea, cad 54145 rezulta ca terenul este proprietatea lui SMEDESCU VICTOR, si au fost puse la dispoziția evaluatorului de către solicitantul evaluării, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate .
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020;
prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor, prețuri ale tranzacțiilor cu proprietăți imobiliare similare;

În afara acestora evaluatorul a utilizat și informații preluate din mass media de specialitate, în special site-uri de internet cu publicitate imobiliară.

Ipoteze și ipoteze speciale

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele ipoteze și a altora care apar în cursul acestuia:

- nu ne asumăm nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate; acestea se bazează pe documente furnizate de către solicitantul evaluării;
- evaluare în baza documentelor puse la dispoziția evaluatorului de către solicitantul evaluării respectiv documente care atestă dreptul de proprietate;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
 - informațiile solicitate de evaluator și furnizate de părțile implicate în stăpânirea și utilizarea proprietății sunt considerate a fi autentice, evaluatorul nu dă nici o garanție asupra preciziei lor;
 - toate documentațiile tehnice utilizate se presupun a fi corecte; elementele grafice conținute în acest raport au la bază documentația respectivă și sunt incluse pentru ca cititorul să-și poată face o părere despre proprietate; nu s-au efectuat măsurători proprii, aceasta nefiind obligația evaluatorului;
 - se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, nu s-a făcut studiu geodezic, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
 - se consideră că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și re-publicate privind mediul înconjurător, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse, descrise și luate în considerare în mod explicit în cadrul prezentului raport;
- se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile



urbanistice, cu excepția neconformităților ce ar fi expuse, descrise și luate în considerare în mod explicit în cadrul prezentului raport;

- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute în afara celor ce ar fi descrise explicit în raport ;
- în afara cazurilor ce ar fi descrise explicit în acest raport, nu a fost observată și nu se dețin informații de către evaluator cu privire la existența unor materiale periculoase pe sau în această proprietate; valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și obligația de a detecta astfel de substanțe și nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor;
- evaluarea este făcută în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash, deoarece aceasta este modalitatea curentă de plată pe piața imobiliară.
- **Evaluarea s-a facut in ipoteza ca terenul este liber de sarcini si de constructii.**

Demersul realizat în vederea evaluării este definit de următoarele aspecte ce țin seama de drep- turile de proprietate deținute și evaluate:

- pentru proprietatea evaluată a fost determinată valoarea de piață;
- evaluarea vizează valorile drepturilor deținute.

Acest raport a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative dar și a altora ce ar putea fi prezentate în cadrul raportului:

- estimarea valorii din acest raport se aplică proprietății în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare, în afara eventualelor cazuri pentru care divizarea ar fi evidențiată concret în raport;
- previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței; prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;
- evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță; necesitatea unor astfel de solicitări ar fi trebuit convenită prealabil în scris de către părți;
- raportul de evaluare, în întregime, parțial sau referințe, nu poate fi inclus în nici un document, circulară sau declarație *publice* și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea *scrisă* a consultantului, referitor la forma și contextul în care ar putea apărea.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și Utilizatorului menționați la capitolul 1 - Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării, la pag. 6. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte entități, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, niciodată și în nicio circumstanță

Conformitatea evaluării cu SEV

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:



Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Implementarea (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Nici clauzele contractuale sau instrucțiunile evaluării, nici alte fapte sau considerații nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.

Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nicio excludere.

Abordarea în evaluare

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile (care vor fi prezentate detaliat în capitolul 3

„Abordări ale evaluării”):

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin venit

Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvata abordarea prin piata (comparatia vanzarilor), deoarece sunt comparabile de piata relevante pentru acest tip de imobil, au fost identificate tranzacții pentru astfel de proprietati care sa poata constitui o piata relevanta a acestui tip de proprietate.

Nu s-a considerat adecvata cealalta metoda deoarece nu sunt suficiente comparabile de piata pentru inchiriere terenuri similare , care sa poata constitui o piata relevanta a acestui tip de proprietate.



Capitolul 2 - Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte funciară Nr. 54145 Râmnicu Vâlcea

Nr. cerere 28833
Ziua 11
Luna 04
Anul 2022

Cod verificare
100114824268



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Vâlcea, Splaiul Independenței, Nr. 19A, Jud. Valcea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54145	Din acte: 15.684 Masurata: 15.645	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
81777 / 22/12/2017		
Act Notarial nr. 51, din 04/05/2017 emis de NP Mitroi Maria; Hotărâre Judecatorească nr. 635/R, din 19/06/2014 emis de Tribunalul Valcea în dosar nr. 2835/288/2009;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) SMEDESCU VICTOR	A1
66720 / 16/11/2018		
Act Notarial nr. Declarația aut. nr. 2653, din 03/12/2018 emis de B.I.N. Mitroi Maria; Act Administrativ nr. Documentația cadastrală avizată de O.C.P.I. Valcea-Serviciul Cadastru sub nr. 66720, din 04/12/2018 emis de P.F.A. Popa Cristian;		
B2	Se notează repositionarea imobilului de sub A1.	A1
B3	Se notează modificarea suprafeței măsurate a terenului de sub A1, din 15.612 m.p. în 15.645 m.p.	A1
Act Administrativ nr. Certificat-extras nomenclator stradal nr. 1264, din 19/06/2018 emis de Primăria Municipiului Rm. Valcea; Act Administrativ nr. Documentația cadastrală avizată de O.C.P.I. Valcea-Serviciul Cadastru sub nr. 66720, din 04/12/2018 emis de P.F.A. Popa Cristian;		
B4	Se notează actualizarea adresei la care este situat imobilul de sub A1, din loc. Rm. Valcea, punctul "Stadion Olțchim" în loc. Rm. Valcea, splaiul Independenței, nr. 19A.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

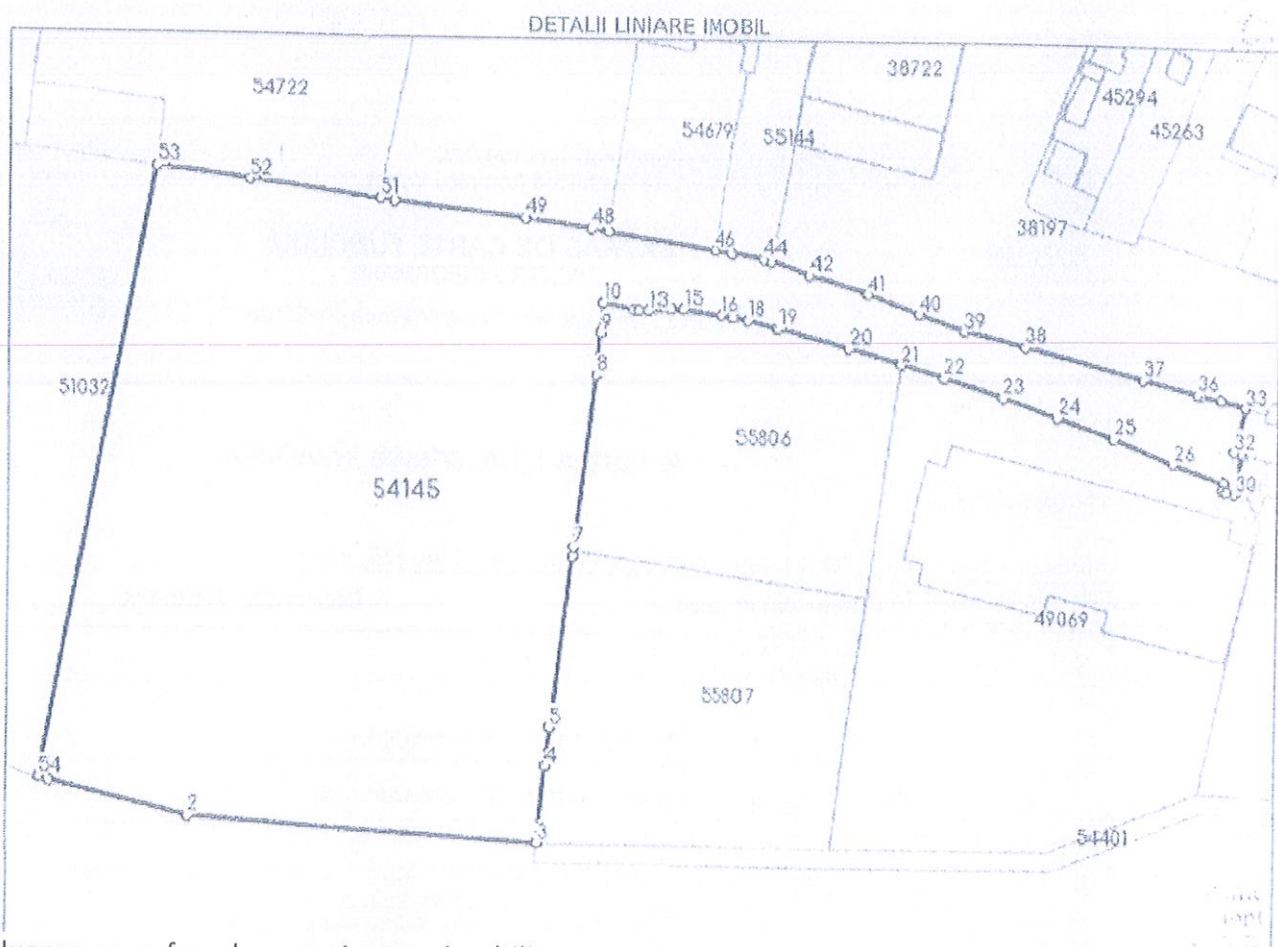


Carte Funciară Nr. 54145 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Vâlcea
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54145	Din acte: 15.684 Masurata: 15.645	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Evaluarea se refera la proprietatea imobiliara constituita din „Teren intravilan” amplasat în Municipiul RAMNICU VALCEA, str. Splaiul Independentei, nr. 19 A, județ Valcea.

Conform actelor puse la dispozitie, proprietate se compune din:

- Teren intravilan CAD 54145 - Teren intravilan in suprafata din acte de 15.684 mp si suprafata masurata in suprafata de 15.645 mp.
- evaluarea s-a facut in ipoteza speciala ca terenul este liber de constructii si de amenajari.

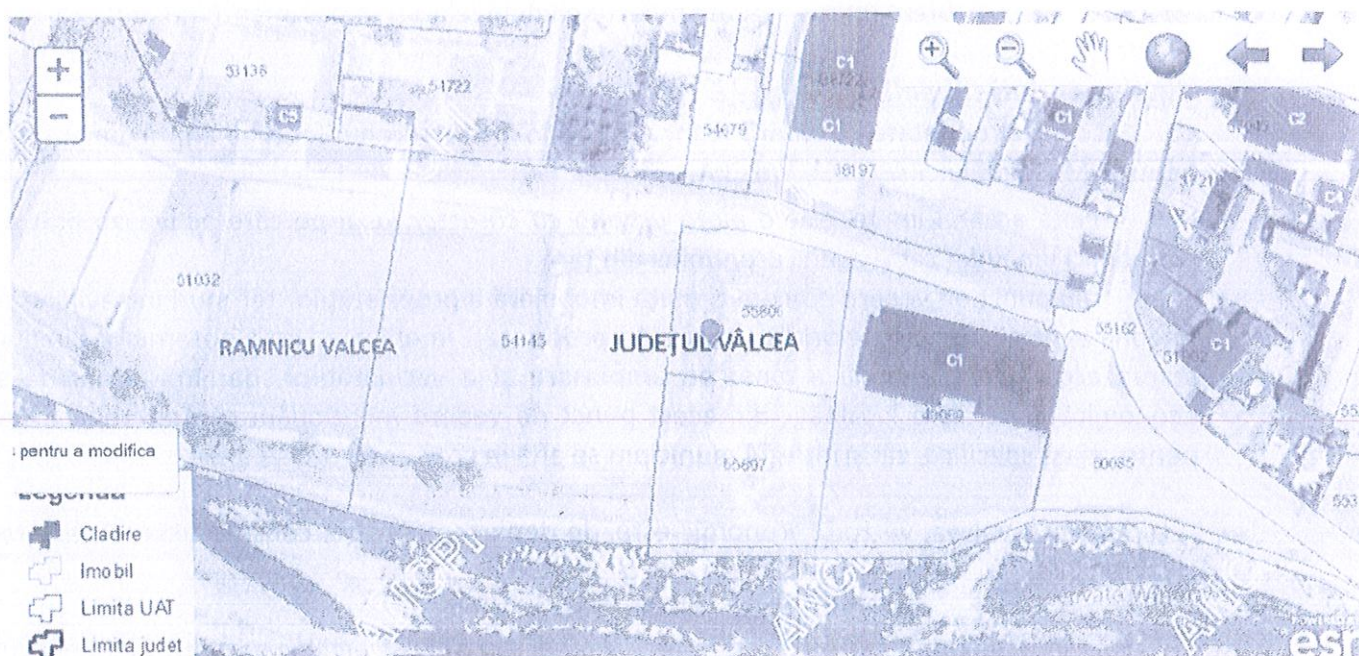


SMEDESCU VICTOR deține drept deplin de proprietate, conform urmatoarelor acte si documente puse la dispozitie de solicitant: Extras de Carte Funciara pentru informare 54145 cu nr cerere 28883/11.04.2022.

- Din Extrasul de Carte Funciara rezulta ca proprietarul terenului este SMEDESCU VICTOR
- si schita cu forma terenului.

Proprietatea este situata in Municipiul RAMNICU VALCEA, Str. Splaiul Independentei, nr . 19 A, jud. Valcea , intr-o zona din apropierea centrului orasului cu proprietati case unifamiliale, blocuri de locuinte , in apropierea Stadionului de Fotbal Oltchim Ramnicu Valcea.

Date despre zonă și localizare



Acest amplasament, în cadrul zonei, se remarcă prin:

- individualizare adecvată, acces din strada asfaltată Str. Splaiul Independentei.
- Aspect foarte favorabil al vecinătăților,
 - Conform Certificatului de urbanism nr 717/16423 din data de 02.05.2022 imobilul are acces la utilitățile zonei: apă, canalizare, curent electric, gaze naturale, telefon, cablu Tv, toate fiind la limita terenului.

Caracteristici teren

- Forma - Forma neregulată.
- Caracteristici – folosință actuală intravilan, destinație – curți construcții.
- Utilități existente la limita proprietății – apă, electricitate, canalizare, gaz la limita terenului
- Inclinare - Amplasamentul plan.
 - Stare teren - Terenul nu este cu denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea.

Tipul proprietății; definirea pieței

Această proprietate imobiliară se încadrează în piața terenurilor mediana și din apropiere de centrul Municipiului RAMNICU VALCEA.

Piața acestui imobil este o pieță urbană cu caracter local pe care activează atât agenți economici din judet cât și agenți economici din țară.

Din punct de vedere economic, piața imobiliară a proprietăților terenuri intravilane situate în zona centrală ca și a celorlalte tipuri de proprietăți imobiliare, este puternic influențată de starea economică generală a zonei de amplasare și a vecinătăților, dar în special de starea economică generală a localității; din acest punct de vedere menționăm că atât zona delimitată pentru piața specifică, cât și întregul municipiu se află în creștere.

La Râmnicu Vâlcea, vectorul economic este, de departe, industria construcțiilor. Firește, au apărut și noi consecințe.

Ceea ce se întâmplă pe piața forței de muncă din sectorul construcțiilor pare neverosimil. Lunar, dispar nu mai puțin de 1.000 de angajați din evidențele instituțiilor care monitorizează această activitate. Unii pleacă în străinătate, alții ies la pensie. În aceste condiții, s-a instalat o veritabilă luptă cu timpul a dezvoltatorilor imobiliari, care trebuie să acopere peste noapte lipsa de personal survenită.

Ritmul frenetic cu care se lucrează în sectorul imobiliar atrage după sine și dezvoltarea altor sectoare. Unul dintre acestea este cel bancar, în care se simte din nou o emulație apropiată de anii de dinaintea crizei. Vâlcenii recurg tot mai mult la credite imobiliare, încurajați fiind și de dobânzile mai rezonabile practicate de instituțiile bancare. În același timp, este de așteptat ca ultimele măsuri guvernamentale, cum ar fi programul „prima chirie” sau eliminarea TVA pentru locuințele noi achiziționate, să dea un impuls sporit industriei construcțiilor.

Ceea ce se vede pe Bulevardul Dem Rădulescu, în zona Kaufland, spune un singur lucru. Se construiește în ultimii 2 ani, nu mai puțin de 2.000 de apartamente noi au fost recepționate.

„Există efectiv oameni care vând apartamentele vechi din anii '70 – '80 și se mută în apartamente noi. De multe ori, prețurile la apartamentele noi sunt la fel ca ale celor vechi, dar confortul este cu totul altul, plecând de la suprafața locuibilă. Prețul, în medie, în Râmnic, este de 600 de euro pe metru pătrat, dar tendința este de creștere. Începând cu anul 2016, se înregistrează un dezgheț al capitalului pe piața vâlceană și o mare cerere de locuințe”



Piața specifică este deci piața terenurilor intravilane situate în zona centrala si in apropiere de zona centrala și ea este o piață segmentată, atât urbană cu caracter local, cu activitate modestă ca număr al tranzacțiilor.

Scurtă analiză a pieței imobiliare

Râmnicu Vâlcea este municipiul de reședință al județului Vâlcea, Oltenia, România, format din localitățile componente Aranghel, Căzănești, Copăcelu, Dealul Malului, Poenari, Priba, Râmnicu Vâlcea (reședința), Râureni, Stolniceni și Troian, și din satele Feteeni, Goranu, Lespezi și Săliștea.

Are o populație de 93.000 locuitori (2021). Se află așezat într-un punct geografic aproape central al României, nod de întâlnire a trei importante drumuri naționale (DN7, DN64 și DN67) și unul european (E81). Acestea fac ca municipiul să fie legat direct cu traseul București – Pitești – Sibiu – Cluj – Oradea – Budapesta (E81), cu municipiul Târgu-Jiu (DN67) și municipiile Drăgășani – Caracal (DN64). Tot odată această infrastructură națională prin ramificațiile ei, drumurile județene (DJ), leagă reședința județului restul localităților. De asemeni, calea ferată face legătura cu Sibiu (la nord) și Piatra Olt (sud) și apoi Craiova sau Caracal-Roșiori de Vede-București.

La RAMNICU VALCEA s-au construit putine blocuri in ultima perioada , in schimb , localnicii prefera sa isi construiasca case , iar in ultimii ani s-au dezvoltat adevarate cartiere de vile spre periferia orasului .An de an , Primaria RAMNICU VALCEA elibereaza tot mai multe autorizatii de construire pentru case .Piata terenurilor este o piata in stagnare , sunt preturi cuprinse intre 10 Eur/mp si 70 Eur/mp in functie de pozitie si utilitati.

La data prezentei evaluări piața imobiliară a terenurilor are câteva elemente definitorii:

- majoritatea terenurilor sunt deținute în majoritate de către operatori privați;
 - piața imobiliară a terenurilor este dominată de vanzari; tendința generală a proprietarilor este sa tranzactioneze terenurile:vanzare /inchiriere;;
 - tranzacțiile cu terenuri sunt in numar mediu ;
 - s-au folosit oferte din Municipiul RAMNICU VALCEA, pentru terenuri similare ca suprafata , conf. CMBU a proprietatii –teren intravilan CC.
 - Ofertele de teren, in RAMNICU VALCEA, pentru terenuri, sunt între 10 si 70 EUR/mp, în funcție de suprafata, amplasament, caracteristicile constructive și dotări.
 - Principiile de baza ale evaluarii sunt urmatoarele :
 - a) Cererea si oferta – valoarea unei proprietati imobiliare este determinata de interactiunea dintre cerere si oferta la data evaluarii b) Schimbarea - fortele cererii si ofertei sunt intr-o dinamica permanenta si creeaza in mod constant un nou mediu economic, ducand astfel la fluctuatii ale pretului si ale valorii c) Concurenta – preturile sunt sustinute si valorile sunt stabilie printr-o contu\inua competitie si interactiune intre cumparatori, vanzatori, antreprenori si alti participanti pe piata imobiliara d) Substitutia – un cumparator rational nu va plati mai mult pentru o proprietate decat costul de achizitie a unei alte proprietati cu aceleasi caracteristici e) Proportii variabile – proprietatea imobiliara atinge maximul de productivitate sau factorii de productie ca terenul, capitalul, munca sunt in echilibru relativ f) Contributia – valoarea oricarui factor de productie sau componenta a proprietatii depind de cat de mult prezenta acestuia adauga ceva la valoarea globala a proprietatii g) Cea mai buna utilizare – in scopul evaluarii pe piata proprietatea ar trebui evaluata in ipoteza celei mai bune utilitati h) Conformitatea – o proprietate imobiliara atinge valoarea maxima cand este amplasata intr-un mediu coerent fizic, economic si social sau de utilizare a terenului compatibila si armonioasa i) Anticiparea – valoarea de piata este egala cu valoarea actualizata a veniturilor sau satisfactiilor viitoare generate de proprietate, asa cum sunt percepute de vanzatorii sau cumparatorii tipici.

– Prezentăm mai jos o analiză a pieței terenurilor intravilane pozitionate central.

Oferta competitivă

Pentru achizitionarea terenului este necesara o suma de bani medie, cererea pentru proprietăți similare este medie.

În ceea ce privește înredevențarea acestui tip de proprietate, cererea este relativ moderata și vine din partea firmelor cu venituri medii-ridicate care doresc sa faca o afacere pe acest teren.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate –teren ,care este disponibilă pentru vânzare sau înredevențare la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect-teren intravilan, aceasta este moderata.

Începând dupa revolutie, chiar cu condiții tot mai restrictive PUZ, numărul și valoarea tranzacțiilor cu terenuri au cunoscut o crestere semnificativă. Deși zona centrului municipiului continuă să fie perceputa ca o piață atractivă, finanțatorii sunt mai precauți în privința proiectelor imobiliare dezvoltate.

În cazul analizat preturile practicate pe piata imobiliara specifica pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemanatoare, sunt la un nivel mediu de 25 - 109 EUR/mp. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschidere, utilitati etc.

În ceea ce privește înredevențarea proprietăților similare, numărul de oferte de înredevențare este moderat . Variația principală a chiriilor solicitate este dată de localizare, acces, vad comercial, vitrina, finisaje si modernizari, etc.

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate extrase din analiza de piață.



☐ **Cererea solvabilă**

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau înredevănță, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza sanitară (pandemie), diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

☐ **Echilibru**

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară scădere.

Capitolul 3 - Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar

○ maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în zona centrala a orasului RAMNICU VALCEA.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă Fizic	Fezabilă financiar	Maximum Productivă
Industrial	nu	Nu	nu	Nu
Comercial	da	Da	Da	Nu
Rezidential	da	Da	Da	Da

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de proprietate rezidențială.



Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum Productivă
Industrial	nu	Nu	nu	Nu
Comercial	da	Da	da	Nu
Rezidențial	da	Da	Nu	Da

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea rezidențială.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de **teren pentru dezvoltări rezidențiale**, iar *cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită* este cea actuală, de **proprietate imobiliară rezidențială**. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
 - este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)

Evaluarea s-a făcut pentru utilizarea CMBU- teren pentru spațiu rezidențial.

Modul de abordare a valorii

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile:

1. Abordarea prin piață – în cadrul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de



preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită pe piață.

2.Abordarea prin venit – în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatării, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvate abordarea prin piata .

Abordarea prin venit nu este adecvată, deoarece nu sunt suficiente oferte de chirii .

Avand in vedere lipsa informatiilor cu privire la oferte/tranzactii cu proprietati similare din zona analizata - in cadrul acestui raport nu a fost aplicată abordarea prin venit.

Abordarea prin piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii de piata prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi se cunosc. Prima etapa a aplicarii acestei abordari este obtinerea preturilor de vanzare ale activelor identice sau similare, tranzactionate recent pe piata sau a preturilor de oferta. Daca exista un numar redus de tranzactii recente, pot fi luate in considerare preturile activelor identice sau similare, care sunt oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic (cantitativ si calitativ). Pentru a reflecta orice diferente fata de conditiile tranzactiilor efective si de caracteristicile activelor tranzactionate, fata de cele ale activului subiect, de obicei este necesara efectuarea unor corectii ale preturilor efective sau preturilor de oferta ale activelor comparabile.

Pentru aplicarea abordarii prin comparatie in cazul proprietatilor imobiliare, in mod uzual se stabileste o unitate de comparatie adecvata. O unitate de comparatie este utila numai atunci cand este selectata in mod judicios si este aplicata proprietatii subiect si proprietatilor comparabile in fiecare analiza. In procesul de evaluare, preturile proprietatilor imobiliare comparabile se corecteaza in functie de deosebirile existente intre caracteristicile acestora si cele ale proprietatii imobiliare subiect.

In cazul utilizarii metodei comparatiilor de piata sunt necesare cel putin 3 comparabile (avand in vedere ofertele disponibile, se recomanda utilizarea a cel putin 3 comparabile) care reprezinta tranzactii realizate sau oferte deschise in termen pentru proprietati similare. Este necesar sa fie descrise: adresa, pretul sau oferta de vanzare, valoarea specifica, principalele aspecte si informatii referitoare la comparabile (caracteristicile acestora care conduc la formarea preturilor de vanzare pe piata specifica).



CALCUL VALOARE TEREN

Proprietate subiect		Comp_1	Comp_2	Comp_3
Panou publicitar situat in mun. Rm Valcea, str. Splaiul Independentei, nr 19 A, JUD Valcea		Ramnicu Valcea - str Barajului, nr 27	Ramnicu Valcea - str Arinilor	Ramnicu Valcea, Troianu
15,645.00	supraf.	1304	4000	3677
		18	15	22.5
24.02.2025	data	2025	2025	2025
Prețul de Vânzare (EUR/mp/luna)		60 €	70 €	109 €
Ajustare TVA (daca e cazul)		0%	0%	0%
Prețul de Vânzare fara TVA (EUR/mp)		60 €	70 €	109 €
ajustare Oferta- Tranzactie (%)		-10.0%	-10.0%	-10.0%
ajustare Oferta- Tranzactie		-€ 6	-€ 7	-€ 11
Prețul de Vânzare (tranzactie potentiala EUR/mp)		54 €	63 €	98 €
ELEMENTE DE COMPARATIE				
DREPT DE PROPRIETATE	DPI	DPI	DPI	DPI
Ajustare EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț ajustat (EUR/mp)		54.0 €	63.0 €	98.1 €
UTILITATI	Toate	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț ajustat (EUR/mp)		54.0 €	63.0 €	98.1 €
ACCES LA PROPRIETATE	str. Splaiul Independentei	strada asfalt	strada asfalt	strada asfalt
Ajustare EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț ajustat (EUR/mp)		54.0 €	63.0 €	98.1 €
Preț ajustat (EUR/mp)		54 €	63 €	98 €
LOCALIZARE	Rm Valcea, str Independentei	Ramnicu Valcea - str Barajului, nr 27	Ramnicu Valcea - str Arinilor	Ramnicu Valcea, Troianu
Ajustare localizare, acces (%)		5.0%	1.0%	-5.0%
Ajustare EUR/mp		3.0 €	1.00 €	-4.9 €



Zona cu trafic	Zona Stadion	Zona B	Zona A	Zona trafic mic
Ajustare (%)		20%	0.0%	0.0%
Ajustare EUR/mp		1.0 €	0.0 €	0.0 €
Ajustare suprafață (%)		-20%	-15%	-15%
Ajustare EUR/mp		-11.0 €	-9.45 €	-15.0 €
Raportul laturilor		4.02	0.00	7.26
Ajustare raportul laturilor (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare EUR/mp		0.0 €	0.00 €	0.00 €
Ajustare topografie (%)	plan	similar 0.0%	similar 0.0%	similar 0.0%
Ajustare EUR/mp		0.00 €	0.0 €	0.0 €
UTILITĂȚI	Toate	Toate	Toate	Toate
Ajustare EUR/mp		0.0 €	0.0 €	0.0 €
AMENAJĂRI		nu	nu	nu
Ajustare EUR/mp		0.0 €	0.0 €	0.0 €
Data ofertei-condiții de piață	24.02.2025	24.02.2025	24.02.2025	24.02.2025
Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare EUR/mp	UNITAR	0.0 €	0.0 €	0.0 €
Valoare ajustată teren (EUR/mp)	55 €	47 €	55 €	78 €
Ajustare totală brută	(absolut)	15.0 €	10.5 €	19.9 €
	(%)	28%	17%	20%
Valoare estimată teren (Eur/mp)	55			

2. Valoare estimată teren Eur/m² = 55 Eur/mp

Determinarea valorii de piață.

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii de piață prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi se cunosc. Prima etapă a aplicării acestei abordări este obținerea preturilor de vânzare ale activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață sau a preturilor de ofertă. Dacă există un număr redus de tranzacții recente, pot fi luate în considerare preturile activelor identice sau similare, care sunt oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic (cantitativ și calitativ). Pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și de caracteristicile activelor tranzacționate, față de cele ale activului subiect, de obicei este necesară efectuarea unor corecții ale preturilor efective sau preturilor de ofertă ale activelor comparabile.

Pentru aplicarea abordării prin comparație în cazul proprietăților imobiliare, în mod uzual se stabilește o unitate de comparație adecvată. O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În procesul de evaluare, preturile proprietăților imobiliare comparabile se corectează în funcție de deosebirile existente între caracteristicile acestora și cele ale proprietății imobiliare subiect.

În cazul utilizării metodei comparațiilor de piață sunt necesare cel puțin 3 comparabile (având în vedere ofertele disponibile, se recomandă utilizarea a cel puțin 3 comparabile) care reprezintă tranzacții realizate sau oferte deschise în termen pentru proprietăți similare. Este necesar să fie descrise: adresa, prețul sau oferta de vânzare, valoarea specifică, principalele aspecte și informații referitoare la comparabile (caracteristicile acestora care conduc la formarea prețurilor de vânzare pe piața specifică).

CALCUL VALOARE TEREN

Calcul teren este conform Anexei .

3. Valoare teren Eur/mp = 55 Eur/mp .

Determinarea valorii de piață

Estimăm că valoarea de piață pentru teren intravilan „ din mun. Râmnicu Vâlcea, la data de 24.02.2025 este:

PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚA

Valoarea teren Eur/mp = 55 Eur/mp .

Valoare teren 860.475 Eur .

Ing. Sandu Danut



ANEXE:

- ANEXA 1 : Fotografii ale proprietății
- ANEXA 2 : Grila calcul valoare teren
- ANEXA 3 : Oferte vânzare terenuri

ANEXA . 1. EXTRAS FOTOGRAFII RELEVANTE

Vedere acces din strada Splaiul Independentei
Vedere cale de acces



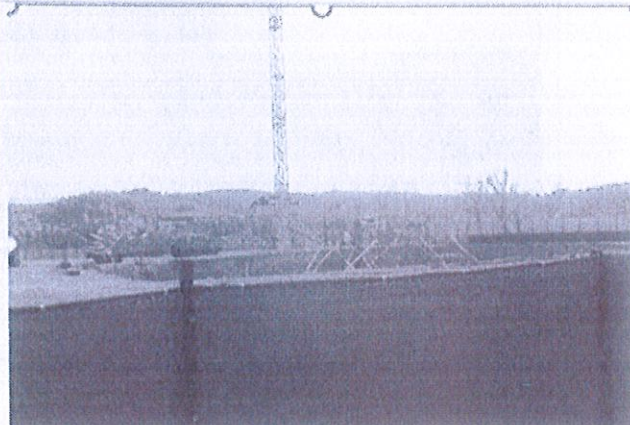
Vedere teren in stanga cad 54145



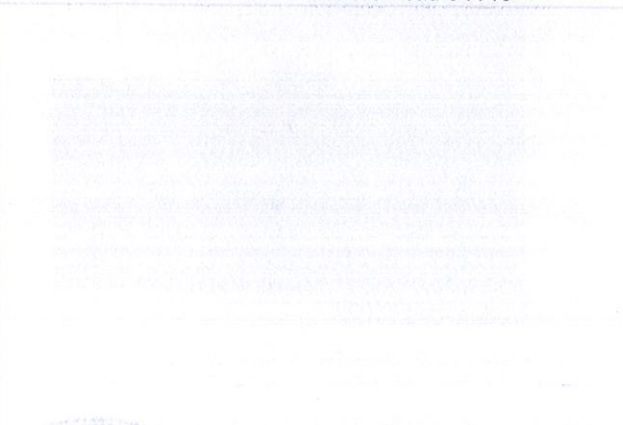
Vedere cale de acces



Vedere teren cad 54145



Vedere cad 54145



Vedere teren cad 51032

Vedere cad 51032





Vedere teren cad 51032



Vedere cad 51032



Vedere cad 51032



Vedere cad 51032



Vedere cad 51032



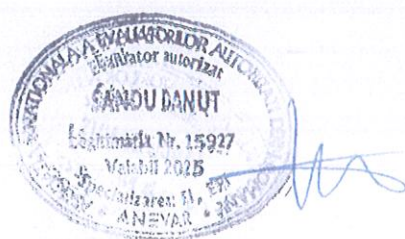


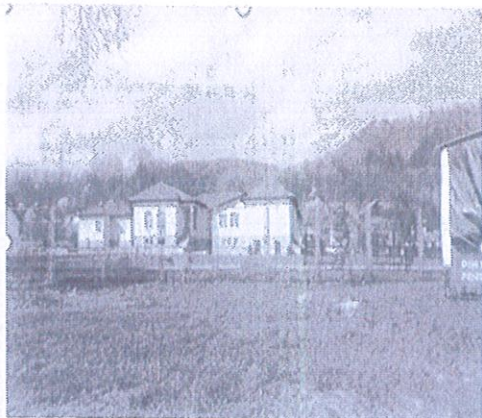
Vedere vecinătăți

Vedere vecinătăți

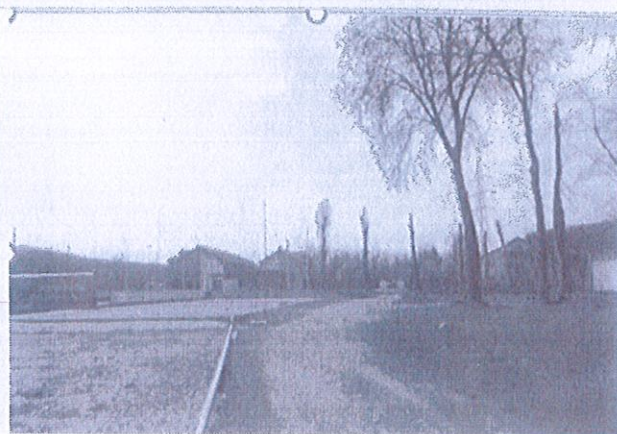


Vedere vecinătăți





Vedere teren cad 51032



Vedere teren cad 54145



Proprietate subiect		Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Panou publicitar situat in mun.Rm Valcea , str Splaiul Independentei, nr 19 A, JUD Valcea		Ramnicu Valcea - str Barajului , nr 27	Ramnicu Valcea- str Arinilor	Ramnicu Valcea Troianu
15.645.00	supraf.	1304	4000	3677
		18	15	225
24.02.2025	data	2025	2025	2025
Prețul de Vânzare (EUR/mp/luna)		60 €	70 €	109 €
Ajustare TVA (daca e cazul)		0%	0%	0%
Prețul de Vânzare fara TVA (EUR/mp)		60 €	70 €	109 €
ajustare Oferta- Tranzactie (%)		-10.0%	-10.0%	-10.0%
ajustare Oferta- Tranzactie		-€ 6	-€ 7	-€ 11
Prețul de Vânzare (tranzactie potentiala EUR/mp)		54 €	63 €	98 €
ELEMENTE DE COMPARATIE				
DREPT DE PROPRIETATE	DPI	DPI	DPI	DPI
Ajustare EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț ajustat(EUR/mp)		54.0 €	63.0 €	98.1 €
UTILITATI	Toate	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț ajustat (EUR/mp)		54.0 €	63.0 €	98.1 €
ACCES LA PROPRIETATE	str Splaiul Independentei	strada asfalt	strada asfalt	strada asfalt
Ajustare EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț ajustat (EUR/mp)		54.0 €	63.0 €	98.1 €
Preț ajustat (EUR/mp)		54 €	63 €	98 €
LOCALIZARE	Rm Valcea , str Independentei	Ramnicu Valcea - str Barajului , nr 27	Ramnicu Valcea- str Arinilor	Ramnicu Valcea Troianu
Ajustare localizare, acces(%)		5.0%	1.0%	-5.0%
Ajustare EUR/mp		3.0 €	1.00 €	-4.9 €
Zona cu trafic	Zona Stadion	Zona B	Zona A	Zona trafic mic
Ajustare (%)		2.0%	0.0%	0.0%
Ajustare EUR/mp		1.0 €	0.0 €	0.0 €
Ajustare supraf (%)		-20%	-15%	-15%
Ajustare EUR/mp		-11.0 €	-9.45 €	-15.0 €
Raportul laturilor		4.02	0.00	7.26
Ajustare raportul laturilor (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare EUR/mp		0.0 €	0.00 €	0.00 €
Ajustare topografie(%)	plan	similar 0.0%	similar 0.0%	similar 0.0%
Ajustare EUR/mp		0.00 €	0.0 €	0.0 €
UTILITĂȚI	Toate	Toate	Toate	Toate
Ajustare EUR/mp		0.0 €	0.0 €	0.0 €
AMENAJĂRI		nu	nu	nu
Ajustare EUR/mp		0.0 €	0.0 €	0.0 €
Data ofertei-condiții de plată	24.02.2025	24.02.2025	24.02.2025	24.02.2025
Ajustare(%)		0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare EUR/mp	UNITAR	0.0 €	0.0 €	0.0 €
Valoare ajustată teren (EUR/mp)	55 €	47 €	55 €	78 €
Ajustare totală brută (absolut)		15.0 €	10.5 €	19.9 €
(%)		28%	17%	20%
Valoare estimata teren (Eur/mp)	55			



Proprietatea analizata

Teren, supraf. de 16796 mp, F.S. de 140 mp, Corneliu Tamas , nr. 1, Ramnicu Valcea

Tip teren:	--
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	16796 mp
Front stradal:	140
Utilitati:	Curent, apa, gaz, canalizare
Amenajare strazi:	Asfaltate sau Betonate
POT	--
Utilizare	rezidential



Comp 1 Descriere comparabile Terenuri

Teren, Constructii, supraf. de 1304 mp, F.S. de 18 mp

ID: 1281145

Status: la vanzare din 11 aprilie 2014, data curenta: 24 februarie 2025

Adresa: strada Barajului nr. 27, Nord,
Râmnicu Valcea, Valcea

Zile in piata: 3.973 zile

Primul pret
solicitat: 60 EUR

Ultimul pret
solicitat: 50 EUR
65 EUR/mp

Telefoane: 0765215878

E-mail:

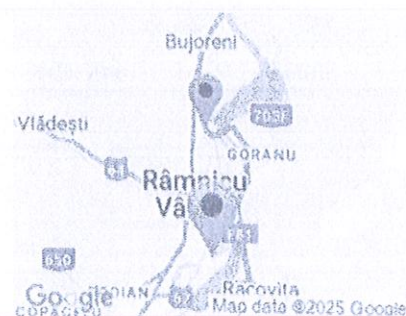
<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-rm-valcea-nord-zona-cu-kaufland-1304-mp-50-euro-IDbTFan.html>

Actualizat: 21.02.2025 olx.ro -

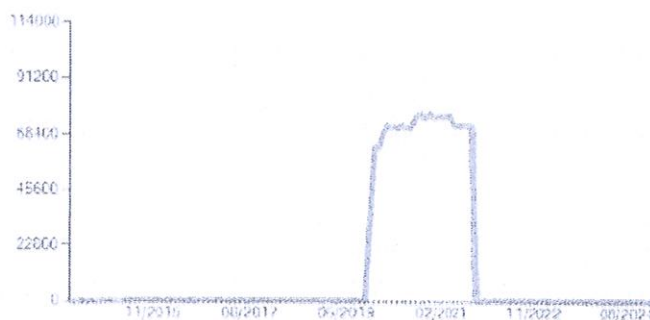
olx.ro - 11.04.2014 (prima aparitie) - expirat

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	1.304 mp
Front stradal:	18 m
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Teren Rm. Valcea , zona Nord , Strada Barajului nr. 27 (fosta Calea Bucuresti). Suprafata 1304 mp , 50 euro/mp (65.000 euro). Sorin 07*****78..Toate utilitatile la limita proprietatii :gaze, apa, canalizare , curent, internet



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Status: la vanzare din 15 aprilie 2022, data curenta: 24 februarie 2025

Adresa: Exterior Sud, Ramnicu Valcea, Valcea

Zile in piata: 1.047 zile

Primul pret solicitat: 280.000 EUR

Ultimul pret solicitat: 50 EUR
0 EUR/mp

Telefoane: 0751051861

E-mail:

[https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-str-arinilor-ramnicu-valcea-](https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-str-arinilor-ramnicu-valcea-IDg1Mm1.html)

[IDg1Mm1.html](https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-str-arinilor-ramnicu-valcea-IDg1Mm1.html) Actualizat: olx.ro -
07.02.2025

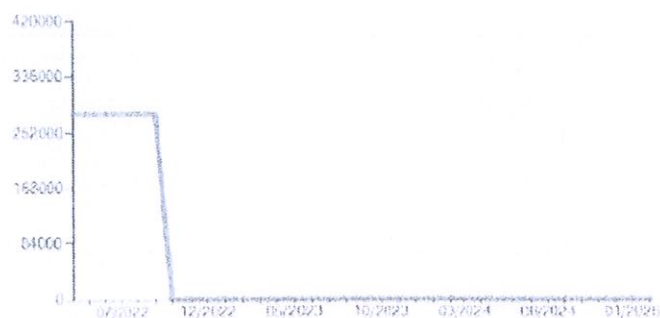
olx.ro - 15.04.2022 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	4.000 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta /Nu se aplica



Vand teren pe Str Arinilor cu deschidere la raul Olanesti. Drum alaturat parcelei. Se poate vinde si parcelat. Utilitatile la strada principiala : apa , gaz , curent , canalizate. Zona deosebita.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Status: la vanzare din 5 august 2024, data curenta: 24 februarie 2025

Adresa:	Morilor, Ramnicu Valcea, Valcea	Telefoane:	0744509141
Zile in piata:	204 zile	E-mail:	
Primul pret solicitat:	63.000 EUR		publi24.ro - 22.02.2025
Ultimul pret solicitat:	63.000 EUR 176 EUR/mp	Actualizat:	romimo.ro - 22.02.2025 romimo.ro - 05.08.2024 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	358 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/nu se aplica

Se vinde un teren intravilan de 2524mp + jumatate dintr-un drum de acces in suprafata de 358mp pe str. Alunului, avand o deschidere la strada de 30m. Pentru mai multe detalii si informatii va rugam sa ne contactati telefonic.

02 02 02



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

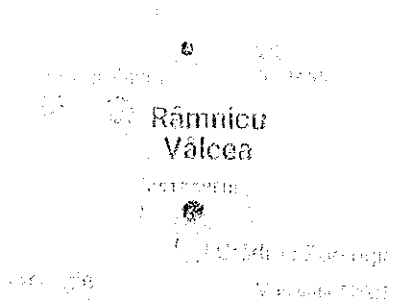
Status: la vanzare din 18 noiembrie 2024, data curenta: 24 februarie 2025

Adresa: Budesti, Ramnicu Valcea, Valcea
Zile in piata: 99 zile
Primul pret solicitat: 24.000 EUR
Ultimul pret solicitat: 23.000 EUR
31 EUR/mp

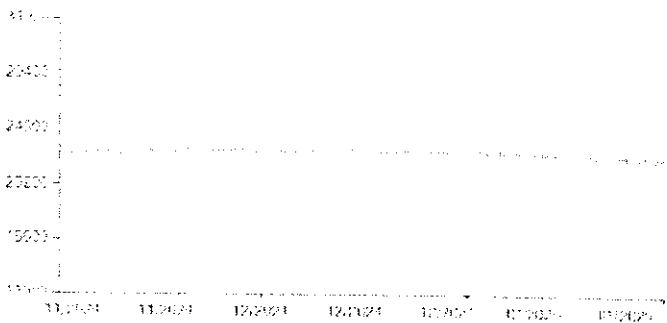
Telefoane: 0761851530
E-mail:
LaJumate.ro - 04.02.2025
Actualizat: LaJumate.ro - 04.02.2025
LaJumate.ro - 18.11.2024 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
Clasificare teren: Intravilan
Suprafata teren: 750 mp
Front stradal: --
Utilitati: --
Acces / amenajare strazi: --
Utilizare: --
P.O.T.: --
C.U.T.: --
Regim inaltime: --
Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



vand teren intravilan 750 mp deschidere 27m in Barsesti langa podul Aninoasa. pret 23.000 euro



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

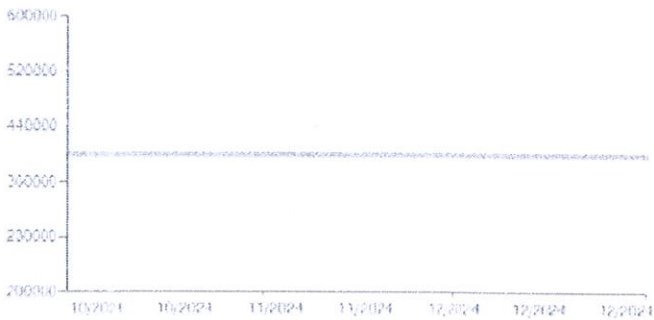
Status: la vanzare din 1 octombrie 2024, vandut in ianuarie 2025, data curenta: 24 februarie 2025

Adresa: Troianu, Ramnicu Valcea, Valcea
Zile in piata: 119 zile
Primul pret solicitat: 404.000 EUR
Ultimul pret solicitat: 400.000 EUR
109 EUR/mp

Sursa: Agentie Imobiliara
Telefoane: ;0744765964
E-mail:
Actualizat: Imobiliare.ro - 27.01.2025

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
Clasificare teren: Intravilan
Suprafata teren: 3.677 mp
Front stradal: 43 m
Utilitati: --
Acces / amenajare strazi: Asfaltate sau Betonate
Utilizare: --
P.O.T.: --
C.U.T.: --
Regim inaltime: --
Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Status: la vanzare din 12 noiembrie 2012, data curenta: 24 februarie 2025

Adresa: Copacelu, Ramnicu Valcea, Valcea

Telefoane: 0721623636, 0721876294, 0743225513

Zile in piata: 4.488 zile

E-mail:

Primul pret solicitat: 17 EUR

olx.ro - 01.02.2025

Ultimul pret solicitat: 38 EUR
25 EUR/mp

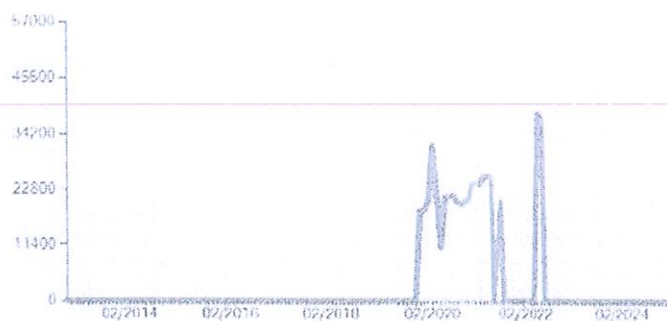
Actualizat: tocmai.ro - 12.11.2012 (prima aparitie) - expirat

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	1.860 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Vand teren intravilan pe strada Apusului in suprafata de 1308 mp, terenul avand o deschidere si la strada Eftimestilor, iar ca si facilitati se poate racorda la retea de apa, curent electric si gaze naturale care sunt pe strada, iar canalizarea este in imediata apropiere. Terenul are certificat de urbanism scos in 2024 si de asemenea are si studiu geotehnic.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Status: la vanzare din 12 august 2014, data curenta: 24 februarie 2025

Adresa: strada Balciului, Copacelu, Ramnicu Valcea, Valcea

Telefoane: 0742254225

Zile in piata: 3.850 zile

E-mail:

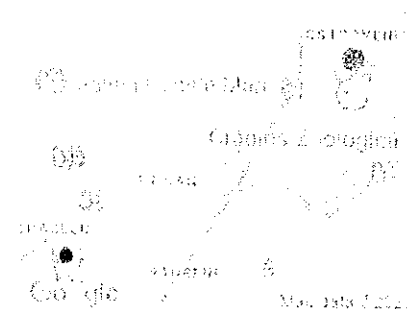
Primul pret solicitat: 10 EUR

publi24.ro - ieri
romimo.ro - ieri
Actualizat: romimo.ro - 22.08.2018
tocmai.ro - 12.08.2014 (prima aparitie) - expirat

Ultimul pret solicitat: 44.000 EUR
10 EUR/mp

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	4.400 mp
Front stradal:	9 m
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



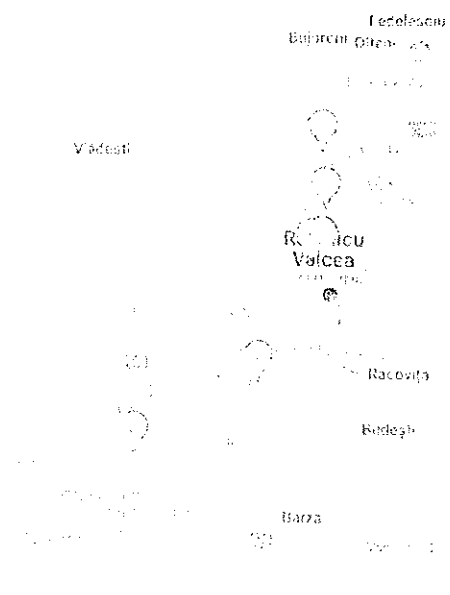
Vand (inchiriez) teren intravilan - 4400 mp, situat in cartier Copacelu, strada Balciului, ideal depozit materiale constructii, garaj auto, etc.

, suprafata totala: 4400, Front stradal: 9

Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Localizarea comparabilelor fata de proprietatea evaluata



Statistici comparabile

Statistici comparabile pentru proprietate evaluata: 16.796 mp, 18 m front stradal, 626 zile piata, pret ofertat: 22.420 €, pret/mp: 0,01 €/mp, suprafata teren: 16.796 mp, front stradal: 18 m, utilitati: curent, apa, gaz, canalizare.

Informatii	Proprietatea evaluata	Aria de piata analizata (8 proprietati)		
		media	minim	maxim
Pret oferta/vanzare (€)	--	22.420	38	400.000
Pret (€/mp)	--	28	0,01	176
Zile piata	--	626	99	4.488
Suprafata teren (mp)	16.796	2.080	358	4.400
Front stradal	18	18	9	43
Utilitati generale	Curent, apa, gaz, canalizare	--	--	--