

SC EMY EVAL SRL
 Evaluari Imobiliare
 Sediul Floresti, str. Razoare, Nr. 204, Ap. 1, jud. Cluj
 CUI: RO 23137750 J12/4740 Firma corporativa ANEVAR 0148
 Tel. 0740197407 / 0743639552
www.EmyEval.com

Nr. 14 / 24.02.2025



Raport de evaluare

Stabilirea pretului Proprietate imobiliară:

Teren intravilan situat în

Mun Rm Valcea, str. Prof Doctor Corneliu Tamas, nr 1, evaluare pentru teren proprietate privata situat in prelungirea str prof. Dr. Corneliu Tamas, pentru realizarea unei artere care il va uni pe acesta din urma cu strada Splaiul Independentei, din mun Rm Valcea, județ Valcea

Proprietar: KAPP ZORGNOTTI ANNEMARIE

Utilizator: MUNICIPIUL RAMNICU VALCEA

Solicitant: MUNICIPIUL RAMNICU VALCEA

[Signature] Președinte de ședință,
 Secretar general,



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și 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 piata proprietate : *Teren intravilan* situat în Mun Ramnicu Valcea, *str. Prof Dr. Corneliu Tamas , nr. 1*, județ Valcea , aflat in proprietatea lui KAPP ZORGNOTTI ANNEMARIE si Act Notarial nr 608, din 18.06.2020 emis de Negru Radu; Intabulare drept de superficie , in scopul construirii unei baze sportive , a construirii unui restaurant , terasa, amenajari , pe o perioada de 10 ani.

BROTHERS PUB SRL , CIF : 32511585 .

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 piata estimata pe/m2 , fără TVA, este de: 55 Eur/m2.

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

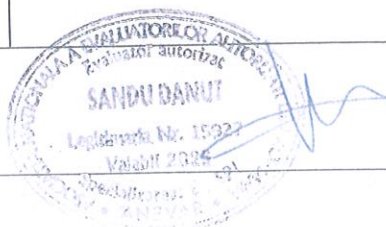
Contents

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.....	9
Natura și sursa informațiilor utilizate	9
Ipoteze și ipoteze speciale.....	9
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
Capitolul 2 - Prezentarea datelor	12
Scurtă analiză a pieței imobiliare.....	20
Capitolul 3 - Analiza datelor și concluziilor	22
Determinarea valorii de redevență	27



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	51032 Ramnicu Valcea / Cad 51032			
Adresa proprietății	Localitatea Ramnicu Valcea, str. Prof Dr. Corneliu Tamas, nr.1, județ Valcea			
Cartier / amplasare	Zona in apropiere de centrul mun Rm Valcea			
Tip teren	Intravilan			
Categorie	Curti – Constructii			
Utilități	Amplasament cu acces la energie electrică, apă, canalizare, gaze			
Cale de acces	Imobil cu acces la drum public, str Dr. Corneliu Tamas			
Suprafata Cad 51032	Teren intravilan CC cu suprafata din acte 16.888 mp si suprafata masurata 16.796 mp.			
Proprietar	KAPP ZORGNOTTI ANNEMARIE			
Utilizare existentă	Proprietate cu destinație teren intravilan curti constructii, situat in mun Rm Valcea			
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	55	EUR/mp	273,73	LEI/mp
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.)	Nu este cazul.			



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;

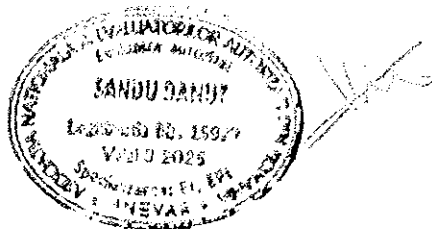
Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;

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,

Ing . Sandu Danut



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 51032 Ramnicu Valcea, cad 51032, proprietate privată, situat în str. Prof Corneliu Tamas, nr 1, pentru realizarea unei artere care îl va uni pe acesta din urmă cu strada Splaiul Independentei .

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 curți construcții în suprafața de 16888 mp din acte , 16796 mp măsurată proprietate KARPP ZORGNOTTI ANNEMARIE conform Extras de Carte Funciara nr. 51032 anexa la cererea nr. 28 829 din 11.04.2022 și Hotărâre Judecătorească DECIZIA CIVILA nr 635/R/2014 emis de Tribunalul Valcea din 19.06.2014 emis de Tribunalul Valcea (pronunțată în dosar nr. 2835/288/2009,

Act Notarial de suprafață nr. 608 , din 18.06.2020 pentru BROTHERS PUB SRL pe o perioadă de 10 ani , emis de BIN Negru Radu . Pe teren se afla amplasat un bloc de locuințe în curs de finalizare , situat în Localitatea RAMNICU VALCEA, str. Prof Corneliu Tamas, nr. 1, județ Valcea .

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

SC EMY EVAL SRL
Evaluari Imobiliare
Sediu Floresti , str.Razoare ,Nr.204,Ap.1, jud.Cluj
CUI :RO 23137750 J12/4740 Firma corporativa ANEVAR 0148
Tel.0740197407 / 0743639552
www.EmyEval.com

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:

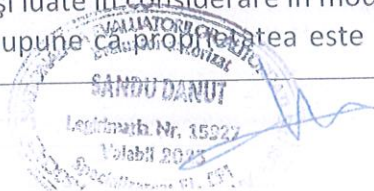
- Documentele (care atestă dreptul de proprietate) : Din Cartea Funciara nr 51032 Ramnicu Valcea, cad 51032 rezulta ca terenul este proprietatea lui KAPP ZORGNOTTI ANNEMARIE, si conform inscrierii in CF Partea III, Sarcini, 34964/ 18/06/2020, Act Notarial nr 608, din 18.06.2020 emis de Negru Radu; Intabulare drept de superficie , in scopul construirii unei baze sportive , a construirii unui restaurant , terasa, amenajari, pe o perioada de 10 ani,
- Brothers PUB SRL , CIF : 32511585 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 practice 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 in 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 făcut în ipoteza ca terenul este liber de sarcini si de constructii.

Demersul realizat în vederea evaluării este definit de următoarele aspecte ce țin seama de drepturile 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

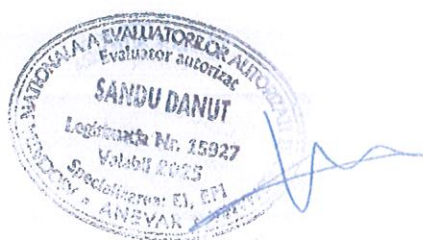
„Abordări ale evaluării”):

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 piață (comparatia vanzarilor), deoarece sunt comparabile de piața relevante pentru acest tip de imobil, au fost identificate tranzacții pentru astfel de proprietati care sa poata constitui o piața relevantă a acestui tip de proprietate.

Nu s-a considerat adecvata cealaltă metodă deoarece nu sunt suficiente comparabile de piața pentru închiriere terenuri similare , care sa poata constitui o piața relevantă 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 Vâlcea

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51032 Râmnicu Vâlcea

Nr. cerere 28829
Ziua 11
Luna 04
Anul 2022

Cod verificare
100114824084



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Vâlcea, Str. Prof. Dr. Corneliu Tamas, Nr. 1, Jud. Valcea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51032	Din acte: 16.888 Masurată: 16.796	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
15871 / 08/04/2015			
Hotărare Judecatorească nr. DECIZIA CIVILA NR. 635 / R / 2014, din 19/06/2014 emis de TRIBUNALUL VALCEA (PRONUNTATA IN DOSAR NR. 2835/288/2009);			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/1 1) KAPP ZORGNOTTI ANNEMARIE		A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
34964 / 18/06/2020			
Act Notarial nr. 608, din 18/06/2020 emis de Negru Radu;			
C5	Intabulare, drept de SUPERFICIE, in scopul construirii unei baze sportive, a construirii unui restaurant, terasa, amenajari, pe o perioada de 10 ani, 1) BROTHERS PUB SRL, CIF:32511585		A1

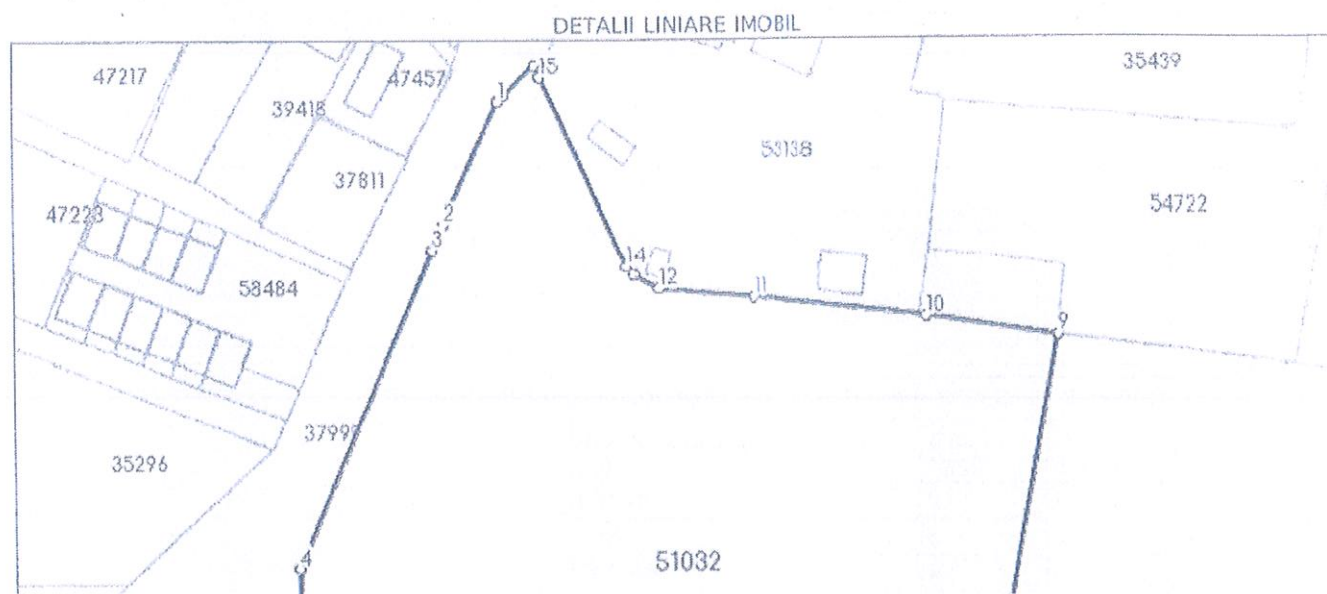


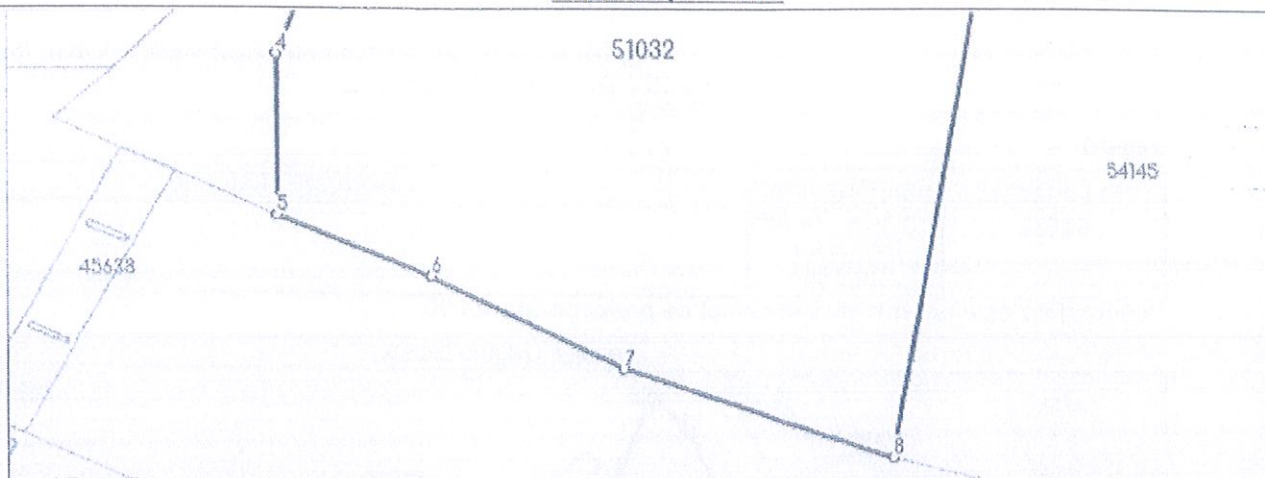
Carte Funciară Nr. 51032 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Vâlcea
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51032	Din acte: 16.888 Masurata: 16.796	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.





Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	16.796	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	26.474
2	3	5.344
3	4	68.897



3	4	68.897
4	5	33.604
5	6	35.115

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

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 51032 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Vâlcea

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
6	7	44.13
7	8	59.837
8	9	131.568
9	10	27.332
10	11	36.135
11	12	19.29
12	13	5.595
13	14	2.058
14	15	41.157
15	16	2.581
16	17	8.397
17	1	2.022

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/04/2022 09:36



Evaluarea se refera la proprietatea imobiliara constituita din „Teren intravilan” amplasat în Municipiul RAMNICU VALCEA, str Prof Dr. Corneliu Tamas, Nr.1, județ Valcea.

Conform actelor puse la dispozitie, proprietate se compune din:

- Teren intravilan CAD 51032 - Teren intravilan in suprafata din acte de 16.888 mp si suprafata masurata in suprafata de 16.796 mp.
- evaluarea s-a facut in ipoteza speciala ca terenul este liber de constructii.

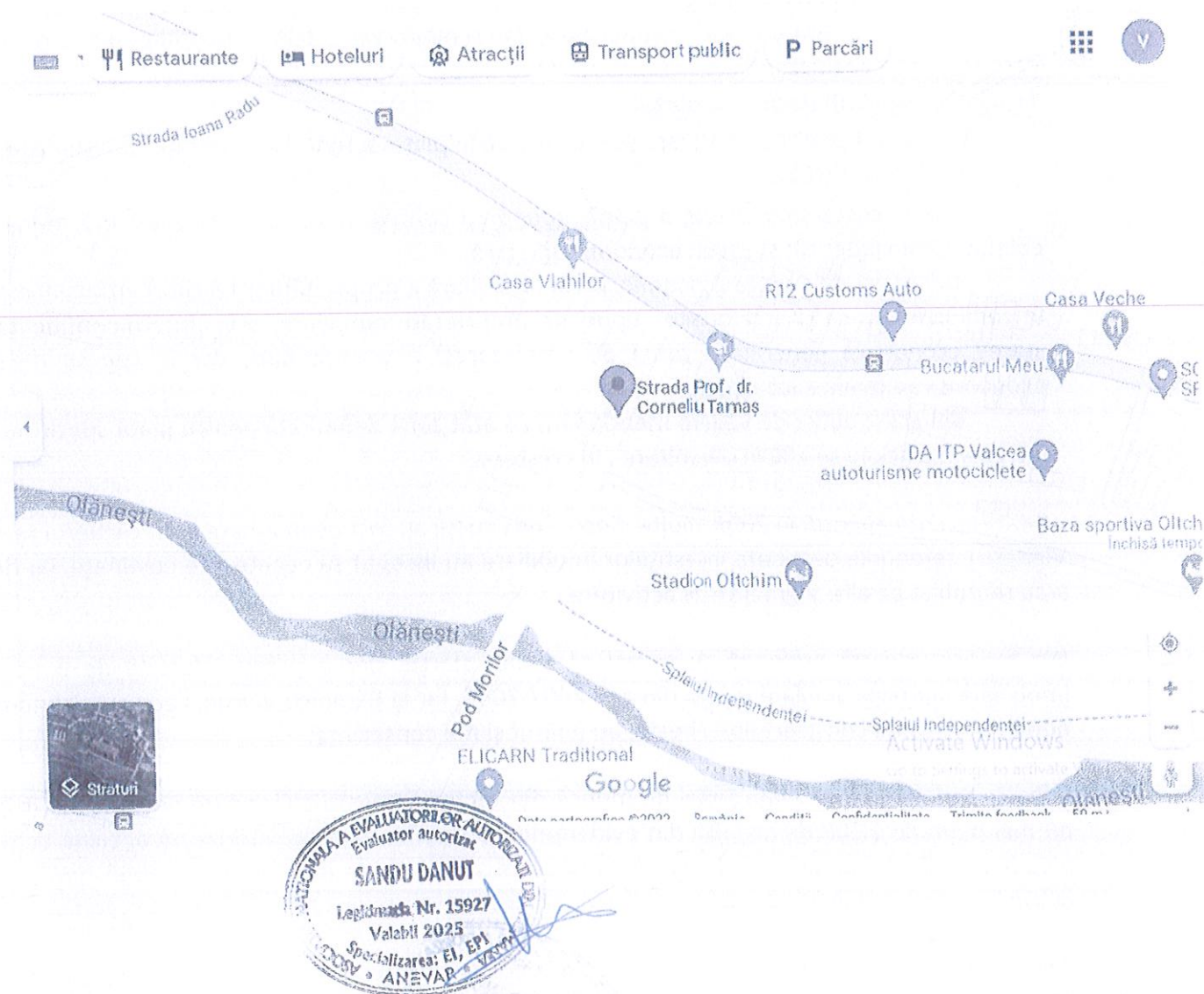


KARPP ZORGNOTTI ANNEMARIE deține drept deplin de proprietate, conform următoarelor acte si documente puse la dispozitie de solicitant conform CARTE FUNCIARA NR.51032 RM VALCEA, . Intabulare drept de proprietate , dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA , cota actuala 1/1, cota initatuala 1/1 :

- Din caietul de sarcini rezulta ca proprietarul terenului este **KARPP ZORGNOTTI ANNEMARIE** si schita cu forma terenului.

Proprietatea este situata in Municipiul RAMNICU VALCEA, Str. Prof Dr. Corneliu Tamas , nr.1, jud. Valcea , intr-o zona periferica/nerezidențială cu proprietati case unifamiliale, blocuri de locuinte , in apropierea Stadionului de Fotbal Olchim Ramnicu Valcea.

Date despre zonă și localizare



Acest amplasament, în cadrul zonei, se remarcă prin:

- individualizare adecvată cu deschidere la 139 m, acces din strada asfaltată Str. Prof. Dr. Corneliu Tamas, Nr. 1, situată în Ramnicu Valcea .
- Aspect foarte favorabil al vecinătăților,
 - acces la toate utilitățile zonei: apă, canalizare, curent electric, gaze naturale, telefon, cablu Tv, toate fiind la limita terenului. Conform Certificatului de urbanism 662/16424 din 26.04.2022, în partea de SV imobilul este traversat de o linie electrică de înaltă tensiune.

Caracteristici teren

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

Tipul proprietății; definirea pieței

Această proprietate imobiliară se încadrează în piața terenurilor centrale din Municipiul RAMNICU VALCEA.

Piața acestui imobil este o pieță urbană cu caracter local pe care activează atât agenți economici din județ 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 dezvoltare, în creștere.

Odată cu criza apărută în 2009, multe dintre construcții au fost abandonate (vezi cartierul rezidențial din Vlădești), terenurile destinate investițiilor imobiliare au început să capete alte destinații, iar dezvoltatorii s-au reprofilat pe alte segmente de activitate.

Din fericire, această perioadă nu numai că a luat sfârșit, dar a și fost înlocuită de o nouă explozie imobiliară, aproape similară cu cea din anii 2007-2008. Iar 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 arage după sine și dezvoltarea altor sectoare. Unul dintre acestea este cel bancar, în care se poate vedea 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

Ceea ce se vede pe Bulevardul Dem Rădulescu, în zona Kaufland, spune un singur lucru. Se construiește mult , 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.

Dezvoltatorii se confruntă cu lipsa de personal pentru a acoperi cererea.



Piața specifică este deci piața terenurilor intravilane situate în zona centrală 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, Dealu Malului, Poenari, Priba, Râmnicu Vâlcea (reședința), Râureni, Stolniceni și Troian, și din satele Fețeni, Goranu, Lespezi și Săliștea.

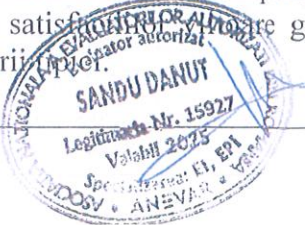
Are o populație de 93.000 locuitori (2021).

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 de restul localităților. De asemenea, 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 în ultima perioadă, în schimb, localnicii preferă să își construiască case, iar în ultimii ani s-au dezvoltat adevărate cartiere de vile spre periferia orașului. An de an, Primăria RAMNICU VALCEA eliberează tot mai multe autorizații de construire pentru case. Piața terenurilor este o piață în stagnare, sunt preturi cuprinse între 10 Eur/mp și 70 Eur/mp în funcție de poziție și utilitate.

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 vânzări; tendința generală a proprietarilor este să tranzacționeze terenurile: vânzare / închiriere;;
- tranzacțiile cu terenuri sunt în număr mediu;
- s-au folosit oferte din oraș RAMNICU VALCEA, pentru terenuri similare ca suprafață, conf. CMBU a proprietății – teren intravilan CC.
- Ofertele de teren, în RAMNICU VALCEA, pentru terenuri, sunt între 25 și 109 EUR/mp, în funcție de suprafață, amplasament, caracteristicile constructive și dotări.
- Principiile de bază ale evaluării sunt următoarele:
 - a) Cererea și oferta – valoarea unei proprietăți imobiliare este determinată de interacțiunea dintre cerere și oferta la data evaluării b) Schimbarea - forțele cererii și ofertei sunt într-o dinamică permanentă și creează în mod constant un nou mediu economic, ducând astfel la fluctuații ale pretului și ale valorii c) Concurența – prețurile sunt susținute și valorile sunt stabile printr-o continuă competiție și interacțiune între cumpărători, vânzatori, antreprenori și alți participanți pe piața imobiliară d) Substituirea – un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât costul de achiziție a unei alte proprietăți cu aceleași caracteristici e) Proportii variabile – proprietatea imobiliară atinge maximum de productivitate sau factorii de producție ca terenul, capitalul, munca sunt în echilibru relativ f) Contribuția – valoarea oricărui factor de producție sau componenta a proprietății depinde de cât de mult prezintă acestuia adăuga ceva la valoarea globală a proprietății g) Cea mai bună utilizare – în scopul evaluării pe piața proprietatea ar trebui evaluată în ipoteza celei mai bune utilități h) Conformitatea – o proprietate imobiliară atinge valoarea maximă când este amplasată într-un mediu coerent fizic, economic și social sau de utilizare a terenului compatibilă și armonioasă i) Anticiparea – valoarea de piață este egală cu valoarea actualizată a veniturilor sau satisfacțiilor generate de proprietate, așa cum sunt percepute de vânzătorii sau cumpărătorii



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

Oferta competitivă

Pentru achiziționarea terenului este necesară o sumă de bani medie, cererea pentru proprietăți similare este medie.

În ceea ce privește înredvențarea acestui tip de proprietate, cererea este relativ moderată și vine din partea firmelor cu venituri medii-ridicate care doresc să facă o afacere pe acest teren.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate –teren, care este disponibilă pentru vânzare sau înredvențare 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 moderată.

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

În cazul analizat prețurile practicate pe piața imobiliară specifică pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemănătoare, sunt la un nivel mediu de **25 - 109 EUR/mp**. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschidere, utilități etc.

În ceea ce privește înredvențarea proprietăților similare, numărul de oferte de înredvențare este moderat. Variația principală a chiriilor solicitate este dată de localizare, acces, vâd comercial, vitrina, finisaje și modernizări, 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 înredvențare, 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.*

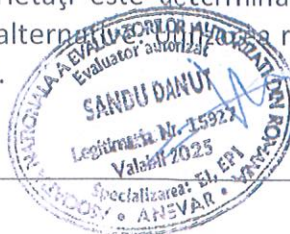
Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- 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 atît a terenului ca fiind liber, cît 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 rămase, 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	Da	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 de **teren pentru dezvoltări rezidențiale**, iar *cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită* este cea 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 exploataării, 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 piața .

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 piața

Abordarea prin piața ofera o indicatie asupra valorii de piața 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 piața 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 piața sunt necesare cel puțin 3 comparabile (avand in vedere ofertele disponibile, se recomanda utilizarea a cel puțin 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 piața specifica).



CALCUL VALOARE TEREN

Proprietate subiect		Comp_1	Comp_2	Comp_3
Teren intravilan situat in mun Rm Valcea, str Corneliu Tamas, nr, JUD Valcea		Ramnicu Valcea - str Barajului ,nr 27.	Ramnicu Valcea- Exterior Sud , str Arinilor	Ramnicu Valcea, Troianu
16,796.00	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 Corneliu Tamas	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 Dr Corneliu Tamas	Ramnicu Valcea - str Barajului ,nr 27.	Rm Valcea, str Arinilor	Ramnicu Valcea, Troianu
Ajustare localizare, acces(%)		3.0%	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 B
Ajustare (%)		2.0%	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	18.04.2022
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			

3. 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 căror 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 corectii 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 a proprietăților imobiliare comparabile se corectează în funcție de deosebirile existente între caracteristicile acestora și cele ale proprietății imobiliare subiect.

In cazul utilizarii metodei comparatiilor de piata sunt necesare cel putin 4 comparabile (avand in vedere ofertele disponibile, se recomanda utilizarea a cel putin 5 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

Calcul teren este conform Anexei .

4. Valoare totala teren E/mp = 55 Eur/mp

Determinarea valorii de piata

Estimăm că valoarea de piata pentru teren intravilan „ din mun Ramnicu Valcea, la data de 24.02.2025 este:

PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

Ing. Sandu Danut

Valoarea de piata teren 55 E/mp*16796 mp = 923780 Eur .



ANEXE:

ANEXA 1 : Fotografii ale proprietatii

ANEXA 2 : \ *TOATE CALCUL TEREN*

ANEXA 3 : Oferte vanzare terenuri

ANEXA 4: DOCUMENTE



ANEXA : 1. EXTRAS FOTOGRAFII RELEVANTE

Vedere acces din strada Splaiul Independentei



Vedere cale de acces

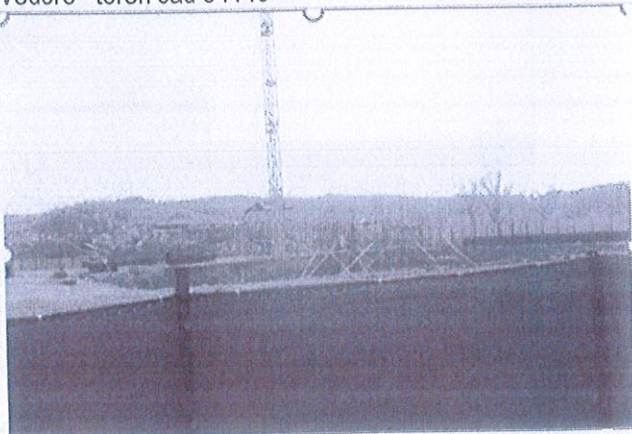
Vedere teren in stanga cad 54145



Vedere cale de acces



Vedere teren cad 54145







Vedere vecinătăți

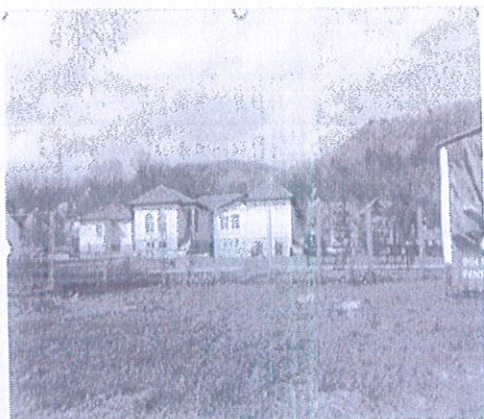


Vedere vecinătăți

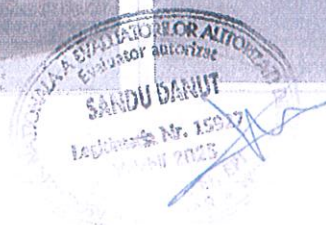
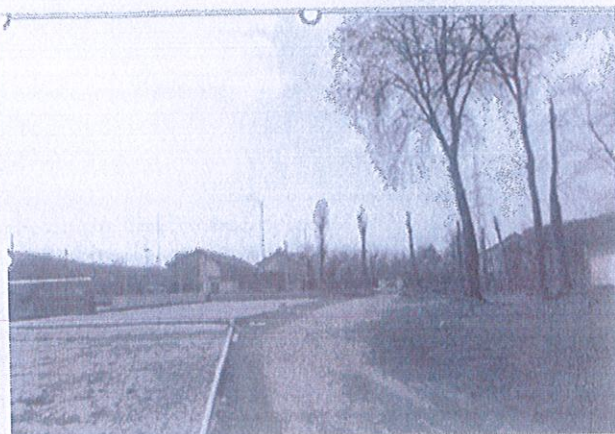


Vedere vecinătăți

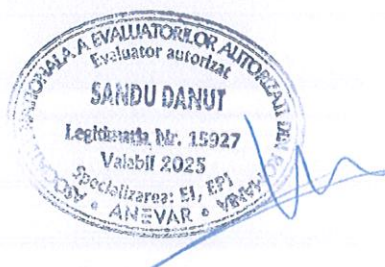




Vedere teren cad 51032



Vedere teren cad 54145



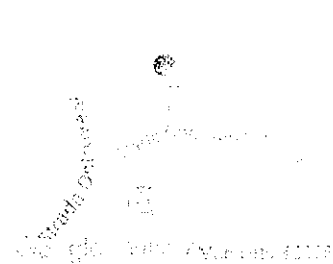
Proprietate subiect		Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Teren intravilan situat in mun.Rm Valcea, str Corneliu Tamas, nr. JUD Valcea		Ramnicu Valcea - str Barajului ,nr 27.	Ramnicu Valcea- Exterior Sud , str Arinilor	Ramnicu Valcea, Troianu
16.796.00	supraf.	1304	4000	3677
		18	15	22.5
24.02.2025	data	2025	2025	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 Corneliu Tamas	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 Dr Corneliu Tamas	Ramnicu Valcea - str Barajului ,nr 27.	Rm 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 B
Ajustare (%)		2.0%	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 poartă	24.02.2025	24.02.2025	24.02.2025	18.04.2022
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

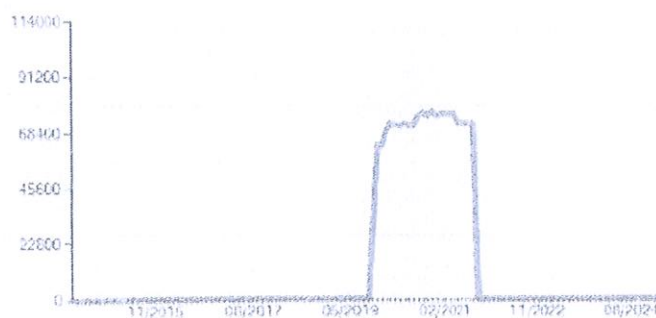
olx.ro - 11.04.2014 (prima aparitie) - expirat

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

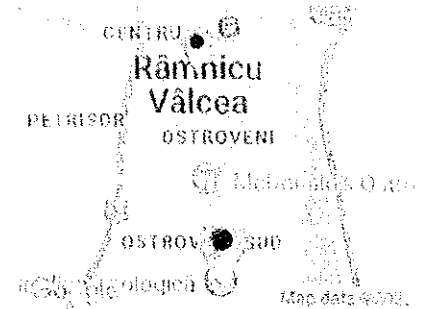
E-mail:

[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 Actualizat: 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 principala : apa , gaz , curent , canalizate. Zona deosebita.

10 15 20



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
Zile in piata: 204 zile
Primul pret solicitat: 63.000 EUR
Ultimul pret solicitat: 63.000 EUR
176 EUR/mp

Telefoane: 0744509141
E-mail:
publi24.ro - 22.02.2025
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.

123456789



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.

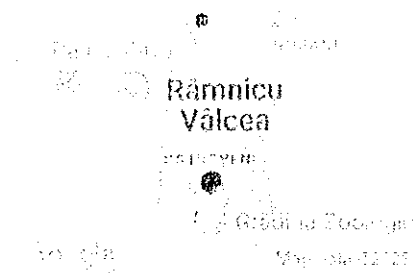
Status: la vanzare din 18 noiembrie 2024, data curenta: 24 februarie 2025

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

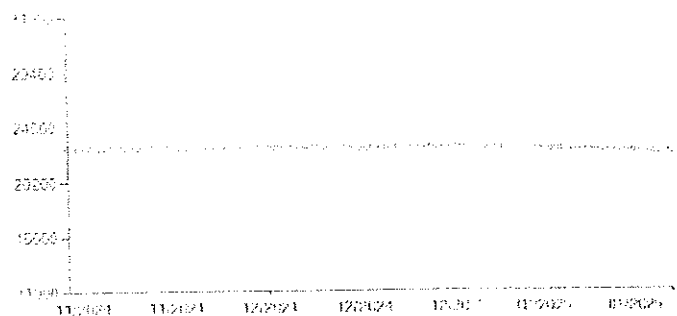
Telefoane: 0761851530
E-mail:
LaJumate.ro - 04.02.2025
Actualizat: LaJumate.ro - 04.02.2025
LaJumate.ro - 18.11.2024 (prima aparitie)

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

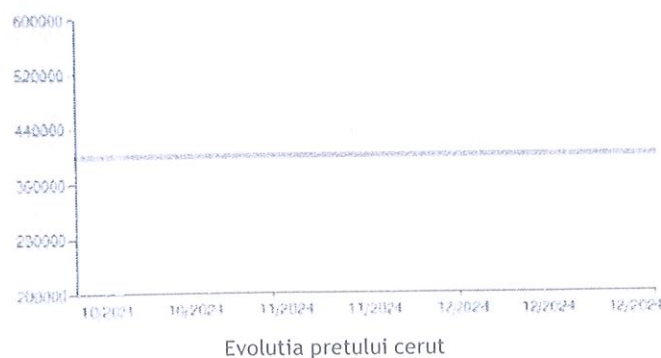
Telefoane: ;0744765964

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



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

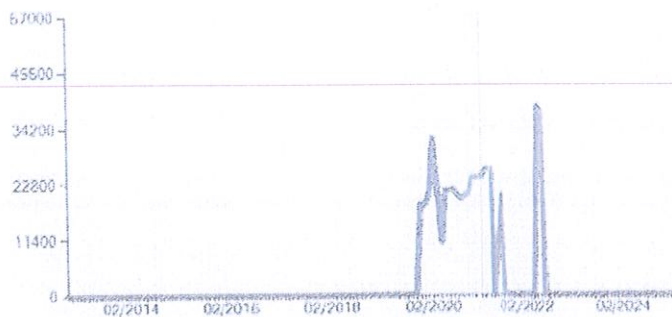
Adresa:	Copacelu, Ramnicu Valcea, Valcea	Telefoane:	0721623636, 0721876294, 0743225513
Zile in piata:	4.488 zile	E-mail:	
Primul pret solicitat:	17 EUR		olx.ro - 01.02.2025
Ultimul pret solicitat:	38 EUR 25 EUR/mp	Actualizat:	tocmai.ro - 12.11.2012 (prima aparitie) - expirat

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

Zile in piata: 3.850 zile

Primul pret solicitat: 10 EUR

Ultimul pret solicitat: 44.000 EUR
10 EUR/mp

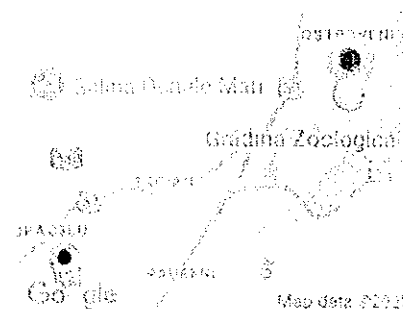
Telefoane: 0742254225

E-mail:

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

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



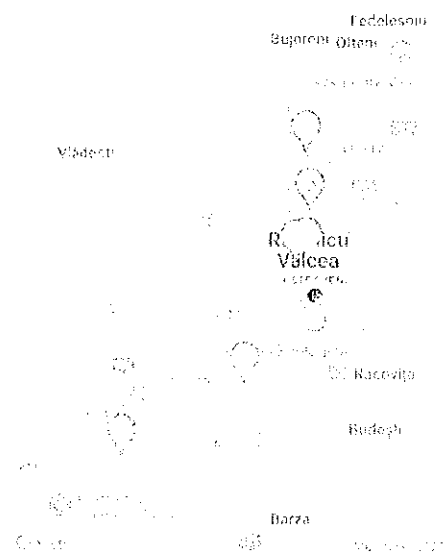
Vand (inchiriez) teren intravilan - 4400 mp, situat in cartier Copacelu, strada Balciului, ideal depozit materiale constructii, garaj auto, etc.

, 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





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 51032 Râmnicu Vâlcea

Nr. cerere 28829
Ziua 11
Luna 04
Anul 2022

Cod verificare
100114824084



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Vâlcea, Str Prof. Dr. Corneliu Tamas, Nr. 1, Jud. Valcea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51032	Din acte: 16.888 Masurata: 16.796	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15871 / 08/04/2015		
Hotarare Judecatoreasca nr. DECIZIA CIVILA NR. 635 / R / 2014, din 19/06/2014 emis de TRIBUNALUL VALCEA (PRONUNTATA IN DOSAR NR. 2835/288/2009);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/1 1) KAPP ZORGNOTTI ANNEMARIE	A1

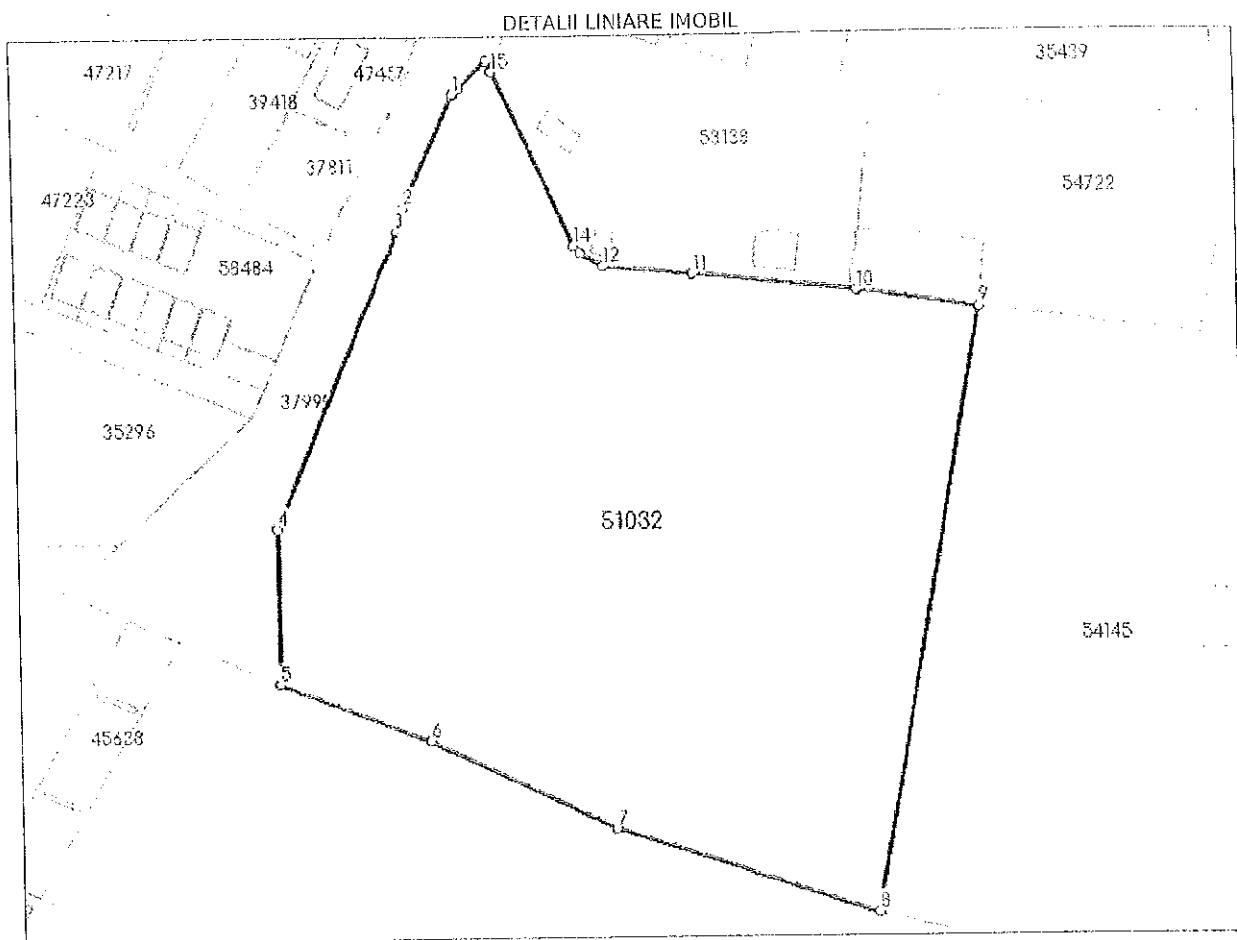
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
34964 / 18/06/2020		
Act Notarial nr. 608, din 18/06/2020 emis de Negru Radu;		
C5	Intabulare, drept de SUPERFICIE, în scopul construirii unei baze sportive, a construirii unui restaurant, terasa, amenajari, pe o perioada de 10 ani, 1) BROTHERS PUB SRL, CIF:32511585	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51032	Din acte: 16.888 Masurata: 16.796	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	16.796	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	26.474
2	3	5.344
3	4	68.897
4	5	33.604
5	6	35.115

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	44.13
7	8	59.837
8	9	131.568
9	10	27.332
10	11	36.135
11	12	19.29
12	13	5.595
13	14	2.058
14	15	41.157
15	16	2.581
16	17	8.397
17	1	2.022

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/04/2022, 09:36