

**PROIECT**

**HOTĂRÂRE**

**privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al Județului Vâlcea, a unui imobil-teren și modificarea art.13 alin.(1) din Anexa la Hotărârea Consiliului Județean Vâlcea nr.58 din 25 martie 2020, privind aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare a Regiei Autonome Județene de Drumuri și Poduri Vâlcea**

Consiliul Județean Vâlcea, întrunit în ședința ordinară din \_\_\_\_\_ 2021, la care participă un număr de \_\_\_ consilieri județeni din totalul de 32 în funcție și Președintele Consiliului Județean Vâlcea;

Având în vedere Propunerea Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr. 1011 din 21 ianuarie 2021;

Luând în considerare Referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Vâlcea, înregistrat la nr. 1012 din 21 ianuarie 2021;

Văzând adresa Regiei Autonome Județene de Drumuri și Poduri Vâlcea, nr.2910 din 10 decembrie 2020, înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.18825 din 10 decembrie 2021.

În conformitate cu prevederile art.92, alin.(1) și alin.(2) lit."b", ale art.173 alin.(1) lit."d" și alin.(5) lit."l", ale art.92, alin.(1) și alin.(2) lit."b" și art.361, alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului privind Codul administrativ, nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare, ale art.35 alin.(2), din Legea privind finanțele publice locale, nr.273/2006, cu modificările și completările ulterioare și cele ale art.859 alin.(1) și art.864 din Codul civil;

În temeiul prevederilor art.196 alin. (1) lit. "a", din Ordonanța de Urgență a Guvernului privind Codul administrativ, nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE**

**Art.1** Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al Județului Vâlcea, a unui imobil-teren, ale cărui date de identificare se regăsesc în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Se aprobă majorarea patrimoniului Regiei Autonome Județene de Drumuri și Poduri Vâlcea, cu terenul în suprafață de 33.357 mp, având numărul cadastral 36991, cu valoarea de 78.100 euro, respectiv 380.620 lei, conform raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR – Pavel Ciprian Dumitru, situat în comuna Galicea, județul Vâlcea.

**Art.3** La data adoptării prezentei hotărâri, art.13 alin.(1) din Anexa la Hotărârea Consiliului Județean Vâlcea nr.58 din 25 martie 2020, privind aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare a Regiei Autonome Județene de Drumuri și Poduri Vâlcea, se modifică în mod corespunzător conform art.2 și va avea următorul conținut:

*"Art. 13 alin.(1) Patrimoniul R.A.J.D.P. Vâlcea, în valoare totală de 10.364.363.33 lei, reprezintă active nete stabilite pe bază de bilanț și este supus inventarierii anuale. Dacă se constată modificări semnificative ale acestuia, Regia va propune Consiliului Județean Vâlcea actualizarea patrimoniului".*

**Art.4** Secretarul General al Județului Vâlcea va comunica, prin Biroul Cancelarie, prezenta hotărâre Direcției Generale Tehnice, Direcției Generale Economice, precum și Regiei Autonome Județene de Drumuri și Poduri Vâlcea, în vederea aducerii la îndeplinire a prevederilor ei și va asigura publicarea acesteia pe site-ul Consiliului Județean Vâlcea și în Monitorul Oficial al Județului Vâlcea.

*Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art. 139 alin.(2) coroborate cu cele ale art.182 alin.(4) din Ordonanța de Urgență a Guvernului privind Codul administrativ, nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de ... voturi pentru, ... voturi împotriva și ... abțineri.*



**PREȘEDINTE**

**Constantin RĂDULESCU**

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE  
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,**

**Daniela CALIANU**

**AVIZAT  
DIRECTOR GENERAL**

**Bogdan-Paul LĂSTUN**

**Râmnicu Vâlcea  
Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2021**

Prenume, Nume	Funcția	Semnătura	Verificat Șef Serviciu	Data
Întocmit:Emilian Neagu/1 ex.	Consilier juridic			20 ianuarie 2021

## ANEXA

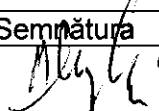

la Hotărârea Consiliului Județean Vâlcea  
nr. \_\_\_\_ din \_\_\_\_ 01.2021

**DATELE DE IDENTIFICARE**  
ale imobilului-teren situat în comuna Galicea, județul Vâlcea

Nr. crt.	Cod clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul PIF	Valoare Inventar (lei)	Situație juridică actuală
1	2	3	4	5	6	7
1.		Teren	<p><b>Tehnice:</b> S = 33.357 mp; nr. cadastral 36991</p> <p><b>Adresa:</b> comuna Galicea, sat Cremenari punctul "Balastieră", județul Vâlcea</p> <p><b>Vecini:</b> E - DJ 678A; V - Râul Olt; S, N – comuna Galicea.</p>	2019	380.620,00	Hotărârea Consiliul Județean Vâlcea nr. 217/25.11.2020

**PREȘEDINTE,**

**Constantin RĂDULESCU**

Prenume, Nume	Funcția	Semnătura	Verificat: Șef Serviciu	Data
Întocmit: Alexandru Ghiță Nr.ex.1	Consilier		Liviu Constantinescu 	19.01.2021

**PROPUNERE**


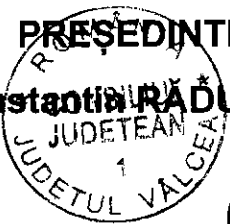
**privind inițierea proiectului de hotărâre referitor la trecerea din domeniul public în domeniul privat al județului Vâlcea, a unui imobil-teren și modificarea art.13 alin.(1) din Anexa la Hotărârea Consiliului Județean Vâlcea nr.58 din 25 martie 2020, privind aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare al R.A.J.D.P. Vâlcea**


Prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.18825 din 10.12.2020, Regia Autonomă Județeană Drumuri și Poduri Vâlcea, unitate aflată în subordinea Consiliului Județean Vâlcea, solicită modificarea Regulamentului de Organizare și Funcționare, în sensul majorării patrimoniului cu valoarea terenului aferent bazei de producție, situată pe raza comunei Galicea, în vederea modernizării și extinderii acesteia.

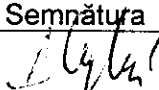
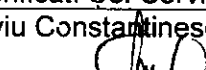
Potrivit prevederilor art.361 alin.(2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul privat al acesteia se face prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, dacă prin lege nu se dispune altfel.

De asemenea, potrivit art.92 alin.(1) și alin.(2) lit.b) al aceluiași act normativ, consiliile locale și consiliile județene pot hotărî asupra participării cu împrumuturi, capital sau cu bunuri, în numele și în interesul colectivităților locale la nivelul cărora sunt alese, la înființarea, funcționarea și dezvoltarea unor organisme prestatoare de servicii publice și de utilitate publică de interes local sau județean.

**Având în vedere prevederile legale invocate propunem inițierea proiectului de hotărâre referitor la trecerea din domeniul public în domeniul privat al județului Vâlcea, a unui imobil-teren și modificarea art.13 alin.(1) din Anexa la Hotărârea Consiliului Județean Vâlcea nr.58 din 25 martie 2020, privind aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare al R.A.J.D.P. Vâlcea.**

**PREȘEDINTE,**  
**Constanța RADULESCU**  
  


**DIRECTOR GENERAL,**  
**Ioan TAMAȘ**  


Prenume, Nume	Funcția	Semnătura	Verificat: Șef Serviciu	Data
Întocmit: Alexandru Ghiță Nr.ex.1	Consilier		Liviu Constantinescu 	19.01.2021

**REFERAT DE APROBARE**

**în vederea elaborării și adoptării proiectului de hotărâre privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al județului Vâlcea, a unui imobil-teren și modificarea art.13 alin.(1) din Anexa la Hotărârea Consiliului Județean Vâlcea nr.58 din 25 martie 2020, privind aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare al R.A.J.D.P. Vâlcea**

Prezentul referat de aprobare este elaborat în conformitate cu prevederile art. 182 alin. (4) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, ale art. 6 alin.(3) și art. 30 alin. (1) lit. c) și alin. (2) din Legea nr. 24/2000, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, reprezentând instrumentul de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al județului Vâlcea, a unui imobil-teren și modificarea art.13 alin.(1) din Anexa la Hotărârea Consiliului Județean Vâlcea nr.58 din 25 martie 2020, privind aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare al R.A.J.D.P. Vâlcea.

Prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.18825 din 10.12.2020, Regia Autonomă Județeană Drumuri și Poduri Vâlcea, unitate aflată în subordinea Consiliului Județean Vâlcea, solicită modificarea Regulamentului de Organizare și Funcționare, în sensul majorării patrimoniului cu valoarea terenului aferent bazei de producție, situată pe raza comunei Galicea, în vederea modernizării și extinderii acesteia.

Menționăm că pe terenul aferent bazei de producție, situat în comuna Galicea, județul Vâlcea, în suprafață de 33357 mp, având nr. cadastral 36991, declarat de interes public județean potrivit Hotărârii Consiliului Județean Vâlcea nr.217 din 25.11.2020, este amplasată o stație de preparare mixturi asfaltice pusă în funcțiune la sfârșitul anului 2020 de către R.A.J.D.P. Vâlcea, în scopul de a deservi lucrările aflate în execuția acesteia, dar și pe cele ale societăților comerciale de profil.

Valoarea terenului, conform raportului de evaluare întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR – Pavel Ciprian Dumitru, este de **78.100 euro**, respectiv **380.620 lei**, calculat la cursul euro din data de 09.12.2020, respectiv 4,8735 lei pentru 1 euro.

Sunt bunuri de uz public bunurile de folosință generală, adică acele bunuri care pot fi folosite în același timp de toți membrii societății (drumurile și parcurile publice ș.a.).

Bunurile de interes public sunt bunurile destinate funcționării serviciilor publice (instalații, echipamente ș.a.) sau cele care, prin importanța social - economică,

valoarea culturală sau istorică (colecțiile de artă, muzeele ș.a.) fac parte din averea națională și servesc intereselor generale ale societății sau ale colectivităților locale.

Luând în considerare faptul că, pe acest imobil-teren este amplasată stația de preparare mixturi asfaltice, este evident faptul că acesta este afectat desfășurării activităților specifice desfășurate de R.A.J.D.P. Vâlcea, neputând fi folosit în alte activități compatibile cu uzul sau interesul public.

Aspectele descrise mai sus confirmă pierderea uzului sau interesului public al imobilului-teren aflat în administrarea R.A.J.D.P. Vâlcea. De altfel, acesta nu se află printre bunurile care constituie obiectul exclusiv al proprietății publice, în conformitate cu prevederile art. 859 alin.(1) din Codul civil.

Având în vedere aspectele precizate și în acord cu solicitarea R.A.J.D.P. Vâlcea în sensul majorării patrimoniului R.A.J.D.P. Vâlcea, cu imobilul-teren în suprafață de 33357 mp, având nr. cadastral 36991, situat în comuna Galicea, județul Vâlcea, apreciem că este necesară trecerea din domeniul public în domeniul privat al județului Vâlcea, a imobilului-teren situat în comuna Galicea, județul Vâlcea.

Potrivit prevederilor art.361 alin.(2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul privat al acesteia se face prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, dacă prin lege nu se dispune altfel.

De asemenea, potrivit art.92 alin.(1) și alin.(2) lit.b) al aceluiași act normativ, consiliile locale și consiliile județene pot hotărî asupra participării cu împrumuturi, capital sau cu bunuri, în numele și în interesul colectivităților locale la nivelul cărora sunt alese, la înființarea, funcționarea și dezvoltarea unor organisme prestatoare de servicii publice și de utilitate publică de interes local sau județean.

În conformitate cu art.35 alin.(2) din Legea 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, autoritățile deliberative pot hotărî asupra participării cu capital sau cu bunuri, în numele și în interesul colectivităților locale pe care le reprezintă, la constituirea de societăți comerciale sau la înființarea unor servicii de interes public local ori județean, după caz, în condițiile legii. Autoritățile deliberative pot hotărî achiziționarea, în numele și în interesul colectivităților locale pe care le reprezintă, de acțiuni la societățile la a căror constituire au participat cu aport de capital sau în natură și pot majora sau diminua capitalul social al acestora, în condițiile legii.

Prin prezentul proiect de hotărâre, se propune:

1. Trecerea din domeniul public în domeniul privat al județului Vâlcea, a unui imobil-teren ale cărui date de identificare se regăsesc în anexa la prezentul referat de aprobare;

2. Majorarea patrimoniului R.A.J.D.P. Vâlcea, cu terenul în suprafață de 33357 mp, având nr. cadastral 36991, cu valoarea de **78.100 euro**, respectiv **380.620 lei** conform raportului de evaluare întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR – Pavel Ciprian Dumitru, situat în comuna Galicea, județul Vâlcea;

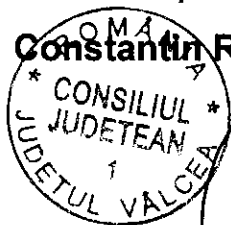
3. Modificarea art.13 alin.(1) din Anexa la Hotărârea Consiliului Județean Vâlcea nr.58 din 25 martie 2020, privind aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare al R.A.J.D.P. Vâlcea, după cum urmează:

"Art.13. (1) Patrimoniul R.A.J.D.P. Vâlcea, în valoare totală de **10.364.363,33 lei**, reprezintă active nete stabilite pe bază de bilanț și este supus inventarierii anuale. Dacă se constată modificări semnificative ale acestuia, Regia va propune Consiliului Județean Vâlcea, actualizarea patrimoniului".

Față de cele menționate, propun elaborarea proiectului de hotărâre care va fi supus analizei și adoptării Consiliului Județean Vâlcea.

**PREȘEDINTE,**

**Constantin RĂDULESCU**



**DIRECTOR GENERAL,**

**Ioan TAMAȘ**

Prenume, Nume	Funcția	Semnătura	Verificat: Șef Serviciu	Data
Întocmit: Alexandru Ghiță Nr.ex.1	Consilier		Liviu Constantinescu 	19.01.2021

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**la proiectul de hotărâre privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al județului Vâlcea, a unui imobil-teren și modificarea art.13 alin.(1) din Anexa la Hotărârea Consiliului Județean Vâlcea nr.58 din 25 martie 2020, privind aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare al R.A.J.D.P. Vâlcea**

Prin adresa nr. 1014 din 21. 01.2021, se înaintează proiectul de hotărâre privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al județului Vâlcea, a unui imobil-teren și modificarea art.13 alin.(1) din Anexa la Hotărârea Consiliului Județean Vâlcea nr.58 din 25 martie 2020, privind aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare al R.A.J.D.P. Vâlcea, înregistrat sub nr. 1013 din 21. 01.2021, însoțit de propunerea nr. 1011 din 21 01.2021 și referatul de aprobare nr. 1012 din 21 01.2021, pentru ca în conformitate cu prevederile art. 136 alin.3 lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, să fie întocmit raportul de specialitate.

Având în vedere documentele menționate mai sus, apreciem că elaborarea proiectului de hotărâre privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al județului Vâlcea, a unui imobil-teren și modificarea art.13 alin.(1) din Anexa la Hotărârea Consiliului Județean Vâlcea nr.58 din 25 martie 2020, privind aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare al R.A.J.D.P. Vâlcea, se întemeiază pe următoarele considerente:

Potrivit prevederilor art.361 alin.(2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul privat al acesteia se face prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, dacă prin lege nu se dispune altfel.

De asemenea, potrivit art.92 alin.(1) și alin.(2) lit.b) al aceluiași act normativ, consiliile locale și consiliile județene pot hotărî asupra participării cu împrumuturi, capital sau cu bunuri, în numele și în interesul colectivităților locale la nivelul cărora sunt alese, la înființarea, funcționarea și dezvoltarea unor organisme prestatoare de servicii publice și de utilitate publică de interes local sau județean.

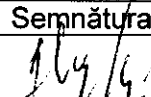

În conformitate cu art.35 alin.(2) din Legea 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, autoritățile deliberative pot hotărî asupra participării cu capital sau cu bunuri, în numele și în interesul colectivităților



locale pe care le reprezintă, la constituirea de societăți comerciale sau la înființarea unor servicii de interes public local ori județean, după caz, în condițiile legii. Autoritățile deliberative pot hotărî achiziționarea, în numele și în interesul colectivităților locale pe care le reprezintă, de acțiuni la societățile la a căror constituire au participat cu aport de capital sau în natură și pot majora sau diminua capitalul social al acestora, în condițiile legii.

Având în vedere prevederile legale menționate propunem analizarea și adoptarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.

 **DIRECTOR GENERAL,**  
**Ioan TAMAȘ**

Prenume, Nume	Funcția	Semnătura	Verificat: Șef Serviciu	Data
Întocmit: Alexandru Ghiță Nr.ex.1	Consilier		Liviu Constantinescu 	19.01.2021

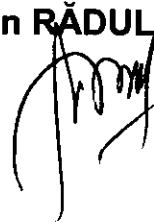
**CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA**  
**SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI**

Nr. 1014 din 21 ianuarie 2021

**PREȘEDINTE,**

**Constantin RĂDULESCU**

**DIRECȚIA GENERALĂ TEHNICĂ**



În conformitate cu prevederile art.182, alin.(4), coroborate cu cele ale art.136, alin.(3), lit."a", alin.(4) și alin.(5) și alin.(10) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând Proiectul de hotărâre privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al Județului Vâlcea, a unui imobil-teren și modificarea art.13 alin.(1) din Anexa la Hotărârea Consiliului Județean Vâlcea nr.58 din 25 martie 2020, privind aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare al Regiei Autonome Județene de Drumuri și Poduri Vâlcea, înregistrat la Consiliul Județean Vâlcea sub nr. 1014 din 21 ianuarie 2021, însoțit de referatul de aprobare și de celelalte documente de prezentare și motivare;

Vă transmitem documentația mai sus menționată, cu precizarea că în termen de o zi de la data comunicării acesteia să analizați și să întocmiți raportul de specialitate, cu obligația de a fi înregistrat la Registratura Consiliului Județean Vâlcea, care îl va transmite, spre centralizare, Secretarului General al Județului Vâlcea, de îndată.

**SECRETAR GENERAL**  
**AL JUDEȚULUI,**  
  
**Daniela CALIANU**



CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA  
REGIA AUTONOMĂ JUDEȚEANĂ DRUMURI ȘI PODURI  
Str. Gib Mihăescu, nr. 28, Rm. Vâlcea, cod 240158  
Nr. de ordine în registrul comerțului J/38/82/1993  
Cod unic de înregistrare R7796899

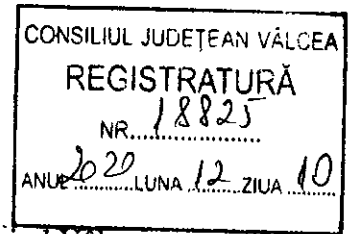
www.rajdp.ro  
E-mail: rajdp@rajdp.ro  
Tel: 0250 / 733 788  
Fax: 0250 / 737 233



Nr. 2910 / 10.12.2020

Catre,

CONSILIUL JUDEȚEAN VALCEA  
Str. General Praporgescu, nr. 1 mun. Râmnicu Vâlcea, jud. Vâlcea



Având în vedere faptul că, prin Hotărârea Consiliului Județean Vâlcea nr.217 din data de 25 noiembrie 2020, imobilul - teren în suprafață de 33.357 mp, situat în comuna Galicea, sat Cremenari, punctul BALASTIERĂ, a fost declarat de interes public și dat în administrarea Regiei Autonome Județene Drumuri și Poduri Vâlcea, anexat prezentei vă înaintăm **Raportul de evaluare al proprietății imobiliare** menționate, înregistrat la evaluator sub nr.358/09/12.2020 și la sediul unității noastre sub nr.2908/10.12.2020.

Precizăm faptul că, în luna august 2019, după finalizarea procedurilor de achiziție publică a stației de preparare mixturi asfaltice Benninghoven 160 tone/oră, RAJDP Vâlcea a încheiat contractul cu SC DEUTSCHE LEASING ROMÂNIA IFN SA cu finanțare prin leasing și plata în 84 de rate, iar în data de 12 noiembrie 2020 aceasta a fost pusă în funcțiune, în scopul de a deservi lucrările aflate în execuție în portofoliul unității noastre, dar și pe cele ale societăților comerciale de profil în baza comenzilor și a contractelor de vânzare-cumpărare.

Tinând cont de cele menționate, vă rugăm să analizați posibilitatea modificării Regulamentului de Organizare și Funcționare al RAJDP Vâlcea, în sensul majorării patrimoniului unității cu valoarea terenului în discuție, astfel cum s-a procedat anterior cu terenul pe care este amplasat Atelierul Întreținere, Stație preparare mixturi asfaltice și emulsie din cadrul regiei. Menționăm faptul că, deținerea în proprietatea RAJDP Vâlcea a terenului pe care este amplasata stația de preparare mixturi asfaltice Benninghoven, ar crea o serie de oportunități de dezvoltare a Punctului de lucru Tătărani, ar facilita relațiile cu unitățile bancare colaboratoare și obținerea avizelor și autorizațiilor necesare desfășurării activității regiei.

Cu deosebit respect,

DIRECTOR GENERAL

Nicolae Vălimăreanu



VIZAT

Consilier Juridic

Georgiana Stefanescu

**RAPORT DE EVALUARE NR. 358 din 09.12.2020**

Teren S=33.357mp intravilan/extravilan inregistrat in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Cremenari, Jud. Valcea, punctul "Balastieră", jud. Valcea

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR Nr. 358 / 09.12.2020 ÎNREGISTRARE LA BENEFICIAR Nr. 2908 ..... 10.12.2020

**RAPORT DE EVALUARE al proprietatii imobiliare**

Teren S=33.357mp intravilan/extravilan inregistrat in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Cremenari, Jud. Valcea, punctul "Balastieră", jud. Valcea



Proprietar:	COMUNA GALICEA, jud. VALCEA
Beneficiar evaluare:	R.A.J.D.P. VALCEA
Valoarea de piata propusa:	<b>78.100 euro echivalent 380.620 lei</b> Valoare obtinuta prin abordarea prin piata la Cursul de schimb 1 EURO= 4,8735 LEI
VALOAREA ESTE FARA TVA	
Scopul evaluarii:	Stabilirea valorii de piata pentru informare.
Data inspectiei:	08.12.2020
Data evaluarii:	09.12.2020

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare 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 evaluatorului Pavel Marian Dumitru, membru titular ANEVAR și al clientului R.A.J.D.P. VALCEA.



RM. VĂLCEA – DECEMBRIE 2020

## RAPORT DE EVALUARE NR. 358 din 09.12.2020

Teren S=33.357mp intravilan/extravilan inregistrat in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Cremenari, Jud. Valcea, punctul "Balastieră", jud. Valcea

### 1. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificăm că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile speciale prezentate în acest raport;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra imobilului ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator.
- Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.
- Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.
- În prezent sunt membru ANEVAR – legitimație nr. 15118 și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă;

Evaluator autorizat ANEVAR

ing. PAVEL CIPRIAN DUMITRIU



09.12.2020

## 2. CERTIFICAREA VALORII

Evaluarea proprietatii imobiliare Teren S=33.357mp din care intravilan 7.726mp Cc si 5.683mp neproductiv, iar extravilan 1,353mp Cc si 18,595mp neproductiv, inregistrat in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Cremenari, Jud. Valcea, punctul "Balastieră", jud. Valcea, a fost realizata de evaluator autorizat ing. – legitimatie ANEVAR nr. 15118 valabila 2020, domiciliat in mun. Rm. Vâlcea,

Proprietatea a fost inspectată personal de evaluator cu acordul proprietarului și în prezența acestuia in data de **08.12.2020**.

Evaluatorul declara ca raportul a fost realizat in conformitate cu Codul de Etica si Standardele ANEVAR. De asemenea certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile speciale specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, neinfluențate de nici un factor perturbator extern principiilor de evaluare.

Evaluatorul dispune de competențele profesionale cerute de standardele ANEVAR, este independent și nu are conflicte de interese actuale sau posibile în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate.

In plus certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară ce face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte, iar raportul identifica toate condițiile speciale (impuse fie de termenii proiectului, fie de evaluator) și este supus doar acelor ipoteze și condiții speciale prezentate in raport.

Declar de asemenea ca realizarea evaluarii si renumerarea mea nu depind de suma (valoarea) raportata.

Astfel, valoarea de piata propusa a proprietății imobiliare Teren S=33.357mp din care intravilan 7.726mp Cc si 5.683mp neproductiv, iar extravilan 1,353mp Cc si 18,595mp neproductiv, inregistrat in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Cremenari, Jud. Valcea, punctul "Balastieră", jud. Valcea, estimată la data de 09.12.2020, este de:

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ</b>	<b>380,620 LEI echivalent</b> <b>78,100 EUR</b>
<b>VALOAREA ESTE FARA T.V.A</b> Valoare obtinută prin abordarea prin piata la Cursul de schimb BNR 1 EURO= 4,8735LEI din 09.12.2020	

Evaluator autorizat ANEVAR – leg. 15118  
ing. **RAKEL CIPRIAN Dumitru**



**RAPORT DE EVALUARE NR. 358 din 09.12.2020**



Teren S=33.357mp intravilan/extravilan inregistrat in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Cremenari, Jud. Valcea, punctul "Balastieră", jud. Valcea

**TERMENI DE REFERINTA**

1.	<b>EVALUATOR</b>	PAVEL CIPRIAN DUMITRU
	Certificat/Legitimatie ANEVAR	Nr. 3020 / 2006 / leg.15118 – valabilă 2020
	Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	10000 euro / Polita valabila 2020
	Evaluator autorizat	
Adresa evaluatorului		
2.	<b>CLIENT</b>	Persoană Juridică: R.A.J.D.P. VALCEA
	Adresa	Orașul: Rm. Valcea, Județul VALCEA Strada Gib Mihaiescu, nr. 70
	<b>DESTINATARUL RAPORTULUI</b>	R.A.J.D.P. VALCEA
3.	<b>PROPRIETATEA EVALUATĂ</b> (conform inspecției)	Proprietate imobiliara imobiliară compusa din: Teren S=33.357mp din care intravilan 7.726mp Cc si 5.683mp neproductiv, iar extravilan 1,353mp Cc si 18,595mp neproductiv, inregistrat in CF nr. 36991,
	Proprietar	COMUNA GALICEA, jud. VALCEA
	Adresa proprietății	▪ com. Galicea, loc. Cremenari, Jud. Valcea, punctul "Balastieră", jud. Valcea
	Ipooteze speciale	Valoarea estimata este valabila în ipoteza că terenul este constructibil fara restrictii de construire, iar dreptul de proprietate asupra terenului este liber de sarcini, in baza informatiilor si documentelor furnizate de client anexate la raport. Constructiile existente pe terenul evaluat sunt considerate cu valoare 0lei in cadrul raportului la solicitarea clientului Nu a fost pus la dispozitie evaluatorului certificat de urbanism pentru informare.
5.	<b>BAZA DE EVALUARE</b>	Valoarea de piata
	<b>SCOPUL EVALUĂRII</b>	Stabilirea valorii de piata pentru informare conform standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR editia 2020
	<b>DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII</b>	Inspeția a fost efectuată de către PAVEL CIPRIAN DUMITRU la data de 08.12.2020 in prezenta proprietarului.
	<b>DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE</b>	09.12.2020
	<b>CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE</b>	1 EURO = 4,8735LEI (48.735ROL)

**RAPORT DE EVALUARE NR. 358 din 09.12.2020**

Teren S=33.357mp intravilan/extravilan inregistrat in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Cremenari, Jud. Valcea, punctul "Balastieră", jud. Valcea

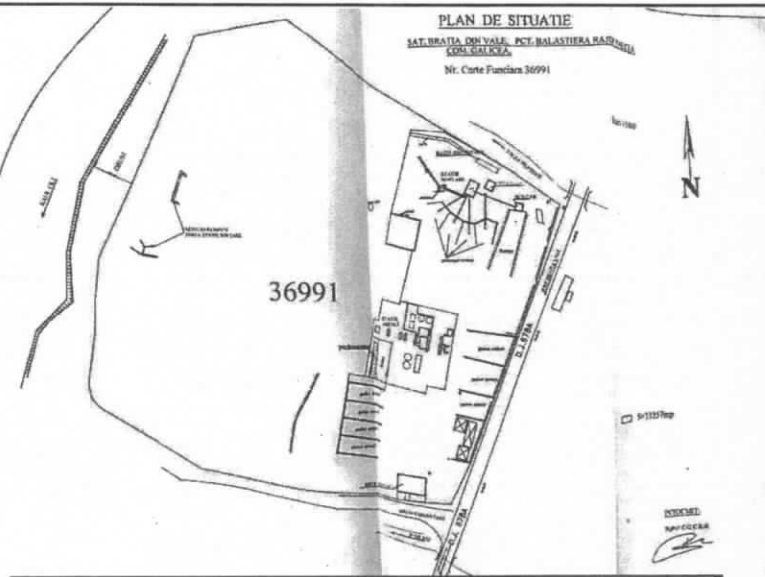
<p><b>6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Drepturile evaluate: drepturile depline asupra proprietatii</li> <li>▪ Descrierea proprietatii, conform CF, partea I</li> <li>▪ Proprietar si dobândire, conform CF partea a IIa:</li> </ul> <p>Temei contractual:</p> <div style="text-align: center;">  <p>Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VALCEA Broul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ramnicu Valcea</p> <p><b>EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE</b></p> <p>Carte Funciară Nr. 36991 Galicea</p> <table border="1" style="float: right;"> <tr><td>Nr. cartea</td><td>81400</td></tr> <tr><td>Zile</td><td>09</td></tr> <tr><td>Luna</td><td>12</td></tr> <tr><td>Anul</td><td>2020</td></tr> </table>  </div> <p><b>A. Partea I. Descrierea imobilului</b></p> <p>TEREN Necunoscut</p> <p>Adresa: Loc. Cremenari, jud. Valcea, punctul "Balastieră"</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. Crt</th> <th>Nr. cadastral</th> <th>Nr. topografic</th> <th>Suprafata* (mp)</th> <th>Observatii / Referinte</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1</td> <td>36991</td> <td></td> <td>33.357</td> <td>Teren neimpregmuit;</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>B. Partea II. Proprietari și acte</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale</th> <th>Referințe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"><b>70113 / 22/10/2020</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Act Notarial nr. 2323, din 19/10/2020 emis de B.I.N Stan Livea (Act de dezlipire):</td> </tr> <tr> <td>B1</td> <td>Se inainteaza cartea funciara 36991 a imobilului cu numarul cadastral 36991/UAT Galicea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 36819 inregistrat in cartea funciara 36819.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A1</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Act Administrativ nr. 26759, din 13/09/2019 emis de Comisia Judeteana Valcea; Act Administrativ nr. 1700/SC, din 16/09/2019 emis de OCPI Valcea:</td> </tr> <tr> <td>B2</td> <td>Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A1</td> </tr> <tr> <td>1/1</td> <td>1) COMUNA GALICEA</td> </tr> <tr> <td></td> <td>OBSERVATII: poate transcrisa din CF 36819/Galicea, inregistrata prin incheierea nr. 71698 din 16/09/2019; cu titlu de reconstituire</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>C. Partea III. SARCINI</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini</th> <th>Referințe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>NU SUNT</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>În ANEXA nr. 1 sunt prezentate copiile documentelor de atestare a dreptului de proprietate / a provenienței proprietății</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sarcini: conform CF partea a IIIa</li> <li>▪ Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, detinut de către proprietari conform documentelor avute la dispozitie</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cartea Funciară nr. 36991, com. Galicea, jud. Valcea</li> <li>- Număr cadastral: 36991</li> <li>- Mențiuni speciale în Cartea Funciară: nu sunt conform extras CF din 09.12.2020 avut la dispozitie</li> </ul> <p><b>MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conform informatii si documente furnizate de client terenul evaluat este preluat de Consiliul judetean Valcea conform Hotararii nr. 217/25.11.2020</li> </ul> <p><b>MENTIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscirerea din Cartea Funciară</b></p> <p>La data inspectiei pe terenul evaluat in suprafata de S=33.357mp au fost identificate constructii ce nu fac obiectul prezentului raport de evaluare (vezi documentar foto) la solicitarea proprietarului.</p>	Nr. cartea	81400	Zile	09	Luna	12	Anul	2020	Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte	A1	36991		33.357	Teren neimpregmuit;	Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	<b>70113 / 22/10/2020</b>		Act Notarial nr. 2323, din 19/10/2020 emis de B.I.N Stan Livea (Act de dezlipire):		B1	Se inainteaza cartea funciara 36991 a imobilului cu numarul cadastral 36991/UAT Galicea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 36819 inregistrat in cartea funciara 36819.		A1	Act Administrativ nr. 26759, din 13/09/2019 emis de Comisia Judeteana Valcea; Act Administrativ nr. 1700/SC, din 16/09/2019 emis de OCPI Valcea:		B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala		A1	1/1	1) COMUNA GALICEA		OBSERVATII: poate transcrisa din CF 36819/Galicea, inregistrata prin incheierea nr. 71698 din 16/09/2019; cu titlu de reconstituire	Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe	NU SUNT	
Nr. cartea	81400																																										
Zile	09																																										
Luna	12																																										
Anul	2020																																										
Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte																																							
A1	36991		33.357	Teren neimpregmuit;																																							
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe																																										
<b>70113 / 22/10/2020</b>																																											
Act Notarial nr. 2323, din 19/10/2020 emis de B.I.N Stan Livea (Act de dezlipire):																																											
B1	Se inainteaza cartea funciara 36991 a imobilului cu numarul cadastral 36991/UAT Galicea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 36819 inregistrat in cartea funciara 36819.																																										
	A1																																										
Act Administrativ nr. 26759, din 13/09/2019 emis de Comisia Judeteana Valcea; Act Administrativ nr. 1700/SC, din 16/09/2019 emis de OCPI Valcea:																																											
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala																																										
	A1																																										
1/1	1) COMUNA GALICEA																																										
	OBSERVATII: poate transcrisa din CF 36819/Galicea, inregistrata prin incheierea nr. 71698 din 16/09/2019; cu titlu de reconstituire																																										
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe																																										
NU SUNT																																											
<p><b>7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Documentației cadastrala fara viza OCPI intocmita de Cauc Ilie</li> <li>▪ Suprafata înregistrată în documentația cadastrală: 33.357mp</li> </ul>																																										





**RAPORT DE EVALUARE NR. 358 din 09.12.2020**

Teren S=33.357mp intravilan/extravilan inregistrat in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Cremenari, Jud. Valcea, punctul "Balastiera", jud. Valcea



Carta Funciară Nr. 36991 Comune/Oraș/Municipiu: Galicea  
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

Teren		
Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observații / Referințe
36991	33.357	

\* Suprafata este determinată în planul de proiectare Starea 70.



**Date referitoare la teren**

nr. crt.	Categoria folosință	area utilă	Suprafata (mp)	Taxa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	7.724	12	250	-	
2	curti constructii	NU	1.555	12	251	-	terenul este situat în planul cadastralului. Nu s-a localizat curtea datorită lipsei planului parcelar.
3	reproductiv DA	3.689	12	252	-	-	
4	reproductiv NU	18.595	12	253	-	-	terenul este situat în planul cadastralului. Nu s-a localizat curtea datorită lipsei planului parcelar.

**Date referitoare la construcții**

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
AL.1	36991-C1	construcție administrativă și socială culturală	114	Para acte	S. construită la nr.114 mp; S. construită deținută:114 mp; Sirena (S)
AL.2	36991-C2	construcție anexă	5	Para acte	S. construită la nr.5 mp; S. construită deținută:5 mp; Part de curtea
AL.3	36991-C3	construcție anexă	23	Para acte	S. construită la nr.23 mp; S. construită deținută:23 mp; Dispoz. de construcții
AL.4	36991-C4	construcție anexă	142	Para acte	S. construită la nr.142 mp; S. construită deținută:142 mp; Magazin de materiale
AL.5	36991-C5	construcție anexă	13	Para acte	S. construită la nr.13 mp; S. construită deținută:13 mp; Tablou de comandă

Conținutul este corectat de către persoana responsabilă de procedură Legi nr. 67/2001.

Page 2 din 3

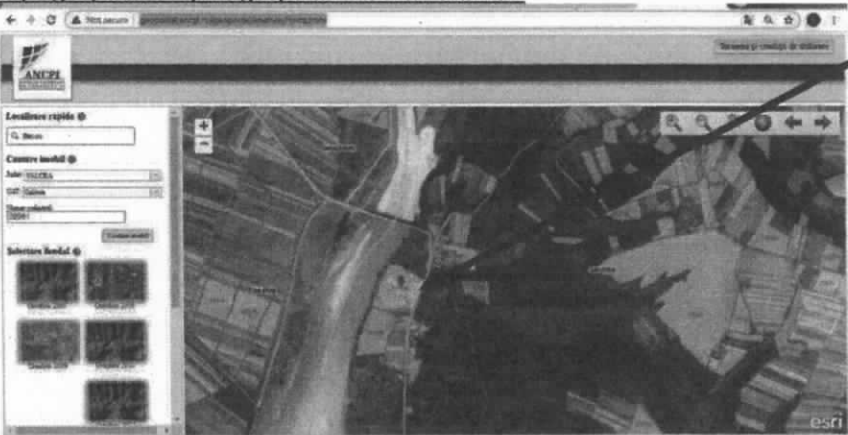


Document publicat în conformitate cu Art.40 din Legea nr. 67/2001.

Normalizare în conformitate cu SR 11634-1:2001.

În ANEXA nr. 3 este prezentată copia planului de situație

**RAPORT DE EVALUARE NR. 358 din 09.12.2020**


Teren S=33.357mp intravilan/extravilan inregistrat in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Cremenari, Jud. Valcea, punctul "Balastiera", jud. Valcea

8.	<b>UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII</b>	Teren imprejmuit utilizat ca statie sortare depozitare si productie mixturi asfaltice
9.	<p><b>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b></p> <p>ZONA DE AMPLASARE identificare</p>	<p>RURALA Zona periferica, a com. Galicea jud. Valcea <a href="http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html">http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html</a></p>   <p><a href="https://www.google.ro/maps/place/Bratia+din+Vale/@44.9652245,24.2771807,4785m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x474d453349c7b1bd:0x4fbf0e06765498aa!8m2!3d44.9471625!4d24.2945561">https://www.google.ro/maps/place/Bratia+din+Vale/@44.9652245,24.2771807,4785m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x474d453349c7b1bd:0x4fbf0e06765498aa!8m2!3d44.9471625!4d24.2945561</a></p> 

*[Handwritten signature]*

**RAPORT DE EVALUARE NR. 358 din 09.12.2020**

Teren S=33.357mp intravilan/extravilan inscris in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Cremenari, Jud. Valcea, punctul "Balastieră", jud. Valcea

	
<b>ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auto: DJ 678A, loc. Bratia Vale la cca 2 km de DN64</li> <li>▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltat cu 1 banda pe sens</li> </ul>
<b>CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI</b>	<p>Tipul zonei Zona industrială.</p> <p>În zonă se află :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea de transport în comun în apropiere</li> <li>▪ Unități comerciale: magazine mixte satesti suficiente, bine aprovizionate la distanță</li> <li>▪ Unități de învățământ (mediu/superior) școala generală la distanță</li> <li>▪ Raul Olt, etc</li> </ul>
<b>UTILITĂȚI EDILITARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea urbană de energie electrică: pe amplasament PT propriu</li> <li>▪ Rețea urbană de apă: existentă la limita amplasament</li> <li>▪ Rețea urbană de termoficare: inexistentă</li> <li>▪ Rețea urbană de gaze: inexistentă</li> <li>▪ Rețea urbană de canalizare: inexistentă</li> <li>▪ Rețea urbană de telefonie: existentă</li> </ul>
<b>GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV</b> (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poluare medie fonică</li> <li>▪ Idem cu noxe auto</li> </ul>
<b>AMBIENT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trafic auto redus</li> </ul>
<b>CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL</b>	Zona de referință (mediana), amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. Poluare redusă. Ambient civilizată.

**TEREN**

<b>11. DESCRIEREA TERENULUI</b>	
DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amplasare: zona periferică a Com Galicea sat Bartia Vale jud. Valcea</li> <li>▪ Suprafața totală teren = 33.357mp având nr. cad. 36991</li> <li>▪ Deschiderea la stradă pe latura E= cca. 200ml</li> <li>▪ Tip drum acces: asfaltat.</li> </ul>
DESCRIERE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Forma: neregulată</li> <li>▪ Inclinare: teren intravilan/extravilan Cc și neproductiv cu panta ușoară spre vest</li> <li>▪ Alte observații: teren neamenajat și împrejmuit</li> </ul>



**RAPORT DE EVALUARE NR. 358 din 09.12.2020**

Teren S=33.357mp intravilan/extravilan inregistrat in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Crementari, Jud. Valcea, punctul "Balastiera", jud. Valcea

<b>12. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>	
DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	▪ Piața terenurilor libere cu de destinație industrială din zone rurale similare
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă industrială / prestări servicii , terenuri libere</li> <li>▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare.</li> <li>▪ Din punct de vedere economic: zonă cu economie inactivă, în stagnare.</li> <li>▪ Informații despre taxele și impozitele locale: - nu se cunosc</li> </ul>
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	Medie
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ În scădere / stagnare
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: 2 EURO/mp teren</li> <li>▪ Maxim: 5 EURO/mp teren</li> </ul>
<b>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII</b>	<p>Dezechilibru în favoarea OFERTEI;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piața „înghețată” din cauza situație economice actuale</li> <li>▪ REZULTATUL CERCETĂRII:</li> <li>▪ posibilitatea de valorificare este greu de previzionat având în vedere situația economic-financiară actuală.</li> <li>▪ GREU VANDABIL</li> </ul>

**Analiza pietei imobiliare specifice**

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

### Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Astfel, ținând cont de specificul zonei (preponderent rezidențial) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor cu destinație industrială din zonele rurale periferice ale jud. Vâlcea.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zonele rurale periferice industriale din jud. Vâlcea.

Proprietatea imobiliară evaluată este o proprietate de tip industrial – **teren liber constructibil**.

În analiza acestei piete am investigat aspecte legate de situația economico-socială și dezvoltarea urbanistică a zonei și subzonei, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Piața imobiliară a acestor tipuri de imobile este destul de atractivă.

#### 12.1. Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere 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, aceasta este ridicată. Multe dintre aceste construcții au fost edificate (sau edificarea lor a început) înainte de izbucnirea crizei economice care a condus ulterior la scăderea semnificativă atât a valorilor acestor proprietăți, cât și a cererii manifestate pentru acestea.

Începând cu anul 2020, datorită condițiilor actuale de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o scădere semnificativă.

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect, acestea sunt oferite pe piață la prețuri cuprinse între 2-5 Euro/mp teren. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, suprafața terenurilor și accesul la utilități.

#### 12.2. Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, 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 economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării. Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în

principal din partea persoanelor fizice, dar și din partea persoanelor juridice care doresc un sediu pentru firma lor în această locație. Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietăți similare este scăzută. Mai mult, o bună parte a potențialilor cumpărători solvabili preferă achiziționarea unui teren liber și edificarea unei construcții ind. după preferințele și nevoile proprii. În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este mică și vine din partea persoanelor cu venituri ridicate

### 12.3. Echilibrul pietei

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară a orașului, în special în zonele periferice, pentru proprietăți rezidențiale, piața este în dezechilibru datorită ofertei mari (manifestate și potențiale) și cererii relativ mici, formată din cumpărători cu posibilități financiare peste medie sau mici investitori. În consecință, avem o piață a vânzătorilor.

#### Analiza celei mai bune utilizări

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

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

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

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

#### **Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii.**

##### **Ea trebuie să fie:**

- permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar, maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este de – proprietate mobilă - teren cu destinație industrial / prestări servicii

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Data fiind situația actuală a proprietății, amplasamentul și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiata specifică analizată, a fost realizată analiza celei mai bune utilizări a terenului liber.

Deoarece analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare în care poate fi pusă proprietatea, a fost selectată o singură utilizare probabilă pe care o poate avea proprietatea.

**Utilizare permisă legal:** deoarece în zona nu există restricții de urbanism care privesc utilizarea actuală, se consideră că singura utilizare a proprietății este permisă legal, respectând restricțiile și condițiile de urbanism.



**RAPORT DE EVALUARE NR. 358 din 09.12.2020**

Teren S=33.357mp intravilan/extravilan inregistrat in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Crementari, Jud. Valcea, punctul "Balastieră", jud. Valcea

**Fizic posibil:** in cazul utilizarii ca spatiu comercial, fiind vorba de o utilizare actuala, posibilitatea fizica este evidenta; conducand la ideea ca utilizarea industriala a terenului este fizic posibilă.

**Fezabilitatea financiara si maxima productivitate,** avand in vedere cele de mai sus, este posibilă pentru destinatia comerciala/prestari servicii a terenului construit.

In concluzie, in ipoteza utilizarii actuale, sunt indeplinite toate conditiile impuse de conceptul de cea mai buna 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 urbana periferica Copacelu din mun. Rm. 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).

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea industrială.

**Pentru evaluarea proprietatii s-au ales metoda: abordarea prin piata.**

**13.1.a Abordarea (evaluarea) prin piata - Evaluarea terenului**

Suprafata de teren aferenta proprietatii imobiliare evaluate este de 33.357mp intravilan/extravilan. Evaluarea a fost efectuata prin metoda comparatiilor de piata. Aceasta este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valorile unitare rezultate in urma tranzactiilor cu terenuri libere efectuate in zona sau a terenurilor oferite pe piata in zona.

Estimarea valorii de piata a terenului s-a efectuat cu ajutorul grilelor datelor de piata, din care rezulta o valoare de piata unitara de **cca. 2.30 EURO/mp teren.**

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PENTRU TEREN Stotal = 33.357mp</b>	<b>380,620 LEI echivalent 78,100 EUR</b>
<b>VALOAREA ESTE FARA T.V.A.</b>	

**ABORDAREA PRIN PIATA TEREN**

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE				
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	1	2	3	4	5	6
	Suprafata (mp)	33,357	14,550	10,250	60,480	12,872
Elemente specifice tranzactiei						
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		2.5	5.0	3.4	3.5
	Tipul		oferta	oferta	oferta	oferta
	Cuquantum ajustare %	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-0.38	-0.75	-0.51	-0.53
	<b>PREȚ AJUSTAT (Euro/mp)</b>		<b>2.13</b>	<b>4.25</b>	<b>2.89</b>	<b>2.98</b>
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	<b>PREȚ AJUSTAT (Euro/mp)</b>		<b>2.13</b>	<b>4.25</b>	<b>2.89</b>	<b>2.98</b>
3	Restrictii de utilizare	se considera ca nu	nu	nu	nu	nu

**RAPORT DE EVALUARE NR. 358 din 09.12.2020**

Teren S=33.357mp intravilan/extravilan inregistrat in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Cremenari, Jud. Valcea, punctul "Balastieră", jud. Valcea

	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
4	<b>Conditii de finantare</b>	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	<b>PRET AJUSTAT (Euro/mp)</b>		2.13	4.25	2.89	2.98
5	<b>Conditii de vanzare</b>	independent	independent	independent	independent	independent
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	<b>PRET AJUSTAT (Euro/mp)</b>		2.13	4.25	2.89	2.98
6	<b>Conditii ale pietei</b>	dec. 2020	dec. 2020	dec. 2020	dec. 2020	dec. 2020
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	<b>PRET AJUSTAT (Euro/mp)</b>		2.13	4.25	2.89	2.98
<b>Elemente specifice proprietatii</b>						
7	<b>Localizare</b>	zona periferica Galicea, jud. VL	zona periferica Galicea, jud. VL	zona periferica Mihaesti - Babeni, jud. VL	zona periferica Cazanesti, jud. VL	zona periferica Francesti, jud. VL
	Cuquantum ajustare %		0%	-20%	-25%	-5%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	-0.85	-0.72	-0.15
	<b>PRET AJUSTAT (Euro/mp)</b>		2.13	3.40	2.17	2.83
<b>Caracteristici fizice</b>						
8	<b>Suprafata (mp)</b>	33,357	14,550	10,250	60,480	12,872
	Cuquantum ajustare %		-5%	-10%	4%	-5%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-0.11	-0.34	0.09	-0.14
9	<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	intravilan/extravilan / ind	extravilan / mixt	extravilan / mixt	intravilan / mixt	intravilan / mixt
	Cuquantum ajustare %		5%	5%	-15%	-15%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.11	0.17	-0.33	-0.42
10	<b>Topografia</b>	cu panta usoara	similar	similar	similar	similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0	0	0	0
11	<b>Utilitati</b>	Utilitati pe amplasam en. Electrica	Utilitati la limita	- Utilitati la limita	Utilitati la limita	Utilitati la limita
	Cuquantum ajustare %		5%	3%	4%	4%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.11	0.10	0.09	0.11
12	<b>Acces</b>	din drum asfaltat	din drum asfaltat	din drum asfaltat	din drum asfaltat	din drum asfaltat
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
14	<b>Alti factori</b>	teren neamenajat si imprejmuit	teren neamenajat si neimprejmuit	teren neamenajat si neimprejmuit	teren neamenajat si neimprejmuit	teren neamenajat si neimprejmuit
	Cuquantum ajustare %		5%	-10%	5%	4%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.11	-0.43	0.14	0.12



**RAPORT DE EVALUARE NR. 358 din 09.12.2020**

Teren S=33.357mp intravilan/extravilan inregistrat in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Cremenari, Jud. Valcea, punctul "Balastieră", jud. Valcea

	Total ajustare caracteristici fizice %		10%	-12%	-2%	-12%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		0.21	-0.49	-0.01	-0.33
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		2.34	2.91	2.16	2.49
11	Construcție demolabilă pe teren	nu	Nu	nu	Nu	Nu
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		2.3	2.9	2.2	2.5
Ajustare totală brută absolută (Euro)			0.43	1.89	1.37	0.95
Ajustare totală procentuală absolută (%)			20%	44%	47%	32%
Ajustarea brută cea mai mică s-a efectuat la comparabilă:			A			
VALOAREA PROPUȘĂ (Euro/mp) - rotund			2.3 €	/ mp		
Valoare de piață :			78,100 €	echivalent a		380,620 lei

**JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR APLICATE:**

<b>Ajustare pentru tip oferta sau tranzacție</b>	Comparabilele A, B, C, D utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt oferite. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.	-15%
<b>Dreptul de prop. transmis</b>	Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.	
<b>Restricții de utilizare</b>	Deoarece in Curb sunt mentionate restrictii de utilizare pentru proprietatea de evaluat, iar pentru comparabilele utilizate nu a fost aplicata o ajustare de cca.:	0%
<b>Condiții de finanțare</b>	Deoarece condițiile de finanțare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.	
<b>Condiții de vânzare</b>	Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu au fost necesare ajustari.	
<b>Condiții de piață (data)</b>	In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditiile de piata.	
<b>Ajustarea pentru localizare</b>	Zona de amplasare a proprietatii subiect este: zona periferica Galicea, jud. VI. Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele: Locatie comparabile vs. locatie subiect: A: similare B: mai buna C: mai buna D: mai buna Ajustari: aplicate pentru localizare: pt. A: 0% pt. B: -20% pt. C: -25% si pt. D: -5% Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.	
<b>Ajustarea pentru suprafața</b>	Comparabila A, fiind mai mica, o corectam cu -5% Comparabila B, fiind mai mica, o corectam cu -10% Comparabila C, fiind mai mica, o corectam cu 4% Comparabila D, nu necesita ajustari. 0%	
<b>Ajustari pentru destinatia terenului</b>	In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu accesii CMBU aflate in aceeasi zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat. Destinatia terenului A - extravilan / - inferioara proprietatii subiect - Necesita aplicarea unei ajustari de 5% Destinatia terenului B - extravilan / - inferioara proprietatii subiect - Necesita aplicarea unei ajustari de 5% Destinatia terenului C - intravilan / mixt - superioara proprietatii subiect - Necesita aplicarea unei ajustari de -15% Destinatia terenului D - intravilan / mixt - superioara proprietatii subiect - Necesita aplicarea unei ajustari de -15%	
<b>Ajustari pentru topografie</b>	Deoarece comparabila A are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0% Deoarece comparabila B are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0% Deoarece comparabila C are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0% Deoarece comparabila D are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0% Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferita fata de forma terenului de evaluat.	

**RAPORT DE EVALUARE NR. 358 din 09.12.2020**

Teren S=33.357mp intravilan/extravilan inregistrat in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Cremenari, Jud. Valcea, punctul "Balastieră", jud. Valcea

Ajustari pentru utilitati	
Deoarece comparabila A este mai putin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :	5%
Deoarece comparabila B este mai putin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de :	3%
Deoarece comparabila C este mai putin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :	4%
Deoarece comparabila D este mai putin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :	4%
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.	
Ajustari pentru acces	
Pentru comparabila A, deoarece are acces similar cu terenul studiat - nu se aplica ajustari.	
Pentru comparabila B, deoarece are acces similar cu terenul studiat - nu se aplica ajustari.	
Pentru comparabila C, deoarece nu are acces similar cu terenul studiat - 0%	
Pentru comparabila D, deoarece are acces similar cu terenul studiat - nu se aplica ajustari.	
Ajustarile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un acces diferit fata de cel al proprietatii subiect.	
Ajustari pentru starea terenului (liber/construit)	
Comparabila A - Teren liber:	Nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplica Ajustari. 0%
Comparabila B - Teren liber:	Nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplica Ajustari. 0%
Comparabila C - Teren liber:	Nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplica Ajustari. 0%
Comparabila D - Teren liber:	Nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplica Ajustari. 0%
Valoarea Ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii	
rata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii	
Ajustari pentru acces	
Deoarece comparabila A are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%	
Deoarece comparabila B are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%	
Deoarece comparabila C are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%	
Deoarece comparabila D are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%	
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatii subiect.	
Ajustari pentru deschidere	
Deoarece comparabila A are aceleasi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Deoarece comparabila B are aceleasi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Deoarece comparabila C are aceleasi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Deoarece comparabila D are aceleasi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de o deschidere diferita fata de deschiderea proprietatii subiect.	
Ajustari pentru alti factori	
Deoarece comparabila A beneficiaza de amenajari mai putine decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :	5%
Deoarece comparabila B beneficiaza de amenajari mai ample decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :	-10%
Deoarece comparabila C beneficiaza de amenajari mai putine decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :	4%
Deoarece comparabila D beneficiaza de amenajari mai putine decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :	5%
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de amenajari diferite fata de proprietatea subiect.	

**Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății**

**TERENURI comparabile**

Comp 1

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-exravilan-IDehPtJ.html#00e98999d4>

The screenshot shows an OLX listing for a plot of land. The main image is a black and white photograph of a rural landscape with trees and a fence. To the right, there is a sidebar with the seller's profile, name 'Ona', and contact details. Below that, the location is specified as 'Galicea, judet Valcea' with a map icon.

Teren S=33.357mp intravilan/extravilan inregistrat in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Cremenari, Jud. Valcea, punctul "Balastiera", jud. Valcea

## Vând teren extravilan

2,50 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

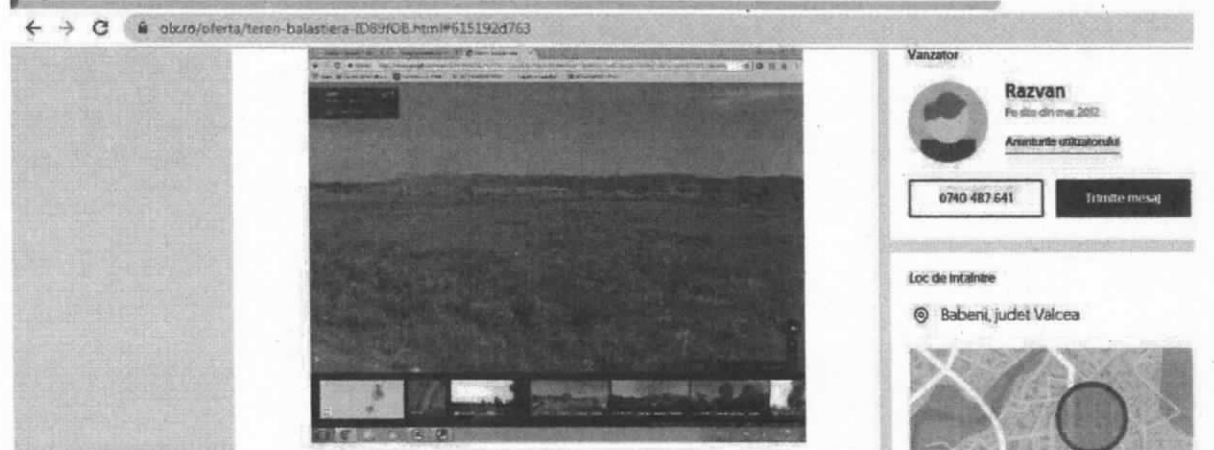
Ofert de: Proprietar Extravilan / intravilan: Extravilan Suprafata utila: 14 550 m<sup>2</sup>

### Descriere

Vând teren extravilan in Dealu Mare, loc. Galicea jud. Vâlcea. Poziție foarte bună, acces la drum, rețeaua de apă și rețeaua de electricitate. Ideal pentru casă de vacanță, zona fiind liniștită și înconjurată de multa verdețură. Informații - Gelu, tel 766851790

Comp 2

<https://www.olx.ro/oferta/teren-balastiera-ID89fOB.html#615192d763>



Browser address bar: [olx.ro/oferta/teren-balastiera-ID89fOB.html#615192d763](https://www.olx.ro/oferta/teren-balastiera-ID89fOB.html#615192d763)

**Vanzator**  
Razvan  
Pe site din mai 2012  
Anuntate utilizatorul  
0740 487 641 Trimite mesaj

**Loc de intalnire**  
Babeni, judet Valcea

## Teren / balastiera

5 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: Proprietar Extravilan / intravilan: Extravilan Suprafata utila: 10 250 m<sup>2</sup>

### Descriere

teren de vanzare in apropiere de Mihaesti  
terenul este ideal pent Balastiera  
deja langa teren sunt construite 2 balastiere vizavi de Strabag  
pret 5 euro /m2



RAPORT DE EVALUARE NR. 358 din 09.12.2020

Teren S=33.357mp intravilan/extravilan inregistrat in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Cremenari, Jud. Valcea, punctul "Balastieră", jud. Valcea

Comp 3

https://www.olx.ro/oferta/teren-60-480m2-utilitati-str-balciului-nr106-rm-valcea-comision-0-ID5HyqV.html#5eec03d3cb

← → ↻ <https://www.olx.ro/oferta/teren-60-480m2-utilitati-str-balciului-nr106-rm-valcea-comision-0-ID5HyqV.html#5eec03d3cb>

**Teren 60.480m2 Utilități | Vâlcea | Comision 0%** Rm

**3,40 €** Negociabil

PROMOVEAZA ANUNȚUL  ACTUALIZEAZA ANUNȚUL

Ofertă de: **Agente**   Extravilan / intravilan: **Intravilan**   Suprafața utilă: **60 480 m<sup>2</sup>**

**Descriere**

Direct Proprietar | Comision 0% |

3.50 EUR/mp

Vand teren, in suprafata de 60.480mp [ 6.05ha ] in intravilanul municipiului Ramnicu Valcea, Jud. Valcea.

Terenul are dubla deschidere:

Possibilitate de constructie [comercial, rezidential, industrial].

POT 35%, CUT I, Regim de inaltime P+2.

Deschidere maxima -105ml.

Utilități: apă, curent, gaz, canalizare

Terenul este liber de sarcini și are toate actele în regulă.

**RAPORT DE EVALUARE NR. 358 din 09 12.2020**

Teren S=33.357mp intravilan/extravilan inregistrat in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Cremenari, Jud. Valcea, punctul "Balastieră", jud. Valcea

Comp 4

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/valcea/vladesti/teren-constructii-de-vanzare-X7P21300D?lista=225864368&listing=1&imoidviz=1789003102>

→ [www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/valcea/vladesti/teren-constructii-de-vanzare-X7P21300D?lista=225864368&listing=1&imoidviz=1789003102](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/valcea/vladesti/teren-constructii-de-vanzare-X7P21300D?lista=225864368&listing=1&imoidviz=1789003102)

Prime pagini > Terenuri/constructii de vanzare > Terenuri/constructii de vanzare in vladesti Inapoi in lista

**Teren 12 872 mp in com. Frantesti, VL 3.5 euro mp pret 45 000 euro.**  
Vladesti - Vezi harta Actualizat in 12.05.2020

**45.000 EUR**  
3.5 EUR / mp  
Comision: 1%



12872 mp | 110 m | intravilan | constructii

Tipul anunțului Distribuie Alina un anunț Sesizează o problemă

Anunț publicat de:

**MARIUS TUDORAN**  
CBAR REAL ESTATE MUNTENIA  
0743.001.872

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X7P21300D, de pe imobiliare.ro

\* Email  
\* Telefon  
\* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea <https://www.imobiliare.ro/anunț/X7P21300D> găsită pe imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro

**TRIMITE MESAJ**

**imobiliare.ro**

45.000 EUR - Teren 12 872 mp in com. Frantesti, VL 3.5 euro mp pret 45 000 euro.  
Vladesti - Vezi harta

De vanzare teren cu suprafata totala de 12 872 mp, fara denivelari sau in panta, deschidere la doua drumuri asfaltate, iluminate stradal, curent electric, apa si canalizare. Terenul se afla la 25 de km de Ramnicu Valcea spre Babeni, in comuna Frantesti, sat Frantesti, pe drumul catre Manastirea Dintr-un Lemn ce duce la Horezu. Pretul este de 3.5 euro pe mp putin negociabil, pretul total de 45 000 euro neg.

**Caracteristici**

Suprafata teren:	12872 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	110 m	Clasificare teren:	intravilan
		Constructie pe teren:	Nu

**Specificatii**

**Utilitati**

- Apa
- Canalizare
- Curent

**Alte detalii zonă**

- Mijloace de transport

**RAPORT DE EVALUARE NR. 358 din 09.12.2020**

Teren S=33.357mp intravilan/extravilan inregistrat in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Cremenari, Jud. Valcea, punctul "Balastieră", jud. Valcea

**Analiza piata terenuri**


<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-IDdfb9V.html#30a9089101>

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-IDdfb9V.html#30a9089101>. The main content area features a large placeholder image with a camera icon. Below it, the text reads "Vand teren" followed by "5 €". There are two buttons: "PROMOVEAZA ANUNTUL" and "ACTUALIZEAZA ANUNTUL". Below these are three buttons: "Client de Proprietar", "Extravilan / Intravilan; Intravilan", and "Suprafata utila: 10 000 mp". A "Descriere" section follows, stating: "Vand teren in zona Babeni cu o suprafata de 10000. Pret 5€ pe metru. Pentru mai multe detalii ma puteti contacta la nr de tel 752030734". On the right side, there is a seller profile for "Adi" with a phone number "0752 030 734" and a "Trimite mesaj" button. Below the profile, the location is "Babeni, judet Valcea" with a map showing a circled area. At the bottom right, there is a "JERRY'S PIZZA" logo and the text "Noi iti raspundem la telefon si la IAM".

<https://www.olx.ro/oferta/teren-IDdxvaO.html#7013f9723e>

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.olx.ro/oferta/teren-IDdxvaO.html#7013f9723e>. The main content area features a large aerial photograph of a plot of land. Below it, the text reads "Teren" followed by "4 € Negociabil". There are two buttons: "PROMOVEAZA ANUNTUL" and "ACTUALIZEAZA ANUNTUL". Below these are two buttons: "1.740,00 RON" and "1.720,00 RON". A "Descriere" section follows, stating: "Vand teren in zona Boisoara cu o suprafata de 10000. Pret 4€ pe metru. Pentru mai multe detalii ma puteti contacta la nr de tel 0769 363 031". On the right side, there is a seller profile for "Claudiu" with a phone number "0769 363 031" and a "Trimite mesaj" button. Below the profile, the location is "Boisoara, judet Valcea" with a map showing a circled area. At the bottom right, there is a "JERRY'S PIZZA" logo and the text "Noi iti raspundem la telefon si la IAM".

RAPORT DE EVALUARE NR. 358 din 09.12.2020  
Teren S=33.357mp intravilan/extravilan inregistrat in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Cremenari, Jud. Valcea, punctul "Balastieră", jud. Valcea



### Teren

**4 €** Negociabil

PROMOVEAZĂ ANUNȚUL  ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL

Clienți de: Proprietar   Extravilan / intravilan: Intravilan   Suprafața utilă: 11 000 m<sup>2</sup>

#### Descriere

Vand teren in suprafata de 11000 mp situat la intrare Com. Boisoara Jud. Valcea cu iesire la strada. Drum asfaltat, apa curenta, curent electric. Pt mai multe detalii tel. 756133354 sau 745506168 . Mai am inca un teren in suprafata de 10000mp situat in locul ideal pentru a construi o casa de vacanta avand apa si curentul electric la strada. Mai multe detalii la telefon. Constantin.

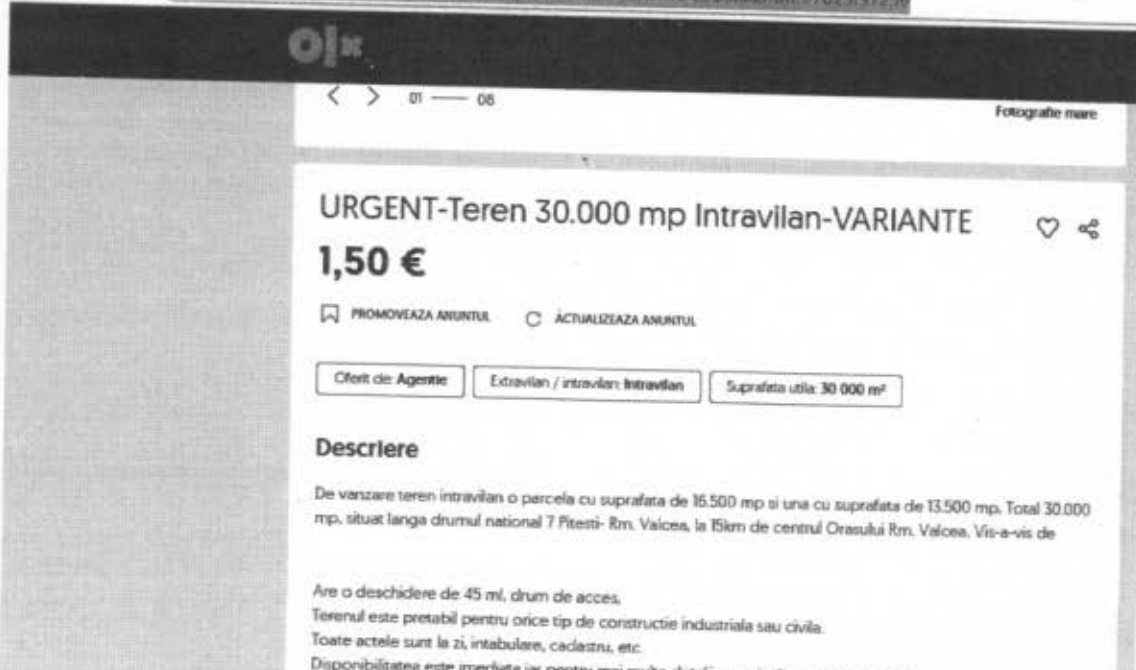
<https://www.olx.ro/oferta/urgent-teren-30-000-mp-intravilan-variante-IDd0l0a.html#7013f9723e>



Browser address bar: <https://www.olx.ro/oferta/urgent-teren-30-000-mp-intravilan-variante-IDd0l0a.html#7013f9723e>

Property listing details:

- Image: Aerial view of a plot of land.
- User: Dregoi, Member since Feb 2022, 6742 006100, Trade name.
- Location: Râmnicu Vâlcea, Județul Vâlcea.



OLX logo

### URGENT-Teren 30.000 mp Intravilan-VARIANTE

**1,50 €**

PROMOVEAZĂ ANUNȚUL  ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL

Clienți de: Agentie   Extravilan / intravilan: Intravilan   Suprafața utilă: 30 000 m<sup>2</sup>

#### Descriere

De vanzare teren intravilan o parcela cu suprafata de 16.500 mp si una cu suprafata de 13.500 mp. Total 30.000 mp. situat langa drumul national 7 Pitesti- Rm. Valcea, la 15km de centrul Orasului Rm. Valcea. Vis-a-vis de

Are o deschidere de 45 m, drum de acces.  
Terenul este pretabil pentru orice tip de constructie industriala sau civila.  
Toate actele sunt la zi, intabulare, cadastru, etc.  
Disponibilitatea este imediata iar pentru mai multe detalii nu ezitati sa ma contactati.



**RAPORT DE EVALUARE NR. 358 din 09.12.2020**

Teren S=33.357mp intravilan/extravilan inregistrat in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Cremenari, Jud. Valcea, punctul "Balastieră", jud. Valcea

<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-daesti-IDbSKkG.html#7013f9723e>

0746 216 255 Trimite mesaj

Loc de intalnire  
Oiteni, judet Valcea

**Teren de vanzare Daesti**  
**24 000 €**

PROMOVAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofertă de Proprietar Extravilan / Intravilan, Extravilan Suprafata utila: 14 174 m<sup>2</sup>

**Descriere**

Teren extravilan de 14.174 mp, in Sarbotin, Daesti la 12 km de Râmnicu Vâlcea si 10 km de Calimanesti, in zona linistita, langa podure. Ideal pentru pensiune, casa de vacanta, pensiune, ferma etc. Drum asfaltat, curent langa proprietate la 100 m.  
Prețul este de 24.000 Euro

collective  
collectiveonline.com

### 13.3 Abordarea (evaluarea) prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de ocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Această metodă nu s-a aplicat deoarece nu au fost identificate oferte de chirie pentru proprietăți similare pe piața analizată.



## 14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE ȘI ALTELE

### 14.1 DEFINIȚII

- **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea de piață este estimată ca fiind prețul cel mai probabil, care se poate obține, în mod rezonabil, pe piață, la data evaluării. Acesta este cel mai bun preț obținabil, în mod rezonabil, de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil, în mod rezonabil, de către cumpărător. Această estimare nu se referă la un preț estimat inflat sau deflat de termeni sau circumstanțe speciale, anumite considerente sau concesiuni speciale acordate de orice persoană implicată în vânzare sau de orice element al valorii speciale.

### 14.2 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE:

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

**RAPORT DE EVALUARE NR. 358 din 09.12.2020**

Teren S=33.357mp intravilan/extravilan inregistrat in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Cremenari, Jud. Valcea, punctul "Balastieră", jud. Valcea

- evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
  8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
  9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
  10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. **Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.**
  11. Prezentul raport trebuie considerat ca o analiză limitată de unele restricții, conform cu standardele de evaluare emise de ANEVAR.
  12. Raportul de evaluare a fost întocmit pornind de la acceptarea prealabilă de către beneficiar a ipotezelor și condițiilor speciale mai jos enunțate.
  13. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
  14. Acest raport de evaluare a fost făcut pe baza următoarelor ipoteze și unor condiții speciale care vor fi menționate în continuare în cursul raportului:
    - a) **calitatea informațiilor:**
      - informațiile furnizate de client sunt considerate a fi autentice, dar evaluatorul nu dă nici o garanție asupra preciziei lor;
      - la elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație, toate datele sunt corecte după cunoștința evaluatorului ;
      - evaluatorul a utilizat în raportul de evaluare numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea de existență și a altor date de care evaluatorul nu avea cunoștință.
      - Previzunile, proiecțiile sau estimările continute aici se bazează pe condițiile curente de pe piața, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor;
    - b) **aspecte juridice :**
      - evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil;
      - proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini. Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;

**RAPORT DE EVALUARE NR. 358 din 09.12.2020**

Teren S=33.357mp intravilan/extravilan inregistrat in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Cremenari, Jud. Valcea, punctul "Balastieră", jud. Valcea

- conținutul acestui raport, în totalitate sau parțial, nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau alte medii de informare. Posesia unui raport sau a unei copii a sa nu dă dreptul de a-l face public.
  - Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
  - Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie;
- c) aspecte tehnice:**
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta la formarea unei imagini referitoare la proprietate;
  - evaluarea s-a făcut presupunând că întreaga construcție a fost edificată în conformitate cu Autorizația de construire și cu celelalte documentații tehnice puse la dispoziție de beneficiar.
  - Evaluatorul nu a efectuat nici o expertiză tehnică a structurii de rezistență, nu a inspectat părțile construcției care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății sau structurii de rezistență care ar avea ca efect o modificare a valorii estimate de către evaluator acesta nu are competența necesară și prin urmare nu poate da o garanție referitoare la starea tehnică a imobilului.
- d) urbanism:**
- se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- e) teren și contaminări:**
- evaluatorul nu a investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului, considerând că terenul de fundare îndeplinește condițiile necesare pentru ridicarea unei construcții ca cea analizată. Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
  - nu s-au realizat investigații sau teste asupra mediului și nu au fost puse la dispoziția evaluatorului date privind poluarea de orice fel sau contaminarea terenului și apei freactice. Nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase care pot sau nu să fie prezente pe proprietate. Totuși evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie;
  - se presupune că proprietatea evaluată este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- f) aspecte economice:**
- orice estimare a valorii din prezentul raport de evaluare se aplică imobilului considerat în întregime;
  - atât selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de calcul s-au făcut având în vedere statutul actual al proprietății imobiliare supuse evaluării, în condițiile unei economii stabile de piață, apariția unor modificări neprevăzute ale factorilor economici poate duce la necesitatea revizuirii valorilor estimate;
  - previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieții, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare.



**RAPORT DE EVALUARE NR. 358 din 09.12.2020**

Teren S=33.357mp intravilan/extravilan inregistrat in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Crementari, Jud. Valcea, punctul "Balastieră", jud. Valcea

### 14.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu cel puțin 2 fotografii din care rezultă încadrarea proprietății imobiliare în zona și minim 5 fotografii din interiorul acesteia. (În mod necesar și când este cazul, fotografiile de interior vor prezenta imagini cu aspecte negative care au influență asupra valorii prin reducerea acesteia).

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

### 14.4. SURSE DE INFORMARE

Documentele și schitele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului, respective, documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare; Publicații și site-uri privind piața imobiliară, baza de date evaluator, tranzacții etc. Valorile comparabilelor au fost preluate din următoarele surse: [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.multecase.ro](http://www.multecase.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro); [www.lajumate.ro](http://www.lajumate.ro); presa locală etc

### 14.5. Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2020, respectiv raportul întocmit de mine, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau utilizatorii desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării. Au existat devieri de la standarde, cerințele specifice ale beneficiarului fiind menționate în cadrul raportului, respectiv evaluare fără a avea la dispoziție Certificat urbanism pentru informare.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din

**Standardele de evaluare a bunurilor 2020** respectiv:

#### **Standarde generale**

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Implementare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii

#### **Standarde pentru active -Bunuri imobile**

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

#### **Standarde pentru utilizări specifice**

- GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

#### **Glosar 2020**



**RAPORT DE EVALUARE NR. 358 din 09.12.2020**

Teren S=33.357mp intravilan/extravilan inregistrat in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Cremenari, Jud. Valcea, punctul "Balastieră", jud. Valcea

**14.6. CLAUZA DE NEPUBLICARE**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzantele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care conditiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general când are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare relevante si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidential, **exclusiv pentru uzul beneficiarului**, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului. Nu acceptăm nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanță.



**RAPORT DE EVALUARE NR. 358 din 09.12.2020**

Teren S=33.357mp intravilan/extravilan inregistrat in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Cremenari, Jud. Valcea, punctul "Balastieră", jud. Valcea

### 15. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea intregii lucrari, pentru a avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, rationamentele aplicate au condus la judecati consistente.

Procesul de evaluare a constat in aplicarea de abordari in evaluare adecvate si au fost obtinute urmatoarele valori:

- abordarea prin piata teren 33.357mp considerat la CMBU: = 78.100 Euro

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

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATA</b>	<b>380,620 LEI echivalent 78,100 EUR</b>
<b>VALOAREA PIATA DETERMINATĂ - ABORDAREA PRIN PIATA la Cursul de schimb 1 EURO= 4.8735LEI VALOAREA ESTE FARA T.V.A.</b>	
Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele: <ul style="list-style-type: none"><li>- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;</li><li>- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;</li><li>- Valoarea este o predictie si este subiectiva;</li><li>- Valoarea estimata este una globala</li><li>- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.</li></ul>	
Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorilor sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.	
<b>Adecvarea:</b> Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.	
<b>Precizia:</b> Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.	
<b>Cantitatea informatiilor:</b> Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații.	

**EVALUATOR AUTORIZAT – membru titular ANEVAR**

Ing. P. Ciprian Dumitru



Intocmit azi, 09.12.2020

**RAPORT DE EVALUARE NR. 358 din 09.12.2020**  
Teren S=33.357mp intravilan/extravilan inscris in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Cremenari, Jud. Valcea, punctul "Balastieră",  
jud. Valcea

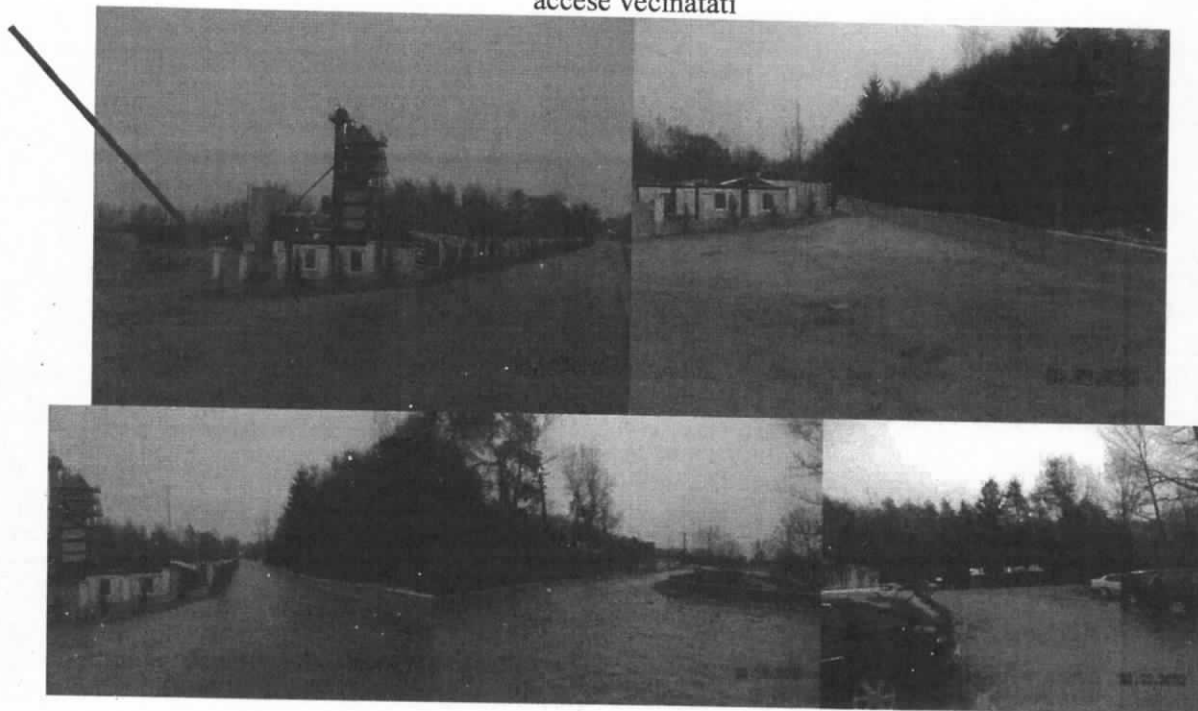
## **ANEXE**

ANEXA Nr. 1:      Fotografii  
ANEXA A:         Acte proprietate , etc.  
ANEXA B:         Extras de Carte Funciară  
ANEXA C:         Plan de situație

 28

**ANEXA Nr. 1: Fotografii**

accese vecinatati



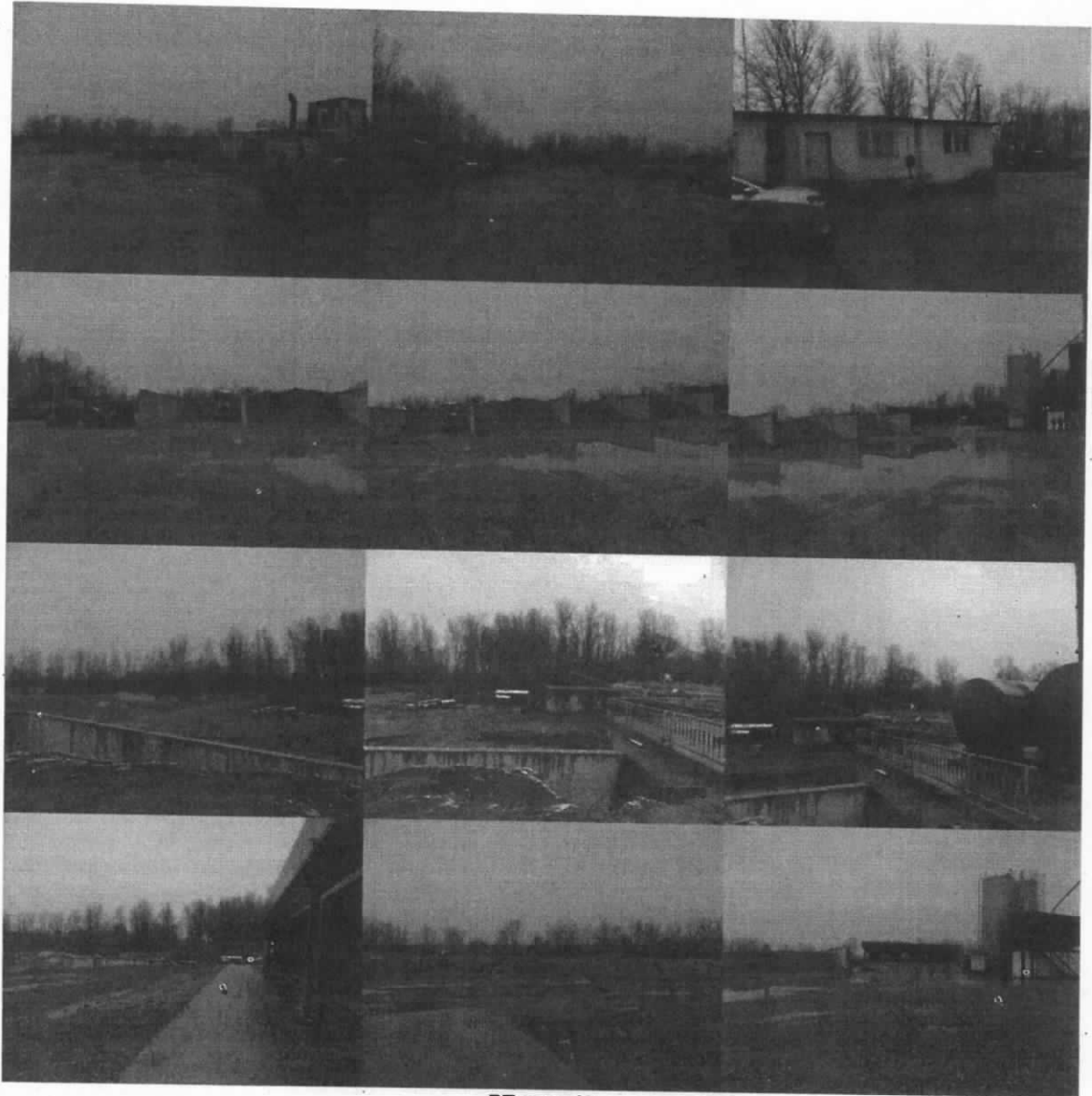
Incinta proprietate teren 33.357mp  
Constructii considerate cu valoare OI in cadrul raportului





**RAPORT DE EVALUARE NR. 358 din 09.12.2020**

Teren S=33.357mp intravilan/extravilan inscris in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Cremenari, Jud. Valcea, punctul "Balastieră", jud. Valcea



PT propriu



**RAPORT DE EVALUARE NR. 358 din 09.12.2020**

Teren S=33.357mp intravilan/extravilan inregistrat in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Cremenari, Jud. Valcea, punctul "Balastieră", jud. Valcea

ANEXA A: Acte proprietate,  
Nu au fost puse la dispozitie

**ROMANIA**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA**

**HOTĂRÂRE**

**privind declararea de interes public județean a unui bun imobil – teren situat în comuna Galicea, județul Vâlcea și darea acestuia în administrarea Regiei Autonome Județene de Drumuri și Poduri Vâlcea**

Consiliul Județean Vâlcea, întrunit în ședința ordinară din 25 noiembrie 2020, la care participă un număr de 32 consilieri județeni din totalul de 32 în funcție și Președintele Consiliului Județean Vâlcea;

Având în vedere Propunerea Președintelui Consiliului Județean Vâlcea, înregistrată sub nr.17526 din 19 noiembrie 2020;

Luând în considerare Referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Vâlcea, înregistrat sub nr.17527 din 18 noiembrie 2020;

Văzând Raportul de specialitate al Direcției Generale Tehnice, înregistrat sub nr.17530 din 18 noiembrie 2020, precum și avizele comisiilor de specialitate;

Văzând Hotărârea Consiliului Local al Comunei Galicea nr.25 din 08 septembrie 2020 privind aprobarea trecerii imobilului cu nr. cadastral 36991, din domeniul public al U.A.T. Comuna Galicea, în domeniul public al U.A.T. Județul Vâlcea;

În conformitate cu prevederile art.108, lit.a), art.173, alin.(1), lit.c), alin.(4), lit.a), art.286, alin.(3) și art.294, alin.(3), alin.(5) și alin.(7) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art.867 și art.868 din Codul civil, cu modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii Consiliului Județean Vâlcea nr.64 din 25 martie 2020;

În temeiul prevederilor art.196, alin.(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

**HOTĂRÂȘTE**

**Art.1.(1) Se declară de interes public județean bunul imobil – teren în suprafață de 33.357 mp, situat în comuna Galicea, județul Vâlcea, ale cărui date de identificare sunt prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.**

**(2) Bunul menționat la alin.(1) se va da în administrarea Regiei Autonome Județene de Drumuri și Poduri Vâlcea.**



(3) Predarea-preluarea bunului se va face în termen de 30 de zile de la adoptarea prezentei hotărâri, pe bază de protocol, încheiat între Consiliul Local al Comunei Galicea și Consiliul Județean Vâlcea.

**Art.2.(1)** Regia Autonomă Județeană de Drumuri și Poduri Vâlcea va folosi bunul dat în administrare, în următoarele condiții:

1. Să folosească bunul și să plătească taxele și impozitele aferente acestuia;
- ~~2. Să înscrie în cartea funciară dreptul de administrare a bunului;~~
3. Să respecte prescripțiile, normativele tehnice și reglementările în vigoare, la proiectarea, respectiv la executarea lucrărilor de orice natură, precum și la recepționarea acestora;
4. Să restituie bunul la data încetării dreptului de administrare, în deplină proprietate, liber de orice sarcini.

(2) Titularul dreptului de administrare poate să posede, să folosească și să dispună de bun, în condițiile actului de dare în administrare.

**Art.3.(1)** Dreptul de administrare încetează odată cu încetarea dreptului de proprietate sau prin actul de revocare, care poate fi adoptat de Consiliul Județean Vâlcea, în situațiile în care:

1. Titularul dreptului de administrare nu respectă una din condițiile impuse prin actul de transmitere;
- ~~2. Dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului dat în administrare, respectiv dispariția, ca subiect de drept, a titularului administrării ori transformarea acestuia într-o altă entitate juridică lipsită de capacitatea specială de a avea bunuri domeniiale în administrare;~~
3. Renunțarea administratorului la bunul dat în administrare;
4. Trecerea bunului în domeniul privat;
5. În cazul în care interesul național sau local o impune;
6. Alte cauze de încetare a dării în administrare, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(2) La data încetării folosirii bunului, administratorul este obligat să îl restituie în deplină proprietate, liber de orice sarcini, împreună cu toate utilitățile și construcțiile edificate pe acesta, în stare de funcționare, însoțit de toate documentele aferente utilizării acestuia.

**Art.4** Predarea - preluarea imobilului care face obiectul dării în administrare, se va face în termen de 30 de zile de la adoptarea prezentei hotărâri, pe bază de protocol, încheiat între Consiliul Județean Vâlcea și Regia Autonomă Județeană Drumuri și Poduri Vâlcea.



**RAPORT DE EVALUARE NR. 358 din 09.12.2020**

Teren S=33.357mp intravilan/extravilan inregistrat in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Cremenari, Jud. Valcea, punctul "Balastieră", jud. Valcea

**Art.5** Administratorul este răspunzător de eventualele daune produse prin nerespectarea obligațiilor prevăzute în actul de dare în administrare.

**Art.6** Apărarea în justiție a dreptului de administrare revine Regiei Autonome Județene de Drumuri și Poduri Vâlcea.

**Art.7** Secretarul General al Județului va comunica, prin Biroul Cancelarie, prezenta hotărâre, Direcției Generale Tehnice, Direcției Generale Economice, Regiei Autonome Județene de Drumuri și Poduri Vâlcea, Primăriei Comunei Galicea, în vederea aducerii la îndeplinire a prevederilor ei și va asigura publicarea acesteia pe site-ul Consiliului Județean Vâlcea și în Monitorul Oficial al Județului Vâlcea.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.139, alin.(3), lit.g), coroborate cu cele ale art.182, alin.(4) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de 33 voturi pentru, 0 voturi împotriva și 0 abțineri.

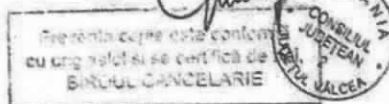
PREȘEDINTE

Constantin RADULESCU



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

Daniela CALIANU



Râmnicu Vâlcea  
Nr.217 din 25 noiembrie 2020

Prenume, Nume	Funcția	Semnătura	Verificat Șef Serviciu Juridic	Data
Elaborat: Mirela Manole 1 ex.	Consilier juridic			25 noiembrie 2020



**ANEXA**

la Hotărârea Consiliului Județean Vâlcea  
 nr. 214 din 25 11.2020

**DATELE DE IDENTIFICARE**

ale imobilului-teren care se declară de interes public județean și se dă în  
 administrarea Regiei Autonome Județene Drumuri și Poduri Vâlcea

Nr. crt.	Cod clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul PIF	Valoare inventar (lei)	Situație juridică actuală
1	2	3	4	5	6	7
1.		Teren	Tehnice: S = 33.357 mp. nr. cadastral 36991 Adresa: comuna Galicea, sat Cremenari punctul "Balastieră", județul Vâlcea Vecini: E - DJ 678A; V - Răul Ot; S, N - comuna Galicea.	2019	79.800,00	Domeniul public al județului Vâlcea Hotărârea Consiliului Local al Comunei Galicea nr. 25/08.09.2020



*[Signature]*  
 SECRETAR GENERAL

*[Signature]*  
 PREȘEDINTE  
 CONSTANTIN RĂDULESCU



Prenume, Nume	Functia	Semnatura	Verificat Șef Serviciu	Data
Intocmit: Alexandru Ghiță Nr.ex.1	Consilier	<i>[Signature]</i>	Livia Constantinescu <i>[Signature]</i>	16.11.2020



RAPORT DE EVALUARE NR. 358 din 09.12.2020

Teren S=33.357mp intravilan/extravilan inregistrat in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Cremenari, Jud. Valcea, punctul "Balastiera", jud. Valcea

ANEXA B: Extras de Carte Funciara,



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciara Nr. 36991 Galicea

Nr. cartea	81480
Zila	09
Luna	12
Anul	2020



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Necunoscut

Adresa: Loc. Cremenari, Jud. Valcea, punctul "Balastiera"

Nr. Crt	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
01	36991	33.357	Teren neimprimit

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta	
<b>70113 / 22/10/2020</b>		
Act Notarial nr. 2525, din 13/10/2020 emis de B.L.N Stan Lives (Act de deslipire):		
01	Se infintasea cartea funciara 36991 a imobilului cu numarul cadastral 36991/UAT Galicea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 36819 inregistrat in cartea funciara 36819.	A1
Act Administrativ nr. 24755, din 13/09/2019 emis de Comisia Judeteana Valcea: Act Administrativ nr. 1700/SC, din 16/09/2019 emis de OCPI Valcea:		
02	Intabulari, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1
1/1	1) COMUNA GALICEA	
OBSERVATIE: pozitie tranzitara din CF 36819/Galicea, inregistrat prin mobilizarea nr. 71098 din 16/09/2019 cu data de retrocedare		

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 673/2001.

Orice alta informatie va fi la dispozitia Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Râmnicu Valcea.



**RAPORT DE EVALUARE NR. 358 din 09.12.2020**

Teren S=33.357mp intravilan/extravilan inregistrat in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Cremenari, Jud. Valcea, punctul "Balastieră", jud. Valcea

Carta Funciară Nr. 36991 Comuna/Draș/Municipiu: Galicea

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36991	33.357	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr. Ct	Categoria folosință	Intr. vîlan	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topi	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	7.726	12	250	-	
2	curți construcții	NU	1.353	12	251	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare curții datorită lipsei planului parcelar.
3	neproductiv	DA	5.683	12	252	-	
4	neproductiv	NU	18.595	12	253	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare curții datorită lipsei planului parcelar.

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinația construcția	Supraf. (mp)	Situația juridică	Observații / Referințe
A1.1	36991-C1	construcții administrative și social culturale	114	Fără acte	S. construită la sol:114 mp: S. construită defășurată:114 mp: Șirou (P)
A1.2	36991-C2	construcții anexa	5	Fără acte	S. construită la sol:5 mp: S. construită defășurată:5 mp: Post de control
A1.3	36991-C3	construcții anexa	23	Fără acte	S. construită la sol:23 mp: S. construită defășurată:23 mp: Depozit de combustibil
A1.4	36991-C4	construcții anexa	142	Fără acte	S. construită la sol:142 mp: S. construită defășurată:142 mp: Magazin de materiale
A1.5	36991-C5	construcții anexa	13	Fără acte	S. construită la sol:13 mp: S. construită defășurată:13 mp: Tablou de comandă

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 678/2001.

Pagina 2 din 3

Elaborat pe baza informațiilor conținute în Sistemul Național de Informații Imobiliare

Formular nr. 1/2015 rev. 1.1

**RAPORT DE EVALUARE NR. 358 din 09.12.2020**

Teren S=33.357mp intravilan/extravilan inregistrat in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Cremenari, Jud. Valcea, punctul "Balastiera", jud. Valcea

Carta Funciară Nr. 36991 Comuna/Oraș/Municipiu: Galicea

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment L (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment L (m)
1	2	36.188	2	3	3.721
3	4	20.693	4	5	30.401
5	6	17.418	6	7	72.211
7	8	41.209	8	9	110.384
9	10	18.895	10	11	14.93
11	12	25.166	12	13	6.926
13	14	4.866	14	15	52.732
15	16	40.401	16	17	9.342
17	18	44.123	18	19	13.358
19	20	12.191	20	21	21.678
21	22	62.949	22	1	26.161

xx Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 xxx Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrazul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP este conținutul din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, corectat 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 formă 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](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

09/12/2020. 10:46





RAPORT DE EVALUARE NR. 358 din 09 12.2020

Teren S=33.357mp intravilan/extravilan inscris in CF nr. 36991, situat la adresa com. Galicea, loc. Cremenari, Jud. Valcea, punctul "Balastiera", jud. Valcea

ANEXA C: Plan de situatie

