

Nr. Inregistrare la evaluator (Nr./zz.II.aaaa): 230 /16.12.2025



RAPORT EVALUARE

**TEREN CU SUPRAFATA DE 1.069 MP SI CONSTRUCTII - CLADIRE
ADMINISTRATIVA SOCIAL CULTURALA CU SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL DE
186 MP, ANEXA CU SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL DE 54 MP**

Destinatar: Primaria comunei Dragoesti cu sediul in comuna Dragoesti, CIF 2541398, jud. Valcea

Client: Primaria comunei Dragoesti cu sediul in comuna Dragoesti, CIF 2541398, jud. Valcea
Proprietar: COMUNA DRAGOESTI

Adresa proprietate: Loc. Dragoesti, str. Principala, nr. 147, jud. Valcea, numar cadastral 37176, 37176-C1, 37176-C2

Evaluator: OLTEI CRISTIAN, legitimatie ANEVAR 19070

Data Evaluarii (zz.II.aaaa): 03.12.2025

CUPRINS

Capitolul I – Introducere

Rezumatul concluziilor importante - Sinteza evaluarii

Capitolul II –Termenii de referinta ai evaluarii

Activul si/sau datoria supusa evaluarii – identificare

Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

Clientul

Utilizarea desemnată

Utilizatorul desemnat

Evaluatorul – prezentare, calificare, competente, certificare, conflict interese

Data evaluarii si data inspectiei

Moneda raportului

Tipul valorii utilizat

Ipoteze

Costuri de tranzacționare

Alocarea valorii

Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Ipoteze speciale

Specialist

Factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)

Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Evaluarea bunurilor imobile

Capitolul III – Prezentarea datelor

Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare

Descrierea actelor de proprietate

Localizarea proprietatii la nivel de localitate

Descrierea imobilului

Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietati imobiliare

Istoricul proprietatii subiect (incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente)

Date privind impozitele si taxele

Capitolul IV - Analiza pietei imobiliare

Analiza cererii

Analiza ofertei

Analiza echilibrului pietei

Concluzii privind analiza pietei specifice

Concluzii generale

Capitolul V - Abordarea in evaluare si rationamentul

Procedura de evaluare (Etapetele parcurse)

Evaluarea imobilului

Date privind modul de realizare a evaluării

Cea mai buna utilizare

Abordări in evaluare

Abordarea prin piata

Abordarea prin venit

Abordarea prin cost

Capitolul VI - Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

Capitolul I – Introducere

Rezumatul concluziilor importante - Sinteza evaluarii

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 03.12.2025

Data inspectiei: 03.12.2025

Data raportului: 16.12.2025

Tip raport: Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, intocmit in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2025, adoptate de ANEVAR, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia asupra valorii raportate, nefiind necesara nicio excludere sau abatere de la standarde.

Evaluator: Cristian Oltei, nr. legitimatie ANEVAR 19070, valabila 2025.

Tip proprietate: TEREN cu suprafata 1.069 MP si CONSTRUCTII - CLADIRE ADMINISTRATIVA SOCIAL CULTURALA CU SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL DE 186 MP, ANEXA CU SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL DE 54 MP, situata in Loc. Dragoesti, str. Principala, nr. 147, jud. Valcea, numar cadastral 37176, 37176-C1, 37176-C2, proprietar COMUNA DRAGOESTI

Destinatar: Primaria comunei Dragoesti cu sediul in comuna Dragoesti, CIF 2541398, jud. Valcea.

Client: Primaria comunei Dragoesti cu sediul in comuna Dragoesti, CIF 2541398, jud. Valcea.

Proprietar: COMUNA DRAGOESTI.

SCOPUL prezentului raport de evaluare este asistenta clientului in vederea concesiunii/inchirierii proprietatii.

Tipul valorii: Valoarea de piata conform SEV 102 - Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2025 – Tipuri ale valorii (paragraf A10.1):

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

Proprietatea formata din TEREN cu suprafata 1.069 MP si CONSTRUCTII - CLADIRE ADMINISTRATIVA SOCIAL CULTURALA CU SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL DE 186 MP, ANEXA CU SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL DE 54 MP are proprietar COMUNA DRAGOESTI conform Extras de carte funciara cu nr. cererii 92116 din 27.08.2025 emis de OCPI Valcea.

Proprietatea este amplasata in zona ultracentrala, zona mixta: comerciala / administrativa / rezidentiala. Amplasamentul dispune de utilitatile zonei: retea apa - canal, retea energie electrica, telefonie si cablu TV.

Structura de rezistenta si finisaje cladirilor:

- Fundatii : din beton armat;
- Structura de rezistenta: stalpi si zidarie ;
- Placi: beton armat
- Planseu acoperis: sarpanta lemn
- Pereti de inchidere: zidarie de caramida

- Invelitoare: tabla
- Pardoseli: gresie, pardoseala epoxidica;
- Scara exterioara si interioara: beton;
- Finisaje exterioare: tencuieli simple cu zugraveli lavabile de exterior;
- Tamplarie: PVC cu geam termoizolant; tamplaria interioara din pvc;
- Finisaje interioare: zugraveli lavabil, faienta in bai, tavane: tencuite si zugravite cu vopsea lavabila;
- Incalzire: sobe cu lemne ;
- Starea actuala: normala de functionare.

Actuala utilizare a constructiilor este de cabinete medicale si farmacie.

Suprafetele conform extrasului de carte funciara sunt:

- suprafata terenului este de 1.069 MP;

- suprafete constructie: C1 cu Sc = 186 mp si Sd = 372 mp, C2 cu Sc = 54 mp si Sd = 54 mp.

In urma aplicarii metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca valoarea de piata a proprietatii **TEREN cu suprafata 1.069 MP si CONSTRUCTII - CLADIRE ADMINISTRATIVA SOCIAL CULTURALA CU SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL DE 186 MP, ANEXA CU SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL DE 54 MP**, situat in Loc. Dragoesti, str. Principala, nr. 147, jud. Valcea, numar cadastral 37176, 37176-C1, 37176-C2, proprietar **COMUNA DRAGOESTI**, determinata prin Abordarea prin venit este de:

EUR	60.486
LEI	307.830

alocat:

Adresa	Nr. CF	Valoare de piata	
Dragoesti, str. Principala, nr. 147, jud. Valcea	37176	60.486 €	307.830 lei
<i>din care</i>	<i>teren</i>	5.580 €	28.400 lei
	<i>constructii</i>	54.905 €	279.430 lei
	Cladire administrativa P+1E - C1	50.088 €	254.914 lei
	Anexa P – C2	4.817 €	24.516 lei

La un curs de 1 EUR = **5,0893** LEI. Data evaluarii (03.12.2025)

VALORILE NU CONTIN TVA

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport;
- Valoarea estimata se refera la un imobil;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a imobilului.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

EVALUATOR,

Ing. **CRISTIAN OLTEI**, expert evaluator, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 19070, valabila 2025



Capitolul II – Termenii de referinta ai evaluarii

Activul si/sau datoria supusa evaluarii – identificare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul acestui raport se compune **TEREN cu suprafata 1.069 MP si CONSTRUCTII - CLADIRE ADMINISTRATIVA SOCIAL CULTURALA CU SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL DE 186 MP, ANEXA CU SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL DE 54 MP**, situata in Loc. Dragoesti, str. Principala, nr. 147, jud. Valcea, numar cadastral 37176, 37176-C1, 37176-C2.

Clientul (solicitantul evaluarii)

Clientul prezentului raport este **Primaria comunei Dragoesti cu sediul in comuna Dragoesti, CIF 2541398, jud. Valcea**.

Utilizarea desemnata

Utilizarea desemnata a acestui raport de evaluare este asistenta clientului in vederea concesiunii / inchirierii proprietatii. Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte utilizari desemnate in afara celor prezentate.

Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului. Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Utilizator desemnat

Alte persoane care pot avea acces la raportul de evaluare:

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decat clientul si utilizatorii desemnati exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia.

- Persoana care primeste o copie, nu devine un utilizator desemnat (utilizatorul desemnat si clientul sunt prezentati mai sus in capitolul II)
- Persoana care primeste o copie a prezentului raport, fara a fi identificata de catre evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fara a avea atributii legale sau reglementate in ceea ce priveste raportul de evaluare, nu poate fi considerat ca utilizator desemnat al raportului de evaluare si nu este indreptatita la nici un fel pretentie fata de evaluator.

Nu se identifica alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorul desemnat al lucrarii.

Evaluatorul – prezentare, calificare, competente, certificare, conflict interese

Oltei Cristian, domiciliat in mun. Rm Valcea, str. Bucegi, nr. 3A, jud. Valcea, persoana fizica, in calitate de membru titular autorizat, cu legitimatia nr. 19070, valabila 2025, emisa de ANEVAR.

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2025, aprobate prin Hotărârea nr. 2/9 aprilie 2025 a Conferinței Naționale ANEVAR și în vigoare de la 1 iulie 2025.

CERTIFICARE

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

Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.

Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

Nu am interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.

Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de utilizatorul desemnat al evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.

Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2025.

Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent.

EVALUATOR,

Ing. CRISTIAN OLTEI, expert evaluator, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 19070, valabila 2025

**DECLARATIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE**

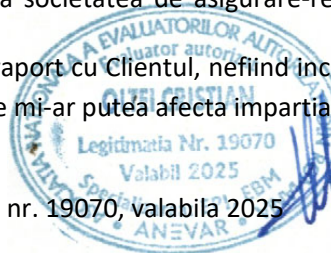
Subsemnatul, Oltei Cristian, in nume propriu, prin prezenta Declaratie certific urmatoarele:

- datele prezente in cadrul raportului sunt reale si corecte;
- am efectuat personal inspectia proprietatii care face obiectul lucrarii;
- nu am niciun interes financiar, direct sau indirect, de pe urma clientului;
- nu am obtinut niciun imprumut si nicio garantie din partea clientului;
- nu exista posibilitati de angajare imediata de catre client a vreunei persoane din cadrul societatii de evaluare;
- nu sunt ruda sau afin pana la gradul al patrulea (inclusiv) cu clientul sau cu persoane care fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare al clientului;
- nu fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare/auditare al clientului;
- nu mi s-au oferit servicii / cadouri de catre client;
- remunerarea mea nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-mi confere mie sau unei persoane afiliate sau implicate in Societatea pe care o reprezint un stimulente financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;
- nu exista alte motive care mi-ar putea afecta impartialitatea;
- Nota: Notiunea de client se refera inclusiv la proprietarul bunului evaluat (in masura in care acesta este diferit de persoana care solicita lucrarea)
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipoteze speciale incluse in continutul raportului si reprezinta un punct de vedere nepartinitor;
- indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, am indeplinit programul de pregatire profesionala continua si am experienta in categoria de proprietate ce este evaluata;
- am incheiat asigurarea de raspundere profesionala pe anul 2025 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC.

Declar pe proprie raspundere ca nu ma aflu in conflict de interese in raport cu Clientul, nefiind incidente niciunul din cazurile de conflict de interese enumerate mai sus sau alte motive care mi-ar putea afecta impartialitatea.

EVALUATOR,

Ing. CRISTIAN OLTEI, expert evaluator, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 19070, valabila 2025



Data evaluarii

Evaluarea s-a facut in baza informatiilor corespunzatoare datei de 03.12.2025 data la care se considera valabile ipotezele utilizate si valorile estimate de evaluator.

Data inspectiei: 03.12.2025

Data predarii lucrarii: 16.12.2025

Inspectia a fost realizata de evaluator autorizat Cristian Oltei in prezenta unui reprezentant al clientului / proprietarului.

Moneda raportului

Valoarea de piata a activului supus evaluarii este prezentata in LEI si EURO.

Tipul valorii utilizate: Valoare justa; Valoarea de piata

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

Sursa definițiilor este volumul **Standardele de Evaluare a Bunurilor**, ediția **2025**, SEV 102 Tipuri ale valorii (paragraf A10.1).

Tipul valorii este adecvat *utilizării desemnate* a evaluării.

Premisa valorii este utilizarea curenta/existenta a activului supus evaluarii.

Ipoteze

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza urmatoarelor ipoteze, inclusiv a celor care pot sa apara in raport:

- Evaluatorul nu isi asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul/Dreptul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil;
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie titlul/dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice in arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul/dreptul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona. In cazul in care exista o asemenea situatie si este cunoscuta, aceasta este mentionata in raport. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil).
- Proprietatea este evaluata fara ipoteci sau datorii (dreptul deplin (absolut) de proprietate);
- Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata.
- Evaluatorul a examinat extrasul de carte funciara, documentele privitoare la proprietate anexate prezentului raport si a identificat proprietatea impreuna cu reprezentantul clientului. Evaluatorul nu este topograf / topometrist si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;
- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate/cadastrale.
- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar pastrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata; Nu au fost luate in considerare astfel de ipoteze;

- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere dar nu i se acorda garantii pentru acuratete; Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte, surse indicate in raportul de evaluare. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti;
- Previziunile, proiectiile sau estimarile continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ofertei, pretul materialelor si lucrarilor de constructie anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare;
- Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu proprietarul nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea terenurilor (nici terenul supus evaluarii nici in zona de amplasare) sau a constructiilor edificate pe acesta. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe teren sau constructii, ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Costuri de tranzacționare

Majoritatea tipurilor de valori reprezintă prețul estimat al unui activ, fără a include o ajustare pentru costurile vânzătorului generate de vânzare sau pentru costurile cumpărătorului generate de cumpărare și pentru oricare taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării.

Alocarea valorii

Alocarea valorii reprezintă repartizarea valorii unui activ pe elementele sale individuale sau componente, respectiv, valoarea construcției rezultând din deducerea valorii terenului din total valoare proprietate.

Valorile rezultate în urma alocării valorii în premisa utilizării desemnate nu reprezintă valorile de piață ale componentelor activului.

Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Evaluarea include toate cercetările, informațiile, raționamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimată. Aceasta activitate începe atunci când evaluatorul acceptă o evaluare și se finalizează odată cu prezentarea către client a concluziilor evaluării.

Etapile evaluării sunt:

- definirea problemei de evaluare;
- stabilirea termenilor de referință ai evaluării;
- colectarea datelor și descrierea bunului subiect al evaluării;
- analiza pieței;
- aplicarea abordărilor în evaluare;
- analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii;
- raportarea evaluării.

Identificarea proprietății s-a realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante în contextul evaluării, ținând cont de utilizarea acestora și tipul de valoare utilizat. În acest sens, evaluatorul a luat în considerare informațiile precizate în documentele cadastrale care, potrivit legii, cuprind elemente de identificare, măsurare și descriere a imobilelor.

Din discuțiile cu clientul și din observațiile evaluatorului la data inspecției, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care ar putea să afecteze valoarea proprietății subiect.

Dacă totuși se va dovedi ulterior că au existat, dar evaluatorul nu a fost instițat, valoarea estimată ar putea fi afectată. În acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind în măsură să ofere garanții explicite sau implicite pentru existența unor astfel de situații sau/si a eventualelor consecințe.

Asemenea informații depășesc sfera unui raport de evaluare, care nu trebuie înțeles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății.

În urma investigațiilor, nu s-a constatat existența unor aspecte neobisnuite și contrastante între utilizarea proprietății subiect și utilizările proprietăților imobiliare învecinate. Analizând informațiile din documentele puse la dispoziție de către client, nu au fost identificate aspecte care diferă între situația scriptică și situația faptică a proprietății subiect.

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

La baza evaluării au stat, în principal, următoarele documente și elemente informative, considerate semnificative:

- Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)
- Standarde de Evaluare a Bunurilor - Editia 2025
- Legislația în domeniu:
 - Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
 - Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele măsuri în evaluarea bunurilor. Legea a fost promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373/11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I cu intrare în vigoare în 19.04.2013.
- documentele de proprietate menționate la pct II.1

Alte informații consultate:

- Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR;
- Date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți de piața specifică și din mass-media de specialitate; Publicații privind piața imobiliară;
- Pagini web Imobiliare.ro, www.olx.ro; www.romimo.ro; www.publi24.ro
- Platforma AnalizImobiliare.ro
- Coeficienți de actualizare IROVAL
- Cursul de referință al monedei naționale.

Ipoteze speciale: nu este cazul

În cazul estimării valorii (de piață sau alt tip) pe baza unei ipoteze speciale (sau instrucțiuni echivalente), această ipoteză specială se transmite evaluatorului autorizat, sub formă de instrucțiune scrisă.

Specialist: nu este cazul

Specialistul reprezintă o persoană sau grup de persoane care are/au capacități tehnice, experiență și cunoștințe necesare pentru a realiza o evaluare sau a asista în realizarea unei evaluări sau a procesului de verificare și contestare. Specialistul poate fi angajat intern sau contractat extern.

Factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)

Întrucât factorii ESG pot influența evaluările atât din perspectivă calitativă, cât și cantitativă și pot prezenta anumite riscuri sau oportunități - evaluatorul a luat în considerare, în estimarea valorii, impactul factorilor ESG semnificativi, în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și considerate rezonabile, în urma aplicării raționamentului profesional.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile factorilor ESG de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul se va transmite în format electronic către utilizatorul desemnat și în format letric, într-un singur exemplar, clientului (doar la cererea acestuia).

Raportul cuprinde sinteza evaluării (în formatul agreeat de utilizatorul desemnat al raportului), termenii de referință ai evaluării agreeți, o prezentare a activului evaluat, analiză a pieței imobiliare, o analiză CMBU și abordările în evaluare aplicate, opinia evaluatorului privind valoarea estimată, precum și anexele cu documentația pusă la dispoziția evaluatorului, grilele de calcul, localizarea pe hartă a imobilului, imagini ale proprietății.

Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la în prezentul raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului. Acest raport de evaluare este întocmit pentru utilizarea desemnată și pentru utilizatorul desemnat, precizat în prezentul raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorul desemnat, iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Conformitatea cu SEV - valabile la data evaluării

Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2025, aprobate prin Hotărârea nr. 2 din 9 aprilie 2025 a Conferinței Naționale ANEVAR și în vigoare de la 1 iulie 2025:

Standarde generale:

- SEV 100 - Cadrul general al evaluării (IVS 100);
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS101);
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS102);
- SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103);
- SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS104);
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS105);
- SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106);

Standarde pentru active:

- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS400);
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;

Standarde pentru utilizări specifice:

- SEV 400 - Verificarea evaluării;
- SEV 430 - Evaluarea pentru raportarea financiară.

Capitolul III – Prezentarea datelor

Date despre aria de piata, vecinatati si localizare

Proprietatea imobiliara in cauza este amplasata in localitatea Dragoesti, judetul Valcea.

Comuna Drăgoești este situată în județul Vâlcea, în regiunea Muntenia din România, și este formată din trei sate: Drăgoești (reședința), Buciumeni și Geamăna. Suprafața totală a comunei este de 28,58 km², iar populația în anul 2021 era de aproximativ 1.724 locuitori, majoritatea fiind de etnie română (91,18%) și confesie ortodoxă (90,6%).

Localizare și geografie

Comuna se află în partea de sud-vest a județului Vâlcea, poziționată în zona Munteniei, oferind un cadru natural caracteristic zonei colinare. Satul Drăgoești este situat la o altitudine de circa 181 metri deasupra nivelului mării.

Drăgoești reprezintă o comună rurală tipică din zona subcarpatică a Olteniei, cu o bogată istorie, tradiții agricole, comunitate preponderent românească și priorități actuale axate pe modernizarea infrastructurii și adaptarea serviciilor publice la realitățile demografice actuale.

Descrierea actelor de proprietate

La data evaluarii, proprietatea imobiliara, se afla in posesia COMUNA DRAGOESTI, dreptul de proprietate fiind considerat complet.

In cazul restructurarii obligatiilor bugetare restante (in conformitate cu Ordonanta nr. 6/31.07.2019), dreptul de proprietate poate fi transferat integral. Toate aceste informatii au fost considerate credibile si corecte, evaluatorul neverificand autenticitatea actelor juridice detinute.

Conform documentelor prezentate in capitolul Anexe, rezulta ca proprietatea este detinuta in exclusivitate de societatea COMUNA DRAGOESTI.

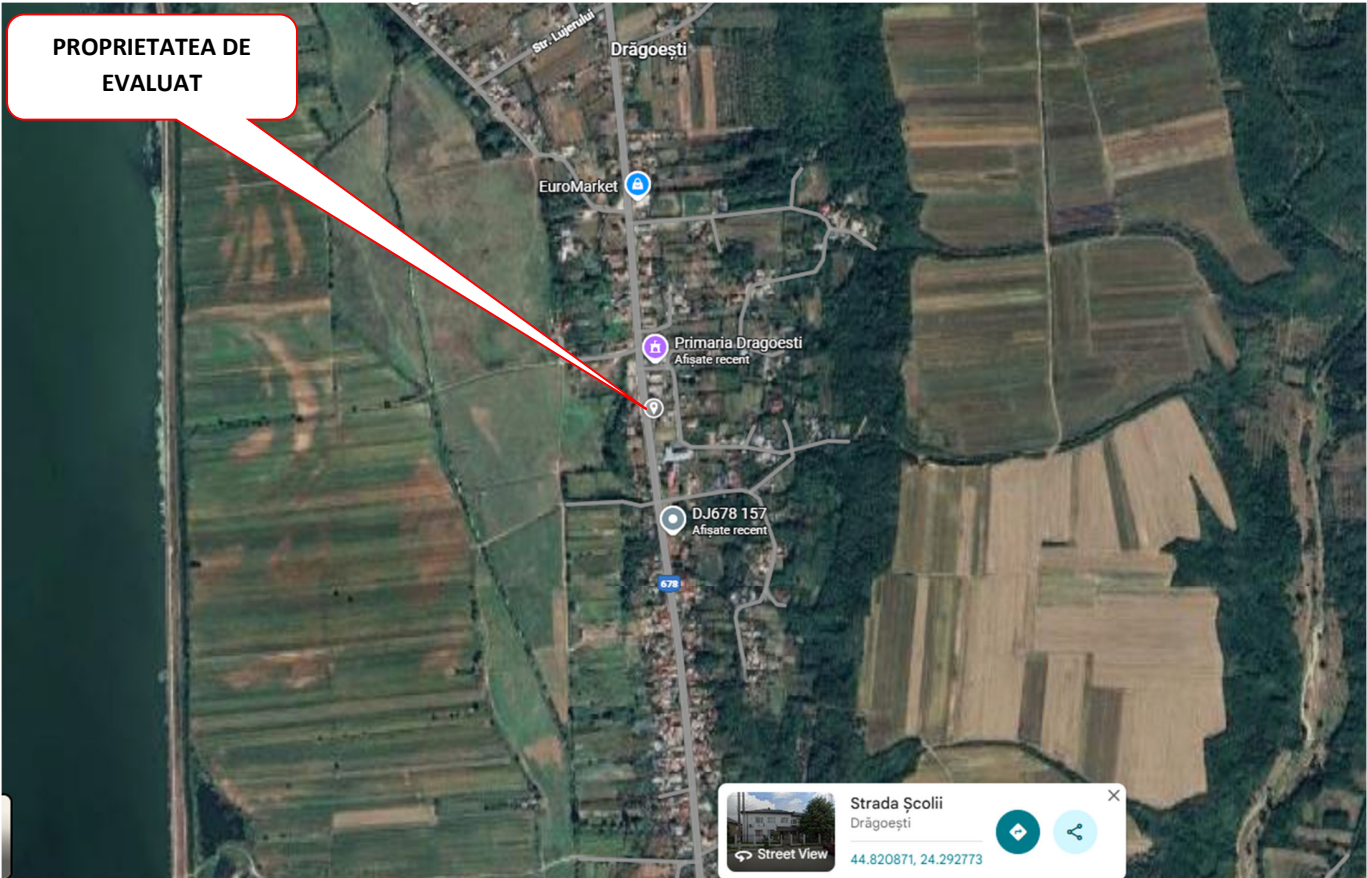
La baza lucrarii de evaluare au stat in principal urmatoarele documente si elemente:

- Extras de carte funciara cu nr. cererii 92116 din 27.08.2025 emis de OCPI Valcea.

Conform actelor mentionate anterior, dreptul de proprietate apartine PRIMARIA COMUNEI DRAGOESTI cu sediul in Comuna Dragoesti, jud. Valcea.

Pentru a oferi o imagine mai ampla si mai clara asupra microzonei in care este situata proprietatea imobiliara in cauza, in capitolul **Descrierea constructiilor si amenajarilor** se prezinta fotografii executate atat imobilului in cauza cat si celor invecinate si harta cu localizarea proprietatii la nivel de localitate.

Localizarea proprietatii la nivel de localitate



Descrierea imobilului
Proprietatea este formata din **TEREN cu suprafata 1.069 MP si CONSTRUCTII - CLADIRE ADMINISTRATIVA SOCIAL CULTURALA CU SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL DE 186 MP, ANEXA CU SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL DE 54 MP**, iar destinatia constructiilor este comerciala/administrativa.

Fisa tehnica teren cu suprafata masurata 1.069 MP, numar cadastral 37176

PARAMETRU	DESCRIERE
1. PROPRIETAR	COMUNA DRAGOESTI
2. SUPRAFATA	S _T = 1.069 MP
3. AMPLASAMENT	Intravilan loc. Dragoesti, str. Principala, nr. 147, jud. Valcea
4. ZONA	Centru
5. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE	Pe proprietate: apa, canalizare, energie electrica, telefon
6. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	Acces la doua strazi asfaltatae.
7. DIMENSIUNI IN PLAN	Deschidere: are acces direct la drum public, deschiderea 26,545 m la str. Principala si acces la str. Scolii de 22,715 m
8. FORMA IN PLAN	neregulata
9. RESTRICTII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC	Nu este cazul
10. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari)	Zona de mixta (administrativa, rezidentiala, comerciala) Vecinatati: proprietati rezidentiale si nerezidentiale

11. INCLINARE	Plan
12. REGIMUL DE INALTIME CONSTRUIBIL	P+1E – cladire administrativa
13. STARE TEREN	Ocupat cu constructii - cladire administrativa - este delimitat cu gard - este amenajat cu alei pietonale si auto
14. UTILIZARE	administrativa, comerciala

Accesul se face din drum public asfaltat.

Fisa tehnica cladire administrative si anexa

PARAMETRU	DESCRIERE					
1. PROPRIETAR	COMUNA DRAGOESTI					
2. FUNCTIUNE / CLASA DE CALITATE	Nr.top./CAD.	Identificare	An PIF	Aria desfasurata (mp)	Aria utila (mp)	Aria construita (mp)
3. AN CONSTRUIRE						
4. SUPRAFETE CONFORM ACTE	37176 - C1	Cladire administrativ social culturala	1979	372,00 mp	316,20 mp	186,00 mp
5. NUMAR NIVELE	37176 - C2	Anexa	2018	54,00 mp	45,90 mp	54,00 mp
6. STRUCTURA DE REZISTENTA	Fundatii : din beton armat; Structura de rezistenta: stalpi din beton si zidarie ; Placa: beton armat Planseu acoperis: sarpanta din lemn Pereti de inchidere: zidarie de caramida Invelitoare: tabla					
7. FINISAJE	Scara interioara si exterioara: beton placata cu gresie Finisaje exterioare: tencuieli cu zugraveli lavabile de exterior Tamplarie: PVC cu geam termoizolant; tamplaria interioara PVC; Finisaje interioare: zugraveli lavabil, pardoseli gresie si pardoseala epoxidica; faianta in bai; tavane: tencuite si zugravite cu vopsea lavabila Starea actuala: normala de functionare					
8. INSTALATII	Sanitare: apa, canalizare, grup sanitar; Incalzire: sobe cu lemne; Electrice: corpuri de iluminat si prize monofazice; Comunicatii: posturi telefonice, post TV cablu, internet.					
9. STARE TEHNICA	Structura de rezistenta: stare buna; Anvelopa: stare buna; Finisaje interioare: stare buna; Instalatii: stare buna;.					

Proprietatea este formata dintr-o cladire cu regim de inaltime P+E, o anexa cu regim de inaltime P si teren aferent, situata in zona centrala a loc. Dragoesti, zona mixta, administrativa, comerciala, rezidentiala, formata din cladiri administrative, cladiri comerciale si locuinte.

Actuala utilizare a constructiei este de cabinete medicale si farmacie, la momentul inspectiei in activitate, se afla in stare buna de functionare.

Vedere proprietate**Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietati imobiliare**

Nu s-au identificat bunuri mobile.

Istoricul subiectului, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente

Nu se cunoaste istoricul proprietatii.

Date privind impozitele si taxele

Impozitele se calculeaza in conformitate cu codul fiscal, se situeaza intre cotele de 0,2 % si 1,3 % din valoarea impozabila. NU s-a prezentat Certificat de Atestare Fiscala.

Capitolul V Analiza pietei imobiliare

Piata reprezinta mediul in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vândatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre participantii (cumparatori si vândatori).

Participantii reactioneaza la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, precum si la propria ei intelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale.

Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru o proprietate imobiliara, este fundamentala intelegerea dimensiunii pietei pe care acea proprietate s-ar comercializa. Pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vândatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii

Piata imobiliara nu este o piata care se autoregleaza, fiind sensibila (influentata) la reglementarile guvernamentale si locale specifice.

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este rareori atins, existand intotdeauna un decalaj (inertie) intre cerere si oferta.

Deseori informatiile despre preturile de tranzactionare, nivelul ofertei si cel al cererii nu sunt facil disponibile.

Pentru proprietatea imobiliara in speta, piata specifica este cea a proprietatilor rezidentiale, proprietatile evaluate avand potential de conversie pentru alte utilizari conform analizei celei mai bune utilizari.

Arealul analizat: Ca delimitare a pietei (arealul analizat) putem vorbi despre zona mediana precum si alte zone similare din punct de vedere economic si social.

Analiza cererii

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate imobiliara pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare si/sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata imobiliara specifica, intr-un anumit interval de timp.

Cererea, privita calitativ si cantitativ, este influentata si de oferta specifica, influentand semnificativ preturile de tranzactionare.

Pentru proprietatea imobiliara in speta s-au analizat urmatoarii factori:

- populatia din "aria proprietatii" – neinfluentabil;
- venitul pe gospodarie – media nationala;
- puterea de cumparare – media nationala;
- numarul de proprietati competitive - mediu,
- disponibilitatea curenta - medie,
- bariere comerciale - neinfluentabil,
- rata vanzarilor - in stagnare,
- rata inchirierilor - medie,
- accesul in zona - avantaj,
- dezvoltarea zonei - avantaj.

Atractivitatea proprietatii imobiliare in speta rezida din urmatoarele elemente:

- localizarea intr-o zona mixta, predominant rezidentiala, linistita, cu acces usor la facilitatile zonei;
- distante pana la puncte de interes cum ar fi: Primaria Dragoesti, la 1 minute de mers pe jos (90 m) .

In cazul in care proprietatea ar fi expusa pe piata in vederea vanzarii ei, cu respectarea conditiilor din definitia valorii de piata, aceasta ar suscita un interes considerat mediu din partea potentialilor cumparatori.

Potentiali cumparatori exista, sau pot fi atrasi in aria de piata definita, numarul acestora fiind considerat mediu.

Oferta și cererea de spații imobiliare în comuna Drăgoești (Vâlcea), rămân extrem de reduse, cu focus pe nevoi agricole sau servicii esențiale, fără activitate comercială semnificativă raportată în 2025.

Analiza ofertei

Oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliara care este disponibila pentru vanzare si/sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata imobiliara specifica, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru un anumit tip de proprietate imobiliara, la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

In zona a fost identificat un anumit nivel al ofertei, dar avand in vedere caracteristicile proprietatii imobiliare evaluate oferta a fost studiata la nivelul zonei si zonele adiacente, situate in proximitatea cailor de comunicatie.

Factorii importanti analizati:

- disponibilitate de proprietati similare - medie,
- tendinta pretului - in crestere usoara,
- numarul de proprietati in constructie in zona - mediu,
- costuri de construire - in crestere usoara,
- impact administrativ / reglementari locale - favorabil,
- disponibilitate de finantare / creditare - medie.

Conditii si circumstante economice speciale:

- Conditiiile politice - neinfluentabile;
- Conditiiile juridice - neinfluentabile;
- Conditiiile economice generale - neinfluentabile;
- Conditiiile sociale - neinfluentabile.

Oferta și cererea de spații imobiliare în comuna Drăgoești (Vâlcea), rămân extrem de reduse, cu focus pe nevoi agricole sau servicii esențiale, fără activitate comercială semnificativă raportată în 2025.

In aria de piata definita, exista proprietati **similare calitativ** cu cea evaluata.

Proprietatile „disponibile” predominante in aria de piata sunt proprietati similare.

Tendinta de utilizare probabila in mod rezonabil spre utilizari alternative cu o fezabilitate si o productivitate ridicata (fata de utilizarea rezidentiala): nu exista

Din proprietatile oferitate pe piata pentru teren s-au analizat urmatoarele:

Oferta vanzare 1 – teren

Teren intravilan 7000 mp

25 RON negociabil

Valcea, Dragoesti

Vezi pe hartă

Valabil din 11/24/2025 1:41:12 PM



1 / 10



Specificații

Descriere

Teren intravilan, situat la drumul national Râmnicu Vâlcea - Drăgășani, deschidere la strada 20ml, suprafața de 7000mp, utilități curente, cu vedere spre raul Olt. Pretabil pentru pensiune, agroturism sau casa de vacanță.

ID anunț: 1611745739

Vizualizări: 560

✓ Telefon validat



Gonu

Vezi toate anunțurile

0735318565

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-7000-mp/9ie85g27326h73ee1i2g407e420551i5.html>

17/45

Client : | Primaria comunei Dragoesti cu sediul in comuna Dragoesti, CIF 2541398, jud. Valcea

Oferta vanzare 2 – teren

Teren intravilan valea Oltului județul Vâlcea

5 EUR negociabil

Valcea, Dragoesti  [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 11/30/2025 2:42:30 PM



1/9



Specificații

Descriere

Teren intravilan în comuna Dragoesti județul Vâlcea lângă lacul de acumulare al râului Olt. Are 7500 m2 cu deschidere la drum asfaltat și curent electric. În comuna sunt două spitale unul de stat și unul privat. Preț 3 euro negociabil, accept variante.

ID anunț: 1739962127

 Vizualizări: 349

[https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-valea-oltului-judetul-valcea/74376894gi6f7ei5d5g8g458i7g26ef4.html](https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-valea-oltului-judetul-valcea/74376894gi6f7ei5d5g8g458i7g26ef4.html)

 Telefon validat

George Enache

[Vezi toate anunțurile](#)

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil:

Caractere rămase: 2939

 Adaugă fișier ? Mesaj

Distribuie anunțul p



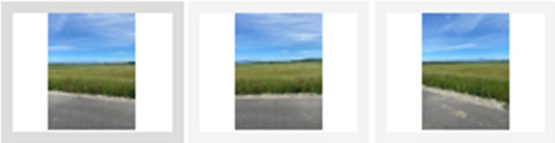
Oferta vanzare 3 – teren

Teren in Galicea, ideal pentru casa sau afacere

7 EUR negociabil

Valcea, Galicea Vezi pe harta

Valabil din 11/28/2025 5:06:13 PM



Specificatii

Descriere

Agentia imobiliara Cozia va propune spre vanzare un teren situat in comuna Galicea, sat Dealul Mare, cu suprafata de 3706mp, dintre care 1427mp sunt in intravilan, iar 2279mp sunt in extravilan. Imobilul are curent si apa la limita proprietatii, acces din drum asfaltat, vedere superba, fiind ideal pentru casa sau afacere. Pretul este de 7 euro mp neg, iar pentru detalii si vizionari sunati la Rusu Ion, tel. .

ID anunt: 1717618967

Vizualizari: 868

Ion Rusu

Vezi toate anunurile

0722256212

Contacteaza vanzatorul

Buna, ma intereseaza oferta dumneavoastra. Mai este valabila?

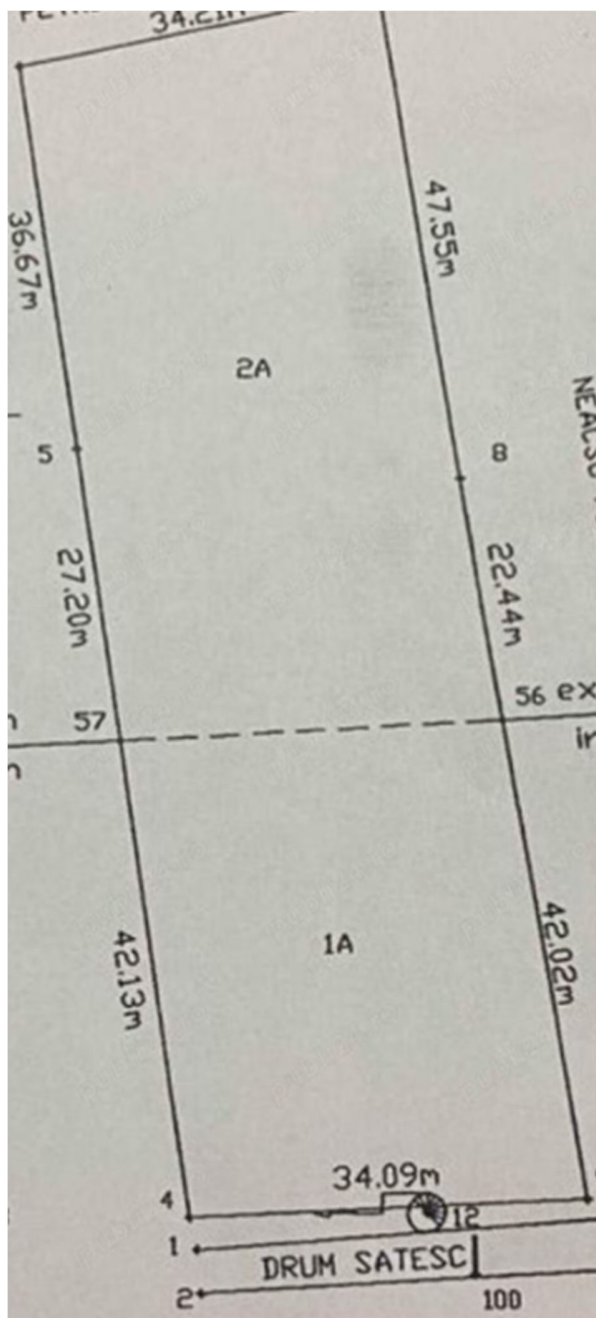
Caractere ramase: 2939

Adauga fisier ?

Mesaj

Distribuie anuntul pe





<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-in-galicea-ideal-pentru-casa-sau-afacere/8g399d6011127821ei620f01dg9965fi.html>

Oferta vanzare 4 – teren

Teren de vanzare in Dealul Mare, localitatea
Galicea

5 EUR negociabil

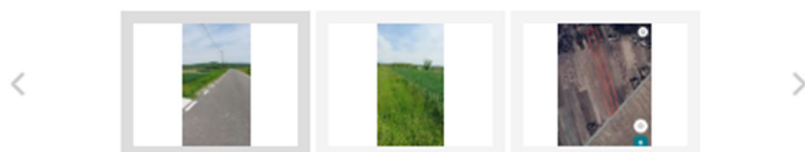
Valcea, Galicea

Vezi pe hartă

Valabil din 11/27/2025 8:16:23 PM



1/8



Specificații

Amenajare strazi	Asfaltate
Utilitati generale	Apa, Curent
Alte caracteristici	Acces auto

Descriere

Se vând împreună sau separat două parcele teren a câte 7278mp fiecare(14556mp împreună) în satul Dealul Mare, localitatea Galicea, județul Vâlcea. Terenul se afla într-o zona foarte liniștită, are acces la stradă cu o deschidere de 41 m, rețea electrică și rețeaua de apă. Prețul este de 5e ,negociabil (

ID anunț: 1750799886

Vizualizări: 315

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-de-vanzare-in-dealul-mare-localitatea-galicea/8fd6g657693875g913279h8f19194594.html>

Telefon validat



Mihaela

Vezi toate anunțurile

0745166660

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

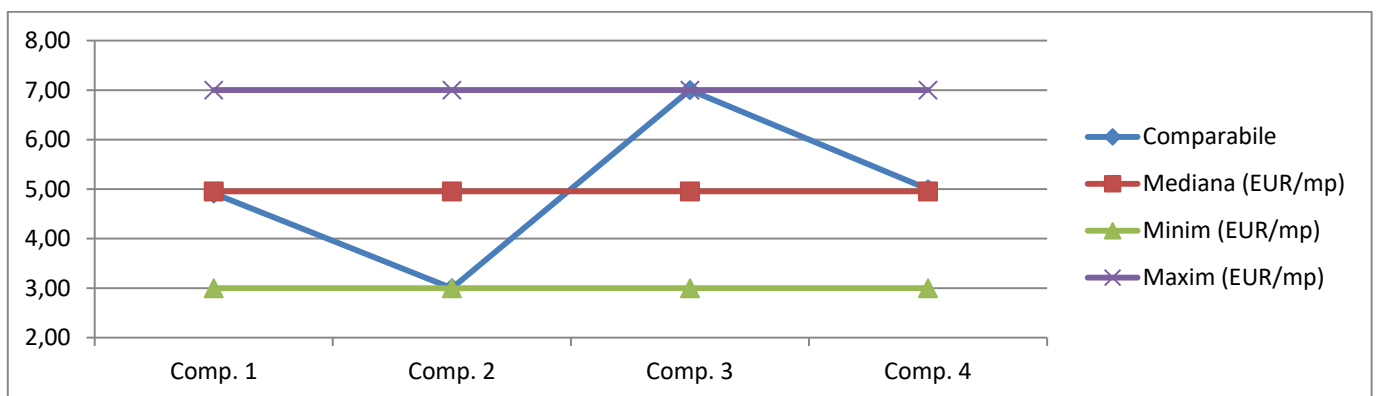
Mesaj

Distribuie anunțul pe



Analiza de piata a ofertelor de vanzare pentru teren

Nr. Crt.	Comparabile	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
1	Tipul comparabilei	oferta	oferta	oferta	oferta
2	Preț total	34.386 €	22.500 €	25.942 €	36.390 €
3	Suprafata (mp)	7.000	7.500	3.706	7.278
4	Preț unitar Euro/mp	4,91	3,00	7,00	5,00
5	Drept de proprietate	absolut	absolut	absolut	absolut
6	Condiții ale pieței (data ofertei)	24.11.2025	30.11.2025	28.11.2025	27.11.2025
7	Localizare	Dragoesti, jud. Valcea	Dragoesti, jud. Valcea	Galicea, jud. Valcea	Galicea, jud. Valcea
8	Destinatie	Intravilan	Intravilan	Intravilan si extravilan	Intravilan
9	Topografie	plan	plan	plan	plan
10	Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
11	Utilitati	utilitatile zonei	utilitatile zonei	utilitatile zonei	utilitatile zonei
12	Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
13	Deschidere (ml)	20	30	34,09	20,00
14	Link - informatie	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-7000-mp/9ie85g27326h73ee1i2g407e420551i5.html	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-valea-oltului-judetul-valcea/74376894gi6f7ei5d5g8g458i7g26ef4.html	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-in-galicea-ideal-pentru-casa-sau-afacere/8g399d6011127821ei620f01dg9965fi.html	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-de-vanzare-in-dealul-mare-localitatea-galicea/8fd6g657693875g913279h8f19194594.html
15	Persoana de contact / telefon	Gonu / 0735318565	George Enache	Ion Rusu / 0722256212	Mihaela / 0745166660



Se observa in urma analizei ca ofertele pentru terenuri similare se situeaza intre min. 3 Euro/mp si max. 7 Euro/mp.

Din proprietatile ofertate pe piata pentru inchiriere proprietate similara s-au analizat urmatoarele:
Oferta inchiriere 1 - teren si constructie similara



Postat 07 decembrie 2025



Inchiriez spatiu comercial in centrul comunei Voicesti

1€

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

PUBLICITATI

Asigurare pentru casa ta

Partener

Allianz TIRIAC

DESCRIERE

Inchiriez spatiu comercial in centrul comunei Voicesti in suprafata totala de 604 mp format din market si bar (110mp), brutarie (170mp) si restul curte, vad format. Brutaria este utilata complet si cuptor pe lemne. Locatia are incalzire centrala pe lemne, apa de la retea si fantana proprie, curent trifazic, spatii de depozitare, birou, grupuri sanitare, baie cu dus, sistem de alarma, camere de supraveghere, etc. Se poate folosi si in alte scopuri altele decat cele mentionate mai sus. Pentru mai multe detalii sunati la nr de tel: 07*****02

ID: 292852928

Vizualizări: 204

Raportează

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-in-centrul-comunei-voicesti-IDjOMqk.html>

PRIVAT



dumitrescumihaela765

Pe OLX din mai 2023

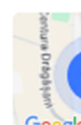
Activ ieri la 19:41

Trimite mesaj

076 195 5502

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Dragasani
Valcea

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu
cazul achizițiilor pe care le faci de la acest vânzător. Est

Arată mai multe

Publicitate



Publicitate



Oferta inchiriere 2 - teren si constructie similara



Cladire Multifunctionala - Mihaesti, Valcea

3 000 € /lună

Mihaesti, Mihaesti, Valcea

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	759 m²
Etaj:	fără informații
Destinația proprietății:	☒ birouri ☒ servicii
Locația imobilului:	clădire de birouri
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	☒ acces asfaltat ☒ încălzire

Caracteristici

Anul construcției:	2006
Siguranță:	☒ alarmă ☒ zona împrejmuțată
Media:	☒ cablu tv ☒ fosa septica ☒ electricitate ☒ internet ☒ telefon ☒ apă curentă

Imo Office-Alexandru Olaru

Imo Office-Alexandru Olaru

☎ 0746 081380

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate

CLADIRE MULTIFUNCTIONALA - MIHAESTI, VALCEA
Com. Mihaesti, Jud. Valcea

Pret: 3000 Euro/ Luna
FARA COMISION LA CHIRIASII

Cladire de birouri multifunctionala - Spatiu adaptabil pentru diverse afaceri.

Aceasta cladire, construita in 2006, ofera o suprafata utila de 759 mp, distribuita pe 3 niveluri si 19 incaperi, perfecta pentru:

- Sedii de companii cu necesitati extinse de birouri;
- Clinica medicala privata sau centru de recuperare;
- Camin pentru seniori sau unitate de asistenta sociala;
- Call-center sau spatiu de coworking.

Amplasare convenabila, la doar 13 km de centrul Ramnicului (circa 20 de minute cu masina), intr-un mediu linistit, dar cu acces facil la retele de transport, utilitati si zona comerciala. Cladirea a functionat anterior ca sediu pentru o fabrica de vopsele, fiind intretinuta in stare buna,

Beneficii:

- Teren de 1000 mp cu posibilitatea de a se extinde suprafata inchiriată;
- 19 incaperi, 7 bai;
- Utilitati complete: Apa, curent, gaze, sistem biofosa;
- Locuri de parcare.

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 29.11.2025

[https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-multifunctionala-mihaesti-valcea-](https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-multifunctionala-mihaesti-valcea-IDDht7?_gl=1*14twm9z*_gcl_aw*R0NMLjE3NTI1NjY0ODluQ2owS0NRanctTmZEqmhEeUFSSXNBRC1JTGvCTFRMT2Y5QmINLVJBUpORmJLYXQ3T3hiZUNxeExEdWhMdVhHVmZzS18waDd6TmV4andld2FBdVl0RUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTQwODk2NjAyMC4xNzQ5NTM4NTk3LjE2MDM4OTg0NDAuMTc1MjY1NjcwNC4xNzUyNjU2NzA0*_ga*MTkxNDYxODc3Mi4xNzAyMDYyMjMz*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTQwMjU3NDUkbzc2MSRnMSR0MTc1NDAYNjYzMCRqMjgkbDAkaDA.)

IDDht7?_gl=1*14twm9z*_gcl_aw*R0NMLjE3NTI1NjY0ODluQ2owS0NRanctTmZEqmhEeUFSSXNBRC1JTGvCTFRMT2Y5QmINLVJBUpORmJLYXQ3T3hiZUNxeExEdWhMdVhHVmZzS18waDd6TmV4andld2FBdVl0RUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTQwODk2NjAyMC4xNzQ5NTM4NTk3LjE2MDM4OTg0NDAuMTc1MjY1NjcwNC4xNzUyNjU2NzA0*_ga*MTkxNDYxODc3Mi4xNzAyMDYyMjMz*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTQwMjU3NDUkbzc2MSRnMSR0MTc1NDAYNjYzMCRqMjgkbDAkaDA.

Oferta inchiriere 3 - teren si constructie similara

Ofer spre inchiriere spatiu depozitare 40 m.p.+60 m.p. la intrarea in Rm. Valcea , dinspre Pitesti

Valcea, Ramnicu Valcea

Valabil din 11/27/2025 10:56:19 AM

Repostat automat

5 EUR



1/2

publi2

<



>

Specificații

Suprafata utila	65 m ²
Incalzire	centrala proprie

Descriere

Ofer spre inchiriere spatiu de depozitare 40 m.p. + 60 m.p. , la intrarea in Rm. Valcea dinspre Pitesti .
M.P.

Pret 3.5 euro / m.p. / luna (la care se adauga TVA) .

ID anunț: 1555401716

Vizualizări: 434

Telefon validat



Centrul de afaceri FARGOS

Vezi toate anunțurile

0745635858

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/ofere-spre-inchiriere-spatiu-depozitare-40-m-p-60-m-p-la-intrarea-in-rm-valcea-dinspre-pitesti/46di50fe99h5757edi02hhg7h4ffed83.html>

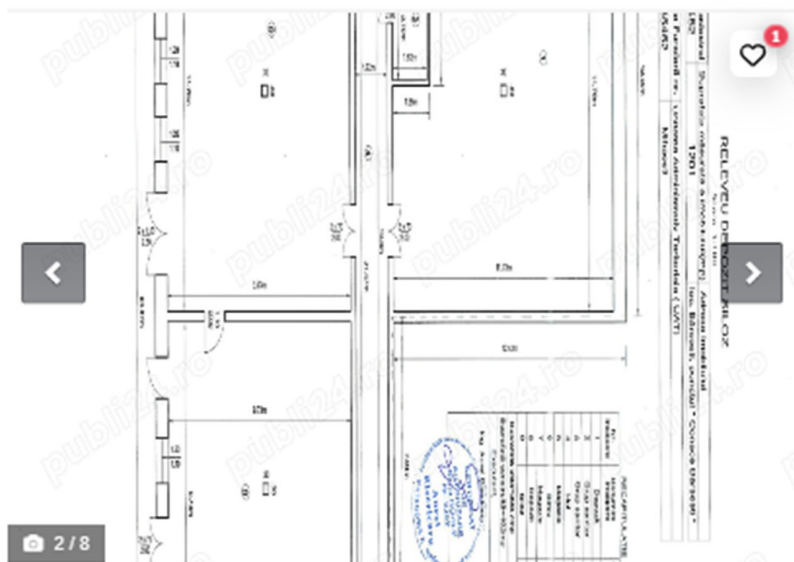
Oferta inchiriere 4 - teren si constructie similara

Închiriez depozit (hală industrială) 462 mp
Mihăești - Vâlcea

5 000 RON

Valcea, Buleta [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 12/3/2025 10:19:53 AM



2 / 8



Specificații

Suprafata utila 462 m²

Descriere

Închiriez depozit (hală industrială) 462 mp Mihăești - Vâlcea compus din 3 încăperi, cu rampă de descărcare pe toată lungimea frontală.

2 băi amenjate, inclusiv cu dușuri.

3 încăperi care pot fi folosite ca birouri.

Alimentare cu curent, gaz și apă potabilă.

Curte 1.200 mp.

Locația este în comuna Mihăești, sat Bârsești, strada Principală, județul Vâlcea

ID anunț: 1738231704

Vizualizări: 268

Telefon validat



Bogdan Croitoru

[Vezi toate anunțurile](#)

0770812962

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

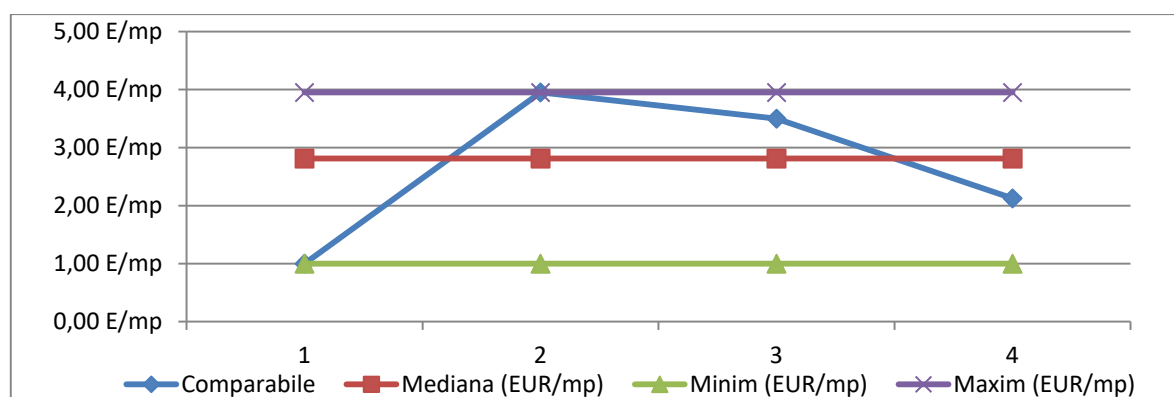
Distribuie anunțul pe



<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industriala/anunt/inchiriez-depozit-hala-industrial-462-mp-mihaesti-valcea/fd0dg0h274787gedd6842d220de967f9.html>

Din proprietatile ofertate pe piata pentru inchiriere teren si constructie s-au analizat urmatoarele:

Nr. Crt.	Comparabile	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
1	Tipul comparabilei	oferta	oferta	oferta	oferta
2	Preț inchiriere Euro/luna	280 €	3.000 €	228 €	982 €
3	Arie utila (mp)	280	759	65	462
4	Spatiu comercial / depozit	Spatiu comercial / depozit	Spatiu comercial / birouri	Spatiu comercial / birouri	Spatiu comercial / depozit
5	Preț unitar	1,00 E/mp	3,95 E/mp	3,50 E/mp	2,13 E/mp
6	Drept de proprietate	absolut	absolut	absolut	absolut
7	Condiții ale pieței (data ofertei)	07.12.2025	29.07.2025	22.07.2025	03.12.2025
8	Localizare	Voicesti, jud. Valcea	Mihaesti, jud. Valcea	Budesti, jud. Valcea	sat Barsesti, com. Mihaestia, jud. Valcea
9	Destinatie	comerciala	comerciala	comerciala	comerciala
10	Finisaje	medii	medii	medii	medii
11	Utilitati (en.el., apa, canalizare, gaz)	apa-canalizare, electricitate	apa-canalizare, electricitate, gaze	apa-canalizare, electricitate, gaze	apa-canalizare, electricitate, gaze
12	Regim de inaltime	Parter	P+1E+M	P+2E	Parter
13	Link - informatie	https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-in-centrul-comunei-voicesti-IDjOMqk.html	https://www.storia.ro/oferta/cladire-multifunctionala-mihaesti-valcea-IDDht7?_gl=1*14twm9z*_gcl_aw*R0NMLJE3NTI1NjY0ODluQ2owS0NRancTmZEqmhEeUFSSXNBRC1JTGVCtFRMT2Y5QmINLVBjUmpORmJLYXQ3T3hiZUNxeEdWhMdVhHVmZzS18waDd6TmV4andld2FBdVI0RUfMD193Y0I.*_gcl_au*MTQwODk2NjAyMC4xNzQ5NTM4NTk3LjE2MDM4OTg0NDkxNDYxODc3Mi4xNzAyMDYyMjMz*_ga_1XTP46N9VR*cZ3NTQwMjU3NDUKbzc2MSRnMSR0MTc1NDAYNjYzMCRqMjgkbDAkaDA	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/oferspre-inchiriere-spatiu-depozitare-40-m-p-60-m-p-la-intrarea-in-rm-valcea-dinspre-pitesti/46di50fe99h5757edi02hg7h4ffed83.html	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industriala/anunt/inchiriez-depozit-hala-industriala-462-mp-mihaesti-valcea/fd0dg0h274787gedd6842d220de967f9.html
14	Persoana de contact / telefon	Dumitrescu Mihaela / 0761955502	Imo Office - Alexandru Olaru / 0746081380	Centrul de afaceri Fargos / 0745635858	Bogdan Croitoru / 0770812962



Se observa in urma analizei ca ofertele de inchiriere pentru proprietatile similare se situeaza intre min. 1 Euro/mp si max. 3,95 Euro/mp.

Analiza echilibrului pietei

O caracteristica de baza (generală) a pietelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se află în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul considera activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

- Piața activă - Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în oferta și o creștere a prețurilor - Da.
- Piața în declin - Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor - Nu.
- Piața cumpărătorului - O piață în declin în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali) - Nu.
- Piața vânzătorului - O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similare disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie - Da.

Analiza prețurilor

Prețurile proprietăților tip teren oferite: Minim: ≈ 3 E/mp - Maxim: ≈ 7 E/mp.

Costuri edificare clădiri similare: Minim: ≈ 700 E/mp - Maxim: ≈ 900 E/mp.

Prețurile proprietăților tip teren și construcție similare oferite: nu s-au identificat proprietăți similare

Chiriile pentru proprietăți similare oferite: Minim: ≈ 1 E/mp - Maxim: $\approx 3,95$ E/mp.

Concluzii privind analiza pieței specifice

În urma analizei am constatat următoarele

- nivelul cererii este în "echilibru relativ",
- nivelul ofertei este mai mare decât cererea, piața a cumpărătorului
- valori de piață a proprietăților similare în zonă sunt suficiente,
- perioada de expunere pe piață de cca 6 - 12 luni,
- lichiditatea este medie,
- interesul potențialilor clienți la cumpărare este mediu,
- interesul potențialilor clienți la închiriere este mediu.

Concluzii generale

Piața imobiliară pentru spații de birouri și comerciale în Drăgoești, județul Vâlcea, este extrem de limitată și stagnantă, fără oferte sau cerere active raportate pe platforme majore în 2025.

Ofertă Disponibilă

Nu există anunțuri specifice pentru birouri sau spații comerciale în Drăgoești; căutările pe OLX, LaJumate sau Imobiliare.ro returnează zero rezultate dedicate, spre deosebire de Râmnicu Vâlcea (12-20 anunțuri județene, ex. 120 m² birouri la 1.000 EUR). Oferta locală se rezumă la potențiale licitații primăriei pentru spații mici agricole sau concesiuni, fără stoc modern.

Cerere și Factori

Cererea rămâne neglijabilă, susținută doar de populația de 1.724 locuitori (2021, scădere 1,4% anual) și economie agrară, cu migrație spre urban (Râmnicu Vâlcea, 20-25 km). Lipsa birourilor reflectă absența firmelor de servicii/IT, similar Brezoi sau Horezu; retailul e minim, nișat pe esențiale.

Capitolul V - Evaluarea proprietatii

Procedura de evaluare (Etapile parcurse)

Tipul valorii în prezentul raport este **valoarea de piață**, așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția imobilului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- alegerea modelului de evaluare și aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii, având în vedere utilizarea desemnată și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

Evaluarea imobilului

Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru estimarea valorilor tuturor tipurilor de active și datorii sunt utilizate informații și date de intrare. Datele de intrare, ca și ipotezele și ajustările, sunt derivate din informații și sunt utilizate în procesul de estimare cantitativă a valorii, fiind selectate de evaluator după o analiză a caracteristicilor informațiilor relevante.

În selectarea și utilizarea modelelor de evaluare și în aplicarea datelor de intrare folosite în modelul de evaluare, evaluatorul a aplicat raționamentul profesional și scepticismul profesional.

Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare **valoare** a unui **activ**.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului.

Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, **valoarea** este influențată de **costul** necesar conversiei **activului** la cea mai bună utilizare a sa.

Cea mai bună utilizare a unui **activ** poate fi utilizarea sa curentă/ existentă atunci când **activul** este utilizat optim.

Utilizarea curentă/ utilizarea existentă reprezintă felul în care este utilizat(ă) în prezent un **activ**, o **datorie** sau un grup de **active** și/ sau de **datorii**. Utilizarea curentă poate să fie totodată cea mai bună utilizare, deși nu este obligatoriu.

Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor:

(a) pentru a stabili dacă utilizarea este **fizic posibilă**, se va avea în vedere ceea ce participanții de pe piață ar considera a fi rezonabil;

(b) pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie **permisă din punct de vedere legal**, este necesar să fie luată în considerare orice constrângere legală privind utilizarea **activului**, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri;

(c) cerința ca utilizarea să fie **fezabilă din punct de vedere financiar** ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic de pe

piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la aceeași utilizare.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. Aproape orice cladire poate fi demolata si aceasta se face atunci cand ea nu mai adauga valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale.

Cea mai buna utilizare a terenului construit

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU a terenului construit identifica utilizarea proprietatii imobiliare care va asigura cea mai inalta fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU, proprietatea imobiliara rezidentiala: este permisa legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar.

Cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare ca fiind construita, poate fi continuarea utilizarii existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o alta utilizare, demolarea partiala sau totala, ori o combinatie a acestor alternative.

Cea mai buna utilizare implica testul permisibilitatii legale, testul posibilitatii fizice, testul fezabilitatii financiare si al productivitatii maxime.

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata.

Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile alternative. A rezultat ca utilizarea comerciala nu este fezabila financiar, iar utilizarea industriala nu este permisa legal.

CONCLUZII ASUPRA CMBU

Proprietatea evaluată este **TEREN cu suprafata 1.069 MP si CONSTRUCTII - CLADIRE ADMINISTRATIVA SOCIAL CULTURALA CU SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL DE 186 MP, ANEXA CU SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL DE 54 MP**, amplasata in Loc. Dragoesti, str. Principala, nr. 147, jud. Valcea, numar cadastral 37176, 37176-C1, 37176-C2.

Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a imobilului este comerciala; această utilizare întrunește cerintele prevăzute în definiția celei mai bune utilizări si evaluatorul a constatat ca nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluarii.

Abordări in evaluare

Pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare pot fi aplicate toate cele trei abordări în evaluare descrise în SEV 103 Abordări în evaluare, care se bazeaza pe date de piata.

In stabilirea abordărilor în evaluare, metodelor de evaluare și a procedurilor, evaluatorul si-a exercitat raționamentul profesional, alegerea lor fiind determinata de tipul de proprietate imobiliară, de utilizarea desemnată a evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Nu există nicio abordare în evaluare sau metodă de evaluare care să se aplice în toate circumstanțele, informația privind prețul de pe o piață *activă* fiind, în general, considerată cea mai credibilă indicație a valorii.

Evaluatorul poate utiliza o singură metodă de evaluare atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt suficiente pentru a ajunge la o concluzie credibilă.

Abordarea prin piata

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului și/sau datoriei subiect cu active și/sau datorii identice sau comparabile (care sunt asemănătoare), ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc (vezi grila datelor de piata din anexe).

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația vânzărilor.

Atunci când există informații disponibile privind prețurile de oferta/ tranzactionare ale bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect.

Datorita tipului proprietatii si caracteristicilor acesteia, precum si calitatea /cantitatea datelor de piata relevante evaluatorul a considerat nerelevanta/neaplicabila abordarea prin piata.

Abordarea prin venit

În abordarea prin venit sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului.

În abordarea prin venit evaluatorul analizează capacitatea imobilizărilor de a genera venituri viitoare (beneficii). Veniturile viitoare sunt capitalizate pentru a determina o opinie asupra valorii actualizate, principiul fundamental este cel al anticipării.

Abordarea prin venit include două metode de bază:

- capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. (Capitalizarea directă constă în împartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare).
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF), se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune. Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare. Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client sau pot fi realizate de către evaluator.

Se înțelege deci că cele două metode nu se pot substitui una celeilalte; capitalizarea se aplică în evaluarea proprietăților imobiliare ajunse la maturitate, aflate pe piete, ideale, în echilibru, sau aflate pe o ramură ascendentă sau descendentă a evoluției lor, cu un comportament liniar al variațiilor; actualizarea fluxului de numerar se aplică în evaluarea proprietăților imobiliare care nu au ajuns la maturitate și/sau aflate pe piete în care schimbările sunt dese, imprevizibile sau greu previzibile, înregistrând salturi mari, neliniare.

Pentru evaluarea proprietății analizate, s-a considerat adecvată utilizarea metodei capitalizării veniturilor din închiriere.

Formula de calcul utilizată: **Valoare randament = Venitul net din exploatare / c**

Venitul brut potențial (reproductibil) (VBP) poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor și cheltuielilor activului evaluat, fie identificându-l cu așa numita capacitate beneficiară, definită prin veniturile pe care le poate genera activul (proprietatea imobiliară) pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziție (capital propriu sau capital împrumutat pe termen lung). În cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea VBP s-a utilizat nivelul rentabilității care s-ar putea obține din exploatarea proprietății, reflectat de chiria care s-ar putea percepe de la un potențial chirieas.

Pentru estimarea venitului brut efectiv (VBE) evaluatorul a ajustat VBP cu gradul de neocupare (*pierderile din neocupare și necolectarea chiriei cca. 10%*).

Scazând cheltuielile de exploatare din venitul brut efectiv (VBE) evaluatorul a estimat venitul net din exploatare (VNE).

Rata de capitalizare reprezintă relația dintre castig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit se transformă în capital, respectiv valoare a investiției, indiferent de forma în care aceasta este realizată (cumpărarea unei întreprinderi, achiziționarea de acțiuni, plasamente în domeniul imobiliar etc.).

Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit in capital se face numai in cazul in care venitul este de forma unei anuitati (marimi egale anuale).

Rata este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, atitudinile pietei fata de evolutia inflatiei in viitor, ratele de fructificare asteptate pentru investitii alternative, randamentul realizat in trecut de proprietati similare, cererea si oferta de bani si de capital, nivelurile de impozitare etc.

Rata de capitalizare exprima rata rentabilitatii (profit / capital investit * 100) pe care o accepta un investitor pentru a-si plasa capitalul intr-o afacere pe care o prefera altor alternative de plasament.

Conform studiilor realizate de catre: CBRE Romania, Colliers International, Darian DRS, DTZ Echinox, Jones Lang LaSalle, Knight Frank si prezentate in revista "Valoarea oriunde este ea", ratele de capitalizare pentru spatii comerciale in orase secundare se situeaza in intervalul 7,5% si 10,5%, si un grad de neocupare situat intre 10% - 18%. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vanzari, cumparari) incheiate. Daca aceste informatii lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata la care se adauga o prima de risc.

Elemente comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Pret de oferta /inchiriere		280 €	3.000 €	228 €	982 €
Suprafata inchiriabila	316,20 mp	280 mp	759 mp	65 mp	462 mp
Pret unitar oferta / inchiriere		1,0 €/mp	4,0 €/mp	3,5 €/mp	2,1 €/mp
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
negociere		6 €	70 €	5 €	20 €
Ajustare (%)		-2%	-2%	-2%	-2%
Ajustare pentru oferta		0,0	-0,1	-0,1	0,0
Pret ajustat oferta		0,98	3,86	3,42	2,08
Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate sunt conform discutiilor avute cu ofertantii.				
Cheltuieli efectuate imediat dupa inchiriere	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Ajustare		0	0	0	0
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Ajustare		0	0	0	0
Localizare	str. Principala, nr. 147, loc. Dragoesti, jud. Valcea	Voicesti, jud. Valcea	Mihaesti, jud. Valcea	Budesti, jud. Valcea	sat Barsesti, com. Mihaestia, jud. Valcea
Comparabilitate		mai buna	mai buna	mai buna	mai buna
Ajustare		-	-	-	-

Spatiu comercial / depozit	Spatiu comercial / depozit	Spatiu comercial / depozit	Spatiu comercial / depozit	Spatiu comercial / depozit	Spatiu comercial / depozit
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Ajustare		0	0	0	0
Acces, trafic	bun	bun	bun	bun	bun
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Ajustare		0	0	0	0
Etaj	P, P+1E	Parter	P+1E+M	P+2E	Parter
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare		0	0	0	0
Finisaje/dotari	medii	medii	medii	medii	medii
Comparabilitate		similare	similare	similare	similare
Ajustare		0	0	0	0
Utilitati (en.el., apa, canalizare, gaz)	da/da/da/da	da/da/da/da	da/da/da/da	da/da/da/nu	da/da/da/da
Comparabilitate		similara	similara	mai slaba	similara
Ajustare		0	0	-	0
Numar ajustari pozitive		0	0	0	0
Numar ajustari negative		1	1	2	1
Ajustare totala		-	-	-	-

Comparabile	Chirie	Comparabilitate totală	Ajustare totala
Comparabila 1	0,98	superioara	-
Comparabila 2	3,86	superioara	-
Comparabila 3	3,42	superioara	-
Comparabila 4	2,08	superioara	-

Chiria rezultata in urma analizei este intre 0,98 €/mp 3,86 €/mp

In cadrul prezentei lucrari, tinand cont de conditiile locale specifice si de valoarea de piata a chiriilor la proprietati imobiliare comparabile precum si de riscurile aferente unei asemenea activitati, s-a selectat o rata de capitalizare de 10 %.

Calculul abordarii se prezinta astfel:

A.		Venit brut din inchiriere			
Nr. Crt.	Spatiu/ Utilizare	Aria utila (mp)	Chiria (EUR)		
			EUR/mp	EUR/luna	EUR/an
1	Cladire administrativ social culturala	316,20	2,00	632	7.589
2	Anexa	45,90	1,00	46	551
Total VENIT BRUT POTENTIAL (VBP)					8.140
Grad de neocupare				8%	678
Total VENIT BRUT EFECTIV (VBE)					7.461
B.		Cheltuieli de exploatare			
FIXE					EUR/an
- Impozit pe proprietate			% din valoare constructie		960

	- Asigurare		80
	- Altele (redevente, alte taxe etc)		0
Total CHELTUIELI FIXE			1.040
	VARIABILE	%	EUR/an
	- Management	1%	74,61
	- Administrator	1%	74,61
	- Salarii personal intretinere	1%	74,61
	- Utilitati spatii comune	0%	0,00
	- Reparatii-intretinere	1%	74,61
	- Altele	1%	74,61
Total CHELTUIELI VARIABILE			373,07
Total CHELTUIELI DIN EXPLOATARE			1.412,72
	Rata cheltuielilor din exploatare	corelata cu cea utilizata in calculul ratei de capitalizare	19%
C.	Venit net din exploatare (VNE)		6.049
D.	Rata de capitalizare (c)		10,0%
E.	Valoare de piata (Abordarea prin venit) (EUR)		60.486
	Cheltuieli de amenajare (daca e cazul) (EUR)		0
	Teren in exces (EUR): S (mp) x Pret unitar (EUR/mp)	0,00 x 5,22	0
F.	Valoare de piata la stadiul actual (Abordarea prin venit)	EUR	60.486
G.	Valoare de piata la stadiul actual (Abordarea prin venit)	LEI	307.830
Data evaluarii (zz.ll.aaaa):		03.12.2025	
1 EUR=		5,0893	

Rezultatul abordarii prin venit este

Adresa	Nr. CF	Valoare de piata	
Dragoesti, str. Principala, nr. 147, jud. Valcea	37176	60.486 €	307.830 lei
<i>din care</i>	<i>teren</i>	5.580 €	28.400 lei
	<i>constructii</i>	54.905 €	279.430 lei
	<i>Cladire administrativ social culturala</i>	50.088 €	254.914 lei
	<i>Anexa</i>	4.817 €	24.516 lei

Abordarea prin cost

Scopul abordarii prin cost este estimarea valorii de piata a proprietatii prin estimarea costurilor de achizitionare a terenului (valoarea de piata a terenului) si de construire a unei noi proprietati, cu aceeasi utilitate, sau de adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare. Costul terenului se adauga la costul total al constructiei. Daca este cazul, in mod uzual la costurile de constructie se adauga si stimulentele/ profitul promotorului imobiliar.

In cazul unei proprietati vechi pentru estimarea unei valori care sa reflecte aproximativ valoarea de piata, se scad apoi sume reprezentand cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizica, depreciere functionala (tehnologica) si depreciere economica (externa).

Prin acesta abordare de obtine o indicatie asupra valorii proprietatii imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al constructiei/construtiilor (de inlocuire sau de reconstrucie) a deprecierei cumulate si adaugarea la acest rezultat a valorii de piata estimata a terenului.

Evaluarea terenului

In evaluarea terenului se pot utiliza sase metode (uneori numite si tehnici) de evaluare: comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

Atunci cand nu exista suficiente vanzari /ofertari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: *extractia de pe piata, alocarea (proportia) si metode de capitalizare a venitului*.

Abordarea prin piata - tehnici cantitative

Metoda comparatiilor directe este o metoda care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere - oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare.

Valoarea de piata se bazeaza pe teoria economica conventionala, care sustine existenta unui pret unic conducator la punctul in care oferta este egala cu cererea, pe o piata concurentiala.

Conceptele anticiparii si schimbarii, care fundamenteaza principiile cererii si ofertei, substitutiei si echilibrului, precum si cel al conditiilor externe sunt esentiale in abordarea prin comparatia directa.

Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile. Prin aceasta metoda, preturile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si ajustate in functie de asemanari sau diferentieri. Metoda se bazeaza pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere tranzactionate sau expuse pe piata imobiliara locala.

Elementele de comparatie luate in considerare sunt de obicei cele specifice tranzactiilor, conditiile pietei (timpul) si elementele specifice proprietatii (caracteristici fizice, utilizare, etc).

Sursele de informatii pentru imobilele de comparatie au fost, de la agentile imobiliare si persoanele direct implicate in tranzactii.

Criteriile si elementele de comparatie ale comparabilelor finale luate in calcul, au fost:

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Suprafata (mp)	1.069,00	7.000	7.500	3.706	7.278
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		4,9	3,0	7,0	5,0
Ajustari specifice tranzactiei						
1	Tipul comparabilei (tranzactie/oferta)		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
	Marja de negociere din piata specifica (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
	Marja negociere (EUR/mp)		0	0	0	0
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		4,7	2,9	6,7	4,8
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate in prezent sunt de -5%, rezultat obtinut in urma discutiilor telefonice.				
2	Dreptul de	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut

proprietate transmis						
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	0
	Pret ajustat (EUR/mp)		4,67	2,85	6,65	4,75
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este absolut ca si in cazul proprietatii subiect. Nu s-au aplicat ajustari.				
3	Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat (EUR/mp)		4,67	2,85	6,65	4,75
	Justificare ajustare	Echivalentul de numerar in cazul platii cash, va fi ajustat pozitiv. Nu s-au aplicat ajustari.				
4	Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat (EUR/mp)		4,67	2,85	6,65	4,75
	Justificare ajustare	Conditile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele. In cazul conditiilor de vanzare subiective se va ajusta corespunzator. Nu s-au aplicat ajustari.				
5	Restrictii legale (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Similare	Similare	Similare	Similare
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat (EUR/mp)		4,67	2,85	6,65	4,75
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.				
6	Conditii de piata	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat (EUR/mp)		4,67	2,85	6,65	4,75
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.				
Elemente specifice proprietatii						
7	Localizare	str. Principala nr 147, loc. Dragoesti, jud. Valcea	Dragoesti, jud. Valcea	Dragoesti, jud. Valcea	Galicea, jud. Valcea	Galicea, jud. Valcea
	comparativ cu subiectul		similar	similar	mai bine amplasat	mai bine amplasat
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	-10%	-10%

	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	-0,7	10,0
	Pret ajustat (EUR/mp)		4,7	2,9	6,0	4,3
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comarabilelor 1, 2 si 3 deoarece se gasesc in zone similare cu proprietatea subiect. S-au aplicat ajustari comparabilelor 4 si 5 deoarece sunt mai bine amplasate decat proprietatea subiect.				
Caracteristici fizice						
8	Suprafata (mp)	1.069	7.000	7.500	3.706	7.278
	Cuquantum ajustare (%)		11,9%	12,9%	5,3%	12,4%
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,6	0,4	0,4	0,6
	Justificare ajustare	Se apreciaza ajustari pentru diferentele de suprafata. Suprafetele mai mici au o valoare unitara mai mare.				
9	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan si extravilan	Intravilan
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	5%	0%
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,3	0,0
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari comparabilei 3 deoarece are o parte din teren in extravilan.				
10	Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilelor, au acces pe drum asfaltat.				
11	Topografie / relief	plan	plan	plan	plan	plan
	Cuquantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari, datorate topografiei.				
12	Utilitati disponibile	utilitatile zonei	utilitatile zonei	utilitatile zonei	utilitatile zonei	utilitatile zonei
	Cuquantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilelor.				
13	Forma in plan si deschidere	regulata, 26,545 ml la drum	regulata, 20 ml	regulata, 30 ml	regulata, 34,09 ml	regulata, 20 ml
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilelor.				
Total ajustare caracteristici fizice %			0,12	0,13	0,10	0,12

Total ajustare caracteristici fizice (EUR/mp)		0,55	0,37	0,68	0,59
Pret ajustat (EUR/mp)		5,22	3,22	6,67	4,86
Cheltuieli pt.					
14	aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustari la toate comparabilele.			
Pret ajustat (EUR/mp)		5,22	3,22	6,67	4,86
Ajustare totala bruta absoluta (EUR/mp)		0,55	0,37	1,35	10,59
Ajustare totala bruta procentuala (%)		11,9%	12,9%	20,3%	22,4%
Numar ajustari		1	1	3	2
Proprietatea subiect (mp)	1.069,00	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Valoare proprietatii subiect (EUR)	5,22 E/mp	5.580 Euro	echivalent	28.400 lei	
Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea (Comparabila 1), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.					

Tehnici (metode) alternative

Extractia de pe piata este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

Metoda alocarii, cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari. *Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere.*

Metoda reziduala poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;
- pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;
- daca exista autorizatie de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitata deoarece pe piata interna, in prezent, exista putine informatii despre chirii pentru terenuri si despre rate de capitalizare numai pentru teren si, respectiv, numai pentru cladiri.

Metoda capitalizarii rentei funciare reprezinta o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica dreptului de proprietate afectat de locatiune.

Analiza parcelarii si dezvoltarii este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali; metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF); Metoda parcelarii si dezvoltarii este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care tranzactiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Tehnicile (metodele) alternative mentionate anterior nu au fost folosite in prezenta evaluare fiind considerate neaplicabile sau nerelevante in cazul proprietatii evaluate.

Evaluarea constructiilor

In evaluarea constructiilor, recomandam utilizarea costului de inlocuire. Valoarea unitara pentru costul de inlocuire va fi preluata din piata firmelor de constructii sau din publicatiile de specialitate in domeniu.

Abordarea prin cost presupune de asemenea o estimare a deprecierei, care include deteriorarea fizica, deprecierea functionala si deprecierea economica (din cauze externe).

- deteriorarea fizica _ o forma a deprecierei in care pierderea de valoare sau utilitate deplina a unui activ este atribuita cauzelor fizice, cum sunt uzura fizica si expunerea la diversi factori agresivi (mediu acid, mediu salin, agenti atmosferici, etc.);
- deprecierea functionala _ o forma de depreciere in care pierderea de valoare este datorata unor factori inerenti proprietatii (cauzele pot fi: schimbari in proiect, materiale, procese care fac proprietatea sa devina inadecvata pentru scopul propus, nevoia de o capacitate de productie mai mare, lipsa de utilitate, cheltuieli de exploatare excedentare, etc.);
- deprecierea economica _ pierderea in valoare sau utilitate a unei proprietati, cauzata de factori exteriori proprietatii (cum ar fi preturi majorate pentru materii prime, manopera sau utilitati fara crestere in pretul produsului, scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatia, etc.).

Costul de nou se prezinta astfel:

Cladire administrativ social culturala – C1

TABEL PENTRU CALCULUL COSTULUI DE NOU AL UNEI CONSTRUCTII comerciale (Vol. 2, cap. 2, pag 130)

ADRESA PROPRIETATII:		str. Principala nr 147, loc. Dragoesti, jud. Valcea							
Scd (mp)= 372,00 mp									
Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	U.M.	Cantitatea	Cost unitar indexat (0) (lei/UM)	Cost total (lei)	Corectie distanță (1)	Corectie manoperă (2)	Cost de nou (3) (lei)
				A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Structura									
1	Structura	7CLBTIPB	mp	372 mp	1.970,5	733.026,00	1,000	1,0000	733.026,00
COST TOTAL fara TVA									605.806,61
Finisaj									
1	Finisaj	FICLBTIPB	mp	372 mp	1.862,4	692.812,80	1,000	1,0000	692.812,80
COST TOTAL fara TVA									572.572,56
Instalatii									
1	Electrice	IECLBTIPB	mp	372 mp	539,9	200.842,80	1,000	1,0000	200.842,80
2	Sanitare	ISCLBTIPB	mp	372 mp	219,0	81.468,00	1,000	1,0000	81.468,00
3	Incalzire	IVCLBTIPB	mp	372 mp	359,2	133.622,40	1,000	1,0000	133.622,40
COST TOTAL fara TVA									343.746,45
Invelitoare									
1	Finisaj	INVTZ	mp	372 mp	487,3	181.275,60	1,000	1,0000	181.275,60
COST TOTAL fara TVA									149.814,55
COST DE NOU CONSTRUCTII SI INSTALATII FUNCTIONALE (FĂRĂ TVA)									1.671.940
COST DE NOU / MP (FĂRĂ TVA)									4.494

Depreciere fizica prin metoda varsta efectiva durata de viata utila												
Nr. Crt.	Denumire subsistem	An Eval	An PIF	Cost de nou (lei)	Durata de viata utila (ani)	Uzura fizica liniara anuala (lei)	Cost cu renov / amenajari (lei)	Nr ani echivalent	Varsta		Depreciere	
									cronologica	efectiva	lei	%
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Calcul fisa evaluare					Catalog 3 Anexa 5	6=4:5	inspectie	8=7:6	9=2-3	10=9-8	11=10x4/5	12=11:4
1	Structura	2025	1979	605.807	100	6.058	0	0	46	50	302.903	50%
2	Finisaj	2025	1979	572.573	70	8.180	0	0	46	60	490.776	86%
3	Instalatii	2025	1979	343.746	45	7.639	0	0	46	43	328.469	96%
4	Invelitoare	2025	1979	149.815	40	3.745	0	0	46	37	138.578	93%
Total				1.671.940							1.260.727	75,41%

Tabel cu propuneri privind duratele de viata utila pe subsisteme						Catalog 3	Anexa 5									
Nr. Crt.	Sistem constructiv	Subsistemele unei cladiri														
		Structura		Finisaj		Terasa		Sarpanta + invelitori				Instalatii functionale				
		Infrastructura	Suprastructura	Interior	Fata de !	Hidroizol !!	Str. Suport	Tigla	Lindab	Tabla Zn.	Azbo ciment	Tb. Cuta ta	Electrice	Sanitare	Inc / Vent !!!	
1	Beton-caramida	100	100	80	191-100	15	191	80	50	40	20	25	35	45	35-191	
2	Beton-beton	100	100	70	191-100	15	191	80	50	40	20	25	35	45	35-191	
3	Beton-metal	100	100	70	191-101	15	191	80	50	40	20	25	35	45	35-191	
4	Beton-lemn	100	191	50	50	15	191	80	50	40	20	25	35	45	35-191	
! - Durate de viata utila a fatadelor: 100 ani pt similipiatra, placaje marmora, 80 ani placaje placi ceramice, 191 ani finisaje curente cu mortar M50-T, 50 ani - temosistem.																
!! - Costul hidroizolatiei aferente teraselor necirculabile reprezinta 28% din costul subsistemului si 22%in cazul teraselor circulabile. Terasa circulabila sau necirculabila a unei cladiri este un subsistem compus din 2 elemente unul dintre ele cu durata de viata scurta (hidroizolatie) si altul cu durata de viata lunga (betonul de panta, sapa de egalizare, termoizolatie). Deoarece eliminarea infiltratiilor de apa se face prin refacerea hidroizolatiilor, am analizat si determinat cota parte a hidroizolatiei din total subsistemul terase. Acest procent este de 28% pentru terase necirculabile si 22% in cazul teraselor circulabile.																
!!! - Durata de viata utila pentru instalatia de incalzire cu convectorradiatoare este de 35 ani, iar pentru instalatia de incalzire cu calorifere din fonta 191 ani.																

Tabel centralizator pentru analiza depreciarii fizice					
An real de PIF=		1979	Sdc =	372,00	mp
Nr. Crt.	Denumire subsistem	Cost de nou (lei)	Uzură fizică (0) (%)	Valoare rămasă (1) (lei)	Valoare rămasă (1) (Euro)
1	Structura	605.807	50%	302.903	59.518
2	Finisaj	572.573	86%	81.796	16.072
3	Instalatii	343.746	96%	15.278	3.002
4	Invelitoare	149.815	75%	36.847	7.240
Total cost de nou fără TVA		1.671.900		436.824	85.832
Total cost de nou fără TVA per mp)		4.494		1.174	231
Depreciere functionala		5%		21.841	4.292
Depreciere economica (externa)		10%		43.682	8.583

Valoare cost fără TVA	371.300	72.957
Total cost fără TVA (per mp)	998	196

Note:

(0) Pentru acuratețe, procentul de uzură fizică al fiecărui subsistem se calculează conform metodologiei prezentate în Catalogul de costuri III, anexa 5 „Analiza deprecierei fizice prin metoda vârstă efectivă - durată de viață utilă”.

(1) Valoarea rămasă reprezintă costul de nou minus uzura fizică. Pentru determinarea costului net, evaluatorul va analiza și va deduce, dacă este cazul, deprecierea funcțională și deprecierea externă.

Anexa - C2

TABEL PENTRU CALCULUL COSTULUI DE NOU AL UNEI CONSTRUCTII comerciale (Vol. 3, cap. 3, pag 55, 56)									
ADRESA PROPRIETATII:		str. Principala nr 147, loc. Dragoesti, jud. Valcea							
Scd (mp)=	54,00 mp								
Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	U.M.	Cantitatea	Cost unitar indexat (0) (lei/UM)	Cost total (lei)	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (3) (lei)
				A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Structura									
1	Structura	GARAJBCA7	mp	54 mp	1.217,9	65.766,60	1,000	1,0000	65.766,60
COST TOTAL fara TVA									54.352,56
Invelitoare									
1	Invelitoare	INVCA400	mp	54 mp	111,7	6.031,80	1,000	1,0000	6.031,80
COST TOTAL fara TVA									4.984,96
COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (FĂRĂ TVA)									59.338
COST DE NOU / MP (FĂRĂ TVA)									1.099

Depreciere fizica prin metoda varsta efectiva durata de viata utila												
Nr. Crt.	Denumire subsistem	An Eval	An PIF	Cost de nou (lei)	Durata de viata utila (ani)	Uzura fizica liniara anuala (lei)	Cost cu renov / amenajari (lei)	Nr ani echivalent	Varsta		Depreciere	
									cronologica	efectiva	lei	%
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Calcul fisa evaluare					Catalog 3 Anexa 5	6=4:5	inspectie	8=7:6	9=2-3	10=9-8	11=10x4/5	12=11:4
1	Structura	2025	2018	54.353	100	544	0	0	7	25	13.588	25%
2	Invelitoare	2025	2018	4.985	20	249	0	0	7	15	3.739	75%
Total				59.338							17.327	29,20%

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice					
An real de PIF=		2018	Sdc =		54,00 mp
Nr.	Denumire subsistem	Cost de nou (lei)	Uzură fizică (0)	Valoare rămasă (1) (lei)	Valoare rămasă (1) (Euro)

Crt.			(%)		
1	Structura	54.353	25%	40.764	8.010
2	Invelitoare	4.985	75%	1.246	245
Total cost de nou fără TVA		59.338		42.011	8.255
Total cost de nou fără TVA per mp)		1.099		778	153
Depreciere functionala		5%		2.101	413
Depreciere economica (externa)		10%		4.201	825
Valoare cost fără TVA				35.709	7.016
Total cost fără TVA (per mp)				661	130

Note:

(0) Pentru acuratețe, procentul de uzură fizică al fiecărui subsistem se calculează conform metodologiei prezentate în Catalogul de costuri III, anexa 5 „Analiza deprecierei fizice prin metoda vârstă efectivă - durată de viață utilă”.

(1) Valoarea rămasă reprezintă costul de nou minus uzura fizică. Pentru determinarea costului net, evaluatorul va analiza și va deduce, dacă este cazul, deprecierea funcțională și deprecierea externă.

Rezultatul abordarii prin cost este:

TEREN cu suprafata 1.069 MP si CONSTRUCTII - CLADIRE ADMINISTRATIVA SOCIAL CULTURALA CU SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL DE 186 MP, ANEXA CU SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL DE 54 MP

Adresa	Nr. CF	Valoare de piata	
Dragoesti, str. Principala, nr. 147, jud Valcea	37176	85.554 €	435.410 lei
<i>din care</i>	<i>teren</i>	5.580 €	28.400 lei
	<i>constructii</i>	79.974 €	407.009 lei
	Cladire administrativa		
	P+1E - C1	72.957 €	371.300 lei
	Anexa P – C2	7.016 €	35.709 lei

Capitolul VII - Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Pentru proprietatea supusa evaluarii, prin aplicarea celor trei metode de evaluare s-au estimat urmatoarele valori :

TEREN SI CONSTRUCTII - CLADIRE ADMINISTRATIVA SOCIAL CULTURALA CU SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL DE 186 MP, ANEXA CU SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL DE 54 MP, situat in Loc. Dragoesti, str. Principala, nr. 147, jud. Valcea, numar cadastral 37176, 37176-C1, 37176-C2

	ABORDAREA PRIN PIATA	ABORDAREA PRIN VENIT	ABORDAREA PRIN COST
EUR		60.486	85.554
LEI		307.830	435.410
Criteriul de estimare a valorii	Abordarea prin piata	Abordarea prin venit	Abordarea prin cost
ADECVAREA	NEAPLICAT	BUNA	BUNA
PRECIZIA	NEAPLICAT	FOARTE BUNA	BUNA
CANTITATEA INFORMATIILOR	NEAPLICAT	FOARTE BUNA	FOARTE BUNA
	ABORDAREA PRIN PIATA	ABORDAREA PRIN VENIT	ABORDAREA PRIN COST
Abordarea recomandata	ABORDAREA PRIN VENIT		
	EUR	LEI	
Valoare reconciliata, din care:	60.486	307.830	

Criteriile pe baza carora am ajuns la estimarea valorii finale, fundamentata si semnificativa sunt:

- Adecvarea;
- Precizia;
- Cantitatea informatiilor.

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor noastre, vom propune ca valori ale proprietatilor valorile estimate in **Abordarea prin venit** (deoarece exprima cel mai bine valoarea de piata a unui astfel de imobil), rotunjita la euro si anume :

TEREN SI CONSTRUCTII - CLADIRE ADMINISTRATIVA SOCIAL CULTURALA CU SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL DE 186 MP, ANEXA CU SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL DE 54 MP, situate in Loc. Dragoesti, str. Principala, nr. 147, jud. Valcea, numar cadastral 37176, 37176-C1, 37176-C2

Adresa	Nr. CF	Valoare de piata	
Dragoesti, str. Principala, nr. 147, jud. Valcea	37176	60.486 €	307.830 lei
din care	teren	5.580 €	28.400 lei
	constructii	54.905 €	279.430 lei

Cladire administrativa P+1E - C1	50.088 €	254.914 lei
Anexa P – C2	4.817 €	24.516 lei

VALORILE NU CONTIN TVA

La un curs de 1 EUR = 5,0893 LEI. Data evaluarii (03.12.2025)

EVALUATOR ,
Ing. CRISTIAN OLTEI, expert evaluator, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 19070, valabila 2025



ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente

Actele de proprietate prezentate in raport

03 . 12 . 2025



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 37176 Dragoesti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Valcea, UAT Dragoesti, Loc. Dragoesti, Str PRINCIPALA, Nr. 147

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37176	1.069	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	37176-C1	Jud. Valcea, UAT Dragoesti, Loc. Dragoesti, Str PRINCIPALA, Nr. 147	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:186 mp; S. construita desfasurata:372 mp;
A1.2	37176-C2	Jud. Valcea, UAT Dragoesti, Loc. Dragoesti, Str PRINCIPALA, Nr. 147	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:54 mp; S. construita desfasurata:54 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
98288 / 27/10/2023		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Dragoesti); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 37176 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 2003.	A1
Act Normativ nr. 1362, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMANIEI (; ANEXA 28 INVENTARUL BUNURILOR - POZITIA 9; HOTARAREA 22 DIN 11.09.2008);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA DRAGOESTI, DOMENIU PRIVAT	A1
Act Normativ nr. 1362, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMANIEI (; ANEXA 28 INVENTARUL BUNURILOR - POZITIA 132);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA DRAGOESTI, DOMENIU PUBLIC	A1.1
Act Administrativ nr. 158, din 12/01/2023 emis de PRIMARIA COMUNEI DRAGOESTI (ADEVERINTA;);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) COMUNA DRAGOESTI	A1.2

C. Partea III. SARCINI .

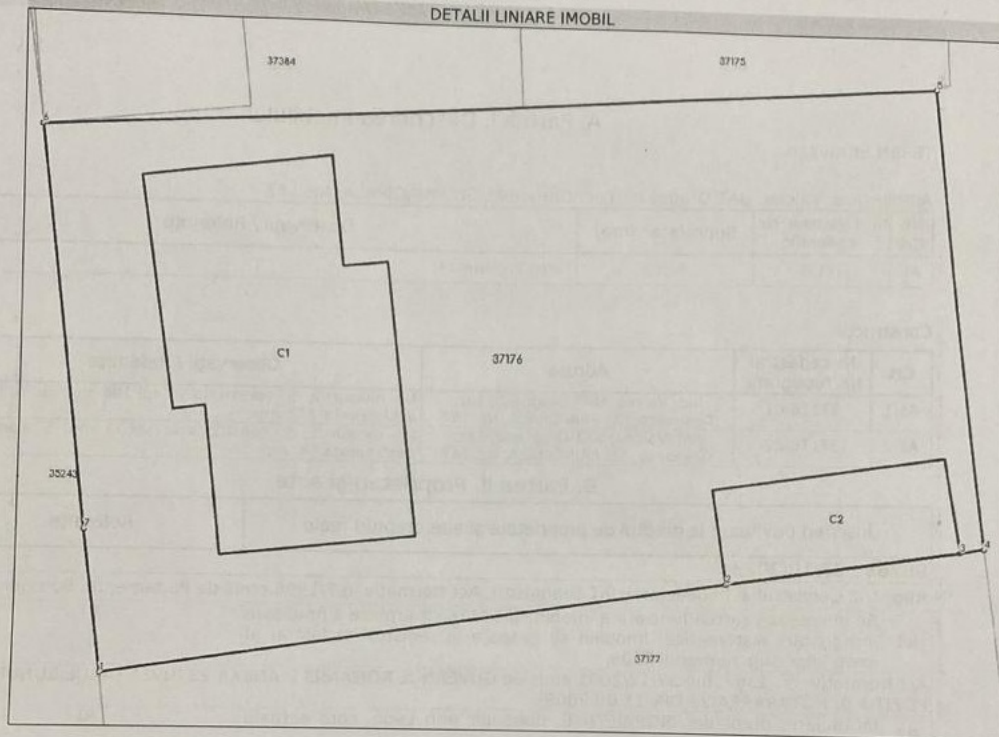
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37176	1.069	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.069	51	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	37176-C1	construcții administrative și social culturale	186	Cu acte	S. construita la sol:186 mp; S. construita desfasurata:372 mp;
A1.2	37176-C2	construcții anexa	54	Cu acte	S. construita la sol:54 mp; S. construita desfasurata:54 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	444.186,45 369.241,104	2	444.216,66 369.245,882	30.586

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
2	444.216,66 369.245,882	3	444.227,994 369.247,674	11.475
3	444.227,994 369.247,674	4	444.229,154 369.247,858	1.175
4	444.229,154 369.247,858	5	444.226,586 369.270,427	22.715
5	444.226,586 369.270,427	6	444.183,137 369.267,441	43.551
6	444.183,137 369.267,441	7	444.185,501 369.247,982	19.602
7	444.185,501 369.247,982	1	444.186,45 369.241,104	6.943

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

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

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

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

Data și ora generării,

27/08/2025, 11:05

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>