

Nr. Inregistrare la evaluator (Nr./zz.II.aaaa): 198/22.09.2025



## RAPORT EVALUARE

TEREN CU SUPRAFATA DE 8.757 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: Com. Dragoesti, sat Dragoesti, pct. "Spital Dragoesti", jud Valcea, numar cadastral 35588, cod postal 247150**

**Evaluator: OLTEI CRISTIAN, legitimatie ANEVAR 19070**

**Data Evaluarii (zz.II.aaaa): 16.09.2025**

## 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 (Etapele 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

Actele de proprietate prezentate in raport

## Capitolul I – Introducere

### Rezumatul concluziilor importante - Sinteza evaluarii

---

Data evaluarii: 16.09.2025  
Data inspectiei: 16.09.2025  
Data raportului: 22.09.2025

**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 de 8.757 mp**, situat in Com. Dragoesti, sat Dragoesti, pct. "Spital Dragoesti", jud Valcea, numar cadastral 35588, cod postal 247150, 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 proprietatii.

**Tipul valorii:** Valoarea de piata conform SEV 102 – Tipuri ale 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 extravilan, categoria neproductiv cu suprafata masurata de 8.757 mp este in proprietatea **COMUNA DRAGOESTI** in conformitate cu:

- Extras de carte funciara cu nr. cererii 98682 din 11.09.2025 emis de OCPI Valcea.

Amplasamentul nu dispune de utilitati, nu are deschidere la drum si nu este imprejmuit.

Suprafata conform actelor anexate prezentului raport sunt: Teren extravilan, categoria neproductiv cu suprafata masurata St = **8.757 mp**.

**TEREN cu suprafata de 8.757 mp**

| <b>ABORDAREA PRIN PIATA</b> |               |
|-----------------------------|---------------|
| <b>EUR</b>                  | <b>9.864</b>  |
| <b>LEI</b>                  | <b>49.946</b> |

In urma aplicarii metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca valoarea de piata a proprietatii **TEREN cu suprafata de 8.757 mp**, situata in Com. Dragoesti, sat Dragoesti, pct. "Spital Dragoesti", jud Valcea, numar cadastral 35588, cod postal 247150, proprietar **COMUNA DRAGOESTI**, estimata prin abordarea prin piata este de:

|            |               |
|------------|---------------|
| <b>EUR</b> | <b>9.864</b>  |
| <b>LEI</b> | <b>49.946</b> |

La un curs de 1 EUR = **5,0632** LEI. Data evaluarii (16.09.2025).

Conform practicii si legislatiei romanesti, in procesul de evaluare a chiriei (redeventei) unui imobil, se practica si estimarea la un nivel in asa fel incat, in maxim 25 de ani, sa se recupereze intreaga valoare a imobilului (ceea ce nu inseamna, insa, ca dupa 25 de ani concesionarul nu mai datoreaza pretul folosintei, acesta trebuind sa fie achitat pe toata perioada concesiunii).

| <b>Proprietate</b>                      | <b>Teren cu suprafata de 8.757 mp</b> |              |
|-----------------------------------------|---------------------------------------|--------------|
|                                         | <b>LEI</b>                            | <b>EUR</b>   |
| <b>Valoarea de piata a proprietatii</b> | <b>49.946</b>                         | <b>9.864</b> |
| <b>Valoarea inchirierii pe 1 an</b>     | 1.997,82                              | 394,58       |
| Valoarea inchirierii pe 1 luna          | 166,49                                | 32,88        |

**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 Autorizati 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 din teren extravilan, categoria neproductiv cu suprafata de **8.757 mp**, situat in Com. Dragoesti, sat Dragoesti, pct. "Spital Dragoesti", jud Valcea, numar cadastral 35588, cod postal 247150. Tratamentul proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport este în scopul realizării obiectului de activitate clientului.

### 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 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 – ediția 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



#### **DECLARAȚIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE**

Subsemnatul, Oltei Cristian, în nume propriu, prin prezenta Declarație certific următoarele:

- datele prezente în cadrul raportului sunt reale și corecte;
- am efectuat personal inspectia proprietatii care face obiectul lucrării;
- nu am niciun interes financiar, direct sau indirect, de pe urma clientului;
- nu am obținut niciun împrumut și nicio garanție din partea clientului;
- nu există posibilități de angajare imediată de către client a vreunei persoane din cadrul societății de evaluare;
- nu sunt ruda sau afin până la gradul al patrulea (inclusiv) cu clientul sau cu persoane care fac parte din consiliul de administrație sau din alt organ de conducere sau de supervizare al clientului;
- nu fac parte din consiliul de administrație sau din alt organ de conducere sau de supervizare/auditare al clientului;
- nu mi s-au oferit servicii / cadouri de către client;
- remunerarea mea nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-mi confere mie sau unei persoane afiliate sau implicate în Societatea pe care o reprezintă un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- nu există alte motive care mi-ar putea afecta imparțialitatea;
- Nota: Notiunea de client se referă inclusiv la proprietarul bunului evaluat (în măsura în care acesta este diferit de persoana care solicită lucrarea)
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipoteze speciale incluse în conținutul raportului și reprezintă un punct de vedere nepartinitor;
- îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională, am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă și am experiență în categoria de proprietate ce este evaluată;
- am încheiat asigurarea de răspundere profesională pe anul 2025 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC.

Declar pe proprie răspundere că nu mă aflu în conflict de interese în raport cu Clientul, nefiind incidente niciunul din cazurile de conflict de interese enumerate mai sus sau alte motive care mi-ar putea afecta imparțialitatea.

Oltei Cristian

**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 1 6 . 0 9 . 2 0 2 5 , data la care se considera valabile ipotezele utilizate si valorile estimate de evaluator.

Data inspectiei: 16.09.2025.

Data predarii lucrarii: 22.09.2025

Inspectia a fost realizata de evaluator Cristian Oltei in prezenta reprezentantului proprietarului.

---

**Moneda raportului**

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

---

**Tipul valorii utilizate: 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 definiției 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 neconcordanța între proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport. Daca eventuale lucrari topografice cu referire la proprietatea evaluata vor invalida aceste masuratori, evaluarea va trebui reconsiderata.
- 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 valorii 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 constructiei rezultand din deducerea valorii terenului din total valoare proprietate.

Valorile rezultate in urma alocarii valorii in premisa utilizarii desemnate nu reprezinta valorile de piata ale componentelor activului.

### **Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora**

Evaluarea include toate cercetarile, informatiile, rationamentele, analizele si concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimata. Aceasta activitate incepe atunci cand evaluatorul accepta o evaluare si se finalizeaza odata cu prezentarea catre client a concluziilor evaluarii.

Etapele evaluarii 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 proprietatii s-a realizat pe baza informatiilor furnizate de catre client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de utilizarea acestora si tipul de valoare utilizat. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor.

Din discutiile cu clientul si din observatiile evaluatorului la data inspectiei, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care ar putea sa afecteze valoarea proprietatii subiect.

Daca totusi se va dovedi ulterior ca au existat, dar evaluatorul nu a fost instiintat, valoarea estimata ar putea fi afectata. In acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind in masura sa ofere garantii explicite sau implicite pentru existenta unor astfel de situatii sau/si a eventualelor consecinte.

Asemenea informatii depasesc sfera unui raport de evaluare, care nu trebuie inteles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii.

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 AnalizelImobiliare.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 guvernare (ESG)**

Intrucât 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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie 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 - Evaluare bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice:

- SEV 400 - Verificarea evaluării

## Capitolul III – Prezentarea datelor

### Date despre aria de piata, oras, 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 km<sup>2</sup>, 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 se afla in posesia COMUNA DRAGOESTI, dreptul de proprietate fiind considerat complet.

In cazul vanzarii, 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 de COMUNA DRAGOESTI.

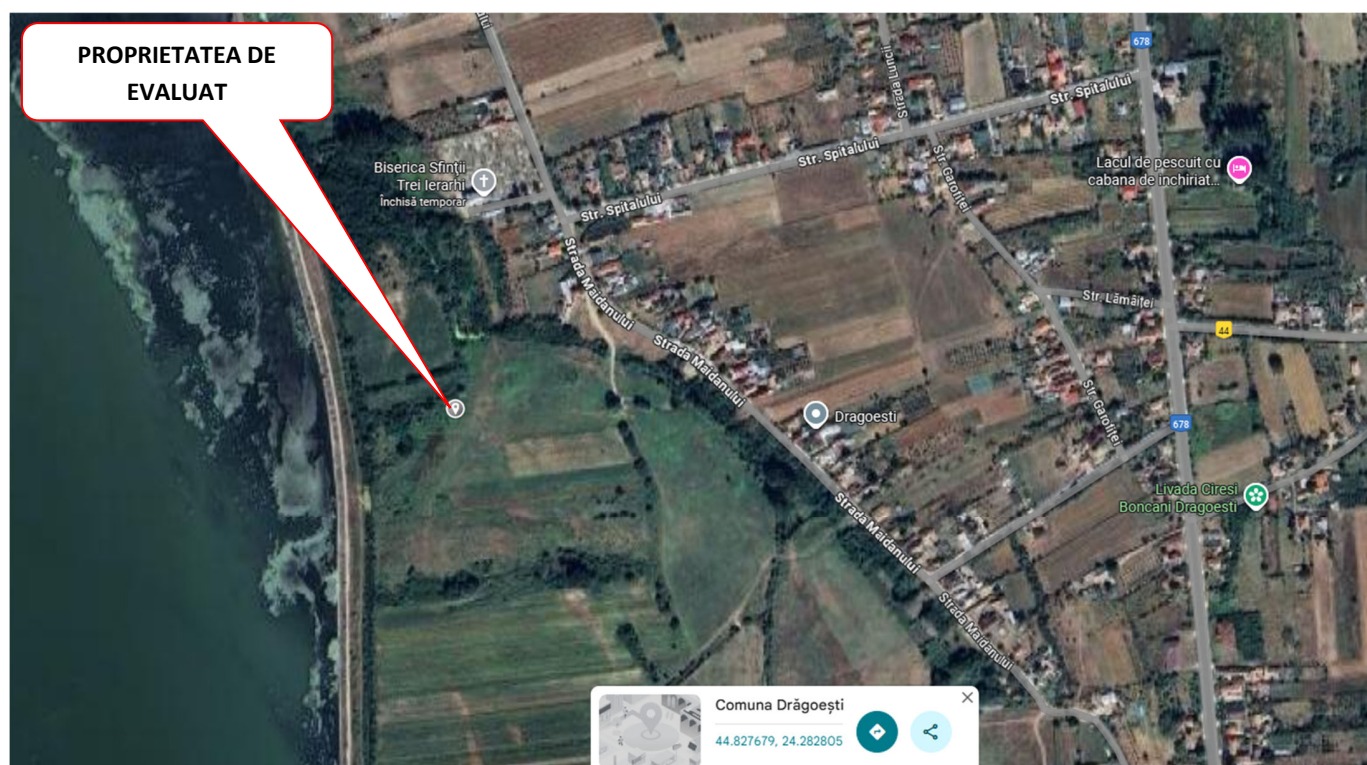
La baza lucrarii de evaluare au stat in principal urmatoarele documente si elemente:

- Extras de carte funciara cu nr. cererii 98682 din 11.09.2025 emis de OCPI Valcea;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului, scara 1:1000.

Conform actelor mentionate anterior, dreptul de proprietate apartine COMUNA DRAGOESTI.

*Valoarea proprietatii a fost determinata in ipoteza ca proprietatea formata din teren este libera de sarcini si neocupata.*

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 imobiliara ce face obiectul acestui raport se compune din teren extravilan, categoria neproductiv cu suprafata de 8.757 mp.

### Descrierea terenului (amplasamentului)

**Fisa tehnica teren cu suprafata St = 8.757 mp, numar cadastral 35588**

| PARAMETRU                                                            | DESCRIERE                                                                |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 1. PROPRIETAR                                                        | COMUNA DRAGOESTI                                                         |
| 2. SUPRAFATA                                                         | S <sub>T</sub> = <b>8.757 mp</b>                                         |
| 3. AMPLASAMENT                                                       | Dragoesti                                                                |
| 4. ZONA                                                              | Dragoesti                                                                |
| 5. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE                   | Fara utilitati                                                           |
| 6. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES                                        | Acces: fara acces la drum                                                |
| 7. DIMENSIUNI IN PLAN                                                | 47,40 ml                                                                 |
| 8. FORMA IN PLAN                                                     | neregulata                                                               |
| 9. RESTRICTII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC                | Nu sunt                                                                  |
| 10. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari) | Zona rurala, iar vecinatatile – terenuri extravilane, intravilane, case. |
| 11. INCLINARE                                                        | plan                                                                     |
| 12. REGIMUL DE INALTIME CONSTRUIBIL                                  | -                                                                        |
| 13. STARE TEREN                                                      | liber                                                                    |
| 14. UTILIZARE                                                        | arabil                                                                   |

Caracteristicile prezentate mai sus sunt evidentiata in fotografiile proprietatii.

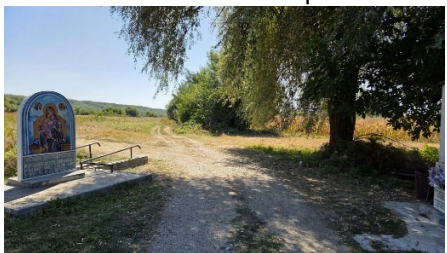
Vedere de pe dig

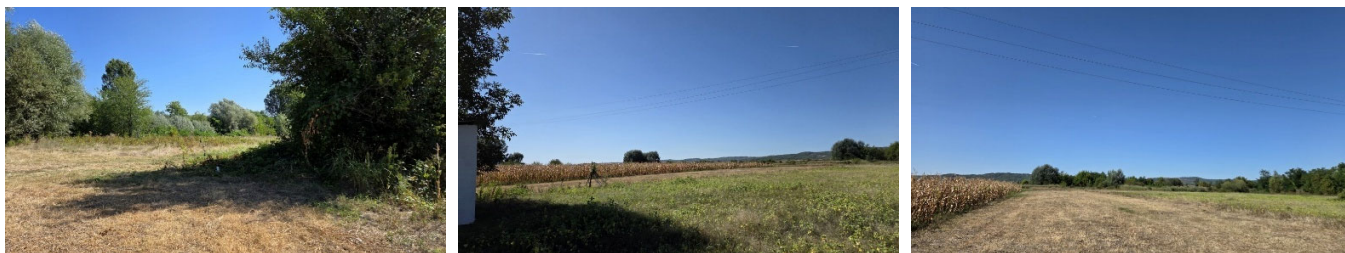


Vedere dinspre drum pietruit



Vedere drum de acces la parcelele din fata terenului evaluat





---

**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 IV Analiza pietei imobiliare

Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzatori, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzatori).

Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

Piața imobiliară nu este o piață care se autoreglează, fiind sensibilă (influențată) la reglementările guvernamentale și locale specifice.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este rareori atins, existând întotdeauna un decalaj (inertie) între cerere și ofertă.

Deseori informațiile despre prețurile de tranzacționare, nivelul ofertei și cel al cererii nu sunt facil disponibile.

Pentru proprietatea imobiliară în speta, piața specifică este cea a proprietăților rezidențiale, proprietățile evaluate având potențial de conversie pentru alte utilizări conform analizei celei mai bune utilizări.

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

### Prețuri medii și variații locale

- În 2025, **prețul mediu al terenurilor agricole** în județul Vâlcea, inclusiv zona rurală din jurul Drăgoești, se situează între **2.500 și 4.000 euro/hectar**. În funcție de calitatea solului, apropierea de drumuri sau rețele utilitare, dar și de fragmentarea proprietăților, pot exista variații semnificative chiar în același areal.

- Pe platformele locale, pentru loturi mici, prețul poate fi calculat la **25-35 lei/mp** (aproximativ 5.000-7.000 euro/hectar) pentru oferte cu poziție bună sau utilități aproape.

### Situație comparativă cu alte zone ale județului

- Prețul terenurilor din regiunea Vâlcea este sub media națională, dar zona are potențial de creștere, mai ales la marginea localităților sau pentru teren intravilan.

- În sudul și estul județului (zone cu sol de calitate superioară și accese mai bune), prețurile pot atinge pragul superior (3.500-4.000 euro/ha), dar zonele defavorizate sau slab accesibile pot coborî la 2.500 euro/ha.

### Analiza cererii

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

Cererea, privită calitativ și cantitativ, este influențată și de oferta specifică, influențând semnificativ prețurile de tranzacționare.

Pentru proprietatea imobiliară în speta s-au analizat următorii factori:

- populația din "aria proprietății" – neinfluentabil;
- venitul pe gospodărie – media națională;
- puterea de cumpărare – media națională;
- numărul de proprietăți competitive - mediu,
- disponibilitatea curentă - medie,
- bariere comerciale - neinfluentabil,
- rata vanzarilor - în stagnare,
- rata închirierilor - medie,
- accesul în 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 com. Dragoesti la 1,7 km.
- **Cererea de teren agricol** rămâne stabilă sau ușor în creștere, în special pentru comasare și extinderea exploatațiilor locale, precum și pentru micii investitori interesați de cultură mixtă sau pomicultură.
- Factorii care influențează fluctuația prețului:
- Calitatea terenului, vecinătatea cu drumuri/ape/utilități,
- Posibilitatea parcelării,
- Proximitatea față de localități mai mari sau infrastructură,
- Presiunea arende/consolidării exploatațiilor.

### 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 stagnare,
- impact administrativ / reglementari locale - favorabil,
- disponibilitate de finantare / creditare - medie.

Condiții si circumstanțe economice speciale:

- Condițiile politice - neinfluentabile;
- Condițiile juridice - neinfluentabile;
- Condițiile econom. generale - neinfluentabile;
- Condițiile sociale - neinfluentabile.

### Exemple de oferte recente din comuna Dragoești

• Ofertele publicate de Primăria Dragoești arată o **plajă de prețuri între 18.600 și 60.000 lei** pentru loturi între 0,8-2 ha (echivalent 3.600-12.000 euro/hectar, conversie depinzând de suprafață și poziționare).

• Ex.: 0,9861 ha la 40.000 lei (aprox. 37.000 lei/ha, adică 7.400 euro/ha), 1,3585 ha la 35.000 lei/ha (~7.000 euro/ha), 2 ha la 30.000 lei/ha (~6.000 euro/ha).

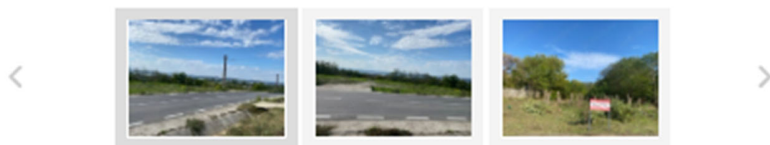
**Concluzie:** Piața terenurilor rurale din zona Dragoești rămâne una activă, cu o ofertă relativ diversificată, prețurile fiind cuprinse cel mai frecvent între **2.500 și 4.000 euro/hectar**, dar pot varia semnificativ în funcție de caracteristicile lotului. Cererea este susținută de fermieri locali, dar și de investitori mici, iar perspectivele de preț sunt stabile sau ușor pozitive pe termen scurt.

**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 9/3/2025 1:33:19 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: 471

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

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 p**

## Oferta vanzare 2 – teren

**Teren intravilan valea Oltului județul Vâlcea**

**5 EUR negociabil**

Valcea, Dragoesti

Vezi pe hartă

Valabil din 8/28/2025 4:38:26 PM





**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: 262

Telefon validat



**George Enache**

Vezi toate anunțurile

**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-valea-oltului-judetul-valcea/74376894gi6f7ei5d5g8g458i7g26ef4.html>

## Oferta vanzare 3 - teren

## Teren și pădure Galicea

**65 000 EUR**  
**negociabil**Valcea, Galicea  [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 8/21/2025 11:02:25 AM



## Specificații

Accept schimburi True

## Descriere

Vând teren și pădure în comuna Galicea, sat Cremenari, județ Valcea în suprafață totală de :

Teren intravilan 11.211 mp

Teren extravilan 574,82 mp

Pădure 5000 mp

Drum de acces asfaltat, utilitățile apa și curentul sunt la limita terenului, zona linistita potrivita pentru construirea unei case, pădurea fiind în continuarea terenului.

Direct proprietar ,terenul se poate vinde imediat.

Pentru mai multe detalii va rog sa sunați la nr

Preț 65.000 EURO

Sau schimb cu apartament în Rm.Valcea.

ID anunț: 1739900336

 Vizualizări: 290

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-si-padure-galicea/553e0g4ihi637734df2gf8i608558336.html>

 Telefon validat

Stanescu Lorena

[Vezi toate anunțurile](#)

0766671443

## Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

 Adaugă fișier ? Mesaj

## Distribuie anunțul pe



## Oferta vanzare 4 - teren

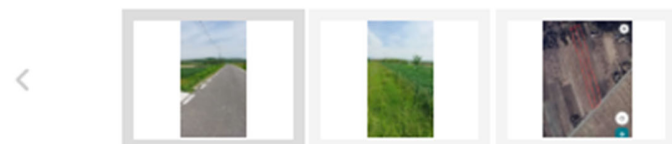
Teren de vanzare in Dealul Mare,localitatea  
Galicea

5 EUR negociabil

Valcea, Galicea

Vezi pe hartă

Valabil din 9/8/2025 9:51:10 AM



## 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 are acces la stradă, rețeaua electrica și rețeaua de apă. Prețul este de 5e ,negociabil ( )

ID anunț: 1750799886

Vizualizări: 156

Telefon validat



Mihaela

Vezi toate anunțurile

0745166660

## Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

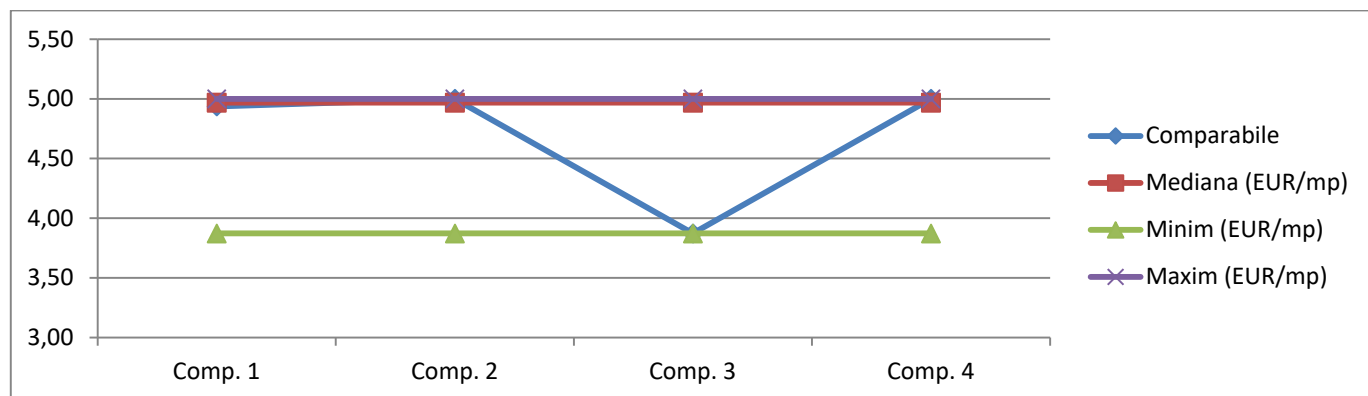
## Distribuie anunțul p



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

**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                         | 34.563 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 37.500 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 65.000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 36.390 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3        | Suprafata (mp)                     | 7.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 7.500                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 16.786                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 7.278                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4        | Preț unitar                        | 4,94                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 5,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 3,87                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 5,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 5        | Drept de proprietate               | absolut                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | absolut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | absolut                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | absolut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 6        | Condiții ale pieței (data ofertei) | 03.09.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 28.08.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 21.08.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 08.09.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | neregulata                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | regulata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 11       | Utilitati                          | energie electrica                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | energie electrica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | apa, energie electrica                                                                                                                                                                                                                                                                                              | apa, energie electrica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 12       | Acces                              | drum asfaltat                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | drum asfaltat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | drum asfaltat                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | drum asfaltat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 13       | Deschidere (ml)                    | 20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 40,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 20,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 14       | Link - informatie                  | <a href="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-7000-mp/9ie85g27326h73ee1i2g407e420551i5.html</a> | <a href="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</a> | <a href="https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-si-padure-galicea/553e0g4ihi637734df2gf8i608558336.html">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-si-padure-galicea/553e0g4ihi637734df2gf8i608558336.html</a> | <a href="https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-de-vanzare-in-dealul-mare-localitatea-galicea/8fd6g657693875g913279h8f19194594.html">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-de-vanzare-in-dealul-mare-localitatea-galicea/8fd6g657693875g913279h8f19194594.html</a> |
| 15       | Persoana de contact / telefon      | Gonu / 0735318565                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | George Enache                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Stanescu Lorena / 0766671443                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Mihaela / 0745166660                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



Se observa in urma analizei ca ofertele pentru teren similare se situeaza intre min. 4 Euro/mp si max. 5 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 consideră 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 - Nu.
- Piața în declin - Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor - Da.
- 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) - Da.

- Piața vanzătorului - O piața activă, în care vanzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similare disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piața 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 - Nu.

### Analiza prețurilor

Prețurile proprietăților tip teren oferite: Minim:  $\approx 4$  E/mp - Maxim:  $\approx 5$  E/mp.

### Concluzii privind analiza pieței specifice

În urma analizei am constatat următoarele

Cele mai recente tendințe de piață pentru terenurile din județul Vâlcea în 2025 arată o piață relativ stabilă, cu câteva aspecte cheie care influențează evoluția:

- **Interes crescut pentru terenurile strategice:** Investitorii locali și-au consolidat poziția dominantă pe piață și există un interes sporit pentru terenurile situate în zone cu potențial de dezvoltare, în special cele cu documentații urbanistice aprobate, facilitând astfel proiecte viitoare sau extinderi.
- **Evoluția prețurilor:** Terenurile cu autorizații de construcție sau urbanism aprobate și-au menținut sau chiar crescut valoarea în 2024–2025. În schimb, terenurile fără autorizații sau situate în zone mai puțin atractive au trecut prin scăderi semnificative, uneori până la 30-40% față de anii anteriori.
- **Factorii politici și economici:** Piața este influențată de stabilitatea guvernamentală post-alegeri și de climatul economic general. Anul 2025 poate aduce finalizări de tranzacții amânate anterior, impulsionând activitatea investițională.
- **Cererea susținută:** Cererea pentru terenuri rămâne stabilă spre în creștere, în special pentru comasarea terenurilor agricole, proiecte rezidențiale și dezvoltări mixte. Investitorii locali continuă să fie principalii actori, orientându-se spre consolidarea portofoliilor cu terenuri în zone cu acces și potențial de extindere.
- **Flexibilitatea vânzătorilor:** Un trend nou este introducerea unor opțiuni de plată mai flexibile, cum ar fi rate eșalonate pe termen lung, pentru a ajuta tranzacțiile în condițiile unei piețe mai puțin predictibile.

În concluzie, piața terenurilor din Vâlcea în 2025 este una activă, cu prețuri și cereri dependente puternic de poziționarea și stadiul documentațiilor terenurilor, într-un cadru influențat și de factorii politici locali și naționali.

Această analiză este conformă cu tendințele observate în România în general pentru 2025, unde segmentul rezidențial și terenurile strategice sunt cele mai dinamice în tranzacții și preț.

## 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 bună utilizare a terenului considerat liber**

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

#### **Cea mai bună utilizare a terenului construit**

CMBU a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. CMBU a terenului construit identifică utilizarea proprietății imobiliare care va asigura cea mai înaltă fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU, proprietatea imobiliară rezidențială: este permisă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar.

Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită, poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, demolarea parțială sau totală, ori o combinație a acestor alternative.

Cea mai bună utilizare implică testul permisibilității legale, testul posibilității fizice, testul fezabilității financiare și al productivității maxime.

Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare, ca o etapă esențială a evaluării, s-a identificat contextul în care participanții de pe piață, dar și evaluatorul, selectează informațiile comparabile de piață.

Pentru proprietatea subiect au fost luate în calcul datele și concluziile rezultate în etapa analizei de piață. Astfel, ținând cont de caracteristicile fizice, juridice și economice ale proprietății, valabile la data evaluării, amplasamentul, permisiunile și restricțiile legale identificate, au fost testate și comparate utilizările alternative. A rezultat că utilizarea comercială nu este fezabilă financiar, iar utilizarea industrială nu este permisă legal.

### **CONCLUZII ASUPRA CMBU**

Proprietatea evaluată este formată din **teren extravilan**, amplasată în Com. Dragoesti, sat Dragoesti, pct. "Spital Dragoesti", jud. Valcea, număr cadastral 35588, cod postal 247150

Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a imobilului este **anume mixt – industrial - comercial**; această utilizare întrunește cerințele prevăzute în definiția celei mai bune utilizări și evaluatorul a constatat că nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

### **Abordări în 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 bazează pe date de piață.

În stabilirea abordărilor în evaluare, metodelor de evaluare și a procedurilor, evaluatorul și-a exercitat raționamentul profesional, alegerea lor fiind determinată 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 piață**

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 piață din anexă).

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

Prin aceasta abordare opinia asupra valorii se formează prin compararea proprietatii subiect cu proprietati similare, vandute recent sau ofertate pe piata. Premisa importanta a abordarii este ca valoarea subiectului de evaluat este in directa legatura cu preturile proprietatilor comparabile. Elementele de comparatie luate in considerare sunt de obicei cele specifice tranzactiilor (drepturile de proprietate transmise, termenii financiari, conditiile de vanzare, cheltuielile necesare imediat dupa cumparare), conditiile pietei (timpul) si elementele specifice proprietatii (caracteristici fizice, caracteristici economice, utilizare, componente neimobiliare ale valorii).

Evaluatorul a folosit ca metoda de estimarea a valorii terenului metoda comparatiei directe ducand la o opinie a valorii de piata a acestuia.

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 corectate in functie de asemanari sau diferentieri. Metoda se bazeaza pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piata imobiliara locala.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o varianta a tehnicii cantitative, analiza comparatiilor, care reflecta cel mai bine natura imperfecta a pietei imobiliare si tipul datelor de piata.

Sursele de informatii pentru imobilele de comparatie au fost din baza proprie de date, de la agentii imobiliare colaboratoare si partial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii.

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

#### Teren cu suprafata de 8.757 mp

| Nr. Crt.                              | Element de comparatie                         | SUBIECT                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Comparabila 1        | Comparabila 2        | Comparabila 3        | Comparabila 4        |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                       | <b>Suprafata (mp)</b>                         | <b>8.757,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 7.000                | 7.500                | 16.786               | 7.278                |
|                                       | <b>Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)</b>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4,9                  | 5,0                  | 3,9                  | 5,0                  |
| <b>Ajustari specifice tranzactiei</b> |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                      |                      |                      |                      |
| <b>1</b>                              | <b>Tipul comparabilei (tranzactie/oferta)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Oferta               | Oferta               | Oferta               | Oferta               |
|                                       | Marja de negociere din piata specifica (%)    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | -5%                  | -5%                  | -5%                  | -5%                  |
|                                       | Marja negociere (EUR/mp)                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    |
|                                       | <b>Cuquantum ajustare (EUR/mp)</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4,7                  | 4,8                  | 3,7                  | 4,8                  |
|                                       | <b>Justificare ajustare</b>                   | 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. |                      |                      |                      |                      |
| <b>2</b>                              | <b>Dreptul de proprietate transmis</b>        | <b>drept absolut</b>                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>drept absolut</b> | <b>drept absolut</b> | <b>drept absolut</b> | <b>drept absolut</b> |

|                                 |                                              |                                                                                                                                                                              |                        |                        |                      |                      |
|---------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
|                                 | Cuantum ajustare (%)                         |                                                                                                                                                                              | 0%                     | 0%                     | 0%                   | 0%                   |
|                                 | Cuantum ajustare (EUR/mp)                    |                                                                                                                                                                              | 0                      | 0                      | 0                    | 0                    |
|                                 | Pret ajustat (EUR/mp)                        |                                                                                                                                                                              | 4,69                   | 4,75                   | 3,68                 | 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              |
|                                 | Cuantum ajustare (%)                         |                                                                                                                                                                              | 0%                     | 0%                     | 0%                   | 0%                   |
|                                 | Cuantum ajustare (EUR/mp)                    |                                                                                                                                                                              | 0,0                    | 0,0                    | 0,0                  | 0,0                  |
|                                 | Pret ajustat (EUR/mp)                        |                                                                                                                                                                              | 4,69                   | 4,75                   | 3,68                 | 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       |
|                                 | Cuantum ajustare (%)                         |                                                                                                                                                                              | 0%                     | 0%                     | 0%                   | 0%                   |
|                                 | Cuantum ajustare (EUR/mp)                    |                                                                                                                                                                              | 0,0                    | 0,0                    | 0,0                  | 0,0                  |
|                                 | Pret ajustat (EUR/mp)                        |                                                                                                                                                                              | 4,69                   | 4,75                   | 3,68                 | 4,75                 |
|                                 | Justificare ajustare                         | Condițiile 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             |
|                                 | Cuantum ajustare (%)                         |                                                                                                                                                                              | 0%                     | 0%                     | 0%                   | 0%                   |
|                                 | Cuantum ajustare (EUR/mp)                    |                                                                                                                                                                              | 0,0                    | 0,0                    | 0,0                  | 0,0                  |
|                                 | Pret ajustat (EUR/mp)                        |                                                                                                                                                                              | 4,69                   | 4,75                   | 3,68                 | 4,75                 |
|                                 | Justificare ajustare                         | Nu s-au aplicat ajustari.                                                                                                                                                    |                        |                        |                      |                      |
| 6                               | Conditii de piata                            | Curente                                                                                                                                                                      | Curente                | Curente                | Curente              | Curente              |
|                                 | Cuantum ajustare (%)                         |                                                                                                                                                                              | 0%                     | 0%                     | 0%                   | 0%                   |
|                                 | Cuantum ajustare (EUR/mp)                    |                                                                                                                                                                              | 0,0                    | 0,0                    | 0,0                  | 0,0                  |
|                                 | Pret ajustat (EUR/mp)                        |                                                                                                                                                                              | 4,69                   | 4,75                   | 3,68                 | 4,75                 |
|                                 | Justificare ajustare                         | Nu s-au aplicat ajustari.                                                                                                                                                    |                        |                        |                      |                      |
| Elemente specifice proprietatii |                                              |                                                                                                                                                                              |                        |                        |                      |                      |
| 7                               | Localizare                                   | com. Dragoesti, sat Dragoesti, pct. "Spital Dragoesti", jud Valcea                                                                                                           | Dragoesti, jud. Valcea | Dragoesti, jud. Valcea | Galicea, jud. Valcea | Galicea, jud. Valcea |
|                                 | comparativ cu subiectul                      |                                                                                                                                                                              | mai bine amplasat      | mai bine amplasat      | mai bine amplasat    | mai bine amplasat    |
|                                 | Cuantum ajustare (%)                         |                                                                                                                                                                              | -10%                   | -10%                   | -15%                 | -15%                 |
|                                 | Cuantum ajustare (EUR/mp)                    |                                                                                                                                                                              | -0,5                   | -0,5                   | -0,6                 | -0,7                 |

|                                               |                                         |                                                                                                                                                                                             |                                    |                                    |                                        |                                    |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|
|                                               | Pret ajustat (EUR/mp)                   |                                                                                                                                                                                             | 4,2                                | 4,3                                | 3,1                                    | 4,0                                |
|                                               | Justificare ajustare                    | S-au aplicat ajustari comparabilelor, deoarece sunt amplasate in zone diferite, mai bine amplasate.                                                                                         |                                    |                                    |                                        |                                    |
| Caracteristici fizice                         |                                         |                                                                                                                                                                                             |                                    |                                    |                                        |                                    |
| 8                                             | Suprafata (mp)                          | 8.757                                                                                                                                                                                       | 7.000                              | 7.500                              | 16.786                                 | 7.278                              |
|                                               | Cuantum ajustare (%)                    |                                                                                                                                                                                             | -8,8%                              | -6,3%                              | 40,1%                                  | -7,4%                              |
|                                               | Cuantum ajustare (EUR/mp)               |                                                                                                                                                                                             | -0,4                               | -0,3                               | 1,5                                    | -0,4                               |
|                                               | Justificare ajustare                    | Se apreciaza ajustari pentru diferentele de suprafata. Suprafetele mai mici au o valoare unitara mai mare. S-au aplicat ajustari de 5% pentru fiecare diferenta de 1000 mp.                 |                                    |                                    |                                        |                                    |
| 9                                             | Destinatia (utilizarea terenului)       | extravilan                                                                                                                                                                                  | Intravilan                         | Intravilan                         | Intravilan si Extravilan               | Intravilan                         |
|                                               | Cuantum ajustare (%)                    |                                                                                                                                                                                             | -10%                               | -10%                               | -10%                                   | -10%                               |
|                                               | Cuantum ajustare (EUR/mp)               |                                                                                                                                                                                             | -0,5                               | -0,5                               | -0,4                                   | -0,5                               |
|                                               | Justificare ajustare                    | Nu s-au aplicat ajustari comparabilelor 1, 2 si 4, se afla in intravilan ca si proprietatea subiect. S-au aplicat ajustari comparabilei 3 deoarece are o parte din suprafata in extravilan. |                                    |                                    |                                        |                                    |
| 10                                            | Amenajari exterioare (strazi, trotuare) | fara drum de acces                                                                                                                                                                          | drum asfaltat                      | drum asfaltat                      | drum asfaltat                          | drum asfaltat                      |
|                                               | Cuantum ajustare (%)                    |                                                                                                                                                                                             | -40%                               | -40%                               | -40%                                   | -40%                               |
|                                               | Cuantum ajustare (EUR/mp)               |                                                                                                                                                                                             | -1,9                               | -1,9                               | -1,5                                   | -1,9                               |
|                                               | Justificare ajustare                    | Nu s-au aplicat ajustari comparabilelor.                                                                                                                                                    |                                    |                                    |                                        |                                    |
| 11                                            | Topografie / relief                     | plan                                                                                                                                                                                        | plan                               | plan                               | plan                                   | plan                               |
|                                               | Cuantum ajustare (%)                    |                                                                                                                                                                                             | 0,0%                               | 0,0%                               | 0,0%                                   | 0,0%                               |
|                                               | Cuantum ajustare (EUR/mp)               |                                                                                                                                                                                             | 0,0                                | 0,0                                | 0,0                                    | 0,0                                |
|                                               | Justificare ajustare                    | Nu s-au aplicat ajustari, datorate topografiei.                                                                                                                                             |                                    |                                    |                                        |                                    |
| 12                                            | Utilitati disponibile                   | fara utilitati                                                                                                                                                                              | energie electrica                  | energie electrica                  | apa, energie electrica                 | apa, energie electrica             |
|                                               | Cuantum ajustare (%)                    |                                                                                                                                                                                             | -10,0%                             | -10,0%                             | -12,0%                                 | -12,0%                             |
|                                               | Cuantum ajustare (EUR/mp)               |                                                                                                                                                                                             | -0,5                               | -0,5                               | -0,4                                   | -0,6                               |
|                                               | Justificare ajustare                    | Nu s-au aplicat ajustari comparabilelor.                                                                                                                                                    |                                    |                                    |                                        |                                    |
| 13                                            | Forma in plan si deschidere             | regulata, 47,40 ml la drum                                                                                                                                                                  | regulata, 20 ml, la strada publica | regulata, 30 ml, la strada publica | neregulata, 40 ml, la drum in indiviza | regulata, 20 ml, la strada publica |
|                                               | 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 comparabilelor datorita tipului de acces la proprietate.                                                                                                           |                                    |                                    |                                        |                                    |
| Total ajustare caracteristici fizice %        |                                         |                                                                                                                                                                                             | -0,69                              | -0,66                              | -0,22                                  | -0,69                              |
| Total ajustare caracteristici fizice (EUR/mp) |                                         |                                                                                                                                                                                             | -3,23                              | -3,15                              | -0,80                                  | -3,30                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                 |                           |                      |                      |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                 | <b>1,00</b>               | <b>1,13</b>          | <b>2,32</b>          | <b>0,74</b>          |
| <b>14</b>                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil</b> | nu                        | nu                   | nu                   | nu                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                      | 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. |                      |                      |                      |
| <b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                 | <b>1,00</b>               | <b>1,13</b>          | <b>2,32</b>          | <b>0,74</b>          |
| <b>Ajustare totala bruta absoluta (EUR/mp)</b>                                                                                                                                                                                                                       |                                                                 | 3,70                      | 3,62                 | 4,31                 | 4,01                 |
| <b>Ajustare totala bruta procentuala (%)</b>                                                                                                                                                                                                                         |                                                                 | 78,8%                     | 76,3%                | 117,1%               | 84,4%                |
| <b>Numar ajustari</b>                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                 | 5                         | 5                    | 5                    | 5                    |
| <b>Proprietatea subiect (mp)</b>                                                                                                                                                                                                                                     | <b>8.757,00</b>                                                 | <b>Comparabila 1</b>      | <b>Comparabila 2</b> | <b>Comparabila 3</b> | <b>Comparabila 4</b> |
| <b>Valoare proprietatii subiect (EUR)</b>                                                                                                                                                                                                                            | <b>1,13 E/mp</b>                                                | <b>9.864 Euro</b>         | <b>echivalent</b>    | <b>49.946 lei</b>    |                      |
| Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea (Comparabila 2), 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. |                                                                 |                           |                      |                      |                      |

### Abordarea prin venit

In abordarea prin venit sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate avand ca o caracteristica comuna faptul ca valoarea se bazeaza pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de catre un titular al dreptului.

#### Tehnicile capitalizarii venitului

- Capitalizarea directa: metoda reziduala a terenului
- Capitalizarea directa: metoda capitalizarii rentei funciare
- Actualizarea: Analiza fluxului de numerar actualizat - Analiza parcelarii si dezvoltarii

Utilizarea acestor tehnici pentru a estima valoare terenului se bazeaza pe informatii care adesea sunt dificil de obtinut, anume rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren si separate pentru constructii, in cazul tehnicii reziduale a terenului. Din acest motiv, aceste tehnici nu sunt in general utilizate ca tehnici principale de evaluare, exceptand situatiile speciale, cum este analiza parcelarii si dezvoltarii unui teren liber.

#### Capitalizarea directa: tehnica reziduala a terenului

Tehnica reziduala a terenului poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand:

- valoarea constructiei este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- venitul net operational anual generat de proprietate este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat
- pot fi extrase de pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie

Tehnica reziduala poate fi utilizata in cazul in care vanzarile comparabile lipsesc, sau ca verificare a abordarii prin comparatie directa.

Pe piata interna, la acest moment exista putine informatii sau chiar deloc, despre chirii de teren si rate de capitalizare numai pentru teren si numai pentru cladiri, motiv pentru care tehnica reziduala nu este aplicabila.

#### Capitalizarea directa: capitalizarea rentei funciare

Renta funciara poate fi capitalizata cu o rata adecvata pentru a estima valoarea de piata a amplasamentului. Renta funciara este suma platita pentru dreptul de utilizare si ocupare a terenului in conformitate cu conditiile de inchiriere/arendare a terenului. Aceasta corespunde valorii castigului proprietarului de teren si a dreptului de folosinta. Ratele de capitalizare obtinute de pe piata sunt utilizate pentru transformarea rentei in valoare de piata. Aceasta procedura este utila in cazul in care analiza terenurilor comparabile vandute sau inchiriate indica domeniul de variatie al rentelor de capitalizare

Pe piata interna, la acest moment exista putine informatii sau chiar deloc, despre rente funciare ale terenurilor amplasate in centrul oraselor si rate de capitalizare ale terenurilor libere, motiv pentru care tehnica de capitalizare a rentei funciare nu este aplicabila.

**Actualizarea: Analiza fluxului de numerar actualizat - Analiza parcelarii si dezvoltarii**

Analiza parcelarii si dezvoltarii este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Terenul respectiv trebuie sa sustina cea mai buna utilizare pentru o dezvoltare imediata, la data evaluarii, sau sa aiba cerere pe piata cu durata scurta de timp pentru a putea sustine o parcelare si o dezvoltare fezabila din punct de vedere financiar.

Tehnica parcelarii este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care vanzarile comparabile sunt rare. Cu toate acestea, informatii credibile ale vanzarilor furnizeaza o indicatie a valorii mai buna decat un proiect privind parcelarea.

La acest moment pentru terenul evaluat se gasesc pe piata comparabile motiv pentru care analiza parcelarii si dezvoltarii nu este aplicabila.

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

### **Abordarea prin cost - Tehnici alternative (extractia si alocarea)**

#### **Alocarea**

Terenurile libere din localitatile urbane cu dezvoltare imobiliara intensa pot fi atat de rare, incat valoarea lor sa nu poata fi estimata prin comparatie directa. In mod similar, vanzarile terenurilor libere din mediile rurale indepartate pot fi intalnite foarte rar si, ca urmare, datele comparabile pot sa nu fie adecvate. In astfel de cazuri, valoarea terenului poate fi estimata fie prin tehnica alocarii sau tehnica extractiei.

Tehnica alocarii nu conduce la indicatii decisive privind valoarea, dar poate fi utilizata in stabilirea valorii atunci cand numarul de vanzari de terenuri libere este insuficient, dar exista informatii despre proprietati construite.

#### **Extractia de pe piata**

Extractia este o varianta a tehnicii proportiei (alocarii), in care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati, prin deducerea valorii contributiei constructiei estimate prin metoda costului de reconstructiei net. Valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului. Tehnica extractiei este aplicata mai degraba in evaluarea ratelor decat in stabilirea valorii monetare. Totusi, o indicatie de valoare derivata din aceasta metoda nu este, in general convingatoare, deoarece este posibil ca in evaluare proportiile sa nu prezinte incredere. Pe de alta parte, tehnica extractiei nu reflecta caracteristicile pietei la data evaluarii.

In urma analizarii tehnicilor alternative proprietatea evaluata nu se poate incadra proprietatilor tip pentru care se pot utiliza aceste tehnici, drept urmare nu se vor aplica.

## 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 cu suprafata de 8.757 mp, situat in Com. Dragoesti, sat Dragoesti, pct. "Spital Dragoesti", jud Valcea, numar cadastral 35588, cod postal 247150**

|                                                                                                                              | ABORDAREA PRIN PIATA | ABORDAREA PRIN VENIT | ABORDAREA PRIN COST |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| EUR                                                                                                                          | 9.864                |                      |                     |
| LEI                                                                                                                          | 49.946               |                      |                     |
|                                                                                                                              |                      |                      |                     |
| Criteriul de<br>estimare a valorii                                                                                           | Abordarea prin piata | Abordarea prin venit | Abordarea prin cost |
| ADECVAREA                                                                                                                    | FOARTE BUNA          | NEAPLICAT            | NEAPLICAT           |
| PRECIZIA                                                                                                                     | FOARTE BUNA          | NEAPLICAT            | NEAPLICAT           |
| CANTITATEA<br>INFORMATIILOR                                                                                                  | BUNA                 | NEAPLICAT            | NEAPLICAT           |
|                                                                                                                              | ABORDAREA PRIN PIATA | ABORDAREA PRIN VENIT | ABORDAREA PRIN COST |
| In caz de punctaj egal ordinea de recomandare este: "Abordarea prin piata", "Abordarea prin venit",<br>"Abordarea prin cost" |                      |                      |                     |
| Abordarea<br>recomandata                                                                                                     | ABORDAREA PRIN PIATA |                      |                     |
| Alocarea valorii pe componente:                                                                                              |                      |                      |                     |
|                                                                                                                              | EUR                  | LEI                  |                     |
| Valoare / Interval de<br>valori reconciliate                                                                                 | 9.864                | 49.946               |                     |

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanta si precizia acesteia, informatiile de piata care au stat la baza aplicarii (inclusiv cantitatea informatiilor) si scopul evaluarii, dupa aplicarea tuturor ajustarilor prezentate anterior a rezultat valoarea de piata este de **9.864 Euro**.

### Concluzii asupra valorii

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

**TEREN cu SUPRAFATA de 8.757 mp, situata in Com. Dragoesti, sat Dragoesti, pct. "Spital Dragoesti", jud Valcea, numar cadastral 35588, cod postal 247150**

|     |        |
|-----|--------|
| EUR | 9.864  |
| LEI | 49.946 |

**VALORILE NU CONTIN TVA**

La un curs de 1 EUR = 5,0632 LEI. Data evaluarii 16.09.2025

EVALUATOR,

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



ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente  
Actele de proprietate.

16.09.2025



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35588 Dragoesti

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 98682 |
| Ziua       | 11    |
| Luna       | 09    |
| Anul       | 2025  |

Cod verificare  
100194599692



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Valcea, UAT Dragoesti, Dragoesti, punctul „Spital Dragoesti”

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                          |
|---------|------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------|
| A1      | 35588                        | 8.757           | Teren neimprejmuat;<br>imobil inregistrat in CF sporadic 35073; |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                   |                                                                                                                                                                              | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5310 / 26/01/2021                                                                                       |                                                                                                                                                                              |           |
| Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Dragoesti); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei; |                                                                                                                                                                              |           |
| B1                                                                                                      | Se înființează cartea funciară a imobilului 35588 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 3. | A1        |
| Act Normativ nr. 17918, din 13/04/2011 emis de COMISIA JUD. PT. STABILIREA DREPTULUI DE PROP. ASU;      |                                                                                                                                                                              |           |
| B2                                                                                                      | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1                                                                                                       | A1        |
| 1) COMUNA DRAGOESTI                                                                                     |                                                                                                                                                                              |           |

### C. Partea III. SARCINI .

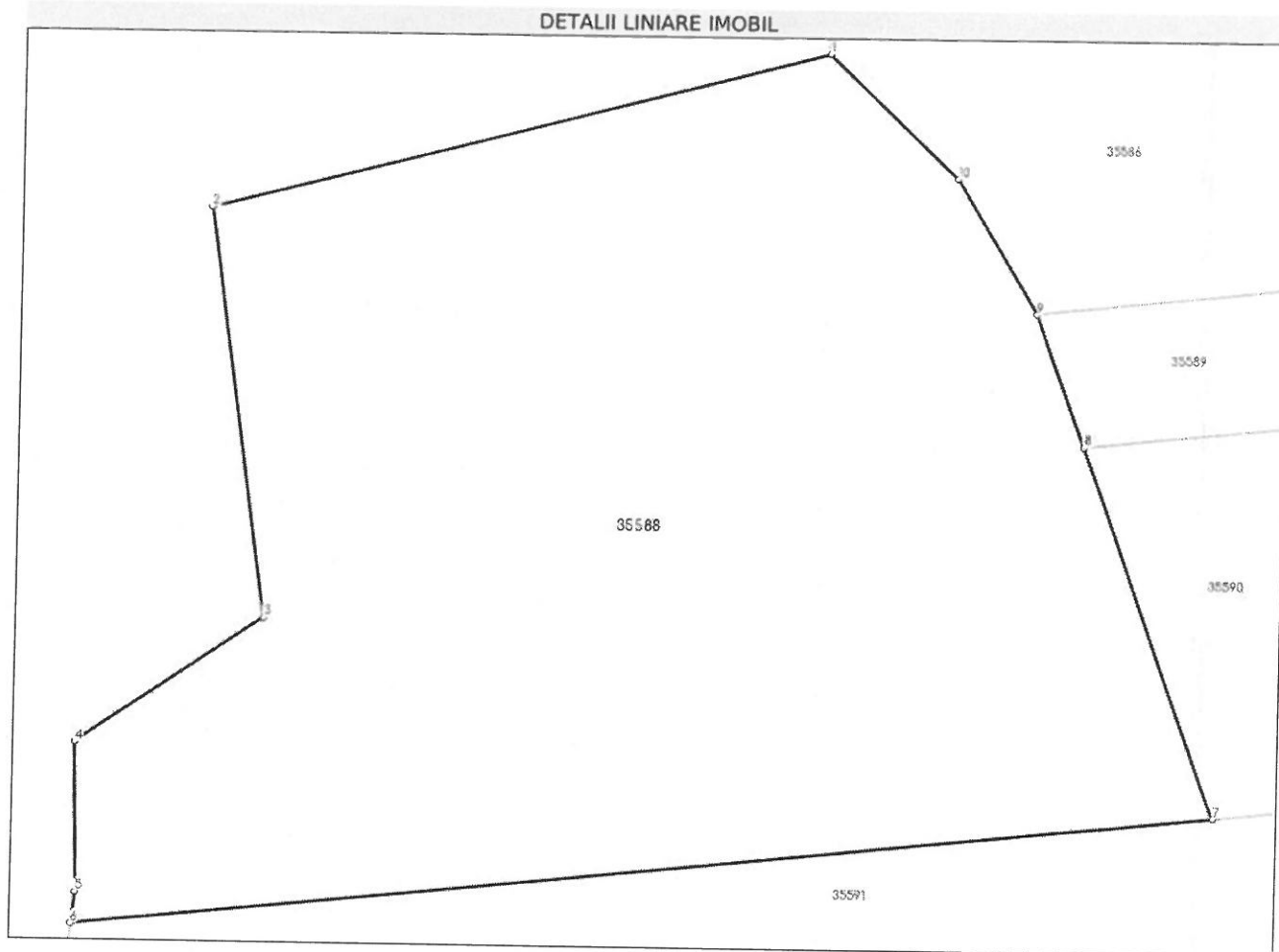
| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                             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

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe               |
|--------------|-----------------|--------------------------------------|
| 35588        | 8.757           | imobil înscris în CF sporadic 35073; |

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



## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intravilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | neproductiv         | NU         | 8.757          | 25    | 1       | -        |                        |

## Lungime Segmente

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

| Punct început | X / Y                      | Punct sfârșit | X / Y                      | Lungime segment (m) |
|---------------|----------------------------|---------------|----------------------------|---------------------|
| 1             | 443.416,268<br>370.036,052 | 2             | 443.345,735<br>370.017,706 | 72.88               |
| 2             | 443.345,735<br>370.017,706 | 3             | 443.352,533<br>369.970,804 | 47.392              |
| 3             | 443.352,533<br>369.970,804 | 4             | 443.331,19<br>369.956,305  | 25.802              |
| 4             | 443.331,19<br>369.956,305  | 5             | 443.331,562<br>369.939,044 | 17.265              |

| Punct<br>început | X / Y                      | Punct<br>sfârșit | X / Y                      | Lungime<br>segment<br>(m) |
|------------------|----------------------------|------------------|----------------------------|---------------------------|
| 5                | 443.331,562<br>369.939,044 | 6                | 443.331,124<br>369.935,421 | 3.649                     |
| 6                | 443.331,124<br>369.935,421 | 7                | 443.461,387<br>369.949,321 | 131.003                   |
| 7                | 443.461,387<br>369.949,321 | 8                | 443.445,958<br>369.991,448 | 44.864                    |
| 8                | 443.445,958<br>369.991,448 | 9                | 443.440,418<br>370.006,574 | 16.109                    |
| 9                | 443.440,418<br>370.006,574 | 10               | 443.431,092<br>370.021,981 | 18.01                     |
| 10               | 443.431,092<br>370.021,981 | 1                | 443.416,268<br>370.036,052 | 20.439                    |

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

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

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

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

Data și ora generării,

11/09/2025, 11:00

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>

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
Scara 1:1000 - Extravilan

Judetul: VALCEA

Unitatea administrativ-teritorială: Com. Dragoesti,

Cod SIRUTA: 38169547

Adresa corpului de proprietate:

Com. Dragoesti, punctul "Spitalul Dragoesti",

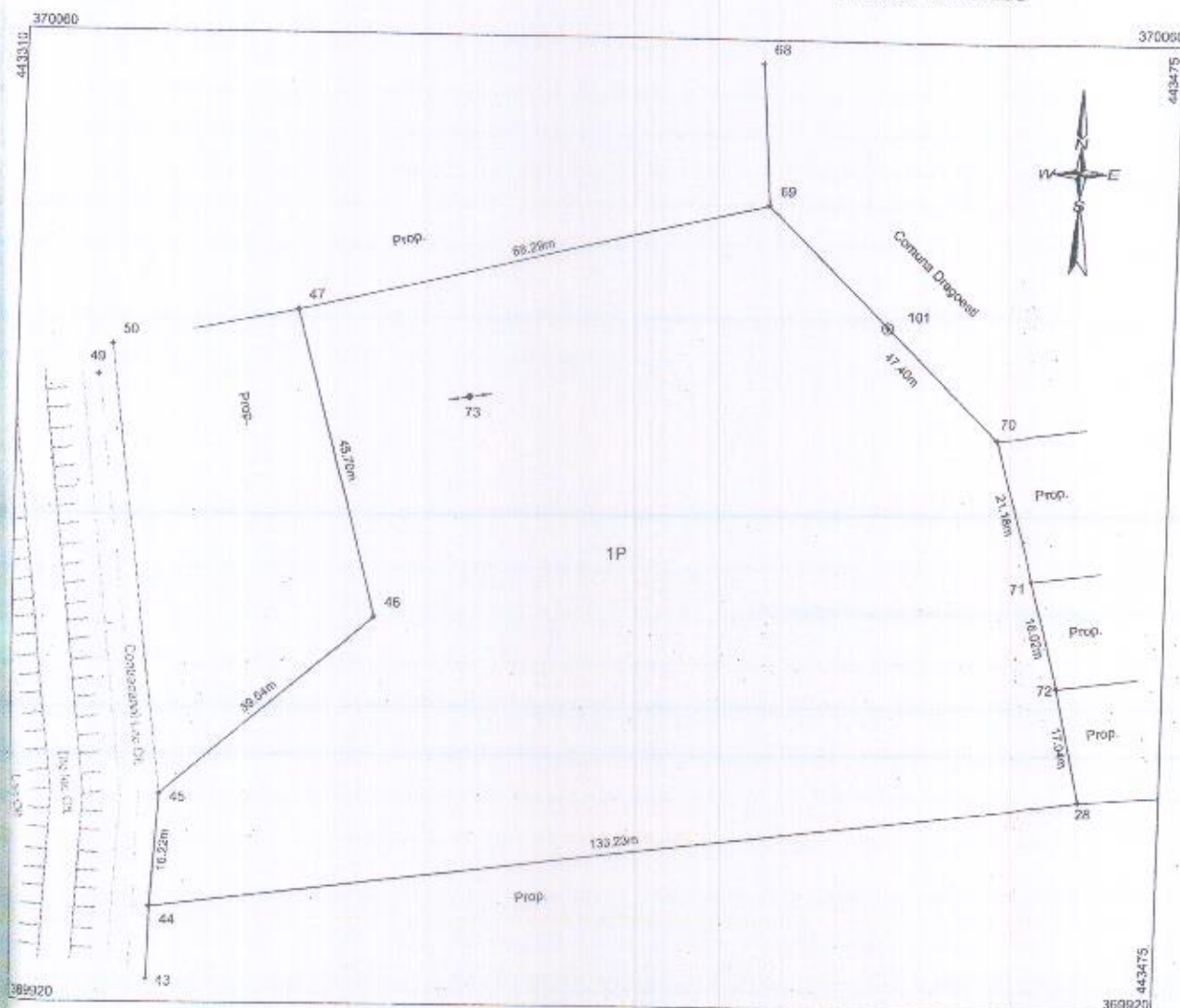
Jud. Valcea.

Numele si prenumele proprietarului:

- Com. DRAGOESTII

Domiciliul: Com. Dragoesti,

Judetul VALCEA



Suprafata din masuratori = 8757 m.p.

Numele si prenumele executantului:

DAN GHEORGHE



Sistem de proiectie: Sterco-70

Data: 15.03.2011