

S.C. COVRESCU S.R.L. RM. VALCEA
STR. MARASESTI NR 1, JUDETUL VALCEA
TEL 0744 558 257
0742 074 943

RAPORT DE EVALUARE

TEREN in suprafata de 1.000 mp

Situat în

Orasul Horezu , str T Vladimirescu ,pct. Treapt ,jud Valcea

Proprietar : COMUNA MALDARESTI
Beneficiar : ORASUL HOREZU

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

[24.05.2022]



SINTEZA EVALUARII pentru raport nr. 423/24.05.2022

OBIECTUL EVALUARII îl reprezintă imobilul **TEREN** în suprafața de **1.000 mp** proprietatea **COMUNEI MALDAREȘTI** ;

SCOPUL EVALUARII: evaluare imobil în vederea unui schimb

TIPUL VALORII ESTIMATE: valoarea de piață

DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE: Prezentul raport de evaluare are ca obiect proprietatea **TEREN** în suprafața de **1.000 mp** , situat în **intravilanul** orasul Horezu str T Vladimirecu ,pct Treapt, jud Valcea

PROPRIETAR : COMUNA MALDAREȘTI, cu sediul în com Maldarești jud Valcea având CUI 2541541 reprezentat prin Bociog Ion –primar

BENEFICIAR : ORASUL HOREZU, cu sediul în oras Horezu str 1 Decembrie nr 7 jud Valcea având CUI 2541479 reprezentat prin Sardarescu Nicolae –primar

DATA EVALUARII: 24.05.2022

DATA RAPORTULUI DE EVALUARE: 24.05.2022

Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR): 4,9487

OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea de piață estimată pentru imobilul evaluat **TEREN** în suprafața de **1.000 mp** , aflat în **ORASUL HOREZU** în urma aplicării abordării prin piață prezentat în acest raport, este:

VALOAREA DE PIATA IMOBIL = 69.500 LEI echivalent 14.000 Euro

Pretul terenului evaluat este de 69 lei/mp , echivalent a 14 EURO/mp

Această sinteză este parte integrantă din raportul de evaluare și trebuie citită împreună cu acesta, care este structurat după cum urmează:

(1) Parte introductivă; (2) Premise ale evaluării – sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; (3) Prezentarea datelor – sunt prezentate atât proprietatea obiect cât și informații de piață; (4) Analiza datelor – conține metodele de evaluare aplicate, rezultatele obținute; (4) Reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului asupra valorii recomandate; (6) Anexe – cuprind elemente care susțin argumentele prezentate în Raport și anume: plan de amplasament și delimitare a proprietății, hărți pentru localizare, fotografii ale proprietății la data evaluării, extrase de CF
Raportul conține 11 pagini,

EVALUATOR AUTORIZAT EI,EPI, EBM
COVRESCU VALERIAN

SC COVRESCU SRL
Leg. 11787 – valabilă 2022



RAPORT DE EVALUARE

nr. 423/24.05.2022

1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

1.1. Evaluatorul autorizat

Subsemnatul COVRESCU VALERIAN declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EI(Evaluarea intreprinderilor),EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare); EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile) conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 11787 valabila pentru 2022. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de bunurile evaluate. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. Pentru elaborarea prezentului Raport evaluatorul a colaborat cu personalul din compartimentele financiar – contabil si tehnic ale societatii;

CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE (SEV)

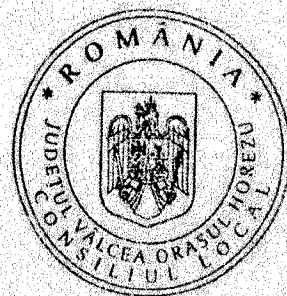
Prin prezenta, certificam ca analizele, opiniile si concluziile exprimate in prezentul Raport au fost realizate in concordanta cu reglementarile din STANDARDELE RVALUARE BUNURI ANEVAR 2022 compuse din: SEV100 – Cadrul general; SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii , SEV102 – Implementare; SEV103 – Raportare, SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

De asemenea, certificam faptul ca in derularea misiunii de evaluare am respectat cerintele etice si profesionale, continute in "Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat".

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), prezentul Raport poate fi verificat oricand de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Pentru alte solicitari, de verificare a raportului de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, este obligatoriu acordul scris si prealabil al evaluatorului.

EVALUATOR AUTORIZAT EI,EPI, EBM
COVRESCU VALERIAN

SC COVRESCU SRL
Leg. 11787 – valabila 2022



➤ Nu s-a realizat nicio investigație suplimentară privind prezența sau absența unor substanțe toxice (poluante). Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietatea nu este afectată de nici un astfel de aspect, care ar face ca proprietatea să valorizeze mai mult sau mai puțin.

3.2 Condiții limitative:

- Prezența evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștința de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- 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 marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune;
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (documentație topografică, alte acte); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații; schitele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte, dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- 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 întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorilor pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

➤

3.3 Ipoteze și condiții speciale

- Evaluatorul a examinat documentația cadastrală prezentată și a identificat proprietatea; locația indicată și limitele proprietății indicate se consideră a fi corecte.
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta ca locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport. În ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.



3.9. MODALITATI DE PLATA

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita integral in numerar, in ipoteza unei tranzactii normale, fara a lua in calcul conditiile de plata deosebite (rate, leasing etc.).

3.10. INSPECTIA BUNURILOR. DATA INSPECTIEI

Bunul supus evaluarii a fost identificat si inspectat de catre COVRESCU VALERIAN, evaluator autorizat cu specializarea EPI, EBM si EI (Evaluarea Proprietati Imobiliare), in data de 23.05.2022

Proprietatea imobiliara inspectata se afla ,in intravilanul orasului Horezu ,pct Treapt .

Evaluatorul a fost insotit pe toata durata inspectiei de catre reprezentantul Orasului Horezu, care a furnizat evaluatorului informatiile cu privire la datele tehnice ale imobilului.

3.11. Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluarii dreptul de proprietate al COMUNEI MALDAREȘTI , dreptul de proprietate dobandit prin HG.

3.12 Informatii utilizate si surse de informatii

Informatiile utilizate au fost:

Situatia juridica a proprietatii imobiliare (actele de proprietate,), schitele si suprafeta terenului;

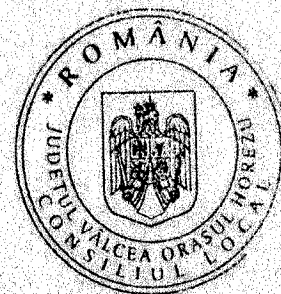
- Informatii privind piata imobiliara specifica
- Istoricul utilizarii proprietatii imobiliare;
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Sursele de informatii au fost:

- Acte de proprietate
- Proprietarul imobilului pentru informatiile legate de proprietatea imobiliara evaluata (situatie juridica, suprafete, istoric, samd.) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
- Presa si site-uri de specialitate: olx.ro, multecase.ro

3.13 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietarul imobilului corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.



4.2. Abordari in evaluare

4.2.1. Determinarea valorii de piata a terenului

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin abordarea prin piața care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile.

Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște

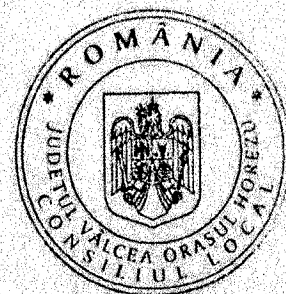
Ea este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare (site-uri imobiliare) și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma ofertelor cu terenuri efectuate în zonă.

Această metodă își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de ofertare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt prezentate în Anexa 1 iar ofertele luate în analiză

Elemente de comparație	Subiect	Comparabilă 1	Comparabilă 2	Comparabilă 3
Pret oferta EURO		36,000	35,000	10,000
Suprafata- mp	65,773.00	2,600.00	2,416.00	1,000.00
Pret oferta EURO /mp		20	10	20
Ajustare pentru negociere		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustare		-1	-1	-1
Pret ajustat		19	10	19
				19
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		19.0	9.5	19.0
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		19.0	9.5	19.0
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		19	10	19



Valoare teren	14,000	69,500		
rotunjit la	14,000	69,500		
Curs Euro	4.9484			
		14	11	21

Ca elemente de comparative au fost luate in considerare numai acele caracteristici care au drept consecinta variatii importante ale preturilor platite pe piata terenurilor din orasul Horezu

Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditii de vanzare – plata cash.

Pentru cuantificarea corectiilor s-a procedat astfel:

- S-a facut analogia intre cele mai multe comparabile si imobilul subiect. Pretul imobilului subiect se apropie de comparabila 1

VALOAREA ESTIMATA DE PIATA = 69.500 RON (14.000 EURO)

5. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, logica, raționamentele si metoda aplicata, a condus la rezultate concludente.

Valoarea obtinuta prin aplicarea abordarii prin piata este :

VALOAREA DE PIATA IMOBIL = 69.500 LEI echivalent 14.000 Euro

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: Valoarea este adecvata pentru acest tip de terenuri

Opinia evaluatorului:

VALOAREA DE PIATA IMOBIL = 69.500 LEI echivalent 14.000 Euro

Pretul terenului evaluat este de 69.5 lei/mp , echivalent a 14 EURO/mp





CARTE FUNCİARĂ NR. 37912
COPIE

Carte Funciară Nr. 37912 Horezu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Horezu, Jud. Valcea, Punctul " Treapturi "

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37912	28.669	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
44167 / 05/06/2019		
Certificat Grefa nr. 3544, din 09/07/1935 emis de GREFA TRIBUNALULUI VALCEA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) COMUNA MALDAREȘTI , CIF:2541541	
	OBSERVAȚII: , cu titlu de cumparare	

C. Partea III. SARCINI

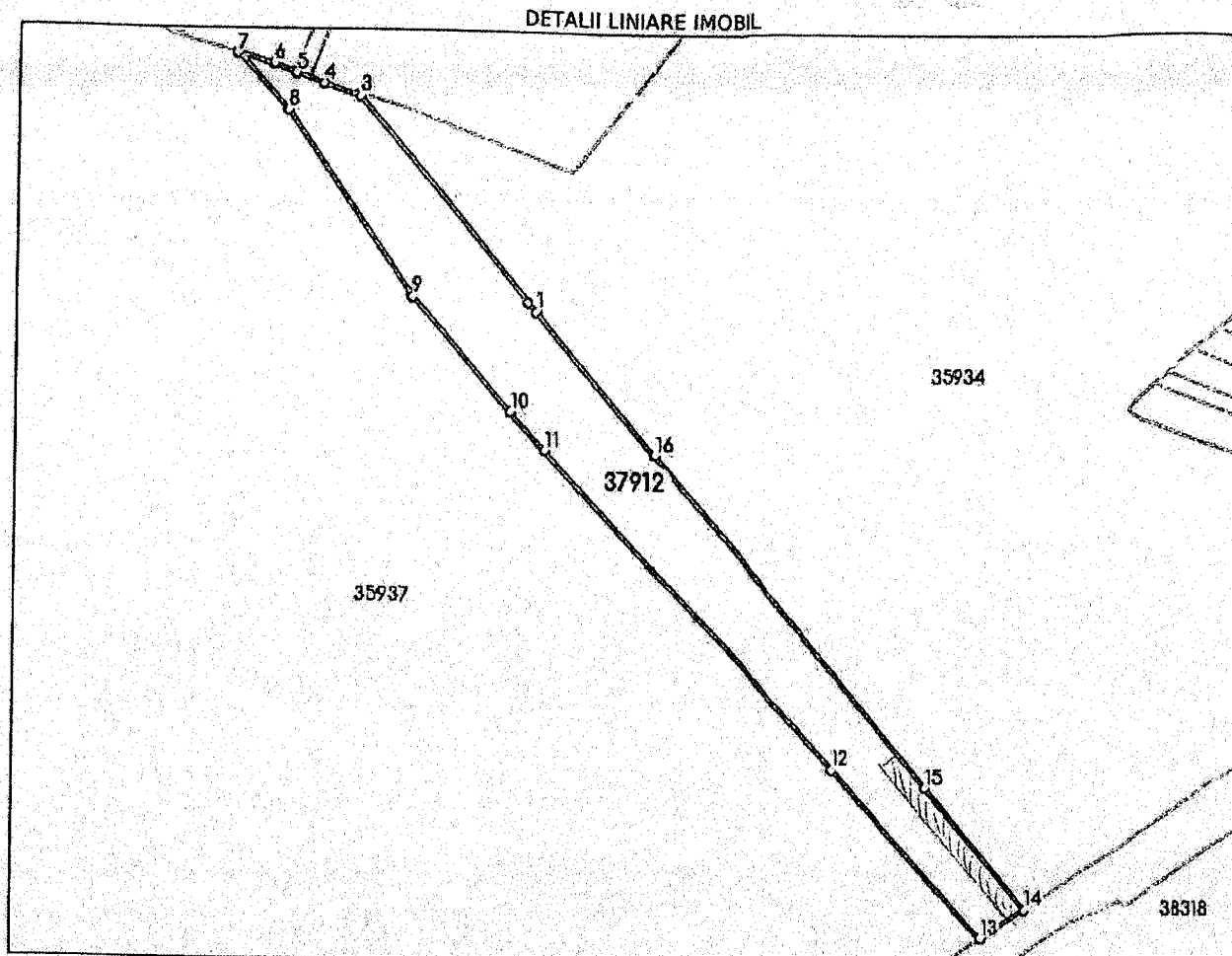
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37912	28.669	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



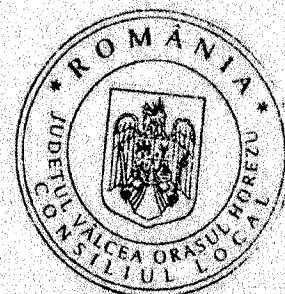
Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	28.669	-	-	-	

Lungime Segmente

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

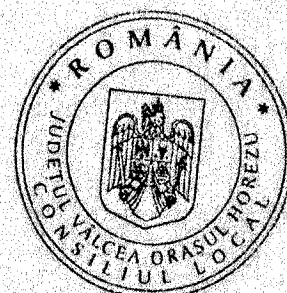
Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.586
2	3	156.502
3	4	23.071
4	5	17.73
5	6	14.604
6	7	22.878



Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment ≈ (m)
7	8	45.143
8	9	131.069
9	10	89.637
10	11	30.705
11	12	259.615
12	13	138.731
13	14	33.002
14	15	96.49
15	16	261.221
16	1	110.353

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

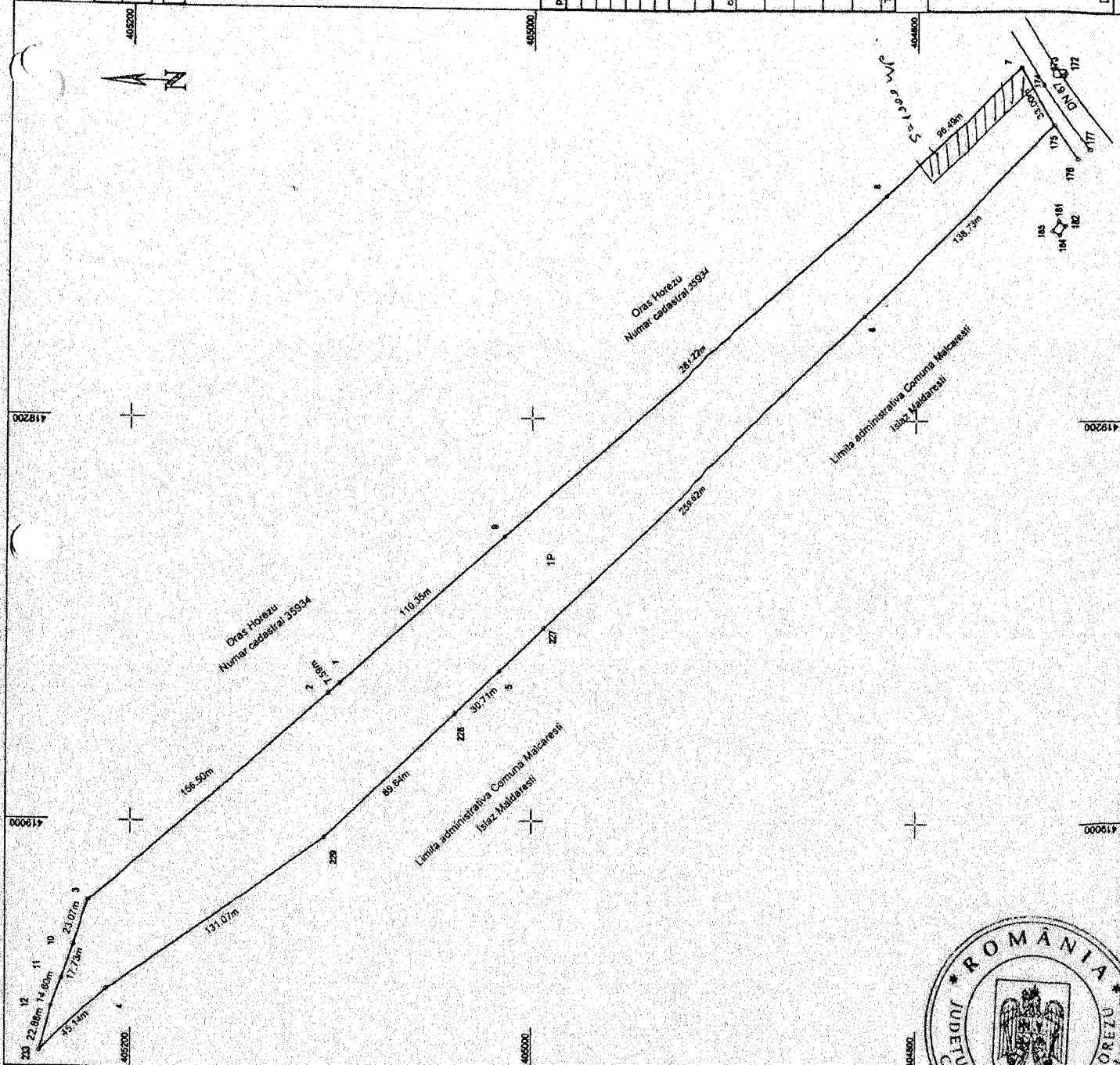
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



INTRAVILAN)

Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	S = 28669 mp	oras Horezu , Punctul " Istat. Treapt "
Cartea Funciara	UAT	Horezu

[illegible]

Suprafata totala masurata a imobilului = 28669 m.p.
Suprafata din note = m.p.

Executant: Sofica Mihai

Inspector

Confirmarea executării lucrărilor de amenajare a terenului, în conformitate cu planul de amenajare, este în sarcina titularului terenului, care este obligat să prezinte la Serviciul de cadastru și cartografiere, la solicitarea acestuia, planul de amenajare aprobat de autoritatea competentă.

Seminatura si stampa

Stampila BCP! Data:



Publi24.ro

Vând teren intravilan și extravilan in orasu horezu, judetul vâlcea

20 EUR negociabil

Valcea, Horezu Est Vezi pe harta

Valabil din 25.02.2022 13:27:34

Descriere

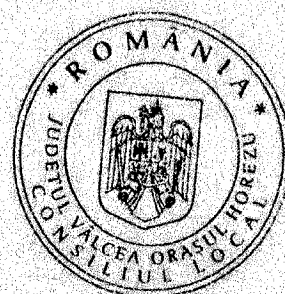
Terenul se afla într-o zonă liniștită, posibilitate apa și electricitate carte funciara ieșire la strada, suprafața utilă 465m patrati și altă locație în suprafață de 2600 m patrati, din care 700m patrati intravilan și 1900m patrati extravilan. Mentionez că ambele locații au cartea funciara și se afla într-o zonă liniștită. Puteți oricând să mă contactați pentru relații suplimentare la telefon

Nr Publi24_1640005104

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Anunturi recomandate

Tel 0770544825



STORIA.ro

agentia MIHAELA

Agentie

0733 174 433

teren Horezu(str.N.Titulescu)

20 000 €

Calculatorul de rateStoria Creditare

Valcea (judet), Horezu

20 €/m²

Prezentare generala

Suprafata **1.000 m²**

Tip teren **teren intravilan**

Inclinatie cere informatii

Siguranta cere informatii

Vizionare la distanta cere informatii

Tip vanzator **agentie**

Descriere anunt

- teren Intravilan cu toate utilitatiile situat in horezu pe strada Nicolae Titulescu, 1000 mp.
terenul are o pozitie deosebita. merita vazut!

Particularitati

Infrastructura

electricitate, canalizare, apa curenta

Comoditati

conducta de gaze naturale

Caracteristici

acces - drum asfaltat, apa curenta

Siguranta

fara informatii

Imprejurimi

zone verzi

10.02.2022



STORIA.ro

Cornel Ionita

Pe OLX din august 2017

Activ pe 06 aprilie 2022

• 072 266 2203

Alternativ(e):

• 072 184 6823

Postat 28 martie 2022

Teren de vanzare - Dealul Ulmului - loc. Horezu, Jud. Valcea

25 000 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

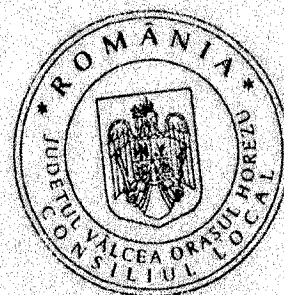
- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 2 416 m²

Descriere

Vand Teren intravilan, inscris in CF, intabulat, cadastru, situat in punctul "Dealul Ulmului", cu suprafata de 2416 mp, livada de pomi, numar cadastral 36119, tarla 10, parcela 20, deschidere la drum de 11,70 m.

Terenul este ideal pentru constructii. In vecinatate se construiesc un magazin Lidl, o pensiune, etc.

ID: 135445125Vizualizări: 468





S.C. COVRESCU S.R.L. RM. VALCEA
STR. MARASESTI NR 1, JUDETUL VALCEA
TEL 0744 558 257
0742 074 943

RAPORT DE EVALUARE

TEREN in suprafata de 2.552 mp

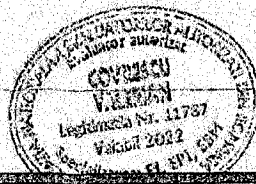
Situat în

Orasul Horezu , Islaz Treapt ,jud Valcea

Proprietar : ORASUL HOREZU
Beneficiar : ORASUL HOREZU

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

[24.05.2022]



SINTEZA EVALUARII pentru raport nr. 425/24.05.2022

OBIECTUL EVALUARII îl reprezintă imobilul **TEREN** în suprafața de **2.552 mp** proprietatea **ORASUL HOREZU** ;

SCOPUL EVALUARII: evaluare imobil în vederea unui schimb

TIPUL VALORII ESTIMATE: valoarea de piață

DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE: Prezentul raport de evaluare are ca obiect proprietatea **TEREN** în suprafața de **2.552 mp** , situat în *intravilanul* orașul Horezu , pct Treapt, jud Valcea

PROPRIETAR și BENEFICIAR : **ORASUL HOREZU**, cu sediul în oraș Horezu str 1 Decembrie nr 7 jud Valcea având CUI 2541479 reprezentat prin Sardaescu Nicolae -primar

DATA EVALUARII: 24.05.2022

DATA RAPORTULUI DE EVALUARE: 24.05.2022

Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR): 4,9487

OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea de piață estimată pentru imobilul evaluat **TEREN** în suprafața de **2.552 mp** , aflat în **ORASUL HOREZU** în urma aplicării abordării prin piață prezentat în acest raport, este:

VALOAREA DE PIATA IMOBIL = 69.500 LEI echivalent 14.000 Euro

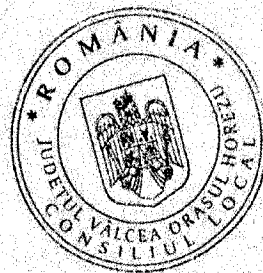
Pretul terenului evaluat este de 27 lei/mp , echivalent a 5.5 EURO/mp

Această sinteză este parte integrantă din raportul de evaluare și trebuie citită împreună cu acesta, care este structurat după cum urmează:

(1) Parte introductivă; (2) Premise ale evaluării – sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; (3) Prezentarea datelor – sunt prezentate atât proprietatea obiect cât și informații de piață; (4) Analiza datelor – conține metodele de evaluare aplicate, rezultatele obținute; (4) Reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului asupra valorii recomandate; (6) Anexe – cuprind elemente care susțin argumentele prezentate în Raport și anume: plan de amplasament și delimitare a proprietății, hărți pentru localizare, fotografii ale proprietății la data evaluării, extrase de CF
Raportul conține 11 pagini,

EVALUATOR AUTORIZAT EI,EPI, EBM
COVRESCU VALERIAN

SC COVRESCU SRL
Leg . 11787 – valabilă 2022



RAPORT DE EVALUARE

nr. 425/24.05.2022

1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

1.1. Evaluatorul autorizat

Subsemnatul COVRESCU VALERIAN declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EI(Evaluarea intreprinderilor),EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare); EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile) conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 11787 valabila pentru 2022. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de bunurile evaluate. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. Pentru elaborarea prezentului Raport evaluatorul a colaborat cu personalul din compartimentele financiar – contabil si tehnic ale societatii;

CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE (SEV)

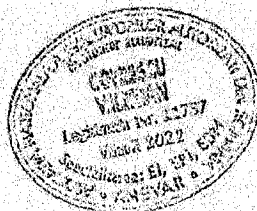
Prin prezenta, certificam ca analizele, opiniile si concluziile exprimate in prezentul Raport au fost realizate in concordanta cu reglementarile din STANDARDELE RVALUARE BUNURI ANEVAR 2022 compuse din: SEV100 – Cadrul general; SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii , SEV102 – Implementare; SEV103 – Raportare, SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

De asemenea, certificam faptul ca in derularea misiunii de evaluare am respectat cerintele etice si profesionale, continute in "Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat".

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), prezentul Raport poate fi verificat oricand de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Pentru alte solicitari, de verificare a raportului de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, este obligatoriu acordul scris si prealabil al evaluatorului.

EVALUATOR AUTORIZAT EI,EPI, EBM
COVRESCU VALERIAN

SC COVRESCU SRL
Leg . 11787 – valabila 2022



- Nu s-a realizat nicio investigatie suplimentara privind prezenta sau absenta unor substante toxice (poluante). Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care proprietatea nu este afectata de nici un astfel de aspect, care ar face ca proprietatea sa valorizeze mai mult sau mai putin.

3.2 Conditii limitative:

- Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului si asumat prin contractul de prestari servicii intocmit intre evaluator si beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunostiinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar/utilizator, fiind limitata exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea legala a proprietatii (documentatie topografica, alte acte); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii; schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte, dar nu se asuma nicio responsabilitate in aceasta privinta.
- nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorilor pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

3.3 Ipoteze si conditii speciale

- Evaluatorul a examinat documentatia cadastrala prezentata si a identificat proprietatea; locatia indicata si limitele proprietatii indicate se considera a fi corecte.
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate 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. Orice neconcordanta intre 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.



3.9. MODALITATI DE PLATA

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita integral in numerar, in ipoteza unei tranzactii normale, fara a lua in calcul conditiile de plata deosebite (rate, leasing etc.).

3.10. INSPECTIA BUNURILOR. DATA INSPECTIEI

Bunul supus evaluarii a fost identificat si inspectat de catre COVRESCU VALERIAN, evaluator autorizat cu specializarea EPI, EBM si EI (Evaluarea Proprietati Imobiliare), in data de **23.05.2022**

Proprietatea imobiliara inspectata se afla , in intravilanul orasului Horezu , pct Treapt

Evaluatorul a fost insotit pe toata durata inspectiei de catre reprezentantul Orasului Horezu, care a furnizat evaluatorului informatiile cu privire la datele imobilului.

3.11. Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluarii dreptul de proprietate al **ORASULUI HOREZU** , dreptul de proprietate dobandit prin HG.

3.12 Informatii utilizate si surse de informatii

Informatiile utilizate au fost:

Situatia juridica a proprietatii imobiliare (actele de proprietate,), schitele si suprafeta terenului;

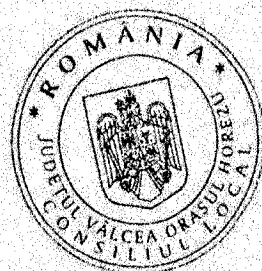
- Informatii privind piata imobiliara specifica
- Istoricul utilizarii proprietatii imobiliare;
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Sursele de informatii au fost:

- Acte de proprietate
- Proprietarul imobilului pentru informatiile legate de proprietatea imobiliara evaluata (situatie juridica, suprafete, istoric, samd.) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
- Presa si site-uri de specialitate: olx.ro, multecase.ro

3.13 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietarul imobilului corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.



4.2. Abordari in evaluare

4.2.1. Determinarea valorii de piata a terenului

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin abordarea prin piata care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile.

Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - oferta pe piata imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare (site-uri imobiliare) și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma ofertelor cu terenuri efectuate în zonă.

Această metoda își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de ofertare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemanările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt prezentate în Anexa 1 iar ofertele luate în analiză

Ca elemente de comparative au fost luate în considerare numai acele caracteristici care au drept consecință variații importante ale prețurilor plătite pe piata terenurilor din orașul Horezu

Trebuie precizat faptul că, pentru toate comparabilele, dreptul de proprietate transmis este integral, iar condiții de vânzare – plată cash.

Pentru cuantificarea corecțiilor s-a procedat astfel:

▪ S-a făcut analogia între cele mai multe comparabile și imobilul subiect. Prețul imobilului subiect se apropie de comparabila 1

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta EURO		150,000	70,500	22,000
Suprafata- mp	2,552.00	300,000.00	150,000.00	20,000.00
Pret oferta EURO /mp		0	0	0
Ajustare pentru negociere		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustare		0	0	0
Pret ajustat		0	0	0
Drept de	deplin	similar	similar	similar



JUDETUL VALCEA

TEL./FAX :0250 743 826 0744 558 257 0742 074 943

Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
		da	da	da
Ajustare neta		5	4	4
		938%	800%	1481%
ajustare bruta		4.50	4.40	5.70
		937.50%	977.78%	2111.11%
Preajustat		6		5
	Euro			
Valoare adoptata	5,5	20		
Valoare teren	14,025	69,423		
rotunjit la	14,000	69,500		
Curs Euro	4.9490			

6

5

5

VALOAREA ESTIMATA DE PIATA = 69.500 RON (14.000 EURO)

5. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, logica, raționamentele și metoda aplicată, a condus la rezultate concludente.

Valoarea obtinuta prin aplicarea abordarii prin piata este :

VALOAREA DE PIATA IMOBIL = 69.500 LEI echivalent 14.000 Euro

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informatii.

Adecvarea: Valoarea este adecvata pentru acest tip de terenuri

Opinia evaluatorului:

VALOAREA DE PIATA IMOBIL = 69.500 LEI echivalent 14.000 Euro

Pretul terenului evaluat este de 27 lei/mp , echivalent a 5.5 EURO/mp



[illegible]

421400



OLX.ro

Postat 12 mai 2022

Vând 15 ha teren extravilan pasune în com Ernei sat Sacareni

4 700 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Firma
- Extravilan / intravilan: Extravilan
- Suprafata utila: 150 000 m²

DESCRIERE

Vând 15 ha teren extravilan pasune în com Ernei sat Sacareni între păduri. Teren compact . 4700 e/ha.

ID: 236653842Vizualizări: 1039

VANZATOR

Kovacs

Pe OLX din aprilie 2013

Activ 20.05.2022 la 14:37

075 622 0331



OLX.ro

VANZATOR

Bartha Botond

Pe OLX din martie 2013

Activ ieri la 12:11

072 820 4784

LOCALIZARE

Aita Mare,
Covasna

Postat 02 mai 2022

pasune de vinzare

4 850 €

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Extravilan
- Suprafata utila: 300 000 m²

DESCRIERE

de vinzare 30 ha de pasune cu carte funciara la Batanii Mari jud covasna.se pot face si schimb,cu terenuri in zona Baraolt.pret 4900 euro pe hectar

ID: 185044801 Vizualizări: 6348



STORIA.ro

20 Ha Pasune in Targu Bujor, judetul Galati

2 900 €/ha

KIWI Finance: Calculeaza-ti rata pentru credit!

Galati (judet), Targu Bujor

Prezentare generala

Suprafata 200.000 m²

Tip teren teren agricol

Tip vanzator
agentie

Descriere anunt

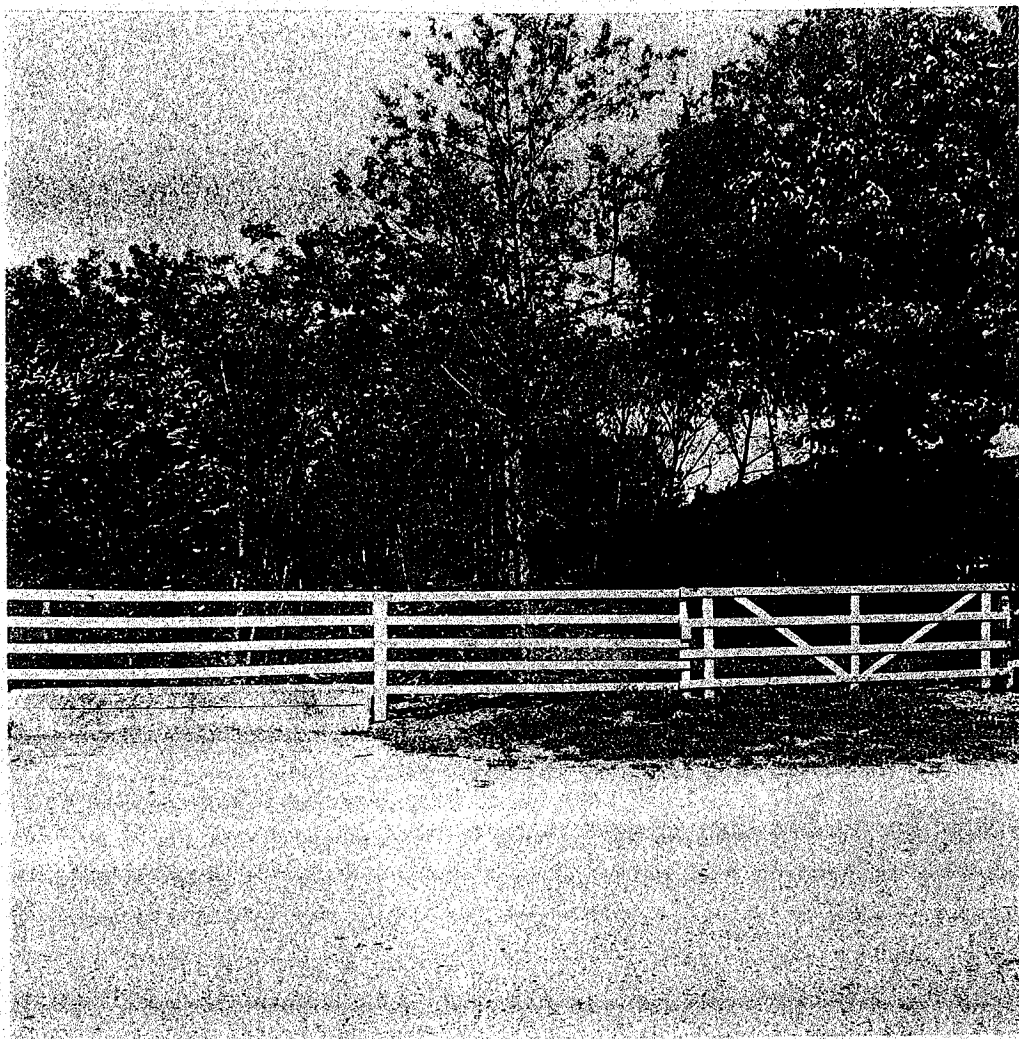
De vanzare 20 Ha de pasune in localitatea Tragu Bujor, judetul Galati. Pasunea este compacta si are un singur numar cadastral.

Pretul de vanzare este de 2.900 euro/Ha.

Liviu Diaconu
Agentie
0723 154 152

ID anunt Storia: 6366871
Data publicarii: acum 3 luni
Data modificarii: acum 15.05.2022







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

ANCP
AUTORITATEA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35002 Horezu

Nr. cerere 111399
Ziua 11
Luna 11
Anul 2021

Cod verificare

100109305800



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Loc. Horezu, Jud. Valcea, Punctul "Treapturi"

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35002	185.514	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
122 / 06/01/2009		
Act Administrativ nr. 182, din 29/11/1996 emis de PREFECTURA VALCEA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL HOREZU- DOMENIU PRIVAT	A1
111399 / 11/11/2021		
Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 22827, din 01/11/2021 emis de Primaria Orasului Horezu; Act Administrativ nr. Documentatie cadastrala avizata sub nr. 111399, din 11/11/2021 emis de OCPI Valcea;		
B2	Se actualizeaza informatiile cadastrale reprezentand: destinatie, din extravilan in intravilan/extravilan, si repositionarea imobilului (eliminarea goluri si suprapuneri).	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



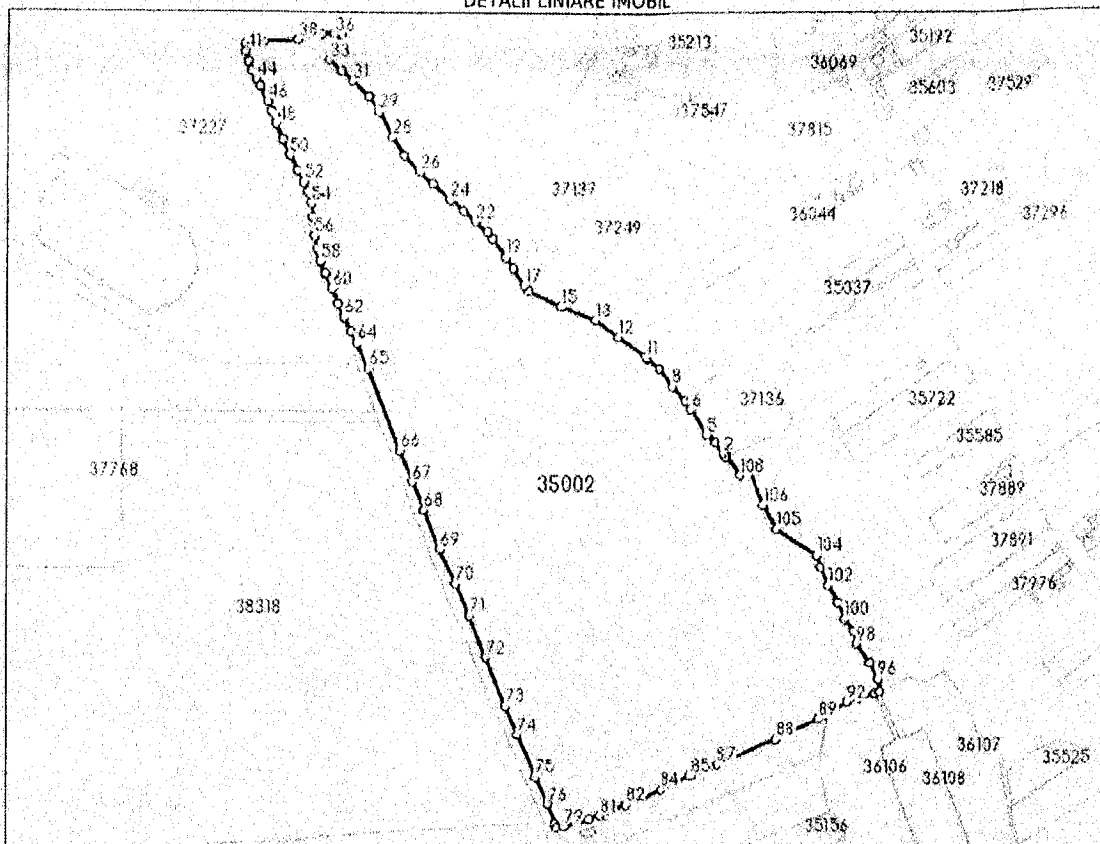
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35002	185.514	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	154.361	-	-	-	
2	padure	DA	10.284	-	-	-	
3	pasune	NU	15.741	-	-	-	
4	padure	NU	5.128	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	3.376	2	3	13.864	3	4	10.37
4	5	1.251	5	6	28.848	6	7	9.756
7	8	19.655	8	9	23.652	9	10	16.181
10	11	1.88	11	12	33.533	12	13	28.254



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
13	14	35.666	14	15	0.277	15	16	36.02
16	17	6.569	17	18	19.823	18	19	12.981
19	20	20.867	20	21	9.006	21	22	15.65
22	23	15.966	23	24	16.287	24	25	23.291
25	26	17.145	26	27	21.817	27	28	20.135
28	29	27.554	29	30	17.988	30	31	21.384
31	32	14.756	32	33	15.557	33	34	17.656
34	35	9.568	35	36	7.803	36	37	11.639
37	38	23.433	38	39	35.138	39	40	18.23
40	41	6.204	41	42	9.742	42	43	9.907
43	44	8.555	44	45	8.631	45	46	15.876
46	47	9.773	47	48	12.746	48	49	15.562
49	50	16.813	50	51	16.432	51	52	12.586
52	53	10.297	53	54	11.256	54	55	12.757
55	56	18.117	56	57	12.075	57	58	11.846
58	59	13.045	59	60	15.327	60	61	15.638
61	62	14.016	62	63	15.897	63	64	11.819
64	65	26.782	65	66	84.132	66	67	32.508
67	68	29.067	68	69	40.344	69	70	36.846
70	71	33.852	71	72	42.758	72	73	50.974
73	74	30.943	74	75	45.059	75	76	28.985
76	77	21.228	77	78	3.821	78	79	7.011
79	80	26.623	80	81	11.137	81	82	28.058
82	83	17.317	83	84	20.924	84	85	35.936
85	86	18.905	86	87	9.886	87	88	64.407
88	89	47.982	89	90	9.255	90	91	4.347
91	92	20.737	92	93	12.214	93	94	16.992
94	95	5.053	95	96	12.361	96	97	17.161
97	98	23.169	98	99	12.25	99	100	14.919
100	101	17.402	101	102	18.958	102	103	19.566
103	104	12.5	104	105	48.265	105	106	26.463
106	107	36.418	107	108	11.987	108	1	22.75

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterrea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251M, 263.

Data soluționării,

02-12-2021

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

Mihaela-Luciana NICOLA

Mihaela-

Luciana și soțul ei
Nicola

Referent,

(parafa și semnătura)

