



RAPORT DE EVALUARE

TERENURI IN COM. MALDARESTI, JUD. VALCEA

-IANUARIE 2022 -

**PROPRIETAR : Domeniul privat al com. Maldaresti, jud. Valcea
si Persu Agapia**

**BENEFICIAR :Consiliul Local al com. Maldaresti, jud. Valcea
si Persu Agapia**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale si nu pot fi copiate in parte sau in totalitate si nu pot fi transmise unor terti fara acordul scris in prealabil al evaluatorului si al clientului

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară formată dintr-un teren cu suprafața de 2630 mp situat în punctul „În spatele sediului secției 7 Poliția Maldarești” proprietar com Maldarești, jud. Valcea-domeniul privat și un teren cu suprafața de 2814 mp situat în punctul „Mesteceni” proprietar Agapia Persu, proprietăți descrise în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii terenurilor pentru perfectarea unei tranzacții, așa cum este definită ea în Standardele de Evaluare 2020. Valoarea proprietăților a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2020.

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Certificarea evaluării;

(1) Generalități – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării ;

(2) Dreptul de proprietate asupra imobilelor supuse evaluării – cu informații referitoare la proprietar;

(3) Evaluarea imobilelor – conține aplicarea metodei de evaluare și opinia evaluatorului privind valoarea stabilită;

(4) Anexe – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

Având în vedere poziția proprietății, datele de pe piață despre tranzacții similare și ținând cont de scopul evaluării, opinia evaluatorului este că valoarea terenului domeniu privat al comunei Maldarești, jud. Valcea, cu **suprafața totală de 2630 mp**, estimată prin metoda comparațiilor de piață este: $2630 \text{ mp} \times 4,30 \text{ eur/mp} = 11.309 \text{ eur} \times 4,9452 \text{ lei/eur} = \mathbf{55.925 \text{ lei}}$ –valabilă la cursul de schimb afișat de BNR în data de 20.01.2022.

Valoarea terenului situat în punctul „Mesteceni” proprietar Agapia Persu, estimată prin metoda comparațiilor de piață este:

$V_{\text{piață}} = 2814 \text{ mp} \times 4,29 \text{ eur/mp} = 12.072,06 \text{ eur} \times 4,9452 \text{ lei/eur} = \mathbf{59.699 \text{ lei}}$ –valabilă la cursul de schimb afișat de BNR în data de 20.01.2022.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

-Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

-Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilelor;

-Valoarea este o predicție ;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR.

Cu stimă, Maria POPESCU

CUPRINS

DECLARATIE DE CONFORMITATE	4
1. Generalitati	
1.1 Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii. Clientul si destinatarul raportului.	5
1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.....	5
1.3 Data estimarii valorii	5
1.4 Moneda raportului.	5
1.5 Standardele aplicate	6
1.6 Procedura de evaluare (Etapete parcurse, surse de informatii)	6
1.7 Clauza de publicare și restrictii de utilizare, publicare si difuzare	6
1.8 Responsabilitatea față de terți	7
1.9 Ipoteze si conditii limitative	7
1.9.1 Ipoteze	7
1.9.2 Conditii limitative	8
2. Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate)	9
3. Dreptul de proprietate asupra imobilului	12
3.1 Clientul	12
3.2 Proprietarul	12
3.3 Dreptul de proprietate	12
4. Evaluarea proprietatii	13
4.1 Date privind modul de realizare a evaluarii. Metode folosite	13
4.2 Date generale privind proprietatea de evaluat	13
4.3 Cea mai buna utilizare.....	13
5. Metoda prin piata	14
6. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului	20

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Identificarea si competenta evaluatorului

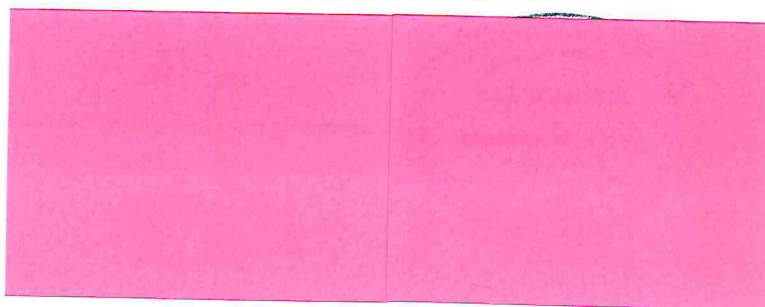
Raportul de evaluare a fost intocmit de catre: **POPESCU Maria** evaluator autorizat ANEVAR, membru titular cu specializarea EPI cu Legitimatia 15464 .

Certificare

Prin prezenta, evaluatorul certifica urmatoarele:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu am nici un interes personal si nu sunt partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile mele au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul de etica al meseriei sale;
- Evaluatorul are incheiata asigurare de raspundere profesionala la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI S.A, asigurare care acopera si activitatea de evaluare
- In prezent sunt membru ANEVAR si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua;

Maria POPESCU - Evaluator autorizat ANEVAR



1. Generalitati

1.1 Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii. Clientul si destinatarul raportului.

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara formata dintr-un teren cu suprafata de 2630 mp situat „In spatele sediului sectiei 7 Politia Maldaresti” proprietar com Maldaresti, jud. Valcea-domeniul privat si un teren cu suprafata de 2814 mp situat in punctul „Mesteceni” proprietar Agapia Persu, proprietati descrise in cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul evaluarii este estimarea valorii terenurilor așa cum este definită ea în Standardele de Evaluare 2020, pentru perfectarea unei tranzactii.

Prezentul Raport de evaluare se adresează Consiliului Local al com. Maldaresti, jud. Valcea, în calitate de client.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de destinatarul lucrării.

1.2.Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a valorii de piata (cu particularitatile prezentate în continuare) a proprietatii, asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare 2020. Conform acestui standard, valoarea de piață reprezinta *suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.* Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR.

1.3.Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor pana la data de 20.01.2022, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Data evaluarii este 20.01.2022.

Inspectia a fost realizata de catre evaluator, in prezenta domnului primar Bociog Ion, in data de 05.11.2021. Cu aceasta ocazie au fost preluate informatii referitoare la proprietatile evaluate, au fost analizate schitele existente si s-au fotografiat proprietatile supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

1.4. Moneda raportului.

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR .

1.5.Standardele aplicate

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde: Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2020:

- SEV 100 - Cadrul general;
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 - Implementare;
- SEV 103 - Raportare;
- SEV 104 - Tipuri ale valorii;
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

1.6.Procedura de evaluare (Etapale parcurse, surse de informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapale parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția proprietății;
- 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;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- schițele puse la dispoziție de către client.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Cursul de referință al monedei naționale ;
- Publicații letrice precum și din spațiul virtual privind piața imobiliară.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.7.Clauza de publicare Restrictii de utilizare, publicare și difuzare:

Raportul de evaluare nu poate fi publicat și inclus într-un document destinat publicității.

Restrictii de utilizare, publicare și difuzare:

- 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 proprietățile 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 referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

-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.

1.8. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 1.1.

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.9. Ipoteze și condiții limitative

1.9.1. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentele sunt în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

1.9.2. Condiții limitative:

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (plan de amplasament și delimitare a imobilului); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- 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 cunoștință 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 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 mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți 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.

2. Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate)

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Analiza pietei imobiliare se parcurg șase pași:

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Pasul 3. Analiza cererii

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate. Utilizările potențiale ale terenurilor sunt: teren pentru culturi agricole sau livezi. Din analiza trendului pieței am constatat că cererea existentă este îndreptată către utilizarea rezidențială. Totuși, parcurgând zona, văzând anunțurile actuale de vânzare de imobile din com. Maldarești, cunoscând tranzacțiile realizate în acest areal, transferurile de proprietate se realizează cu terenuri pentru construcții. Astfel, proprietatea așa cum este acum nu are piață. Aspectele privind caracteristicile economice, legale și fizice ale proprietății imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia că proprietatea supusă evaluării se reduce la una de tip teren liber – cu destinație agricolă.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă) Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice

proprietatii subiect, precum si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat. Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori: - Tipul proprietatii imobiliare

-Caracteristicile proprietatii imobiliare:

- Modul de ocupare/utilizare: in majoritatea cazurilor, acest tip de proprietate nu este ocupata

- Baza de clienți (potențialii utilizatori),

- Calitatea terenului,

- Caracteristicile dotarilor: dotari specifice acestui tip de proprietate;

-Aria pieței: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare/inchiriere in zona

-Proprietăți substitut disponibile: au fost identificate proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita. Acestea sunt terenuri libere, cu suprafete si pozitii similare; s-a remarcat ca in cazul unor proprietati *similare*

-Proprietăți complementare : sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: terenuri libere rezidentiale;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a proprietatilor de terenuri libere.

Pasul 3. Analiza cererii Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare. Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii este in crestere.

Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice, care doresc sa investeasca in cladiri rezidentiale/comerciale. În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca in trecut: o mica parte dintre cumparatori au resurse financiare si intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar. În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este extrem de redusa, este aproape inexistentă.

Concluzii privind Cererea solvabila specifică pentru acest tip de proprietate:

- Cererea pentru cumpărare – cererea solvabila inregistreaza o constanta incurajata de evolutia pozitiva a economiei si existenta programelor de finantare bancara
- Cererea pentru închiriere – cererea este inexistentă.
- Potențialii cumparatori : cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor fizice
- Interesul investitional: nu exista.
- Preferintele manifestate pe piata: in principal sunt solicitate unitatile de teren cu suprafete mai mici, adecvate unei familii, amplasate in zone mai retrase de artera

principala de circulație. Pe de altă parte, un criteriu foarte important în alegerea unei asemenea proprietăți îl reprezintă existența sau lipsa utilitatilor sau accesului la utilități.

- Dimensiunea proprietății: în general sunt solicitate suprafețe adecvate înființării unei culturi agricole, livada.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței) Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață. Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește ofertă competitivă. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pe acest segment, numărul tranzacțiilor este mic, acest tip de proprietate fiind disponibil în principal pentru vânzare întrucât proprietarii achiziționează asemenea imobile pentru construirea unor case de vacanță, case rezidențiale, vile sau pensiuni.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații: • oferta de vânzare – moderată, nu sunt semne ale creșterii;

- oferta de închiriere – inexistentă;
- stocul total disponibil – moderată, nu sunt semne ale creșterii;
- volumul de livrări așteptate: nu sunt așteptate;
- marja de negociere la vânzare (oferte mature): între 5-10% (pentru teren) Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).
- prețurile solicitate pentru închiriere – nu există o piață a închirierii;
- gradul de ocupare – în lipsa posibilității închirierii – nu este cazul
- oferta de vânzare teren liber- variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilități, suprafața, finisaje și dotări; În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare) colectate din piața specifică proprietății subiect.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică. Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea). Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solubilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea

existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere medie în ceea ce privește terenurile. O astfel de piață este uneori numită piață a cumparatorilor, întrucât cumparatorii pot obține preturi mai mici pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care dorește să cumpere proprietatea „impune” pretul).
- În ce privește închirierea putem spune că este inexistentă.

Cf. <http://www.ancpi.ro/index.php/presa/statistici> în județul Valcea, în luna decembrie 2021 s-au vândut 154 de terenuri extravilane agricole, 18 terenuri extravilane neagricole, 241 terenuri cu construcții, 273 terenuri intravilane fără construcții și 213 de unități individuale, un total de 899 unități. Numărul de tranzacții înregistrate în perioada ianuarie-decembrie 2021 a fost de 7663 de unități vândute.

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă. Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține la același nivel pe termen scurt și mediu. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate Piața imobiliară specifică proprietății evaluate este piața imobiliară a terenurilor. Terenurile din zonă se ofertează cu preturi cuprinse între 3 și 7 eur/mp. Numărul de tranzacții cu terenuri este redus. Proprietățile care s-au tranzacționat mai ușor au locuințe cu preturi mai mici. Această realitate a fost verificată verbal de către autor cu mai mulți parteneri din domeniul agenților imobiliare din jud. Valcea

3. Dreptul de proprietate asupra imobilului

3.1 Clientul:- Evaluarea s-a realizat la solicitarea Consiliului Local al com. Maldarești, jud. Valcea

3.2 Proprietari: Domeniul privat al com. Maldarești, jud. Valcea și Agapia Persu.

3.3 Dreptul de proprietate: Imobilul a fost dobândit prin Actul Administrativ nr. emis de Consiliul Local al com. Maldarești, jud. Valcea. Imobilul a fost intabulat în CF a UAT Maldarești .. *nu prezintă*...., sub nr. cadastral *nu prezintă*.... iar de către Agapia Persu prin actul . *nu prezintă*.. Intabulat în CF . *nu prezintă*...., sub nr. cadastral *nu prezintă*.

4. Evaluarea proprietatii

4.1 Date privind modul de realizare a evaluarii. Metode folosite Ca urmare a considerentelor prezentate la capitolul 2 in analiza de piata, s-a utilizat in calcul doar metoda prin piata pentru calculul valorii terenului. Nu s-a aplicat metoda capitalizarii pentru ca nu exista proprietati similare inchiriate in zona. Pentru evaluare s-a folosit doar metoda prin piata pentru calculul valorii terenului deoarece s-au identificat pe piata imobiliara locala proprietati cu grad de comparabilitate suficient in raport cu subiectul .

4.2 Date generale privind terenurile de evaluat

4.2.1.Teren domeniul privat al com. Maldaresti, jud. Valcea

Terenul are suprafata de 2630 mp si este situat in comuna Maldaresti, jud. Valcea in punctul « In spatele sediului sectiei 7 Politia Maldaresti », avand ca vecinatati: N-Ginerica Cebuc Mihai, Nr. Cadastral 35242, S- Persu Agapia, E- Post Politie sectia 7 Maldaresti, Nr. Cadastral 35236, V- Paraul Ciupa. Terenul nu are acces direct din calea publica si nu este racordat la utilitati. Terenul este situat in intravilanul localitatii cu suprafata de 967 mp, destinatia fiind de arabil si partial in extravilanul localitatii cu suprafata de 1663 mp destinatia fiind de arabil.

Terenul este de forma dreptunghiulara alungita cu una dintre laturi la proprietatea Agapia Persu. Terenul este imprejmuit cu gard de sarma pe latura nordica intre punctele 52, 51, 49, 10, 46.

4.2.2. Teren proprietatea Agapia Persu

-teren cu suprafata de 2814 mp in com, Maldaresti, jud. Valcea in punctul « Mesteceni », avand ca vecinatati: N- Drum, S- proprietatea particulara Preda Maria si Drum, E- Manasia Gheorghe si Preda Maria, V-Dragu Ionel. Accesul se realizeaza pe latura de Nord, si pe latura de sud din cele doua drumuri adiacente terenului. Terenul este situat in extravilanul localitatii si are destinatia de faneata. Terenul este de forma poligonala si nu este imprejmuit.

4.3 Cea mai buna utilizare Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare. Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare. Cea mai bună utilizare este analizată în situația terenului liber sau considerat a fi liber. În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar si maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber .Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Pe baza

analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni). În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

4.3.1. Teren domeniul privat al com. Maldaresti, jud. Valcea

Criterii CMBU Utilizare analizata	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Max prod
Industrial	nu	nu	nu	nu
Comercial	nu	nu	nu	nu
Rezidential	da	da	da	da
Agricol	nu	nu	nu	nu

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de teren rezidential. Mentionez ca utilizarea actuala (agricol) nu reprezinta cea mai bună utilizare a proprietății, asa cum este actualmente. Utilizarea rezidentiala a terenului, îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume: o este fizic posibilă o este permisă legal o este fezabilă financiar o este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului considerat liber)

4.3.2. Teren proprietatea Agapia Persu

Criterii CMBU Utilizare analizata	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Max prod
Industrial	nu	nu	nu	nu
Comercial	nu	nu	nu	nu
Rezidential	nu	nu	nu	nu
Agricol	da	da	da	da

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de teren pentru agricultura. Mentionez ca utilizarea actuala (faneata) nu reprezinta cea mai bună utilizare a proprietății, asa cum este actualmente. Utilizarea pentru agricultura a terenului, îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume: o este fizic posibilă o este permisă legal o este fezabilă financiar o este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului considerat liber)

5. Metoda prin piata In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi. Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente si sigure. Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în

funcție de asemănări sau diferențieri. La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții). Stocul de terenuri cu suprafețe comparabile și poziție apropiată este la momentul actual scăzut. Ofertele de vânzare ale terenurilor similare din zonă sunt cuprinse între 3 EUR/mp și 7 EUR/mp. În metoda prin piață valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare. Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivatie), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

5.1. Evaluare teren domeniul privat al com. Maldarești, jud. Valcea

Au fost găsite mai multe oferte din care au fost alese pentru calcul 3 comparabile, amplasate astfel: Comparabila 1: Prima comparabilă folosită teren intravilan în suprafața de 4821 situat în comuna Maldarești, jud. Valcea. Este situat la 1 km de centrul com. Maldarești. Este fără litigii. Cadastru și intabulare. Deschidere la strada 28 ml. Utilități: asfalt, apă curentă, curent, internet, cablu tv, toate situate la poartă. Perfectarea actelor se face fără probleme. Pret oferit de 3,11 eur/mp; Comparabila 2: A doua ofertă este teren intravilan, zona Horezu (Romanii de Sus), jud. Valcea, intabulat, cadastrat, fără litigii. Suprafața 6121 mp cu o deschidere stradală de 82 ml. Ideal pt orice tip de construcție. Pretul este 5,23 Euro/mp, negociabil; Comparabila 3: A treia ofertă comparabilă este un teren 1500 m², deschidere la strada 20 ml în comuna Maldarești la 2 km de Horezu, Valcea. Pret: 7 euro/m² (negociabil).

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR APLICATE ÎN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții.

AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII Au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea nu sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

Drept de proprietate :

- nu au fost necesare corectii;

Restricții legale :

- nu au fost necesare corectii;

Condiții de finanțare:

- nu au fost necesare corectii;

Condiții de vânzare:

- nu au fost necesare corectii;

Cheltuieli imediat după cumpărare:

- nu au fost necesare corectii;

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚA Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI Comparabilele utilizate au CMBU similară (teren intravilan construcții) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului. Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia (relieful) comparabilelor și cea a proprietății subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară. Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare. Co_A: apă, en. electrică - superior (-5 %) Co_B: en/apă/canal în zona - inferior (10 %) Co_C: en. electrică, adiacent - similar Co_D: energie electrică adiacent - similar Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un

cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formeii terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) difera de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN

CONSTRUIBIL Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului. Asadar, nivelul ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Explicarea ajustarilor : - s-a ajustat negativ statutul de oferta pentru toate comparabilele avand in vedere ca pretul nu este rezultat dintr-o tranzactie ci este pretul de oferta, nu s-au facut ajustari pentru drepturi de proprietate transmise, restrictii legate de coeficienti urbanistici (PUG, POT, CUT), conditii de finantare, conditii de vanzare, cheltuieli imediate dupa achizitionare si conditii de piata pentru subiectul si ofertele comparabile sunt similare din acest punct de vedere; - pentru localizare nu au fost necesare efectuarea de ajustari - pentru suprafata terenurilor au fost aplicate ajustari de 3% pentru comparabila 1, de 2% pentru comparabila 2 si in minus de -2% pentru comparabila 3 care are suprafata de 1500 mp. Au fost aplicare ajustari de 30% pentru faptul ca terenul nu are deschidere la calea publica si nici posibilitate de a executa un acces din calea publica.

- pentru dotarea cu utilitati: nu au fost aplicate ajustari pentru ca toate comparabilele nu au utilitati. Grila datelor de piata este anexata la prezentul raport de evaluare. Din analiza și interpretarea informațiilor prezentate în tabel, rezultă că valoarea de piață estimată a terenului evaluat este de 4,30 Eur/mp, tinand cont de faptul că acest model de comparație se apropie cel mai mult de terenul supus evaluării, atât ca dimensiuni, forma cât și ca localizare. Valoarea de piata obtinuta prin aplicarea metodei comparatiei este de $V_p, piata = 2630 \text{ mp} \times 4,30 \text{ eur/mp} = 11.309 \text{ eur} \times 4,9452 \text{ lei/eur} = 55.925 \text{ lei}$ –valabila la cursul de schimb afisat de BNR in data de 20.01.2022.

5.2. Teren proprietatea Agapia Persu

Total suprafata terenuri situate in punctul „ Mesteceni” este de 2814 mp.

Au fost gasite mai multe oferte din care au fost alese pentru calcul 3 comparabile, amplasate astfel: Comparabila 1: Prima comparabila folosita este teren bela Horezu, zona Bela in suprafata de 4750 mp. Pret ofertat de 7 eur/mp; Comparabila 2: A doua oferta este un teren zona Horezu punctul “Casa Tanasesi” in suprafata de 2051 mp. Pret ofertat de 5 eur/mp; Comparabila 3: A treia oferta comparabila este un teren extravilan livada

pomi in orasul Horezu, satul Ursani, jud Valcea in suprafata de 5000 mp. Pret oferat de 0,5 eur/mp.

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietăți datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive. Ajustarile aplicate reprezinta cât ar plăți un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚA Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI Comparabilele utilizate au CMBU (teren intravilan constructii) i ar a proprietatii subiect agricol, astfel incat se impune aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului. Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia(relieful) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE Prezenta/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), să conducă la rezolvării acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară. Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare. Co_A: apă, en. electrică - superior (-5 %) Co_B: en/apă/canal în zona - inferior (10 %) Co_C: en. electrică, adiacent - similar Co_D: energie electrică adiacent - similar Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN AGRICOL Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren pentru agricultură este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului. Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile și pentru aducerea pe amplasament de teren fertil pentru agricultură.

Explicarea ajustărilor : - s-a ajustat negativ -5% statutul de ofertă pentru toate comparabilele având în vedere că prețul nu este rezultat dintr-o tranzacție ci este prețul de ofertă, nu s-au făcut ajustări pentru drepturi de proprietate transmise, restricții legate de coeficienți urbanistici (PUG, POT, CUT), condiții de vânzare și condiții de piață pentru subiectul și ofertele comparabile sunt similare din acest punct de vedere; - pentru cheltuieli imediate după achiziționare nu s-au făcut ajustări, - pentru localizare nu au fost necesare ajustări; - pentru suprafața terenurilor s-a făcut ajustări pozitive de 3% pentru Comparabila 1 și de 2% pentru comparabila 3 care aveau suprafața mai mare; - pentru dotarea cu utilități: nu s-au făcut ajustări. Grila datelor de piață este anexată la prezentul raport de evaluare. Din analiza și interpretarea informațiilor prezentate în tabel, rezultă că

valoarea de piață estimată a terenurilor evaluate este de aproximativ 4,29 Eur/mp, tinand cont de faptul că acest model de comparație se apropie cel mai mult de terenul supus evaluării, atât ca dimensiuni, forma cât și ca localizare.

Valoarea de piata obtinuta prin aplicarea metodei comparatiei este de :

$V_{p, \text{ piata}} = 2814 \text{ mp} \times 4,29 \text{ eur/mp} = 12.072,06 \text{ eur} \times 4,9452 \text{ lei/eur} = 59.699 \text{ lei}$ – valabila la cursul de schimb afisat de BNR in data de 20.01.2022.

6. Reconcilierea valorilor.

Opinia evaluatorului:

Proprietatea privata a comunei Maldaresti, jud. Valcea, formata din teren in suprafata totala de 2630 mp, a fost evaluata folosindu-se metoda comparatiilor de piata.

Avand in vedere pozitia proprietatii, datele de pe piata despre tranzactii similare si tinand cont de scopul evaluarii, opinia evaluatorului este ca valoarea proprietatii este cea estimata prin metoda comparatiilor de piata. Potrivit acestei metode, valoarea proprietatii este de : $V_{p, \text{ piata}} = 2630 \text{ mp} \times 4,30 \text{ eur/mp} = 11.309 \text{ eur} \times 4,9452 \text{ lei/eur} = 55.925 \text{ lei}$ – valabila la cursul de schimb afisat de BNR in data de 20.01.2022.

Proprietatea Agapia Persu, in suprafata totala de 2814 mp, a fost evaluata folosindu-se metoda prin piata: Valoarea obtinuta prin metoda comparatiilor de piata este de :

$V_{p, \text{ piata}} = 2814 \text{ mp} \times 4,29 \text{ eur/mp} = 12.072,06 \text{ eur} \times 4,9452 \text{ lei/eur} = 59.699 \text{ lei}$ – valabila la cursul de schimb afisat de BNR in data de 20.01.2022.

Avand in vedere pozitia proprietatii, datele de pe piata despre tranzactii similare si tinand cont de scopul evaluarii, opinia evaluatorului este ca valoarea proprietatii este cea estimata prin metoda comparatiilor de piata. Potrivit acestei metode, valoarea proprietatii este de (rotund) **59.699 LEI**, respectiv 12.072,06 euro la cursul valutar de 4.9452 lei/euro valabil pentru data si conditii ale pietei la 20.01.2022.

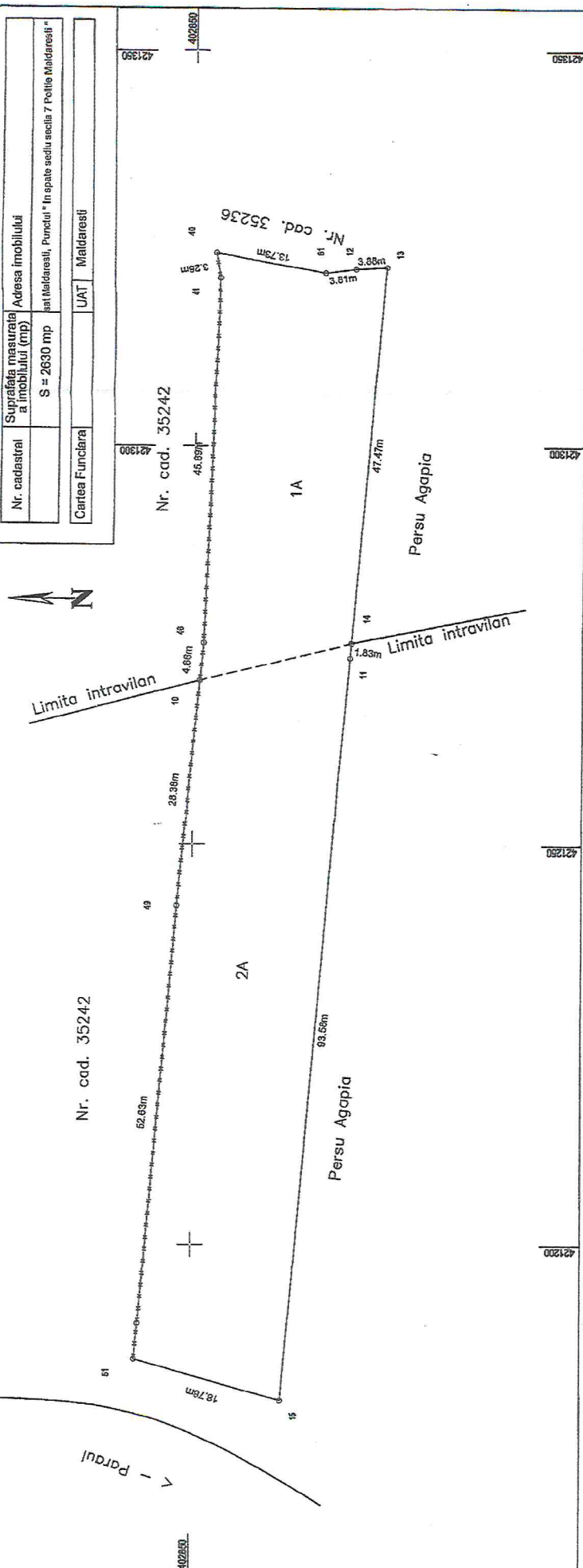
EVALUATOR AUTORIZAT

POPESCU MARIA

- ANEXE :**
- calculul valorii terenului proprietate privata a com. Maldaresti,
 - calculul valorii terenului proprietate Agapia Persu,
 - oferte de vanzare,
 - plan de amplasament si delimitare a imobilului teren cu suprafata de 2630 mp in punctul in spatele sediului sectiei 7 Politia Maldaresti,
 - plan de amplasament si delimitare a imobilului teren cu suprafata de 2814 mp in punctul Mesteceni,
 - dinamica tranzactii octombrie 2021 (ANCPI)
 - grafic –numarul de tranzactii inregistrate ANCPI ian-dec 2021
 - fotografii ale terenurilor ;

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp) S = 2630 mp	Adresa imobilului sat Maidaresti, Punctul " In spate aedii ecclia 7 Poitie Maidaresti "
Cartea Funciara	UAT	Maidaresti

[illegible]

Suprafata totala masurata a Imobilului = 2630 m.p.
Suprafata din acte = 2425 m.p.

Executant: SOFILCA MIHAI CATEGORIA B SERIA RO-VI-F NR. 0030	Inspector	Confirm introducerea înobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral	Semnatura și parea	Data:
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespundența acesteia cu realitatea din teren.	Semnatura și Naștrupa	Stampila RGPI	Data: 20.12.2021	

TEREN DOMENIU PRIVAT AL COMUNEI MALDARESTI, JUD. VALCEA

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietate a subiect	Comparabil la 1	Comparabil la 2	Comparabil a 3
	Identificare	in spatele sediului postului 7 politie	Maldaresti	horezu romanii de sus	Maldaresti
	data	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafața [mp]	2630	4821	6121	1500
	Prețul de Vânzare (EUR/mp)		3.11	5.23	7.00
0	TIP COMPARABILA (TRANZACTIE/OFERTA)				
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
	Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-0.16	-0.26	-0.35
	Pret de vanzare corectat		2.95	4.97	6.65
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare unitara sau procentuala		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		2.95	4.97	6.65
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici PUG, POT, CUT	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Ajustare unitara sau procentuala		0.00%	0.00%	0.00%
	legale - coeficienti urbanistici		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		2.95	4.97	6.65
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	schimb	numerar	numerar	numerar
	Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
	Ajustare totala pentru finanțare		-0.15	-0.25	-0.33
	Preț ajustat (EUR/mp)		2.81	4.72	6.32
4	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare

	Ajustare unitara sau procentuala		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare totala pentru conditii de vanzare		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		2.81	4.72	6.32
5	CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
	Cheltuieli imediat dupa cumparare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditii ale pietei		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		2.81	4.72	6.32
6	CONDITII DE PIATĂ				
	Conditii ale pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditii ale pietei		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		2.81	4.72	6.32
7	LOCALIZARE				
	Localizare	centru	Maldaresti	romanii de sus	Maldaresti
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru localizare		0.00	0.00	0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		2.81	4.72	6.32
8	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (dimensiune)	2630	4821	6121	1500
	Ajustare unitara sau procentuala		3.0%	3%	-2%
	Ajustare totala pentru dimensiuni		0.08	0.14	-0.13
b	Forma (raport dimensiuni) si front la strada	poligonala	poligonala	poligonala	poligonala
			28	82	20
	Ajustare unitara sau procentuala		-30.0%	-30.0%	-30.0%
	Ajustare totala pentru forma si front		-0.84	-1.42	-1.90
c	Topografie	plan	plan	plan	plan
	Ajustare unitara sau procentuala		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		2.05	3.45	4.30

9	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	nu	nu	nu	nu
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru utilități disponibile		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		2.05	3.45	4.30
10	ZONAREA				
	Zonarea - destinatia legala permisa	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare totala pentru zonare		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		2.05	3.45	4.30
11	CEA MAI BUNA UTILIZARE				
	Cea mai bună utilizare	agricol	construibil	construibil	construibil
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat		2.05	3.45	4.30
	Preț ajustat (Eur/mp)		2.05	3.45	4.30
	Ajustare totală netă	(absolut)	-1.06	-1.78	-2.70
		(%)	-37%	-37%	-42%
	Ajustare totală brută	(absolut)	-1.23	-2.07	-2.45
		(%)	-43%	-43%	-38%
	Numarul de ajustari		4	4	4

Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara "C3" care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic, economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.



TEREN PROPRIETATEA AGAPIA PERSU

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietate a subiect	Comparabil la 1	Comparabil la 2	Comparabil la 3
	Identificare		Maldaresti Bela	horezu tanasesiti	horezu ursani
	data	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafața [mp]	2814	4750	2051	5000
	Prețul de Vânzare (EUR/mp)		7.00	5.00	0.50
0	TIP COMPARABILA (TRANZACTIE/OFERTA)				
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
	Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-0.35	-0.25	-0.03
	Pret de vanzare corectat		6.65	4.75	0.48
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare unitara sau procentuala		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		6.65	4.75	0.48
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici PUG, POT, CUT	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Ajustare unitara sau procentuala		0.00%	0.00%	0.00%
	legale - coeficienti urbanistici		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		6.65	4.75	0.48
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	schimb	numerar	numerar	numerar
	Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
	Ajustare totala pentru finanțare		-0.33	-0.24	-0.02
	Preț ajustat (EUR/mp)		6.32	4.51	0.45
4	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare

	Ajustare unitara sau procentuala		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare totala pentru conditii de vanzare		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		6.32	4.51	0.45
5	CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
	Cheltuieli imediat dupa cumparare	Nu este cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditii ale pietei		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		6.32	4.51	0.45
6	CONDITII DE PIATĂ				
	Conditii ale pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	pietei		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		6.32	4.51	0.45
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Mestecanis	Maldaresti Bela	horezu tanasesti	horezu ursani
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru localizare		0.00	0.00	0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		6.32	4.51	0.45
8	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (dimensiune)	2814	4750	2051	5000
	Ajustare unitara sau procentuala		2.0%	0%	2%
	Ajustare totala pentru dimensiuni		0.13	0.00	0.01
b	Forma (raport dimensiuni) si front la strada	poligonala	poligonala	poligonala	poligonala
		41.92	neprecizat	neprecizat	neprecizat
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare totala pentru forma si front		0.00	0.00	0.00
c	Topografie	plan	plan	plan	plan
	Ajustare unitara sau procentuala		0.00%	0.00%	0.00%
	planeitate, alte aspecte)		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		6.44	4.51	0.46
9	UTILITĂȚI DISPONIBILE				

	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	nu	nu	nu	nu
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru utilități disponibile		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		6.44	4.51	0.46
10	ZONAREA				
	Zonarea - destinatia legala permisa	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare totala pentru zonare		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		6.44	4.51	0.46
11	CEA MAI BUNA UTILIZARE				
	Cea mai bună utilizare	fanete	agricol	agricol	agricol
	Ajustare unitara sau procentuala		-5.0%	-5.0%	-5.0%
	Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare		-0.32	-0.23	-0.02
	Preț ajustat		6.12	4.29	0.44
	Preț ajustat (Eur/mp)		6.12	4.29	0.44
	Ajustare totală netă	(absolut)	-0.88	-0.71	-0.06
		(%)	-13%	-15%	-13%
	Ajustare totală brută	(absolut)	-1.13	-0.71	-0.08
		(%)	-17%	-15%	-17%
	Numarul de ajustari		5	4	5

Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara "C2" care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic, economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuata cele mai mici ajustari brute absolute.



OFERTE TERENURI INTRAVILAN IANUARIE 2022

COMPARABILA 1

Postat azi 20.01.2022 - la 00:45

<https://www.olx.ro/immobiliare/terenuri/>

Vând teren in comuna Maldaresti 15 000 € Prețul e negociabil **3,11 euro/mp**

ID: 151937949 Vizualizări: 8861 Raportează

PROMOVEAZĂ / REACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 4 821 m²

Descriere

Vând teren intravilan (2800mp) & extravilan (fanete si pădure) -2021 mp, deschidere la strada de 28mp in Comuna Maldaresti str Ciupa. Este intabulat și are acte cadastrale făcute. Nu se parceleaza! Pentru alte detalii sunați.



COMPARABILA 2

Teren Horezu Romanii de Sus

[Sesizează o problemă](#)

[Detalii](#)

Preț / m²: 5,23 €

Deschidere stradala 82 m

Suprafață utilă 6121 m²

Clasificare teren: Intravilan

Tip terenuri Constructii

Descriere

Proprietar vand teren intravilan in zona Horezu (Romanii de Sus). Suprafata de 6121 mp, din care 2140 mp curti-constructii, deschidere la drum 82 m, racordat la apa curenta ?i electricitate, livada, drum asfaltat. Pretul fix: 32.000 euro. Poate fi vizionat oricand. Exclus agentii. Rog seriozitate. N 23 59'39.0E <https://maps.app.goo.gl/KPtFEUy3HQ6ugKgZ6>

COMPARABILA 3

<https://flatfy.ro/imobiliare-maldaresti>
Vand teren in comuna Maldaresti

Valcea, Maldaresti

Vand teren 1500 m2 , deschidere la strada 20 ml in comuna Maldaresti la 2 km de Horezu, Valcea. Pret : 7 euro /m2 (negociabil)

8 decembrie 2021 Creată 21 octombrie 2021



Teren de vanzare 35 000 EUR; **5,88 euro/mp**

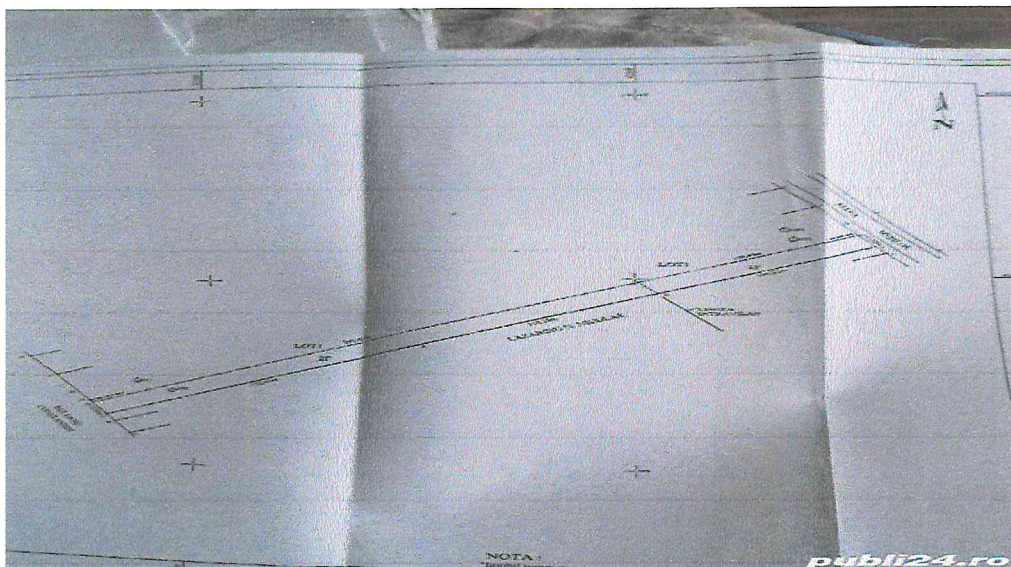
publi24.ro

[Valcea, Horezu](#)

[Vezi pe harta](#)

Valabil din 06.01.2022 10:38:38

Salveaza anuntul pe mai tarziu



Descriere

Teren de vânzare în Horezu, zona Bela, cu intrare pe strada Merilor, este la 200 m de DN67. Suprafața totală este 5953 mp și este format din 1627 mp intravilan și 4326 mp extravilan. Publi24_1634017902

Vezi detalii pe www.romimo.ro

07xx - AFISEAZĂ

PROPRIETAR

ADAUGĂ LA FAVORITE

Aplicația HomeZZ.ro

↓ INSTALEAZĂ ACUM



Disponibilă în
Google Play



Disponibilă în
App Store

gratuit

VÂNZARE

Teren, 9500 m²

Teren langa Horezu -(600m)- 35.000 EUR; 3,68 EURO/MP

ID 2496391

Terenuri 9500 m²

Horezu, Valcea / Est

Zona: Est

Suprafață teren: 9500 m²

Tip teren: Construibil

Clasificare teren: Intravilan

Construcție pe teren

Teren 8607mp deschidere 28m, la intrare in Bogdanesti com Tomsani, in spatele proprietati este un parau (Romani), 1469mp intravilan si 7138 extravilan, proprietatea merge pana in parau se preteaza la locuinta, benzinarie, pensiune, exista proiect pentru pensiune.

Solicită vizionarea proprietății

Alege o dată disponibilă: **Duminică** 23 Ianuarie **Luni** 24 Ianuarie **Marti** 25 Ianuarie **Miercuri** 26 Ianuarie

Teren intravilan potrivit pentru casa de vacanta in Slatioara, Horezu

[Sesizează o problemă](#)

Detalii

Pret / m²: 6,31 €

Suprafață utilă: 2854 m²

Clasificare teren: Intravilan

Tip terenuri: Constructii

Descriere

Teren intravilan Slatioara, la 10 km de Horezu, aproape de o multime de obiective turistice: Manastirea Horezu, Manastirea Dintr-un Lemn, Manastirea Polovragi, Pestera Polovragi, Muzeul Trovantilor. Terenul este situat intr-o zona linistita, sub poalele unui deal, in spate curge un parau. Este amplasat chiar langa dispensar, cu iesire directa la strada asfaltata. Terenul este imprejmuit cu gard, dispune de utilitati: apa, curent electric si cablu TV/ internet. Pe teren sunt plantati o multime de pomi fructiferi deja pe rod: meri, peri, gutui, nuci si pruni. Se preteaza pentru casa de vacanta. Nu sunt interesata de schimburi, rog seriozitate!

Istoric Pret

Postat pe: 24.10.2021 Actualizat pe: 26.10.2021

Maxim

Minim

24.10.2021 26.10.2021 24.11.2021 20.100 € 19.550 € 19.000 € 18.450 € 17.900 €

24.11.2021

Maxim: 20.000 €

Minim: 20.000 €

Vând teren romimo.ro

10 EUR negociabil

[Valcea, Ramesti \(Horezu\)](#)

[Vezi pe harta](#)

Văzută din 20.01.2022 10:46:59



Descriere

Teren intravilan de 4000 de mp, în grădina raiului! Dacă vrei să îți faci o casă de vacanță lângă pădure, unde ai liniște și un peisaj de vis, terenul acesta este cel mai potrivit. Vederea panoramică este superbă. În capătul grădinii ai pădurea și un loc special de unde ai o vedere panoramică cu Mănăstirea Horezu. În apropiere și-a făcut casă un aviator din București, care a trecut cu avionul prin zonă și a ales să își cumpere un teren aici, unde și-a construit și o casă de vacanță. Odată cu ieșirea la pensie, aceasta a devenit casa în care locuiește.

OFERTE TERENURI EXTRAVILAN IANUARIE 2022

COMPARABILA 1

Teren bela horezu

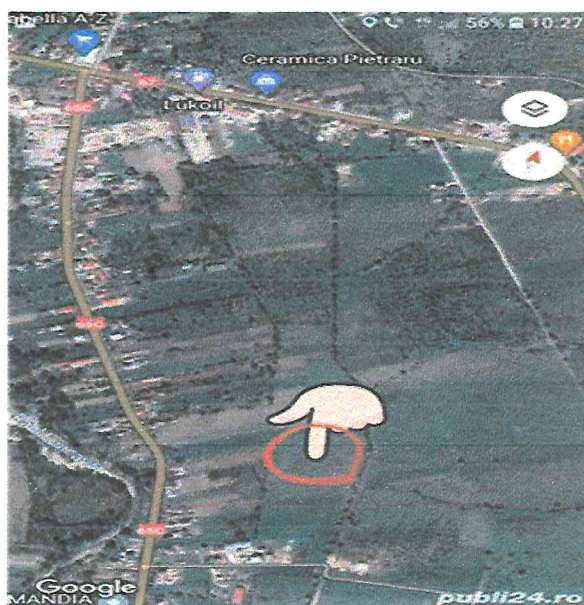
romimo.ro

7 EUR negociabil

[Valcea, Horezu](#) [Vezi pe harta](#)

Valea din 14 01 2022 15:42:15

Salveaza anuntul pe mai tarziu



Descriere

Vand teren în suprafață de 4750 mp , situat în Bela .Terenul se află pe poziția a doua fata de stradă principală ,cu acces direct din drumul secundar la 250 m se află stalpul de curent , terenul e plat cu C.F.

COMPARABILA 2

teren zona Horezu pctul "Casa Tanasesti" 10 000 € 5 €/m²

[Valcea \(judet\), Horezu](#)

Prezentare generala

Suprafata teren (m²):2 051 m²

Tip proprietate:teren intravilan

Inclinatie:slab (10° to 20°)

Descriere anunt - terenul este in zona Horezu(Tanasesti-str.Plaiului)

Siguranta: - gard

Infrastructura: - electricitate

Tip Oferta: negociabil

Raport de preț Terenuri, Valcea

Pretul pietei bazat pe preturile din Stora.ro

10.000 EUR Preț mediu: 61.430,9 EUR -84%

4,88 EUR/m² Preț mediu pentru m²: 23,6535 EUR/m² -83%

TENDINȚĂ

Preturi medii Preturi medii €/m²

Iulie august septembrie octombrie noiembrie decembrie ianuarie

38.000 EUR 45.000 EUR 53.000 EUR 60.000 EUR 68.000 EUR

[Istoric Preț](#)

Postat pe : 29.08.2019 Actualizat pe: 18.01.2022 cu 3 ore in urma

Maxim
Minim

29.08.2019 - 18.01.2022 105.000 € 78.750 € 52.500 € 26.250 €

COMPARABILA 3

romimo.ro

Teren extravilan 2 500 EUR negociabil 0,5 euro/mp

[Valcea, Ifrimesti](#) [Vezi pe harta](#)

Valabil din 23.11.2021 12:25:22

Descriere

Vand livada de pomi in satul Ursani , orasul Horezu , jud Valcea , in suprafata de 5000 mp .

Vand teren intra+extravilan intr-o zona ideala pentru vremurile ce vin Postat 07 ianuarie 2022



2 €/mp

Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Extravilan
- Suprafata utila: 30 122 m²

Descriere

Vand teren intravilan+extravilan intr-o zona ideala pentru vremurile care vin, adica suficient de retras si greu de gasit, dar situat la 12 km de orasul Horezu (supermarket, spital etc...)

I. DESCRIERE TEREN:

- 8 stalpi de curent 220 V- 380 V,
- cablu de fibra optica pt internet de mare viteza si televiziune (Digi),
- posibilitate de forare fantana, panza freatica se afla la aprox 12 m adancime.
- Portiune de pajiste, de vie (nelucrata in prezent), de livada de pomi fructiferi (meri, peri, pruni, ciresi, gutui, nuci, precum si fructe de padure), deasemenea ploi inalti, salcii, stejari, anini,
- drum bun, recent pietruit si lat de 4 metri pe o portiune de aprox 1000 m (pana la drumul judetean)
- altitudinea locatiei este de 600 metri
- microclimatul zonei este foarte special, zona e ferita de fenomene meteo extreme si de inundatii.
- aerul in zona este foarte curat si nu exista nici un factor poluant, zona este cotate ca fiind una dintre cele mai curate din tara in ceea ce priveste poluarea.
- terenul este foarte aproape de zone turistice importante : 12 km - Statiunea Horezu / 15 km -Manastirea si varful Romani / 25 - 30 km aprox - Baile Govora, Statiunea Ranca si inceputul traseului Transalpina / 30 km aprox - Statiunea Novaci / 40km - Ocele Mari / 50 km - Olanesti

II. SITUATIA TERENULUI:

- unic proprietar cu actele la zi
- sunt in prezent doua parcele (lipite) disponibile:

- 1) o parcela/lot de 19253 mp din care 1506 mp intravilan si 17924 mp extravilan, la pretul de 2 euro/mp, adica 38 50062 Euro
- 2) o parcela/lot de 10457 mp din care 3696 mp intravilan si 6996 mp extravilan, la pretul de 2,3 euro/mp, adica 24 000 Euro

Parcelele/loturile fiind lipite, totalul disponibil este de 30122 mp din care 5202 mp intravilan si 24920 mp extravilan, iar cumparate impreuna, pretul este de 2 Euro/mp, adica 60 200 Euro (in loc de 62 500 Euro)

Pentru cei care sunt interesati de mai mult decat cel prezentat exista posibilitati de extindere in vecinatate.

Pentru vizita sau alte informatii, puteti suna si la nr. : 07*****88 (zero-sapte-cinci-noua-opt-sase-unu-sase-opt-opt).

ID: 231941350Vizualizări: 811

Raportează

Gabi L

Pe OLX din septembrie 2018

Activ azi la 12:35

XXX XXX XXX

Teren de vânzare in Pietrari la 6.250 €

Proprietar

Teren de constructii 2500mp

[Sesizează o problemă](#)

Detalii

Preț / m²: 2,5 €

Suprafață utilă 2500 m²

Clasificare teren: Intravilan

Tip terenuri: Constructii

Deschidere stradala: 5 m

Descriere

Teren de vanzare in Pietrari judetul Valcea. Se preteaza la construirea de locuinte casa de vacanta sau cabana. Are deschidere la drum de aproximativ 5 m. Ca facilitati: drum asfaltat, retea de electricitate, internet.. Relatii la telefon 0733295404. A fost plantatie de pomi fructiferi.

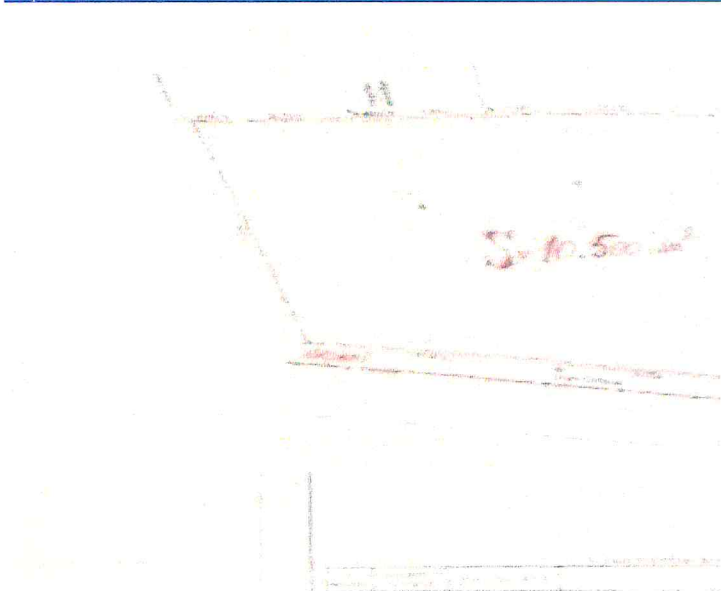
Istoric Preț

Postat pe: 30.11.2021 Actualizat pe: 02.01.2022

30.11.2021 31.12.2021 02.01.2022 7.562 € 7.218 € 6.875 € 6.531 € 6.187 €

Teren de vânzare in Horezu la 105.000 €

Proprietar



Teren-Livada 10500mp (2-3 linii de casa)

[Sesizează o problemă](#)

Detalii

Suprafață utilă:10500 m²

Clasificare teren:Intravilan

Tip terenuri:Constructii

Preț / m²:10 €

Descriere

- Teren cca=10.500 m.p. (intravilan) situat in Orasul turistic HOREZU-Ursani (la cca 4 km de Horezu si la cca 800m de Biserica Sf. Ioan Botezatorul unde este inmormantat omul politic I.Gh. Duca) Sunt 2-3 locuri de casa, cu o deschidere totala de aprox. 120m la drumul judetean Horezu-Ursani si cu o adincime in medie de 80m. Terenul este plantat cu pruni si ofera o perspectiva pitoreasca asupra vail. Terenul are toate utilitatile (curent electric, apa, telefon, CATv) Pretul este de 10 euro/m.p. negociabil, in functie de suprafata. Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anuntul complet aici.

Teren 3894 mp in Baile Govora

[Sesizează o problemă](#)

Detalii

Preț / m²:3 €/mp

Deschidere stradala23 m

Suprafață utilă3894 m²

Clasificare teren:Intravilan

Tip terenuriAgricole

Descriere

Terenul este situat in orasul Baile-Govora, suprafata totala fiind de 3894 mp, din care 457 mp intravilan. Terenul este acoperit cu padure, cu arbori avand diametrul cuprins intre 20-60 cm. Suprafata de teren situata in extravilan este in panta de cca 15 grade. La o distanta de cca 80 de m de teren sunt locuinte, unde este si reseaua de curent, apa, canal.Accesul la teren se face pe un drum pietruit, cca 200 m pana la drumul asfaltat.

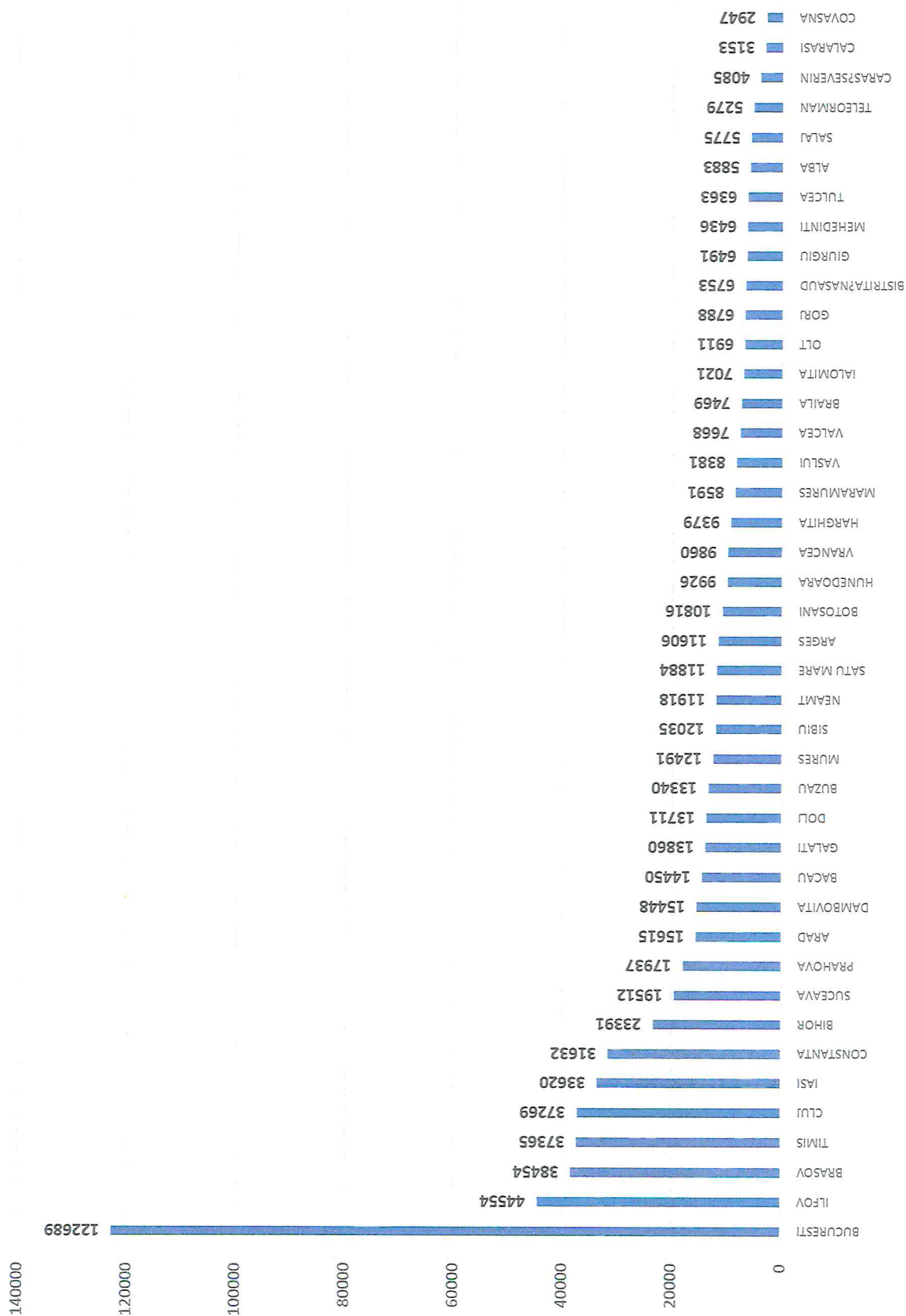
Istoric Preț

Maxim
Minim

09.09.2020 28.09.2021 11.682 € 8.761 € 5.841 € 2.920 €

09.09.2020
Maxim: 11.682 €
Minim: 11.682 €

DINAMICĂ VÂNZĂRI



DINAMICĂ OPERAȚIUNI - DECEMBRIE 2021

Nr. crt.	Județ	Tip de cerere	Online	Ghișeu
1	ALBA	alte	0	0
		informare	2,821	2,291
		inscriere	2,961	569
		receptie	1,344	176
2	ARAD	alte	0	0
		informare	4,276	3,859
		inscriere	3,691	1,735
		receptie	1,715	171
3	ARGEȘ	alte	0	0
		informare	4,303	2,098
		inscriere	3,158	1,306
		receptie	2,684	147
4	BACĂU	alte	0	0
		informare	3,417	3,419
		inscriere	2,892	648
		receptie	2,479	175
5	BIHOR	alte	0	0
		informare	7,038	4,117
		inscriere	6,002	617
		receptie	2,778	103
6	BISTRIȚA NĂȘAUD	alte	0	0
		informare	1,684	2,341
		inscriere	1,473	445
		receptie	1,087	80
7	BOTOȘANI	alte	0	0
		informare	2,620	3,051
		inscriere	2,468	483
		receptie	2,251	16
8	BRĂILA	alte	0	0
		informare	3,700	3,937
		inscriere	3,599	625
		receptie	799	103
9	BRAȘOV	alte	0	0
		informare	7,848	2,340
		inscriere	5,887	1,270
		receptie	2,120	492
10	BUCUREȘTI	alte	0	0
		informare	19,546	1,968
		inscriere	21,367	1,599
		receptie	2,234	9
11	BUZĂU	alte	0	0
		informare	4,135	1,283
		inscriere	3,070	1,276
		receptie	1,521	44
12	CĂLĂRAȘI	alte	0	0
		informare	2,026	1,841
		inscriere	1,686	629
		receptie	1,012	59
		alte	0	0

13	CARAȘ SEVERIN	informare	2,104	1,544
		inscriere	1,777	407
		receptie	1,171	48
14	CLUJ	altele	0	0
		informare	8,265	3,626
		inscriere	6,861	1,226
15	CONSTANȚA	receptie	3,688	242
		altele	0	0
		informare	8,262	1,469
16	COVASNA	inscriere	6,218	1,568
		receptie	2,529	23
		altele	0	0
17	DÂMBOVIȚA	informare	1,163	1,428
		inscriere	1,068	475
		receptie	568	25
18	DOLJ	altele	0	0
		informare	3,651	2,021
		inscriere	3,140	897
19	GALAȚI	receptie	2,076	54
		altele	0	0
		informare	6,647	1,506
20	GIURGIU	inscriere	4,800	763
		receptie	2,651	82
		altele	0	0
21	GORJ	informare	4,095	1,454
		inscriere	3,822	1,020
		receptie	1,617	44
22	HARGHITA	altele	0	0
		informare	1,920	1,085
		inscriere	1,571	687
23	HUNEDOARA	receptie	1,183	11
		altele	0	0
		informare	2,345	867
24	IALOMIȚA	inscriere	1,687	464
		receptie	1,474	139
		altele	0	0
25	IAȘI	informare	2,143	2,304
		inscriere	1,792	562
		receptie	1,436	208
26	II FOV	altele	0	0
		informare	2,280	8,727
		inscriere	2,211	744
27	IAROMON	receptie	1,761	103
		altele	0	0
		informare	2,255	1,784
28	JALOMIȚA	inscriere	2,318	633
		receptie	1,181	57
		altele	0	0
29	JALOMIȚA	informare	6,267	5,651
		inscriere	5,658	895
		receptie	3,068	33
30	JALOMIȚA	altele	0	0
		informare	16,273	1,424
		inscriere		

26	ILFOV	inscriere	14,411	1,801
		receptie	4,093	99
27	MARAMUREȘ	altele	0	0
		informare	2,884	2,953
		inscriere	2,056	884
		receptie	1,904	119
28	MEHEDINȚI	altele	0	0
		informare	1,774	2,529
		inscriere	1,463	349
		receptie	1,004	56
29	MUREȘ	altele	0	0
		informare	4,061	2,800
		inscriere	2,906	651
		receptie	1,749	177
30	NEAMȚ	altele	0	0
		informare	2,614	5,907
		inscriere	2,237	792
		receptie	2,008	67
31	OLT	altele	0	0
		informare	2,597	1,363
		inscriere	2,262	791
		receptie	1,501	322
32	PRAHOVA	altele	0	0
		informare	5,095	3,639
		inscriere	4,399	1,195
		receptie	2,501	95
33	SĂLAJ	altele	0	0
		informare	1,423	1,541
		inscriere	1,295	267
		receptie	1,586	258
34	SATU MARE	altele	0	0
		informare	2,624	3,650
		inscriere	2,487	570
		receptie	1,551	64
35	SIBIU	altele	0	0
		informare	3,972	2,812
		inscriere	3,411	942
		receptie	1,446	167
36	SUCEAVA	altele	0	0
		informare	4,493	3,494
		inscriere	4,005	943
		receptie	3,255	143
37	TELEORMAN	altele	0	0
		informare	2,112	1,384
		inscriere	1,637	1,596
		receptie	1,261	82
38	TIMIȘ	altele	0	0
		informare	8,421	3,178
		inscriere	7,019	1,347
		receptie	2,750	67
39	TULCEA	altele	0	0
		informare	2,791	978
		inscriere	2,822	573

		receptie	800	24
40	VÂLCEA	altele	0	0
		informare	2,405	1,817
		inscriere	1,889	531
		receptie	1,804	283
41	VASLUI	altele	0	0
		informare	2,658	3,255
		inscriere	1,708	435
		receptie	1,267	63
42	VRANCEA	altele	0	0
		informare	3,108	4,770
		inscriere	2,358	620
		receptie	1,705	80
	TOTAL		422,270	154,145

Notă: Tabelul nu cuprinde numărul ipotecilor, acestea fiind evidențiate într-o statistică separată

DINAMICĂ TRANZACȚII - DECEMBRIE 2021

Nr. crt.	Judet	Număr terenuri				Nr. Unități Individuale	Total Imobile
		Extravilan		Intravilan			
		Agricol	Neagricol	Cu construcții	Fără construcții		
1	ALBA	175	97	163	128	105	668
2	ARAD	513	10	437	315	282	1,557
3	ARGES	194	49	294	331	206	1,074
4	BACAU	240	25	448	429	445	1,587
5	BIHOR	583	20	606	596	418	2,223
6	BISTRITA NĂSAUD	127	3	267	275	161	833
7	BOTOȘANI	557	9	298	261	176	1,301
8	BRĂILA	956	3	113	27	80	1,179
9	BRASOV	193	4	1,233	1,166	1,052	3,648
10	BUCUREȘTI	0	0	4,008	4,638	5,792	14,438
11	BUZĂU	671	13	389	216	136	1,425
12	CĂLĂRAȘI	151	2	85	42	23	303
13	CARAȘ SEVERIN	270	4	79	39	93	485
14	CLUJ	329	19	1,168	992	1,150	3,658
15	CONSTANTA	688	7	1,169	961	1,125	3,950
16	COVASNA	95	14	136	118	86	449
17	DAMBOVIȚA	353	12	507	937	152	1,961
18	DOLJ	661	14	318	336	300	1,629
19	GALAȚI	500	5	314	140	239	1,198
20	GIURGIU	136	0	161	245	36	578
21	GORJ	164	20	215	156	135	690
22	HARGHITA	268	19	303	266	146	1,002
23	HUNEDOARA	239	26	219	125	324	933
24	IALOMIȚA	373	0	105	40	41	559
25	IASI	208	10	779	1,262	771	3,030
26	ILFOV	141	22	1,364	2,495	880	4,902
27	MARAMUREȘ	77	17	183	197	177	651
28	MEHEDINȚI	230	7	151	89	116	593
29	MUREȘ	167	5	492	385	354	1,403
30	NEAMȚ	275	12	330	385	245	1,247
31	OLT	358	6	141	56	90	651
32	PRAHOVA	348	0	623	422	303	1,696
33	SĂLAJ	119	15	183	161	91	569
34	SATU MARE	620	27	356	198	204	1,405
35	SIBIU	267	2	288	263	290	1,110
36	SUCEAVA	457	25	560	696	352	2,090
37	TELEORMAN	324	0	145	31	60	560
38	TIMIȘ	520	17	1,285	531	1,294	3,647
39	TULCEA	527	1	169	75	73	845
40	VÂLCEA	154	18	241	273	213	899
41	VASLUI	303	3	240	132	127	805
42	VRANCEA	545	24	170	172	87	998
	TOTAL	14.076	586	20.735	20.602	18.430	74.429