



ROMANIA
CONSILIUL LOCAL NICOLAE BALCESCU
Comuna Nicolae Balcescu, sat Rotarasti jud Valcea

PROIECT

H O T A R A R E A N R.

Privind aprobarea vanzarii cu drept de preemtiune a unui teren proprietate privata a Comunei Nicolae Balcescu, judetul Valcea, aferent imobilelor din Cartea funciara nr. 35926 sub B6: A1.1, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, situate in comuna Nicolae Balcescu, sat Predesti, str. Bisericii, nr.1, Judetul Valcea.

Consiliul local al comunei Nicolae Balcescu, Judetul Valcea, întrunit in sedinta ordinara din data de2023, la care participa un nr. de consilieri;

Văzând că prin H.C.L nr. 47/31.07.2023 a fost ales președinte de ședință d-na consilier Petrescu Mihaela;

Luand in dezbatere :

- Referatul de aprobare al primarului localitatii Nicolae Balcescu, inregistrata sub nr. /07.08.2023.2023;
- Referatul compartimentului de specialitate nr. /07.08.2023;
- Cererea si Cartea funciara depuse de catre proprietarul constructiilor, d-nul Gîntu Cristian-Dumitru;
- Raportul de evaluare a terenului intravilan in suprafata de 20.608 m.p. intocmit de evaluator atestat, prin care se stabileste valoarea terenului , inregistrat sub nr. 7587/25.07.2023

Având in vedere raportul de avizare al comisiilor de specialitate inregistrat sub nr. /.2023 precum si avizul de legalitate prezentat de secretarul localității nr. /.2023;

Vazand ca s-au respectat principiile transparente in procesul de elaborare a proiectelor actelor normative conform Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica;

În conformitate cu prevederile art. 551 alin. 1), art. 554 alin. 1), art. 885 și art. 888 din Codul Civil, republicat, aprobat prin Legea nr. 287/2009; prevederile art. 10 alin. 2 și art. 24 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare; Ținând cont de prevederile art. 129 alin. 1, alin. 2) lit. c), alin. 6) lit. b), art. 354, art. 355, art. 364 alin. 1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare ;

În temeiul art. 139 alin. 2) coroborat cu art. 196 alin. 1 lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu un nr. de voturi pentru, adopta următoarea:

HOTARARE

Art.1. (1) Se aproba vanzarea cu drept de preemțiune a terenului proprietate private ca Comunei Nicolae Balcescu, sat Predesti, str. Bisericii nr. 1, in suprafata de 20.608 m.p, teren aferent imobilelor din Cartea funciara nr. 35926, partea a II-a, pct. B6 : A1.1, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, situate in comuna Nicolae Balcescu, sat Predesti, str. Bisericii, nr.1, Judetul Valcea, proprietatea numitului Gîntu Cristian-Dumitru.

(2) Terenul prevazut la alin (1) este inscris in Cartea funciara nr. 35926 a comunei Nicolae Balcescu, cu numarul cadastral 35926 si este identificat conform extrasului de carte funciara pentru informare, prevazut in anexa nr. 1 ce face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2 Prețul de vânzare al terenului este de 58.271 euro echivalent 287.800 lei pentru terenul in suprafata de 20.608 mp., propus prin raportul de evaluare receptionat sub nr. 7587 din 25.07.2023, întocmit de Evaluator autorizat Diculescu Emanuel, cu sediul in Rm. Valcea, str. Arinilor, nr. 29G, judetul Valcea, și care se aprobă conform **anexei nr. 2** la prezenta hotărâre.

Art.3. (1) Proprietarul construcțiilor va fi notificat in termen de 15 zile asupra prezentei hotărâri pentru a-și exprima dreptul de preemțiune la cumpărare.

(2) In situația achiziționării terenului ca urmare a dreptului de preemțiune, prețul echivalent in lei potrivit cursului oficial leu/euro valabil la

data încheierii contractului de vânzare - cumpărare se va achita 100% la încheierea actului de vânzare-cumpărare.

(3) Cheltuielile ocazionate de perfectarea actelor de vânzare cumpărare inclusiv de întocmirea documentației cadastrale, deschiderea cărții funciare și obținerea extrasului de carte funciară, vor trece în sarcina cumpărătorului.

Art.4. Pentru semnarea contractului de vânzare- cumpărare în fața Notarului Public, se mandatează Primarul Comunei Nicolae Balcescu, domnul Mosteanu Landor.

Art.5. Secretarul general al comunei, va comunica prezenta hotarare Prefectului Județului Valcea în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, persoanelor interesate și o va face publică prin afișare la sediul consiliului local și pe pagina de internet proprie.

INIȚIATOR
PRIMAR,
Moșteanu Landor

AVIZEAZĂ PT. LEGALITATE,
Secretar general comuna
Popa-Pătrașcu Valerica-Elena

Nicolae Bălcescu, județul Vâlcea 2023

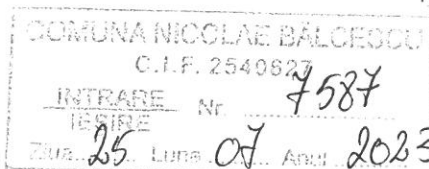
BENEFICIAR: PRIMARIA BREZOI

IMOBIL: Teren intravilan in suprafata de 20.608 mp amplasat in Comuna Nicolae Balcescu, Localitatea Predesti, Str. Bisericii, nr. 1, judetul Valcea



DICULESCU EMANUEL
EVALUATOR AUTORIZAT

SEDIUL: Ramnicu Valcea, str. Arinilor, nr. 29G, Judetul Valcea
TELEFON: 0722778335, email: diculescuemanuel@yahoo.com



Nr. 42 din 19 iulie 2023

Raport de Evaluare

Studiu de oportunitate de concesionare

TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 20.608 MP

Adresa: Comuna Nicolae Balcescu, Localitatea Predesti, Str. Bisericii,
nr. 1, judetul Valcea

Proprietar: PRIMARIA COMUNEI NICOLAE BALCESCU

Solicitant: PRIMARIA COMUNEI NICOLAE BALCESCU

Destinatar: PRIMARIA COMUNEI NICOLAE BALCESCU

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al DICULESCU EMANUEL, al *clientului*, respectiv al *destinatarului* – PRIMARIA COMUNEI NICOLAE BALCESCU.

- Iulie 2023 -

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Descrierea proprietatii, conform CF, partea I: Teren intravilan Proprietar si dobândire, conform CF partea a II-a: COMUNA NICOLAE BALCESCU ▪ Sarcini, conform CF partea a III-a: evaluatorul nu a avut la dispozitie extras de carte funciara valabil. Mențiuni speciale în Cartea Funciară: evaluatorul nu a avut la dispozitie extras de carte funciara 												
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Evaluatorul nu a avut la dispozitie extras de carte funciara in termen de valabilitate.												
	MENȚIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrierea din Cartea Funciară	▪ -												
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<ul style="list-style-type: none"> - Exista schita cadastrală Teren intravilan in suprafata de 20,608 mp amplasat in Comuna Nicolae Balcescu, Localitatea Predesti, Str. Bisericii, nr. 1, judetul Valcea. În ANEXA este prezentata copie a planului terenului. 												
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	Teren ocupat de constructii al caror proprietar este GINTU CRISTIAN DUMITRU, conform Act notarial nr. 1590/23.06.2023 emis de Notar Public Banu Claudia Mihaela.												
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">ZONA DE AMPLASARE</td> <td>RURAL: da Teren intravilan in suprafata de 20.608 mp amplasat in Comuna Nicolae Balcescu, Localitatea Predesti, Str. Bisericii, nr. 1, judetul Valcea.</td> </tr> <tr> <td>ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto în apropiere: - DRUM Judetean - Calitatea rețelelor de transport: asfaltate / cu o banda pe sens. </td> </tr> <tr> <td>CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona de terenuri rezidentiale ▪ În zonă se află : ▪ Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport: da la aproximativ 1000 m ▪ Unități comerciale în apropiere: da la aproximativ 1000 m ▪ Unități de învățământ mediu (Scoața Generala): da la aproximativ 2000 m ▪ Primaria Nicolae Balcescu: da la aproximativ 5000 m ▪ Politia Nicolae Balcescu: la aproximativ 5000 m </td> </tr> <tr> <td>UTILITĂȚI EDILITARE</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de energie electrică: existentă; ▪ Rețea de apă: existentă, la aproximativ 70 m; ▪ Rețea de termoficare: - ▪ Rețea de gaze: - ▪ Rețea de canalizare: existentă, la aproximativ 70 m; ▪ Rețea urbană de telefonie: existentă, la aproximativ 70 m; ▪ Cablu TV: existentă, la aproximativ 70 m; </td> </tr> <tr> <td>GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator)</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Poluare mica cu noxe auto </td> </tr> <tr> <td>AMBIENT</td> <td>Liniștit</td> </tr> </table>	ZONA DE AMPLASARE	RURAL: da Teren intravilan in suprafata de 20.608 mp amplasat in Comuna Nicolae Balcescu, Localitatea Predesti, Str. Bisericii, nr. 1, judetul Valcea.	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto în apropiere: - DRUM Judetean - Calitatea rețelelor de transport: asfaltate / cu o banda pe sens. 	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona de terenuri rezidentiale ▪ În zonă se află : ▪ Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport: da la aproximativ 1000 m ▪ Unități comerciale în apropiere: da la aproximativ 1000 m ▪ Unități de învățământ mediu (Scoața Generala): da la aproximativ 2000 m ▪ Primaria Nicolae Balcescu: da la aproximativ 5000 m ▪ Politia Nicolae Balcescu: la aproximativ 5000 m 	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de energie electrică: existentă; ▪ Rețea de apă: existentă, la aproximativ 70 m; ▪ Rețea de termoficare: - ▪ Rețea de gaze: - ▪ Rețea de canalizare: existentă, la aproximativ 70 m; ▪ Rețea urbană de telefonie: existentă, la aproximativ 70 m; ▪ Cablu TV: existentă, la aproximativ 70 m; 	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poluare mica cu noxe auto 	AMBIENT	Liniștit
ZONA DE AMPLASARE	RURAL: da Teren intravilan in suprafata de 20.608 mp amplasat in Comuna Nicolae Balcescu, Localitatea Predesti, Str. Bisericii, nr. 1, judetul Valcea.													
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto în apropiere: - DRUM Judetean - Calitatea rețelelor de transport: asfaltate / cu o banda pe sens. 													
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona de terenuri rezidentiale ▪ În zonă se află : ▪ Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport: da la aproximativ 1000 m ▪ Unități comerciale în apropiere: da la aproximativ 1000 m ▪ Unități de învățământ mediu (Scoața Generala): da la aproximativ 2000 m ▪ Primaria Nicolae Balcescu: da la aproximativ 5000 m ▪ Politia Nicolae Balcescu: la aproximativ 5000 m 													
UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de energie electrică: existentă; ▪ Rețea de apă: existentă, la aproximativ 70 m; ▪ Rețea de termoficare: - ▪ Rețea de gaze: - ▪ Rețea de canalizare: existentă, la aproximativ 70 m; ▪ Rețea urbană de telefonie: existentă, la aproximativ 70 m; ▪ Cablu TV: existentă, la aproximativ 70 m; 													
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poluare mica cu noxe auto 													
AMBIENT	Liniștit													
CONCLUZIE	PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referința, amplasare favorabilă investitiei propuse. Dotări și rețele edilitare minime. Poluare mica. Ambient civilizată.												





10.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR: Construcțiile nu fac obiectul evaluării.	
	DATE GENERALE	▪ -
	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI	▪ -
	SUBSOL/DEMISOL	▪ -
	PARTER	▪ -
	ALTE DOTĂRI ȘI AMENAJĂRI	▪ -
11.	DESCRIEREA TERENULUI	
	DATE GENERALE	Amplasare: Comuna Nicolae Balcescu, Localitatea Predesti, Str. Bisericii, nr. 1, judetul Valcea. ▪ Tip drum acces: asfaltat
	DESCRIERE	▪ Forma: regulată ▪ Inclinare: plan ▪ Alte observații

12.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE		
	DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața terenurilor din Orasul Brezoi, judetul Valcea	
	NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidentiala ▪ Din punct de vedere edilitar: zona in stationare ▪ Din punct de vedere economic: comuna / zonă cu economie redusa ▪ Informații despre taxele și impozitele locale: la nivelul minim stabilit in conformitate cu Noul Cod Fiscal valabil de la 01.01.2023.	
	OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	Mare	
	CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	Mica	
	ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru între CERERE si OFERTA	
	PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI ÎN ZONA	▪ 2,5-10 EURO/mp – teren intravilan	
	Opțional: PREȚURI ÎN ZONA VECINĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ 2,5-10 EURO/mp – teren intravilan	
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ -	
	Opțional: CHIRII ÎN ZONA VECINĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ -	
	CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII		▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI; Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea scaderii prețurilor. VANDABIL

13. EVALUARE



REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA A VIII-A, 2007	<ul style="list-style-type: none">▪ IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare▪ IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piață▪ IVS 3 – Raportarea evaluării▪ GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare
ALTE REGLEMENTĂRI	-

13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	rot. 283.600 RON (57.420 EURO)
---	--------------------------------

13.2. Abordarea (evaluarea) prin metoda reziduală

VALOAREA DETERMINATĂ PRIN METODA REZIDUALĂ	rot. 287.800 RON (58.271 EURO)
--	--------------------------------

13.3. Evaluare prin metoda capitalizării / actualizării venitului generat de proprietate (chirie) - nu s-a aplicat, nefiind cunoscute suficiente informații privind închirierea de proprietăți (terenuri) similare, piața fiind puțin activă pe acest sector, și nici informații despre ratele de capitalizare.

14. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

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

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

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

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

Practic, ținând cont de tipul terenului și de ceea ce este permisibil dpdv legal, de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de teren ocupat de construcții agricole. Alternativele de utilizare și calculul valorii reziduale a terenului sunt prezentate în tabelul următor.

In urma analizei, se observă că cea mai bună utilizare, care maximizează valoarea terenului, este cea care va fi stabilita de catre Primaria Brezoi.

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

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



15. EVALUAREA TERENULUI

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: *comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea, dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare*. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Caracteristici

Lotul de teren studiat (luat în calcul) este folosit în prezent ca și teren rezidențial.

Cea mai bună utilizare a sa va fi stabilită de către Primăria Nicolae Balcescu. Pentru a stabili valoarea de piață a imobilului subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul terenurilor Comunei Nicolae Balcescu.

Metodologie

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare.

Ea este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zona¹.

Metoda comparațiilor de piață 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 tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișele de calcul tabelar.

S-au trecut în revistă elementele de comparație² necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor recente.

După aplicarea corecțiilor s-au ales valorile amplasamentelor pentru care au fost necesare cele mai mici corecții brute (procentual).

¹ În măsura în care există amplasamente similare

² Drepturi de proprietate, Restricții legale, Condiții de Finanțare, Condiții de Vânzare, Condiții ale Pieței, Localizarea terenului, Caracteristici fizice (Dimensiuni, Formă, Front stradal, Planeitate), Dotare cu Utilități.), Zonarea și Cea mai bună utilizare,

Nr crt	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restricții legale	teren intravilan	teren intravilan si extravilan	teren intravilan	teren intravilan
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Teren intravilan in suprafata de 20.608 mp amplasat in Comuna Nicolae Balcescu, Localitatea Predesti, Str. Bisericii, nr. 1, judetul Valcea	Comuna Nicolae Balcescu	Comuna Nicolae Balcescu, langa Primarie	Comuna Nicolae Balcescu, Sat Linia Hanului
7	Caracteristici fizice				
	Suprafata (mp):	20608	5300	2400	1900
	Forma, raport front / adancime:	regulat	regulat	regulat	regulat
	Front stradal - aprox :	nc	30 ml	nc	18
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da la aprox. 70 m / da la aprox. 70 m / nu / nu / da	da / da / da / nu / nu / da	da / da / da / nu / nu / da	da / da / da / nu / nu / da
9	Zonare:	teren aferent unor constructii agricole - zona inundabila 1/3	rezidential	rezidential	rezidential
10	Cea mai buna utilizare:	teren aferent unor constructii agricole	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret total (EURO)		25.000	20.016	17.499
	Pret / mp (EURO)		4.717	8.34	9.21



Grila de comparații este următoarea :



Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare data	prezent	Comuna Nicolae Balcescu	Comuna Nicolae Balcescu, langa Primarie	Comuna Nicolae Balcescu, Sat Hanului
Suprafata (mp)	20608	5300	2400	1900
PREȚ VÂNZARE EUR		10,000	8,000	5,950
Preț de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 4.72	€ 8.34	€ 9.21
0 TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-0.47	-0.83	-0.92
Preț de vânzare corectat		4.25	7.51	8.29
1 DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 4.25	€ 7.51	€ 8.29
2 RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	teren intravilan	teren intravilan si extravilan	teren intravilan	teren intravilan
Corectie unitara sau procentuala		-1	0	0
Corectie totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		-€ 1.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.25	€ 7.51	€ 8.29
3 CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corectie unitara sau procentuala				
Corectie totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.25	€ 7.51	€ 8.29
4 CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala				
Corectie totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.25	€ 7.51	€ 8.29
5 CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.25	€ 7.51	€ 8.29
6 LOCALIZARE				
Localizare	Teren intravilan in suprafata de 20.608 mp amplasat in Comuna Nicolae Balcescu, Localitatea Predesti, Str. Bisericii, nr. 1, judetul Valcea	Comuna Nicolae Balcescu	Comuna Nicolae Balcescu, langa Primarie	Comuna Nicolae Balcescu, Sat Hanului
Corectie unitara sau procentuala		20.0%	-45%	-50%
Corectie totala pentru localizare		€ 0.65	-€ 3.38	-€ 4.15
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.90	€ 4.13	€ 4.15
7 CARACTERISTICI FIZICE				
a Marime (dimensiune) si forma	20608	5300	2400	1900
Corectie unitara sau procentuala		-8.0%	-9%	-10%
Corectie totala pentru forma și dimensiuni		-€ 0.31	-€ 0.37	-€ 0.41
b Front stradal - deschidere la fatada	nc	30 ml	nc	18
Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
Corectie totala pentru front stradal		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
c Topografie - betonare	plan	plan	plan	plan
Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
Corectie totala pentru topografie (planeitate)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.59	€ 3.76	€ 3.73
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / altele)	da / da la aprox. 70 m / da la aprox. 70 m / nu / nu / da	da / da / da / nu / nu / da	da / da / da / nu / nu / da	da / da / da / nu / nu / da
Corectie unitara sau procentuala		-€ 0.50	-€ 0.50	-€ 0.50
Corectie totala pentru utilități disponibile		€ 3.09	€ 3.26	€ 3.23
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.09	€ 3.26	€ 3.23
9 ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa	teren aferent unor constructii agricole - zona inundabila 1/3	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara sau procentuala		-10.0%	-10.0%	-10.0%
Corectie totala pentru zonare		-€ 0.31	-€ 0.33	-€ 0.32
Preț corectat (EUR/mp)		€ 2.78	€ 2.93	€ 2.91
10 CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	teren aferent unor constructii agricole	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara sau procentuala		-5.0%	-5.0%	-5.0%
Corectie totala pentru Cea mai bună utilizare		-€ 0.14	-€ 0.15	-€ 0.15
Preț corectat		€ 2.64	€ 2.79	€ 2.76
Preț corectat (Eur/mp)		€ 2.6	€ 2.8	€ 2.8
Corectie totală netă	(absolut)	-€ 1.61	-€ 4.72	-€ 5.53
	(procentual)	-38%	-63%	-67%
Corectie totală brută	(absolut)	€ 2.91	€ 4.72	€ 5.53
	(procentual)	68%	63%	67%
Suprafata	20608			
Opinie / mp (rot)	€ 2.8			
Valoare estimata _EURO	57,420			
Valoare _RON	283,600			
Curs valutar	4.9385			
Data evaluarii	19-Jul-23			

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a terenului comparabilei **B** deoarece acestora i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin comparații de piață este de **rot. 283.600 RON (57.420 EURO)**.



16. Metoda reziduală

S-a aplicat - "tehnica reziduală a terenului", care aplică informațiile privind venitul și cheltuielile ca elemente în analiză.

Există unele variante ale tehnicii reziduale. Într-una dintre acestea, proprietatea evaluată este considerată a fi construită și se deduc costurile de construcție și orice fel de profit, suma rămasă fiind valoarea reziduală a terenului. Practic avem o combinație a tehnicii reziduale și a metodei extracției.

Etapele parcurse sunt:

1. Stabilirea dimensiunilor și caracteristicilor proprietății construite care se va realiza, precum și a celorlalte amenajări
2. Estimarea costurilor de dezvoltare totale (costuri construcție, costuri amenajări, profit antreprenor etc.) și etapizarea acestora în timp
3. Estimarea prețurilor de vânzare pentru tipul de proprietate care se va dezvolta și venitul total din valorificarea proprietății construite.
4. Deducerea valorii reziduale a terenului

1. S-a considerat construirea unui imobil.

Costurile de dezvoltare la nivel finisat s-au estimat pe informațiile obținute de la constructorii de profil.

La aceste costuri se adaugă costuri pentru alte amenajări exterioare (parcări, trotuar, alei), costurile privind avizare, proiectare, urmărire proiect, promovare, precum și un profit al antreprenorului.

Aceste costuri sunt prezentate în tabelul următor:

FISA DE CALCUL ABORDAREA PRIN COST - Costuri de reconstrucție - Comeliu Schiopu



1. ADRESA:
Teren intravilan în suprafața de 20.608 mp amplasat în
Comuna Nicolae Balcescu, Localitatea Predesti, Str. Bisericii,
nr. 1, Județul Valcea

2. DATE DE REFERINȚĂ:		curs de schimb EUR/RON	4.9385
- an construcție			
- suprafața teren aferent	20.608	mp	
- suprafața construită la sol	7.212.80	mp	
- total suprafața desfășurată	7.212.80	mp	
- suprafața utilă	6.130.88	mp	

3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT

3.1. ÎNLOCUIREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Nr. cr.	Tip fundație (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FG	7.212.80	240.90	1.737.563.52	1.000	1.0000	1.737.563.52
2				0.00	1.000	1.0000	0.00
TOTAL INFRASTRUCTURĂ							1.737.563.52
TOTAL MP		7.213					
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ							1.737.563.52
TOTAL PREȚ / MP							240.90

3.2. FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR

Nr. cr.	Finisaj parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj parter	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FSUPFS	7.212.80	30.4	219.269.12	1.000	1.0000	219.269.12
2				0.00	1.000	1.0000	0.00
TOTAL FINISAJ PARTER							219.269.12
TOTAL MP		7.213					
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ							219.269.12
TOTAL PREȚ / MP							30.40

3.3. ÎNȘIȘIȚI FUNCȚIONALE INTERIOARE

Nr. cr.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
2	Parter	7.212.80	6.3	45.440.64	1.000	1.0000	45.440.64
TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE							45.440.64
Nr. cr.	Obiecte sanitare (poziție)	Simbol ansamblu	Cost pe ansamblu	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C	D	E=BxCxD	
2	Parter		3.5	3.50	1.000	1.0000	3.50
TOTAL INSTALAȚII SANITARE							3.50
Nr. cr.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație încălzire	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
2	Parter	7.212.80	6	43.276.80	1.000	1.0000	43.276.80
TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE							43.276.80
TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE							88.717.44
TOTAL PREȚ EURO / MP							12.50
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE							2.045.550.08
PREȚ FINAL EURO / MP							287.20
PREȚ FINAL EURO / MP (fara T.V.A.)							241.34

Note:

(1) Coeficient corecție distanță de transport - (vezi tabelul cu coeficienți de corecție distanță de transport)

(2) Coeficient corecție manoperă - (vezi tabelul cu coeficienți de corecție din manoperă)

(3) Prețurile sunt exprimate în euro și conțin TVA.

2. Pentru vânzarea proprietatii s-a luat în considerare nivelul actual al pieței pentru acest tip de proprietăți, pornind de la valorile unitare medii.

Coeficienti urbanistici permisi		
S teren	20608	mp
CUT	0.8	
POT	0.35	



Proiect propus:			spatiu depozitare	
Ac	7212.8	mp	Aria utila medie / unitate	6130.88
Ad	7212.8	mp	Numar unitati	1
A utila	6130.88	mp		

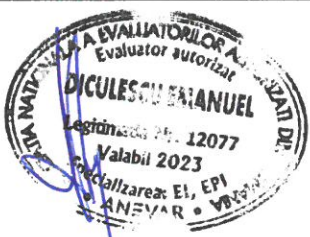
Costurile de dezvoltare				Venituri		
S teren	20608	mp				
Ac	7,213	mp		Numar unitati	1	
Ad	7,213	mp		Ac	7,213	mp
Cost unitar de edificare	241	EUR/mp		Numar magazii	0	
Cost total edificare	1,740,770	EUR				
				Valoare unitara vanzare	314	EUR/mp Au
Amenajari exterioare	13,395	mp				
Cost unitar amenajari exterioare	10	EUR/mp				
Cost amenajari exterioare	133,952	EUR				
				Valoare vanzare proprietati construite	2,264,819	EUR
Total cost direct constructii	1,874,722	EUR				
Avizare, proiectare	56,242	EUR	3%			
Urmarire, promovare	74,989	EUR	4%			
Total costuri indirecte	131,231	EUR				
Total costuri constructie	2,005,953	EUR				
Profit antreprenor %	200,595	EUR	10%			
Total costuri dezvoltare	2,206,548	EUR				

	Valori	
Venituri din vanzare	2,264,819	EUR
Costuri dezvoltare	2,206,548	EUR
Total valoare teren	287,772	lei
Total valoare teren	58,271	EUR
Suprafata teren	20,608	mp
Valoare unitara teren	2.8	EUR/mp fara T.V.A.

Valoarea rezultată în urma aplicării acestei metode este **rot. 287.800 RON (58.271 EURO)**.

16. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise, este:

VALOAREA DE PIAȚĂ	rot. 283.600 RON (57.420 EURO)
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIEI
DICULESCU EMANUEL Evaluator proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR	

17. DEFINIȚII

VALOAREA DE PIAȚĂ

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



18. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

18.1. Ipoteze și condiții limitative speciale:

- ⇒ Evaluatorul a examinat Planul de situație/schița de dezmembrare/fișa bunului imobil vizată de ANCP/OCPI și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar 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.
- ⇒ Evaluatorul nu a avut la dispoziție Certificat de urbanism. Nu există factori negativi care să ingradească vandabilitatea, valoarea și capacitatea de construire.
- ⇒ Evaluatorul a avut la dispoziție documentația cadastrală aferentă proprietății evaluate. Identificarea proprietății, localizarea acesteia, limitele sale au fost indicate de către proprietar/reprezentantul proprietarului. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafețele și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrise în raport în baza inspecției efectuate de evaluator și a măsurătorilor proprii efectuate asupra construcțiilor. Măsurătorile efectuate sunt doar pentru scopul evaluării și nu țin loc de documentație cadastrală. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.

18.2. Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.



- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea/terenul evaluat este traversat de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea/construirea acestuia a fost decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă terenul este afectat de o astfel de restricție sau nu.
- Evaluatorul a estimat valoarea terenului în abordarea pe cost la cea mai bună utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

18.3. Condiții limitative:

- Prezentă 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 (contract de vânzare asupra terenului, extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, 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 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 dețină o mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) 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.



19. INFORMAȚII UTILIZATE

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafața terenului;
- Certificat de urbanism;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Proprietarul imobilului - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric – precizate prin CF prezentat), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe site-uri;
- revistele de profil: Mica Publicitate Valceana, Oferta;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din Orasul Brezoi și din zona în care se situează terenul supus evaluării.

20. TIPUL VALORII ESTIMATE

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările standardului internațional de aplicație în evaluare.

Proprietatea, conform celei mai bune utilizări ale sale, este fără restricții impuse de formă și dimensiune, de calitatea imobilelor vecine sau a locuitorilor, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabile pentru scopul exprimat.

În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei „valori de piață” așa cum este ea definită în standardul internațional de evaluare IVS – cadrul general.

21. DATA ESTIMĂRII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii iulie 2023. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 28.06.2023. Evaluarea a fost realizată în 18 iulie 2023, care este și data raportului.

22. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și în EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4,9385 RON pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

23. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing) etc.

24. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, studiu de dezvoltare al pieței imobiliare din Orasul Brezoi și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanță.



25. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Declarăm că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

26. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentantului legal al solicitantului.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională.

ANEXE

1. Oferte
2. Poze
3. Documente
4. Studiu de oportunitate de concesionare



1. OFERTE



publi24.ro

Teren 25 000 EUR negociabil

0711 XXX XXX

Bară, înălțime-22 cm, cârmă, suprafață: 1000 m². Măsoară exact!

Adăugați 7

Contactați vânzătorul

Fașta

View/Edit: 1842

Raportare

Flori Metel

Trăiește în viață! Vizitează anunțul!

Distribuie anunțul pe

publi24.ro

Descriere

530mp înclădit în intravilan și extravilan în com. N. Coste Bălcășu, jud. Vrancea. Se află la strada cu toate utilitățile la poartă. Ais. descinderi de 3m.

Viz. detalii pe www.publi24.ro

0711 XXX XXX

Anunțuri recomandate

9 Organi	6 Piese	9 Piese	9 Piese	9 P...
8 EUR	16 000 EUR	6 RON	5 EUR	

<https://www.publi24.ro/anunț/teren-extensiv-intravilan-extravilan-comuna-n-coste-balcesu-județul-vrancea-5364645627590363939-33678c.html>

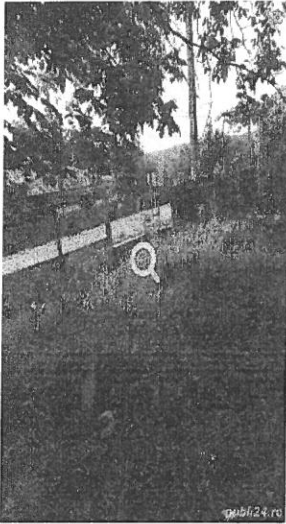


publi24.ro

20 000 EUR

Vand teren

Vila Nova, Născăuți-Bălcăuți, Pesti pe baltă



0722 222 222 Anunțuri

Sar A. ară înregistrată clară dintr-un cadru. Așa este valabil?

Adăuga listă

Contactează vânzătorul

Fa o listă

1198 Vizualizări

Raportare

Istrate Gheorghita

Vizitează anunțul

Alina este

Distribuie anunțul pe

Facebook, WhatsApp, Telegram

publi24.ro

Specificatii

Suprafata terenului 240,0 m²


Descriere

Vand teren in com. Născăuți-Bălcăuți in suprafata de 240mp in imediata apropiere a Pitaneii. Terenul este curat electric, tencuit, șter plat, iluminat, canalizat + apă caldă, cablu + internet, parci și este pe marginea șosei. Ideal construcție locuință sau zona utilitatilor.

Vezi detalii pe www.publi24.ro

0722 222 222 Anunțuri

Anunțuri recomandate

 <p>TEREN ÎN GĂRGANU, STRĂMBUNG - 674 MP</p> <p>9 Camere, 2 băi</p> <p>48 000 EUR</p>	 <p>VILA ÎN LOTRELE, MALAJĂ - TEREN SUPERB, 250 MP</p> <p>2 Străzi</p> <p>44 010 EUR</p>	 <p>TEREN 2000 MP ÎN STARE PREZENTĂ, CADRU</p> <p>9 Băi noi</p> <p>18 000 EUR</p>	 <p>TEREN 545 MP - ZONA EXCELENTĂ</p> <p>9 Camere, 2 băi</p> <p>59 010 EUR</p>	 <p>Proprietate</p>
--	---	--	---	---

2. POZE



ROMANIA A EVALIATORILOR A
Evaluator autorizat
DICULESCU EMANUEL
Legitimă nr. 12077
Valabil 2023
Specializarea: ET, EPI
• ANEVAR •



ASOCIATIA A EVALUATORILOR AGRIKOLI
Evaluator autorizat
DICULESCU MANUEL
Legitimatie nr. 12077
Valabil 2023
Specialitatea: E.I., E.P.
• ANEVAR •



3. DOCUMENTE



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

EXTRAS DE CARTÉ FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35926 Nicolae Balcescu

Nr. vechi	90223
Ziua	26
Luna	06
Anul	2023
Cod verificare 10144926757	

Cartea funciară este blocată de următoarele extrase:

Nr. / Data	Notar	Blocat până la	Inregistrări blocate
56978 / 21.06.2023	Banu Claudia Mihaela	04.07.2023 23:59:59	Toate

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 874
Nr. cadastral vechi: 637

Adresa: Loc. Predesti, Str. Bisericii, Nr. 1, Jud. Valcea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35926	20.608	Teren împrejmuit.

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	35926-C1	Loc. Predesti, Str. Bisericii, Nr. 1, Jud. Valcea	Nr. niveluri: 1; An construire: 1970; S. construita la sol: 694 mp; S. construita desfasurata: 694 mp; GRAJD Parter
A1.3	35926-C3	Loc. Predesti, Str. Bisericii, Nr. 1, Jud. Valcea	Nr. niveluri: 1; An construire: 1970; S. construita la sol: 565 mp; S. construita desfasurata: 565 mp; GRAJD Parter
A1.4	35926-C4	Loc. Predesti, Str. Bisericii, Nr. 1, Jud. Valcea	Nr. niveluri: 1; An construire: 1970; S. construita la sol: 550 mp; S. construita desfasurata: 550 mp; GRAJD Parter
A1.5	35926-C5	Loc. Predesti, Str. Bisericii, Nr. 1, Jud. Valcea	Nr. niveluri: 1; An construire: 1970; S. construita la sol: 191 mp; S. construita desfasurata: 191 mp; MAGAZIE Parter
A1.6	35926-C6	Loc. Predesti, Str. Bisericii, Nr. 1, Jud. Valcea	Nr. niveluri: 1; An construire: 1970; S. construita la sol: 72 mp; S. construita desfasurata: 72 mp; SOPRON Parter
A1.7	35926-C7	Loc. Predesti, Str. Bisericii, Nr. 1, Jud. Valcea	Nr. niveluri: 2; An construire: 1970; S. construita la sol: 43 mp; S. construita desfasurata: 86 mp; VESTIAR Parter + Mansarda
A1.8	35926-C8	Loc. Predesti, Str. Bisericii, Nr. 1, Jud. Valcea	Nr. niveluri: 1; An construire: 1970; S. construita la sol: 536 mp; S. construita desfasurata: 536 mp; DEPOZIT SILOZ Parter
A1.9	35926-C9	Loc. Predesti, Str. Bisericii, Nr. 1, Jud. Valcea	Nr. niveluri: 1; An construire: 1970; S. construita la sol: 9 mp; S. construita desfasurata: 9 mp; CABINA PORTAR Parter
A1.10	35926-C10	Loc. Predesti, Str. Bisericii, Nr. 1, Jud. Valcea	Nr. niveluri: 2; An construire: 1970; S. construita la sol: 123 mp; S. construita desfasurata: 241 mp; SEDIU ADMINISTRATIV Parter + Mansarda

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
43806 / 11/11/2008 Hotarare nr. consiliului local Nicolae Balcescu nr. 13, din 11/02/2005 (cu privire la inventierea terenurilor care apartin domeniului privat al com. Nicolae Balcescu);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA NICOLAE BALCESCU OBSERVATII: (provenita din conversia CF 874)	A1
58229 / 26/06/2023 Act Notarial - nr. 1590, din 23/06/2023 em.s de Notar Public Banu Claudia Mihaela.	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) GINȚU CRISTIAN-DUMITRU, necasatorit, cu titlu de cumparare	A1.1, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare online la adresa e-pay.ancp.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 35926 Comuna/Oraș/Municipiu: Nicolae

C. Partea III. SARCINI.

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

Referințe

NU SUNT

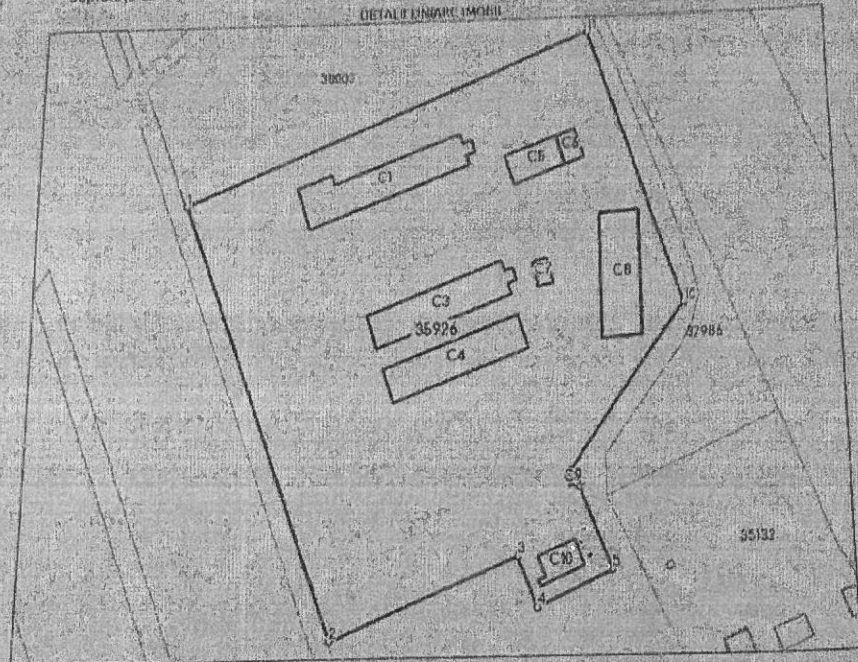
Teren
Nr.

Referințe

Carta Funciara Nr. 35926 Comuna/Dragh/Municipiu, Nicolae Bălcescu
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		Observatii / Referinte
Nr.cadastral	Suprafata (mp)	
35926	20.608	

* Suprafata este determinata in planul de protectie Stereoz 70



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intra vilare	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	20.608				20608.14 mp

Date referitoare la constructii

Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie Juridica	Observatii / Referinte
A1.1	35926-C1	constructii anexa	694	Cu acte	An construire:1970; S. construita la sol:694 mp; S. construita desfasurata:694 mp; GRAJD Parter
A1.2	35926-C2	constructii anexa	498	Fara acte	S. construita la sol:498 mp; grajd-498;13 mp
A1.3	35926-C3	constructii anexa	565	Cu acte	An construire:1970; S. construita la sol:565 mp; S. construita desfasurata:565 mp; GRAJD Parter
A1.4	35926-C4	constructii anexa	550	Cu acte	An construire:1970; S. construita la sol:550 mp; S. construita desfasurata:550 mp; GRAJD Parter
A1.5	35926-C5	constructii anexa	191	Cu acte	An construire:1970; S. construita la sol:191 mp; S. construita desfasurata:191 mp; MAGAZIE Parter
A1.6	35926-C6	constructii anexa	72	Cu acte	An construire:1970; S. construita la sol:72 mp; S. construita desfasurata:72 mp; SOPRON Parter
A1.7	35926-C7	constructii anexa	43	Cu acte	An construire:1970; S. construita la sol:43 mp; S. construita desfasurata:86 mp; VEESTIAR Parter + Mansarda

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Elaborat pentru informatie in baza actelor emise anterior



ROMANIA
PRIMARIA NICOLAE BALCESCU
 Comuna Nicolae Balcescu, sat Rotarasi Jud Valcea CUI 2540627
 Tel 0250761089 Fax 0250761025; e-mail: nbalcescu@vl.e-adm.ro



Dosarul nr. _____

INCHISURA

Re...

Carte Funciară Nr. 35926 Comuna/Gras/Municipiu: Nicolae Ba...

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.8	35926-C8	construcția anexa	536	Cu acte	An construită: 1970; S. construită la sol: 536 mp; DEP S. construită desfășurată: 536 mp; DEP SILOZ Parter
A1.9	35926-C9	construcția anexa	9	Cu acte	An construită: 1970; S. construită la sol: 9 mp; construcția desfășurată: 9 mp; CABINA PORTA Parter
A1.30	35926-C10	construcții administrative și sociale culturale	123	Cu acte	An construită: 1970; S. construită la sol: 123 mp; S. construită desfășurată: 241 mp; SEDIU ADMINISTRATIV Parter + Mansarda

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	145.594
2	3	68.168
3	4	16.661
4	5	27.723
5	6	27.124
6	7	1.476
7	8	3.669
8	9	0.75
9	10	64.71
10	11	94.843
11	1	153.661

** 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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 570 RON, -Chitanța externă nr. 279053/23-06-2023 în suma de 570, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării:
 26-06-2023
 Data eliberării:
 / /

Asistent Registrator:
MARIANA TOGU GURITA
 (parașa și semnătura)

Referent:

 (parașa și semnătura)

scipiu, Nicolae Bă
Referințe
procedura la soros
9-03-2023 nr. DEP
Căminu la soros
Căminu PORT
la soros nr.
nr.
da
SEDE



Incheiere Nr. 58229 / 26-06-2023



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

Dosarul nr. 58229 / 26-06-2023

INCHEIERE Nr. 58229

Registrator: RĂZVAN VIDEANU
Asistent registrator: MARIANA TOGU GURITA

Asupra cererii introduse de GINȚU CRISTIAN-DUMITRU privind întabulare sau înscriere provizion în cartea funciara, în baza:

- Act Notarial nr. 1590/23-06-2023 emis de Notar Public Banu Claudia Mihaela;
 - fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 570 lei, cu documentul de plată;
 - Chitanța externă nr. 279053/23-06-2023 în suma de 570 pentru serviciul având codul 232
- Vazând referatul asistentului registrator

DISPUNE

- Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 35926 înscris în cartea funciara 35926 UAT Nicolae Balcescu având proprietarii: COMUNA NICOLAE BALCESCU în cota de 1/1 de sub B.1, IOSIF DANIELA în cota de 1/1 de sub B.3;
 - se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire convenție în cota de 1/1 asupra A1.1, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10 în favoarea GINȚU CRISTIAN-DUMITRU, necasatorit, cu titlu de cumparare, sub B.6 din cartea funciara 35926 UAT Nicolae Balcescu;

Prezenta se va comunica părților:
GINȚU CRISTIAN-DUMITRU
BANU CLAUDIA MIHAELA
IOSIF DANIELA

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Râmnicu Valcea, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării	Registrator	Asistent Registrator
05-07-2023	RAZVAN VIDEANU	MARIANA TOGU GURITA

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP



4. STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA CONCESIONARII

1. Date privind persoana juridica careia ii apartine domeniul ce se va concesiona :
 - 1.1. Denumirea si sediul: COMUNA NICOLAE BALCESCU.
 - 1.2. Actul de infiintare: conform Legii nr. 215/2001 privind administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare.
 - 1.3. Forma juridica de organizare:

Consiliul local Nicolae Balcescu este alcatuit din consilieri alesi de cetateni in urma schimbului electoral din anul 2020.
 - 1.4. Obiectul de activitate:

Administratia publica locala a Comunei Nicolae Balcescu.
 - 1.5. Structura organizatorica:

Conform legii administratiei publice.

2. Titlul juridic al detinerii.

Activul care se concesioneaza este proprietatea Comunei Nicolae Balcescu.

3. Motive care determina concesionarea.

Consiliul Local al Comunei Nicolae Balcescu a hotarit concesionarea activului, in vederea obtinerii unui venit sigur.

4. Date privind bunurile care se concesioneaza:
 - 4.1. Denumirea activitatii:

Va fi stabilita de catre Consiliul local al Comunei Nicolae Balcescu.
 - 4.2. Obiectul de activitate, volumul productiei:

Nu este cazul.

Volumul productiei va fi stabilit de catre viitorul concesionar.
 - 4.3. Sediul activitatii respective:

Comuna Nicolae Balcescu, judetul Valcea.
 - 4.4. Descrierea bunurilor conform inventarului.

Teren intravilan in suprafata de 20.608 mp amplasat in Comuna Nicolae Balcescu, Localitatea Predesti, Str. Bisericii, nr. 1, judetul Valcea.

5. Date privind eficienta bunului ce se concesioneaza.

Nu este cazul.

 - 5.1. Gradul de tehnicitate al bunurilor care se concesioneaza.

Nu este cazul.
 - 5.2. Costurile necesare pentru realizarea produselor.

Nu este cazul.
 - 5.3. Utilitatea produselor ce se realizeaza.

Nu este cazul.
 - 5.4. Ansamblul in care functioneaza bunul si conditiile care se cer pentru a nu prejudicia acest ansamblu – gradul de integrare.

Nu sunt impedimente.
 - 5.5. Productivitatea realizata in ultimii ani.

Nu este cazul.
 - 5.6. Valoarea investitiilor care urmeaza a se realiza la bunul ce se concesioneaza .

Vor fi stabilite de catre Primaria Nicolae Balcescu.

- 5.7. Forta de munca necesara desfasurarii activitatii si nivelul asigurat.
Va fi stabilit de catre viitorul concesionar.
- 5.8. Gradul de instruire cerut.
Nu este cazul.
- 5.9. Sarcini de care este grevat bunul care se concesioneaza.
Spatiul nu este grevat de sarcini.
- 5.10. Principalii furnizori si beneficiari, dificultatile in aprovizionare si desfacere.
Nu este cazul.
- 5.11. Principalii debitori si creditorii inregistrati.
Nu este cazul.
6. Date privind pretul minim pentru concesiune.
La stabilirea acestuia s-a avut in vedere valoarea terenului aferent, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, cu modificarile si completarile ulterioare.

Valoarea rezultata din evaluare si estimarea valorii concesiunii.

a. Pentru activul evaluat, valoarea de piata este de: **rot. 283.600 RON**

Valoarea de concesionare: 283.600 lei : 25 ani / 12 luni = 945,33 lei/luna (bunul se va concesiona pe o perioada de maxim 49 ani, cu plata redeventei de concesionare in 25 ani).

Redeventa concesionarii va fi actualizata trimestrial de catre Primaria Orasului Brezoi, in functie de evolutia cursului valutar mediu net, sau in functie de indicele de inflatie.

Asadar, valoarea de concesionare este:

Valoarea de concesionare = 945,33 lei/luna (bunul se va concesiona pe o perioada de maxim 49 ani, cu plata redeventei de concesionare in 25 ani).

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35926 Nicolae Balcescu

Cod verificare
100151869699



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:874
Nr. cadastral vechi:637

Adresa: Loc. Predesti, Str Bisericii, Nr. 1, Jud. Valcea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35926	20.608	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	35926-C1	Loc. Predesti, Str Bisericii, Nr. 1, Jud. Valcea	Nr. niveluri:1; An construire:1970; S. construita la sol:694 mp; S. construita desfasurata:694 mp; GRAJD Parter
A1.3	35926-C3	Loc. Predesti, Str Bisericii, Nr. 1, Jud. Valcea	Nr. niveluri:1; An construire:1970; S. construita la sol:565 mp; S. construita desfasurata:565 mp; GRAJD Parter
A1.4	35926-C4	Loc. Predesti, Str Bisericii, Nr. 1, Jud. Valcea	Nr. niveluri:1; An construire:1970; S. construita la sol:550 mp; S. construita desfasurata:550 mp; GRAJD Parter
A1.5	35926-C5	Loc. Predesti, Str Bisericii, Nr. 1, Jud. Valcea	Nr. niveluri:1; An construire:1970; S. construita la sol:191 mp; S. construita desfasurata:191 mp; MAGAZIE Parter
A1.6	35926-C6	Loc. Predesti, Str Bisericii, Nr. 1, Jud. Valcea	Nr. niveluri:1; An construire:1970; S. construita la sol:72 mp; S. construita desfasurata:72 mp; SOPRON Parter
A1.7	35926-C7	Loc. Predesti, Str Bisericii, Nr. 1, Jud. Valcea	Nr. niveluri:2; An construire:1970; S. construita la sol:43 mp; S. construita desfasurata:86 mp; VESTIAR Parter + Mansarda
A1.8	35926-C8	Loc. Predesti, Str Bisericii, Nr. 1, Jud. Valcea	Nr. niveluri:1; An construire:1970; S. construita la sol:536 mp; S. construita desfasurata:536 mp; DEPOZIT SILOZ Parter
A1.9	35926-C9	Loc. Predesti, Str Bisericii, Nr. 1, Jud. Valcea	Nr. niveluri:1; An construire:1970; S. construita la sol:9 mp; S. construita desfasurata:9 mp; CABINA PORTAR Parter
A1.10	35926-C10	Loc. Predesti, Str Bisericii, Nr. 1, Jud. Valcea	Nr. niveluri:2; An construire:1970; S. construita la sol:123 mp; S. construita desfasurata:241 mp; SEDIU ADMINISTRATIV Parter +Mansarda

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
43806 / 11/11/2008	
Hotarare nr. consiliului local Nicolae Balcescu nr. 13, din 11/02/2005 (cu privire la inventierea terenurilor care apartin domeniului privat al com. Nicolae Balcescu);	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) COMUNA NICOLAE BALCESCU	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 874)	
58229 / 26/06/2023	
Act Notarial nr. 1590, din 23/06/2023 emis de Notar Public Banu Claudia Mihaela;	
B6	A1.1, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) GÎNȚU CRISTIAN-DUMITRU, necasatorit, cu titlu de cumparare	

C. Partea III. SARCINI .

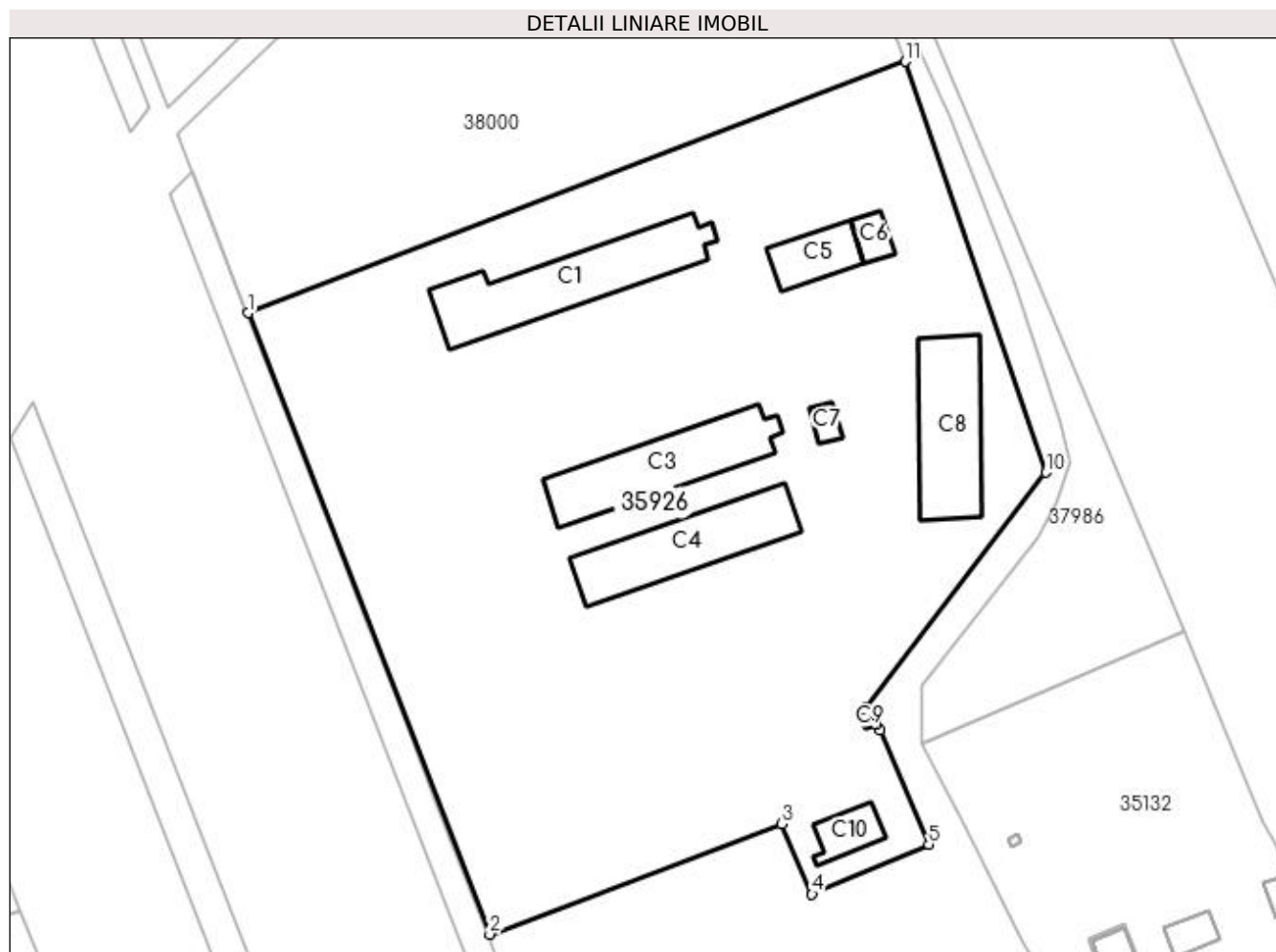
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35926	20.608	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	20.608	-	-	-	20608,14 mp

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	35926-C1	construcții anexa	694	Cu acte	An construire:1970; S. construita la sol:694 mp; S. construita desfasurata:694 mp; GRAJD Parter
A1.2	35926-C2	construcții anexa	498	Fara acte	S. construita la sol:498 mp; grajd-498,13 mp
A1.3	35926-C3	construcții anexa	565	Cu acte	An construire:1970; S. construita la sol:565 mp; S. construita desfasurata:565 mp; GRAJD Parter
A1.4	35926-C4	construcții anexa	550	Cu acte	An construire:1970; S. construita la sol:550 mp; S. construita desfasurata:550 mp; GRAJD Parter
A1.5	35926-C5	construcții anexa	191	Cu acte	An construire:1970; S. construita la sol:191 mp; S. construita desfasurata:191 mp; MAGAZIE Parter
A1.6	35926-C6	construcții anexa	72	Cu acte	An construire:1970; S. construita la sol:72 mp; S. construita desfasurata:72 mp; SOPRON Parter
A1.7	35926-C7	construcții anexa	43	Cu acte	An construire:1970; S. construita la sol:43 mp; S. construita desfasurata:86 mp; VESTIAR Parter + Mansarda

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.8	35926-C8	construcții anexa	536	Cu acte	An construire:1970; S. construită la sol:536 mp; S. construită desfasurata:536 mp; DEPOZIT SILOZ Parter
A1.9	35926-C9	construcții anexa	9	Cu acte	An construire:1970; S. construită la sol:9 mp; S. construită desfasurata:9 mp; CABINA PORTAR Parter
A1.10	35926-C10	construcții administrative și social culturale	123	Cu acte	An construire:1970; S. construită la sol:123 mp; S. construită desfasurata:241 mp; SEDIU ADMINISTRATIV Parter +Mansarda

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	145.594
2	3	68.168
3	4	16.661
4	5	27.723
5	6	27.124
6	7	1.476
7	8	3.669
8	9	0.75
9	10	64.71
10	11	94.843
11	1	153.661

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

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

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

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

Data și ora generării,

09/08/2023, 08:57