

S.C. EVALUARI BANU S.R.L.,

Numar de Ordine Registru Comertului: J 38/1020/11.12.2003

Cod Unic de Inregistrare (CUI) : 15990666

Sediul Social : Mun. Rm. Valcea, str. Stirbei Voda, nr. 10, bloc U1,
scara A, etaj 1, apt. 2, jud. Valcea

Tel / Fax : 0250 / 737566 : Mobil : 0745/676517

Cod IBAN : R091BRDE390SV05591373900

BRD - SUCURSALA RM. VALCEA

RM. VALCEA

**STUDIU DE PIATA PENTRU
IMOBILELE DIN JUDETUL VALCEA
(date in valori minime)
- AN 2018-**

**Beneficiar: CAMERA NOTARILOR PUBLICI PITESTI, sediul in
Pitesti, str. Banat, nr. 5, jud. Arges
Evaluator: SC EVALUARI BANU SRL**

DATELE, INFORMATIILE SI CONTINUTUL PREZENTULUI RAPORT FIIND CONFIDENTIALE, NU VOR
PUTEA FI COPIATE IN PARTE SAU IN TOTALITATE SI NU VOR FI TRANSMISE UNOR TERTI FARA
ACORDUL SCRIS AL S.C. " EVALUARI BANU " S.R.L., SI AL CLIENTULUI: CAMERA NOTARILOR
PUBLICI PITESTI

RM. VALCEA

- DECEMBRIE 2017 -



STUDIUL DE PIATA A FONDULUI IMOBILIAR DIN JUDETUL VALCEA

2018

OPIS

- 1.- SINTEZA – Studiu de piata al valorilor orientative, minimale, a fondului imobiliar din jud. Valcea - an 2018
- 2.- ANEXA nr. 1 – Terenuri intravilane Rm. Valcea
- 3.- ANEXA nr. 1 BIS – Terenuri intravilane agricole Rm. Valcea
- 4.- ANEXA nr. 2A – Terenuri intravilane Babeni si Ocele Mari
- 5.- ANEXA nr. 2B – Terenuri intravilane com. BUJORENI, VLADESTI si BUDESTI
- 6.- ANEXA nr. 2C – Terenuri intravilane com. DAESTI MIHAESTI SI PAUSESTI MAGLASI
- 7.- ANEXA nr. 2D – Terenuri intravilane alte comune si sate din Circ. Judecatoriei Rm. Valcea
- 8.- ANEXA nr. 3 – Terenuri intravilane Baile Govora
- 9.- ANEXA nr. 4 – Terenuri intravilane Olanesti
- 10.- ANEXA nr. 5 – Terenuri extravilane municipiul Rm. Valcea
- 11.- ANEXA nr. 5BIS – Terenuri extravilane Babeni, Ocele Mari, Baile Govora si Olanesti
- 12.- ANEXA nr. 6 – Terenuri extravilane comunele: BUJORENI, VLADESTI, BUDESTI, DAESTI MIHAESTI SI PAUSESTI-MAGLASI
- 13.- ANEXA nr. 6BIS - Terenuri extravilane alte comune decat cele din ANEXA 6, din Circ. Judec. Rm. Valcea
- 14.- ANEXA nr. 7 – Case municipiul Rm. Valcea
- 15.- ANEXA nr. 8 – Case mediu rural din Circ. Judec. Rm. Valcea
- 16.- ANEXA nr. 9 – Case Babeni si Ocele Mari
- 17.- ANEXA nr. 10 – Case Baile Govora
- 18.- ANEXA nr. 11 – Case Olanesti
- 19.- ANEXA nr. 12 – Anexe locuinte mediu urban din municipiul Rm. Valcea
- 20.- ANEXA nr. 12bis – Anexe locuinte mediu urban din alte orase ale Circumscripției Jud. Valcea
- 21.- ANEXA nr. 13 – Anexe locuinte mediu rural din judetul Valcea
- 22.- ANEXA nr. 14 – Apartamente municipiul Rm. Valcea
- 23.- ANEXA nr. 15 – Apartamente Babeni si Ocele Mari
- 24.- ANEXA nr. 16 – Apartamente Baile Govora
- 25.- ANEXA nr. 17 – Apartamente Olanesti
- 26.- ANEXA nr. 18 – Spatii comerciale si spatii cu alte destinatii din Circumscripția Judecatoriei Rm. Valcea
- 27.- ANEXA nr. 19 – Hale industriale, depozite in constructii independente si constructii agrozootehnice din județul Valcea
- 28.- ANEXA nr. 20 – Obiective turistice din jud. Valcea
- 29.- ANEXA nr. 21 – Apartamente din comunele apartinand Circumscripției Judecatoriei Valcea
- 30.- ANEXA nr. 22 – Evaluarea drepturilor in OBSTI
- 31.- Studiu de piata a imobilelor din Circumscripția Judecatoriei BREZOI
- 32.- Studiu de piata a imobilelor din Circumscripția Judecatoriei HOREZU
- 33.- Studiu de piata a imobilelor din Circumscripția Judecatoriei BALCESTI
- 34.- Studiu de piata a imobilelor din Circumscripția Judecatoriei DRAGASANI



06 Decembrie 2017

STUDIU DE PIATA FOND IMOBILIAR JUD. VALCEA valabil pentru anul 2018

Capitolul 1. Definirea misiunii

1.1. Identificarea clientului

Client: Studiul de piata a fost solicitat de CAMERA NOTARILOR PUBLICI PITESTI cu sediul in Pitesti, str. Eroilor, nr. 4 - 6, jud. Arges.

Studiul de piata al valorilor orientative, minimale, a fost intocmit la cererea si numai pentru uzul Birourilor Notariale in conformitate cu prevederile Contractului de prestari servicii incheiat intre client si autorul lucrarii.

1.2. Scopul evaluarii

Scopul prezentului studiu de piata este **determinarea unei limite valorice minime a preturilor de piata pentru anul 2018**, la bunurile imobiliare din judetul Valcea, in vederea stabilirii unui barem comun minim de tarificare, pentru toate Birourile Notariale din judet.

Studiul de piata cuprinde valori orientative, minime, consemnate pe piata imobiliara a jud. Valcea in anul 2017 si este destinat utilizarii in anul 2018 de catre Notarii Publici (pentru stabilirea taxelor) la perfectarea actelor in forma autentica in legatura cu tranzactiile imobiliare (transferul drepturilor de proprietate asupra proprietatilor imobiliare), din localitatile jud. Valcea.

Tranzactiile notariale se vor face pe baza declaratiilor partilor, dar nu mai putin de aceste tarife minime.

1.3. Consideratii privind tipul de valoare vizat de studiul de piata:

Valorile s-au stabilit conform Legii nr. 227 din 2015 privind Codul fiscal, art. 111, alin. 4 si 5, pag. 58, care spune:

(4) Impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele sale. În cazul în care valoarea declarată este inferioară valorii minime stabilite prin studiul de piață realizat de Definierea venitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal către camerele notarilor publici, notarul public notifică organelor fiscale respectiva tranzacție.

(5) Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.

Studiul de piata a notarilor publici contine valorile orientative ale proprietatilor imobiliare bazat pe analiza tranzactiilor efectuate in anii anteriori si pe anticiparea evolutiei viitoare.



SC EVALUARI BANU – SRL

RM. VALCEA

TEL. 0250-737566

Utilizarea valorilor cuprinse in ghid ca referinta in rapoartele de evaluare sau ca justificare a pretului unor tranzactii imobiliare de catre persoane fizice sau juridice de drept public sau privat nu se recomanda, deoarece abaterile pot fi semnificative, avand in vedere ca evaluarea unei proprietati imobiliare, in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare, presupune identificare proprietatii imobiliare si efectuarea inspectiei tehnice a acesteia.

Acest Studiu de piata privind valorile orientative minime de tranzactionare, nu se poate asimila unui Raport de evaluare, el nefiind intocmit Standardelor Internationale de evaluare ANEVAR.

Pentru proprietatile cu sau fara caracter special care nu se regasesc in acest studiu, precum si pentru proprietatile care se afla intr-o stare avansata de uzura fizica si la care nu se cunoaste varsta cladirii, trebuie sa se intocmeasca un Raport de evaluare, personalizat, functie de realitatea de pe teren a proprietatii.

1.4. Obiectul studiului de piata

Prezenta lucrare are ca obiect stabilirea unor valori orientative minime, privind fondul imobiliar (terenuri si constructii) din localitatile judetului Valcea, de pe raza Circumscripțiilor judecătorești Rm. Valcea, Calimanesti-Brezoi, Dragasani, Balcesti si Horezu.

1.5. Perioada de colectare a datelor: (01.11. – 06.12.) 2017

1.6. Data de referinta a evaluarii: 06.12.2017

Capitolul 2. Declaratia evaluatorului

2.1. DEFINITII, IPOTEZE, CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

2.1.1 DEFINITII

• VALOAREA DE PIAȚĂ

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

2.1.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul Studiu de piata este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea lui de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului si al autorului evaluării, așa cum se precizează la punctul 2 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui Studiu de piata.
2. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii Studiului de piata, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorii consideră că acestea sunt adevărate și corecte, dar nu li se

SC EVALUARI BANU – SRL

RM. VALCEA

TEL. 0250-737566

acorda garanții complete. Surse de informații: informații despre tranzacții de transfer a dreptului de proprietate obținute de la Birourile Notariale din jud. Valcea, reprezentanți ai autorității locale, agenții imobiliare active în zona, societăți de construcții, etc. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței și preciziei informațiilor furnizate de terțe părți.

3. Se presupune ca dreptul de proprietate asupra bunurilor (proprietăților) imobiliare cuprinse în studiul de piață este integral și tranzacționabil, este drept DEPLIN, iar proprietățile imobiliare sunt libere de sarcini.
4. Valorile s-au stabilit conform Legii nr. 227 din 2015 privind Codul fiscal, art. 111, alin. 4 și 5, pag. 58, astfel:
 - (4) Impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele sale. În cazul în care valoarea declarată este inferioară valorii minime stabilite prin studiul de piață realizat de deținerea venitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal către camerele notarilor publici, notarul public notifică organelor fiscale respectiva tranzacție.
 - (5) Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.
5. Studiul de piață își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare, altfel, fiind necesar elaborarea unui nou studiu de piață.
6. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluatori. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorii presupun că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
7. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
8. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
9. Dacă nu se arată altfel în studiu, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest studiu de piață nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un studiu detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestuia și calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
10. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și autorul nu îl va dezvălui unei persoane.



11. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în studiul de piata.
12. Consimțământul scris al evaluatorului, trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca studiul de piata (sau oricare parte a sa) să poată fi modificata sau transmisa unei terțe părți, alții decât clientul. Studiul de piata nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în studiu nu are legătură cu valoarea de asigurare.
13. Posesia acestui studiu de piata sau a unei copii, nu confera dreptul de publicare.
14. Studiul de piata al valorilor orientative de tranzactionare nu poate di folosit ca proba in instanta, acesta fiind o expertiza extrajudiciara.
15. Natura pietelor emergente, cum este si Romania, presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Valoarea orientativa minimala din acest studiu de piata, a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei, la data de referinta a evaluării, situatie care se poate modifica intr-un interval mai scurt sau mai lung de timp, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei exprimate in prezentul studiu de piata.
16. In cazul cand partile aflate in tranzactie reclama diferente majore ale unei proprietati cu cea rezultata din studiul de piata, notarul va recomanda efectuarea unui Raport de evaluare al acestei proprietati de catre un evaluator membru titular ANEVAR.

2.1.3 ALTE PRECIZĂRI

In procesul de evaluare s-au utilizat date și informații in LEL.

2.1.4. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prezenta lucrare a fost întocmita de catre SC "EVALUARI BANU" – SRL prin ing. Cornelia Banu, expert evaluator și membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 10513.

Ca elaborator declar că studiul de piata, pe care îl semnez, privind valorile orientative minime de tranzactionare, nu se poate asimila unui Raport de evaluare, el nefiind intocmit conform Standardelor Internationale de evaluare ANEVAR.

Utilizarea valorilor cuprinse in studiu ca referinta in rapoartele de evaluare sau ca justificare a pretului unor tranzactii imobiliare de catre persoane fizice sau juridice de drept public sau privat nu se recomanda, deoarece abaterile pot fi semnificative, avand in vedere ca evaluarea unei proprietati imobiliare, in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare, presupune identificare proprietatii imobiliare si efectuarea inspectiei tehnice a acesteia.

Studiul de piata a notarilor publice contine valorile orientative ale proprietatilor imobiliare bazat pe analiza tranzactiilor efectuate in anii anteriori si pe anticiparea evolutiei viitoare.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatile imobiliare din cuprinsul studiului de piata.

Rezultatele prezentului studiu 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. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.



2.1.5. CERTIFICARE

Subsemnata certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul studiu de piata sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile experienței de evaluator.
2. Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate mai sus și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului studiu și nu avem nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea noastră în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorilor estimate sau impuse de destinatarul studiului și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră.
5. Posedam cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în Studiul de piata, nici o altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni.

Capitolul 3. Prezentarea bunului evaluat

3.1. Amplasament

Bunurile imobile evaluate sunt amplasate pe teritoriului județului Valcea.

Capitolul 4. Descrierea și analiza pieței bunului

La stabilirea preturilor unitare orientative, minime, pe unitatea de masura (terenuri = mp, apartamente = mp Arie utila, case = mpAc (casa parter) sau Acd (la casele cu mai multe nivele), spatii comerciale și hale = mp Arie construit - desfășurata), s-a ținut cont de tranzacțiile anterioare încheiate la birourile notariale din județul Valcea.

Piata imobiliara este, în prezent, în stagnare, chiar se simte o usoara regresie fata de perioada anterioara, datorata crizei economico-financiara generala, a caror efecte se resimt și în România.

Proprietarii apartamentelor achiziționate, în general, în baza D.L.nr.61/1990, sunt persoane cu venit mediu și mic. Sectorul de piata caruia i se adreseaza acest tip de produs – apartamente și case unifamilare, este format, în principal, de persoane cu un venit modest, cererea fiind mai mare decât oferta, pe când terenurile și spațiilor comerciale se adreseaza, în general, oamenilor cu venituri mari sau societăților comerciale.

Preturile difera în funcție de zona, de asigurarea cu utilități (gaze, termoficare, apa-canal, telefonie, cablu RTV, electricitate), iar la terenuri de natura terenului de fundare (terenuri normale sau terenuri macroporice ce necesita lucrări suplimentare de fundare) și deschiderea la drumul de acces (public sau privat).



Pentru identificarea proprietatilor pe zone s-a tinut cont de Adresa nr. 262222 R din 19.09.2017 a Directiei economico-financiare a Primariei Rm. Valcea, privind zonarea actuala a municipiului (la data prezenta = 19.09.2017), in functie de care se stabilesc impozitele si taxele locale; aceasta zonare sufera modificari ori de cate ori apar strazi si constructii noi; din informatia obtinuta de la Directia economico-financiara a Primariei Rm. Valcea (d-na Comsa Daniela), incepand cu 01.01.2018 va intra in vigoare noua zonare. Studiul de piata a fost intocmit tinand cont de zonarea valabila la data intocmirii studiului – 06.12.2017.

Pentru incheierea tranzactiilor notariale, incadrarea in zona a proprietatilor imobiliare, se va face conform Certificatului de atestare fiscala emis de Directiei economico-financiara a Primariei Rm. Valcea.

Capitolul 5. Premise

5.1. Data intocmirii raportului

Raportul de evaluare a fost elaborat intre: 01.11.2017 – 06.12.2017.
Pentru simplificare, cursul de schimb utilizat in calcule este de 4,6 RON/EURO.

5.2. Baza de evaluare:

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

Studiul de piata cuprinde valori orientative, minime, consemnate pe piata imobiliara a jud. Valcea in anul 2017 si este destinat utilizarii in anul 2018 de catre Notarii Publici (pentru stabilirea taxelor) la perfectarea actelor in forma autentica in legatura cu tranzactiile imobiliare (transferul drepturilor de proprietate asupra proprietatilor imobiliare), din localitatile jud. Valcea.

In lucrarea de fata vor fi estimate valori orientative minime. Tranzactiile notariale se vor face pe baza declaratiilor partilor, dar nu mai putin de aceste tarife minime.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate nu au fost realizate in conformitate cu cerintele din Standardele de evaluare si metodologia de lucru ANEVAR. Nu s-a efectuat inspectia proprietatilor. Ca atare, Studiul de piata nu poate fi considerat un Raport de evaluare.

VALOAREA DE PIATA, conform Standardelor Internationale de Evaluare ANEVAR editia 2017, este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Capitolul 6. Efectuarea evaluarii proprietatilor imobiliare si acte normative

Identificarea si evaluarea s-a facut conform actelor normative mai sus amintite si este prezentata in ANEXELE nr. (1 – 26), alaturate.



Valorile stabilite prin prezentul raport sunt aplicabile constructiilor finalizate, pentru constructiile nefinalizate urmand a se stabili valoarea de piata pe baza de « Raport de evaluare », intocmit pentru fiecare caz in parte de expert autorizat ANEVAR, potrivit Codului fiscal.

6.2. Acte normative pe baza carora s-a facut evaluarea:

- Informatii primite de la Birourile Notariale din judetul Valcea;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 227 din 2015 privind Codul fiscal, art. 111, alin. 4 si 5, pag. 58;
- Hotrarea Consiliului local al municipiului Rm. Valcea privind aprobarea tabloului complet al impozitelor si taxelor locale pentru anul 2017;
- Decret nr. 256 / 1984 si Decret 61 / 1990 privind construirea de locuinte (atat case cat si apartamente) proprietate personala si de stat;
- Decret-lege 61/1990, legea 85/1991 ;
- Lucrari de specialitate editate de IROVAL Bucuresti « Costuri de reconstructie-Costuri de inlocuire – Cladiri industriale, comerciale, agricole si rezidentiale, Corneliu Schiopu ;
- Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a constructiilor de locuinte, septembrie 2017 – colectia MATRIX ROM Bucuresti ;
- HG 834 / 1991, HG 500 / 1994, privind evaluarea terenurilor;
- Tranzactii imobiliare de pe piata valceana incheiate la Birourile Notariale Valcene, sau oferte de preturi publicate in presa locala (Viata Valcei, Oferta si Mica Publicitate Valceana);
- Nomenclatorul stradal al municipiului Rm. Valcea – Adresa nr. 262222 R din 19.09.2017 a Directiei economico-financiare a Primariei Rm. Valcea - valabila dec. 2017;
- Adresa nr. 73021 din 21.12.2012 a Administratiei financiare locale, HOTARAREA nr. 44/28.07.2011 a Consiliului Local Babeni, privind impozitele si taxele locale si zonarea localitatii pentru anul 2012;
- HOTARAREA nr. 61/31.10.2011, a Consiliului Local Ocnele Mari, privind impozitele si taxele locale si zonarea localitatii pentru anul 2012;
- Zonarea pe localitati data de Primariile din localitatile analizate.
- Adresa nr. 262222 R din 19.09.2017 a Directiei economico-financiare a Primariei Rm. Valcea, privind zonarea actuala a municipiului, la data prezenta = 19.09.2017, in functie de care se stabilesc impozitele si taxele locale; aceasta zonare sufera modificari ori de cate ori apar strazi si constructii noi ; din informatia obtinuta de la Directia economico-financiară a Primariei Rm. Valcea (d-na Comsa Daniela), incepand cu 01.01.2018 va intra in vigoare noua zonare.Studiul de piata a fost intocmit tinand cont de zonarea valabila la data intoemirii studiului – 06.12.2017.

NOTA : Utilizarea prezentului raport de evaluare in afara activitatii notariale este interzisa.

INTOCMIT,
SC EVALUARI BANU – SRL
Ing. **CORNELIA BANU**
CORNELIA
Legitimația Nr. 10513
Valabil 2017
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR



SC EVALUARI BANU SRL
RM. VALCEA
Tel. 0749102373, 0745676517
Fax 0250-737566

**STUDIU DE PIATA A IMOBILELOR DIN
CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI
RM. VALCEA
(date in valori minime)
- AN 2018 -**

**Beneficiar: CAMERA NOTARILOR PUBLICI PITESTI, sediul in
Pitesti, str. Banat, nr. 5, jud. Arges**

Prezentul Raport de Evaluare este valabil numai pentru uzul Notarilor Publici in vederea stabilirii unui barem comun de tarificare pentru toate Birourile Notariale din judetul Valcea si nu poate fi utilizat decat pentru acest scop. Astfel, SC EVALUARI BANU SRL nu raspunde fata de Client – Camera Notarilor Publici Pitesti sau fata de alt tert care utilizeaza informatiile cuprinse in acest raport in alte scopuri decat cel prezentat mai sus.

- DECEMBRIE 2017 -



EVALUARE TERENURI SITUATE IN INTRAVILANUL MUN. RM.VALCEA

date In valori minime

Nr. crt.	LOCALIZAREA – STRADA	TERENURI (CC) RON/mp	ALTE CATEGORII TERENURI RON/mp pana la 2.000 mp
0.	1.	4.	5.
1.	CENTRU		
	A.I. Cuza	700	600
	Avram Iancu	600	500
	Capitan Negoescu	600	500
	Barbu Vacarescu (Billa)	700	600
	Calea lui Traian (intre intersectiile cu str. Independentei si B-dul N. Balcescu)	700	600
	Carol I (intre Splaiul Independentei si B-dul N. Balcescu)	600	500
	Aleea Castanilor	450	300
	Episcopiei	450	300
	Colonel Badescu	450	300
	Constantin Brancoveanu	700	600
	Dan Basarab	600	500
	Doamna Despina	600	500
	Doctor Al. Boicescu	450	300
	Gabriel Stoianovici	600	500
	G-ral Magheru	700	600
	Scuarul Mircea cel Batran	700	600
	Scuarul Revolutiei	700	600
	Scuarul Episcopiei	600	500
	Gib Mihaescu (intre str. Emil Avramescu si intersectia cu CF)	450	300
	G-ral Praporgescu	700	600
	Mircea Voda	450	300
	Mihai Viteazul (intre B-dul T. Vladimirescu si B-dul N. Balcescu)	600	500
	Bujorului	450	300
	Patrascu Voda	700	600
	Popa Sapca	450	300
	Dr. Alexandru Boicescu	450	300
	Profesor C-tin Gibescu	700	600
	Regina Maria	600	500
	Aleea Rozelor	700	600



	B-dul Tudor Vladimirescu (intre str. Carol I si intersectia cu CF)	700	600
	B-dul N. Balcescu (intre Calea lui Traian si intersectia cu CF)	600	500
	Splaiul Independentei (stadion Olchim)	600	500
	Intrarea Pictor C-tin Iliescu	350	300
	Maior Georgescu	350	300
	Stirbei-Voda-(din centru pana la intersectia cu str. Splaiul Independentei)	600	500
	Intrarea Salciei (cu intrare din Stirbei-Voda – imobilul cu nr. 97)	300	200
	Stirbei-Voda-(de la intersectia cu str. Splaiul Independentei pana la Vladesti	200	120
	Ioana Radu	250	150
	Emil Avramescu	700	600
	Cerna	600	500
	Ovidiu	600	500
	V. Olanescu	600	500
	R. V. Babeanu	600	500
	Maior V. Popescu	600	500
	Capitan Marasanu (sediul CEC)	700	600
	Intrarea Pinului (hotel Gemina)	450	300
2.	Cartier "1MAI – LENIN SUD"		
	I Mai	350	300
	Alexandru Sahia	350	300
	Aleca Olanesti	350	300
	Antim Ivireanu	350	300
	Anton Pann	350	300
	Bogdan Amaru	350	300
	Sudului	350	300
	Capitan Paul Capelleanu	130	100
	Calea lui Traian (intre raul Olanesti si bloc S33/I Lenin Sud)	350	300
	Calea lui Traian (intre bloc S33/I Lenin Sud – statia PECO PETROM - Troianu)	300	200
	Calea lui Traian (intre staia PECO PETROM si str. Raureni)	180	150
	Dacia	350	300
	Dobrogeanu Gherea	260	180
	Doctor Sabin	300	200
	Doctor Suci	300	200
	Eleodor Constantinescu	300	200
	Florilor	300	200
	George Cosbuc	300	200

	George Enescu	300	200
	Grigore Sinescu	300	200
	Iacob Simian	260	130
	Ionescu Cheianu	300	200
	Lotrisor	300	200
	Matache Temelie	300	200
	Mihai Eminescu	300	200
	Mircea Eliade	300	200
	Nicolae Iancovescu	260	130
	Nicolae Grigorescu	300	200
	Petrache Poenaru	300	200
	Petre Constantinescu	300	200
	Pictor Tatarascu	260	180
	Pictor Constantin Iliescu	200	150
	George Bacovia	200	150
3.	CARTIER TRAIAN – NORD		
	Buna Vestire	300	200
	Aleea Ciocarliei	300	200
	Cecilia Cutescu Stork	300	200
	Calea lui Traian (intre B-dul N. Balcescu si str. Republicii)	300	200
	Calea lui Traian (intre str. Republicii si Paraul Bujorencii)	220	110
	Crinilor	220	110
	Doinei	220	110
	Daniil Ionescu	260	130
	Fagului	260	130
	Doctor Hacman	300	200
	Elena Doamna	300	200
	Grigore Procopiu	300	200
	Cocorilor	300	200
	Henri Coanda	300	200
	Mioritei	300	200
	Pribeanu	300	200
	Melodiei	300	200
	Iancu Popp	300	200
	Ionel Geanta	300	200
	Lt. Alex. Costeanu	300	200
	Marasesti	300	200
	Matei Basarab	300	200
	B-dul Tudor Vladimirescu (intre intersectia cu CF si raul Olt)	250	200
	Nicolae Epure	300	200
	Privighetorii	300	200
	Nicolae Titulescu	220	



	Oituz	220	110
	Primaverii	180	90
	Profesor Sergiu Purece	150	100
	Randunelelor	300	200
	Radu de la Afumati	300	200
	Rapsodiei	300	200
	Constantin Brancusi	300	200
	Republicii	300	200
	Saturn	220	110
	Sfantul Calinic	220	110
	Somes	130	100
	Teodor Balasel	300	200
	Unirii	220	110
	Mures	220	110
	Venus	220	110
	Violetelor	300	200
	Mihai Viteazul	300	200
4.	CARTIER LIBERTATII + CPL		
	Alexandru Papiu	250	200
	Banu Maracine	250	200
	Closea	250	200
	Constantin Dalban	250	200
	Crisan	250	200
	Doamna Stanca	250	200
	Duliu Zamfirescu	250	200
	Eroilor	250	200
	Ferdinand, pana la nr. 30, cu exceptia numerelor 25,27,29 care sunt B	250	200
	Ferdinand, restul sunt in zona B	200	150
	Nicolae Balcescu (de la intersectia cu CF si pana la raul Olt)	250	200
	Gib Mihaescu	400	300
	Horia	250	200
	Iancu Jianu	250	200
	Ion Raureanu	250	200
	Ion Referendaru	250	200
	Libertatii	400	300
	Remus Bellu	250	200
	Maresal Prezan	250	200
	Mitropolit Filaret	250	200
	Neagoe Basarab	250	200
	Nicu Filipescu	250	200
	Otetelesanu	250	200
	Placajului	250	200
	Preda Buzescu	250	200

	Topolog	250	200
	Unirii	250	200
	Vasile Alecsandri	250	200
	Virgiliu	250	200
5.	CARTIER INATESTI + PETRISOR		
	Aranghel-Stirbei Voda	70	35
	Albinei	80	40
	Alunului	80	40
	Argintari	80	40
	Aurel Vlaicu	80	40
	Traian Vuia	80	40
	Poenari	70	35
	Calistrat Hogas	80	40
	Constantin Stanciulescu	70	35
	Genistilor	80	40
	Grigore Antipa	80	40
	Arinilor	90	50
	Bicaz	120	70
	Buda	40	20
	Crangului	120	70
	Crisului	120	70
	Episcop Climent	120	70
	Episcop Inochentie	90	50
	Episcop Damaschin	100	60
	Iazului	120	70
	Inatesti	120	70
	Izvorului	120	70
	Jiului	120	70
	Liliacului	120	70
	Morilor	120	70
	Petrisor	120	70
	Plopilor	120	70
	Poenita	120	70
	Prunului	40	20
	Andrei Livezeanu	80	70
	Scorusului	80	70
	Viilor	80	70
	Zambilelor	80	70
	Zorilor	80	70
6.	CARTIER NORD		
	Aurelian Predescu	90	45
	Alexandru Budisteanu	90	45
	Barajului, de la nr. 1 la nr. 46	140	120

	Barajului, de la nr. 47 pana la capat	120	100
	Bucegi	120	100
	Bujorencii (la strada Bujorencii)	90	45
	Bujorencii (de la strada Bujorencii spre Dealul Malului, fara utilitati)	25	20
	Campului (fosta Drumul Campului)	120	100
	Carpati	120	100
	Constantin Socoteanu	120	100
	Dealul Malului (cele la strada Dealul Malului intre nr. 1 pana la nr. 13)	90	45
	Dealul Malului (cele spre Valea Bujorencii, de la nr. 14 in rest)	40	30
	Decebal	150	70
	Gheorghe Bobei	110	50
	Intrarea Cetatuia	130	65
	Colonel Plesoianu	130	65
	Vidra	130	65
	Zefirului	130	65
	Gheorghe Stefan	130	65
	Krusevak	150	70
	Livezi	150	70
	Liviu Rebreanu	160	80
	Nicolae Labis	180	90
	Doru Popian	180	90
	Rozelor	150	70
	Priba	20	15
	Panait Istrati	180	90
	Salcamlor	150	70
	Somes	120	60
	Teodosie Rudeanu	180	90
	Timis	150	70
7.	CARTIER OSTROVENI		
	Crizantemei	150	100
	Garoafelor	150	100
	Ostroveni nr. 8-102	150	100
	Nicolae Iorga	150	100
	Eugen Ciorascu	150	100
	Octavian Goga	150	100
	Mircea Buciu	150	100
	Theodor Coman	150	100
	Ing. Ion Filote	150	100
	Caminului	150	100
	Corneliu Coposu	150	100
	Gradinilor	150	100
	Prundului	150	100

	Lacului	150	100
	Strandului	150	100
	Nicolae Enache	150	100
	Patriarh Iustinian Marina	150	100
	Dr. Romulus Popescu	150	100
	Dimitrie Draghicescu	150	100
	Ion Creanga	150	100
	Veteranilor	150	100
	G-ral Emanoil Florescu	150	100
	Macarie	150	100
	Maior Dumitru Miulescu	150	100
	B-dul Dem Radulescu	150	100
	Aurelian Sacerdoteanu	150	100
	Teilor	150	100
	Bradului	150	100
	Gladiolelor	150	100
	I.C. Bratianu	150	100
	I.L.Caragiale	150	100
	Luceafarului	150	100
	Lucian Blaga	150	100
	Marin Preda	150	100
	Marin Sorescu	150	100
	Mihai Eminescu	150	100
	Narciselor	150	100
	Nichita Stanescu	150	100
	Pandurilor	150	100
	Panselutelor	150	100
	Stejarului	150	100
	Tineretului	150	100
	Aleea Trandafirilor	150	100
	Zorelelor	150	100
	Dragos Vranceanu	150	100
	Alex. Cerna Radulescu	150	100
8.	GORANU		
	Calea Bucuresti	90	45
	Cella Delavrancea	90	45
	Digului	90	45
	Energiei	90	45
	Fantanii	90	45
	Str. Feteni (de la strada Straubing până la pădure la bazinul de apa)	90	35
	Goranu	90	45
	Hogii	90	45
	Izlazului	45	20
	Kalamata	90	45

	Lespezi	90	45
	Mierlei	90	45
	Paraul Hotului	90	45
	Profesor Nicu Angelescu	90	45
	Pajistei	90	45
	Rabacu	90	45
	Salistea Noua	90	45
	Sora	90	45
	Stancioiului	45	20
	Straubing	90	45
	Vega	90	45
	Intr. Wiesbaden	90	45
	Zavoieni	90	45
	Valea Dumitrana	50	25
9.	CAZANESTI, COPACELU, STOLNICENI, RAURENI		
	Aleea Parteneriatului	70	50
	Aleea Comertului	70	50
	Apusului	55	25
	Alexandru Lahovari	60	40
	Arhitect Gheorghe Simotta	60	40
	Arhitect Nicolae Lupu	60	40
	Andrei Muresianu	70	50
	Balciului	60	40
	Berzei	70	50
	Branduselor	70	50
	Buridava	60	40
	Catanestilor	70	50
	Calea Vacilor	70	50
	Cazanesti	70	50
	Caiselor	60	40
	Caporal Hanciu (din colonia Nuci)	60	40
	Cetatii	55	25
	Ciocanestilor	60	40
	Cojocari	55	25
	Coltestilor	55	25
	Copacelu (de la nr. 1 pana la nr. 9 numerele impare si pana la nr. 18 numerele pare)	70	50
	Copacelu (restul numerelor sunt in zona C)	60	40
	Dem Teodorescu	55	25
	Damian Ureche	55	25
	Dumitru Zaganescu	70	50
	Dragos Serafim	60	40
	Grigore Ramniceanu	55	25
	Grigore Teodosiu	60	40

George Tarnea	60	40
Mircea Stancu	60	40
Preot Gheorghe Veteleanu	60	40
Depozitelor	90	50
Drumul Garii	60	40
Eftimestilor	55	25
Ghioceilor	45	20
Ciresului	45	20
Marului	45	20
Molidului	60	40
Ulmului	45	20
Gura Vaii	45	20
Industriilor	60	40
Intrarea Constructorilor	45	20
Intr. Lotului	70	50
Macesului	55	25
Macilor	55	25
Mircea Demetriade	60	40
Nistor Dumitrescu	70	50
Ogorului	70	50
Oltului	70	40
Posada	70	50
Tica Stefanescu	70	50
Priza Olt	55	40
Putului	60	40
Parc Industrial	90	50
Raureni, de la nr. 1 pana la nr. 20 inclusiv nr. pare si nr. 11 inclusiv – nr. impare	120	90
Raureni, nr. (20 – 150) la DN64	90	50
Raureni, nr. (151 – T) la DN64	55	25
Raureni, spre Olt, numerele (151-T)	55	25
Saveasca	45	20
Schitul Troianu	150	100
Socului	45	20
Spicului	60	40
Stolniceni	60	40
Strandului	100	70
Targului	80	50
Toamnei	45	20
Toporasilor	45	20
Utestilor	45	20
Uzinei	50	40
Valea Gorunelului	45	20
Salistea Noua (Delimitare: de la strada Lespezi, spre sud, traversează CF, se continuă până la str. Straubing)	50	40

10. LOCALITATI MARGINASE			
	Cartier Feteni (in continuarea strazii Feteni, inspre padure - zona fara utilitati municipale, de la bazinul de apa ,spre est, scoala gen. Feteni si groapa de gunoi)	20	15
	Cartier Salistea	20	15
	Colonia Nuci (str. Nuci + str. Govorei)	50	40
	Poenari	30	25

NOTA : Incadrarea in limitele stabilite se face pe baza declarațiilor părților.

Strazile enumerate in anexa, sunt cele valabile la data intocmirii studiului de piata si conform Adresei nr. 262222 R din 19.09.2017 emisa de Directia Economico-Financiara a Primariei municipiului Rm. Valcea.

La terenurile care nu au deschidere la drum de acces (public sau privat), valoarea se va reduce cu 30%.

Incadrarea in zona a terenurilor se va face conform Certificatului de atestare fiscala obtinut de proprietar de la Directia Economico-Financiara a Primariei municipiului Rm. Valcea.

INTOCMIT,
SC EVALUARI BANU – SRL
Ing. CORNELIA BANU



**EVALUAREA TERENURILOR AGRICOLE DIN INTRAVILANUL MUN. RM. VALCEA
(ARABIL, PASUNI, FANETE, VII, LIVEZI, PADURI, TERENURI NEPRODUCTIVE)
(altele decat cele cuprinse in ANEXA nr. 1)**

Date in valori minime

ZONA	VALOARE RON/mp Supr. de la 2.000 mp la 5.000 mp	VALOARE RON/mp Supr. de la 5.001 mp la 10.000 mp	VALOARE RON/mp Supr. peste 10.000 mp pana la 20.000 mp
0.	1.	2.	3.
ZONA A	70	50	20
ZONA B	50	40	15
ZONA C	40	30	10
ZONA D	15	10	5

NOTA: pentru terenuri cu suprafete mai mari de 20.000 mp (2 ha), tarifele pe mp se vor reduce cu un procent de 50% pentru fiecare hectar in plus.

Incadrarea in limitele stabilite se face pe baza declaratiilor partilor.

Incadrarea in zona a terenurilor se va face conform Certificatului de atestare fiscala obtinut de proprietar de la Directia Economico-Financiara a Primariei municipiului Rm. Valcea.

La terenurile care nu au deschidere la drum de acces (public sau privat), valoarea se va reduce cu 30%.

INTOCMIT,
SC EVALUARI BANU – SRL
Ing. CORNELIA BANU



EVALUAREA TERENURILOR DIN INTRAVILANUL ORASELOR BABENI SI OCNELE MARI

conform HG 834/1991 si a legii nr. 18 a fondului funciar,
 date in valori minime

Nr. crt.	ZONA – STRADA	BABENI (Teren CC)	BABENI (pana la 2.000 mp - alte categorii)	OCNELE MARI (Teren CC)	OCNELE MARI (pana la 2.000 mp – alte categorii)
		RON/mp	RON/mp	RON/mp	RON/mp
	ZONA A	38	35	20	15
	ZONA B	20	17	15	9
	ZONA C	15	12	10	7
	ZONA D	10	7	8	7

NOTA : Incadrarea in limitele stabilite se face pe baza declarațiilor părților.

La terenurile care nu au deschidere la drum de acces (public sau privat), valoarea se va reduce cu 30% .

Incadrarea terenurilor in zona se face conform Certificatului de atestare fiscala emis de comp. financiar al Primariilor oraselor respective.

ALTE CATEGORII DE TERENURI:

ZONA - STRADA	VALOARE RON /mp (supr. de la 2.000mp la 5.000 mp)		VALOARE RON /mp (supr. de la 5.001mp la 10.000mp)		VALOARE RON /mp (supr. peste 10.001mp)	
	Babeni	Oc. Mari	Babeni	Oc. Mari	Babeni	Oc. Mari
ZONA A	16	11	10	6	8	5
ZONA B	10	8	7	4	6	3
ZONA C	9	7	7	3	5	2
ZONA D	6	4	4	2	2	1,5

NOTA : Incadrarea in limitele stabilite se face pe baza declarațiilor părților.

La terenurile care nu au deschidere la drum de acces (public sau privat), valoarea se va reduce cu 30% .

Incadrarea terenurilor in zona se face conform Certificatului de atestare fiscala emis de comp. financiar al Primariilor oraselor respective.



ANEXA 2B/2018

EVALUAREA TERENURILOR DIN INTRAVILANUL COMUNELOR: BUJORENI,
VLADESTI si BUDESTI

conform HG 834/1991 si a legii nr. 18 a fondului funciar, date in valori minime

Nr. crt.	ZONA – STRADA	Terenuri (CC) RON/mp	Alte categorii de terenuri (RON/mp) (pana la 2000 mp)
		30	25

ALTE CATEGORII DE TERENURI:

ZONA - STRADA	VALOARE RON /mp (supr. de la 2.000mp la 5.000 mp)	VALOARE RON /mp (supr. de la 5.001mp la 10.000mp)	VALOARE RON /mp (supr. peste 10.001mp)
	15	9	6

NOTA : Incadrarea in limitele stabilite se face pe baza declaratiilor partilor.

La terenurile pana la 2000 mp, care nu au deschidere la drum de acces (public sau privat), valoarea se va reduce cu 30% .

Incadrarea terenurilor in zona se face conform Certificatului de atestare fiscala emis de comp. financiar al Primariilor comunelor respective.

ANEXA 2C/2018

EVALUAREA TERENURILOR DIN INTRAVILANUL COMUNELOR:
DAESTI MIHAESTI SI PAUSESTI MAGLASI

conform HG 834/1991 si a legii nr. 18 a fondului funciar, date in valori minime

Nr. crt.	ZONA – STRADA	Terenuri (CC) RON/mp	Alte categorii de terenuri RON/mp (Pana la 2000 mp)
		20	15

ALTE CATEGORII DE TERENURI:

ZONA - STRADA	VALOARE RON /mp (supr. de la 2.000mp la 5.000 mp)	VALOARE RON /mp (supr. de la 5.001mp la 10.000mp)	VALOARE RON /mp (supr. peste 10.001mp)
	10	8	5

NOTA : Incadrarea in limitele stabilite se face pe baza declaratiilor partilor.

Incadrarea terenurilor in zona se face conform Certificatului de atestare fiscala emis de comp. financiar al Primariilor comunelor respective.

La terenurile pana la 2000 mp, care nu au deschidere la drum de acces (public sau privat), valoarea se va reduce cu 30% .

ANEXA 2D/2018

**EVALUAREA TERENURILOR DIN INTRAVILANUL ALTOR COMUNE SI SATE ALE
CIRCUMSCRIPTIEI JUDECATORIEI VALCEA**
conform HG 834/1991 si a legii nr. 18 a fondului funciar,
date in valori minime

Nr. crt.		Terenuri (CC) RON/mp	Alte categorii de terenuri (RON/mp) (pana la 2000 mp)
1.	COMUNE (sat centru)	9	7
2.	SATE	6	5

ALTE CATEGORII DE TERENURI:

ZONA - STRADA	VALOARE RON /mp (supr. de la 2.000mp la 5.000 mp)	VALOARE RON /mp (supr. de la 5.001mp la 10.000mp)	VALOARE RON /mp (supr. peste 10.001mp)
	3,5	2	1

NOTA : Incadrarea in limitele stabilite se face pe baza declarațiilor părților.

La terenurile care nu au deschidere la drum de acces (public sau privat), valoarea se va reduce cu 40% .

Incadrarea terenurilor in zona se face conform Certificatului de atestare fiscala emis de compartimentele financiare ale Primariilor de care apartin.

INTOCMIT,
SC EVALUARI BANU – SRL
ing. CORNELIA BANU



EVALUAREA TERENURILOR DIN INTRAVILANUL
ORASULUI BAILE GOVORA
Date in valori minime

Nr. crt.	STRADA	Teren curti-constructii, pana la 2000 mp RON/mp	Teren alte categorii, pana la 2000 mp RON/mp	Teren intre (2000 – 5000) mp RON/mp	Teren peste 5000 mp RON/mp
0.	1.	2.	2.	2.	2.
	STAZILE nr.(1 – 23)				
1.	B-dul T. Vladimirescu, de la nr. 70 (Iordache Ion Bebe), pana la Sanatoriul de copii inclusiv, respectiv de la terenul proprietatea Draghici Constantin str. T. Vladimirescu nr. 67, pana la Casa Govoreana str. T. Vladimirescu nr. 151 inclusiv.	100	90	70	50
2.	M. Eminescu, de la nr. 1 la nr. 16 inclusiv	100	90	70	50
3.	Intrarea Bisericii, fara Chituc nr. 9	100	90	70	50
4.	G-ral David Praporgescu, de la nr. 1 (Bancioi Elena) la nr. 17 (Vintila Ion) inclusive si de la nr. 6 (most. Popescu Gheorghe) pana la nr. 16 (Mihai Elvira) inclusiv.	100	90	70	50
5.	Marasti, imobilul nr. 1 (Andrei Nicolae)	100	90	70	50
6.	Pietii, de la nr. 2 (Moise Elena) pana la nr. 14 (most. Pauna Floarea) inclusiv si de la nr. 19 (badoi Ilie) pana la nr. 41 A (Stanciulescu Constantin) inclusiv	100	90	70	50
7.	Stejarului, de la nr. 2 (fosta locuinta Grigoroiu Dumitru) pana la nr. 4 (Preda Gheorghe) inclusiv si nr. 1 (Chirita Ilie)	100	90	70	50
8.	Horia, Closca si Crisan, in intregime	100	90	70	50
9.	Bradului, in intregime	100	90	70	50
10.	Andrei Muresanu, in intregime	100	90	70	50
11.	Eroilor, de la nr. 3 (most. Pica Ilie) pana la nr. 19 (Pavelescu Ion) inclusiv si de la nr. 2 (fosta sectie de panificatie) pana la nr. 22 (Marin Ion) inclusiv.	100	90	70	50
12.	Sfatului, in intregime	100	90	70	50
13.	Fagului, de la nr. 2 (Teodorescu Irina) pana la nr. 4 A (Dumitrescu Radu) inclusiv.	100	90	70	50
14.	Scolii, in intregime	100	90	70	50
15.	Viorelelor, de la nr. 1 la nr. 28 inclusiv si de la	100	90	70	50



	nr. 2 la nr. 12A inclusiv				
16.	Grivitei, de la nr. 1 la nr. 17 si nr. 4	100	90	70	50
17.	Dragalina, in intregime	100	90	70	50
18.	M. Kogalniceanu, nr. 1 (Chituc Nicolae)	100	90	70	50
19.	Dr. Zorileanu, in intregime	100	90	70	50
20.	Parcul Bailor, in intregime	100	90	70	50
21.	Curaturi, de la nr. 2 la nr. 4 (Sat de vacanta) inclusiv	100	90	70	50
22.	V. Alexandri, de la nr. 5 la nr. 9 inclusiv	100	90	70	50
23.	Intrari Vila 1 Mai, Uzina, Bai, Polyclinica, teren Sport	100	90	70	50
	STAZILE nr.(24 – 45)				
24.	B-dul T. Vladimirescu de la intrare localitate la intersectia cu str. Nufurilor	80	70	50	25
25.	B-dul T. Vladimirescu de la intersectia cu str. Zorilenu – Sanatoriul de Copii, pana la iesirea din localitate	80	70	50	25
26.	Marasesti, in intregime	80	70	50	25
27.	Nufurilor, in intregime	80	70	50	25
28.	M. Eminescu, in intregime, mai putin de la de la nr. 1 la nr. 16 inclusiv	80	70	50	25
29.	Marasti, in intregime, mai putin nr. 1	80	70	50	25
30.	Bisericii, nr. 9 si nr. 9	80	70	50	25
31.	M. Kogalniceanu, nr. 2 si 3	80	70	50	25
32.	G-ral D. Praporgescu, de la nr. 19 pana la ultimul nr. al strazii	80	70	50	25
33.	Eroilor, de la nr. 23 la ultimul nr. al strazii	80	70	50	25
34.	Grivitei, de la nr. 18 la ultimul nr. al strazii	80	70	50	25
35.	Fagului, in intregime, mai putin numerele 2, 3 si 4	80	70	50	25
36.	Pietii, in intregime, mai putin de la nr. 2 la nr. 14 si de la nr. 19 la nr. 41A inclusiv	80	70	50	25
37.	Crizantemelor, in intregime	80	70	50	25
38.	Oituz, in intregime	80	70	50	25
39.	Stejarului, in intregime, mai putin de la de la nr. 1 la nr. 4 inclusiv	80	70	50	25
40.	Viorelelor, in intregime, mai putin de la de la nr. 1 pana la nr. 28 inclusiv	80	70	50	25
	Narciselor, in intregime				
	Izlazului, in intregime				
41.	Cimitirului, in intregime	20	15	8	5
42.	Lalelelor, in intregime	20	15	8	5
43.	Palangine, in intregime	20	15	8	5
44.	T. Vladimirescu, de la nr. 193 la nr. 197 inclusiv si de la nr. 288A la nr. 300 inclusiv	20	15	8	5
45.	Teilor, in intregime	20	15	8	5

	STAZILE nr.(46 – 51)				
46.	Berzei, in intregime	6	5	3	2
47.	Localitatea componenta Curaturi	6	5	3	2
48.	Localitatea componenta Gatejesti	6	5	3	2
49.	T. Vladimirescu, de la nr. 244 (Popescu Stelian, Popa Gheorghe, Popa Nicolae, most. Popescu Gheorghe Vighi)	6	5	3	2
50.	G-ral D. Praporgescu, de lanr. 51 la nr. 55 inclusiv – locuintele acestea sunt isolate si nu beneficiaza de utilitati	6	5	3	2
51.	Grivitei, nr. 22 (Sonda 606).	6	5	3	2

NOTA : Incadrarea in limitele stabilite se face pe baza declaratiilor partilor.

La terenurile pana la 2000 mp, care nu au deschidere la drum de acces (public sau privat), valoarea se va reduce cu 30% .

Strazile enumerate in aceasta anexa, sunt cele valabile la data intocmirii studiului de piata si conform Adresei emisa de Compartimentul Economico-Financiara a Primariei Baile Govora. Posibil ca in cursul anului 2018 sa apara strazi noi, ca urmare a constructiilor viitoare.

INTOCMIT,
SC EVALUARI BANU – SRL
ing. CORNELIA BANU



**EVALUAREA TERENURILOR DIN INTRAVILANUL
 ORASULUI OLANESTI**

conform HG 834 / 1991 si a Legii nr. 18/1991 a fondului funciar,
 date in valori minime

Nr. crt.	ZONA - STRADA	TEREN curti-constructii, pana la 2000 mp RON/mp	TEREN alte categorii, pana la 2000 mp RON/mp	TEREN intre (2000-5000) mp RON/mp	TEREN peste 5000 mp RON/mp
	STRAZILE de la nr. 1 pana la nr. 24				
1.	1 Decembrie	160	150	96	64
2.	Dr. Bagdasar	160	150	96	64
3.	Livadia	160	150	96	64
4.	Intr. Livezii	160	150	96	64
5.	Intr. Prieteniei	160	150	96	64
6.	Parangului	160	150	96	64
7.	Horea	160	150	96	64
8.	Intr. Cuibul cu Dor	160	150	96	64
9.	Forestierilor	160	150	96	64
10.	Intr. Drumul Nou	160	150	96	64
11.	Carol Davila	160	150	96	64
12.	Piata Noua	160	150	96	64
13.	Aleea Castanilor	160	150	96	64
14.	Libertatii	160	150	96	64
15.	Molidului	160	150	96	64
16.	Aleea Muncitorilor	160	150	96	64
17.	Aleea Saleqmilor	160	150	96	64
18.	Victoriei	160	150	96	64
19.	Bailor	160	150	96	64
20.	Al. I. Cuza	160	150	96	64
21.	M. Eminescu	160	150	96	64
22.	Trandafirilor	160	150	96	64
23.	Bradului	160	150	96	64
24.	Intr. Mesteacanului	160	150	96	64
	STRAZILE de la nr. 25 pana la nr. 52 bis				
25.	Podisor	65	60	39	26
26.	Epuresti	65	60	39	26
27.	Fageteni	65	60	39	26



SC EVALUARI BANU – SRL

RM. VALCEA

Tel. 0250-737566

28.	Intr. Izlazului	65	60	39	26
29.	Ponor	65	60	39	26
30.	Infratii	65	60	39	26
31.	Padurii	65	60	39	26
32.	Merilor	65	60	39	26
33.	Intr. Argeletelor	65	60	39	26
34.	Intr. Alunului	65	60	39	26
35.	1 Mai	65	60	39	26
36.	Pleasa	65	60	39	26
37.	Prof. Dr. Gh. Olanescu	65	60	39	26
38.	Valea Mare	65	60	39	26
39.	Valea de case Rau	65	60	39	26
40.	Unirii	65	60	39	26
41.	Valea de case	65	60	39	26
42.	Cartierul Nou	65	60	39	26
43.	Intr. Glameii	65	60	39	26
44.	T. Vladimirescu	65	60	39	26
45.	Intr. Stejarului	65	60	39	26
46.	Intr. Liliacului	65	60	39	26
47.	Pacii ½	65	60	39	26
48.	Prislop ½	65	60	39	26
49.	Paraiesului ½	65	60	39	26
50.	Raului	65	60	39	26
51.	CHEIA – str. Cheia	65	60	39	26
52.	CHEIA – str. Silvicultorilor	65	60	39	26
52bis	Viezuianu	65	60	39	26
	STRAZILE de la nr. 53 pana la nr. 117				
53.	LIVADIA – str. Vulpoesti	9	8	5,5	3,5
54.	OLANESTI – str. Intr. Cascadei	9	8	5,5	3,5
55.	OLANESTI – str. Releului	9	8	5,5	3,5
56.	OLANESTI I – str. Mure	9	8	5,5	3,5
57.	OLANESTI – str. Intr. Ganesti	9	8	5,5	3,5
58.	OLANESTI – str. Pologului	9	8	5,5	3,5
59.	OLANESTI – str. Vqlcele	9	8	5,5	3,5
60.	OLANESTI – str. Intr. Nucului	9	8	5,5	3,5
61.	OLANESTI – str. Intr. Grui	9	8	5,5	3,5
62.	OLANESTI – str. Glodeanu	9	8	5,5	3,5
63.	OLANESTI – str. Melcului	9	8	5,5	3,5
64.	OLANESTI – str. Valea Mosoreii	9	8	5,5	3,5
65.	OLANESTI – str. Pacii ½	9	8	5,5	3,5



SC EVALUARI BANU – SRL

RM. VALCEA

Tel. 0250-737566

66.	OLANESTI – str. Prislop ½	9	8	5,5	3,5
67.	OLANESTI – str. Intr. Pqrqului	9	8	5,5	3,5
68.	OLANESTI – str. Măgure	9	8	5,5	3,5
69.	OLANESTI – str. Moa[ei	9	8	5,5	3,5
70.	OLANESTI – str. Pqrqia[ului ½	9	8	5,5	3,5
71.	OLANESTI – str. Narciselor	9	8	5,5	3,5
72.	OLANESTI – str. Intr. Ciresului	9	8	5,5	3,5
73.	OLANESTI – str. Intr. Jaroita	9	8	5,5	3,5
74.	CHEIA – str. Pasarelelor	9	8	5,5	3,5
75.	CHEIA – str. Silozului	9	8	5,5	3,5
76.	CHEIA – str. Randunelelor	9	8	5,5	3,5
77.	CHEIA – str. Intr. Marului	9	8	5,5	3,5
78.	CHEIA – str. Olteni	9	8	5,5	3,5
79.	CHEIA – str. Podului	9	8	5,5	3,5
80.	CHEIA – str. Noua	9	8	5,5	3,5
81.	CHEIA – str. Fata Dealului	9	8	5,5	3,5
82.	CHEIA – str. Fantanilor	9	8	5,5	3,5
83.	CHEIA – str. Valea Apelor	9	8	5,5	3,5
84.	CHEIA – str. Muzicantilor	9	8	5,5	3,5
85.	CHEIA – str. Cotii	9	8	5,5	3,5
86.	CHEIA – str. Alunis	9	8	5,5	3,5
87.	CHEIA – str. Malurilor	9	8	5,5	3,5
88.	CHEIA – str. Sinatori	9	8	5,5	3,5
89.	CHEIA – str. Sub Coasta	9	8	5,5	3,5
90.	CHEIA – str. Morii	9	8	5,5	3,5
91.	CHEIA – str. Iazului	9	8	5,5	3,5
92.	CHEIA – str. Glod	9	8	5,5	3,5
93.	CHEIA – str. Intr. Berzei	9	8	5,5	3,5
94.	CHEIA – str. Padinii	9	8	5,5	3,5
95.	CHEIA – str. Urzicii	9	8	5,5	3,5
96.	CHEIA – str. Intr. Vararilor	9	8	5,5	3,5
97.	CHEIA – str. Cumpana	9	8	5,5	3,5
98.	CHEIA – str. Intr. Poiana Lunga	9	8	5,5	3,5
99.	CHEIA – str. Dealul Chjeii	9	8	5,5	3,5
100.	COMANCA – str. Comanca	9	8	5,5	3,5
101.	COMANCA – str. Mieilor	9	8	5,5	3,5
102.	COMANCA – str. Perilor	9	8	5,5	3,5
103.	COMANCA – str. Valea Lacului	9	8	5,5	3,5

SC EVALUARI BANU – SRL

RM. VALCEA

Tel. 0250-737566

104.	COMANCA – str. Dealul Inalt	9	8	5,5	3,5
105.	COMANCA – str. Izvorului	9	8	5,5	3,5
106.	MOSOROASA – str.Mosoroasa	9	8	5,5	3,5
107.	MOSOROASA – str.Campului	9	8	5,5	3,5
108.	MOSOROASA – str.Fundatura	9	8	5,5	3,5
109.	MOSOROASA – str.Movilei	9	8	5,5	3,5
110.	PIETRIS - str. Pietris	9	8	5,5	3,5
111.	PIETRIS - str. Ci[melei	9	8	5,5	3,5
112.	PIETRIS - str. Vadului	9	8	5,5	3,5
113.	PIETRIS - str. Plaiului	9	8	5,5	3,5
114.	PIETRIS - str. Intr. Plutei	9	8	5,5	3,5
115.	PIETRIS - str. Intr. Teiul	9	8	5,5	3,5
116.	PIETRIS - str. Salcilor	9	8	5,5	3,5
117.	PIETRIS - str. Intr. Gorunului	9	8	5,5	3,5
	STRAZILE de la nr. 118 pana la nr. 121				
118.	TISA – str. Tisa	4,8	4	3	2
119.	GURGUIATA – str. Gurguiata	4,8	4	3	2
120.	GURGUIATA – str. Dealul Scoabei	4,8	4	3	2
121.	GURGUIATA – str. Intr. Grosi	4,8	4	3	2

NOTA : Incadrarea in limitele stabilite se face pe baza declaratiilor partilor.

La terenurile pana la 2000 mp, care nu au deschidere la drum de acces (public sau privat), valoarea se va reduce cu 30% .

Strazile enumerate in aceasta anexa, sunt cele valabile la data intocmirii studiului de piata si conform Adresei emisa de Compartimentul Economico-Financiara a Primariei Baile Olanesti. Posibil ca in cursul anului 2018 sa apara strazi noi, ca urmare a constructiilor viitoare.

INTOCMIT,
SC EVALUARI BANU – SRL
ing. CORNELIA BANU



Cornelia Banu



ANEXA nr. 5 / 2018

EVALUAREA TERENURILOR DIN EXTRAVILANUL MUN. RM.VALCEA
conform HG 834 / 1991 si a Legii nr. 18/1991 a fondului funciar,
date in valori minime

CATEGORIA DE FOLOSINTA	VALOARE RON / MP (pana la 2500 mp)	VALOARE RON / MP (peste 2500 mp)
Alte categorii	10	4
Padure	8	4

NOTA : Incadrarea in limitele stabilite se face pe baza declaratiilor parților.

La terenurile care nu au deschidere la drum de acces (public sau privat), valoarea se va reduce cu 30%.

ANEXA nr. 5BIS / 2018

EVALUAREA TERENURILOR DIN EXTRAVILANUL ORASELOR BABENI,
OCNELE MARI, BAILE GOVORA SI OLANESTI
date in valori minime

CATEGORIA DE FOLOSINTA	VALOARE RON / MP (pret minim)
Alte categorii	2
Padure	2

NOTA : Incadrarea in limitele stabilite se face pe baza declaratiilor parților.

La terenurile care nu au deschidere la drum de acces (public sau privat), valoarea se va reduce cu 30%.

INTOCMIT,
SC EVALUARI BANU – SRL
Ing. CORNELIA BANU



**EVALUAREA TERENURILOR DIN EXTRAVILANUL COMUNELOR
BUJORENI, VLADESTI, BUDESTI, DAESTI, MIHAESTI SI PAUSESTI
MAGLASI**

conform HG 834 / 1991 si a Legii nr. 18/1991 a fondului funciar,
date in valori minime

CATEGORIA DE FOLOSINTA	VALOARE RON / MP (pret minim)	VALOARE RON / MP Peste 50 ha (pret minim)
Alte categorii	2	1
Padure	2	1.5

NOTA : Incadrarea in limitele stabilite se face pe baza declaratiilor partilor.

La terenurile care nu au deschidere la drum de acces (public sau privat), valoarea se va reduce cu 30%.

**EVALUAREA TERENURILOR DIN EXTRAVILANUL ALTOR COMUNE
DECAT CELE DIN ANEXA nr. 6, DIN CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI
VALCEA**

conform HG 834 / 1991 si a Legii nr. 18/1991 a fondului funciar,
date in valori minime

CATEGORIA DE FOLOSINTA	VALOARE RON / MP	VALOARE RON / MP Peste 50 ha
Alte categorii	0,80	0,40
Padure	2	1.5

NOTA : Incadrarea in limitele stabilite se face pe baza declaratiilor partilor.

La terenurile care nu au deschidere la drum de acces (public sau privat), valoarea se va reduce cu 30%.

INTOCMIT,
SC EVALUARI BANU – SRL
Ing. CORNELIA BANU



EVALUARE: CASE RM. VALCEA
date in valori minime

INSTRUCTIUNI UTILIZARE TABEL:

1. Preturile sunt date in RON.
2. Casele sunt definite conform DECRET 256 / 1984.
3. La stabilirea pretului de piata s-a tinut cont de vechimea casei, gradul de confort, amplasarea pe zone si structura de rezistenta.
4. **TIP 1** – Zidarie caramida, BCA, piatra sau inlocuitori. Plansee din beton armat sau lemn. Sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla, tabla sau azbociment. Pardoseli din parchet sau scandura. Instalatii: electrice, sanitare, incalzire centrala sau cu sobe.
5. **TIP 2** – Pereti din lemn, paianta, chirpici, sau alte materiale. Planseu lemn. Sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla, tabla sau azbociment. Pardoseala din scandura. Instalatii: electrice, incalzire cu sobe.
6. Pentru determinarea valorii casei, **se inmulteste pretul unitar**, din tabelul de mai jos, exprimat in RON/mp Acd **cu aria construit - desfasurata totala a casei**.
7. Pentru spatiile amplasate la demisol si mansarda, suprafata desfasurata se reduce cu 25%.
8. Suprafata subsolului nu se include in suprafata desfasurata, valoarea subsolului este inclusa in pretul unitar pe mp Ad.
9. Pentru casele cu o vechime mai mare de 30 ani, valorile din tabel se reduc cu 30%.
10. Pentru casele construite dupa anul 2000, valorile din tabel se majoreaza cu 35%.
11. Incadrarea in limitele stabilite se face pe baza declaratiilor parților.

SC EVALUARI BANU – SRL
 RM. VALCEA
 TEL. 0250-737566

Nr. crt.	LOCALIZAREA - STRADA	CASE TIP 1 RON/mp Acd pana in 1990	CASE TIP 2 RON/mpAcd pana in 1990	CASE TIP 1 RON/mpAcd dupa 1990	CASE TIP 2 RON/mpAcd dupa 1990
0.	1.	3.	4.	5.	6.
1.	CENTRU (Strazi)				
	A.J. Cuza	1200	460	1400	580
	Avram Iancu	1200	460	1400	580
	Capitan Negoescu	1200	460	1400	580
	Calea lui Traian (intre intersectiile cu str. Independentei si B-dul N. Balcescu)	1200	460	1400	580
	Carol I (intre Splaiul Independentei si B-dul N. Balcescu)	1200	460	1400	580
	Aleea Castanilor	1200	460	1400	580
	Episcopiei	1200	460	1400	580
	Barbu Vacarescu (Billa)	1200	460	1400	580
	Colonel Badescu	1200	460	1400	580
	Constantin Brancoveanu	1200	460	1400	580
	Dan Basarab	1200	460	1400	580
	Doamna Despina	1200	460	1400	580
	Doctor Al. Boicescu	1200	460	1400	580
	Gabriel Stoianovici	1200	460	1400	580
	G-ral Magheru	1200	460	1400	580
	Scuarul Mircea cel Batran	1200	460	1400	580
	Scuarul Revolutiei	1200	460	1400	580
	Scuarul Episcopiei	1200	460	1400	580
	Gib Mih'escu (intre str. Emil Avramescu si intersectia cu CF)	1200	460	1400	580
	G-ral Praporgescu	1200	460	1400	580
	Mircea Voda	1200	460	1400	580