RRJAAR + RAECH

ROMÂNIA
JUDEŢUL VÂLCEA
CONSILIUL LOCAL AL ORAŞULUI BĂILE GOVORA

Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 75-77,
245200, judeţul Vâlcea, ROMÂNIA
☎ 004 0250 770 460; 004 0250 770 800
C.U.I. 2541827
www.primaria-baile-govora.ro, primaria@primaria-baile-govora.ro



HOTĂRÂREA Nr.51.

PRIVIND : aprobarea însuşirii raportului de evaluare şi a vânzării unui bun imobil aflat în domeniul privat al Oraşului Băile Govora , Judeţul Vâlcea .

Consiliul Local al oraşului Băile Govora , judeţul Vâlcea , întrunit în şedinţa extraordinară din data de 26.07.2022 la care participă un număr de 10 consilieri , din totalul de 11 consilieri în funcţie;

Văzând că prin Hotărârea Consiliului Local nr.41/26.07.2022 a fost ales ca preşedinte de şedinţă doamna Jugănaru Elena Maria ;

Luând în dezbatere referatul de aprobare al primarului înregistrat sub nr.11600/20.07.2022 şi a referatului compartimentului administrarea domeniului public şi privat înregistrat sub nr.11604/20.07.2022 , întocmit ca urmare a solicitării de cumparare a chiriasului Toma Nicolae Ovidiu, prin care se propune : însuşirea raportului de evaluare şi aprobarea vânzării unui bun imobil respectiv apartament, aflat în domeniul privat al Oraşului Băile Govora , Judeţul Vâlcea ;

Raportul de Evaluare a proprietăţii imobiliare rezidenţiale de tip apartament cu 2 camere nr. 80/23.06.2022 înregistrat sub nr. 11018/01.07.2022 întocmit de către evaluatorul autorizat Prundeanu Mihai Adrian a evaluat la suma de 67 358,00 lei inclusiv TVA imobilul „apartament„ aflat în domeniul privat al Oraşului Băile Govora la adresa Str. Bradului nr. 15 (fost numar 11), Bloc ANL, Sc. A, Etaj 2 apartament 12.

Având în vedere rapoartele comisiilor de specialitate ale consiliului local înregistrate sub nr.11784/11799/25.07.2022 , care dau aviz favorabil proiectului de hotărâre prezentat ;

Ţinând cont de raportul de avizare pentru legalitate întocmit de către secretarul oraşului înregistrat sub nr.11733/22.07.2022 , care avizează pozitiv / favorabil proiectul de hotărâre ;

Fiind îndeplinite procedurile prevazute de Legea nr.52/2003 , privind transparenţa decizională cu privire la aprobarea actelor cu caracter normativ , cu modificările şi completările ulterioare , proiectul de hotărâre având un caracter individual ;

Luînd în considerare faptul ca s-au respectat prevederile Legii nr. 24/2000 , privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative , cu modificările şi completările ulterioare ;

În conformitate cu prevederile art.87, alin,5 art.129 , alin.1 , alin.2 , lit.c , alin.6 , lit.b , alin.14 , art. 136, art. 363-364, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 , privind codul administrativ , cu modificările şi completările ulterioare; Legea Nr. 273/2006 privind finantele publice locale cu modificările şi completările ulterioare; art.1828,din Codul Civil; Legea nr. 82/1991 , privind contabilitatea, cu modificările şi completările ulterioare; Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuinte cu modificările şi completările ulterioare; Hotărârea Guvernului nr. 506/2014 si Hotărârea Guvernului nr. 108/2016 privind stabilirea regimului juridic al locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții, la nivel national, aflate în administrarea consiliilor locale, precum si a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe; Hotărârea Guvernului nr. 962/2001; Hotărârea Guvernului nr. 251/2016; Ordonanța de Urgență nr. 55/24.06.2021; Hotararea Guvernului nr. 1174/28.10.2021 Hotărârea Consiliului Local nr. 27/31.03.2017 privind regulamentul de vânzare a locuințelor de tip ANL pe raza Orașului Băile Govora, Județul Vâlcea

În temeiul prevederilor art.134 , alin.3 , lit. a, art. 139, alin 2 şi art.196 , alin.1 , lit. a , din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 , privind codul administrativ , cu modificările si completările ulterioare , cu un număr de 10 voturi pentru , adoptă urmatoarea :

HOTĂRÂRE :

Art.1. Se însuşeşte Raportul de Evaluare întocmit de către expertul autorizat Prundeanu Mihai Adrian , cu nr. 80/23.06.2022 înregistrat sub nr. 11018/01.07.2022 la sediul Primăriei oraşului Băile Govora , pentru apartamentul cu doua camere situat în Orașul Băile Govora , Str. Bradului nr. 15 (fost numar 11), Bloc ANL, Sc. A, Etaj 2 apartament 12 , județul Vâlcea , conform anexei nr.1 , care face parte integrantă din prezenta hotărâre .

Art.2. Se aprobă vânzarea bunului imobil – tip apartament, aflat în domeniul privat al Orașului Băile Govora , județul Vâlcea , fiind înregistrat la oficiul de cadastru şi publicitate imobiliară prin cartea funciară nr. 35694-C1-U12 , Str. Bradului nr. 15 (fost numar 11), Bloc ANL, Sc. A, Etaj 2 apartament 12, județul Vâlcea , in suprafata utila de 35,43 mp si logie (balcon) cu suprafata de 3,30 mp , suprafata construita a apartamentului determinata prin calcul este de 49,00 mp conf. releveu apartament in conformitate cu valoarea de piata stabilita in raportul de evaluare nr. 80 din 23.06.2022 intocmit de catre evaluatorul autorizat ANEVAR Prundeanu Mihai Adrian, adica 67 358,00 lei TVA inclus , catre Domnul Toma Nicolae Ovidiu cu domiciliul in Orasul Baile Govora, Str. Bradului nr. 15 (fost numar 11), Bloc ANL, Sc. A, Etaj 2 apartament 12, respectand

dispozitiile H.C.L. nr. 27/31.03.2017 de aprobare a Regulamentului de vanzare a locuintelor de tip A.N.L situate pe raza Orasului Baile Govora, Județul Vâlcea.

Art.3.Persoana fizică care foloseste și are în posesie imobilul tip apartament și care solicită cumpărarea acestuia , este titulara contractului de închiriere nr. 13474/28.12.2022 acesta beneficiind de un drept de preemțiune stabilit și recunoscut de lege.

Art.4. (alin.1.) Prețul de vânzare al imobilului , care include taxa pe valoarea adăugată si care va fi achitat de către beneficiarul dreptului de preempțiune este de 67 358,00 lei .

(alin.2.) Cheltuielile privind întocmirea, efectuarea raportului de evaluare , precum și cele ce țin de perfectarea notarială a contractului de vânzare cumpărare , cad toate în sarcina cumpărătorului .

(alin.3.) Contractul de vânzare cumpărare va fi încheiat în termen de maxim 30 zile de la data luarii la cunostiința a prezentei hotărâri, în fața unui notar public autorizat și competent conform legii.

Art.5. În cazul în care una dintre dispozițiile art.1 – art.4 , din prezenta hotărâre , nu sunt respectate de către cumpărator , vânzarea se rezoluționează fără punere în întârziere și fără îndeplinirea altor formalități .

Art.6. Primarul Mateescu Mihai va duce la îndeplinire prezenta hotărâre , prin intermediul compartimentul contabilitate , fiind împuternicit , să semneze la notariat contractul de vânzare cumpărare în condițiile prezentei hotărâri și legilor speciale .

Art.7. Secretarul orașului va comunica persoanelor interesate în termenele legale hotărârea , afișând-o în vederea aducerii la cunoștința publică prin intermediul compartimentului informatică și compartimentului secretariat , care o va comunica : Instituției Prefectului Județul Vâlcea , primarului orașului , compartimentului administrarea domeniului public și privat , compartimentului contabilitate și Domnului Toma Nicolae Ovidiu.

Președinte de ședință
Jugănaru Elena Maria

contrasemnează : secretarul general al orașului
jr. Gugu Cristinel

ROMÂNIA JUD. VÂLCEA ORAȘUL BAILE GOVORA CONSILIUL LOCAL

26.07.2022.

Cartuș cu proceduri obligatorii ulterioare adoptării hotărârii consiliului local :

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTARII HOTARARII CONSILIULUI LOCAL NR.51/26.07.2022			
Nr.	Operațiuni efectuate	Data	Semnătura

crt.		ZZ/LL/AN	persoanei responsabile sa efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate absoluta	26/07/2022	S.G.O.
2	Comunicarea către primar	10/08/2022	S.G.O.
3	Comunicarea către prefectul județului	10/08/2022	S.G.O.
4	Aducerea la cunoștința publică	16/08/2022	S.G.O.
5	Comunicarea, numai in cazul celei cu caracter individual	-	S.G.O.
6	Hotărârea devine obligatorie	16/08/2022	S.G.O.

S.G.O.= Secretarul General al Orașului , prin intermediul compartimentelor Secretariat și Informatică . Redactat în 7 (șapte) exemplare originale .

PRUNDEANU MIHAI-ADRIAN
EVALUATOR AUTORIZAT
EXPERT TEHNIC JUDICIAR

SEDIUL: *VLĂDEŞTI, STR. PRINCIPALĂ, NR. 171 (fostă şoseaua Oiăneşti, nr. 414), JUDEŢUL VÂLCEA*
TELEFON: *0350.809.322, 0740.228.591,* email: *mihai.prundeanu@gmail.com*

Nr. 80 din 23 iunie 2022

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE REZIDENŢIALE DE TIP APARTAMENT CU 2 CAMERE, SITUATĂ ÎN ORAŞUL BĂILE GOVORA, BRADULUI, NR. 11, ETAJUL 2, APARTAMENT 12, JUDEŢUL VÂLCEA

BENEFICIAR

ORAŞUL BĂILE GOVORA

DESTINATAR / UTILIZATOR DESEMNAT

ORAŞUL BĂILE GOVORA

EVALUATOR AUTORIZAT

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PRUNDEANU MIHAI ADRIAN
Legitimaţia Nr. 15584
Valabil 2022
Specializarea: EPI
ANEVAR

IUNIE 2022

EXEMPLAR 1

Această evaluare poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul în care este în mod specific furnizată, conform prevederilor contractuale. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată sau întrebuinţată integral sau parţial, direct sau indirect în alt scop, sau de catre altă persoană decât de către beneficiarul şi destinatarul său fără permisiunea prealabilă a evaluatorului, ing. Mihai Adrian Prundeanu, acordată legal, în scris.

DECLARAŢIE DE CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita informaţiilor deţinute, certific că afirmaţiile prezentate în acest raport sunt adevărate şi corecte.

De asemenea certific că analizele, opinile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi de condiţiile limitative specifice şi sunt analize, opinii şi concluzii personale, neinfluenţate de nici un factor perturbator extern principiilor de evaluare.

În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă faţă de proprietatea imobiliară ce face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Evaluarea nu se conformează Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022 sau altor standarde de evaluare în vigoare, fiind însă conformă cu legislaţia română în vigoare referitoare la vânzarea locuinţelor pentru tineri.

Evaluatorul dispune de competenţele profesionale cerute de standardele profesionale amintite, este independent şi nu are conflicte de interese actuale sau posibile în legatură cu proprietatea evaluată sau cu părţile interesate.

Suma ce-i revine evaluatorului pentru prestaţia sa nu are nici o legătură cu valoarea de piaţă estimată în cuprinsul lucrării, fiind stabilită înainte de efectuarea lucrării şi bazându-se exclusiv pe volumul de muncă necesar întocmirii lucrării la nivelul calitativ cerut de beneficiar şi impus de standardele profesionale.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

Serviciul prestat de un expert este un serviciu de credibilizare, de certificare, de asigurare. Evaluarea este o forma de a aplica o serie de metode care să-i dea încredere beneficiarului că acea valoare este apropiată de valoarea exactă.

În această lucrare s-au promovat la nivelul publicului și s-au implementat la nivelul profesiei, *cele mai bune practici* profesionale în evaluare.

IUNIE 2022

RÂMNICU VÂLCEA

EVALUATOR AUTORIZAT

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
PRUNDEANU MIHAI ADRIAN
Legitimaţia Nr. 15584
Valabil 2022
Specializarea: EPI
ANEVAR

MOTTO:
„Când prezint fapte pe care le cunosc, condiser că ar trebui să fiu crezut".
Winston Churchil, Memories, III, I, pp. 51 - 56

CUPRINS

CAPITOLUL I SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 4

1.1. Identificarea proprietăţii 4
1.2. Data evaluării 4
1.3. Amplasament 4
1.4. Scopul evaluării 4
1.5. Definirea valorii estimate şi exprimarea acesteia 5

CAPITOLUL II TERMENII DE REFERINŢĂ AI EVALUĂRII 6

2.1. Ipoteze şi ipoteze speciale 6
2.2. Surse de informare 9
2.3. Precizări suplimentare 9

CAPITOLUL III PREZENTAREA ACTIVULUI EVALUAT 10

3.1. Dreptul de proprietate evaluat 10
3.2. Identificarea activului 10
3.3. Zona şi vecinătăţile 10
3.4. Descrierea terenului 10
3.5. Descrierea construcţiilor 11

CAPITOLUL IV CALCULUL VALORII DE VÂNZARE 13

Bibliografie 15

ANEXE

ANEXA nr. 1: Releveu apartament
ANEXA nr. 2: Relevee spații comune
ANEXA nr. 3: Autorizație de construire
ANEXA nr. 4: Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor
ANEXA nr. 5: Imagini fotografice
ANEXA nr. 6: Localizare amplasament

CAPITOLUL I SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

BENEFICIAR: ORAȘUL BĂILE GOVORA, cu sediul în strada Tudor Vladimirescu, nr. 75-77, județul Vâlcea, reprezentat prin Mihai Mateescu, primar

EXECUTANT: Ing. Prundeanu Mihai-Adrian, evaluator autorizat – membru titular ANEVAR şi expert tehnic judiciar, *cu sediul în comuna Vlădeşti, str. Principală, nr. 171 (fostă şoseaua Olăneşti nr. 414), judeţul Vâlcea, cod poştal 247740 Tel. 0350.809.322; 0740.228.591, e-mail: mihai.prundeanu@gmail.com*

1.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂŢII

Proprietatea de evaluat este o proprietate imobiliară rezidenţială de tip apartament cu două camere şi dependinţe situată în oraşul Băile Govora, str. Bradului, nr. 11, etajul 2, apartamentul 12, judeţul Vâlcea. Dreptul de proprietate asupra proprietăţii imobiliare de evaluat este deţinut integral de către oraşul Băile Govora.

1.2. DATA EVALUĂRII

Evaluarea proprietăţii s-a realizat în luna mai 2022, luându-se în calcul următorul curs valutar: 1 EURO = 4,9474 LEI (cursul din 20.05.2022 – data inspectării bunului evaluat).

Inspecţia bunului (proprietăţii) s-a desfăşurat în data de 20 mai 2022 în prezenţa locatarului, domnului Toma Nicolae-Ovidiu - chiriaș.

Finalizarea raportului de evaluare s-a făcut în data de 27 iunie 2022.

1.3. AMPLASAMENT

Proprietatea imobiliară ce face obiectul acestei lucrări este situată în intravilanul oraşului Băile Govora, zona centrală, la sud de pârâul Hinţa, la capătul străzii Bradului, în blocul ANL.

1.4. SCOPUL EVALUĂRII

Acest raport de evaluare a fost elaborat la cererea beneficiarului, Primăria orașului Băile Govora, cu scopul de a **calcula valoarea de vânzare a locuinței în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, a H. G. nr. 962/2001, ambele cu modificările şi completările ulterioare, a H.G. nr. 251/2016, a Ordonanței de Urgență nr. 55/24.06.2021 și a Hotărârii nr. 1174/28.10.2021, a imobilului situat în orașul Băile Govora, str. Bradului, nr. 11, bloc ANL, etajul 2, apartamentul nr. 12, județul Vâlcea, în vederea vânzării acesteia**.

1.5. DEFINIREA VALORII ESTIMATE ŞI EXPRIMAREA ACESTEIA

Definirea valorii de vânzare a locuinţei, în conformitate cu Legea 152/1998 republicată cu modificările şi completările ulterioare, este ***"Valoarea de vânzare a locuinţei se stabileşte de către autorităţile administraţiei publice locale, ale sectoarelor municipiului Bucureşti sau de către operatorii economici în a căror administrare se află imobilele respective, potrivit reglementărilor în vigoare. Valoarea de vânzare reprezintă valoarea de inventar a locuinţei, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, din care se scade contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiţiei, calculată în funcţie de durata normată de funcţionare a clădirii, reţinută de autorităţile administraţiei publice locale şi virate către Agenţia Naţională pentru Locuinţe conform legii şi prevederilor alin. (12)"***.

Calcularea valorii de vânzare a locuinţei situată în oraşul Băile Govora, str. Bradului, nr. 11, bloc ANL, etajul 2, apartamentul 12, judeţul Vâlcea, la data de 20 mai 2022, a dus la obţinerea unei valori de vânzare de:

67.358 lei

Valoarea conţine T.V.A..

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile şi aprecierile exprimate în prezentul raport;
- cursul de schimb folosit este de 4,9474 lei pentru 1 euro.

Raportul de evaluare este elaborat cu respectarea Legii nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 cu modificările şi completările ulterioare, a Legii 65/ 2016 pentru modificarea Legii nr. 152/1998 privind infiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, a Hotărârii nr. 251/2016 privind modificarea şi completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, a Ordonanţei de Urgenţă nr. 55/24.06.2021 şi a Hotărârii nr. 1174/28.10.2021, în vederea vânzării locuinţelor pentru tineri.

CAPITOLUL II TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Acest raport de evaluare este destinat pentru uzul exclusiv al Beneficiarului, Primăria orașului Băile Govora, cu sediul în Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 95, județul Vâlcea, reprezentată prin Mihai Mateescu – primar, în scopul de a calcula la data de 20 mai 2022 valoarea de vânzare a imobilului situat în orașul Băile Govora, str. Bradului, nr. 11, bloc ANL, etajul 2, apartamentul 12, județul Vâlcea, în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, a H. G. nr. 962/2001, ambele cu modificările și completările ulterioare, a H.G. nr. 251/2016, a Ordonanței de Urgență nr. 55/24.06.2021 și a Hotărârii nr. 1174/28.10.2021, în vederea tranzacționării acestuia.

Prezentul raport de evaluare este valabil numai prezentat în ansamblu sau și pentru scopul precizat.

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă numai la data evaluarii și precizăm că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări ale legislației sau ale normelor de aplicare.

Raportul de evaluare sau oricare referire la acesta nu poate fi inclusă într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și cu specificarea contextului în care urmează să apară.

Publicarea parțială sau integrală precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate mai sus atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor legat de eventuala comercializare a proprietății imobiliare în cauză. Raportul este confidențial pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o persoană, niciodată și în nici o circumstanță.

Având în vedere statutul ANEVAR și Codul Deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate numai față de beneficiarul raportului, pentru opiniile exprimate în prezentul raport.

2.1. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Prezentul raport este considerat ca o analiză limitată de unele restricții, conform cu normele de evaluare emise de ANEVAR. Raportul de evaluare a fost întocmit pornind de la acceptarea prealabilă de către Beneficiar a ipotezelor și condițiilor limitative mai jos enunțate.

Nu s-au desfășurat investigații oficiale în legatură cu drepturile de proprietate asupra activului (proprietății), ci ne-am bazat pe informațiile furnizate de client.

Nu am desfășurat investigații oficiale la Autoritățile locale de urbanism cu privire la situația urbanistică a proprietății, ci ne-am bazat pe informațiile furnizate de client.

Nu s-au desfășurat investigații oficiale la Autoritățile locale de mediu cu privire la situația proprietății în ceea ce privește mediul.

Nu s-au desfășurat investigații oficiale cu privire la corectitudinea vreunei informații sau document pus la dispoziție de către Client, și s-a presupus că toate acestea sunt corecte și valide, iar dacă acestea se dovedesc a fi false, evaluarea va fi revizuită.

Am făcut anumite presupuneri cu privire la faptele, condițiile sau situațiile care afectează subiectul pe care nu le-am verificat ca parte din procesul de evaluare, ci pe care le-am tratat ca "presupunere considerată reală". În cazul în care oricare dintre aceste premise se dovedește a fi incorectă, atunci evaluare va fi revizuită.

Am făcut presupunerea că proprietatea este bună şi vandabilă şi este liberă de drepturi de prioritate sau sarcini, înţelegeri restrictive, dispute sau cheltuieli cu titlu oneros sau neobişnuite. De asemenea, am presupus că proprietatea nu este ipotecată, nu este grevată de datorii sau de alte sarcini.

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii în afară 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 puţin 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 informaţiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti.

Se presupune o deţinere responsabilă și un management competent al proprietăţii.

Se presupune că toate studiile inginereşti puse de proprietar / destinatar la dispoziţia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situaţie și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietăţii.

Evaluatorul nu are nici o informaţie privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de reţele magistrale de utilităţi sau zone de restricţionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecţiei pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricţie; evaluatorul nu a făcut nici o investigaţie suplimentară pentru a descoperi aceste restricţii și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricţie sau nu.

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricţiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Nu am realizat o analiză structurală a clădirii sau construcţiilor speciale, nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informaţiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părţilor neinspectate și acest raport nu trebuie înţeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcţiilor.

Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecţie neinvazivă a proprietăţii și nu s-a intenţionat a se scoate în evidenţă defecte sau deteriorări ale construcţiilor sau instalaţiilor, altele decât cele care sunt prin execuţie aparente. Prezenţa unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidenţă ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienţilor preocupaţi de un asemenea potenţial negativ să angajeze experţi tehnici care să investigheze astfel de aspecte.

Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi. Nu am realizat nici un fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi.

Se presupune că toate autorizaţiile și acordurile de funcţionare precum și orice alte cerinţe legale necesare funcţionării au fost sau pot fi obţinute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport.

Se presupune utilizarea terenului, a îmbunătaţirilor acestuia şi a construcţiilor în interiorul limitelor și graniţelor proprietăţii aşa cum sunt descrise în acest raport.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei și a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Orice referinţă în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credinţă, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. S-a considerat că aceste date prezentate nu au nici un efect asupra valorii de piaţă a proprietăţii evaluate.

Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerinţelor de acces pentru persoane cu dizabilităţi. Nu au fost efectuate investigaţii în aces sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.

Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietăţii/proprietăţilor. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din descrierea legală a proprietăţii; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii. Toate planurile construcţiilor, schiţele, planurile de situaţie puse la dispoziţia evaluatorului se consideră a fi corecte şi nu se asumă nici o responsabilitate în această privinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere şi nu îşi asumă nici o responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

Evaluatorul nu are cunoştinţă de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată.

Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune.

Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Având în vedere scopul declarat al evaluării, prezentul raport a fost întocmit în ipoteza neexistenţei nici unei diferenţe între situaţia juridică de la data evaluării şi documentele furnizate, beneficiarul şi clientul fiind singurul responsabil pentru corectitudinea acestora.

2.2. SURSE DE INFORMARE

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare au fost consultate documente puse la dispozitie din următoarele surse:

1. Beneficiar (proprietar):
   - Releveu apartament;
   - Relevee spații comune;
   - Autorizație de construire;
   - Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor;
2. Legea nr. 152/1998;
3. Legea nr. 65/2016;
4. Hotărârea nr. 251/2016;
5. Ordonanța de Urgență nr. 55/24.06.2021;
6. Hotărârea nr. 1174/28.10.2021.

2.3. PRECIZĂRI SUPLIMENTARE

Prezentul raport nu a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor de Evaluare, cu normele şi cu metodologia de lucru recomandate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România, legislaţia în domeniu precizând alte metode.

Evaluatorul nu are nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezenţa solicitantului.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România, a îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă al Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România şi are competenta necesara întocmirii acestui raport.

CAPITOLUL III PREZENTAREA IMOBILULUI EVALUAT

3.1. DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil analizat în această lucrare şi situat în oraşul Băile Govora, str. Bradului, nr. 11, bloc ANL, etajul 2, apartamentul 12, judeţul Vâlcea este deţinut integral de către oraşul Băile Govora.

Oraşul Băile Govora deţine dreptul deplin de proprietate asupra bunului imobil menţionat anterior în Autorizaţiei de construire nr. 20/09.08.2007 eliberată de Primăria Băile Govora şi a Procesului verbal de recepţie la terminarea lucrărilor nr. 2781/30.03.2009, documente anexate la prezenta lucrare.

3.2. IDENTIFICAREA PROPRIETĂŢII

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în intravilanul localităţii, în zona de centru a oraşului, la sud de pârâul Hinţa şi la capătul străzii Bradului.

Este o proprietate imobiliară rezidenţială de tip apartament cu două camere situat la parter în bloc de apartamente cu regim de înălţime D + P + 2E.

Imobilul are numărul cadastral 35694-C1-U12 şi este înscris în Cartea Funciară 35694-C1-U12 a localităţii Băile Govora.

3.3. ZONA ŞI VECINĂTĂŢILE

Zona din apropriere are o situare centrală în cadrul oraşului şi are o densitate mare de construcţii, atât cu caracter rezidenţial cât şi comercial sau social/administrativ. Ea beneficiază de toate dotările complexe, edilitare şi urbane (străzi asfaltate, iluminat stradal, reţele de apă potabilă, de canalizare, de gaz metan, de electricitate, de telefonie şi televiziune sau internet). Poate fi considerată una dintre zonele căutate din oraş pentru proprietăţi rezidenţiale sau pentru amplasamente cu caracter comercial.

Există reţea de transport în comun.

Stilul arhitectonic al zonei este heteroclit, în zonă sunt amplasate blocuri de apartamente cu regim de înălţime P + 4, vile şi case cu arhitectură specifică perioadei interbelice, postbelice sau actuale. Există în imediata apropiere spaţii comerciale, hotelul Oltenia, hotelul Parc, sediile unor instituţii ale statului (Primăria, Poliţia, Jandarmeria), Oficiul poştal, sedii de agenţii bancare (CEC Bank, Raiffeisen Bank, Transilvania, BCR etc.), sedii de firmă, restaurante, baruri, etc..

Terenurile libere, pe care să se poată construi fără restricţii sunt relativ puţine.

Există în zonă puţine construcţii noi. Căile de acces, străzi, alei, trotuare pietonale, parcări şi spaţii verzi sunt bine întreţinute şi reparate cu regularitate.

3.4. DESCRIEREA CONSTRUCŢIEI DE BAZĂ (BLOCUL)

Blocul de locuinţe pentru tineri (A.N.L.), a fost edificat începând cu anul 2007, lucrările fiind finalizate în luna martie a anului 2009.

Clădirea are regim de înălţime demisol, parter şi 2 etaje.

Fundaţia clădirii este din beton armat, structura de rezistenţă este din beton armat (tip cadre), planşeele din beton armat, închiderile sunt din zidărie de cărămidă şi BCA.

Acoperişul este tip şarpantă din lemn cu învelitoarea din tablă tip Lindab.

Finisajele exterioare constau din placaje termoizolante cu panouri din polistiren expandat şi zugrăveli lavabile, iar cele interioare din tencuieli drişcuite, gletuiri, zugrăveli şi vopsitorii. Pardoselile spaţiilor comune sunt placate cu gresie glazurată.

Blocul este racordat la reţelele publice de apă potabilă, canalizare, gaze, electricitate şi telefonie/cablu/internet.

3.5. DESCRIEREA APARTAMENTULUI

Conform documentelor puse la dispoziţie de către proprietar, rezultă o suprafaţă utilă Su = 35,43 mp şi o logie cu suprafaţa Sl = 3,30 mp - vezi releveul din Anexa nr. 1.

Suprafaţa construită estimată a apartamentului este de 49 mp (vezi releveul din Anexa nr. 1).

PARTIŢIONARE:

vestibul Su = 4,97 mp
cameră Su = 9,95 mp
bucătărie Su = 7,78 mp
cameră Su = 5,98 mp
baie Su = 4,38 mp
debara Su = 1,05 mp
cămară Su = 0,98 mp
dressing Su = 0,34 mp
logie Sl = 3,30 mp.

TÂMPLĂRIE:

Tâmplăria exterioară este din profile PVC şi geamuri termoizolante.

Uşa de la intrare este metalică termofonoabsorbantă tip Beyler (fiind înlocuită de către chiriaş), cea iniţială fiind din placaj pe cadru din lemn.

Uşile interioare sunt din placaj pe cadru din lemn, parţial vitrate mat.

FINISAJE:

Finisajele sunt de calitate medie.

Pardoselile sunt din gresie glazurată în hol, baie, bucătărie şi logie, respectiv din parchet laminat în cameră.

Pereţii sunt tencuiţi şi acoperiţi cu zugrăveli lavabile.

Există placări cu faianţă în baie şi în bucătărie.

INSTALAŢII:

Instalaţiile electrice sunt normale, clasice, în stare bună de funcţionare.

Instalaţiile sanitare sunt racordate la reţeaua publică de apă potabilă şi de canalizare. Obiectele sanitare sunt de calitate medie.

Instalaţia de încălzire este racordată la centrala termică a blocului. Sunt corpuri radiante de tip modern din oţel.

Față de situația inițială, prezentată mai sus, chiriașul a mai efectuat următoarele modificări și îmbunătățiri:

- a compartimentat camera prin montarea unui perete despărțitor din gips carton și ușă culisantă, astfel încât apartamentul poate fi considerat ca fiind unul cu două camere (cu trecere);
- a montat o ușă dublă culisantă pe hol, formând astfel o debara / dulap.

CONCLUZII:

Aspect general curat, bine întreţinut şi îngrijit, utilităţi conform zonei.
Finisajele sunt de dată relativ recentă.
Nu există urme de igrasie, de mucegai sau mirosuri neplăcute.

CAPITOLUL IV CALCULUL VALORII DE VÂNZARE

Conform Hotărârii nr. 251/2016 privind modificarea şi completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001:

"Valoarea de vânzare a locuinței se stabilește potrivit prevederilor art. 10 alin. (2) lit. d) și e) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare efectuate prin Ordonanța de Urgență nr. 55/24.06.2021, la data vânzării acesteia. Valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către autoritățile administrației publice locale și ale sectoarelor municipiului București sau de către operatorii economici în a căror administrare se află imobilele respective, precum și de către autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății sau de către unele unități aflate în subordinea ori sub coordonarea acestor autorități, potrivit legii. Valoarea de vânzare reprezintă valoarea de investiție a construcției, diminuată cu contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin. (13) și actualizată cu rata inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică. Rata inflației se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia. Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, unitățile prin care se efectuează vânzarea, potrivit legii, beneficiază de un comision de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia.

Valoarea de vânzare stabilită, conform prevederilor lit. d), se ponderează, numai după diminuarea cu amortizarea calculată și actualizarea cu rata inflației, cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru stabilirea prețului final de vânzare a locuinței, la valoarea de vânzare calculată conform prevederilor alin. (4) se adaugă comisionul de până la 1% al unității prin care se efectuează vânzarea, pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare. Cota de până la 1% se aplică la valoarea de vânzare calculată a locuinței, stabilită conform art. 10 alin. (2) lit. d) teza întâi din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Suprafața apartamentului:

Su =	35,43	mp
Slogie =	3,30	mp
Sc =	49,00	mp

Suprafața spațiilor comune:

Scspații comune =	6,11	mp

Total suprafață construită efectiv aferentă apartamentului 12:

S_cdl = 55,11 mp

An punere în funcțiune bloc:	2009
Valoare investiție imobil	V_ii = 4.375.006 lei
Suprafața construită desfășuratată imobil	S_cdi = 942 mp
Suprafața construită desfășuratată locuință	S_cdl = 55,11 mp
Amortizarea	A = 13 / 60
Chiria plătită cumulată	V_ila = 14.131 lei
Coeficientul Cp prevăzut la art. 10 alin. (2)	Cp = 0,85

Astfel, valoarea de vânzare este dată de următoarele formule:

valoarea de investiție a locuinței: V_il = (V_ii / S_cdi) x S_cdl

V_il = (1.375.006 lei / 942 mp) x 55,11 mp = 80.442 lei

amortizarea A = 13 / 60 x V_il = 13 / 60 x 80.442 lei = 17.429 lei

valoarea de investiție a locuinței diminuată cu amortizarea virată: V_ild = V_il – V_ila – A

V_ild = 80.442 lei - 14.131 lei – 17.429 lei = 48.882 lei

Rata inflației Ri = 160,51
(conform *http://statistici.insse.ro/shop/?page=ipc1&lang=ro%20%20Se%20introduce%20perioada%20curenta%20(luna%20in%20care%20a%20fost%20depusa%20cererea%20de%20achizitionare)%20in%20prima%20caseta%20si%20perioada%20de%20referinta%20(luna%20in%20care%20a%20fost%20receptionat%20blocul)%20in%20a%20doua%20caseta*)

Valoarea de investiție actualizată cu rata inflației: V_1 = V_ild x Ri / 100

V_1 = 48.882 lei x 160,51 / 100 = 78.461 lei

Valoare de investiție ponderată cu coeficientul Cp: V_2 = V_1 x Cp

V_2 = 78.461 lei x 0,85 = 66.691 lei

Comision (C) de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței: C = V_2 x 1%

C = 66.691 lei x 1% = 667 lei

Valoare finală vânzare locuință: V_vl = V_2 + C

V_vl = 66.691 lei + 667 lei = 67.358 lei

Preț final: 67.358 lei echivalent 13.630 euro

Valoarea calculată include T.V.A..

BIBLIOGRAFIE:

- International Valuation Standards Council – Standardele Internaţionale de Evaluarea – ediția 2020
- Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România – Standarde de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022
- Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România – Evaluarea proprietăţilor imobiliare
- Constantin Peştişanu şi Corneliu Şchiopu – Clădiri, sisteme-subsisteme constructive, ANEVAR
- Corneliu Şchiopu – Ghid pentru inspecţia clădirilor, ANEVAR
- Corneliu Şchiopu - Costuri de reconstrucţie – Costuri de înlocuire, clădiri industriale, comerciale, agricole şi construcţii speciale, IROVAL 2014
- Corneliu Şchiopu - Costuri de reconstrucţie – Costuri de înlocuire, clădiri rezidenţiale, IROVAL 2014
- Corneliu Şchiopu – Deprecierea construcţiilor, IROVAL 2009
- Sorin Turcuş, Aurel Cristian - Îndreptar tehnic pentru evaluarea rapidă la preţul zilei a costurilor elementelor şi construcţiilor de locuinţe, procentual şi valoric, editura Matrix Rom, Bucureşti decembrie 2021
- Darian DRS – Analiza pieţei imobiliare România, 2021, segmentul rezidenţial
- Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România – Buletine Informative 2000 – 2021
- OG 24/2011 – privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor

JUDETUL VÂLCEA
PRIMĂRIA ORAŞULUI BĂILE GOVORA
PRIMAR
Nr..... din.....
5605 din 09.08.2007

AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE

Nr. 20 din 09 august 2007

Urmare cererii adresate de (1) PRIMARIA ORASULUI BAILE GOVORA

cu domiciliul / sediul în judeţul VALCEA municipiul / oraşul BAILE GOVORA / comuna

satul sectorul
strada T.Vladimirescu nr 75 bl sc etj cod postal ap
telefon / fax 770460 email
inregistrata la nr. 5605 din 09.08.2007,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificarile şi completările ulterioare, se

AUTORIZEAZA:

EXECUTAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE pentru:
BLOC DE LOCUINTE PENTRU TINERI D+P+2E
.....
.....
.....

Pe imobilul - teren şi/sau construcţii - situat în judeţul VALCEA

oraşul BAILE GOVORA satul - , sector -

cod postal 245200 strada BRADULUI nr. 11 bl. sc. et. ap

Cartea funciară

Fişa bunului imobil .....

sau nr. cadastral

În valoare de 774507,31 lei

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC)/ desfiinţare (PAD) nr

elaborat de Proiect. POPESCU cu sediul in judeţul VALCEA

municipiul / oraşul / comuna RM. VALCEA sectorul / satul

cod postal 1000 strada Rândunelelor nr. 11 bl. sc. et. ap.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMATOARELE PRECIZĂRI:

A. DOCUMENTATIA TEHNICĂ PAC/PAD - VIZATA SPRE NESCHIMBARE - IMPREUNA CU AVIZELE ŞI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAŢIE.

Nerespectarea întocmai a documentaţiei - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor şi a acordurilor obţinute) - constituie contravenţie – în temeiul Legii nr. 50/1991, cu modificările şi completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAŢIEI este de ....12..... luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuţie autorizate

C. DURATA DE EXECUŢIE A LUCRĂRILOR este de .....24..... luni / zile calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunţate în prealabil), situaţie în care perioada de valabilitate a autorizaţiei se extinde pe întreaga durată de execuţie a lucrărilor autorizate.

D. TITULARUL AUTORIZATIEI ESTE OBLIGAT:

1. Să anunţe data începerii lucrarilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (vezi Anexa 3 la Normele metodologice) la autoritatea administratiei publice locale emitente a autorizatiei

2. Sa anunte data inceperii lucrarilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizatiei (vezi Anexa 4 la Normele metodologice) la Inspectoratul de Stat în Constructii, împreună c... dovada achitarii cotei legale de 0.1% din valoarea lucrarilor autorizate

3. Sa pastreze pe şantier - în perfecta stare - autorizaţia de construire şi documentatia vizata spre neschimbare pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toata durata executării lucrarilor

4 In cazul in care, pe parcursul executarii lucrarilor, se descopera vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundaţii, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), sa sisteze executarea lucrarilor, şi să ia măsuri de pază şi protecţie şi să anunţe imediat emitentul autorizatiei, precum şi Directia judeţeana pentru cultura, culte şi patrimoniu cultural national.

5. Sa respecte condiţiile impuse de utilizarea şi protejarea domeniului public, precum şi de protecţie a mediului, potrivit normelor genera şi locale.

6 Sa transporte la .....locurile.indicate..... malenalele care nu pot fi recuperate sau valorificate, ramase in urma executarii lucrarilor de construcţii

7 Sa desfiinţeze construcţiile provizorii de şantier ăn termen de .....30..... zile de la terminarea efectiva a lucrărilor

8 La inceperea execuţiei lucrarilor, sa monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investitiei" .

9 La finalizarea execuţiei lucrarilor, sa monteze "Plăcuţa de identificare a investiţiei".

10În situatia nefinalizarii lucrarilor in termenul prevazut de autorizaţie, sa solicite prelungirea valabilităţii acesteia, cu cel puţin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilitaţii autorizaţiei de construire / desfiintare (inclusiv durata de executie a lucrarilor)

11 Sa regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum şi celelalte obligaţii de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizarii investiţiei

12 Toate constructiile proprietate particulară se declara, in vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitatile subordonate acestora, dupa terminarea lor completa şi nu mai tarziu de 15 zile de la data expirarii termenului de valabilitate a autorizaţiei de construire / desfiinţare (inclusiv durata de execuţie a lucrarilor).

PRIMAR.
Nateescu Mihai

SECRETAR,
Jr.Gugu Cristinel

ARHITECT ŞEF
P. M.Constantinescu

Taxa de autorizare in valoare de lei ...scutit... a fost achitata conform chitantei nr. ..... din .....

Prezenta autorizatie a fost transmisa solicitantului direct / prin poştă la data de ..... însoţită de ..... exemplar(e) din documentaţia tehnică, împreună cu avizele şi acordurile obţinute, vizate spre neschimbare.

INVESTITOR,
Agenţia Naţională pentru Locuinţe
Bdul. Unirii Nr. 61 - 63, Bl. F3, sector 3, Bucureşti
Nr. 7832 din 30.03.2009

Primăria Oraşului Băile Govora
Judeţul Vâlcea
Nr. 2781 din 30.03.2009

B.R
03.04.2009

PROCES-VERBAL DE RECEPŢIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

privind lucrarea : **Locuinţe pentru tineri destinate închirierii – amplasament: Str. Bradului nr. 11 cu 13 u.l., D+ P+2E, Oraşul Băile Govora, Judeţul Vâlcea,**
executată în cadrul contractului nr. 9034 din data de 26.07.2007,

încheiat între executant:

S.C. SOLARIS S.R.L., cu sediul în municipiul Târgu Jiu, str. Gilortului nr. 9, cod poştal 1400, judeţul Gorj
şi investitor:

AGENŢIA NAŢIONALĂ PENTRU LOCUINŢE, cu sediul în municipiul Bucureşti, b-dul Unirii nr. 61-63, bl. F3, sector 3, cod poştal 030828
pentru lucrările de:
CONSTRUCŢII ŞI INSTALAŢII amplasament, **Str. Bradului nr. 11, 13 u.l., D+P+2E, Oraşul Băile Govora, Judeţul Vâlcea** – PROIECT nr. mai/2003.

1. Lucrările au fost executate în baza autorizaţiei de construire nr. 20 din data de 09.08.2007, eliberată de Primăria Municipiului Râmnicu Vâlcea, cu valabilitate până la 07.09.2009.
2. Comisia de recepţie la terminarea lucrărilor şi-a desfăşurat activitatea în data de **30.03.2009,** fiind formată din:

- **Preşedinte:** Sorina ROLEA - Şef Birou Recepţii - A.N.L. Bucureşti;
- **Membri:** Dan Şerbănoiu - Inspector de specialitate - Biroul Recepţii - A.N.L. Bucureşti;
  Mihai MATEESCU - Primar – Primăria Oraşului Băile Govora;
  Mircea CONSTANTINESCU - Compartiment A.D.P.P. – Primăria Oraşului Băile Govora ;
  Marcel IORDACHE - Compartiment Protecţie Civilă - Primăria Oraşului Băile Govora;
- **Secretar:** Viorel DUMITRACHE - Inspector specialitate - Zona 4 – Municipiul Craiova – A.N.L. Vâlcea.

3. Au mai participat la recepţie :

Proiectant : PROIECTARE POPESCU Râmnicu Vâlcea
Constantin Popescu - Şef Proiect

Executant : S.C. SOLARIS S.R.L. – Târgu Jiu
Gheorghe PĂSĂRIN - Director General

I.T.C. Sud-Vest Oltenia Serviciul Control Calitate Lucrări de Construcţii nr. 1 Judeţul Vâlcea
Dumitru Marica – Inspector de Stat

A.N.L. – Zona 4 – Municipiul Craiova
Mirela GANDA - Consilier Sef

4. Constatările comisiei de recepţie:

4.1. Din documentaţia scrisă şi desenată necesară a fi prezentată au lipsit sau sunt incomplete piesele cuprinse în lista anexă nr. 1.

Nu este cazul.

4.2. Cantităţile de lucrări cuprinse în lista anexă nr. 2 nu au fost executate.
Nu este cazul.

4.3. Lucrările cuprinse în lista anexă nr. 3 nu respectă prevederile proiectului.
Nu este cazul.

4.4. Valoarea declarată a investiţiei este de: Dupa definitivarea plaţilor de către A.N.L. Bucuresti

5. Comisia de recepţie, în urma constatărilor făcute, propune:

ADMITEREA RECEPŢIEI LA TERMINAREA LUCRĂRILOR
Locuinţe pentru tineri destinate închirierii – amplasament:
Str. Bradului nr. 11, cu 13 u.l., D+P+2E, Oraşul Băile Govora, Judeţul Vâlcea,

6. Comisia de recepţie motivează propunerea făcută prin:

Executantul a îndeplinit obligaţiile în conformitate cu documentaţiei de execuţie. Totodată s-a constatat respectarea prevederilor din autorizaţia de construire.

7. Comisia de recepţie recomandă următoarele:

- Întocmirea documentaţiei *pentru obţinerea certificatului energetic*

- Pregătirea cărţii tehnice conform Regulamentului aprobat prin HGR nr. 273/1994, în vederea predării către Primăria Oraşului Băile Govora, înainte de recepţia finală;
Răspund: S.C. SOLARIS S.R.L. Târgu Jiu şi Zona 4 Municipiul Craiova – A.N.L. Vâlcea;

- Urmărirea comportării în timp a construcţiei conform Normativului P130/1999;
Răspunde: Primăria Oraşului Băile Govora;

- **Executarea lucrărilor de sistematizare verticală şi de branşamente gaz, electric, apă.**
Răspunde: Primăria Oraşului Băile Govora.

8. Prezentul proces-verbal, conţinând 3 file şi 0 anexă numerotate, cu un total de 3 file, a fost încheiat astăzi 30.03.2009, la Primăria Oraşului Băile Govora, în 5 exemplare.

COMISIA DE RECEPŢIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

- **Preşedinte:**
  Sorina ROLEA
- **Membri:**
  Dan ŞERBĂNOIU

  Mihai MATEESCU

  Mircea Constantinescu

  Marcel IORDACHE
- **Secretar:**
  Viorel DUMITRACHE

INVITAŢI :

Proiectant :

S.C. PROIECTARE POPESCU Rm. Vâlcea

Constantin POPESCU

Executant :

S.C. SOLARIS S.R.L. – Târgu Jiu

Gheorghe PĂSĂRIN

I.T.C. Sud-Vest Oltenia Serviciul Control Calitate Lucrări de Construcţii nr. 1 Judeţul Vâlcea

Dumitru MARICA

A.N.L. – Zona 4 – Municipiul Craiova

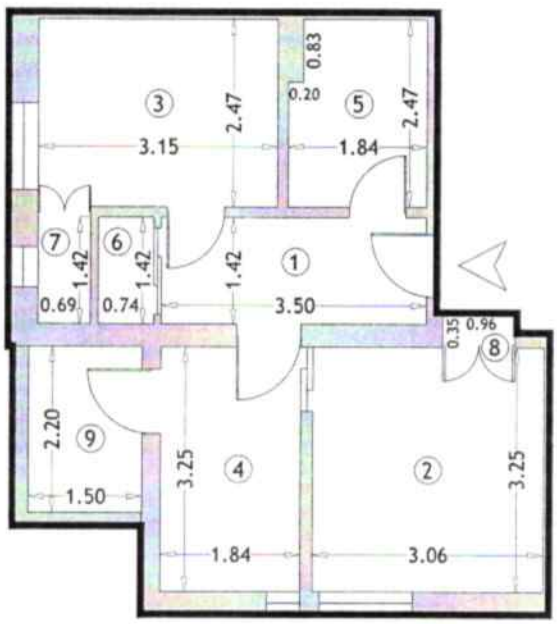
Mirela GANDA

RELEVEU APARTAMENT NR. 12

SCARA 1: 100

NR. CADASTRAL AL TERENULUI	SUPRAFATA (mp)	ADRESA IMOBILULUI
35694	720	LOC. PRAJILA, STR. BRADULUI, NR. 11, ET. 2, AP. 12

CARTEA FUNCIARA COLECTIVA NR.	35694	UAT	BAILE GOVORA
COD UNITATE INDIVIDUALA (UI)	35694-C1-U12	CF INDIVIDUALA	---



RECAPITULATIE

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata
1	VESTIBUL	4.97
2	CAMERA	9.95
3	BUCATARIE	7.78
4	CAMERA	5.98
5	BAIE	4.38
6	DEBARA	1.05
7	CAMARA	0.98
8	DRESSING	0.34
SUPRAFATA UTILA = 35.43 mp		
9	LOGIE	3.30
SUPRAFATA TOTALA = 38.73 mp		
SUPRAFATA CONSTRUITA ESTIMATA = 49 mp		

Executant,	Data
S.C. DOBRIFLOR PROJECTING S.R.L. Ing. Nicolae FLORESCU CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria: VL Nr. 173 / 27.03.2007 Nicolae FLORESCU Semnatura, stampila	09.05.2016
Receptionat,	**Data**
Semnatura, parafa	

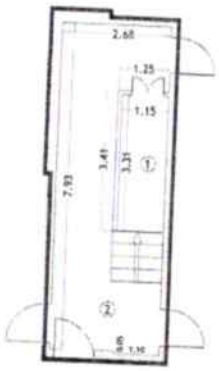
RELEVEU SPATII COMUNE

SCARA 1: 100

NR. CADASTRAL AL TERENULUI	SUPRAFATA (mp)	ADRESA IMOBILULUI
35694	720	LOC. PRAJILA, STR. BRADULUI, NR. 11, ET. D+P+E1+E2

CARTEA FUNCIARA COLECTIVA NR.	35694	UAT	BAILE GOVORA
COD UNITATE INDIVIDUALA (UI)	---	CF INDIVIDUALA	---

PLAN DEMISOL



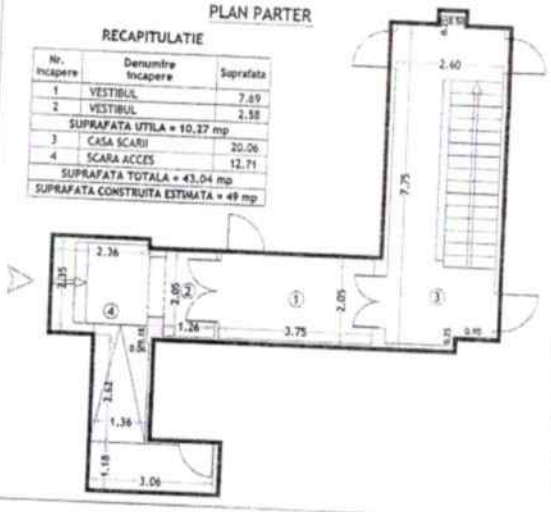
RECAPITULATIE

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata
1	BOKA	3.81
SUPRAFATA UTILA = 3.81 mp		
2	CASA SCARII	17.05
SUPRAFATA TOTALA = 20.86 mp		
SUPRAFATA CONSTRUITA ESTIMATA = 26 mp		

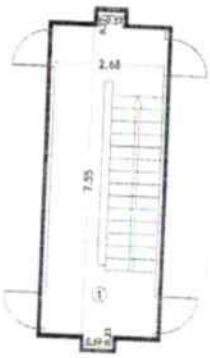
PLAN PARTER

RECAPITULATIE

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata
1	VESTIBUL	7.69
2	VESTIBUL	2.58
SUPRAFATA UTILA = 10.27 mp		
3	CASA SCARII	20.06
4	SCARA ACCES	12.71
SUPRAFATA TOTALA = 43.04 mp		
SUPRAFATA CONSTRUITA ESTIMATA = 49 mp		



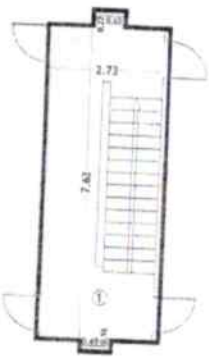
PLAN ETAJ 1



RECAPITULATIE

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata
-	-	-
SUPRAFATA UTILA = 0.00 mp		
1	CASA SCARII	20.55
SUPRAFATA TOTALA = 20.55 mp		
SUPRAFATA CONSTRUITA ESTIMATA = 23 mp		

PLAN ETAJ 2



RECAPITULATIE

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata
-	-	-
SUPRAFATA UTILA = 0.00 mp		
1	CASA SCARII	21.07
SUPRAFATA TOTALA = 21.07 mp		
SUPRAFATA CONSTRUITA ESTIMATA = 23 mp		

RECAPITULATIE COTE PARTI INDIVIZE DIN CONDOMINIU AFERENTE SPATIILOR EXCLUSIVE

Denumire spatiu exclusiv	Cod unitate individuala (U)	Suprafata utila exclusiva per spatiu	Suprafata spatiilor comune D 20.86	P 43.04	E1 20.55	E2 21.07
			Scpi din spatiile comune aferente spatiilor exclusive			
Apartament nr. 1	36954-C1-U1	45.41	1.55	3.19	1.53	1.56
Apartament nr. 2	36954-C1-U2	33.65	1.15	2.38	1.14	1.17
Apartament nr. 3	36954-C1-U3	47.53	1.62	3.34	1.60	1.64
Apartament nr. 4	36954-C1-U4	48.03	1.64	3.38	1.61	1.65
Apartament nr. 5	36954-C1-U5	35.87	1.22	2.52	1.20	1.24
Apartament nr. 6	36954-C1-U6	48.08	1.65	3.39	1.61	1.66
Apartament nr. 7	36954-C1-U7	48.78	1.66	3.44	1.63	1.68
Apartament nr. 8	36954-C1-U8	35.92	1.22	2.53	1.21	1.24
Apartament nr. 9	36954-C1-U9	36.58	1.25	2.57	1.23	1.26
Apartament nr. 10	36954-C1-U10	47.88	1.63	3.37	1.61	1.65
Apartament nr. 11	36954-C1-U11	48.47	1.65	3.41	1.63	1.67
Apartament nr. 12	36954-C1-U12	35.43	1.21	2.49	1.19	1.22
Apartament nr. 13	36954-C1-U13	36.50	1.24	2.57	1.23	1.25
Camera nr. 1	36954-C1-U14	14.88	0.51	1.05	0.50	0.51
Camera nr. 2	36954-C1-U15	20.19	0.69	1.42	0.68	0.70
Camera nr. 3	36954-C1-U16	3.32	0.11	0.23	0.11	0.11
Camera nr. 4	36954-C1-U17	9.02	0.31	0.63	0.30	0.31
Centrala termica	36954-C1-U18	16.09	0.55	1.13	0.54	0.55
TOTAL	---	611.83	20.86	43.04	20.55	21.07

DETALIU	
	Spatiu pentru usa
	Spatiu pentru fereastra

Executant,	Data
S.C. DOBRIFLOR PROIECTING S.R.L. Ing. Nicolae FLORESCU	09.05.2016
Receptionat,	Data

ANEXA nr. 5

Imagini fotografice





Blocul A.N.L.



Scara



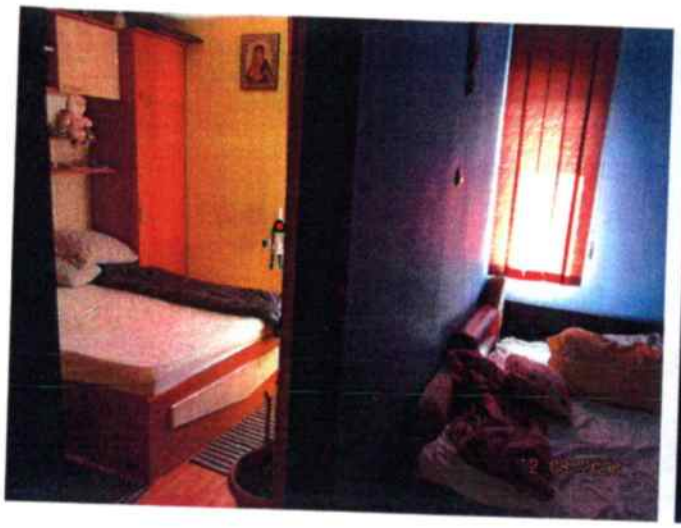
Intrarea în apartament

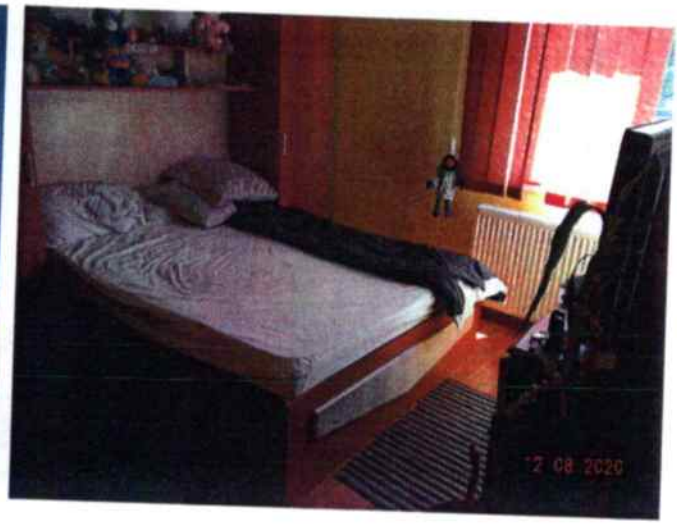




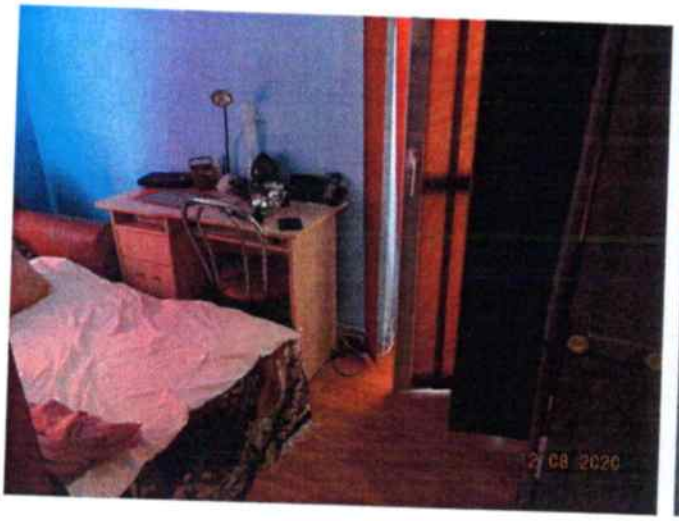
Holul

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PRUNDEANU MIHAI-ROBERT
Legitimația Nr. [illegible]
Valabil 2022
Specializarea: EP
ANEVAR





Camera



Camera



Bucătăria



Baia



Logia

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PRUNDEANU MIHAI ADRIAN
6584
EPI

© aparține Autorului PRUNDEANU MIHAI ADRIAN

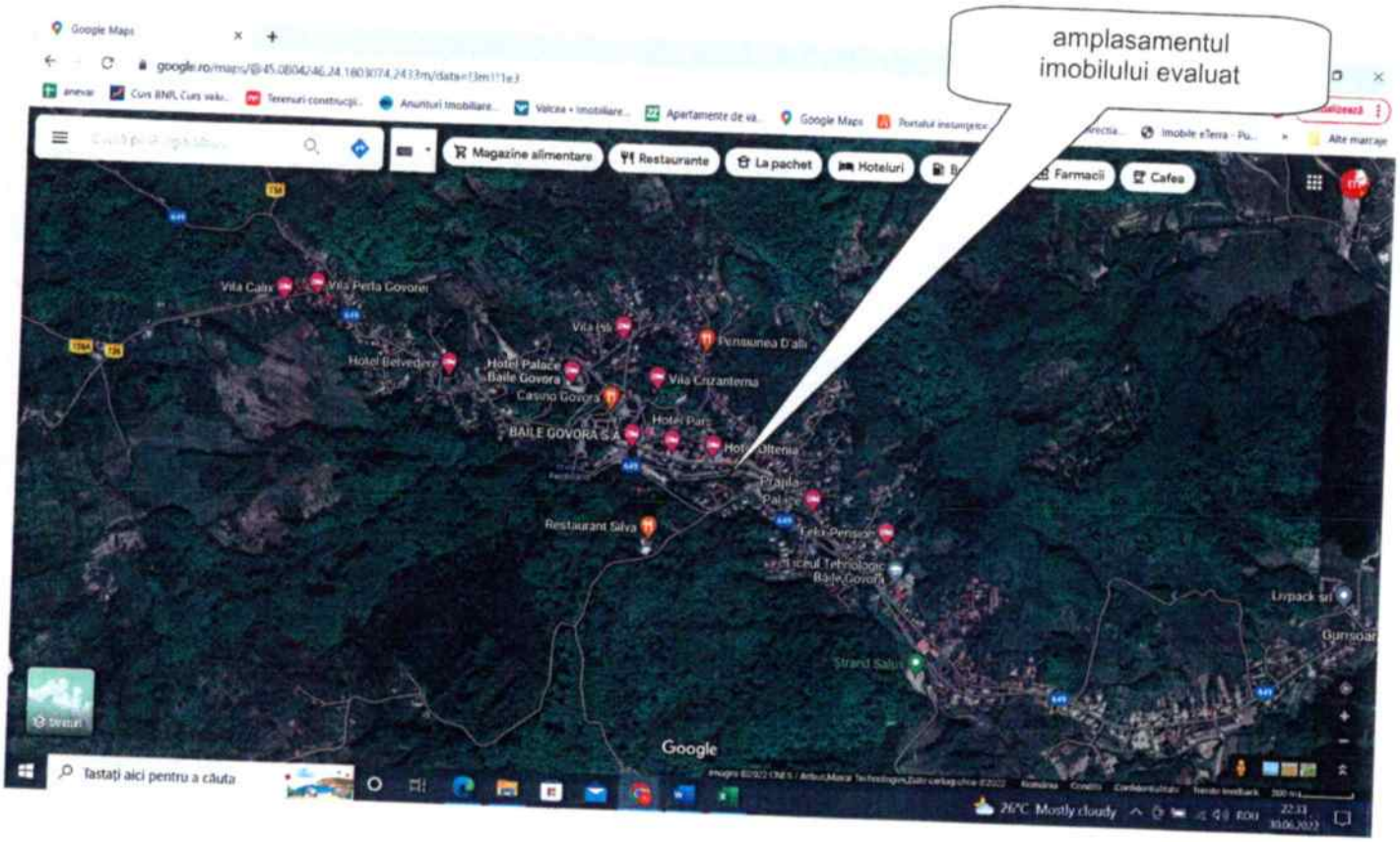




Vecinătăți – strada Bradului în dreptul blocului A.N.L.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR IMOBILIARI
PRUNDEANU MIHAI ADRIAN
Legitimație Nr. 15584
Valabil 2022
Specializarea: EFI
ANEVAR

Anexa nr. 6





PRUNDEANU MIHAI ADRIAN
Legitimația Nr. 15584
Valabil 2022
Specializarea: EPI
ANEVAR