

PRIM AR + MECU



ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BĂILE
GOVORA



Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr.95,
245200, județul Vâlcea, ROMÂNIA

☎ 004 0250 770 460; ☎ 004 0250 770 800

C.U.I. 2541827

www.primaria-baile-govora.ro, primaria@primaria-baile-govora.ro



★ BĂILE GOVORA - STATIUNE BALNEOCLIMATERICĂ DE INTERES NATIONAL ★

HOTĂRÂREA Nr.65.

PRIVIND : aprobarea însușirii raportului de evaluare și a vânzării unui bun imobil aflat în domeniul privat al Orașului Băile Govora , Județul Vâlcea .

Consiliul Local al Orașului Băile Govora , județul Vâlcea , întrunit în ședința ordinară din data de 28.09.2022 la care participă un număr de 11 consilieri , din totalul de 11 consilieri în funcție;

Văzând că prin Hotărârea Consiliului Local nr.54/28.09.2022 a fost ales ca președinte de ședință domnul Matei Constantin ;

Luând în dezbatere referatul de aprobare al primarului înregistrat sub nr.12745/24.08.2022 și a referatului compartimentului administrarea domeniului public și privat înregistrat sub nr.12746/24.08.2022 , întocmit ca urmare a solicitării de cumparare a chiriei Tic Ion, prin care se propune : însușirea raportului de evaluare și aprobarea vânzării unui bun imobil respectiv apartament, aflat în domeniul privat al Orașului Băile Govora , Județul Vâlcea ;

Raportul de Evaluare a proprietății imobiliare rezidențiale de tip apartament cu 2 camere nr. 77/23.06.2022 înregistrat sub nr. 11018/01.07.2022 întocmit de către evaluatorul autorizat Prundeanu Mihai Adrian a evaluat la suma de 171 072,00 lei inclusiv TVA imobilul „apartament,, aflat în domeniul privat al Orașului Băile Govora la adresa Str. Tudor Vladimirescu nr. 70 (fost număr 42F), Bloc ANL 42F, Sc. B, Etaj 3 apartament 11.

Având în vedere rapoartele comisiilor de specialitate ale consiliului local înregistrate sub nr.13681/22.09.2022 , nr.13692/22.09.2022 și nr.13703/22.09.2022 , care dau aviz favorabil proiectului de hotărâre prezentat ;

Ținând cont de raportul de avizare pentru legalitate întocmit de către secretarul orașului înregistrat sub nr.13610/20.09.2022 , care avizează pozitiv / favorabil proiectul de hotărâre ;

Fiind îndeplinite procedurile prevazute de Legea nr.52/2003 , privind transparența decizională cu privire la aprobarea actelor cu caracter normativ , cu modificările și 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 și 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 și completările ulterioare; Legea Nr. 273/2006 privind finantele publice locale cu modificările și completările ulterioare; art.1828,din Codul Civil; Legea nr. 82/1991 , privind contabilitatea, cu modificările și completările ulterioare; Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și 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 și 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 11 voturi pentru , adoptă urmatoarea :

HOTĂRÂRE :

Art.1. Se însușește Raportul de Evaluare întocmit de către expertul autorizat Prundeanu Mihai Adrian , cu nr. 77/23.06.2022 înregistrat sub nr. 11018/01.07.2022 la sediul Primăriei orașului Băile Govora , pentru apartamentul cu doua camere situat în Orașul Băile Govora , strada Tudor Vladimirescu , nr. 70 (fost numar 42F), Sc. B, Etaj 3, apartament 11 , județul Vâlcea , conform anexei nr.1 , care face parte integrantă din prezenta hotărâre .

Art.2. Se aprobă vânzarea bunului imobil – tip apartament cu 2 camere , aflat în domeniul privat al Orașului Băile Govora , județul Vâlcea , fiind înregistrat la oficiul de cadastru și publicitate imobiliară prin cartea funciară nr.36073-C1-U24 , strada Tudor Vladimirescu , nr. 70 (fost numar 42F), Sc. B, Etaj 3, apartament 11 , județul Vâlcea , în suprafața utila de 52,20 mp si balcoane cu suprafața de 9.00 mp , suprafața construita a apartamentului determinata prin calcul este de 68,40 mp conf. releveu apartament in conformitate cu valoarea de piata stabilita in raportul de evaluare nr. 77 din 23.06.2022 intocmit de catre evaluatorul autorizat ANEVAR Prundeanu Mihai Adrian, adica 171 072.000 lei TVA inclus , catre Domnul Tic Ion cu domiciliul in Orasul Băile Govora, Str. Tudor Vladimirescu nr. 70 (fost numar 42F), Bloc ANL 42F, Sc. B, Etaj 3 apartament 11, 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 folosește și are în posesie imobilul tip apartament cu 2 camere și care solicită cumpărarea acestuia, este titulara contractului de închiriere nr. 13555/30.12.2021 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 și care va fi achitat de către beneficiarul dreptului de preemțiune este de 171 072,00 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 luării la cunoștință 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 cumpărător, 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 compartimentului 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 cunoștință 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 Tic Ion.

Președinte de ședință
Matei Constantin



contrasemnează : secretarul general al orașului
jr. Gugu Cristinel



28.09.2022.

Cartuș cu proceduri obligatorii ulterioare adoptării hotărârii consiliului local :

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTARII HOTARARII
CONSILIULUI LOCAL NR.65/28.09.2022

Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei
----------	----------------------	------------------	------------------------

			responsabile sa efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate absoluta	28/09/2022	S.G.O.
2	Comunicarea către primar	12/10/2022	S.G.O.
3	Comunicarea către prefectul județului	12/10/2022	S.G.O.
4	Aducerea la cunoștința publică	17/10/2022	S.G.O.
5	Comunicarea, numai in cazul celei cu caracter individual	-	S.G.O.
6	Hotărârea devine obligatorie	17/10/2022	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: VLĂDEȘTI, STR. PRINCIPALĂ, NR. 171 (fostă șoseaua Olănești, nr. 414), JUDEȚUL VÂLCEA
TELEFON: 0350.809.322, 0740.228.591, email: mihai.prundeanu@gmail.com

Nr. 77 din 23 iunie 2022

RAPORT DE EVALUARE

**A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE REZIDENȚIALE
DE TIP APARTAMENT CU 2 CAMERE, SITUATĂ ÎN
ORAȘUL BĂILE GOVORA, STR. TUDOR VLADIMIRESCU,
NR. 70-70A, BLOC ANL, SCARA B, ETAJUL 3,
APARTAMENT 11, JUDEȚUL VÂLCEA**

BENEFICIAR

ORAȘUL BĂILE GOVORA

DESTINATAR / UTILIZATOR DESEMNET

ORAȘUL BĂILE GOVORA

EVALUATOR AUTORIZAT

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU



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 întrebuințată integral sau parțial, direct sau indirect în alt scop, sau de către altă persoană decât de către beneficiarul și destinatarul său fără permisiunea prealabilă a evaluatorului, ing. Mihai Adrian Prundeanu, acordată legal, în scris.

DECLARAȚIE DE CERTIFICARE

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

De asemenea certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii personale, neinfluențate de nici un factor perturbator extern principiilor de evaluare.

În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară ce face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

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

Evaluatorul dispune de competențele profesionale cerute de standardele profesionale amintite, este independent și nu are conflicte de interese actuale sau posibile în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate.

Suma ce-i revine evaluatorului pentru prestația sa nu are nici o legătură cu valoarea de piață estimată în cuprinsul lucrării, fiind stabilită înainte de efectuarea lucrării și bazându-se exclusiv pe volumul de muncă necesar întocmirii lucrării la nivelul calitativ cerut de beneficiar și 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



MOTTO:

„Când prezint fapte pe care le cunosc, condiser că ar trebui să fiu crezut”.
Winston Churchill, *Memories*, III, I, pp. 51 - 56

CUPRINS

<u>CAPITOLUL I</u>	SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	4
1.1.	Identificarea proprietății	4
1.2.	Data evaluării	4
1.3.	Amplasament	4
1.4.	Scopul evaluării	4
1.5.	Definirea valorii estimate și exprimarea acesteia	5
<u>CAPITOLUL II</u>	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
2.1.	Ipoteze și ipoteze speciale	6
2.2.	Surse de informare	9
2.3.	Precizări suplimentare	9
<u>CAPITOLUL III</u>	PREZENTAREA ACTIVULUI EVALUAT	10
3.1.	Dreptul de proprietate evaluat	10
3.2.	Identificarea activului	10
3.3.	Zona și vecinătățile	10
3.4.	Descrierea terenului	10
3.5.	Descrierea construcțiilor	11
<u>CAPITOLUL IV</u>	CALCULUL VALORII DE VÂNZARE	13
Bibliografie		15

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Relevu apartament
ANEXA nr. 2:	Relevu spații comune
ANEXA nr. 3:	Plan de amplasament și delimitare
ANEXA nr. 4:	Extras de Carte Funciară
ANEXA nr. 5:	Referat de admitere apartamentare
ANEXA nr. 6:	Imagini fotografice
ANEXA nr. 7:	Localizare amplasament

CAPITOLUL I SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

BENEFICIAR: ORAȘUL BĂILE GOVORA, cu sediul în strada Tudor Vladimirescu, nr. 95, județul Vâlcea, reprezentat prin Mihai Mateescu, primar

EXECUTANT: Ing. Prundeanu Mihai-Adrian, evaluator autorizat – membru titular ANEVAR și expert tehnic judiciar, cu sediul în comuna Vlădești, str. Principală, nr. 171 (fostă șoseaua Olănești nr. 414), județul Vâlcea, cod poștal 247740 Tel. 0350.809.322; 0740.228.591, e-mail: mihai.prundeanu@gmail.com

1.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea de evaluat este o proprietate imobiliară rezidențială de tip apartament cu două camere și dependințe situată în orașul Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 70-70A, scara B, etajul 3, apartamentul 11, județul Vâlcea. Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare de evaluat este deținut integral de către orașul Băile Govora.

1.2. DATA EVALUĂRII

Evaluarea proprietății 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).

Inspectia bunului (proprietății) s-a desfășurat în data de 20 mai 2022 în prezența locatarului, domnul Țic Ion - 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 orașului Băile Govora, zona mediană, pe partea nordică a străzii Tudor Vladimirescu, la circa 1 – 1,2 km est de Primărie, 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 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, a imobilului situat în orașul Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 70-70A, bloc ANL, scara B, etajul 3, apartamentul nr. 11, județul Vâlcea, în vederea vânzării acesteia.

1.5. DEFINIREA VALORII ESTIMATE ȘI EXPRIMAREA ACESTEIA

Definirea valorii de vânzare a locuinței, în conformitate cu Legea 152/1998 republicată cu modificările și completările ulterioare, este ***“Valoarea de vânzare a locuinței se stabilește de către autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București 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 locuinței, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, din care se scade 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 și virate către Agenția Națională pentru Locuințe conform legii și prevederilor alin. (12)”***.

Calcularea valorii de vânzare a locuinței situată în orașul Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 70-70A, bloc ANL, scara B, etajul 3, apartamentul 11, județul Vâlcea, la data de 20 mai 2022, a dus la obținerea unei valori de vânzare de:

171.072 lei

Valoarea conține T.V.A..

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile și 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 înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 cu modificările și completările ulterioare, a Legii 65/ 2016 pentru modificarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, a Hotărârii nr. 251/2016 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, a Ordonanței de Urgență nr. 55/24.06.2021 și a Hotărârii nr. 1174/28.10.2021, în vederea vânzării locuințelor 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. Tudor Vladimirescu, nr. 70-70A, bloc ANL, scara B, etajul 3, apartamentul 11, 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 evaluării 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, nicideată și în nici o circumstanță.

Având în vedere statutul ANEVAR și Codul Deontologic al profesiei 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 legătură 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 și vandabilă și este liberă de drepturi de prioritate sau sarcini, înțelegeri restrictive, dispute sau cheltuieli cu titlu oneros sau neobișnuite. 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 condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în 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 puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști.

Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

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

Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

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

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

Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor, altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.

Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.

Se presupune că toate autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport.

Se presupune utilizarea terenului, a îmbunătățirilor acestuia și a construcțiilor în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

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

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

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 proprietății/proprietăților. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte și nu se asumă nici o responsabilitate în această privință.

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

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

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

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

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate 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 neexistenței nici unei diferențe între situația juridică de la data evaluării și documentele furnizate, beneficiarul și clientul fiind singurul responsabil pentru corectitudinea acestora.

2.2. SURSE DE INFORMARE

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

1. Beneficiar (proprietar):
 - Releveu apartament;
 - Releveu spații comune;
 - Plan de amplasament și delimitare;
 - Extras de Carte Funciară imobil;
 - Referat admitere apartamentare;
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 concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, legislația în domeniu precizând alte metode.

Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

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

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

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

CAPITOLUL III

PREZENTAREA IMOBILULUI EVALUAT

3.1. DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil analizat în această lucrare și situat în orașul Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 70-70A, bloc ANL, scara B, etajul 3, apartamentul 11, județul Vâlcea este deținut integral de către orașul Băile Govora.

Orașul Băile Govora deține dreptul deplin de proprietate asupra bunului imobil menționat anterior în Autorizației de construire eliberată de Primăria Băile Govora și a Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor.

3.2. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în intravilanul localității, în zona de mediană a orașului, pe partea nordică a străzii Tudor Vladimirescu, la circa 1 – 1,2 km est de Primărie, respectiv la circa 500 m est de Ștrandul Salus.

Este o proprietate imobiliară rezidențială de tip apartament cu două camere situat la etajul 1 în bloc de apartamente cu regim de înălțime D + P + 3E.

Imobilul are numărul cadastral 36073-C1-U24 și este înscris în Cartea Funciară 36073-C1-U24 a localității Băile Govora.

3.3. ZONA ȘI VECINĂȚILE

Zona din apropiere are o situație mediană în cadrul orașului și are o densitate mare de construcții, atât cu caracter rezidențial cât și comercial sau social/administrativ. Ea beneficiază de toate dotările complexe, edilitare și urbane (străzi asfaltate, iluminat stradal, rețele de apă potabilă, de canalizare, de gaz metan, de electricitate, de telefonie și televiziune sau internet). Poate fi considerată una dintre zonele căutate din oraș pentru proprietăți rezidențiale sau pentru amplasamente cu caracter comercial.

Există rețea de transport în comun.

Stilul arhitectonic al zonei este heteroclit, în zonă sunt amplasate case și vile. Există în imediata apropiere spații comerciale, Ștrandul Salus, terenuri de sport, vile turistice și pensiuni, etc..

Terenurile libere, pe care să se poată construi fără restricții sunt relativ puține.

Există în zonă puține construcții noi. Căile de acces, străzi, alei, trotuare pietonale, parcuri și spații verzi sunt bine întreținute și reparate cu regularitate.

3.4. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)

Blocul de locuințe pentru tineri (A.N.L.), a fost edificat în anul 2014.

Clădirea are regim de înălțime demisol, parter și 3 etaje.

Fundația clădirii este de tip radier general din beton armat, structura de rezistență este din beton armat (tip cadre), planșeele din beton armat, închiderile sunt din zidărie de cărămidă și BCA.

Acoperișul este tip șarpantă din lemn cu învelitoarea din țiglă.

Finisajele exterioare constau din placaje termoizolante cu panouri din polistiren expandat și zugrăveli lavabile, iar soclul este placat cu piatră naturală.

Finisajele interioare constau din tencuieli drișcuite, gleturi, zugrăveli și vopsitorii. Pardoselile spațiilor comune sunt placate cu gresie glazurată.

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

3.5. DESCRIEREA APARTAMENTULUI

Conform documentelor puse la dispoziție de către proprietar, rezultă o suprafață utilă $S_u = 52,20$ mp și 2 balcoane cu suprafața $S_b = 9,00$ mp ($3,60$ mp + $5,40$ mp) - vezi relevéul din Anexa nr. 1.

Suprafața construită estimată a apartamentului este de $75,50$ mp (vezi relevéul din Anexa nr. 1).

PARTIȚIONARE:

camera de zi $S_u = 18,90$ mp

bucătărie $S_u = 8,50$ mp

baie $S_u = 4,70$ mp

hol $S_u = 6,40$ mp

dormitor $S_u = 13,70$ mp

balcon $S_b = 3,60$ mp

balcon $S_b = 5,40$ mp.

TÂMPLĂRIE:

Tâmplăria exterioară este din profile PVC și geamuri termoizolante.

Ușa de la intrare este metalică termofonoabsorbantă tip Beyler.

Ușile interioare sunt din MDF.

FINISAJE:

Finisajele sunt de calitate medie.

Pardoselile sunt din gresie glazurată în baie, bucătărie, hol și balcoane, respectiv din parchet laminat în camere.

Pereții sunt tencuiți și acoperiți cu zugrăveli lavabile.

Există placări cu faianță în baie și în bucătărie.

INSTALAȚII:

Instalațiile electrice sunt normale, clasice, în stare bună de funcționare.

Instalațiile sanitare sunt racordate la rețeaua publică de apă potabilă și de canalizare. Obiectele sanitare sunt de calitate medie.

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

CONCLUZII:

Aspect general curat, bine întreținut și îngrijit, utilități 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 și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, 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 =	52,20	mp
Sbalcoane =	9,00	mp (3,60 mp + 5,40 ml)
Sc =	68,40	mp

Suprafața spațiilor comune:

Scspații comune =	10,18	mp
-------------------	-------	----

Total suprafață construită efectiv aferentă apartamentului 11:

S_cdl = 85,68 mp

An punere în funcțiune bloc:	2014
Valoare investiție imobil	V_ii = 5.016.855 lei
Suprafața construită desfășurată imobil	S_cdi = 2.413 mp
Suprafața construită desfășurată locuință	S_cdl = 85,68 mp
Amortizarea	A = 8 / 60
Chiria plătită cumulată	V_ila = 2.770 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: $V_{il} = (V_{ii} / S_{cdi}) \times S_{cdl}$

$$V_{il} = (5.016.855 \text{ lei} / 2.413 \text{ mp}) \times 85,68 \text{ mp} = 178.137 \text{ lei}$$

amortizarea $A = 8 / 60 \times V_{il} = 8 / 60 \times 178.137 \text{ lei} = 23.752 \text{ lei}$

valoarea de investiție a locuinței diminuată cu amortizarea virată: $V_{ild} = V_{il} - V_{ila} - A$

$$V_{ild} = 178.137 \text{ lei} - 2.770 \text{ lei} - 23.752 \text{ lei} = 151.615 \text{ lei}$$

Rata inflației $R_i = 131,43$

(conform [http://statistici.insse.ro/shop/?page=ipc1&lang=ro%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](http://statistici.insse.ro/shop/?page=ipc1&lang=ro%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: $V_1 = V_{ild} \times R_i / 100$

$$V_1 = 151.615 \text{ lei} \times 131,43 / 100 = 199.268 \text{ lei}$$

Valoare de investiție ponderată cu coeficientul Cp: $V_2 = V_1 \times C_p$

$$V_2 = 199.268 \text{ lei} \times 0,85 = 169.378 \text{ lei}$$

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

$$C = 169.378 \text{ lei} \times 1\% = 1.694 \text{ lei}$$

Valoare finală vânzare locuință: $V_{vl} = V_2 + C$

$$V_{vl} = 169.378 \text{ lei} + 1.694 \text{ lei} = 171.072 \text{ lei}$$

Preț final: 171.072 lei echivalent 34.610 euro

Valoarea calculată include T.V.A..

BIBLIOGRAFIE:

- ♦ International Valuation Standards Council – Standardele Internaționale de Evaluare – ediția 2020
- ♦ Asociația Națională a Evaluatorilor din România – Standarde de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022
- ♦ Asociația Națională a Evaluatorilor din România – Evaluarea proprietăților imobiliare
- ♦ Constantin Peștișanu și Corneliu Șchiopu – Clădiri, sisteme-subsisteme constructive, ANEVAR
- ♦ Corneliu Șchiopu – Ghid pentru inspecția clădirilor, ANEVAR
- ♦ Corneliu Șchiopu - Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale, IROVAL 2014
- ♦ Corneliu Șchiopu - Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, clădiri rezidențiale, IROVAL 2014
- ♦ Corneliu Șchiopu – Deprecierea construcțiilor, IROVAL 2009
- ♦ Sorin Turcuș, Aurel Cristian - Îndreptar tehnic pentru evaluarea rapidă la prețul zilei a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe, procentual și valoric, editura Matrix Rom, București decembrie 2021
- ♦ Darian DRS – Analiza pieței imobiliare România, 2021, segmentul rezidențial
- ♦ Asociația Națională a Evaluatorilor din România – Buletine Informativ 2000 – 2021
- ♦ OG 24/2011 – privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor

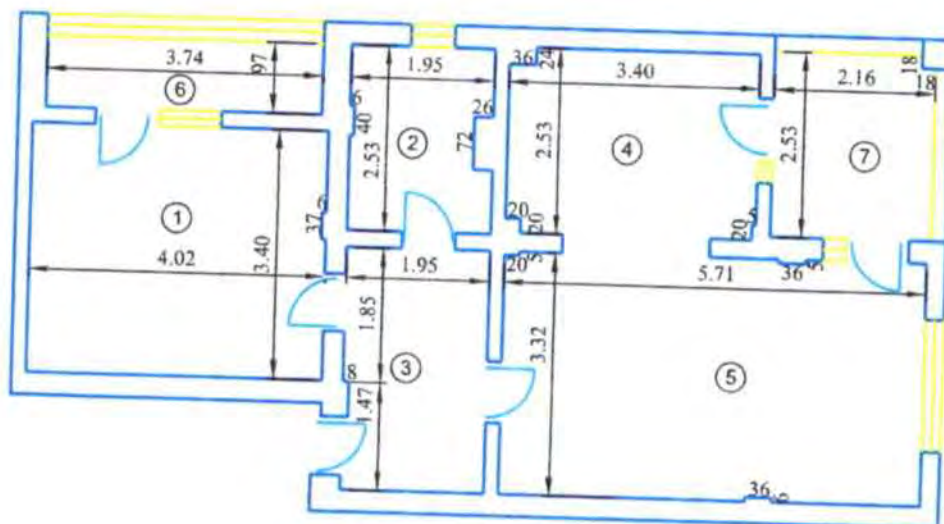
RELEVU APARTAMENT

SCARA 1:100

Nr. cad. al terenului	Suprafata terenului	Adresa imobilului
36073	1064	Loc. Prajila, str. Tudor Vladimirescu, nr. 70, bloc ANL, sc. B, etaj 3, ap. 11
Carte Funciara colectiva nr.	36073-C1	UAT
Cod unitate individuala (U)	36073-C1	CF individuala
		36073-C1
		Baile Govora



N



RECAPITULATIE

NR INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA (mp)
1	Dormitor	13.7
2	Baie	4.7
3	Hol	6.4
4	Bucatarie	8.5
5	Camera de zi	18.9
Suprafata utila		52.2
6	Balcon	3.6
7	Balcon	5.4
Suprafata totala		61.2
Suprafata construita estimata		75.5

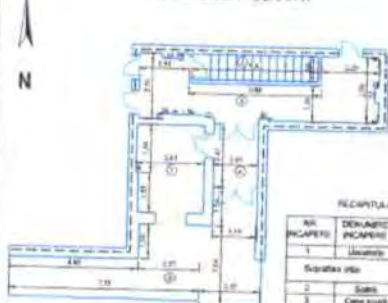
EXECUTANT
TANASE VASILE CATALIN



RECEPTIONAT

DATA

PLAN PARTER - SCARA A



NR. INCAPERSE	DENUMIRE INCAPERSE	SUPRAFATA (m ²)
1	Uscătoare	5.2
Suprafata utila		5.2
2	Scurt	4.2
3	Calea scari	17.2
4	Pis	4.2
5	Scara de timp	22.2
Suprafata totala		56.2
Suprafata constructie estimata		56.2

RELEVU SPATII COMUNE BLOC ANI

SCARA 1-10

Proiectant	Proiectant	Proiectant	Proiectant	Proiectant
Proiectant	Proiectant	Proiectant	Proiectant	Proiectant
Proiectant	Proiectant	Proiectant	Proiectant	Proiectant
Proiectant	Proiectant	Proiectant	Proiectant	Proiectant
Proiectant	Proiectant	Proiectant	Proiectant	Proiectant

PLAN PARTER - SCARA B



NR. INCAPERSE	DENUMIRE INCAPERSE	SUPRAFATA (m ²)
1	Uscătoare	5.2
Suprafata utila		5.2
2	Scurt	4.2
3	Calea scari	17.2
4	Pis	4.2
5	Scara de timp	22.2
Suprafata totala		56.2
Suprafata constructie estimata		56.2

PLAN ETAJ 2 - SCARA A



NR. INCAPERSE	DENUMIRE INCAPERSE	SUPRAFATA (m ²)
1	Uscătoare	5.2
Suprafata utila		5.2
2	Calea scari	15.2
3	Scurt	4.2
Suprafata totala		24.2
Suprafata constructie estimata		24.2

PLAN ETAJ 1 - SCARA A



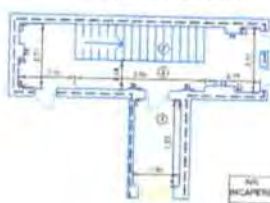
NR. INCAPERSE	DENUMIRE INCAPERSE	SUPRAFATA (m ²)
1	Uscătoare	5.2
Suprafata utila		5.2
2	Calea scari	15.2
3	Scurt	4.2
Suprafata totala		24.2
Suprafata constructie estimata		24.2

PLAN ETAJ 1 - SCARA B



NR. INCAPERSE	DENUMIRE INCAPERSE	SUPRAFATA (m ²)
1	Uscătoare	5.2
Suprafata utila		5.2
2	Calea scari	15.2
3	Scurt	4.2
Suprafata totala		24.2
Suprafata constructie estimata		24.2

PLAN ETAJ 2 - SCARA B



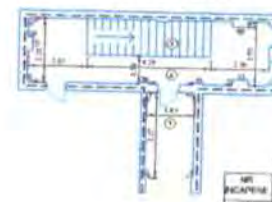
NR. INCAPERSE	DENUMIRE INCAPERSE	SUPRAFATA (m ²)
1	Uscătoare	5.1
Suprafata utila		5.1
2	Calea scari	15.2
3	Scurt	4.2
Suprafata totala		24.2
Suprafata constructie estimata		24.2

PLAN ETAJ 3 - SCARA A



NR. INCAPERSE	DENUMIRE INCAPERSE	SUPRAFATA (m ²)
1	Uscătoare	5.2
Suprafata utila		5.2
2	Calea scari	15.2
3	Scurt	4.2
Suprafata totala		24.2
Suprafata constructie estimata		24.2

PLAN ETAJ 3 - SCARA B



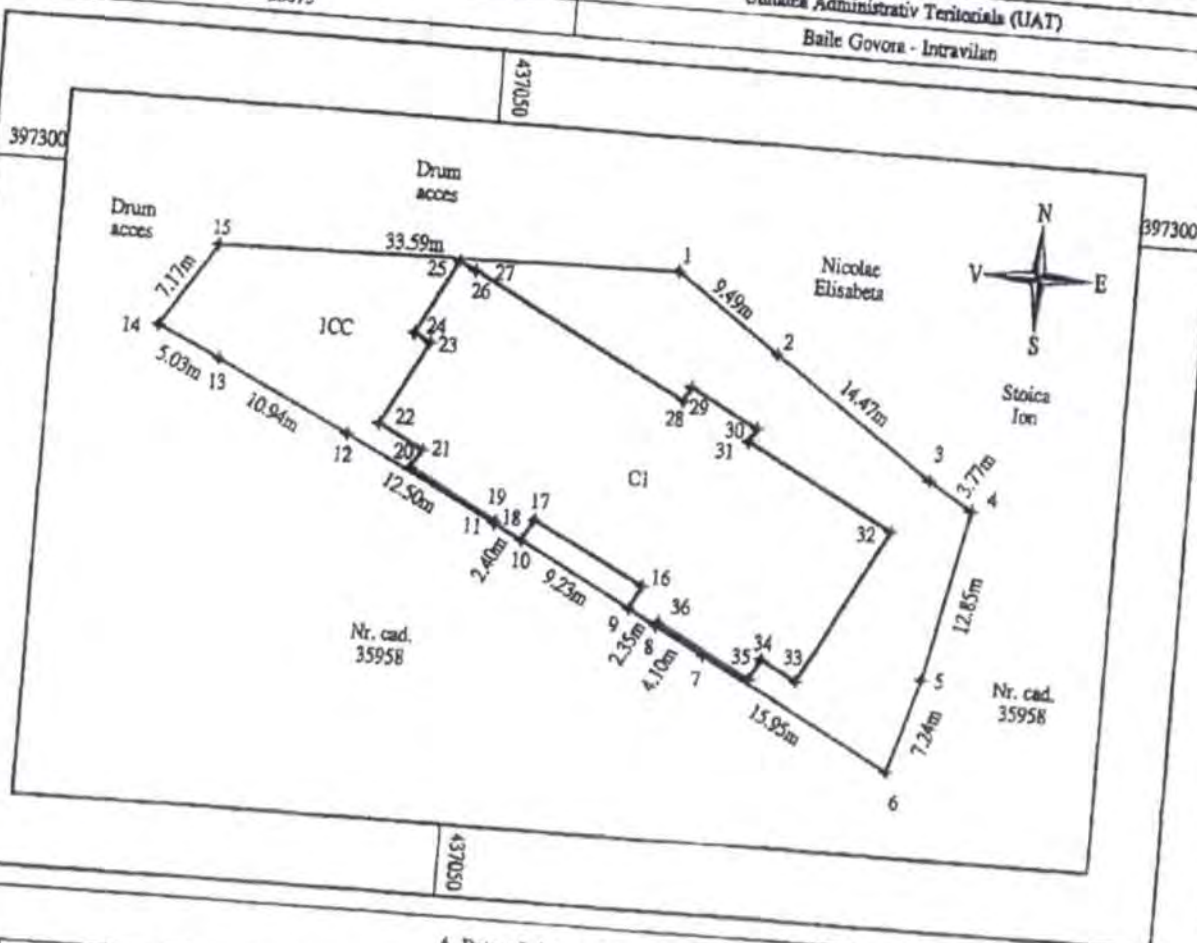
NR. INCAPERSE	DENUMIRE INCAPERSE	SUPRAFATA (m ²)
1	Uscătoare	5.1
Suprafata utila		5.1
2	Calea scari	15.2
3	Scurt	4.2
Suprafata totala		24.2
Suprafata constructie estimata		24.2

Denumire spatiu exclusiv	Cod unitate individuala	Suprafata utila exclusiva per spatiu	Suprafata spatiilor comune				
			D	P	E1	E2	E3
			-	118.1	57.4	57.7	57.4
Scp din spatiile comune aferente spatiilor exclusive							
Apartament nr.1, scara A	36073-C1-U2	38.40	-	3.04	1.48	1.49	1.48
Apartament nr.2, scara A	36073-C1-U3	51.80	-	4.11	2.00	2.01	2.00
Apartament nr.3, scara A	36073-C1-U4	44.30	-	3.51	1.71	1.72	1.71
Apartament nr.4, scara A	36073-C1-U5	51.00	-	4.04	1.96	1.98	1.96
Apartament nr.5, scara A	36073-C1-U6	51.70	-	4.10	1.99	2.00	1.99
Apartament nr.6, scara A	36073-C1-U7	44.50	-	3.53	1.71	1.72	1.71
Apartament nr.7, scara A	36073-C1-U8	47.70	-	3.78	1.84	1.85	1.84
Apartament nr.8, scara A	36073-C1-U9	52.00	-	4.12	2.00	2.01	2.00
Apartament nr.9, scara A	36073-C1-U10	43.60	-	3.46	1.66	1.69	1.66
Apartament nr.10, scara A	36073-C1-U11	47.70	-	3.78	1.84	1.85	1.84
Apartament nr.11, scara A	36073-C1-U12	52.10	-	4.13	2.01	2.02	2.01
Apartament nr.12, scara A	36073-C1-U13	44.20	-	3.50	1.70	1.71	1.70
Apartament nr.1, scara B	36073-C1-U14	37.80	-	3.00	1.46	1.46	1.46
Apartament nr.2, scara B	36073-C1-U15	51.40	-	4.07	1.98	1.99	1.98
Apartament nr.3, scara B	36073-C1-U16	32.60	-	2.58	1.26	1.26	1.26
Apartament nr.4, scara B	36073-C1-U17	47.00	-	3.73	1.81	1.82	1.81
Apartament nr.5, scara B	36073-C1-U18	51.90	-	4.11	2.00	2.01	2.00
Apartament nr.6, scara B	36073-C1-U19	32.50	-	2.58	1.25	1.26	1.25
Apartament nr.7, scara B	36073-C1-U20	47.20	-	3.74	1.82	1.83	1.82
Apartament nr.8, scara B	36073-C1-U21	51.90	-	4.11	2.00	2.01	2.00
Apartament nr.9, scara B	36073-C1-U22	32.80	-	2.60	1.26	1.27	1.26
Apartament nr.10, scara B	36073-C1-U23	47.20	-	3.74	1.82	1.83	1.82
Apartament nr.11, scara B	36073-C1-U24	52.20	-	4.14	2.01	2.02	2.01
Apartament nr.12, scara B	36073-C1-U25	33.00	-	2.62	1.27	1.28	1.27
Spatiu nr.1	36073-C1-U1	403.30	-	31.97	15.54	15.62	15.54
Total	-	1489.80	-	118.1	57.4	57.7	57.4

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
36073	1064	Localitate Prajila, str. Tudor Vladimirescu, nr. 70-70A, judetul Valcea
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
36073	Baile Govora - Intravilan	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (m.p.)	Mentiiuni
1	CC	1064	
Total		1064	Neimprejuit
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (m.p.)	Mentiiuni
C1	CL	516	
Total		516	Imobil locuinte colective D+P+3E, construit in anul 2014, suprafata construita desfasurata 2413 mp
Suprafata totala masurata a imobilului = 1064 mp			
Suprafata din act = - mp			

Executat: TANASE VASILE CATALIN
 Confirm executarea masuratorilor la teren
 corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
 corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Vasile Catalin Tanase
 Date: 20.04.2020
 Digitally signed by Vasile Catalin Tanase
 Date: 2020.06.11 10:18:43 +03'00'

31726/04.06.2020 Inspector
 Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata
 si atribuirea nui sanului cadastral

Irina Ozone Nicolae
 Digitally signed by Irina Ozone-Nicolae
 Date: 2020.06.11 14:40:00 +03'00'



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36073 Baile Govora

Nr. cerere 31726
Ziua 04
Luna 06
Anul 2020

Cod verificare
100084122348



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:673
Nr. cadastral vechi:1080

Adresa: Loc. Prajila, Str Tudor Vladimirescu, Nr. 70-70A, Jud. Valcea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36073	1.064	Teren nelmprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	36073-C1	Loc. Prajila, Str Tudor Vladimirescu, Nr. 70-70A, Jud. Valcea	Nr. niveluri:5; An construire:2014; S. construita la sol:316 mp; S. construita desfasurata:2413 mp; Imobil locuinte colective D+P+3E

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
39741 / 09/10/2008		
Act nr. HG nr. 1362, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei, Hotararea nr. 8/2007-Consiliul Local Baile Govora; Decalaratie Autentificata nr. 3660, din 07/10/2008 emis de NP Mitroi Maria;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) ORASUL BAILE GOVORA, domeniu public		
92182 / 05/12/2019		
Act Administrativ nr. 85987, din 08/11/2019 emis de OCPI Valcea;		
B2	Se noteaza actualizare informatii tehnice cu privire la imobilul de sub A1, respectiv, actualizare adresa, date grafice (constructie fara acte), conform documentatiei cadastrale nr. 92182/05.12.2019	A1
31726 / 04/06/2020		
Act Administrativ nr. 12727, din 01/07/2020 emis de Orasul Baile Govora;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
1) AGENTIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE, CIF:11795581		

C. Partea III. SARCINI .

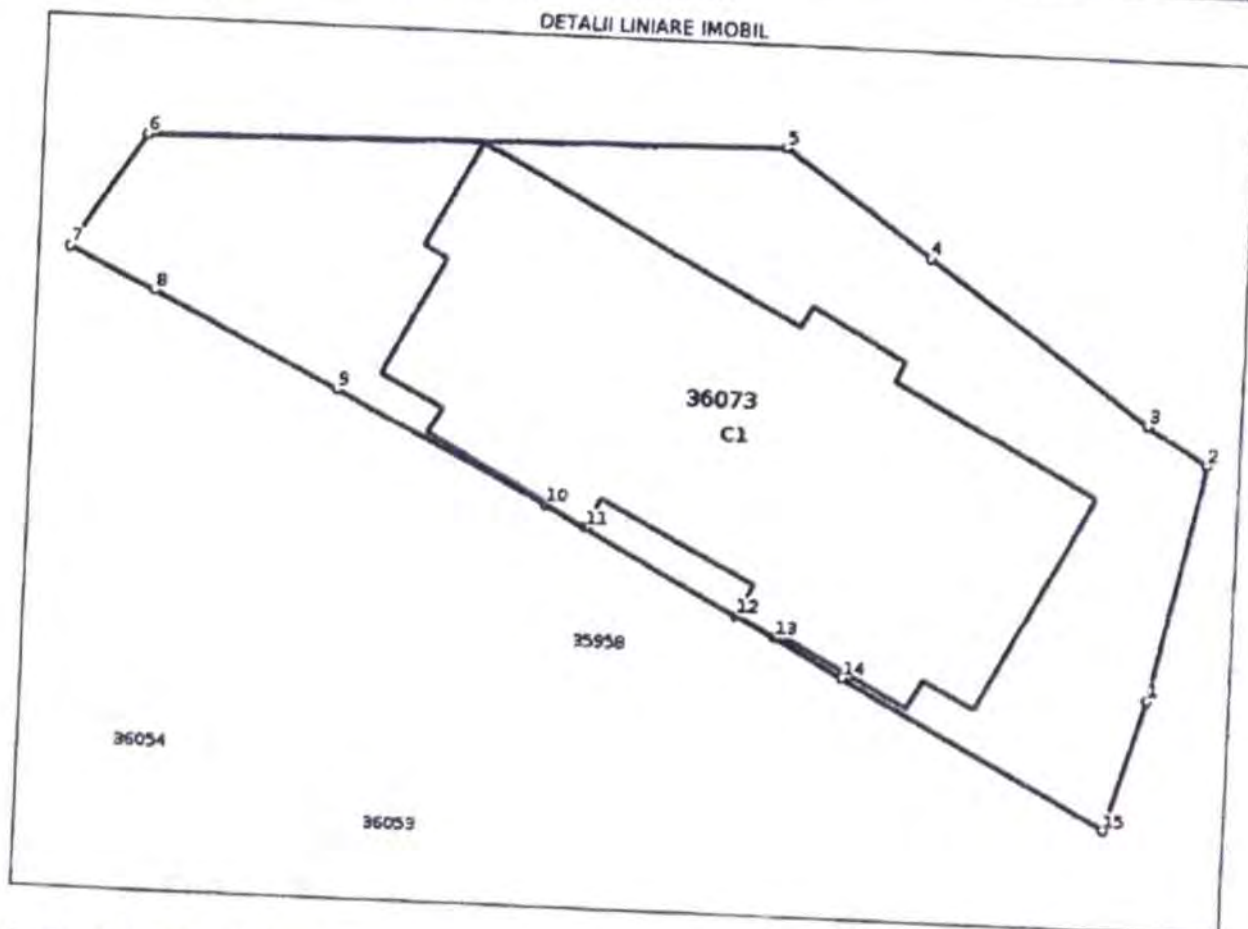
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36073	1.064	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.064	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	36073-C1	construcții de locuințe	516	Cu acte	An construit: 2014; S. construita la sol: 516 mp; S. construita desfasurata: 2413 mp; Imobil locuințe colective D+P+BE

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.846
2	3	3.772
3	4	14.468
4	5	9.494

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
5	6	33.589
6	7	7.17
7	8	5.033
8	9	10.935
9	10	12.504
10	11	2.395
11	12	9.226
12	13	2.351
13	14	4.105
14	15	15.952
15	1	7.236

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterrea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 1600 RON, -Ordin de plată cont OCPI nr.766/14-05-2020 în suma de 1600, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,
 01-07-2020

Data eliberării,
 / /

Asistent Registrator,
 LUIZA-ALEXANDRA DINCA
 Luiza-Alexandra
 Dinca
 (parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Referat de admitere, cerere nr. 41298 / 13-07-2020
Ap. 12, Jud. Valcea, UAT Baile Govora avand suprafata utila 33 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI VALCEA la data: 13-07-2020.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
Stefania-Cristiana Fudulu-Deaconu

Stefania-	Semnat digital
Cristiana	de Stefania
Fudulu-	Cristiana Fudulu
Deaconu	Deaconu
	Data: 2020.07.13
	14:51:44 +EEST

ANEXA nr. 6

Imagini fotografice



Blocul A.N.L.



Intrarea în apartament



Holul (3)



Camera de zi (5)



Dormitorul (1)





Bucătăria (4)



Baia (2)

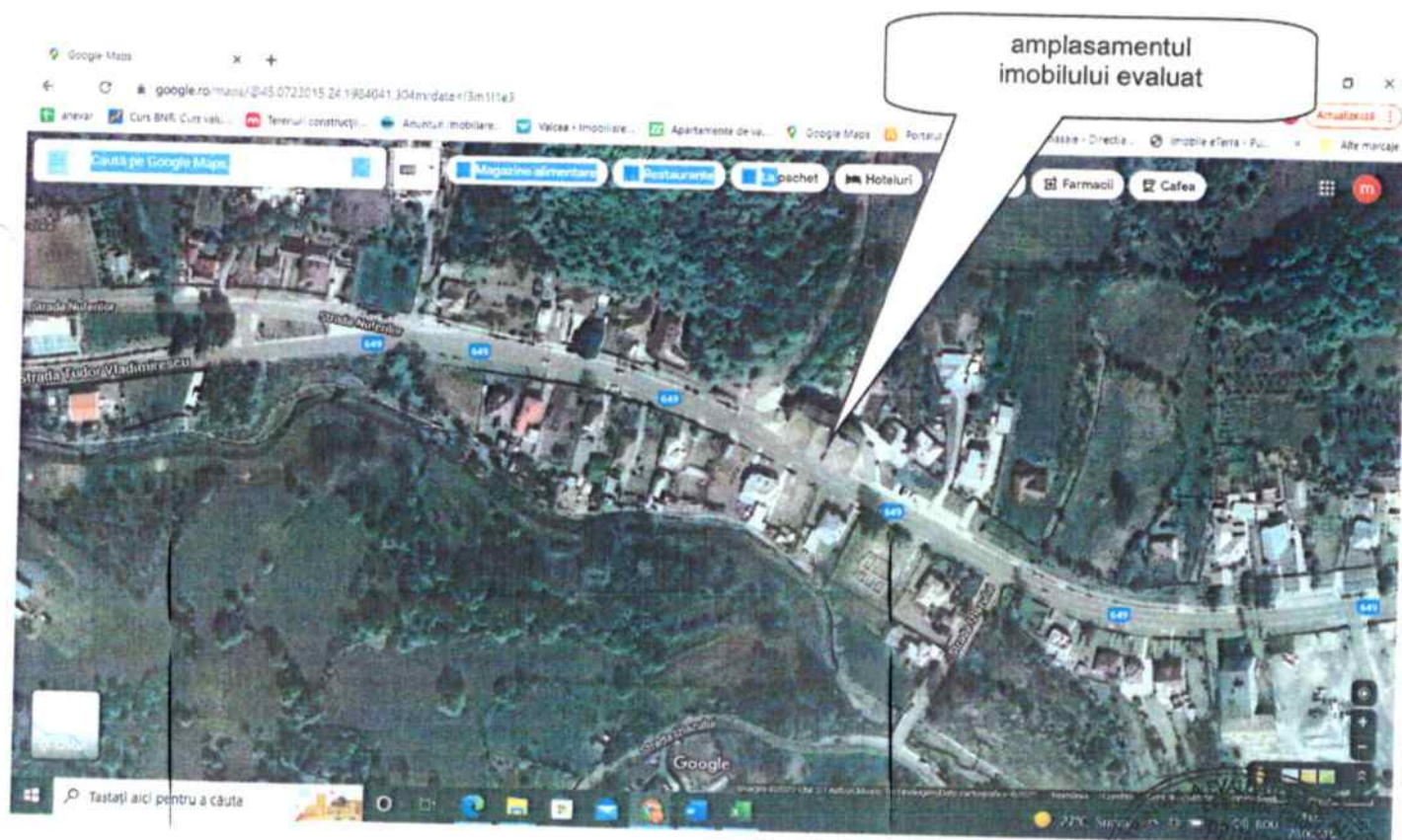
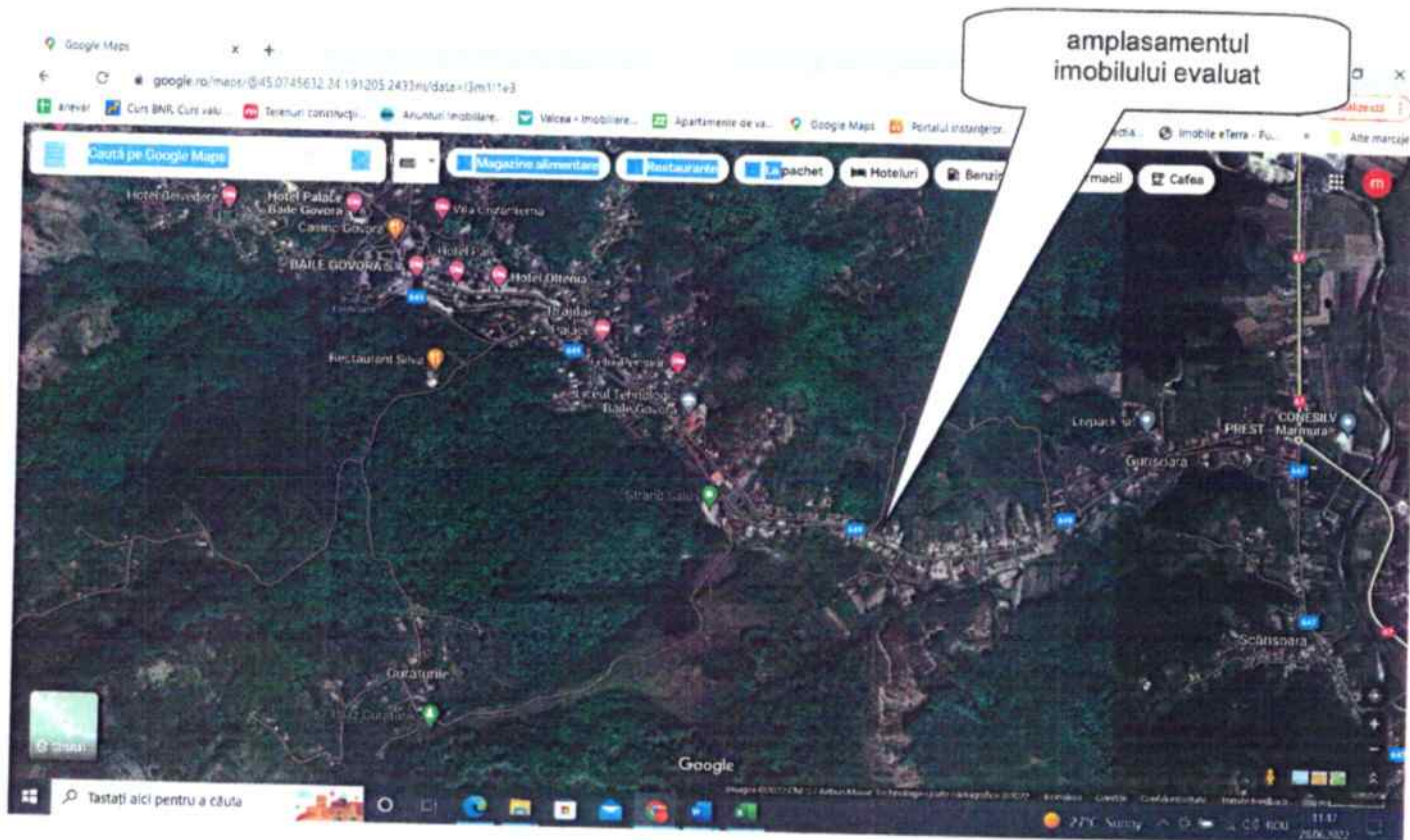


Balcoanele



Vecinătăți – strada Tudor Vladimirescu în dreptul blocului A.N.L.





ROMANIA
JUDETUL VALCEA
ORASUL BAILE GOVORA

Codul de identificare fiscală: 2541827
BAILE GOVORA, STR. T. VLADIMIRESCU, NR.95
Telefon: 0250770460, Fax:
E-mail:

Model 2016 ITL 011
Nr. 12741/24.08.2022

**CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ PENTRU PERSOANE JURIDICE PRIVIND
IMPOZITE, TAXELE LOCALE ȘI ALTE VENITURI DATORATE BUGETULUI LOCAL**

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei **MATEESCU MIHAI** nr. 12741 / 24 august 2022 cu domiciliul în str. HORIA CLOSCA si CRISAN, nr. 6, bl. , sc. , et. 2, ap. 11, loc. BAILE GOVORA, mun/ors/com. BAILE GOVORA, jud. VÂLCEA, legitimată prin CI seria VX nr. 500054, cu CNP 1541105386040, având calitatea de primar și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale la nr. de rol nominal unic **12421** se atestă următoarele:

Denumire **ORASUL BAILE GOVORA CIF: 2541827**, cu sediul: Str. T. VLADIMIRESCU, Nr. 95, Bl. , Sc. , Ap. , Et. , Localitatea BAILE GOVORA, Mun/Ors/Com. BAILE GOVORA, Judetul VÂLCEA, 2) figureaza în evidențele fiscale ale compartimentului de specialitate cu urmatoarele bunuri declarate în vederea impozitării; 3) bunurile figureaza în Anexa 1 a prezentului certificat.

Până în prima zi a lunii următoare eliberării prezentului certificat de atestare fiscală, [] figurează / [X] nu figurează în evidențele compartimentului fiscal cu următoarele creanțe bugetare de plată scadente către bugetul local, conform evidențelor existente la data întocmirii:

Denumirea creanței bugetare	Curent	Rămășiță	Majorări de întârziere	Total
Cladiri	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL:	0,00	0,00	0,00	0,00

În cazul utilizării pentru deschiderea procedurii de lichidare/dizolvare/fuziune/absortie/divizare/privatizare certificatul se elibereaza cu debite. In documentul de finalizare a procedurii se înscriu în sarcina cui raman debitele, iar documentul care se comunica, în copie, organului fiscal.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru: ÎNSTRĂINARE

Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează. Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul. Actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare sunt nule de drept.

Precizăm că prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate.

Spre a-i servi la: **APROBARE INSTRĂINARE APARTAMENT A.N.L. PRIN H.C.L.**

Termenul de valabilitate: 30 de zile de la data emiterii

S-a taxat cu suma lei, conform chitanței nr./24 august 2022

Conducatorul organului fiscal
MATEESCU MIHAI

Secretar
GUGU CRISTINEL

Intocmit azi data: 24.08.2022
Intocmit,
Alexie Maria, Consilier

1) Executorii fiscali ai altor organe fiscale (creditori, notari)
2) Figurează în evidențele fiscale cu următoarele bonuri: proprietate-folosință din data: , alte situații
3) În cazul în care informațiile nu au fost în această secțiune, organul fiscal local poate elibera o anexă la certificatul de atestare fiscală, făcând mențiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscală va avea atât și va purta semnăturile și stampila organului fiscal local. Anexa este valabilă doar însoțită de certificat.

ANEXA 1

ERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA PENTRU PERSOANE JURIDICE
PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE LOCALE SI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL
Pentru contribuabilul ORASUL BAILE GOVORA CIF: 2541827

Model 2016 (T.L. 01)

CLADIRI:

Informatii obiectiv		Data ultimei reevaluări	Valoarea de impozitare nerezidentiala	Valoarea de impozitare rezidentiala	Recuperata integral pe calea amortizării	Impozit anual
Clădin, Adresa: jud. VÂLCEA, mun/orș/com. BAILE GOVORA, loc. BAILE GOVORA, str. T. VLADIMIRE SCU, nr. 70, bl. ANL, sc. B, et. 3, ap. 11, dest.: Locuinta, dest.: Locuinta, Data dobândirii: 14.11.2019, Data reevaluării: 20.05.2022, Nr. Cadastral: 35073-C1-U		20.05.2022	0,00	171.072,00	NU	5.357,00

Conducatorul organului fiscal



L.S

Secelar
GUGU CRISTINEL

Intocmit azi data: 24.08.2022
Intocmit,
Alexie Maria, Consilier

ROMANIA
JUDEȚUL VÂLCEA
ORASUL BAILE GOVORA

Codul de identificare fiscală: 2541827
BAILE GOVORA, STR. T.VLADIMIRESCU, NR.95
Telefon: 0250770460, Fax:
E-mail:

Model 2016 ITL 011
Nr. 12741/24.08.2022

**CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ PENTRU PERSOANE JURIDICE PRIVIND
IMPOZITE, TAXELE LOCALE ȘI ALTE VENITURI DATORATE BUGETULUI LOCAL**

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei **MATEESCU MIHAI** nr. 12741 / 24 august 2022 cu domiciliul în str. HORIA CLOSCA și CRISAN, nr. 6, bl. , sc. , et. 2, ap. 11, loc. BAILE GOVORA, mun/ors/com. BAILE GOVORA, jud. VÂLCEA, legitimată prin CI seria VX nr. 500054, cu CNP 1541105386040, având calitatea de primar și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale la nr. de rol nominal unic **12421** se atestă următoarele:

Denumire **ORASUL BAILE GOVORA CIF: 2541827**, cu sediul: Str. T.VLADIMIRESCU, Nr. 95, Bl. , Sc. , Ap. , Et. , Localitatea BAILE GOVORA, Mun/Ors/Com. BAILE GOVORA, Judetul VÂLCEA, 2) figureaza în evidentele fiscale ale compartimentului de specialitate cu următoarele bunuri declarate în vederea impozitarii: 3) bunurile figureaza în Anexa 1 a prezentului certificat.

Până în prima zi a lunii următoare eliberării prezentului certificat de atestare fiscală, [] figurează / [X] nu figurează în evidențele compartimentului fiscal cu următoarele creanțe bugetare de plată scadente către bugetul local, conform evidențelor existente la data întocmirii:

Denumirea creanței bugetare	Curent	Rămășiță	Majorări de întârziere	Total
Cladiri	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL:	0,00	0,00	0,00	0,00

În cazul utilizării pentru deschiderea procedurii de lichidare/dizolvare/fuziune/absortie/divizare/privatizare certificatul se eliberează cu debite. În documentul de finalizare a procedurii se înscriu în sarcina cui rămân debitele, iar documentul care se comunica, în copie, organului fiscal.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru: **ÎNSTRĂINARE**

Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează. Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul. Actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare sunt nule de drept.

Precizăm că prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate.

Spre a-i servi la: **APROBARE INSTRĂINARE APARTAMENT A.N.L. PRIN H.C.L.**

Termenul de valabilitate: 30 de zile de la data emiterii

S-a taxat cu suma lei, conform chitanței nr./24 august 2022

Conducatorul organului fiscal
MATEESCU MIHAI

Secretar
GUGU CRISTINEL

Intocmit azi data: 24.08.2022
Intocmit,
Alexie Maria, Consilier

1) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, deschiderea, închiderea, modificarea

2) Figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri: proprietate-folosință din date, altă situație

3) În cazul în care informațiile nu au loc în această secțiune, organul fiscal local poate elibera o anexă la certificatul de atestare fiscală, făcând mențiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscală va avea aneț și va purta semnăturile și ștampila organului fiscal local. Anexa este valabilă doar însoțită de certificat.

ANEXA 1

CELAȘIFICAT DE ATESTARE FISCALA PENTRU PERSOANE JURIDICE
PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE LOCALE SI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL
Pentru contribuabilul ORASUL BAILE GOVORA CIF: 2541827

CLADIRI:

Informatii obiectiv		Data ultimei reevaluari	Valoarea de impozitare nerezidentiale	Valoarea de impozitare rezidentiale	Recuperata integral pe calea amortizarii	Impozit anual
Cladiri, Adresa: jud. VALCEA, mun/orș/com. BAILE GOVORA, loc. BAILE GOVORA, str. T. VLADIMIRE SCU. nr. 70, bl. ANL, sc. B, et. 3, ap. 11, dest.: Locuinta, dest.: Locuinta, Data dobândirii: 14.11.2019, Data reevaluării: 20.05.2022, Nr. Cadastral: 36073-C1-U		20.05.2022	0,00	171.072,00 NU		5.397,00

L.S.

Conducatorul organului fiscal



Secretar
GUGU CRISTINEL

Intocmit azi data: 24.08.2022

Intocmit,
Alexie Maria, Consilier