



ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BĂILE
GOVORA



Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 75-77,
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 NAȚIONAL ★

Nr.12419/ 84 /18.08.2023

HOTĂRÂREA Nr.

proiect

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 .08.2023, la care participă un număr de consilieri , din totalul de 11 consilieri în funcție;

Văzând că prin Hotărârea Consiliului Local nr.9/28.02.2023, a fost ales ca președinte de ședință domnul ;

Luând în dezbatere referatul de aprobare al primarului înregistrat sub nr.12420/18.08.2023, și raportul compartimentului administrarea domeniului public și privat înregistrat sub nr.12421/18.08.2023, prin care se propune: însușirea raportului de evaluare și aprobarea vânzării unui bun imobil respectiv – garaj, aflat în domeniul privat al Orașului Băile Govora, județul Vâlcea, în baza dreptului de preempțiune stipulat de prevederile art.1828, alin.(2), din Codul Civil;

Dat fiind faptul că prin contractul de închiriere nr. 1086/15.02.2001 domnul Ionescu Adrian a închiriat garajul situat în Orașul Băile Govora , strada Tudor Vladimirescu , nr.112(fost 70A) , bloc L3, aferent apartamentului 9, județul Vâlcea, contract prelungit până în prezent prin acte adiționale succesive, imobilul garaj fiind înscris în cartea funciară sub nr.35058-C1 ;

Raportul de Evaluare 90 din 14.07.2023 înregistrat la sediul Primăriei Orașului Băile Govora cu nr. 11986/03.08.2023 întocmit de către evaluatorul autorizat Prundeanu Mihai Adrian pentru imobilul garaj aflat în domeniul privat al Orașului Băile Govora evaluat la suma de 2400 Euro adică 11.900 lei la care se adaugă TVA.

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

Ținând cont de raportul de avizare pentru legalitate întocmit de către secretarul orașului înregistrat sub nr.12422/18.08.2023, 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 ;

Luând 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.129, alin.1, alin.2, lit.c, alin.6, lit.b, alin.14, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind codul administrativ, cu modificările și completările ; art.1828, alin.(2) , din Codul Civil;

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 voturi pentru , adoptă următoarea :

HOTĂRÂRE :

Art.1. Se însușește Raportul de Evaluare întocmit de către expertul autorizat Prundeanu Mihai Adrian, cu nr. 90 din 14.07.2023 înregistrat la sediul Primăriei Orașului Băile Govora cu nr. 11986/03.08.2023 , pentru garajul situat în Orașul Băile Govora, strada Tudor Vladimirescu, nr.112 (fost 70A), bloc L3, aferent apartamentului nr. 9, județul Vâlcea, care face parte integrantă din prezenta hotărâre .

Art.2. Se aprobă vânzarea bunului imobil garaj, aflat în domeniul privat al Orașului Băile Govora , județul Vâlcea , fiind înregistrat la oficiul de cadastru și publicitate imobiliară prin cartea funciară nr.35058-C1-U , situat în Orașul Băile Govora, strada Tudor Vladimirescu, nr.112(fost 70A), bloc L3, aferent apartamentului 9, județul Vâlcea, având o suprafață utilă de 18.90 mp, la valoarea de piață de 2400 euro, adică 11.900 lei la care se adaugă TVA, către dl.Ionescu Adrian, domiciliat în oraș Băile Govora, strada Tudor Vladimirescu , nr.112 (fost 70A) , bloc L3, apartamentul 9 , județul Vâlcea .

Art.3. Domnul Ionescu Adrian ce folosește imobilul garaj și plătește chiria în conformitate cu contractul de închiriere nr. 1086/15.02.2001 și actele adiționale

ulterioare subsecvente, beneficiază de un drept de preemțiune, recunoscut de lege, va fi notificat în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local pentru a-și exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art.4. (alin.1.) Prețul de vânzare al imobilului , la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată va fi achitat de către beneficiarul dreptului de preemțiune în termen de 30 de zile de la data exprimării opțiunii de cumpărare .

(alin.2.) Cheltuielile privind întocmirea: măsurătorilor topografice, înregistrările la oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, 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 achitării integrale a prețului stabilit , în fața unui notar public.

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 compartimentul administrarea domeniului public și privat și 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 Ionescu Adrian.

Inițiator : primar
Mateescu Mihai

Avizat pentru legalitate :
secretar general al U.A.T.
Jr. Butoeru Maria Iuliana



Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 75-77,
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 ✳

Nr. 12420/18.08.2023

Referat de aprobare

Cu privire la vanzarea garajului în suprafață utilă de 18.90 mp situat la parterul blocului L3 str. Tudor Vladimirescu nr. 112 fost număr 70 B.

Prin adresa înregistrată sub nr. 9860 din data de 29.05.2023 domnul Ionescu Adrian cu domiciliul în Orașul Băile Govora, Str. Tudor Vladimirescu, Nr. 112 (fost 70B) Bl. L3 , AP. 9 a solicitat cumpărarea garajului pe care îl deține cu chirie din anul 2001 situat la parterul imobilului în care locuiește conform Contract de închiriere nr. 1086/15.02.2001 și a actului adițional nr. 17292/30.12.2022.

Imobilul „ Garaj „ este înscris în cartea funciara a UAT Baile Govora cu nr. 35058 – C1-U.

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. c) coroborat cu alin. 6 lit .b din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, consiliul local hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

În conformitate cu prevederile art. 139, alin. (3), lit. g din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare .

Propunerea de vanzare a garajului în suprafața de 18.90 mp situat la parterul blocului L3 str. Tudor Vladimirescu nr. 112 (fost număr 70 B), ce aparține domeniului privat al Orașului Baile Govora are la baza dorința noastră de a încuraja inițiativa privată prin conferirea unei stabilități pe o durată mai îndelungată care să permită persoanelor fizice să investească. De asemenea, prin această vanzare se aduc venituri suplimentare la bugetul local .

Domnul Ionescu Adrian cu domiciliul în Orașul Băile Govora, Str. Tudor Vladimirescu, Nr. 112 (fost 70B) Bl. L3 , AP. 9 a solicitat cumpărarea garajului pe care îl deține cu chirie din anul 2001 situat la parterul imobilului în care locuiește fiind un bun platnic a chiriei aferente, beneficiind astfel de un drept de preempțiune la cumpărarea spațiului respectiv.

Vânzarea se face prin negociere directă, prețul stabilindu-se pe baza unui raport de evaluare, conform legii.

Ca urmare a celor expuse mai sus și în conformitate cu prevederile art.197, alin. (4), din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările

ulterioare, si art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Ținând cont de prevederile art. 129 alin. 1, alin.2 lit.c, alin. 6 lit. b, art. 196 alin. 1 lit.a din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare propun ca prin hotarare a consiliului local să se aprobe:

- Raportul de evaluare nr. 90 din 14.07.2023 înregistrat la sediul Primăriei Orașului Băile Govora cu nr. 11986/03.08.2023 întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR Prundeanu Mihai Adrian pentru garajul situat la demisolul blocului L3 str. Tudor Vladimirescu nr. 112 (fost numar 70 B), ce apartine domeniului privat al Orasului Baile Govora.

- Vânzarea garajul situat la demisolul blocului L3 str. Tudor Vladimirescu nr. 112 (fost numar 70 B), ce aparține domeniului privat al Orașului Băile Govora în suprafata utila de 18.90 mp în conformitate cu valoarea de piata stabilita in raportul de evaluare nr. 90 din 14.07.2023 înregistrat la sediul Primăriei Orașului Băile Govora cu nr. 11986/03.08.2023 întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR Prundeanu Mihai Adrian, adica 2400 Euro, echivalent cu 11.900 lei, valoare fără T.V.A.

- achitarea la bugetul local de către domnul Ionescu Adrian, anterior eliberării certificatului fiscal necesar autentificării contractului de vânzare - cumpărare, a prețului de vanzare a garajului

Anexe la prezentul material, sunt următoarele documente: copie releveu garaj, copie certificat de atestare fiscala si raport de evaluare al garajului.

Prezenta hotarare este necesara si oportuna in contextul dat!

Primar
Mihai Mateescu





ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
PRIMĂRIA ORAȘULUI BĂILE GOVORA



Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 75-77,
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 ★

Nr.12421/18.08.2023



Raport de specialitate

Cu privire la vanzarea garajului în suprafață utilă de 18.90 mp situat la parterul blocului L3 str. Tudor Vladimirescu nr. 112 fost număr 70 B.

Prin adresa înregistrată sub nr. 9860 din data de 29.05.2023 domnul Ionescu Adrian cu domiciliul în Orașul Băile Govora, Str. Tudor Vladimirescu, Nr. 112 (fost 70B) Bl. L3 , AP. 9 a solicitat cumpărarea garajului pe care îl deține cu chirie din anul 2001 situat la parterul imobilului în care locuiește conform Contract de închiriere nr. 1086/15.02.2001 și a actului adițional nr. 17292/30.12.2022. Imobilul „Garaj „ este înscris în cartea funciara a UAT Baile Govora cu nr. 35058 – C1-U.

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. c) coroborat cu alin. 6 lit .b din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, consiliul local hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

În conformitate cu prevederile art. 139, alin. (3), lit. g din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare .

Propunerea de vanzare a garajului în suprafața de 18.90 mp situat la parterul blocului L3 str. Tudor Vladimirescu nr. 112 (fost număr 70 B), ce aparține domeniului privat al Orașului Baile Govora are la baza dorința noastră de a încuraja inițiativa privată prin conferirea unei stabilități pe o durată mai îndelungată care să permită persoanelor fizice să investească. De asemenea, prin această vânzare se aduc venituri suplimentare la bugetul local .

Domnul Ionescu Adrian cu domiciliul în Orașul Băile Govora, Str. Tudor Vladimirescu, Nr. 112 (fost 70B) Bl. L3 , AP. 9 a solicitat cumpărarea garajului pe care îl deține cu chirie din anul 2001 situat la parterul imobilului în care locuiește fiind un bun platnic a chiriei aferente, beneficiind astfel de un drept de preempțiune la cumpărarea spațiului respectiv.

Vânzarea se face prin negociere directă, prețul stabilindu-se pe baza unui raport de evaluare, conform legii.

Ca urmare a celor expuse mai sus și în conformitate cu prevederile art.197, alin. (4), din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Ținând cont de prevederile art. 129 alin. 1, alin.2 lit.c, alin. 6 lit. b, art. 196 alin. 1 lit.a din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare propun ca prin hotărâre a consiliului local să se aprobe:

- Raportul de evaluare nr. 90 din 14.07.2023 înregistrat la sediul Primăriei Orașului Băile Govora cu nr. 11986/03.08.2023 întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR Prundeanu Mihai Adrian pentru garajul situat la demisolul blocului L3 str. Tudor Vladimirescu nr. 112 (fost număr 70 B), ce aparține domeniului privat al Orașului Baile Govora.

- Vânzarea garajului situat la demisolul blocului L3 str. Tudor Vladimirescu nr. 112 (fost număr 70 B), ce aparține domeniului privat al Orașului Băile Govora în suprafața utilă de 18.90 mp în conformitate cu valoarea de piață stabilită în raportul de evaluare nr. 90 din 14.07.2023 înregistrat la sediul Primăriei Orașului Băile Govora cu nr. 11986/03.08.2023 întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR Prundeanu Mihai Adrian, adică 2400 Euro, echivalent cu 11.900 lei, valoare fără T.V.A.

- achitarea la bugetul local de către domnul Ionescu Adrian, anterior eliberării certificatului fiscal necesar autentificării contractului de vânzare - cumpărare, a prețului de vânzare a garajului

Anexe la prezentul material, sunt următoarele documente: copie releveu garaj, copie certificat de atestare fiscală și raport de evaluare al garajului.

Arhitect Șef
Ing. Terpu Cosmin



**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 ★

Nr. 12422/18.08.2023

RAPORT DE LEGALITATE

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

Am constatat că sunt îndeplinite condițiile de fond și de formă ale proiectului de hotărâre, respectiv:

S-au respectat normele de tehnică legislativă pentru elaborarea proiectului de hotărâre, respectiv prevederile Legii nr.24/2000, cu modificările și completările ulterioare.

Proiectul de hotărâre este însoțit de referatul de specialitate .

Fiind îndeplinite și procedurile prevăzute de Legea nr.52/2003, privind transparența decizională în administrația publică cu privire la aprobarea actelor cu caracter normativ, cu modificările și completările ulterioare ;

Luând în dezbateri referatul de aprobare al primarului înregistrat sub nr.12420/18.08.2023, și raportul compartimentului administrarea domeniului public și privat înregistrat sub nr.12421/18.08.2023, prin care se propune: însușirea raportului de evaluare și aprobarea vânzării unui bun imobil respectiv – garaj, aflat în domeniul privat al Orașului Băile Govora, județul Vâlcea, în baza dreptului de preempțiune stipulat de prevederile art.1828, alin.(2), din Codul Civil;

Dat fiind faptul că prin contractul de închiriere nr. 1086/15.02.2001 domnul Ionescu Adrian a închiriat garajul situat în Orașul Băile Govora , strada Tudor Vladimirescu , nr.112(fost 70A) , bloc L3, aferent apartamentului 9, județul Vâlcea, contract prelungit până în prezent prin acte adiționale succesive, imobilul garaj fiind înscris în cartea funciară sub nr.35058-C1 ;

Raportul de Evaluare 90 din 14.07.2023 înregistrat la sediul Primăriei Oraşului Băile Govora cu nr. 11986/03.08.2023 întocmit de către evaluatorul autorizat Prundeanu Mihai Adrian pentru imobilul garaj aflat în domeniul privat al Oraşului Băile Govora evaluat la suma de 2400 Euro adică 11.900 lei valoare care nu conţine TVA.

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.129, alin.1, alin.2, lit.c, alin.6, lit.b, alin.14, din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019, privind codul administrativ, cu modificările şi completările ; art.1828, alin.(2) , din Codul Civil;

În temeiul prevederilor art.134, alin.3, lit. a, art. 139, alin 2 şi art.196, alin.1 , lit. a , din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 , privind codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare ;

Analizând proiectul de hotarare iniţiat de către primarul oraşului Baile Govora, am constatat că sunt îndeplinite condiţiile de fond şi de formă, proiectului de hotărâre fiind motivat în fapt şi în drept ;

Ținând cont de cele expuse mai sus, avizez pozitiv / favorabil pentru legalitate proiectul de hotărâre în forma prezentată de inițiator și propun adoptarea lui în cadrul ședinței de consiliu local , după cum urmează :

Art.1. Se însușește Raportul de Evaluare întocmit de către expertul autorizat Prundeanu Mihai Adrian, cu nr. 90 din 14.07.2023 înregistrat la sediul Primăriei Oraşului Băile Govora cu nr. 11986/03.08.2023 , pentru garajul situat în Oraşul Băile Govora, strada Tudor Vladimirescu, nr.112 (fost 70A), bloc L3, aferent apartamentului nr. 9, județul Vâlcea, care face parte integrantă din prezenta hotărâre .

Art.2. Se aprobă vânzarea bunului imobil garaj, aflat în domeniul privat al Oraşului Băile Govora , județul Vâlcea , fiind înregistrat la oficiul de cadastru şi publicitate imobiliară prin cartea funciară nr.35058-C1-U , situat în Oraşul Băile Govora, strada Tudor Vladimirescu, nr.112(fost 70A), bloc L3, aferent apartamentului 9, județul Vâlcea, având o suprafaţă utilă de 18.90 mp, la valoarea

de piață de 2400 euro, adică 11.900 lei la care se adaugă TVA, către dl.Ionescu Adrian, domiciliat în oraș Băile Govora, strada Tudor Vladimirescu , nr.112 (fost 70A) , bloc L3, apartamentul 9 , județul Vâlcea .

Art.3. Domnul Ionescu Adrian ce folosește imobilul garaj și plătește chiria în conformitate cu contractul de închiriere nr. 1086/15.02.2001 și actele adiționale ulterioare subsecvente, beneficiază de un drept de preempțiune, recunoscut de lege, va fi notificat în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local pentru a-și exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art.4. (alin.1.) Prețul de vânzare al imobilului , la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată va fi achitat de către beneficiarul dreptului de preempțiune în termen de 30 de zile de la data exprimării opțiunii de cumpărare .

(alin.2.) Cheltuielile privind întocmirea: măsurătorilor topografice, înregistrările la oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, 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 achitării integrale a prețului stabilit , în fața unui notar public.

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 compartimentul administrarea domeniului public și privat și 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 Ionescu Adrian.

Secretarul general al U.A.T.
Jr.Butoeru Maria-Iuliana

PRUNDEANU MIHAI-ADRIAN
EVALUATOR AUTORIZAT
EXPERT TEHNIC JUDICIAR

SEDIUL: VLĂDEȘTI, STRADA PRINCIPALĂ, NR. 171, JUDEȚUL VÂLCEA
TELEFON: 0350.809.322, 0740.228.591, email: mihai.prundeanu@gmail.com

*Cal
faptos*

Nr. 90 din 14 iulie 2023

Consiliul Local al Orașului		
BAILE GOVORA 1198		
Nr. 03	08	2023
Ziua	Luna	Anul
Nr. anexelor		

RAPORT DE EVALUARE

**A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DE TIP
ANEXĂ REZIDENȚIALĂ – GARAJ –
SITUATĂ ÎN ORAȘUL BĂILE GOVORA,
STRADA TUDOR VLADIMIRESCU, NR. 112,
BLOC L-3, PARTER, GARAJ NR. 1,
JUDEȚUL VÂLCEA**

BENEFICIAR

ORAȘUL BĂILE GOVORA

EVALUATOR AUTORIZAT

ING. MIHAI-ADRIAN PRUND



IULIE 2023

EXEMPLAR 2

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 se conformează Standardelor de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022, conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare.

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.

Conceptul de *gândire critică* a stat la baza întregii lucrări, el regăsindu-se aplicat în toate capitolele acesteia.

IULIE 2023
RÂMNICU VÂLCEA

EVALUATOR AUTORIZAT
ING. MIHAI PRUNDEANU



MOTTO:

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

CUPRINS

<u>CAPITOLUL I</u>	SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	5
1.1.	Identificarea proprietății	5
1.2.	Data evaluării	5
1.3.	Amplasament	5
1.4.	Scopul evaluării	5
1.5.	Definirea valorii estimate și exprimarea acesteia	6
<u>CAPITOLUL II</u>	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
2.1.	Conformitatea cu Standardele ANEVAR	7
2.2.	Ipoteze și ipoteze speciale	7
2.3.	Surse de informare	10
2.4.	Precizări suplimentare	10
<u>CAPITOLUL III</u>	PREZENTAREA ACTIVULUI EVALUAT	12
3.1.	Dreptul de proprietate evaluat	12
3.2.	Identificarea activului	12
3.3.	Zona și vecinătățile	12
3.4.	Descrierea construcției de bază (blocul)	12
3.5.	Descrierea construcției	13
<u>CAPITOLUL IV</u>	ANALIZA PIEȚEI	14
4.1.	Analiza pieței – date generale	14
4.2.	Definirea pieței specifice	15
4.3.	Analiza cererii	15
4.4.	Analiza ofertei	16
4.5.	Analiza echilibrului pieței	17
<u>CAPITOLUL V</u>	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	18
5.1.	Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber	18
5.2.	Cea mai bună utilizare a proprietății construite	19
<u>CAPITOLUL VI</u>	EVALUAREA PROPRIETĂȚII	20
6.1.	Abordarea prin venit	20
6.1.1.	Estimarea ratei de capitalizare	20
6.1.2.	Estimarea valorii proprietății	21
6.2.	Abordarea prin cost	22
<u>CAPITOLUL VII</u>	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	24
7.1.	Analiza rezultatelor	24

7.2. Concluzia asupra valorii	24
Bibliografie	25

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Relevu garaj
ANEXA nr. 2:	Imagini fotografice
ANEXA nr. 3:	Localizare amplasament
ANEXA nr. 4:	Grila date de piață închiriere garaje

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
DESTINATAR: (utilizator desemnat)	PRIMĂRIA ORAȘULUI BĂILE GOVORA, cu sediul în Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 95, județul Vâlcea
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

Activul / proprietatea a cărei valoare trebuie evaluată este o proprietate imobiliară de tip anexă rezidențială – garaj, amplasată în orașul Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 112, bloc L-3, parter, județul Vâlcea. Dreptul de proprietate asupra proprietății evaluate este deținut integral de orașul Băile Govora.

1.2. DATA EVALUĂRII

Evaluarea proprietății s-a realizat în luna iulie 2023, luându-se în calcul următorul curs valutar: 1 EURO = 4,9510 LEI (cursul din 13.07.2023 – data inspectării bunului evaluat).

Inspekția bunului imobil (proprietății) s-a desfășurat în data de 13 iulie 2023 în prezența domnului Ionescu Adrian, chiriașul și utilizatorul garajului.

Finalizarea raportului de evaluare s-a făcut în data de 27 iulie 2023.

1.3. AMPLASAMENT

Proprietatea imobiliară ce a fost evaluată în lucrarea de față este amplasată în intravilanul orașului Băile Govora, semicentral, pe partea nord-estică a străzii Tudor Vladimirescu, la parterul blocului L-3.

1.4. SCOPUL EVALUĂRII

Acest raport de evaluare a fost elaborat la cererea beneficiarului, orașul Băile Govora, cu scopul de a estima valoarea de piață la data de 13 iulie 2023 în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022, a proprietății imobiliare de tip anexă rezidențială – garaj, situată în orașul Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 112, bloc L-3, parter, județul Vâlcea, în vederea vânzării acestuia.

1.5. DEFINIREA VALORII ESTIMATE ȘI EXPRIMAREA ACESTEIA

Definirea valorii piață, în conformitate cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022**, este **“Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat (ă) la data evaluării, între un compărat hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și îi care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”**.

Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare de tip anexă rezidențială - garaj, amplasată în orașul Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 112, bloc L-3, demisol, județul Vâlcea, la data de 13 iulie 2023, a condus la obținerea unei valori de piață de:

2.400 euro echivalent cu **11.900 lei**

Valorile nu conțin 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 4,9510 lei pentru 1 euro;
- valoarea estimată în EURO este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea terenului, starea pieții, nivelul cererii și al ofertei, etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor raportată la cursul euro nu este liniară;
- valoarea este o predicție;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori. Deși este o concluzie imparțială și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe o analiză a tuturor informațiilor relevante, rămâne totuși o opinie. Ea reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținut într-o tranzacție obiectivă.

Raportul de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018, a recomandărilor și metodologiei de lucru recomandată de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

CAPITOLUL II TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Acest raport de evaluare este destinat pentru uzul exclusiv al Beneficiarului, orașul Băile Govora, cu sediul în Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 95, județul Vâlcea, reprezentată prin Mihai Mateescu – primar, în scopul de a estima la data de 13 iulie 2023 valoarea de piață a bunului imobil de tip anexă rezidențială - garaj, amplasată în orașul Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 112, bloc L-3, parter, județul Vâlcea, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022, în vederea achiziționării 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 materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.

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. CONFORMITATEA CU STANDARDELE ANEVAR

La elaborarea lucrării s-au avut în vedere următoarele standarde și ghiduri metodologice de evaluare:

- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);
- GEV 630 - Ghid metodologic de evaluare – Evaluarea bunurilor imobile.

2.2. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Prezentul raport este considerat ca o analiză limitată de unele restricții, conform cu standardele 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.

Evaluatorul a estimat valoarea terenului la cea mai buna utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestora nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o 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, neexpuse 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.

Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării.

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

Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. 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.

Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru 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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

2.3. SURSE DE INFORMARE

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

1. Beneficiar (proprietar):
 - Relevu garaj;
2. Agenții imobiliare din municipiul Râmnicu Vâlcea;
3. ANEVAR – Buletine informative;
4. Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale, IROVAL 2014, autor Corneliu Șchiopu, cu indicii de actualizare pentru perioada 2021 - 2022;
5. Comisia Națională de Statistică – buletine informative;
6. Reviste de specialitate, ziare de mică publicitate;
7. Site-uri de publicitate imobiliară, reviste de specialitate.

2.4. PRECIZĂRI SUPLIMENTARE

Prezentul raport 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, și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

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

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

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 ACTIVULUI EVALUAT

3.1. DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Dreptul de proprietate asupra imobilului de evaluat este deținut integral de către orașul Băile Govora.

Orașul Băile Govora deține dreptul deplin de proprietate asupra imobilului situat pe strada Tudor Vladimirescu, nr. 112, bloc L-3, parter, în baza actelor de proprietate. Acestea nu au putut fi prezentate evaluatorului.

3.2. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este o proprietate imobiliară de tip anexă rezidențială – garaj, situată în orașul Băile Govora, semicentral.

Imobilul este situat pe partea nord-estică a străzii Tudor Vladimirescu, la circa 600 - 700 m sud-est centrul localității, la parterul blocului L-3.

3.3. ZONA ȘI VECINĂȚILE

Zona din apropiere are o situație semicentrală 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 blocuri de apartamente cu regim de înălțime P + 4, vile și case cu arhitectură specifică perioadei interbelice, postbelice sau actuale. În imediata apropiere sunt amplasate liceul, terenuri de tenis și câteva magazine diverse, iar la o oarecare distanță ștrandul balnear.

Terenurile libere, pe care să se poată construi fără restricții sunt relativ puține. Majoritatea dintre ele sunt proprietăți retrocedate.

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

Planurile de urbanism nu prevăd pentru perioada următoare schimbări deosebite ale zonei.

3.4. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)

Blocul L-3, la demisolul căruia este amplasat și garajul analizat în această lucrare a fost edificat în anul 1999, are regim de înălțime demisol, parter și 2 etaje.

Fundația clădirii este 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 tencuieli tip strop și placaje ornamentale, iar cele interioare din tencuieli drișcuite, gleturi, zugrăveli și vopsitorii.

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

Este cotate ca unul dintre blocurile de top din localitate.

3.5. DESCRIEREA GARAJULUI

Garajul evaluat este amplasat la parterul blocului L-3, descris anterior.

Are o suprafață utilă $S_u = 18,90$ mp și o suprafață construită estimată $S_{ce} = 20,80$ mp.

Înălțimea liberă la este de 2,20 m.

Tâmplăria exterioară (ușile duble de intrare) este din lemn cu geamuri simple mate. Există și o ușă de acces din holul blocului, ușă care este din lemn.

Finisajele sunt de calitate medie și bine întreținute.

Pardoseala este din beton sclivisit.

Pereții sunt tencuiți și zugrăviți clasic.

Garajul dispune de următoarele instalații:

- instalație electrică normală (iluminat și prize), în stare bună de funcționare;
- instalații sanitare racordate la rețeaua publică de apă și de canalizare; la momentul inspecției instalația sanitară era nefuncțională, racordarea traseului de apă fiind întreruptă;
- instalație de încălzire cu corp radiant de tip clasic din fontă; la momentul inspecției instalația de încălzire era nefuncțională, racordarea traseului tur-retur de încălzire fiind întreruptă.

CAPITOLUL IV ANALIZA PIEȚEI

4.1. ANALIZA PIEȚEI – DATE GENERALE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu.

Se realizează pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și oferta afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului).

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare poate tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori este atins, în realitate existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent și în condiții de totală transparență. Astfel, de multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare, sau nivelul ofertei, nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Piețele sunt puțin lichide și, de obicei, procesul de vânzare este îndelungat.

În condițiile în care la începutul anului 2022 ne așteptam la o evoluție moderată, ritmul de creștere anual al prețurilor solicitate pentru proprietățile rezidențiale și nerezidențiale s-a accelerat din nou în a doua parte a anului, ajungând în ultimul trimestru la 7,4 %. Avansul anual în 2022 a fost mai mare decât cel înregistrat în 2020 și în 2021, când proprietățile rezidențiale s-au apreciat cu 5,3 % (în medie la nivel de țară).

În ceea ce privește prețurile de tranzacționare a imobilelor rezidențiale și nerezidențiale la nivel național, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru al treilea trimestru din 2022, o creștere anuală de 3,9 %, în timp ce media europeană a fost de 4,1 %.

Legile economiei se aplică și în piața imobiliară: prețurile au crescut mai mult pentru că s-a micșorat oferta de proprietăți oferite la vânzare. Oferta în al patrulea trimestru din 2022 a scăzut cu 18 % față de anul anterior și cu 58 % din 2014.

Deși concurența pentru achiziția de proprietăți rezidențiale a crescut, cumpărătorii nu acționează sub presiune, perioada de vânzare a crescut în 2022.

Deficitul de oferte existente este și motivul pentru care anul trecut s-au vândut 540.000 de imobile, cu 4,1 % mai puțin decât în 2021. Deși mai puține decât în 2021, totuși tranzacțiile au avut un trend crescător pe întreg parcursul anului 2022. De remarcat polarizarea puternică (peste 50 % din tranzacțiile la nivel național se fac în șase județe - Timiș, Cluj, Iași, Brașov, Constanța, Ilfov - și în București) și evoluțiile diferite la nivel regional (creșteri puternice în București +21 %, județul Ilfov +17 % și județul Brașov; scăderi importante în județele Constanța -28 % și Iași -29 %).

Tranzacțiile din 2023 vor depinde de fluxul de proprietăți rezidențiale și nerezidențiale listate la vânzare. Din păcate, în trimestrul patru din 2022 au fost listate în piață cu 33 % mai puține proprietăți decât în anul anterior.

Piața imobiliară nu a rămas neinfectată de "virusul chinezesc", ci, dimpotrivă, resimte încă febra pandemiei și se pare că, potrivit specialiștilor, își va reveni mai greu decât economia.

Implicațiile sociale și efectele economice asupra pieței imobiliare ale COVID-19 s-au resimțit și se vor mai resimți încă mult timp. Un prim efect este cel al creșterii inflației.

De asemenea conflictul militar din Ucraina a avut un impact dur asupra economiei în general, dar și asupra pieței imobiliare iar rezultatele încă nu pot fi cuantificate. Criza economică produsă dar și indusă atât de factori politici statali cât și de către factori economici multinaționali este încă la început.

Un alt factor cu implicații asupra economiei dar și pieței imobiliare este criza energetică indusă de anumiți factori geopolitici, care a dus deja la efecte marcante asupra prețurilor materialelor, carburanților, energiei și nu numai. Efectele acestor manevre speculative sunt capabile să modifice radical evoluția economiei mondiale, generând o criză cu efecte globale. Noua criză generată de Green Deal și de efectele de boomerang al acestui concept (efecte care deja se prefigurează), anunțată atât de factori politici cât și de diverși vectori informaționali, poate fi generatoarea unui întreg evantai de crize, atât de ordin economic, politic, social și de alte categorii.

Creșterea ratei inflației a atins valori de neînchipuit cu puțin timp în urmă. Ea a fost cauzată de alfuxul monetar generat de către guverne în timpul crizei sanitare, de conflictul military din estul Europei, dar și datorită liberalizării prețurilor la energie.

Noua criză ce se prefigurează, anunțată atât de factori politici cât și de diverși vectori informaționali, poate fi generatoarea unui întreg evantai de crize, atât de ordin economic, politic, social și de alte categorii.

4.2. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice imobilului evaluat, s-au luat în calcul următorii factori:

1. Tipul proprietății analizate: anexă de tip garaj;
2. Caracteristicile proprietății: garaj situat la parter de bloc de apartamente;
3. Aria pieței definite din punct de vedere geografic este o piața urbană, din orașul Băile Govora, zona semicentrală;
4. Proprietăți similare/comparabile având o atractivitate la concurență, cu aria analizată sunt proprietățile imobiliare de tip garaj în orașul Băile Govora sau în alte localități, apropiate, similare ca și atractivitate.

Proprietatea subiect fiind o proprietate rezidențială de tip anexă - garaj situată în mediul urban, piața specifică proprietății este cea a proprietăților rezidențiale de tip garaj situate în orașul Băile Govora, dar și din proprietățile de substituție situate în localități ca și atractivitate.

4.3. ANALIZA CERERII

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Luând în considerare amplasarea proprietății și ținând cont de caracteristicile sale intrinseci (stare fizică, facilități și utilități existente, amplasament într-o zonă liniștită) se poate aprecia că aceasta este relativ atractivă pentru o investiție pe termen lung.

Interesul pentru achiziția de garaje a avut în ultimii patru ani o traiectorie în general crescătoare în toate marile orașe ale țării, cele mai semnificative majorări fiind consemnate pe segmentul locuințelor nou-construite, conform unei analize realizată de portalul imobiliare.ro.

Cererea este redusă în zonă, desi aceasta este una dintre zonele bine cotate ale orașul Băile Govora datorită accesului facil către instituții, apropierea față de zonele comerciale, etc.

Cei interesați în achiziția unei astfel de proprietăți ar putea fi persoane fizice cu venituri peste medie. În ceea ce privește închirierea unor proprietăți similare cu cea analizată se poate concluziona, de asemenea că cei interesați de închirierea unei astfel de proprietăți ar putea fi persoane fizice cu venituri peste medie. Se poate de asemenea concluziona că persoanele interesate de o astfel de proprietate ar putea fi, în proporție covârșitoare, persoane ce locuiesc în același bloc.

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare este relativ restrânsă, urmare a înăsprii condițiilor de creditare, totuși, ca urmare a scăderii dobânzilor de pe piață și a programului Prima Casa se constată o revigorare a cererii.

4.4. ANALIZA OFERTEI

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Piața imobiliară din județul Vâlcea nu a cunoscut o dezvoltare. În schimb, la Râmnicu Vâlcea piața imobiliară a cunoscut o dezvoltare pe toate segmentele sale: rezidențial, comercial sau industrial. În ultimii 5 ani cele mai mari investiții s-au făcut în zona comercială. Dezvoltarea zonelor comerciale sau industriale de la periferia orașului și din apropiere se datorează venirii unor mari companii din alte județe sau din străinătate pe piața locală și în același timp a introducerii noii legislații privind mediul prin care platformele industriale din interiorul orașului urmează să fie "mutate" în parcurile industriale.

Ofertele de proprietăți similare provin din partea dezvoltatorilor de ansambluri rezidențiale și din partea persoanelor fizice deținătoare de astfel de spații.

Oferta de proprietăți este însă în continuare limitată atât la vânzare cât și la închiriere, iar condițiile netransparente. În anexele la raportul de evaluare sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietăți comparabile, pentru închiriere.

Segmentul proprietăților imobiliare rezidențiale de tip garaj nu este identificabilă pentru zona orașului Băile Govora, fiind influențată de potențialul economic relativ limitat al zonei. În schimb, la Râmnicu Vâlcea există suficiente proprietăți imobiliare de acest tip pentru a se putea crea o opinie asupra acestui aspect al pieței imobiliare.

4.5. ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a cumpărătorului. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta, coroborat cu scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar.

Din informațiile pe care le deținem, tranzacțiile realizate în ultimii ani cu proprietăți similare au fost destul de reduse, piața fiind puțin activă.

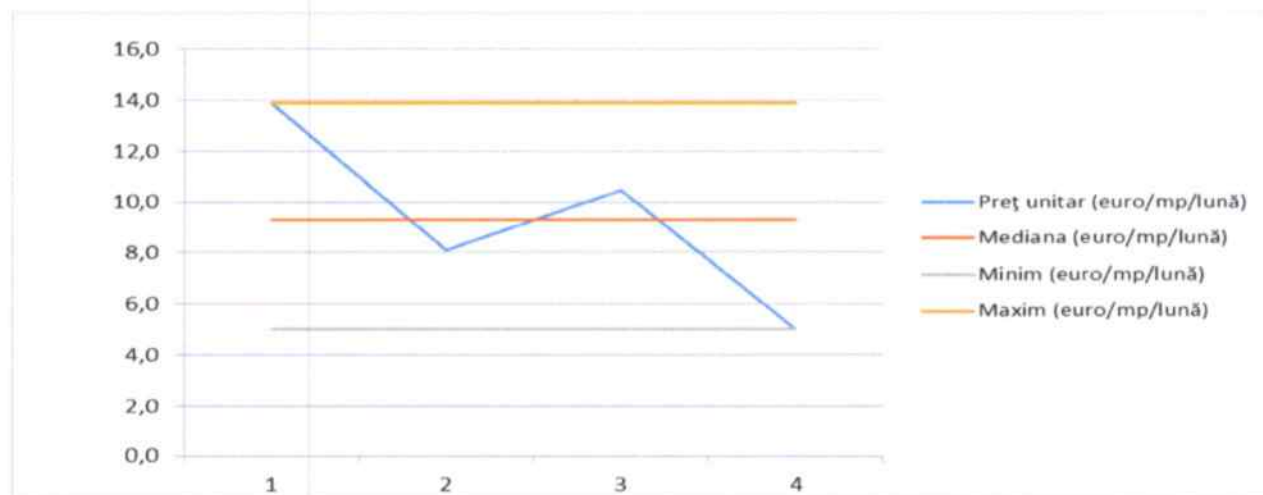
În baza informațiilor prezentate referitoare la tranzacții încheiate, a informațiilor privind oferte de proprietăți similare pentru vânzare și închiriere, în urma analizei și interpretării datelor, în cele ce urmează am realizat o sinteză a valorilor.

În formarea unei imagini de ansamblu asupra pieței studiate s-a ținut cont și de analizele și rezultatele prezentate de marile companii imobiliare care acționează la nivel național, informații preluate din Revista Valoarea editată de către ANEVAR.

Pentru proprietățile rezidențiale de tip garaj, din informațiile culese de pe piața imobiliară (agenții imobiliare, vânzători, cumpărători), privind tranzacții și oferte de închiriere cu proprietăți similare, s-au identificat mai multe oferte, din care s-au selectat 4 comparabile evidențiate în tabelul din Anexa nr. 4.

Studiul de piață al celor 4 comparabile de tip garaj identificate este prezentat în continuare:

Nr. crt.	Detalii ofertă	Suprafața (mp)	Preț ofertă (euro/lună)	Preț unitar (euro/mp/lună)	Mediana (euro/mp/lună)	Minim (euro/mp/lună)	Maxim (euro/mp/lună)
1	Garaj Râmnicu Vâlcea, centru Zăvoi	18	250	13,9	9,3	5	13,9
2	Garaj, Râmnicu Vâlcea, centru, Zăvoi	21	170	8,1	9,3	5	13,9
3	Garaj, Râmnicu Vâlcea, centru, Zăvoi	21	220	10,5	9,3	5	13,9
4	Garaj Râmnicu Vâlcea, Nord, str. Calea lui Traian	20	100	5	9,3	5	13,9



De menționat că în acest studiu de piață s-au luat în calcul valorile brute, neajustate de ofertare pentru închirierea garajelor, așa cum au fost ele înscrise de către ofertanți.

De asemenea menționăm că a fost calculată mediana matematică și nu media aritmetică.

CAPITOLUL V ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de *cea mai bună utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare.

Definiția CMBU (cele mai bune utilizări) conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022 este: *“Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.*

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

1. Permisă legal – evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. Trebuie să fie analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construire, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

2. Posibilă fizic – dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații, etc.). Se iau în considerație capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.).

3. Fezabilă financiar – utilizările care au îndeplinit criteriile permise legal și posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

4. Maxim productivă – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru aceea utilizare.

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

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

5.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebui să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale. Având în vedere specificul proprietății studiate cea mai bună utilizare a terenului este în ipoteza terenului construit.

a. Testul permisibilității legale.

Conform prevederilor actualului PUG al orașului Băile Govora, în vigoare la data evaluării, zona este destinată construcțiilor cu destinație rezidențială sau comercială. Asadar din acest punct de vedere terenul poate fi utilizat pentru amplasamente rezidențiale sau comerciale.

b. Testul posibilității fizice.

Zona în care se află terenul de evaluat nu este expusă riscurilor de inundații, alunecări de teren, cutremure, etc.. Suprafața și deschiderea la drum permit construirea de proprietăți rezidențiale și mai puțin comerciale. Structura geologică a solului permite acest tip de construcții. Utilitățile sunt disponibile în zonă și au capacitatea necesară unui amplasament rezidențial.

c. Testul fezabilității financiare

Utilizările care au îndeplinit deja cele două criterii prezentate anterior sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ar putea genera un venit care să acopere toate costurile de construire, în cazul terenului liber sau de conversie în cazul proprietății imobiliare construite. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate a fi fezabile financiar. În concluzie este fezabilă dezvoltarea terenului cu construcții rezidențiale.

d. Testul productivității maxime

Pentru analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat a fi liber, ținând cont de restricțiile legale, am analizat cea mai bună alternativă de construire a unei proprietăți rezidențiale, în limitele impuse de urbanismul local.

5.2. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSTRUITE

CMBU a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. CMBU a terenului construit identifică utilizarea proprietății imobiliare care va asigura cea mai înaltă fructificare a capitalului investit.

În urma analizei CMBU a terenului considerat liber am ajuns la concluzia că aceasta este pentru teren construit. Având în vedere restricțiile impuse de PUG-ul local singurele funcțiuni permise pentru construcții sunt cele rezidențiale sau comerciale.

Din datele prezentate anterior, prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU, se deduc următoarele concluzii:

- este permisă legal și
- posibilă fizic conform studiilor, proiectelor și avizelor care susțin această utilizare rezidențială sau comercială;
- este fezabilă financiar deoarece venitul produs acoperă cheltuielile de exploatare ale proprietarului;
- este maxim productivă nefiind permisă, probabilă și fundamentată adecvat o altă utilizare.

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de **proprietate imobiliară rezidențială**.

CAPITOLUL VI EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Există trei abordări ce pot fi folosite pentru a estima valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Abordarea prin piață nu a putut fi aplicată din lipsa informațiilor de piață suficiente. Practic nu au putut fi identificate tranzacții cu garaje în ultimele 12 luni pe raza localității, iar ofertele publicate ce au putut fi identificate s-a redus la una singură (un garaj situat în cartierul Zăvoi din Râmnicu Vâlcea).

6.1. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit constă în metodele pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii acestei proprietăți.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pentru perioada de deținere ca investiție a proprietății respective.

Capitalizarea veniturilor este procesul de transformare a unei serii de tranșe periodice anticipate de venit, în valoarea lor prezentă. Folosirea capitalizării veniturilor în evaluarea proprietăților imobiliare este bazată pe premisa că valoarea este suma prezentă a beneficiilor previzionate sau anticipate, exprimate în bani.

Rata de capitalizare sau factorul multiplicator selectat reprezintă relația dintre venit și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză comparativă a vânzărilor de proprietăți comparabile. Venitul generat de proprietate este împărțit prin prețul de vânzare mediu al pieței pentru a se determina ratele de capitalizare.

Din informațiile culese de pe piața imobiliară, privind închirierea unor spații comerciale și oferte de închiriere cu proprietăți similare, s-au identificat mai multe oferte, din care s-au selectat 4 comparabile evidențiate în tabelul din Anexa nr. 4.

6.1.1. ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE

Estimarea ratei de capitalizare s-a făcut prin analiza chiriilor percepute de proprietari pentru garaje situate în municipiul Râmnicu Vâlcea.

În continuare este prezentată estimarea ratei de capitalizare.

COMPARABILE	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Chirie lunară solicitată (euro/lună)	250	170	220	100
Suprafața închiriată (mp)	18	21	21	20
Venit brut potențial din chirii (euro/an)	3000	2040	2640	1200
Venit brut potențial din alte surse (euro/an)	0	0	0	0
Venit Brut Potențial total (euro/an)	3.000	2.040	2.640	1.200
Grad de ocupare estimat % din capacitate	80	80	80	80

Venit Brut Efectiv (euro/an)	2.400	1.632	2.112	960
<i>Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)</i>	<i>240</i>	<i>163</i>	<i>211</i>	<i>96</i>
Venit Net din Exploatare (euro/an)	2.160	1.469	1.901	864
Venit Net din Exploatare (lei/an)	10.694	7.272	9.411	4.278
Valoarea solicitată a proprietății (euro)	30.000	10.000	15.000	7.000
<i>Rata de capitalizare (%)</i>	<i>7,2</i>	<i>14,7</i>	<i>12,7</i>	<i>12,3</i>
Rata de capitalizare medie (%)	12,00			

Rata de capitalizare astfel calculată a fost comparată cu ratele de capitalizare publicate în studiile de specialitate (pentru spații comerciale) și publicate în revista „Valoarea oriunde este ea” nr. 39/2023 publicată de ANEVAR, care arătau așa (la nivel național pentru orașe secundare gen Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad):

- CBRE: chirii între 15 - 18 euro/mp; rata de capitalizare între 9 - 10 %; grad de neocupare n/a;
- Colliers International: chirii între 15 - 30 euro/mp/lună; rate de capitalizare între 8,5 - 10 %; grad de neocupare n/a;
- Darian DRS: chirii între 7 - 25 euro/mp/lună; rate de capitalizare de între 8,5 % - 10,5 %; grad de neocupare n/a;
- Cushman & Wakefield Echinox: chirii între 30 - 35 euro/mp/lună; rate de capitalizare între 8 - 8,50 %; grad de neocupare n/a;
- Jones Lang LaSalle: chirii între 18 - 24 euro/mp/lună; rate de capitalizare între 8,75 - 9,75 %; grad de neocupare n/a;
- Knight Frank: chirii între 15 - 25 euro/mp/lună; rate de capitalizare între 8,5 - 10 %; grad de neocupare n/a.

Astfel, s-a adoptat o rată de capitalizare de 13 % și un grad de ocupare de 75 %.

6.1.2. ESTIMAREA VALORII PROPRIETĂȚII

Pentru estimarea valorii proprietății prin capitalizarea venitului generat de proprietate s-a estimat o chirie obținabilă de 2,2 euro/mp/lună (adică 200 lei/lună), ținând cont de amplasamentul imobilului analizat și de ofertele cu proprietăți similare.

Nivelul chiriei obținabile a fost estimat în conformitate cu studiile de piață și cu informațiile reieșite din evoluția pieței imobiliare locale pentru segmentul spațiilor de tip garaje auto.

ABORDAREA PRIN VENIT: METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI		
Suprafața utilă - garaj	(mp)	18,90
Chiria lunară medie	(euro/luna/mp)	2,20
Suprafața utilă - boxă	(mp)	0
Chiria lunară medie	(euro/luna/mp)	0,00
Total chirie	(euro/luna)	42
Venituri brute potențiale VBP	(euro/an)	499
Total VBP	(euro/an)	499
Grad de ocupare	%	75%

Venituri brute efective VBE	(euro/an)	374
Total VBE	(euro/an)	374
Impozit construcții, 1,3 % din valoarea de cost a construcției	1,3%	48
Cheltuieli cu asigurare	0,2%	7
Cheltuieli management	0,5%	2
Cheltuieli de reparații și întreținere	1,0%	4
Venit net efectiv	(euro/an)	313
Total VNE	(euro/an)	313
Rata de capitalizare	%	13%
Curs euro la data evaluării	Lei / 1 Euro	4,9510
Valoare proprietate la finisaje medii (rotunjit):	(euro)	2.409
Valoare reparații	(euro/mp)	0,00
Valoare reparații	euro	0
Valoare fără teren în exces	(euro)	2.409
Suprafață teren în exces	(mp)	0
Valoare teren în exces	(euro/mp)	0,00
Valoare teren în exces	(euro)	0
Valoare proprietate (rotunjit):	(EURO)	2.400
Valoare proprietate:	(LEI)	11.900

6.2. ABORDAREA PRIN COST

Estimarea valorii costului de înlocuire al construcției s-a făcut apelând la fișele de costurile segregate publicate în lucrarea *"Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale"*, editată de IROVAL, cu indicii de actualizare pentru perioada 2022 - 2023.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, utilizând materiale moderne și normativele, proiectele și planurile actuale.

Valorile din lucrare includ cheltuieli directe și indirecte, cota de organizare de șantier, cheltuieli de proiectare, diverse și TVA.

Gradul de uzură fizică s-a apreciat în funcție de starea și vârsta construcției și a elementelor componente pe baza observațiilor evaluatorului, prin metoda duratei de viață conform Normativului P-135/1999 ce cuprinde coeficienții de uzură fizică normală a construcțiilor (mijloacele fixe din grupa 1).

Estimarea costului garajului

Arie construita	20,80	mp
Arie desfasurata	20,80	mp
Arie utila	18,90	mp

Nr. crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice actualizare 2022-2023	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E		F=CxDxE
Infrastructură								
1	GARAJSUBS	20,80	1354,30	28.169,44	1,003	0,965	1,7537	47.814,74
TOTAL								47.815
Finisaj interior								
1	FGARAJSUB	18,90	183,70	3.471,93	1,003	0,965	2,8174	9.467,77
TOTAL								9.468
Instalații electrice								
1	ELPARCARI	18,90	44,10	833,49	1,003	0,965	2,0294	1.637,18
TOTAL								1.637
Instalații sanitare								
1	SAPARCARI	15	21,20	321,82	1,003	0,965	2,3785	740,86
TOTAL								741
Instalații de încălzire								
1	VVPARCARI	15	32,60	494,87	1,003	0,965	3,4449	1.650,04
TOTAL								1.650
TOTAL COST GARAJ								60.570

COST DE ÎNLOCUIRE BRUT 60.570 lei

TVA 19% 9.671 lei
50.899 lei

STABILIREA DEPRECIERII ACUMULATE

*vechimea (ani) ani 24
*condiții de exploatare normale
*starea tehnica a imobilului bună

Gradul de uzura fizica 34% 17.458 lei
* Structura 30%
* Închideri și compartimentări 30%
* Finisaje 40%
* Instalații 40%
Depreciere funcțională 10%
Depreciere din cauze externe (economice) 40%
DEPRECIERE TOTALĂ ACUMULATĂ 65% 32.841 lei

COST RAMAS CONSTRUCTIE 18.100 lei
3.700 euro
cost euro/mp 196

* Deprecierea funcțională a fost estimată la 10 % datorită nefuncționării instalațiilor sanitare și de încălzire.

* Deprecierea din cauze externe (economică) este cauzată de nivelul economic relativ scăzut al localității, conform datelor economice și statistice - 20 %.

CAPITOLUL VII ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. ANALIZA REZULTATELOR

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul formulează o concluzie finală, clară și bine fundamentată asupra valorii proprietății subiect.

În urma aplicării abordării în evaluare adecvate și prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori :

Valoarea proprietății garajului estimată utilizând abordarea prin venit:

V_{pc} = 11.900 lei echivalent 2.400 euro

Valoarea proprietății garajului estimată utilizând abordarea prin cost:

V_{cc} = 18.100 lei echivalent 3.700 euro

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

Adecvarea unei abordări cu utilizarea propusă a evaluării. Având în vedere scopul evaluării dar și tipul imobilului, cea mai pretabilă abordare este abordarea prin venit, ținând cont de faptul că valoarea solicitată este valoarea de piață.

Precizia – se apreciază acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabilă analizată. Din analiza de piață, acuratețea informațiilor privind tranzacțiile sau ofertele de închiriere este precisă. Referitor la abordarea prin cost, aceasta este mai precisă. Prin aplicarea abordării prin cost s-a obținut valoarea justă a proprietății și nu valoarea de piață a acesteia, așa cum sunt definite aceste valori în standardele de evaluare.

Cantitatea informațiilor. Informațiile privind închirierile sunt suficiente, credibile și verificabile. De asemenea, sunt mult mai numeroase decât informațiile privind vânzarea unor astfel de proprietăți. Practic acestea sunt aproape inexistente, ceea ce a și făcut ca abordarea prin piață să nu se poată aplica.

7.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin venit**.

Astfel:

Valoarea de piață a proprietății rezidențiale de tip garaj este

2.400 euro respectiv 11.900 lei.

Evaluator autc

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU

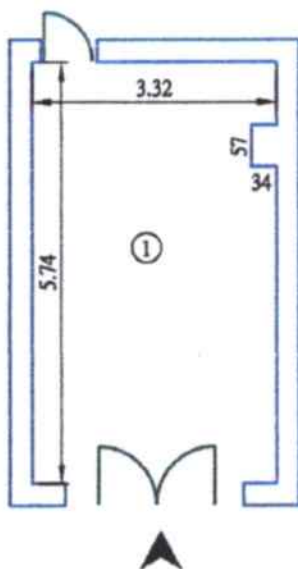
BIBLIOGRAFIE:

- ♦ International Valuation Standards Council – Standardele Internaționale de Evaluare 2020
- ♦ Asociația Națională a Evaluatorilor din România – Standarde de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022
- ♦ Asociația Națională a Evaluatorilor din România – Evaluarea proprietăților imobiliare
- ♦ Darian DRS – Analiza pieței imobiliare, România semestrul I 2022, segmentul rezidențial și terenuri
- ♦ Darian DRS – Analiza pieței imobiliare, România semestrul I 2023, segmentul rezidențial și terenuri
- ♦ Darian DRS – Analiza pieței imobiliare, România semestrul II 2022, segmentul rezidențial și terenuri
- ♦ NAI Romania – Studiu de piață imobiliară Romania - 2019
- ♦ 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 iunie 2023
- ♦ OG 24/2011 – privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
- ♦ Dumitru Borțun – Curs de gândire critică

RELEVEU GARAJ

Scara 1:100

Nr. cadastral	Adresa imobilului		
35058	Localitate Prajila, str. Tudor Vladimirescu, nr. 112, bloc L3, parter, garaj nr. 1, judetul Valcea		
Carte Funciara colectiva nr:	35058-C1	UAT	BAILE GOVORA
Cod unitate individuala (UI)		CF individuala	



RECAPITULATIE

NR INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA (mp)
1	Garaj	18.9
Suprafata utila		18.9
Suprafata totala		18.9

Executant:
TANASE VASILE - CATALIN



Receptionat

Data:

ANEXA nr. 2

Imagini fotografice



Blocul L-3



Garajul – imagine exterioară



Imagini din interiorul garajului



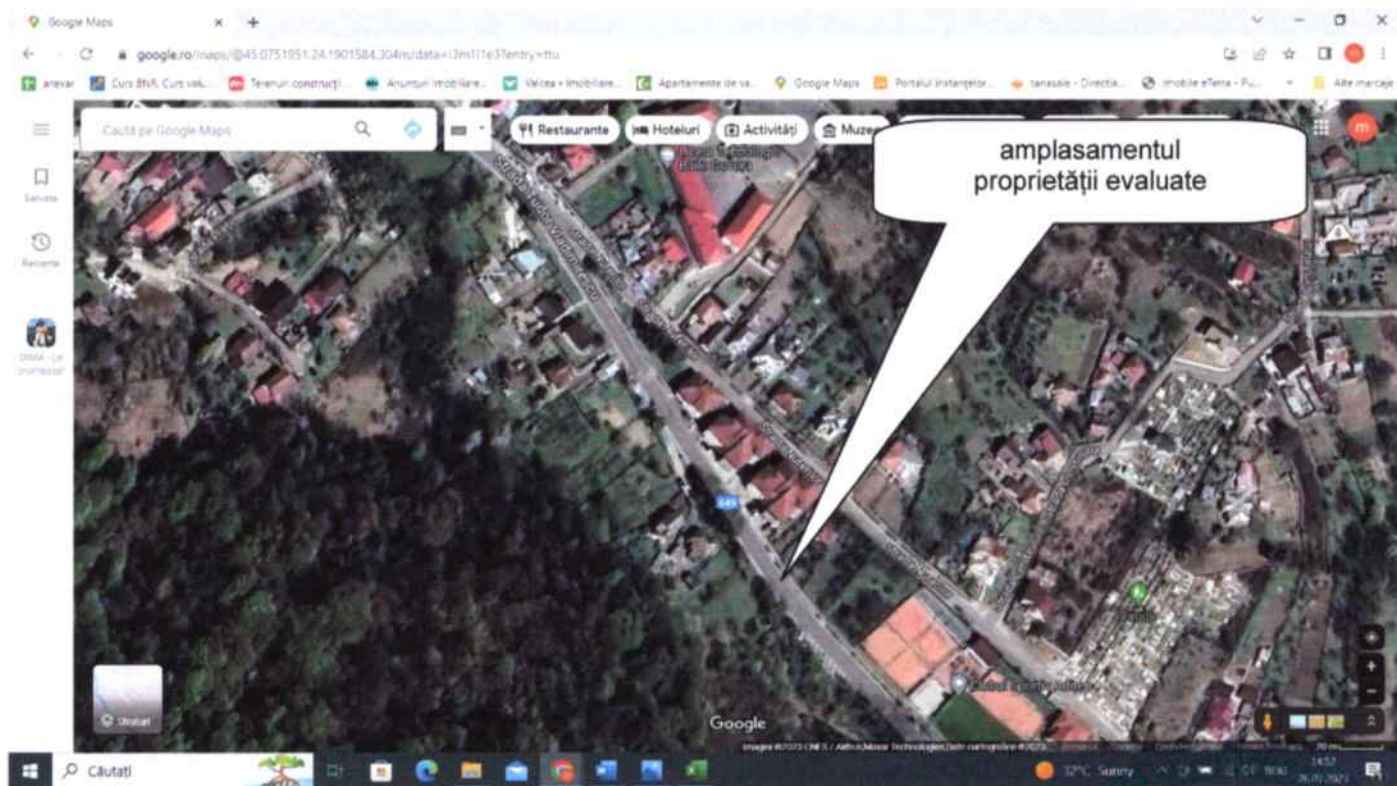
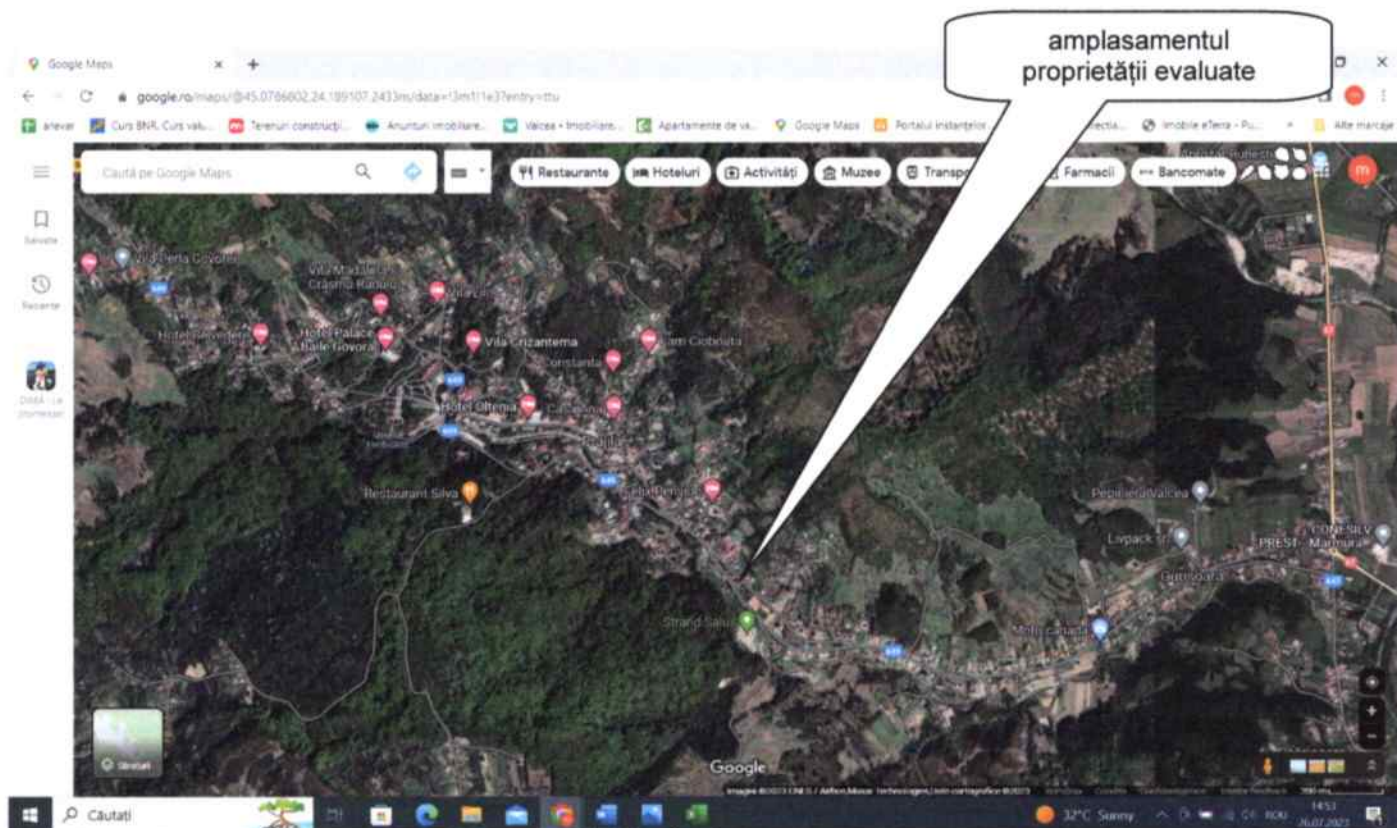
Imagini din interiorul garajului





Vecinătăți – strada Tudor Vladimirescu în dreptul blocului L-3





Grila date de piață chirii garaje

Localizare	Râmnicu Vâlcea, centru, Zăvoi	Râmnicu Vâlcea, centru, Zăvoi	Râmnicu Vâlcea, centru, Zăvoi	Râmnicu Vâlcea, Nord, Calea lui Traian
Utilizare actuală	spațiu comercial	garaj	spațiu comercial	spațiu comercial
Aria utilă închirială (mp)	18 mp	21 mp	21 mp	20 mp
Grad de ocupare	100 %	100 %	100 %	100 %
Chiria medie lunară (încasată), EURO/mp Su	13,9 euro/mp/lună (250 euro/lună)	8,1 euro/mp/lună (170 euro/lună)	10,5 euro/mp/lună (220 euro/lună)	5 euro/mp/lună (100 euro/lună)
Scurtă descriere:	garaj la subsol de bloc	garaj la subsol de bloc	garaj la subsol de bloc	garaj independent
Durată contract	propus	propus	propus	propus
Vechime contract	-	-	-	-
Descriere construcție	structură beton armat	structură beton armat	structură beton armat	structură beton armat
An PIF	1978	1978	1978	1990
Stare clădire	foarte bună	foarte bună	foarte bună	foarte bună
Instalații	electricitate, apă, canalizare	electricitate, apă, canalizare	electricitate, apă, canalizare	electricitate, apă, canalizare
Încălzire	termoficare	termoficare	termoficare	termoficare
Amenajare interioară	amenajat ca spațiu comercial	amenajat ca garaj	amenajat ca spațiu comercial	amenajat ca spațiu comercial
Alte dotări	-	-	grup sanitar	grup sanitar
persoana contact	Cris Acte Auto S.R.L. (dl. Cristian Lupu)	dl. Dan Nicolae	dl. Dan Nicolae	dna. Mariana Proteasa
telefon	0744.199.110	0753.889.630	0753.889.630	0759.156.357

Datele și informațiile din paginile următoare au fost verificate și completate prin tehnica interviului telefonic, apoi înscrise în acest tabel.



[illegible]

Inchiriez Spatiu Comercial pe o perioada

Inchiriez Spatiu Comercial pe o perioada nedeterminata Zona Zavoi

250 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma Valutare/Inchiriere Inchiriere Suprafata sala: 80 mp

DESCRIERE

Spotu comercial de inchinat in Zona Zavoi vizavi de Mall Centru. Perioada minima 1 an. La cerere se si vinde la suma de 30000 Euro Cash Fox.

Detalii Firmă:

- Nume firmă: Cts Acte Auto Srl
- CUI: 38139141
- Număr de telefon: 0744799130

Arest mai multe

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

Amplasare

publi24.ro

Garaj, spatiu de depozitare, birou, spatiu de productie ultracentral

170 EUR

0753889630

Sunt, ma oferit cea mai buna oferta pentru aceasta. Mai este valabil!

Subscrie-te la oferta ta

Trimite

Si la telefon

Stimate! IM

Recomanda

Dan

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Stimate



Căutați

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de- inchiriat/spatii-comerciale/depozit/anunt/garaj-spatiu-de-depozitare-birou-spatiu-de-productie-ultracentral/Ofert2f03d96752e177n7ghegde88.html

publi24.ro

Contul meu

Adaugă anunt



2 / 5

Specificatii

Suprafata utila 21.0 m²

Descriere

OFERTA SPRE INCHIRIERE SPATIU DE PRODUCTIE (GARAJ, BIROU, SPATIU DE DEPOZITARE AFLAT IN CENTRU, CURENT ELECTRIC, APA CALDURA, ZONA ZAVOI LA 100 DE METRI DE MOL, ULTRACENTRAL CU TOATE FACILITATILE ZONEI SI CU MULTLE POSIBILITATI DE UTILIZARE. SPATIUL SE AFLA LA NIVELUL STRAZII, CURAT, INGRUIT SI NU ESTE INJUNGABIL, PRET PE TERMEN LUNG 170 / LUNA, DAN SI WHATSAPP

Vezi detalii pe www.publi24.ro

Distribuire anuntul pe

Facebook

Twitter

LinkedIn

storia.ro



https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/garaj-birou-sau-spaziu-comercial-ultracentraldd5g8741d8d7he418396g4301g8071g.html

publi24.ro

Garaj, birou sau spaziu comercial ultracentral

220 EUR

0753889630

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă puteți suna?

Anunț nou

Trasatura

Vizualizat 750

Publicat acum

Nicolae

Telefon validat

100% reale anunțuri

Unseveritate

Distribuie anunțul pe

f WhatsApp Telegram

storia.ro

Specificatii

Suprafata utila 21.0 m²

Descriere

Ofertă spre închiriere spațiu comercial, birou sau garaj în zonă Zăvoii punctului de interes. Spațiul este complet renovat, are baie cu apă caldă și rece, încălzire și tot confortul necesar pentru orice activitate. Vărm de 21 metri pătrați, situat la nivelul străzii în plin centru, ideal pentru parcare de automobile electrice.

Nicolae

Salut! Detinut pe...



ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
PRIMĂRIA 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 - STAȚIUNE BALNEOCLIMATERICĂ DE INTERES NAȚIONAL ***

Nr. 11864 / 02.08.2023

ADEVERINȚĂ

Orașul Băile Govora prin prezenta adevereste că, imobilul BLOC L3 situat în orașul Băile Govora, Str. Tudor Vladimirescu, Nr. 112 (fost 70B), construit în baza autorizației 77/19.06.1997 având Procesul Verbal de Recepție la terminarea Lucrărilor nr. 5187/20.12.2000 are în componență 13 apartamente, 13 boxe și 5 garaje.

De asemenea, confirmăm faptul că, boxele și garajele sunt situate la parterul blocului mai sus menționat.

Primar,
Mihai Mateescu

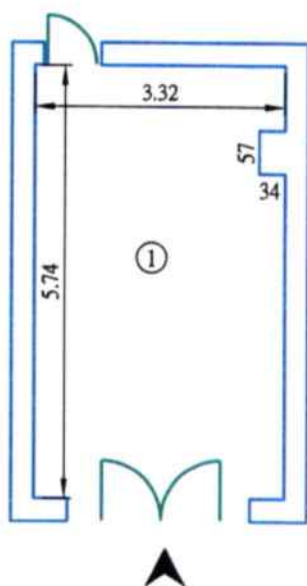
Comp A.D.P.P.,
Radu Marian



RELEVEU GARAJ

Scara 1:100

Nr. cadastral	Adresa imobilului		
35058	Localitate Prajila, str. Tudor Vladimirescu, nr. 112, bloc L3, parter, garaj nr. 1, judetul Valcea		
Carte Funciara colectiva nr:	35058-C1	UAT	BAILE GOVORA
Cod unitate individuala (UI)		CF individuala	



RECAPITULATIE

NR INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA (mp)
1	Garaj	18.9
Suprafata utila		18.9
Suprafata totala		18.9

Executant:
TANASE VASILE - CATALIN

Data:
05.07.2023

Receptionat

Data:

PRIMĂRIA ORAȘULUI BĂILE GOVORA

Consiliul Local al Orașului	
BĂILE GOVORA 11986	
Nr. 03	08
Ziua	Anul
2023	
Nr. înregistrare	

PROCES VERBAL de predare primire lucrări de evaluare

Încheiat astăzi 03.08.2023 cu ocazia predării de către S.C. Alpintour Consulting S.R.L. prin dl. Prundeanu Mihai Adrian a lucrării de evaluare:

Raport de evaluare pentru estimarea valorii de piață a imobilului garaj situat în str. Tudor Vladimirescu, nr. 112, bloc L-3, parter, garaj nr. 1.

Lucrarea a fost elaborată în baza Contractului de servicii nr. 27/10.07.2023, înregistrat la Primăria Băile Govora sub nr. 11201/10.07.2023.

Raportul de evaluare menționat anterior a fost predate în două exemplare originale.

Am predat,
Prundeanu Mihai Adrian



Am primit,
Mihai Mateescu





ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
PRIMĂRIA 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 - STAȚIUNE BALNEOCLIMATERICĂ DE INTERES NAȚIONAL ***

Nr. 11867 / 02.02.2023

ADEVERINȚĂ

Orașul Băile Govora prin prezenta adevereste că, imobilul BLOC L3 situat în orașul Băile Govora, Str. Tudor Vladimirescu, Nr. 112 (fost 70B), construit în baza autorizației 77/19.06.1997 având Procesul Verbal de Recepție la terminarea Lucrărilor nr. 5187/20.12.2000 are în componență 13 apartamente, 13 boxe și 5 garaje.

De asemenea, confirmăm faptul că, boxele și garajele sunt situate la parterul blocului mai sus menționat.

Primar,
Mihai Mateescu

Comp A.D.P.P.,
Radu Marian

