



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. 5249/25.05.2018

HOTĂRÂREA Nr.

PROIECT

PRIVIND : Aprobarea temei de proiectare pentru obiectivul „Modernizare stradă Oituz – Oraș Băile Govora”

Consiliul Local al orașului Băile Govora, județul Vâlcea, întrunit în ședință ordinară din data de 31.05.2018, la care participă un număr de consilieri, din totalul de 11 consilieri în funcție și un delegat sătesc;

Văzând că prin Hotărârea Consiliului Local nr. 24/2016 a fost ales că președinte de ședință domnul

Luând în dezbatere expunerea de motive a primarului înregistrată sub nr. 5248/25.05.2018 și întocmită în baza raportului serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului înregistrat sub nr. 5247/25.05.2018, prin care se propune : aprobarea temei de proiectare pentru obiectivul „Modernizare stradă Oituz – Oraș Băile Govora”;

Având în vedere raportul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local înregistrate sub nr. .04.2018, prin care acestea dau aviz favorabil proiectului de hotărâre;

Fiind îndeplinite și procedurile prevăzute de art. 7 din Legea 52/2003, cu modificările și completările ulterioare, privind transparența decizională;

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

În conformitate cu prevederile art. 1, alin. 2, lit. a și art. 3 din HG nr. 907/2016, privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, coroborat cu art. 36, alin. 4, lit. d și art. 126 din Legea 215/2001, cu modificările și completările ulterioare, privin administrația publică locală;

PRIMĂRIA ORAȘULUI BĂILE GOVORA este membră a Asociației Orașelor din România - **AOR**

În temeiul prevederilor art. 45 din Legea nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind administrația publică locală, cu un număr de voturi pentru adopta următoarea :

HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aprobă tema de proiectare privind obiectivul „Modernizare stradă Oituz – Oraș Băile Govora”, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

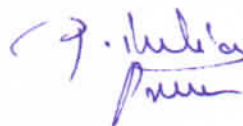
Art. 2. În momentul aprobării prezentei hotărâri, hotărârea numărul 25/27.04.2018 își încetează aplicabilitatea.

Art. 3. Primarul orașului va duce la îndeplinire prezenta prin intermediul serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului, iar secretarul orașului va comunica hotărârea, în termen legal, Instituției Prefectului Județului Vâlcea, în vederea obținerii vizei de legalitate, primarului, serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului, și se va afișa, prin intermediul compartimentului Secretariat, în vederea aducerii la cunoștință publică, la avizier și pe site-ul primăriei.

Initiator : Primar
Mateescu Mihai



Avizat pentru legalitate : Secretar oras
Jr. Gugu Cristinel





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 - STAȚIUNE BALNEOCLIMATERICĂ DE INTERES NAȚIONAL ***

Nr. 5247 din 25.05.2018

Aprobat : Primar
Mateescu Mihai

RAPORT

Privind aprobarea temei de proiectare la obiectivul „ MODERNIZARE STRADA OITUZ - ORAS BAILE GOVORA ”, jud. VALCEA.

Tinand cont de prevederile art. 11 , alin.(6) din Legea 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare , privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica , necesara realizarii unor obiective de interes national ,judetean si local ;

Luand in considerare prevederile punctului 3 al anexei numarul 1 din normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane , aprobate prin O.A.P. nr. 49/1998, cu modificarile si completarile ulterioare , referitor la latimea carosabilului , care impun o latime minima de 6m in cazul studiat, propun ca prin hotararea consiliului local sa se aprobe tema de proiectare pentru obiectivul de mai sus.

Hotararea este necesara si oportuna .

ARHITECT SEF,
TERPU COSMIN



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 NAȚIONAL ***

Nr. 5248 din 25.05.2018

EXPUNERE DE MOTIVE

Privind aprobarea temei de proiectare la obiectivul „ MODERNIZARE STRADA OITUZ - ORAS BAILE GOVORA ”, jud. VALCEA.

Tinând cont de prevederile art. 11 , alin.(6) din Legea 255/2010, cu modificările și completările ulterioare , privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică , necesară realizării unor obiective de interes național , județean și local ;

Luând în considerare prevederile punctului 3 al anexei numărul 1 din normele tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane , aprobate prin O.A.P. nr. 49/1998, cu modificările și completările ulterioare , referitor la lățimea carosabilului , care impun o lățime minimă de 6m în cazul studiat, propun ca prin hotărârea consiliului local să se aprobe tema de proiectare pentru obiectivul de mai sus.

Hotărârea este necesară și oportună .

PRIMAR,
MATEESCU MIHAI



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 - STAȚIUNE BALNEOCLIMATERICĂ DE INTERES NAȚIONAL ***

Nr. 5246 din 25.05.2018

Aprobat:
Primar,
Mateescu Mihai

TEMĂ DE PROIECTARE

1. Informații generale

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

"Modernizare strada Oituz - Oraș Băile Govora", orașul Băile Govora, județul Vâlcea.

1.2. Ordonator principal de credite/investitor -PRIMAR MATEESCU MIHAI

1.3. Ordonator de credite (secundar, terțiar) NU ESTE CAZUL

1.4. Beneficiarul investiției - U.A.T. ORAS BAILE GOVORA

1.5. Elaboratorul temei de proiectare- U.A.T. ORAS BAILE GOVORA

2. Date de identificare a obiectivului de investiții

2.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente, documentație cadastrală

Regimul juridic -Lucrarea care se va executa pe terenul situat in intravilanul localitatii , in zona centrala a orasului , face parte din UTR 4 din PUG ORAS BAILE GOVORA .

Strada Oituz face parte din domeniul public al orasului Baile Govora , Poz.80, din HCL nr. 48/1999, anexa 4, din HG nr. 1362/2001, privind domeniul public al orasului Baile Govora .

Zona care este propusa a fi declarata de utilitate publica si a fi expropriata face parte din domeniul privat al unei persoane fizice si are nr. cadastral 35398

Regimul economic - funciune dominanta : cai de comunicatie .

Zona drumurilor are o latime variabila , fiind ocupata de zona carosabila , acostamente , santuri , trotuare .

Regimul tehnic - - funciune dominanta : zona cai de comunicatie ; functiuni complementare admise : retele tehnico-edilitare , constructii si instalatii aferente

drumurilor publice , de deservire , de intretinere si exploatare , semnalizare rutiera ;

Funcțiuni interzise : constructii , instalatii , plantatii sau amenajari care prin amplasare , configuratie sau exploatare stanjenesc buna desfasurare , organizare si dirijare a traficului sau prezinta riscuri de accidente.

2.2. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse pentru realizarea obiectivului de investiții, după caz:

a) descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus(e) (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan):

- localizare: orașul Băile Govora, județul Vâlcea;
- Aceasta strada deservește o populație de cca 100 locuitori necesitând intervenții de modernizare .
- Situația strazii deteriorate are implicații la nivelul întregii circulații de autovehicule , iar din perspectiva factorului uman , afectează siguranța populației , mobilitatea acesteia , costurile de diferite tipuri (energetice prin carburanți și emisii de noxe , de timp , de intretinere , toate acestea reprezentând în final costuri banesti) .
- Necesitatea realizării lucrărilor rezultă , pe de o parte , din faptul că zona studiată este intens locuită , iar pe de altă parte , prin faptul că după reabilitarea drumului se pot crea oportunități de investiții în alte domenii , în special în turism.
- Strada care face obiectul acestui studiu este :
- Obiect nr. 1 - Terenul care urmează a fi expropriat și declarat de utilitate publică are o suprafață de 104 mp , iar deschiderea la strada Oituz este de 47,35 m , iar la strada T. Vladimirescu de 1,99m. Terenul este în pantă lină , fără denivelări și este împrejmuit cu gard din panouri metalice pe soclu din beton și stalpi din teava de oțel.
- **SE VA ÎNTOCMI PROIECT TEHNIC STRICT PE PORȚIUNEA CARE URMEAZĂ A FI EXPROPIATĂ**
- Strada propusă prin proiect reprezintă rute de trafic de penetrație în Orașul Băile Govora, către obiective economice, sociale, de învățământ, administrative și turistice.
- Intervenția urgentă cu lucrări de modernizare executate la imaginea stradală, atât cât este posibil prin prisma configurației actuale a orașului, este oportună și necesară, aflându-se pe prima poziție pe lista de priorități a amenajării viitoare a orașului și, în același timp, creșterea nivelului traficului prin crearea de noi oportunități sociale și economice pentru locuitorii orașului Băile Govora.
- În prezent, starea tehnică a străzii este necorespunzătoare.
- Proprietatea în întregul ei este situată la intersecția strazii Oituz cu strada T. Vladimirescu are numărul cadastral 35398 și este înscrisă în cartea funciară nr. 35398 a localității Baile Govora .
- Având în vedere faptul că traficul auto în zona de intrare pe strada Oituz , pentru mașinile mari , respectiv pentru autospeciala de pompieri, autospeciala pentru colectarea gunoierului dar și pentru efectuarea unor lucrări speciale, se impune lărgirea strazii și declararea terenului în

suprafata de 104 mp, teren de utilitate publica cuprins in planul de situatie atasat.

- Lucrarea care se va executa pe terenul situat in intravilanul localitatii , in zona centrala a orasului , face parte din UTR 4 din PUG ORAS BAILE GOVORA .
- Strada Oituz face parte din domeniul public al orasului Baile Govora , Poz.80, din HCL nr. 48/1999, anexa 4, din HG nr. 1362/2001, privind domeniul public al orasului Baile Govora.
- Zona care este propusa a fi declarata de utilitate publica face parte din domeniul privat al unei persoane fizice si are nr. cadastral 35398.
- Lucrarea are ca scop imbunatatirea traficului auto si da posibilitatea accesului autospecialelor cu respectarea tuturor normelor tehnice , sistematizarea complexa a strazii Oituz si rezolvarea dificultatilor de circulatie .
- Terenul care urmeaza a fi expropriat si declarat de utilitate publica are o suprafata de 104 mp , iar deschiderea la strada Oituz este de 47,35 m , iar la strada T. Vladimirescu de 1,99 m. Terenul este in panta

b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile:
Strada este amplasata in orasul Baile Govora si aceasta face legatura cu strada T. Vladimirescu care este o componenta a DJ 649 RM. VALCEA - TG. JIU.

c) surse de poluare existente în zonă:

- noxe ale autovehiculelor, trafic scăzut.

d) particularități de relief:

Terenul pe care este amplasat obiectivul de investiții este plan, stabil, nu prezintă fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare.

e) nivel de echipare tehnico-edilitară a zonei și posibilități de asigurare a utilităților:

Este asigurata posibilitatea racordarii la toate utilitățile necesare: apă potabilă, canalizare, gaze naturale, energie electrică, telefonie, Internet.

f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate:

Existenta unor eventuale rețele edilitare in amplasament care ar necesita relocarea / protejarea va fi stabilita in urma obtinerii avizelor de la furnizorii de utilitati .

g) posibile obligații de servitute:

Nu este cazul.

h) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz:

Condiționările constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții vor fi stabilite prin expertiza tehnică.

i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent:

Folosinta actuala a terenului este de „ cai de comunicatie ” , iar destinatia acestuia este de strada .

j) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate:

Nu este cazul.

2.3. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus din punct de vedere tehnic și funcțional:

a) destinație și funcțiuni:

Strada ce urmeaza a fi amenajata trebuie sa raspunda criteriilor de rezistenta si stabilitate la sarcini statice , dinamice si seismice .

Se vor respecta prevederile legale in domeniul proiectarii drumurilor si adaptarea solutiilor recomandate la situatia reala din teren (legislatie pentru stabilirea elementelor de calcul , clasa tehnica a drumului , capacitate tehnica , viteza de proiectare)

b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate:

Se preconizează executarea unei imbracaminti asfaltice in doua straturi ,in care profilul transversal tip va avea urmatoarele caracteristici : (ASFALT SAU O VARIANTA MIXTA , REZULTATA IN URMA STUDIILOR INTOCMITE) .

- strat de uzura - 4 cm
- strat de legatura - 6cm
- strat de baza (piatra sparta) - 20 cm - la strazile fara imbracaminte asfaltica veche.
- strat de fundatie (balast)- 25 cm
- latime carosabil - 3.50m-7.00 m
- amenajare acces
- amenajare acostamente
- amenajare intersectii

Rezolvarea scurgerii si evacuării apelor meteorice de pe amplasamentul drumurilor se realizeaza prin pante longitudinale si transversale ce vor permite descarcarea acestora spre bordura sau spre receptori pluviali din zona .

Lungimea exacta a terenului propus spre modernizare se va stabili in urma intocmirii studiului topografic .

c) nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare;

- Conform cerintelor stabilite in legislatia specifica .Proiectarea platformei drumurilor se va face in conformitate cu prevedreile Ordonantei Guvernului nr.

d) număr estimat de utilizatori;

- Numarul estimat al utilizatorilor este de cca 100 persoane reprezentand numai riveranii fara a fi luati in calcul utilizatorii in tranzit dar si turistii.

e) durata minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse;

- Va fi stabilita ulterior , pe baza normativelor specifice în vigoare .

f) nevoi/solicitări funcționale specifice;

Investitia are drept scop asigurarea unui flux corespunzator al circulatiei rutiere pe strazile orasului . Dezvoltarea și modernizarea rețelei stradale este un obiectiv general și permanent , avut mereu în vedere la realizarea proiectelor de investitii.

La proiectarea , executia și interventiile asupra drumurilor se va tine seama de categoriile functionale ale acestora , de traficul rutier , de siguranta circulatiei , de normele tehnice , de factorii economici , de protectia mediului și planurile de urbanism , precum și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerintele pietonilor , ciclistilor , persoanelor cu dizabilitati și de varsta a treia.

g) corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului;

- Conform legislației în domeniu.

h) stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului.

- Se urmareste ca investitia sa aiba un impact pozitiv din punct de vedere economic , social și de mediu prin imbunatatirea conditiilor de trafic , reducerea consumului de carburanti și piese de schimb , prelungirea duratei de viata a autovehiculelor , reducerea ratei accidentelor prin adoptarea de masuri de siguranta , imbunatatirea accesibilitatii , asigurarea realizarii masurii pentru protectia mediului prin reducerea cantitatilor de praf , zgomot , noxe , preluarea și descarcarea apelor pluviale .Investitia va avea un impact direct și indirect asupra dezvoltarii economice , social culturale , va aduce la cresterea nivelului investitional și atragerea de investitori , stoparea sau diminuarea fenomenului depopularii , asigurarea conditiilor de confort și siguranta , reducererea nivelului de saracie și interventia mult mai rapida a serviciilor de urgenta(salvare , pompieri , politie , jandarmerie etc)

- orice activitati care conduc la imbunatatirea realizarii obiectivului propus.

Se va proceda la elaborarea fiecarei documentatii conform etapelor.

2.4. Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii , republicata , normativele și reglementarile tehnice în vigoare în materie.

- HG NR. 907/2016 privind etapele de elaborare și continutul cadru al documentatiilor tehnico-economice

- HG NR. 363/2010 privind aprobarea standardelor de cost
- Pentru realizarea obiectivului de investitie mentionat , luand in considerare prevederile Legii nr. 255/2010 , privind exproprierea pentru cauza publica ,necesara realizarii unor obiective de interes national ,judetean si local, actualizata , precum si a normelor de aplicare a Legii 255/2010,
- In conformitate cu prevederile art. 44 alin (1) a Legi nr. 273/2006 privind finantele publice locale , actualizata ; documentatiile tehnico economice ale obiectivelor noi de investitii , a caror finantare se asigura integral sau in completare din bugetele locale , precum si a celor finantate din imprumuturi interne si externe , contractate direct sau garantate de autoritatile administratiei publice locale , se aproba de catre autoritatile deliberative;
- HG NR. 273/1994 privind aprobarea regulamentului de receptie a lucrarilor
- LEGEA 50/1991- privind autorizatia lucrarilor de constructii
- ORDINUL 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a legii 50/1991
- LEGEA 350/2001
- HG NR. 766/1997- privind aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii

Intocmit,
Arhitect sef,
Ing. Terpu Cosmin



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 - STAȚIUNE BALNEOCLIMATERICĂ DE INTERES NAȚIONAL ***

Nr. 5188/24.05.2018

RAPORT DE LEGALITATE

PRIVIND : aprobarea modificării Hotărârii Consiliului Local nr.25/27.04.2018 privind aprobarea Temei de Proiectare pentru obiectivul de investiții „Modernizare strada Oituz în orașul Băile Govora „.

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

S-au respectat parțial normele de tehnică legislativă pentru elaborarea proiectului de hotărâre , respectiv prevederile Legii nr.24/2000 , cu modificările și completările ulterioare , în afară de cele ce privesc starea de drept , în care trebuia să fie inserată atât în cadrul proiectului de hotărâre cât și în cadrul Temei de Proiectare să se facă vorbire de actele normative , care fac trimitere directă la obiectivul de investiții „ Modernizare strada Oituz în orașul Băile Govora „ , în orașul Băile Govora și care după o eventuală aprobare în cadrul consiliului local acestea vor deveni hotărârea consiliului local și Temei de Proiectare anexă la hotărâre , cu implicațiile sale odată intrate în circuitul civil .

În cadrul proiectului de hotărâre și în cadrul Temei de Proiectare nu au fost trecute următoarele acte normative cu implicare majoră în aspectul în cauză :

Legea nr.255/2010 , privind Exproprierea pentru cauză de utilitate publică , necesară realizării unor obiective de interes național , județean și local , cu modificările și completările ulterioare , H.G. nr.53/2011 , privind Normele Metodologice privind aplicarea Legii nr.255/2010 , privind Exproprierea pentru cauză de utilitate publică , necesară realizării unor obiective de interes național , județean și local , cu modificările și completările ulterioare , Codul Civil , Legea nr.33/1994 , privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică , art.16- art.19 , din Legea

nr.13/2007 , privind Energia , cu modificările și completările ulterioare , art.77.1 , alin.5 , din Legea nr.571/2003 , privind Codul Fiscal , cu modificările și completările ulterioare , Legea nr.7/1996 , privind cadastrul și publicitatea imobiliară , alin.1 , alin.2 , lit.d , alin.6 , punctul 11 și 13 , din art.36 din Legea nr. O.G. nr.43/1997 , privind regimul drumurilor , cu modificările și completările ulterioare , H.G. nr.907/2016 , privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice și normele de aplicare a acestui act normativ , Ordinul nr.923/2016 , privind Norme Metodologice referitoare la exercitarea controlului financiar preventiv și a cadrului specific de norme profesionale pentru persoanele care desfășoară activitatea de control financiar propriu , Legea nr.273/2006 , privind Finanțele publice locale , cu modificările și completările ulterioare , O.M.T. nr. 2100/2005 , privind reglementări tehnice . normativ pentru întreținerea și repararea străzilor indicativ NE 033-05 , H.G. privind aprobarea catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe , Legea nr.94/1992 , privind organizarea și funcționarea curții de conturi , cu modificările și completările ulterioare , H.G. nr.766/1997 , privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții , Legea nr.350/2001 , privind amenajarea teritoriului și urbanismul , cu modificările și completările ulterioare , O.M.A.P. nr.233/2016 , privind normele de aplicare a Legii nr.350/2001 , O.M.D.R.L. nr.839/2009 privind Normele de aplicare a Legii 50/1991 , privind construcțiile , cu modificările și completările ulterioare , Normativ de dimensionare a structurilor rutiere rigide indicativ NP081/-2002 , Metodologie privind efectuarea reparației lucrărilor de întreținere și reparare curentă drumuri și poduri indicativ AND 514-2007 , H.G. nr.273/1994 , privind regulamentul de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente , O.M.T. nr.49/1998 , privind normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane , O.M.T.346/2000 , privind modificările și completările O.M.T. nr.78/1999 , privind nomenclatorul activităților de exploatare , întreținere și reparare a drumurilor publice , Ordinul nr.45/1998 , privind normele tehnice privind proiectarea , construirea și modernizarea drumurilor , S.R. 174-1 : 2002 , privind lucrările de drumuri , îmbrăcămînți bituminoase cilindrate , executate la cald . Condiții tehnice de calitate , S.R. 174-2 : 1997 , privind lucrări de drumuri , îmbrăcămînți bituminoase cilindrate , executate la cald . Condiții tehnice pentru prepararea și punerea în operă a mixturilor asfaltice și recepția îmbrăcămînților executate , S.R. 599 – 2003 , privind Lucrări de drumuri tratamente bituminoase . Condiții tehnice de calitate , S.R. 7970/2001 , privind lucrări de drumuri . Straturi de bază din mixturi

asfaltice cilindrate executate la cald , condiții tehnice generale de calitate , STAS 8840-83 , privind lucrări de drumuri . Straturi de fundație din pământuri stabilizate mecanic . Condiții tehnice generale de calitate , STAS 1709/1-90 , lucrări de drumuri . Adăncimea de îngheț în complexul rutier . Prescripții de calcul , Indicativ AND 554/2002 , privind normativul de întreținere și reparare a drumurilor publice , Indicativ AND 513-2000 , privind instrucțiuni tehnice de proiectare , execuție , revizie și întreținere a drumurilor pentru drumuri publice , P 130-2000 , privind normativ privind comportarea în timp a construcțiilor , C.D. 127 – 2002 , privind instrucțiuni tehnice departamentale de execuție a staturilor rutiere din agregate naturale stabilizate cu lianți puzzolanici , Indicativ AND 582 – 2002 , privind normativ de proiectare și execuție a pietririlor drumurilor de pământ . Condiții tehnice de calitate , O.M.T. 46/1998 , privind norme tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice , S.R. 4032?1 – 2001 , privind lucrări de drumuri . Tehnologie , S.R. 662 – 2002 , privind Lucrări de drumuri . Agregate naturale de balastieră , S.R. 667 : 2001 , privind agregate naturale și piatră prelucrată pentru drumuri . Condiții tehnice de calitate , STAS 12253 84 , privind lucrări de drumuri – straturi de formă . Condiții tehnice generale de calitate , STAS 2914 – 84 , privind lucrări de drumuri . Terasamente . Condiții tehnice generale de calitate , STAS 10473/2- 86 , privind lucrări de drumuri . Straturi rutiere din agregate naturale sau pământuri stabilizate cu lianți hidanlici sau puzzolanici . Metode de determinare și de încercare , STAS 12253- 84 , privind lucrări de drumuri . Straturi de formă . Condiții tehnice generale de calitate , etc ...

Analizând proiectul de hotărare inițiat de către primarul orașului Baile Govora , am constatat că nu sunt îndeplinite parțial condițiile de fond , acesta nu conține precizată în contextul său necesitatea și oportunitatea obiectivului solicitat pentru modernizare , iar starea de fapt este uneori eronată sau nu coincide cu realitatea existentă în teren .

Ținând cont de cele expuse mai sus , nu avizez favorabil pentru legalitate proiectul de hotărâre în forma prezentată de inițiator .

Secretar oras -
Jr. Gugu Cristinel



PRUNDEANU MIHAI-ADRIAN
EVALUATOR AUTORIZAT
EXPERT TEHNIC JUDICIAR

SEDIUL: VLĂDEȘTI, ȘOSEAUA OLĂNEȘTI, NR. 414, JUDEȚUL VÂLCEA
TELEFON: 0350.809.322, 0740.228.591, email: mihai.prundeanu@gmail.com



Nr. 45 din 18 mai 2017

RAPORT DE EVALUARE

**A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DE TIP TEREN, SITUATĂ
ÎN ORAȘUL BĂILE GOVORA, STR. OITUZ,
JUDEȚUL VÂLCEA**

BENEFICIAR

ORAȘUL BĂILE GOVORA

EVALUATOR AUTORIZAT

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU



MAI 2018

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 2018 sau altor standarde de evaluare în vigoare, fiind însă conformă cu legislația română în vigoare referitoare la exproprierea terenurilor.

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.

MAI 2018
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	7
2.1.	Ipoteze și ipoteze speciale	7
2.2.	Surse de informare	10
2.3.	Precizări suplimentare	10
<u>CAPITOLUL III</u>	PREZENTAREA ACTIVULUI EVALUAT	11
3.1.	Dreptul de proprietate evaluat	11
3.2.	Identificarea activului	11
3.3.	Zona și vecinătățile	11
3.4.	Descrierea terenului	11
<u>CAPITOLUL IV</u>	CALCULUL VALORII TERENULUI	13
4.1.	Analiza pieței	13
4.2.	Analiza celei mai bune utilizări	16
4.3.	Calculul valorii terenului	18
4.4.	Estimarea costului de înlocuire al împrejuririi	19
<u>CAPITOLUL V</u>	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	20
5.1.	Analiza rezultatelor	20
5.2.	Concluzia asupra valorii	20
Bibliografie		22

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Plan de situație
ANEXA nr. 2:	Imagini fotografice
ANEXA nr. 3:	Localizare amplasament
ANEXA nr. 4:	Extras din "grila notarilor"

CAPITOLUL I SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

EXECUTANT: Ing. Prundeanu Mihai-Adrian, evaluator autorizat – membru titular ANEVAR și expert tehnic judiciar, cu sediul în comuna Vlădești, 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 de tip teren situată în orașul Băile Govora, strada Tudor Vladimirescu colț cu strada Oituz, județul Vâlcea. Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare de evaluat este deținut integral de către persoane fizice.

1.2. DATA EVALUĂRII

Evaluarea proprietății s-a realizat în luna mai 2018, luându-se în calcul următorul curs valutar: 1 EURO = 4,6296 LEI (cursul din 18.05.2018 – data actualizării raportului de evaluare inițial).

Inspekția bunului (proprietății) s-a desfășurat în data de 12 aprilie 2017 în prezența reprezentanților Primăriei Băile Govora.

Finalizarea raportului de evaluare inițial s-a făcut în data de 17 aprilie 2017.

Actualizarea aceluiași raport de evaluare s-a făcut în data de 18 mai 2018.

1.3. AMPLASAMENT

Proprietatea imobiliară ce face obiectul acestei lucrări este situată în intravilanul orașului Băile Govora, zona centrală, la intersecția străzii Oituz cu strada Tudor Vladimirescu.

1.4. SCOPUL EVALUĂRII

Acest raport de evaluare a fost elaborat la cererea beneficiarului, Primăria orașului Băile Govora, cu scopul de a **actualiza evaluarea terenului cu suprafața de 104 mp situat în orașul Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu colț cu strada Oituz, la data de 18 mai 2018, ținând cont de dispozițiile Legii nr. 255/2010 privind exproprierea**

pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean sau local, cu modificările și completările ulterioare și ale H.G. nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a legii menționate anterior.

1.5. DEFINIREA VALORII ESTIMATE ȘI EXPRIMAREA ACESTEIA

Definirea valorii bunurilor imobile expropriate pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean sau local de vânzare a locuinței nu se face în cuprinsul Legii nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare și nici în cuprinsul Normei metodologice din 19.01.2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

Legea nr. 255/2010 specifică la art. 11, alin. 8 că "**Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare**".

Camera Notarilor Publici din România publică pe site-ul propriu toate "grilele" de evaluare, la adresa <http://www.unnpr.ro/#!/pageHome>.

Prețurile de tranzacționare din "Grila Notarilor" sunt valori după care se calculează impozitul pe profitul din tranzacțiile imobiliare și onorariul notarilor.

Calcularea valorii actualizate a terenului situat în orașul Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu colț cu strada Oituz, județul Vâlcea, la data de 18 mai 2018, a dus la obținerea unei valori de vânzare de:

2.246 euro echivalent 10.400 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 4,6296 lei pentru 1 euro.

Raportul de evaluare este elaborat cu respectarea Legii nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean sau local, cu modificările și completările ulterioare și ale H.G. nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a legii menționate anterior.

Estimarea valorii actualizate a costului net de înlocuire a împrejuririi terenului situat în orașul Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu colț cu strada Oituz, județul Vâlcea, al cărui calcul al valorii a fost menționat anterior, la data de 26 aprilie 2018, a dus la obținerea unei valori a costului de înlocuire de:

1.900 euro echivalent cu 9.000 lei,

Valorile nu conțin T.V.A..

Estimarea costului net de înlocuire a împrejuririi terenului menționat anterior s-a făcut cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018, elaborate de ANEVAR, standarde conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare IVS 2013.

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 4,6474 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.

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. 75-77, județul Vâlcea, reprezentată prin Mihai Mateescu, primar în scopul de a actualiza la data de 26 aprilie 2018 evaluarea terenului cu suprafața de 104 mp situat în orașul Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu colț cu strada Oituz, ținând cont de dispozițiile Legii nr. 255/2010 privind exproprieră pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean sau local, cu modificările și completările ulterioare și ale H.G. nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a legii menționate anterior.

Suplimentar, în raportul de evaluare a fost estimată și valoarea costului net de înlocuire a respectivului teren.

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, nicidecum 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, 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.

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.

IPOTEZE SPECIALE

Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului documente care din care să reiasă numele proprietarilor și care să ateste dreptul acestora de proprietate asupra terenului evaluat, precum și a construcțiilor edificate pe acesta.

Se presupune că acestea există și confirmă declarațiile beneficiarului acestei lucrări referitoare la dreptul său de proprietate.

De asemenea, nu au fost puse la dispoziția evaluatorului documente cadastrale.

Estimarea valorii împrejmuirii (a costului net de înlocuire) anexă s-a făcut ținând cont de dimensiunile din Planul de situație.

2.2. SURSE DE INFORMARE

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

1. Beneficiar (proprietar):
 - Plan de amplasament și delimitare cu propunerea de dezlipire;
2. Legea nr. 255/2010;
3. HG nr. 53/2011;
4. Studiul de piață pentru imobilele din județul Vâlcea pentru anul 2018.

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 colț cu str. Oituz, județul Vâlcea este deținut integral de către persoane fizice.

Acestea dețin dreptul deplin de proprietate asupra bunului imobil menționat anterior în baza actelor de proprietate.

3.2. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în intravilanul localității, în zona de centru a orașului, la intersecția străzii Oituz cu strada Tudor Vladimirescu (artera principală de circulație a localității).

Este o proprietate imobiliară rezidențială de tip unifamiliar (teren și casă de locuit).

Din Planul de situație rezultă că proprietatea (în întregul ei) are numărul cadastral 35398 și este înscrisă în Cartea Funciară 35398 a localității Băile Govora.

3.3. ZONA ȘI VECINĂȚILE

Zona din apropiere are o situație centrală 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. Există în imediata apropiere spații comerciale, hotelul Oltenia, hotelul Parc, sediile unor instituții ale statului (Primăria, Poliția, Jandarmeria), Oficiul poștal, sedii de agenții bancare (CEC Bank, Raiffeisen Bank, Transilvania, BCR etc.), sedii de firmă, restaurante, baruri, 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 TERENULUI

Terenul este situat la intersecția străzii Oituz cu strada Tudor Vladimirescu (artera principală de circulație a localității), pe partea estică a străzii Oituz, la circa 300 – 350 m de Primăria Băile Govora.

Suprafața de teren ce se va expropria este, conform Planului de situație, de 104 mp. Din documentația cadastrală rezultă că suprafața totală a terenului (inițial) aferent proprietății este de 1.148 mp.

Deschiderea (a terenului supus exproprierii) la strada Oituz este de 47,35 m, iar la strada Tudor Vladimirescu de 1,99 m.

Forma terenului este regulată, aproximativ cea a unui patrulater.

Terenul este în pantă lină, fără denivelări. Este bun de fundare.

Este împrejmuit pe laturile de sud, de vest și de nord cu gard din panouri metalice pe soclu din beton și stâlpi din țevă de oțel carbon laminat.

Proprietatea (în întregul ei) este racordată la rețelele publice de electricitate, de apă și de canalizare, respectiv de gaze naturale.

CAPITOLUL IV CALCULUL VALORII TERENULUI

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.

Conform Darian DRS, *"Piața imobiliară românească din anul 2017 se află pe un trend ascendent pe toate sectoarele imobiliare. Cel mai bun semnal al revenirii pieței imobiliare este dat de interesul manifestat atât de investitorii noi pe piața din România, cât și de revenirea celor care aveau proiecte la noi în țară și care, în ultima perioadă, au „hibernat”. Ne așteptăm în perioada următoare la o creștere a stocului de proprietăți pe toate sectoarele pieței imobiliare"*.

Astfel, la nivel național sursa citată anterior afirmă că *"Prețurile medii de tranzacționare aferente caselor și terenurilor au cunoscut o ușoară depreciere la nivel național (0,4 % în cazul caselor și 1,4 % în cazul terenurilor), comparativ cu perioada similară a anului trecut"*.

Iar în ceea ce privește segmentul imobiliar al caselor nou construite, se spune: *"a înregistrat și el o ușoară creștere, ceea ce ne face să credem că și pe acest segment trendul este unul pozitiv. Acest lucru se poate observa și din creșterea numărului de autorizații de construcție emise. Conform Institutului Național de Statistică, în cursul anului 2017 au fost emise cu 4,8 % mai multe autorizații de construcții decât în 2016. Conform aceleiași surse, în prima parte a anului 2017 au fost finalizate cu aproape 12 % mai multe locuințe decât în aceeași perioadă a anului 2016"*.

Pentru segmentul imobiliar al terenurilor libere ce sunt destinate dezvoltării, Darian DRS afirmă:

”În ceea ce privește terenurile pentru dezvoltare, numărul tranzacțiilor s-a intensificat în anul 2017, mai ales în Capitală. Investitorii s-au orientat către cele aflate în zone ușor accesibile, pentru care vizibilitatea ridicată și accesibilitatea din punctul de vedere al transportului public și accesului auto au fost printre principalele criterii de selecție. De asemenea, a existat preponderent interes către zone deja consacrate pe anumite tipuri de dezvoltări imobiliare și mai puțin pe zone în curs de dezvoltare.

Pentru segmentul rezidențial, dezvoltatorii au căutat terenurile cu toate autorizațiile de urbanism valabile, în timp ce pentru sectorul de birouri ținta au constituit-o cele cu acces facil la mijloacele de transport în comun, dar și la zonele comerciale. Pentru sectorul industrial, cerere mai ridicată s-a înregistrat din partea companiilor care au deja parcuri logistice sau de producție în România și care doresc să-și extindă aceste parcuri industriale”.

DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE

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

1. Tipul proprietății analizate: proprietate rezidențială;
2. Caracteristicile proprietății: tip unifamiliar (casă);
3. Aria pieței definite din punct de vedere geografic este o piață urbană, din orașul Băile Govora, județul Vâlcea;
4. Proprietăți similare/comparabile având o atractivitate la concurență, cu aria analizată sunt proprietățile imobiliare situate în orașul Băile Govora sau în localitățile apropiate.

Proprietatea subiect fiind o proprietate rezidențială de tip unifamiliar situată în mediul urban, piața specifică proprietății este cea a proprietăților rezidențiale unifamilare cu caracteristici medii situate în orașul Băile Govora, dar și din proprietățile de substituție localizate în zone similare ca și atractivitate.

Piața proprietăților rezidențiale a cunoscut o lungă perioadă de creștere după retrocedarea proprietăților survenită după anul 1990. De la un an la altul prețurile de tranzacționare au crescut. Cele mai ridicate prețuri au fost în a doua parte a anului 2007. Începând cu anul 2008 cererea pentru proprietăți rezidențiale s-a redus pe fondul crizei economice care a început să se resimtă tot mai tare și în județul Vâlcea. Criza economică care a început să se simtă la finalul anului 2008 a contribuit suplimentar la scăderea cererii. Este greu de apreciat nivelul scăderilor pentru că proprietățile au fost afectate în mod diferit, în funcție de tipul proprietății, localizare, calitatea proprietății. Numărul tranzacțiilor a scăzut, cererea solvabilă fiind diminuată de dificultatea crescândă a accesului la finanțare, de lipsa banilor din piață și de incertitudinile tot mai ridicate ale investitorilor.

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.

Având în vedere cele menționate anterior se poate concluziona că cererea de forță de muncă atât cea calificată cât și cea necalificată și nivelul veniturilor este în creștere foarte lentă la nivelul județului Vâlcea ceea ce nu conduce la o creștere importantă a cererii de case în zona județului.

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 atractivă pentru o investiție pe termen lung.

Cei interesați în achiziția unei astfel de proprietăți ar putea fi persoane fizice cu venituri medii sau reduse. În ceea ce privește închirierea unor proprietăți similare cu cea analizată nu se pot face estimări deoarece nu există date de piață disponibile în cantitate suficientă, credibile și verificabile referitoare la acest segment imobiliar în orașul Băile Govora.

Referitor la comportamentul consumatorului, se constată o schimbare a acestuia, față de perioada anterioară. Față de perioada de boom, când deciziile de achiziții se luau rapid, sub presiunea timpului și a prețurilor în rapidă ascensiune, astăzi cumpărătorii își permit să-și aloce mult mai mult timp pentru a sonda piața, pentru a analiza cu atenție opțiunile pe care le au la dispoziție.

Clienții sunt mult mai educați, mai exigenți și au pretenții mai mari în ceea ce privește calitatea locuințelor pe care vor să le cumpere. Din punctul de vedere al localizării, spațiile verzi reprezintă un punct important de atracție.

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

În concluzie, putem aprecia că cererea este puțin (formată din populație cu venituri medii și reduse) și este în relativă stagnare bazată pe tendința ușoară de dezvoltare a județului și a municipiului Râmnicu Vâlcea ca mic pol economic care atrage permanent personal de înaltă calificare, cu venituri peste medie.

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. Piața spațiilor industriale este reprezentată de Zona Industrială Sud, zonă preferată de majoritatea companiilor (peste 30 de companii), și de cele două parcuri industriale din Budești și Bujoreni.

Ofertele de proprietăți rezidențiale 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 la vânzare iar condițiile netransparente. În anexele la raportul de evaluare sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietăți comparabile, pentru vânzare.

Segmentul proprietăților imobiliare rezidențiale de tip casă este în stagnare pentru zona județului Vâlcea, fiind influențată de potențialul economic relativ limitat al județului, de capacitatea amplasamentelor existente de a atrage investitorii pentru dezvoltarea industrială, comercială sau turistică, dar și de puterea de cumpărare medie la nivelul județului.

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 începând cu ultima parte a anului 2008. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta – context de criză cunoscut în mediile de afaceri și de participanții pe piață - 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.

Analizând dinamica investițiilor pe piața specifică se constată că nu există un dezechilibru major pe această piață.

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.

4.2. 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 2018 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.

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 trebuie 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 comunei Valea Mare, în vigoare la data evaluării, zona este destinată construcțiilor cu destinație rezidențială sau comercială, fiind situate în intravilanul localității. Așadar 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 sau comerciale. Structura geologică a solului permite acest tip de construcții. Utilitățile sunt disponibile limitat în zonă și au capacitatea necesară unui amplasament rezidențial cu pretenții medii.

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 de tip rezidențial sau comercial.

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.

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 agricole.

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 agricolă;
- 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**.

4.3. CALCULUL VALORII TERENULUI

Conform Legii nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare și Normei metodologice din 19.01.2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, la art. 11, alin. 8 se specifică: "Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare".

Pentru calculul valorii terenului analizat (cel propus pentru expropriere) în acest raport de evaluare s-a făcut apel la "Studiul de piață pentru imobilele din județul Vâlcea pentru anul 2018", lucrare ce a fost comandată de Camera Notarilor Publici Pitești și care este publicată de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România (UNNPR). Trebuie să facem mențiunea că lucrarea amintită conține o serie de erori, de denumiri incomplete sau eronate, face referiri la standarde de evaluare și alte acte normative abrogate, etc..

În lucrare se menționează că aceasta a fost întocmită la solicitarea Camerei Notarilor Publici Pitești *"pentru determinarea unei limite valorice minime a prețurilor de piață pentru anul 2018, la bunurile imobiliare (sic !) din județul Vâlcea, în vederea stabilirii unui barem comun de tarificare pentru toate birourile notariale din județ"*. Se mai menționează și că *"tranzacțiile imobiliare se vor face pe baza declarației părților, dar nu mai puțin de aceste tarife minime"*.

Calculul valorii terenului

Suprafață	104 mp		
Preț minim	100 lei/mp (conform Anexa nr. 3)		
Valoare teren	10.400 lei	echivalent cu	2.246 euro

4.4. ESTIMAREA VALORII COSTULUI DE ÎNLOCUIRE AL ÎMPREJMUIRII

Estimarea valorii costului de înlocuire al construcției s-a făcut apelând la lucrarea *Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire, clădiri industriale și agricole, construcții speciale, IROVAL 2014 și indicii de actualizare 2017 – 2018*, autor Corneliu Schiopu.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție cu utilitate echivalentă cu cea a construcției 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).

Nr. crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sd (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice actualizare 2017-2018	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E		F=CxDxE
Infrastructură								
1	SOCLUGRD	49,34	282,30	13.928,68	1,000	0,965	1,2014	16.148,23
2	FINSOCV1	49,34	115,90	5.718,51	1,000	0,965	1,0859	5.992,39
3	PANGPZN	59,21	25,10	1.486,17	1,000	0,965	1,6274	2.333,94
TOTAL								24.474,56
TOTAL COST ÎMPREJMUIRE								24.474,56

COST DE ÎNLOCUIRE BRUT		24475	lei	5287	euro
TVA	19%	3908	lei	844	euro
COST DE ÎNLOCUIRE NET		20567	lei	4442	euro

Gradul de uzura fizica	52%	10602	
* Structura	50%		
* Închideri și compartimentări	50%		
* Finisaje	55%		
* Instalații	0%		
Depreciere funcțională	0%		
Depreciere din cauze externe (economică)	10%		
DEPRECIERE TOTALĂ ACUMULATĂ	56%	11599	lei

COST RAMAS CONSTRUCTIE	9.000	lei	1.900	euro
-------------------------------	--------------	------------	--------------	-------------

CAPITOLUL V ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. 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 terenului calculată utilizând "grila notarilor":

Vtg = 10.400 lei echivalent 2.246 euro

Valoarea costului de înlocuire net la împrejmuirii:

Vcî = 9.000 lei echivalent 1.900 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 ar fi putu fi abordarea prin piață, ținând cont de faptul că piața vânzărilor unor astfel de proprietăți este relativ activă.

Referitor la calculul valorii proprietății utilizând "grila notarilor", pe lângă faptul că un astfel de calcul nu are ce căuta într-un raport de evaluare conform Standardelor de Evaluare a normelor, metodologiei, cutumelor, etc., trebuie menționat faptul că această metodă a fost adoptată conform legislației în vigoare, deși nu are legătură cu piața imobiliară.

Precizia – se apreciază acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabilă analizată. Referitor la abordarea prin cost, folosită la estimarea costului de înlocuire net la împrejmuirii, aceasta este mai precisă, dar având în vedere vârsta relativ mare a construcțiilor, această abordare poate reflecta cu mai puțină exactitate percepția participanților la piață privind prețul de transfer. 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 vânzările sunt suficiente, credibile și verificabile. De asemenea, sunt mult mai numeroase decât informațiile privind închirierea unor astfel de proprietăți.

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 aplicării calcului conform legislației în vigoare.

Astfel:

Valoarea terenului este

2.246 euro, respectiv 10.400 lei.

Valoarea costului de înlocuire net al împrejuririi este

1.900 euro, respectiv 9.000 lei.

Evaluator autorizat

ING. MIHAI ADRIAN PRUNDEANU

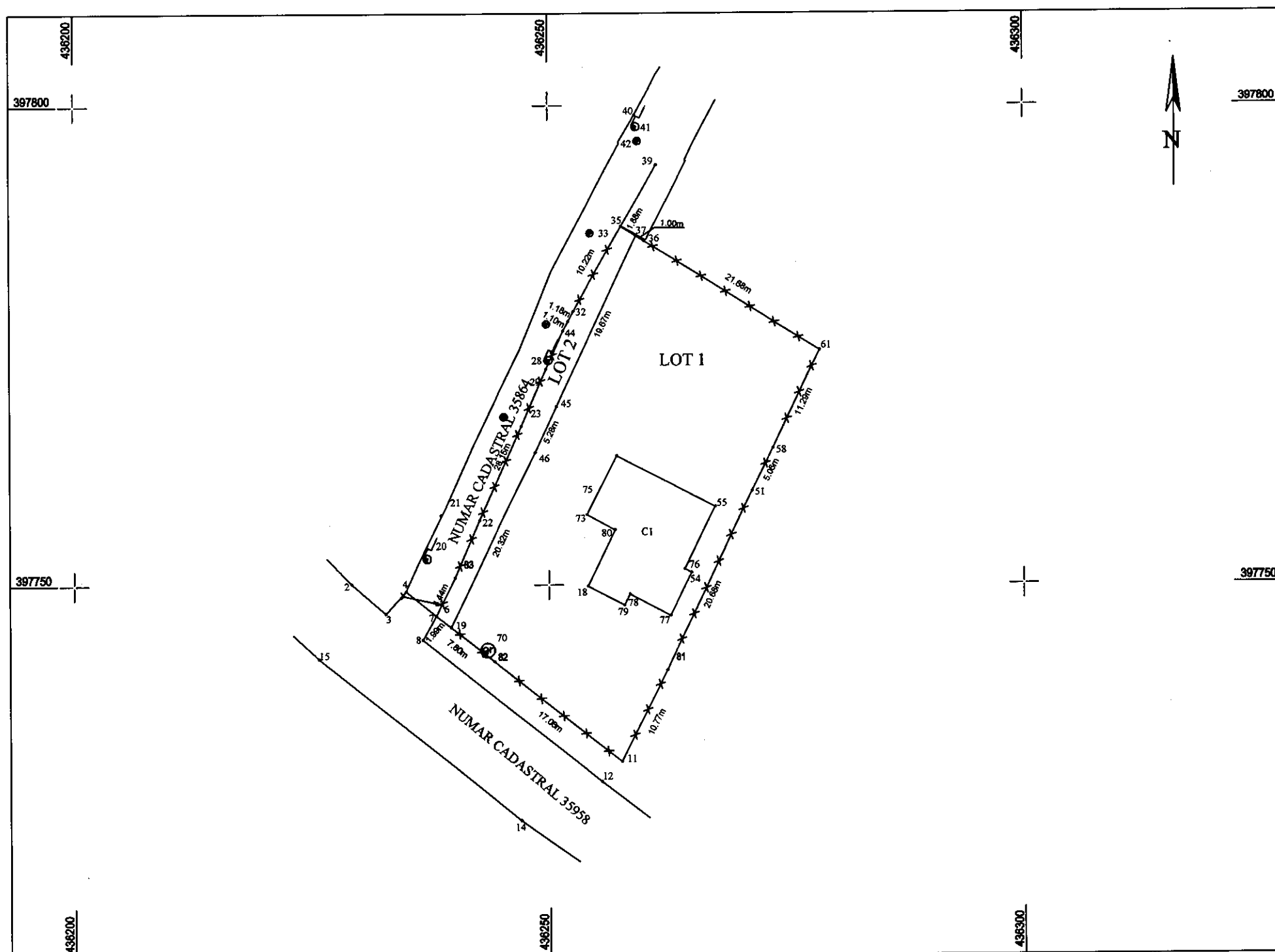


BIBLIOGRAFIE:

- ◆ International Valuation Standards Council – Standardele Internaționale de Evaluare 2013
- ◆ Asociația Națională a Evaluatorilor din România – Standarde de Evaluare a Bunurilor 2018
- ◆ 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 2016
- ◆ Darian DRS – Analiza pieței imobiliare România, semestrul I, 2016, segmentul rezidențial
- ◆ Asociația Națională a Evaluatorilor din România – Buletine Informative 2000 – 2015
- ◆ OG 24/2011 – privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
- ◆ Camera Notarilor Publici Pitești - Studiul de piață pentru imobilele din județul Vâlcea pentru anul 2018

Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire
SCARA 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului:
35398	1148 mp	Baile Govora
Cartea funciara nr.		UAT BAILE GOVORA



Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categorie de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categorie de folosinta	Descrierea imobilului
35398	1148	teren			104	teren	LOT 1 - intravilan
					1044	teren	LOT 2 - intravilan
TOTAL	1148			TOTAL	1148		

Executant

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-VL-F: Nr. 0118
VLAD-ANDREI HAICAN
CATEGORIA B - executant

Data: 18.05.2018

Parafa,

Anexa nr. 3 la H.C.L. nr. /31.05.2018

LISTA

Cuprinzând proprietarii/propietarul și titularii/titularul altor drepturi reale, ale căror imobile se afectează prin procedura de expropriere, precum și valoarea despăgubirii individuale pentru lucrarea de utilitate publică "Modernizare stradă Oituz - Oraș Băile Govora"

Nr. Crt	Denumirea proprietarului	Nr. Cadastral	Adresă	Suprafață teren - mp-	Total despăgubire -lei-
1	S.C. Octagon Logistic S.R.L.	35398	Tudor Vladimirescu nr. 78	104	10400

Președinte de ședință
Țircă Gheorghe

Contrasemnează, secretar oraș
Gugu Cristinel