



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 ***

5484/15.05.2019

HOTĂRÂREA Nr.

proiect

PRIVIND : aprobarea 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 .05.2019 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.24/2019 a fost ales ca președinte de ședință domnul

Luând în dezbatere expunerea de motive a primarului înregistrată sub nr. întocmită în baza referatului compartimentului administrarea domeniului public și privat înregistrat sub nr. prin care se propune : aprobarea vânzării unui bun imobil aflat în domeniul privat al Orașului Băile Govora , Județul Vâlcea în baza dreptului de preempțiune stipulat de prevederile art.1828 , din Codul Civil ;

Dat fiind faptul că prin contractul de închiriere nr.1068/12.02.2001 Mitroi Constantin a închiriat garajul situat în Orașul Băile Govora , strada Tudor Vladimirescu , nr.112(fost 70B) , bloc L3 , apartamentul 8 , județul Vâlcea , contract prelungit până în prezent prin succesive acte adiționale ;

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. care avizează pozitiv / favorabil proiectul de hotărâre ;

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

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

În conformitate cu prevederile art.36 , alin.1 , alin.2 , lit.c , alin.5 , lit.b , alin.9 , din Legea 215/2001 , privind administrația publică locală , cu modificările și completările ; art.1828 , din Codul Civil ;

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

HOTĂRÂRE :

Art.1. Se aprobă însușirea raportului de evaluare întocmit de către expertul autorizat Prundeanu Mihai Adrian , înregistrat sub nr.39/03.04.2019 , pentru garajul situat în Orașul Băile Govora , strada Tudor Vladimirescu , nr.112(fost 70B) , bloc L3 , apartamentul 8 , județul Vâlcea , conform anexei nr.1 , 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-U13 , situat în Orașul Băile Govora , strada Tudor Vladimirescu , nr.112(fost 70B) , bloc L3 , apartamentul 8 , județul Vâlcea , având o suprafață de 19,4 mp, la valoarea de piață de 1950euro , la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată la cursul de referință al băncii naționale a României din ziua efectuării plății , către Mitroi Constantin , domiciliat în oraș Băile Govora , strada Tudor Vladimirescu , nr.112(fost 70B) , bloc L3 , apartamentul 8 , județul Vâlcea .

Art.3. Mitroi Constantin ce folosește imobilul garaj și plătește chiria conform contractului de închiriere nr.1068/12.02.2001 și actelor ulterioare , 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 , efectuarea raportului de evaluare , precum și cele ce țin de perfectarea notarială a contractului de vânzare cumpărare , cad toate în sarcina cumpărătorului .

(alin.3.) Contractul de vânzare cumpărare va fi încheiat în termen de maxim 30 zile de la data 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 și compartimentului contabilitate .

Inițiator : primar
Mateescu Mihai



avizat pentru legalitate : secretar oraș
jr. Gugu Cristinel





**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. 5483/15.05.2019

EXPUNERE DE MOTIVE,

PRIVIND : aprobarea vânzării unui bun imobil aflat în domeniul privat al Orașului Băile Govora , Județul Vâlcea .

Având în vedere cererea înregistrată sub nr.4117/05.04.2019 , depusă de către Mitroi Constantin domiciliat în Orașul Băile Govora , strada Tudor Vladimirescu , nr.112(fost 70B) , bloc L3 , apartamentul 8 , județul Vâlcea pentru cumpărarea garajului aferent apartamentului deținut în calitate de proprietar .

Dat fiind faptul că prin contractul de închiriere nr.1068/12.02.2001 Mitroi Constantin a închiriat garajul situat în Orașul Băile Govora , strada Tudor Vladimirescu , nr.112(fost 70B) , bloc L3 , apartamentul 8 , județul Vâlcea , contract prelungit până în prezent prin succesive acte adiționale ;

În conformitate cu prevederile art.36 , alin.1 , alin.2 , lit.c , alin.5 , lit.b , alin.9 , din Legea 215/2001 , privind administrația publică locală , cu modificările și completările ; art.1828 , din Codul Civil propun ca prin hotărârea consiliului local să :

Se aprobe însușirea raportului de evaluare întocmit de către expertul autorizat Prundeanu Mihai Adrian , înregistrat sub nr.39/03.04.2019 , pentru garajul situat în Orașul Băile Govora , strada Tudor Vladimirescu , nr.112(fost 70B) , bloc L3 , apartamentul 8 , județul Vâlcea , conform anexei nr.1 , care face parte integrantă din prezenta hotărâre .

Se aprobe 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-U13 , situat în Orașul Băile Govora , strada Tudor Vladimirescu , nr.112(fost 70B) , bloc L3 ,

apartamentul 8 , județul Vâlcea , avand o suprafata de 19,4 mp, la valoarea de piata de 1950euro , la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată la cursul de referință al băncii naționale a României din ziua efectuării plății , către Mitroi Constantin , domiciliat în oraș Băile Govora , strada Tudor Vladimirescu , nr.112(fost 70B) , bloc L3 , apartamentul 8 , județul Vâlcea .

Mitroi Constantin ce folosește imobilul garaj și plătește chiria conform contractului de închiriere nr.1068/12.02.2001 și actelor ulterioare , 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.

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 .

Cheltuielile privind întocmirea : măsurătorilor topografice , înregistrările la oficiul de cadastru și publicitate imobiliară , efectuarea raportului de evaluare , precum și cele ce țin de perfectarea notarială a contractului de vânzare cumpărare , cad toate în sarcina cumpărătorului .

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.

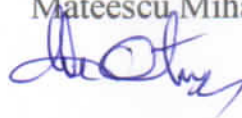
În cazul în care una dintre dispozițiile art.1 – art.4 , din prezenta hotărâre , nu sunt respectate de către cumpărător , vânzarea se rezoluționează fără punere în întârziere și fără îndeplinirea altor formalități .

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 .

Proiectul de hotărâre este necesar și oportun în contextul dat .

Primar :

Mateescu Mihai





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. 5538/15.05.2019

RAPORT DE LEGALITATE

PRIVIND : aprobarea 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.

Luând în dezbateră expunerea de motive a primarului înregistrată sub nr. întocmită în baza referatului compartimentului administrarea domeniului public și privat înregistrat sub nr. prin care se propune : aprobarea vânzării unui bun imobil aflat în domeniul privat al Orașului Băile Govora , Județul Vâlcea în baza dreptului de preempțiune stipulat de prevederile art.1828 , din Codul Civil ;

Dat fiind faptul că prin contractul de închiriere nr.1068/12.02.2001 Mitroi Constantin a închiriat garajul situat în Orașul Băile Govora , strada Tudor Vladimirescu , nr.112(fost 70B) , bloc L3 , apartamentul 8 , județul Vâlcea , contract prelungit până în prezent prin succesive acte adiționale ;

În conformitate cu prevederile art.36 , alin.1 , alin.2 , lit.c , alin.5 , lit.b , alin.9 , din Legea 215/2001 , privind administrația publică locală , cu modificările și completările ; art.1828 , din Codul Civil ;

Fiind îndeplinite procedurile prevăzute de Legea numărul 52/2003 , privind transparența decizională privind aprobarea actelor cu caracter normativ .

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de către primarul orașului Baile Govora , am constatat că sunt îndeplinite condițiile de fond și de formă ale proiectului de hotărâre fiind motivat în fapt și 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 , având următorul conținut :

Se aprobă însușirea raportului de evaluare întocmit de către expertul autorizat Prundeanu Mihai Adrian , înregistrat sub nr.39/03.04.2019 , pentru garajul situat în Orașul Băile Govora , strada Tudor Vladimirescu , nr.112(fost 70B) , bloc L3 , apartamentul 8 , județul Vâlcea , conform anexei nr.1 , care face parte integrantă din prezenta hotărâre .

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-U13 , situat în Orașul Băile Govora , strada Tudor Vladimirescu , nr.112(fost 70B) , bloc L3 , apartamentul 8 , județul Vâlcea , avand o suprafata de 19,4 mp, la valoarea de piata de 1950euro , la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată la cursul de referință al băncii naționale a României din ziua efectuării plății , către Mitroi Constantin , domiciliat în oraș Băile Govora , strada Tudor Vladimirescu , nr.112(fost 70B) , bloc L3 , apartamentul 8 , județul Vâlcea .

Mitroi Constantin ce folosește imobilul garaj și plătește chiria conform contractului de închiriere nr.1068/12.02.2001 și actelor ulterioare , 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.

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 .

Cheltuielile privind întocmirea : măsurătorilor topografice , înregistrările la oficiul de cadastru și publicitate imobiliară , efectuarea raportului de evaluare , precum și cele ce țin de perfectarea notarială a contractului de vânzare cumpărare , cad toate în sarcina cumpărătorului .

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.

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 .

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 .

Secretar oraș
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. 5405 din 14.05.2019

Cab. Secretar

APROBAT,
Primar

Mihail Mateescu



Referat

Cu privire la vanzarea garajului in suprafata de 19.4 mp situat la parterul blocului L3 str. Tudor Vladimirescu nr. 112 fost numar 70 B

Prin adresa înregistrată sub nr. 4117 din data de 05.04.2019 domnul Mitroi Constantin cu domiciliul in Orasul Baile Govora, Str. Tudor Vladimirescu, Nr. 112 (fost 70B) Bl. L3 AP. 8 a solicitat cumpărarea garajului pe care il detine in chirie din anul 2001 situat la parterul imobilului in care locuieste conform certificat de Atestare Fiscala nr. 5342 din 13.05.2019 eliberat de Primaria Orasului Baile Govora.

Imobilul „ Garaj „ este in scris in cartea funciara a UAT Baile Govora cu nr. 35058 – C1-U13

În conformitate cu prevederile art. 36, alin. (5), lit. b) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, consiliul local hotărăște vânzarea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

În conformitate cu prevederile art.123, alin. (3), din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pretul de vanzare se stabileste pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau judetean, dupa caz.

Propunerea de vanzare a garajului in suprafata de 19.4 mp situat la parterul blocului L3 str. Tudor Vladimirescu nr. 112 (fost numar 70 B), ce apartine domeniului privat al Orasului Baile Govora are la baza dorinta noastra de a incuraja initiativa privata prin conferirea unei stabilitati pe o durata mai indelungata care sa permita persoanelor fizice sa investeasca. De asemenea, prin aceasta vanzare se aduc venituri suplimentare la bugetul local .

Domnul Mitroi Constantin cu domiciliul in Orasul Baile Govora, Str. Tudor Vladimirescu, Nr. 112 (fost 70B) Bl. L3 AP. 8 detine cu chirie garajul siutuat la parterul blocului in care locuieste inca din anul 2001 fiind un bun platnic a chiriei aferente, beneficiind astfel de un drept de preempțiune la cumpărarea spatiului 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 si in conformitate cu prevederile art.39, alin. (1), art.45, alin. (1) si art.115, alin. (1), lit. b , din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare propun ca prin hotarare a consiliului local sa aprobe:

- Raportul de evaluare nr. 39 din 03.04.2019 intocmit de catre evaluatorul autorizat ANEVAR Prundeanu Mihai Adrian pentru garajul situat la parterul blocului L3 str. Tudor Vladimirescu nr. 112 (fost numar 70 B), ce apartine domeniului privat al Orasului Baile Govora.

- Vanzarea garajul situat la parterul blocului L3 str. Tudor Vladimirescu nr. 112 (fost numar 70 B), ce apartine domeniului privat al Orasului Baile Govora in suprafata de 19.4 mp in conformitate cu valoarea de piata stabilita in raportul de evaluare nr. 39 din 03.04.2019 intocmit de catre evaluatorul autorizat ANEVAR Prundeanu Mihai Adrian, adica 1950 Euro la care se adauga TVA, platibil in lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății.

- achitarea la bugetul local de catre domnul Mitroi Constantin , anterior eliberării certificatului fiscal necesar autentificării contractului de vânzare - cumpărare, a prețului de vanzare a garajului

Anexez la prezenta copie extras carte funciara, copie certificat de atestare fiscala si raport de evaluare al garajului.

Compartiment A.D.P.P.

Ing. Radu Marian



consell. KDPD
Cab. secretar
St. c. Domnule Primar

Consiliul Local al oraşului BĂILE GOVORA	
Nr.	487
Zis	05 Luni 04 2019
Nr. anului	

Subsemnatul Maier Constantin domiciliat
în BAZE GOVORA str. Tudor Vladimirescu
nr. 28B. B2 23 AP. 8. cu respect văd să vă
aprobarea angajării găriiului sîntet în
portul Bl. 23. pe care sînt de la
chirle din anul 2000. Anexez prezent
avere rogatul de evaluare si extrasul de
carte funciara si masuratoriile terse.

05.07.2019.

Domnule Primar al oraşului BAZE GOVORA



ROMANIA
ORAS BAILE GOVORA
COMPARTIMENT IMPOZITE SI TAXE LOCALE

Codul de identificare fiscală: 2541827

Str. Tudor Vladimirescu, nr. 95, Baile Govora
Telefon 0250 770 460



Nr. 5342 / data eliberării: 13.05.2019

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

Ca urmare a cererii d-lui MATEESCU MIHAI nr. 5342 din 13.05.2019 cu domiciliul în LOC. BAILE GOVORA, STR. HORIA, CLOȘCA ȘI CRISAN, NR. 6, AP. 11, JUD. VALCEA, legitimat(ă) prin CI SERIA VX NR. 500054 cu CNP: 1541105386040, CIF: , având calitatea de imputernicit ¹⁾ și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale la nr. de rol nominal unic: 12421, se atestă următoarele: ORASUL BAILE GOVORA CF 2541827, cu sediul în Strada T.VLADIMIRESCU, nr. 95, ap. , Orasul BAILE GOVORA, cod postal 245200²⁾ figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri:

- Construcție situată/e în zona , rezidențială, având o valoare impozabilă de 9300.00 lei, situată în Strada T.VLADIMIRESCU, nr. 112, bl. L3, Orasul BAILE GOVORA, completare: SUPR. UTILA 19,40 MP, nr. cadastral 35058-C1-U13, Valoare contabilă: 9300.00 lei, act dobândire: EXTRAS CARTE FUNCİARA Nr. 5650 din: 06.02.2017

La data de întâi a lunii următoare eliberării prezentului certificat de atestare fiscală, nu figurează în evidențele compartimentului fiscal cu creanțe bugetare de plată⁴⁾ către bugetul local, conform declarațiilor depuse și evidențelor existente la data întocmirii.

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

Prezentul certificat s-a eliberat pentru: INSTRĂINARE GARAJ

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

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

Alte mențiuni ale organului fiscal local: CONF. HCL. NR. 54/2017, SE MODIFICA NR. STRADAL 708(NR. VECHI) - 112(NR. NOU)

S-a perceput o taxă extrajudiciară de timbru în suma de 5 lei, achitata cu chitanța nr. - / 13.05.2019.

Termenul de valabilitate: 30 de zile de la data emiterii.

Primar

Mateescu Mihai

Secretar

Gugu Cristinel

Intocmit

Alexie Maria



1) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executorii judecătorești/bancari, lichidatori, notari.
2) Figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri..... proprietate-folosință din data...../alte situații.
3) În cazul în care informațiile nu au loc în această secțiune, organul fiscal local poate elibera o anexă la certificatul de atestare fiscală, făcând mențiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscală va avea antet și va purta semnăturile și ștampila organului fiscal local. Anexa este valabilă doar însoțită de certificat.
*) Certificatul de atestare fiscală se poate elibera și în format electronic.



100045338651

Incheiere Nr. 5650 / 06-02-2017

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VALCEA**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ramnicu ValceaDosarul nr. 5650 / 06-02-2017
INCHEIERE Nr. 5650**Registrator: MARIA-CARMEN VLADOIU****Asistent: MADALIN PATROI**

Asupra cererii introduse de ORASUL BAILE GOVORA domiciliat in Loc. Prajila, Str Tudor Vladimirescu, Nr. 75-77, Jud. Valcea privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u. l.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr. 909/03-02-2017 emis de Primaria orasului Baile Govora fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

- pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere fata de prevederile art. 125, alin. (1) din Ordinul Directorului General al ANCPI nr. 700 / 09.07.2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara din 09.07.2014,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 35058-C1-U13
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORASUL BAILE GOVORA, sub B.1 din cartea funciara 35058-C1-U13 UAT Baile Govora;

Prezenta se va comunica părților:

Covrescu Dragos-Bogdan
Orasul Baile Govora

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ramnicu Valcea, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,
08-02-2017

Registrator,

MARIA-CARMEN VLADOIU

VLADOIU MARIA-CARMEN
(para și semnatura)

Registrator

Asistent Registrator,

MADALIN PATROI
PĂTROI CONSTANTIN MADĂLIN
Asistent registrator
principal
(para și semnatura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie și inscriere in evidentele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



100045338651

Incheiere Nr. 5650 / 06-02-2017



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

Dosarul nr. 5650 / 06-02-2017

INCHEIERE Nr. 5650**Registrator: MARIA-CARMEN VLADOIU****Asistent: MADALIN PATROI**

Asupra cererii introduse de ORASUL BAILE GOVORA domiciliat in Loc. Prajila, Str Tudor Vladimirescu, Nr. 75-77, Jud. Valcea privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u. i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr. 909/03-02-2017 emis de Primaria orasului Baile Govora fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere fata de prevederile art. 125, alin. (1) din Ordinul Directorului General al ANCPI nr. 700 / 09.07.2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara din 09.07.2014,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 35058-C1-U13
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORASUL BAILE GOVORA, sub B.1 din cartea funciara 35058-C1-U13 UAT Baile Govora;

Prezenta se va comunica părților:

Covrescu Dragos-Bogdan
Orasul Baile Govora

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ramnicu Valcea, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

08-02-2017

Registrator,

MARIA-CARMEN VLADOIU

Asistent Registrator,

MADALIN PATROI
PĂTROI CONSTANTIN MADALIN
Asistent Registrator
principal

(parafa și semnătură)
VLADOIU MARIA-CARMEN

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie și inscriere in evidentele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014



10005449879

Carte Funciară Nr. 35058-C1-U13 Comuna/Oras/Municipiu: Baile Govora

ANCPI
AGENZIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VALCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ramnicu Valcea

Nr.	5650
Ziua	06
Luna	02
Anul	2017

A. Partea I. Descrierea imobilului**Unitate individuală**

Adresa: Loc. Prajila, Str Tudor Vladimirescu, Nr. 70 B, Bl. L 3, Jud. Valcea

Părți comune: CASA SCARII, HOLURI, ACOPERIS, POD, ALTE PARTI COMUNE.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	35058-C1-U13	-	19,4	1/32	1/32	garaj; Suprafata Utila = 19,40 mp; Suprafata Totala = 19,40 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
5650 / 06/02/2017	
Act Administrativ nr. 909, din 03/02/2017 emis de Primaria orasului Baile Govora;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	
1) ORASUL BAILE GOVORA, CIF:2541827	

C. Partea III. SARCINI .

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

12

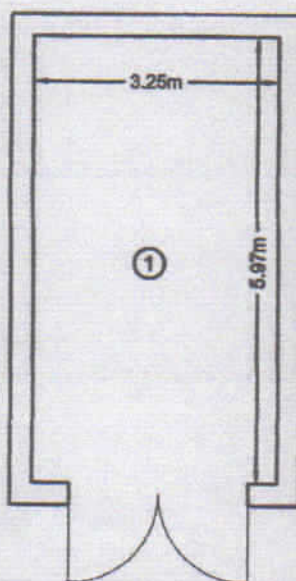
RELEVU GARAJ

SCARA 1:100

Nr. cad. al terenului	Suprafata terenului	Adresa imobilului
35058	516 mp	Loc. Prajila, Str. Tudor Vladimirescu, nr. 70B, bl. L3, jud. Valcea

Carte Funciara colectiva nr.	UAT	BAILE GOVORA
Cod unitate individuala (U)	CF individuala	

35058-C-013



RECAPITULATIE

Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp)
1	Garaj	19.40
Suprafata totala utila		19.40
Suprafata totala		19.40

Executant	Data	Receptionat	Data
SC TOPO LIVE ENGINEERING SRL Covrescu Dragos Bogdan	20.01.2017		
		5650/6.02.2017	

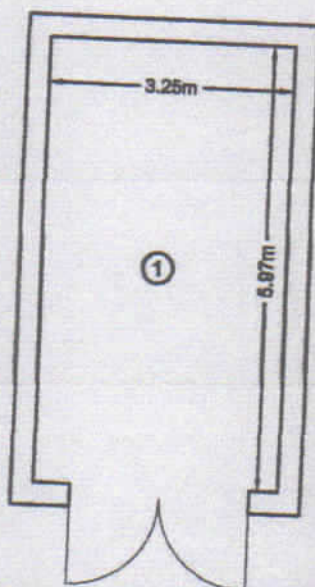
RELEVEU GARAJ

SCARA 1:100

Nr. cad. al terenului	Suprafata terenului	Adresa imobilului
35058	516 mp	Loc. Prajila, Str. Tudor Vladimirescu, nr. 70B, bl. L3, Jud. Valcea

Carte Funciara colectiva nr.	UAT	BAILE GOVORA
Cod unitate individuala (U)	CF individuala	

35058-C-013



RECAPITULATIE

Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp)
1	Garaj	19.40
Suprafata totala utila		19.40
Suprafata totala		19.40

Executant SC TOPO LIVE ENGINEERING SRL Covrescu Dragos Bogdan	Data 20.01.2017	Receptionat	Data
			5650/6.02.2017

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. 39 din 3 aprilie 2019

RAPORT DE EVALUARE

**A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DE TIP ANEXĂ
REZIDENȚIALĂ – GARAJ –
SITUATĂ ÎN ORAȘUL BĂILE GOVORA,
STRADA TUDOR VLADIMIRESCU, NR. 70B,
BLOC L-3, JUDEȚUL VÂLCEA**

BENEFICIAR

MITROI CONSTANTIN

DESTINATAR / UTILIZATOR DESEMNAT

ORAȘUL BĂILE GOVORA

EVALUATOR AUTORIZAT

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU



APRILIE 2019

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 se conformează Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018, conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS 2013).

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 formă de a aplica o serie de metode care să-i dea încredere beneficiarului că acea valoare este apropiată de valoarea exactă.

APRILIE 2019
RÂMNICU VÂLCEA

EVALUATOR AUTORIZAT
ING. MIHAI ADRIAN PRUNDEANU

MOTTO:

„Când prezint fapte pe care le cunosc, conșider 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	19
5.1.	Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber	19
5.2.	Cea mai bună utilizare a proprietății construite	20
<u>CAPITOLUL VI</u>	EVALUAREA PROPRIETĂȚII	21
6.1.	Abordarea prin venit	21
6.1.1.	Estimarea ratei de capitalizare	21
6.1.2.	estimarea valorii proprietății	22
6.2.	Abordarea prin cost	23

CAPITOLUL VII ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	25
7.1. Analiza rezultatelor	25
7.2. Concluzia asupra valorii	25
Bibliografie	27

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Extras de Carte Funciară
ANEXA nr. 2 :	Relevu garaj
ANEXA nr. 3:	Imagini fotografice
ANEXA nr. 4:	Localizare amplasament
ANEXA nr. 5:	Grila date de piață garaje

CAPITOLUL I

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

BENEFICIAR: MITROI CONSTANTIN, cu domiciliul în orașul Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 70B, bloc L-3, apartament 8, județul Vâlcea

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

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. 70B, bloc L-3, demisol, 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 aprilie 2019, luându-se în calcul următorul curs valutar: 1 EURO = 4,7628 LEI (cursul din 01.04.2019 – data inspectării bunului evaluat).

Inspekția bunului imobil (proprietății) s-a desfășurat în data de 1 aprilie 2019 în prezența domnului Mitroi Constantin.

Finalizarea raportului de evaluare s-a făcut în data de 4 aprilie 2019.

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 demisolul blocului L-3.

1.4. SCOPUL EVALUĂRII

Acest raport de evaluare a fost elaborat la cererea beneficiarului, domnul Mitroi Constantin, cu scopul de a estima valoarea de piață la data de 1 aprilie 2019 în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, a proprietății imobiliare de tip anexă rezidențială – garaj, situată în orașul Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 70B, bloc L-3, demisol, județul Vâlcea, în vederea achiziționării acestuia.

1.5. DEFINIREA VALORII ESTIMATE ȘI EXPRIMAREA ACESTEIA

Definirea valorii piață, în conformitate cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018**, este ***"Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat (ă) la data evaluării, între un compărator 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. 70B, bloc L-3, demisol, județul Vâlcea, la data de 1 aprilie 2019, a condus la obținerea unei valori de piață de:

1.950 euro echivalent cu **9.300 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 4,7628 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, domnul Mitroi Constantin, cu domiciliul în Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 70B, bloc L-3, apartament 8, județul Vâlcea, în scopul de a estima la data de 1 aprilie 2019 valoarea de piață a bunului imobil de tip anexă rezidențială - garaj, amplasată în orașul Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 70B, bloc L-3, demisol, județul Vâlcea, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, 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, 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. 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 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 evaluarea 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). Afirmațiile 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 bună 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, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor.

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

Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.

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

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

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.

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.

2.3. SURSE DE INFORMARE

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

1. Beneficiar (proprietar):
 - Act adițional la contractul de închiriere;
 - Extras de Carte Funciară;
 - Releveu 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 2018 - 2019;
5. Comisia Națională de Statistică – buletine informative;
6. Reviste de specialitate, ziare de mică publicitate;
7. Site-uri de publicitate imobiliară, reviste de specialitate, ziare de mică publicitate.

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 Evaluatoresilor Autorizați din România, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al Asociației Naționale a Evaluatoresilor 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 deţinut integral de către oraşul Băile Govora.

Oraşul Băile Govora deţine dreptul deplin de proprietate asupra imobilului situat pe strada Tudor Vladimirescu, nr. 70B, bloc L-3, demisol, în baza actelor de proprietate. Acestea nu au putut fi prezentate evaluatorului.

3.2. IDENTIFICAREA PROPRIETĂŢII

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

Imobilul este situat pe partea nord-estică a străzii Tudor Vladimirescu, la circa 600 - 700 m sud-est centrul localităţii.

Proprietatea este înscrisă în Cartea Funciară nr. 35058-C1-U13 a localităţii Băile Govora şi are numărul cadastral 35058-C1-U13.

3.3. ZONA ŞI VECINĂŢILE

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

Există reţea de transport în comun.

Stilul arhitectonic al zonei este heteroclit, în zonă sunt amplasate blocuri de apartamente cu regim de înălţime P + 4, vile şi case cu arhitectură specifică perioadei interbelice, postbelice sau actuale. În imediata apropiere sunt amplasate liceul, terenuri de tenis şi câteva magazine diverse, iar la o oarecare distanţă ştrandul balnear.

Terenurile libere, pe care să se poată construi fără restricţii sunt relativ puţine. Majoritatea dintre ele sunt proprietăţi retrocedate.

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

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

3.4. DESCRIEREA CONSTRUCŢIEI DE BAZĂ (BLOCUL)

Blocul L-3, la demisolul căruia este amplasat şi garajul analizat în această lucrare a fost edificat în anul 1999, are regim de înălţime demisol, parter şi 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, gletuiri, 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 desolul blocului L-3, descris anterior.

Are o suprafață utilă $S_u = 19,40$ mp și o suprafață construită estimată $S_{ce} = 21,5$ mp.

Înălțimea liberă la este de 2,20 m.

Tâmplăria exterioară (ușile duble de intrare) este din lemn cu geamuri simple mate, ușa de legătură cu scara blocului 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;
- instalație de încălzire dezafectată.

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.

Conform Darian DRS, *"Piața imobiliară românească a anului 2018 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 2018 au fost emise cu 4,8 % mai multe autorizații de construcții decât în 2017. Conform aceleiași surse, în prima parte a anului 2018 au fost finalizate cu aproape 12 % mai multe locuințe decât în aceeași perioadă a anului 2017"*.

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 2018, 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".

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 demisol de bloc de apartamente;
3. Aria pieței definite din punct de vedere geografic este o piața urbană, din orașul Baile Govora, zona semicentrală;
4. Proprietăți similare/comparabile având o atractivitate la concurență, cu aria analizată sunt proprietățile imobiliare de tip garaj în orașul Baile 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 Baile Govora, dar și din proprietățile de substituție situate în localități 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.

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.

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 redusă la nivelul județului Vâlcea, ceea ce conduce la o creștere relativ importantă a cererii de locuințe (inclusive anexele acestora) în zona municipiul Râmnicu Vâlcea, deci și a stațiunilor din apropiere.

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 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.

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 solvabilă (formată din populație cu venituri medii și peste medii) este în relativă creștere bazată pe tendința ușoară de dezvoltare a zonei stațiunilor din jurul municipiului Râmnicu Vâlcea, ca mic pol economic care atrage permanent personal de înaltă calificare, cu venituri peste medie.

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 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 garaj nu este identificabilă pentru zona orașului Baile 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 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.

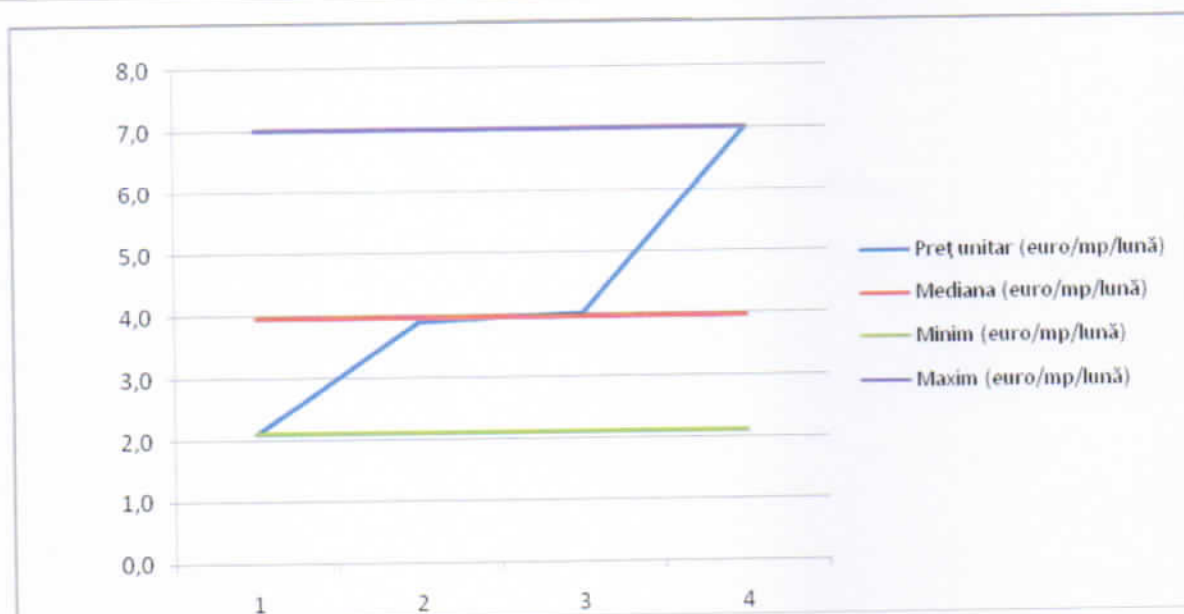
Analizând dinamica investițiilor pe piața specifică se constată că nu există un dezechilibru major pe această piață.

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.

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. 5.

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 Rm. Vâlcea, str. Republicii	20	42	2,1	3,9	2	7
2	Garaj, Rm. Vâlcea, Piața Centrală	18	70	3,89	3,9	2	7
3	Garaj, Rm. Vâlcea, str. Regina Maria	20	80	4	3,9	2	7
4	Garaj Rm. Vâlcea, Traian	18	126	7	3,9	2	7



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 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.

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 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 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 Traian).

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 pieții 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. 5.

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)	42	70	80	126
Suprafața închiriată (mp)	20	18	20	18
Venit brut potențial din chirii (euro/an)	504	840	960	1512
Venit brut potențial din alte surse (euro/an)	0	0	0	0
Venit Brut Potențial total (euro/an)	504	840	960	1.512
Grad de ocupare estimat % din capacitate	80	80	80	80

Venit Brut Efectiv (euro/an)	403	672	768	1.210
<i>Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)</i>	<i>40,32</i>	<i>67</i>	<i>77</i>	<i>121</i>
Venit Net din Exploatare (euro/an)	363	605	691	1.089
Venit Net din Exploatare (lei/an)	1.728	2.881	3.292	5.185
Valoarea solicitată a proprietății (euro)	5.000	7.000	7.500	6.500
<i>Rata de capitalizare (%)</i>	<i>7,3</i>	<i>8,6</i>	<i>9,2</i>	<i>16,7</i>
Rata de capitalizare medie (%)	10,00			

Rata de capitalizare astfel calculată a fost comparată cu ratele de capitalizare publicate în studiile de specialitate.

Astfel, s-a ales o rată de capitalizare de 13 % și un grad de ocupare de 70 %.

6.1.2. ESTIMAREA VALORII PROPRIETĂȚII

Pentru estimarea valorii proprietății prin capitalizarea venitului generat de proprietate s-a estimat o chiriei obtenabilă de 2 euro/mp/lună, ținând cont de amplasamentul imobilului analizat și de ofertele cu proprietăți similare.

ABORDAREA PRIN VENIT: METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI		
Suprafața utilă - garaj	(mp)	19,40
Chiria lunară medie	(euro/luna/mp)	2,00
Suprafața utilă - boxă	(mp)	0
Chiria lunară medie	(euro/luna/mp)	0,00
Total chirie	(euro/luna)	39
Venituri brute potențiale VBP	(euro/an)	466
Total VBP	(euro/an)	466
Grad de ocupare	%	70%
Venituri brute efective VBE	(euro/an)	326
Total VBE	(euro/an)	326
Impozit construcții, 1,3 % din valoarea de cost a construcției	1,3%	59
Cheltuieli cu asigurare	0,2%	9
Cheltuieli management	0,5%	2
Cheltuieli de reparații și întreținere	1,0%	3
Venit net efectiv	(euro/an)	254
Total VNE	(euro/an)	254
Rata de capitalizare	%	13%
Curs euro la data evaluării	Lei / 1 Euro	4,7628
Valoare proprietate la finisaje medii (rotunjit):	(euro)	1.950

Valoare reparatii	(euro/mp)	0,00
Valoare reparatii	euro	0
Valoare fără teren în exces	(euro)	1.950
Suprafață teren în exces	(mp)	0
Valoare teren în exces	(euro/mp)	0,00
Valoare teren în exces	(euro)	0
Valoare proprietate (rotunjit):	(EURO)	1.950
Valoare proprietate:	(LEI)	9.300

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 2018 - 2019.

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	21,50	mp
Arie desfasurata	21,50	mp
Arie utila	19,40	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 2018-2019	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E		F=CxDxE
Infrastructură								
1	GARAJSUBS	21,50	1354,30	29.117,45	1,003	0,965	1,0521	29.650,95
	TOTAL							29.651
Finisaj interior								
1	FINGARAJ	19,40	405,30	7.862,82	1,003	0,965	0,9618	7.319,67
	TOTAL							7.320
Instalații electrice								
1	ELGARAJ	19,40	68,00	1.319,20	1,003	0,965	1,0951	1.398,28
	TOTAL							1.398

Instalații sanitare							
1	SANGARAJ	15	21,20	321,82	1,003	0,965	1,1198
TOTAL							349
TOTAL COST GARAJ							38.718

COST DE ÎNLOCUIRE BRUT 38.718 lei

TVA 19% 6,182 lei
32.536 lei

STABILIREA DEPRECIERII ACUMULATE

*vechimea (ani) ani 20
*condiții de exploatare normale
*starea tehnică a imobilului bună

Gradul de uzura fizică 34% 10.981 lei

* Structura 20%
* Închideri și compartimentări 25%
* Finisaje 50%
* Instalații 50%

Depreciere funcțională 10%

Depreciere din cauze externe (economice) 50%

DEPRECIERE TOTALĂ ACUMULATĂ 70% 22.836 lei

COST RAMAS CONSTRUCTIE 9.700 lei
2.000 euro

cost euro/mp 103

* Deprecierea funcțională a fost estimată la 10 % datorită inexistenței instalației de încălzire (fiind dezafectată) și a instalației de ventilație.

* Deprecierea din cauze externe (economică) este cauzată de nivelul economic relativ scăzut al localității comparativ cu municipiul Râmnicu Vâlcea, conform datelor economice și statistice.

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} = 9.300 lei echivalent 1.950 euro

Valoarea proprietății garajului estimată utilizând abordarea prin cost:

V_{cc} = 9.700 lei echivalent 2.000 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, dar având în vedere vârsta foarte mică a construcțiilor, această abordare poate reflecta cu mai multă 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 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

1.950 euro, respectiv 9.300 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
- ♦ Darian DRS – Analiza pieței imobiliare, România semestrul II 2017, segmentul rezidențial și terenuri
- ♦ Darian DRS – Analiza pieței imobiliare, România semestrul I 2018, segmentul rezidențial și terenuri
- ♦ Darian DRS – Analiza pieței imobiliare, România semestrul II 2017, segmentul birouri, spații comerciale și spații industriale
- ♦ NAI Romania – Studiu de piață imobiliară Romania -2016
- ♦ Constantin Peștișanu și Cornelii Șchiopu – Clădiri, sisteme-subsisteme constructive, ANEVAR
- ♦ Cornelii Șchiopu – Ghid pentru inspecția clădirilor, ANEVAR
- ♦ Cornelii Șchiopu - Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale, IROVAL 2014
- ♦ Cornelii Șchiopu - Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, clădiri rezidențiale, IROVAL 2014
- ♦ Cornelii 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 2018
- ♦ OG 24/2011 – privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor



10025445679

Carte Funciara Nr. 35056-C1-U13-Comuna/Oras/Municipiu Baile Govora

**EXTRAS DE CARTE FUNCARA
PENTRU INFORMARE**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VALCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ramnicu Valcea

Nr	5650
Ziua	06
Luna	02
Anul	2017

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Prajila, Str Tudor Vladimirescu, Nr. 70 B, B.L.T. 3, Jud. Valcea

Părți comune: CASA SCARII HOLUL ACOPERIS POD, ALTE PARTI COMUNE

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	35056-C1-U13	-	19,4	1/32	1/32	garaj; Suprafata Utila = 19,40 mp; Suprafata Totala = 19,40 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
5650 / 06/02/2017	
Act Administrativ nr. 909, din 03/02/2017 emis de Primaria orasului Baile Govora.	
B1	Intabulare drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1
1) ORASUL BAILE GOVORA, CIF:2561827	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală. Adresa: Loc. Praplia, Str. Tudor Vladimirescu, Nr. 70-B, Bl. L3, Jud. Valcea
 Părți comune: CASA SCARII HOLIURI ACOPERIS POD ALTE PARTI COMUNE

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cota părți comune	Cuota teren	Observații / Referințe
A2	35058-C1-013	-	19,4	1/32	1/32	garaj; Suprafata Utila = 19,40 mp; Suprafata Totala = 19,40 mp.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziția în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, - pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării:

08.02.2017

Data eliberării:

26.02.17

Asistent responsabil:

MADALINA PATRULIUC

Asistent responsabil
 (semnata si stampilata)

Referent:

OFICIUL CADASTRU SI PUBLICITATE
 IMOBILIARA - VALCEA

OZGONNICOVA RINA
 CONSILIER CADASTRU



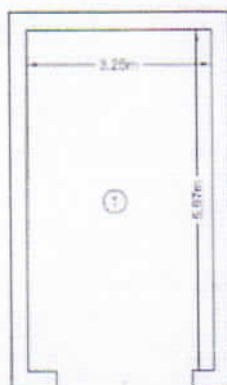
RELEVU GARAJ

SCARA 1:100

Nr. cad. al terenului	Suprafata terenului	Adresa imobilului
35058	516 mp	Loc. Prajila, Str. Tudor Vladimirescu, nr. 70B, bl. L3, jud. Valcea

Carte Funciara colectiva nr.	UAT	BAILE GOVORA
Cod unitate individuala (U)	CF individuala	

35058-0-013



intre



RECAPITULATIE

Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp)
1	Garaj	19.40
Suprafata totala utila		19.40
Suprafata totala		19.40

Executant
SC TOPO LIVE ENGINEERING SRL
Coyrescu Dragos Bogdan

Data
20.01.2017

Receptionat

Data



5650/602-2017

Blocul L-3



Intrarea în garaj

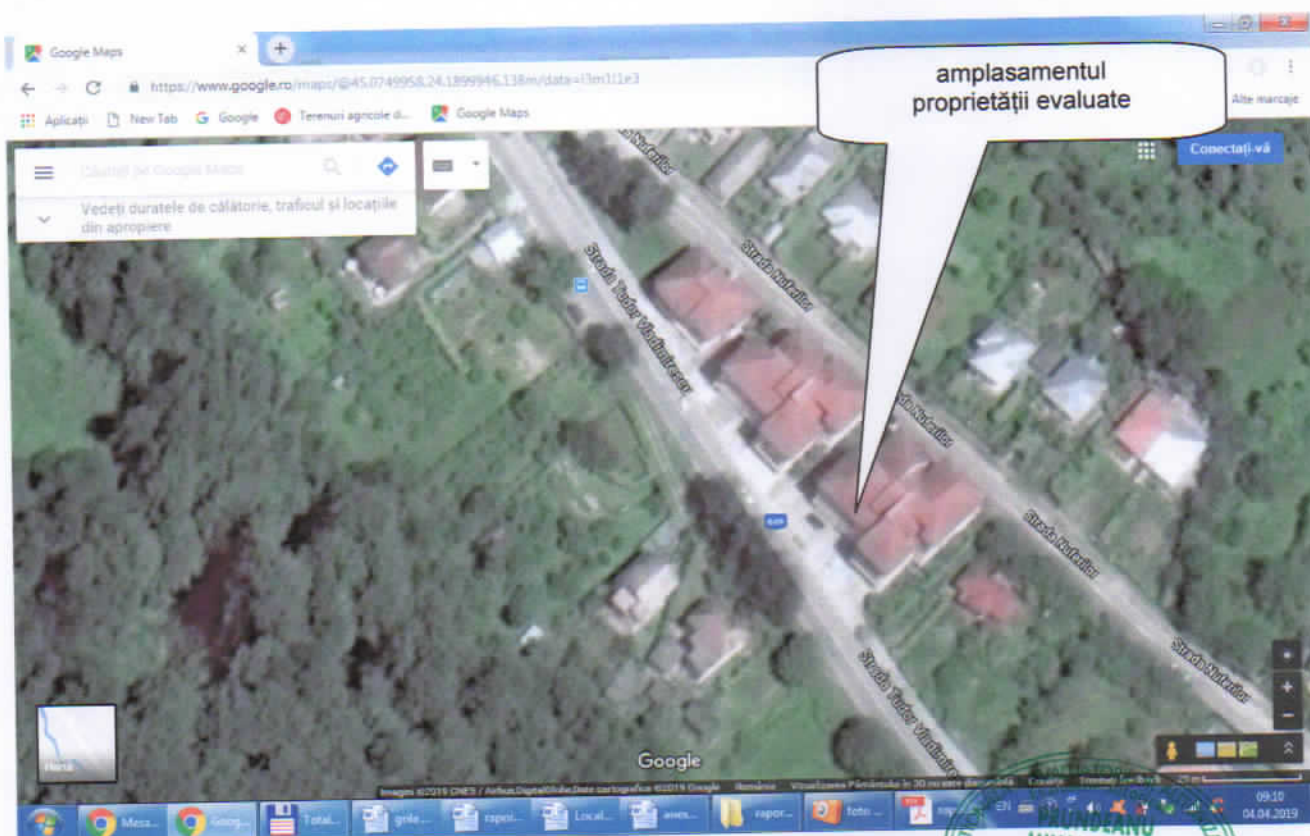
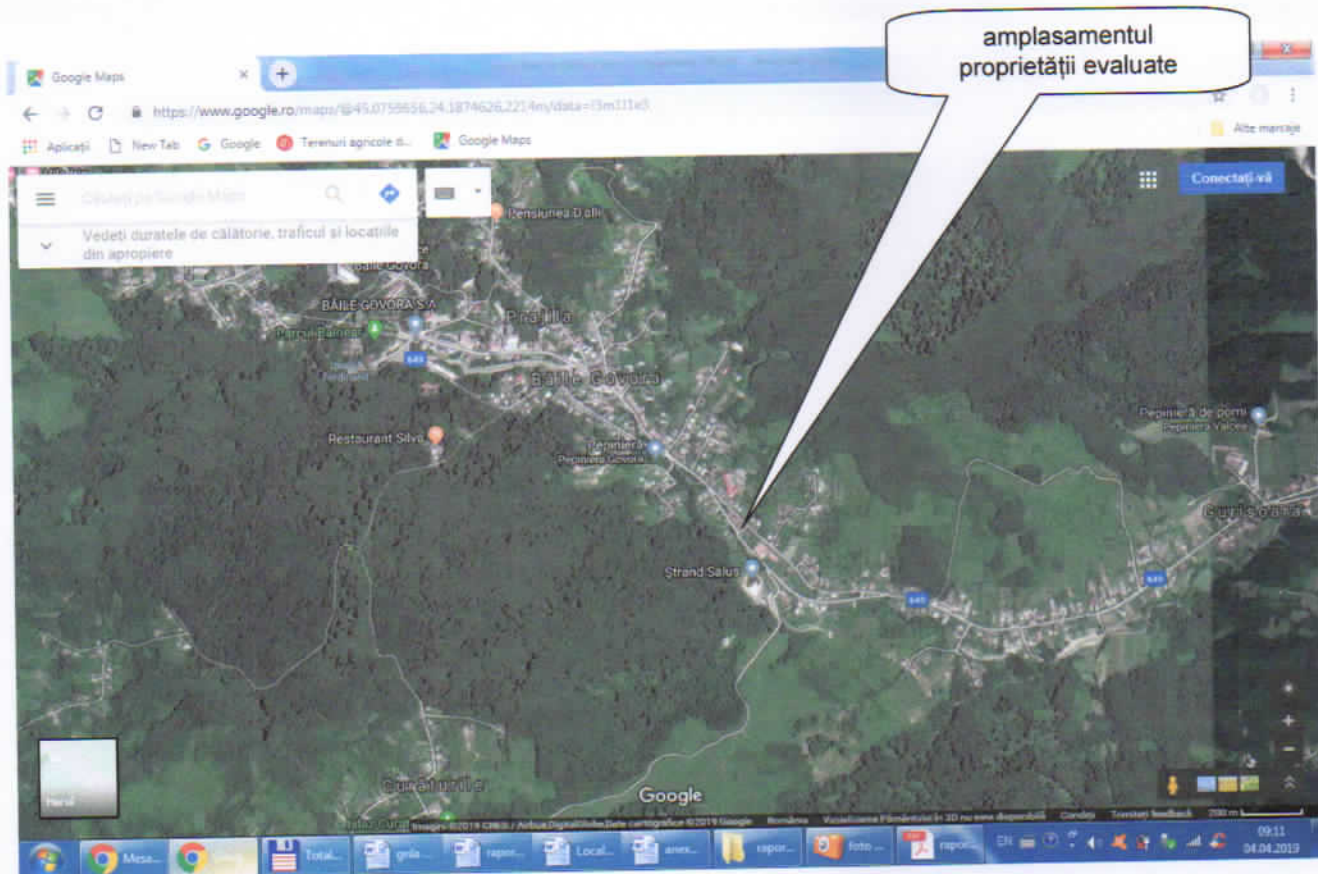


Imagini din interiorul garajului



Vecinătăți – strada Tudor Vladimirescu în dreptul blocului L-3





Grila date de piață chirii garaje

Localizare	Râmnicu Vâlcea, Nord, str. Republicii	Râmnicu Vâlcea, centru, zona Pieței Centrale	Râmnicu Vâlcea, centru, str. Regina Maria	Râmnicu Vâlcea, Traian
Utilizare actuală	garaj	garaj	garaj	garaj
Aria utilă închirială (mp)	20 mp	18 mp	20 mp	18 mp
Grad de ocupare	100 %	100 %	100 %	100 %
Chiria medie lunară (încasată), EURO/mp Su	2,1 euro/mp/lună (200 lei/lună)	3,88 euro/mp/lună (70 euro/lună)	4 euro/mp/lună (80 euro/lună)	7 euro/mp/lună (600 lei/lună)
Scurtă descriere:	garaj independent	garaj la subsol de bloc	garaj la subsol de bloc	garaj la subsol de bloc
Durată contract	propus	propus	propus	propus
Vechime contract	-	-	-	-
Descriere construcție	construcție metalică	amenajat ca și spațiu comercial	amenajat ca și spațiu comercial	amenajat ca și spațiu comercial
An PIF	1995	1978	1987	1977
Stare clădire	bună	foarte bună	foarte bună	foarte bună
Localizare față de artera principală	4	4	4	4
Localizare față de zona preponderent rezidențială	5	5	5	5
Distanța față de alte centre comerciale	10	10	10	10
Acces exterior	5	5	5	5
Amenajare interioară	2	6	6	6
Amenajare exterioară	2	5	5	5
Vizibilitate	4	6	6	6
Imaginea pe piață a zonei	8	10	10	8
Acces auto	5	5	5	5
Facilități spațiu (dotări tehnice)	2	5	5	5
persoana contact	dl. Bogdan	Agencia Proconfort (dna. Nina Kovacs)	Agencia RealCon (dl. Ctin. Ursu)	dna. Anca
telefon	0764.060.043	0743.498.295	0764.434.344	0752.866.070



0 puncte	caracteristică mult inferioară a comparabilei față de proprietatea evaluată
2 puncte	caracteristică inferioară
4 puncte	caracteristică ușor inferioară
5 puncte	caracteristică similară
6 puncte	caracteristică ușor superioară
8 puncte	caracteristică superioară
10 puncte	caracteristică mult superioară

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



1

<https://www.olx.ro/oferta/vand-5000-inchiriez-200ron-luna-garaj-zona-nord-IDPRK7.html#645e865731>

Vand 5000€ / Inchiriez 200Ron/ Luna Garaj zona Nord

Râmnicu Valcea, judet Valcea Adăugat la 13:26, 12 martie 2019, Numar anunt: 12261319

[Ami place](#) [Distribuie](#)

[Promovează anunțul](#) [Actualizează anunțul](#)

5 000 €

Trimite mesaj

0764 060 043

Râmnicu Valcea, judet Valcea

Walter pe foto

Bogdan

Pe site din mai 2012

Anunturile utilizatorilor OLX

[Anunt](#)

Hai in aplicatie

Vand 5000€ / Inchiriez 200Ron/ Luna Garaj zona Nord

Râmnicu Valcea, judet Valcea Adăugat la 13:26, 12 martie 2019, Numar anunt: 12261319

[Ami place](#) [Distribuie](#)

[Promovează anunțul](#) [Actualizează anunțul](#)

Client de: Proprietar, Agent, Căpitan, Garaj

Participă: Fără preferințe

Vand / Inchiriez garaj (proprietate personala) în zona Nord est, Republicii

[Ami place](#) [Distribuie](#)

Vizualizat 544x

[Paleti din Plastic](#)

Gama Variata de Dimensiuni.

[GLAMI](#)

Hai in aplicatie

Garaj centru, 70 eur - Lajumate.ro

https://lajumate.ro/garaj-centru-9238004.html

Aplicatii New Tab Google Terenuri agricole Google Maps

lajumate.ro Mihai Prodan Ajutor + ADUGA MENI

Judetul Valcea
Raminicu Valcea

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

ABONARE

Cautari Frecvente:

Teren
Apartament 4 camere
Apartamente 2 camere
Apartament 2 camere
Casa de vanzare

Garaj centru
Raminicu Valcea, Valcea
70 EUR
Acum 4 săptămâni

2/3

Salvează anunțul

Nina Pro Confort
0743498295
TRIMITE MESAJ
SALVEAZĂ ANUNȚUL

Casa Bucuresti
330.000 €

Garaj centru, 70 eur - Lajumate.ro

https://lajumate.ro/garaj-centru-9238004.html

Aplicatii New Tab Google Terenuri agricole Google Maps

lajumate.ro Mihai Prodan Ajutor + ADUGA MENI

Cautari Frecvente:

Teren
Apartament 4 camere
Apartamente 2 camere
Apartament 2 camere
Casa de vanzare

BONUS
LA VERIFICARE
PROFITĂ ACUM

Salvează anunțul

Nina Pro Confort
0743498295
TRIMITE MESAJ
SALVEAZĂ ANUNȚUL

Zona Central Tip spațiu Garaj

Agenția imobiliară intermediază
Închirierea unui garaj în zona
centrală, pretabil un mic
magazin, sediu firmă, parcare etc. Pret 70 euro/lună Tel 0743498295. Nina
imobiliare

Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația
Lajumate.ro

Se afișează 3 fotografii din 3 imagini

Garaj zona centrala Regina Maria

Valcea, Ramnicu Valcea

80 EUR

0764434344

Message

Favorite

Virtualizar

Reportaza

Constantin Ursu

Trasatura a agentului

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

f G+



Garaj zona centrala Regina Maria

https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/garaj-zona-centrala-regina-maria/61hef44e0fe67194110dh56d71h5dgi6.html

romimo.ro

Contul meu

Favorite

Agentii

Ajutor

Adauga anunt

0764434344

Message

Favorite

3/4

publi24.ro

Specificatii

Suprafata utila	20.0 m ²	Numar camere	1
Stadiul constructiei	Finalizat	Anul constructiei	1997
Locuri parcare	2	Incalzire	altela

Descriere

Agentia imobiliara RealCon intermediaza inchirierea unui garaj la demisolul unui bloc situat in zona centrala pe str. Regina Maria langa Nisipari Publici. Garajul se proteaza atat pentru activitati comerciale cat si pentru sediu firma, birou contabilitate, asigurari etc. Pentru mai multe detalii contactati pe Constantin Ursu la tel 0764434344.

Lajumate.ro

Spatii comerciale - Birouri din:

- Judetul Valcea
- Ramnicu Valcea
- Dragasani
- Calimaniesti
- Vladesti
- Balcesci
- Belota
- Voineasa
- Costesti

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

Garaj transformat in salon zona Traian

Ramnicu Valcea, Valcea

600 RON

1/5

Zgandarel

0752866070

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Lajumate.ro

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

ABONARE

Cautari Frecvente:

- Teren
- Apartament 4 camere
- Casa
- Apartament 3 camere
- Apartamente 2 camere

Găsește rapid produsele dorite!

DESCARCĂ APLICAȚIA

Zona	Traian	Tip tranzacție	Închiriere
Tie	Spații comerciale	Suprafața utilă (m²)	18
Compartimentare	Decomandat		

vand 12500 eur sau dau in chirie
600 lei Garaj amenajat salon
pretabil pt masaj, aplicare gene,
unghii. Dispunde de curent, cablu tv, apa, grup sanitar, alarma.

Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația Lajumate.ro

Casa Vladesti
Imobiliara
60.000 €