



CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI HOREZU

ORAȘUL HOREZU - STAȚIUNE TURISTICĂ

Str. 1 Decembrie, nr. 7, Jud. Vâlcea - 245800

E-mail: primaria@orasul-horezu.ro Web: www.orasul-horezu.ro

Tel: 0250/860190 Fax: 0250/860481



PROIECT

HOTĂRÂREA NR.

Cu privire la: Efectuarea unui schimb de imobile - terenuri si construcții, între Orașul Horezu și domnul Dăscălete Ștefan.

Consiliul local al orașului Horezu, județul Vâlcea întrunit în ședință ordinară în data de 20.02.2020 la care participă un număr de consilieri din 15 consilieri în funcție;

Văzând că prin votul unanim domnul Chișevescu Cristian a fost ales președinte de ședință;

Luând în dezbateri:

-Referatul de aprobare nr.3558/19.02.2020 al cărui semnatar este Primarul orașului Horezu prin care propune efectuarea unui schimb de imobile - terenuri si construcții, între Orașul Horezu si domnul Dăscălete Ștefan.

-Raportul de specialitate nr.3560/19.02.2020 al Biroului patrimoniu prin care solicită aprobarea efectuării unui schimb de imobile - terenuri si constructii între Orasul Horezu si domnul Dascalete Stefan;

-Referatul de admitere(apartamentare) nr.10376/18.02.2020 al OCPI Vâlcea, înregistrat la Primăria Orașului Horezu sub nr.3587/19.02.2020;

-Proiectul de hotărâre cu privire efectuarea unui schimb de imobile - terenuri si constructii între Orasul Horezu si domnul Dascalete Stefan, initiat si prezentat de domnul Nicolae Sărdărescu, Primarul orașului Horezu, județul Vâlcea;

-Rapoartele de evaluare ale imobilelor nr.1154/21.01.2020 și 1055/21.01.2020 întocmite de evaluator autorizat Covrescu Valerian;

-Extrasul de Carte Funciară nr.35690 ;

-Rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Horezu;

În conformitate cu prevederile Legii nr.7/1996, a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare; Ordinul nr.700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară; art.863 lit.d), art. 879, art.880, art.1763 și art.1764 din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr.287/2009, republicată, cu modificările si completările ulterioare; art.108 lit.e), 129 alin.2 lit.c) coroborat cu alin.(6) litera b), art.361 alin.2 din OUG nr.57/2019 – Codul Administrativ;

În temeiul art.139 alin.(2) coroborat cu art.196 alin.1 lit.a din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un număr de voturi, adoptă următoarea:

HOTĂRÂRE :

Art.1-Se însușește lucrarea de specialitate denumită "Relevee" executată de persoană fizică autorizată Badi Ciprian-Constantin, vizată de OCPI Vâlcea sub numărul 10376/18.02.2020, conform anexelor nr.1-3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2-Se aprobă apartamentarea imobilului cu suprafata totală de 243,2 mp, aparținând domeniului public al orașului Horezu – situat în orașul Horezu, str.N.Iorga nr.3, județul Vâlcea, punctul "Hală comercială" – cu număr cadastral 35690-C1, în 2 unități individuale după cum urmează :

C1-U1 – nr.cadastral: 35690 în suprafață utilă de 197,6 mp

C1-U2 – nr.cadastral: 35690 în suprafață utilă de 27,2 mp

Art.3-Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al Orașului Horezu, a imobilului din punctul "Hală comercială" în suprafață utilă de 27,2 situat în orașul Horezu, Str. N.Iorga, nr.3, județul Vâlcea, punctul "Hală Comercială" având număr cadastral 35690-C1-U2 identificat prin Releveul C1-U2 anexa nr.3 la prezenta.

Art.4-Se însușesc rapoartele de evaluare ale proprietăților imobiliare supuse schimbului, prezentate în anexele nr.4 și 5.

Art.5-Se aprobă efectuarea schimbului de imobile între Orașul Horezu și domnul Dăscălete Ștefan, Orașul Horezu oferind unitatea individuală (încăpere) identificată la art.2 în suprafață utilă de 27,2 mp având număr cadastral 35690-C1-U2, situată în orașul Horezu, Str. N.Iorga, nr.3, județul Vâlcea, punctul "Hală Comercială", în valoare totală de 39.000 lei, în schimbul terenului în suprafață de 76,17 mp identificat cu nr.cadastral 220 situat în orașul Horezu, punctul "Piața Centrală", în valoare totală de 39.000 lei.

Art.6-Se împuternicește domnul Sărădrescu Nicolae, Primarul Unitatii Administrativ Teritoriale Orașul Horezu, să semneze actul de schimb in forma autentica.

Art.7-Cheltuielile ocazionate de încheierea actului de schimb în formă autentică vor fi suportate în mod egal de către domnul Dascălete Ștefan și din bugetul local.

Art.8-Prezenta se va afișa pe site-ul instituției și se va comunica prin grija secretarului general al UAT orașul Horezu la: Institutia Prefectului-Județului Vâlcea, Primarul orașului Horezu, Notarul public.

**HOREZU,
20.02.2020**

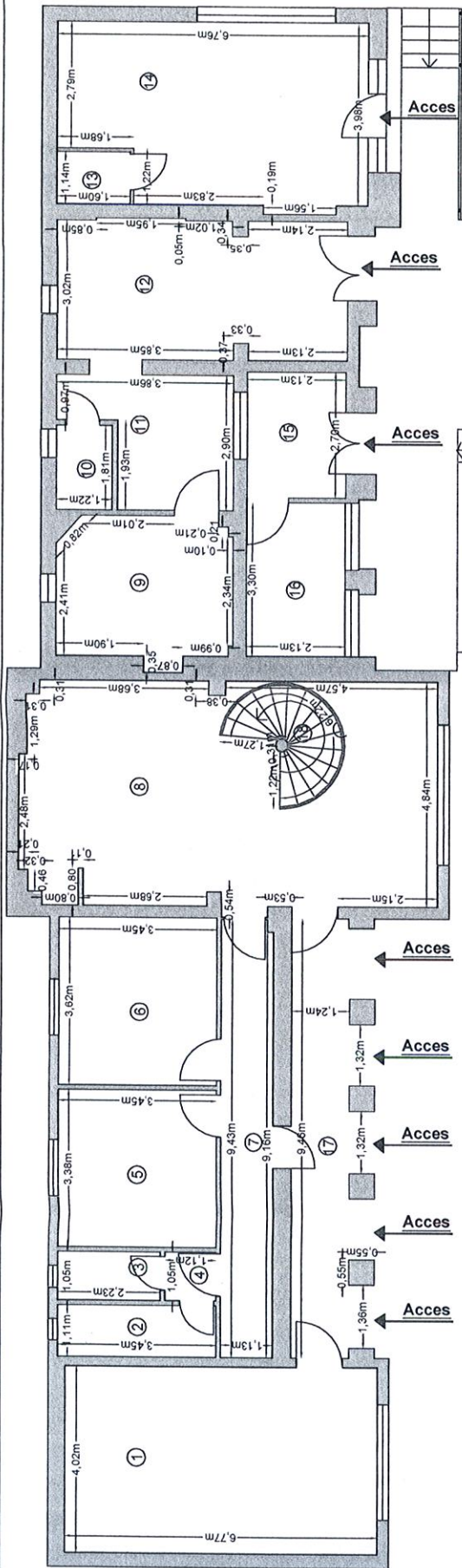
**Initiator,
Primar
Sărădrescu Nicolae**



**Vizat pentru legalitate,
Secretar general
Boaghe Monica**

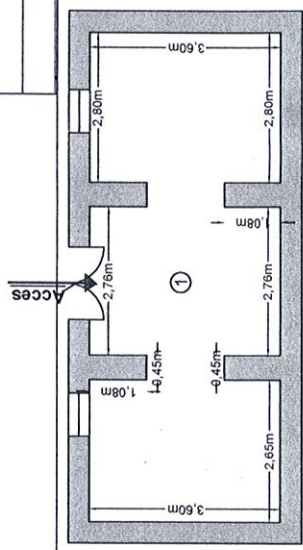
RELEVU CU PROPUNEREA DE APARTAMENTARE
-PARTER
scara 1: 100

Nr. Cadastral	Suprafata	Adresa imobilului :
35690	469 m.p.	loc. Horezu, strada Nicolae Iorga, nr. 3, punctul "Hala Comerciala"
Cartea funciara colectiva nr.	UAT	Horezu
Cod unitate individuala (U)	CF individuala	35690-C1



Parter

Demisol



Tabel de miscare parcelara pentru apartamentare imobil - C1

Situatia actuala (inainte de dezlipire)	Situatia viitoare (dupa dezlipire)	Observatii
Suprafata totala pe apartament [mp]	30.9	Apartment format din 1 camera
Numar cadastral	35690-C1-U1	Apartment format din 10 camere, 3 bai, 2 holuri si casa scarii
Suprafata totala [mp]	243.2	Apartment format din 1 camera
Nivel	Parter	Spatiu format din 1 hol
Scara	-	
TOTAL	TOTAL	
	243.2	15.5
	243.2	243.2

Recapitulatie C1-U1 Demisol

Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila [m.p.]
1	Camera	30.9
Suprafata utila = 30.9 m.p.		

Recapitulatie C1-U2 Parter

Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila [m.p.]
1	Camera	27.2
2	Baie	3.8
3	Baie	2.3
4	Hol	1.2
5	Camera	11.7
6	Camera	12.5
7	Hol	10.6
8	Camera	39.5
9	Camera	11.6
10	Baie	2.2
11	Camera	8.6
12	Camera	18.9
13	Camera	1.8
14	Camera	25.3
15	Camera	5.8
16	Camera	10.9
Suprafata utila = 166.7 m.p.		
18	Casa Scarii	2.9
Suprafata totala = 169.6 m.p.		

Recapitulatie C1-U1 Parter

Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila [m.p.]
2	Baie	3.8
3	Baie	2.3
4	Hol	1.2
5	Camera	11.7
6	Camera	12.5
7	Hol	10.6
8	Camera	39.5
9	Camera	11.6
10	Baie	2.2
11	Camera	8.6
12	Camera	18.9
13	Camera	1.8
14	Camera	25.3
15	Camera	5.8
16	Camera	10.9
Suprafata utila = 166.7 m.p.		
18	Casa Scarii	2.9
Suprafata totala = 169.6 m.p.		

Parter

Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila [m.p.]
1	Camera	27.2
2	Baie	3.8
3	Baie	2.3
4	Hol	1.2
5	Camera	11.7
6	Camera	12.5
7	Hol	10.6
8	Camera	39.5
9	Camera	11.6
10	Baie	2.2
11	Camera	8.6
12	Camera	18.9
13	Camera depozitare	1.8
14	Camera	25.3
15	Camera	5.8
16	Camera	10.9
17	Hol	15.5
Suprafata utila = 209.4 m.p.		
18	Casa Scarii	2.9
Suprafata totala = 212.3 m.p.		

Demisol

Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila [m.p.]
1	Camera	30.9
Suprafata utila = 30.9 m.p.		
Suprafata totala = 30.9 m.p.		

Data 14.02.2020. Intocmit: BADI CIPRIAN-CONSTANTIN

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata a Autoritatii Nationale de Cadastru

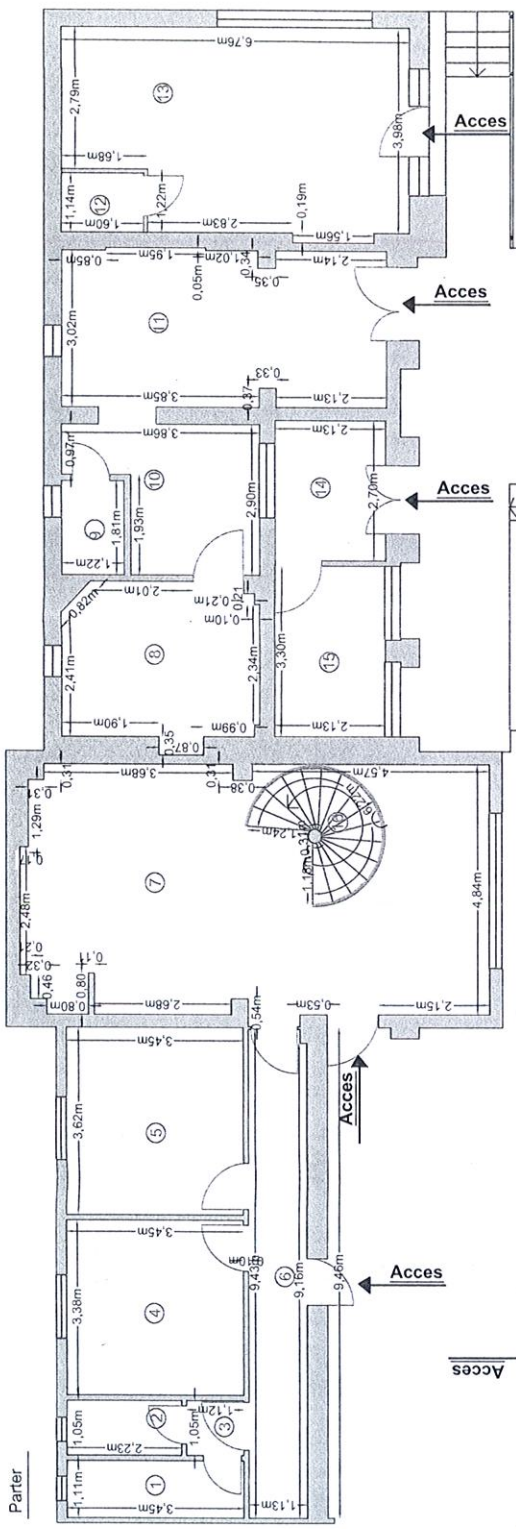
10376 / 18.02.2020

CV

RELEVU C1-U1
Parter si Demisol

scara 1: 100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului :
35690	469	loc. Horezu, strada Nicolae Iorga, nr. 3, punctul "Hala Comerciala
Cartea funciara colectiva nr.	35690-C1	Horezu P + D
Cod unitate individuala (U)	C1-U1	CF individuala 35690-C1-U1 SPATIU COMERCIAL 1



Nr. Incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila (m.p.)
1	Baie	3.8
2	Baie	2.3
3	Hol	1.2
4	Camera	11.7
5	Camera	12.5
6	Hol	10.6
7	Camera	39.5
8	Camera	11.6
9	Baie	2.2
10	Camera	8.6
11	Camera	18.9
12	Camera	1.8
13	Camera	25.3
14	Camera	5.8
15	Camera	10.9
Casa Scarii		2.9
Suprafata utila = 166.7 m.p		
Suprafata totala = 169.6 m.p.		

Nr. Incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila (m.p.)
1	Baie	3.8
2	Baie	2.3
3	Hol	1.2
4	Camera	11.7
5	Camera	12.5
6	Hol	10.6
7	Camera	39.5
8	Camera	11.6
9	Baie	2.2
10	Camera	8.6
11	Camera	18.9
12	Camera	1.8
13	Camera	25.3
14	Camera	5.8
15	Camera	10.9
Casa Scarii		2.9
Suprafata utila parter = 166.7 m.p		
Suprafata totala parter = 169.6 m.p.		
1	Camera	30.9
Suprafata utila demisol = 30.9 m.p		
Suprafata totala demisol = 30.9 m.p		
Recapitulatie		
Suprafata utila = 197.6 m.p.		
Suprafata totala = 200.5 m.p.		

Nr. Incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila (m.p.)
1	Camera	30.9
Suprafata utila = 30.9 m.p		
Suprafata totala = 30.9 m.p.		

10376 / 18.02.2020

Receptionat
Data

Executant: Badi Cristian Constantin
Data 08.01.2020

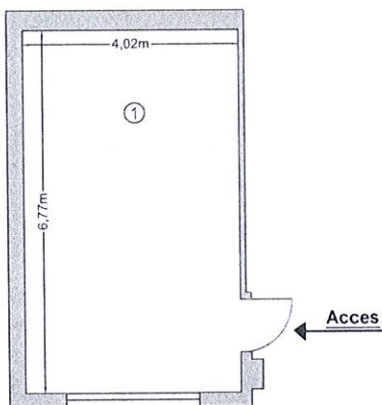


RELEVU C1-U2

Parter

scara 1: 100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului :	
35690	469	loc. Horezu, strada Nicolae Iorga, nr. 3, punctul "Hala Comerciala"	
Cartea funciara colectiva nr.	35690-C1	UAT	Horezu P
Cod unitate individuala (U)	C1-U2	CF individuala	35690-C1-U2 SPATIU COMERCIAL 2



Recapitulatie C1-U2

Nr. încăpère	Denumire încăpère	Suprafata utilă [m.p.]
1	Camera	27.2
Suprafată utilă = 27.2 m.p		
Suprafată totală = 27.2 m.p.		

Nr. încăpère	Denumire încăpère	Suprafata utilă [m.p.]
1	Camera	27.2
Suprafată utilă = 27.2 m.p		
Suprafată totală = 27.2 m.p.		

Data 08.01.2020
Executant: Badi Ciprian Coștăntin



Receptionat
Data

10374 / 18.02.2020



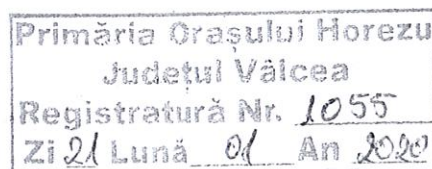


RAPORT DE EVALUARE

CLADIRE SPATIU COMERCIAL+TEREN

Situat în

Orasul Horezu ,Complex FORTUNA pct Piata Centrala,jud Valcea



Beneficiar : ORASUL HOREZU

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

1. [20.01.2020]



CS



SINTEZA EVALUARII pentru raport nr. 252/20.01.2020

OBIECTUL EVALUARII il reprezinta **CLADIRE SPATIU COMERCIAL+TEREN** in suprafata de **40 mp** proprietatea **ORASUL HOREZU** ;

SCOPUL EVALUARII: evaluare imobil **in vederea unei tranzactii(schimb)**

TIPUL VALORII ESTIMATE: valoarea de piata

DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE: Prezentul raport de evaluare are ca obiect proprietatea **CLADIRE SPATIU COMERCIAL** cu suprafata construita de **29.60 mp** si **TEREN** , avand o suprafata de **40 mp** , situat in intravilanul orasul Horezu Complex Fortuna pct Piata Centrala jud Valcea .

PROPRIETAR si BENEFICIAR : **ORASUL HOREZU**, cu sediul in orasHorezu str 1 Decembrie nr 7 jud Valcea avand CUI 2541479 reprezentat prin **Sardarescu Nicolae -primar**

DATA EVALUARII: 20.01.2020

DATA RAPORTULUI DE EVALUARE: 20.01.2020

Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR): 4,7792

OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea de piata estimata pentru imobilul evaluat **SPATIU COMERCIAL +TEREN** , aflate in proprietatea **DASCALETE STEFAN** in urma aplicarii abordarii prin piata prezentat in acest raport, este:

VALOAREA DE PIATA IMOBIL = 39.000 LEI echivalent 8.200 Euro

-cladire 31.700 lei echivalent 6.700 EURO

-teren 7.300 lei echivalent 1.500 EURO

Valoarea nu contine TVA

Această sinteză este parte integranta din raportul de evaluare si trebuie citită împreună cu acesta, care este structurat dupa cum urmeaza:

(1) Parte introductiva; (2) Premise ale evaluarii – sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii; (3) Prezentarea datelor – sunt prezentate atat proprietatea obiect cat si informatii de piata; (4) Analiza datelor – contine metodele de evaluare aplicate, rezultatele obtinute; (4) Reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului asupra valorii recomandate; (6) Anexe – cuprind elemente care sustin argumentele prezentate in Raport si anume: plan de amplasament si delimitare a proprietatii, harti pentru localizare, fotografiile ale proprietatii la data evaluarii, extrase de CF
Raportul contine 13 pagini,

EVALUATOR AUTORIZAT EI,EPI, EBM
COVRESCU VALERIAN

SC COVRESCU SRL
Leg . 11787 – valabilă 2020





3. PREMISELE EVALUARII

3.1. IPOTEZE

3.1 Ipoteze si conditii limitative generale

- La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:
- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca dreptul de proprietate este transferabil si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel. Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- Evaluatorul a preluat dimensiunile din descrierea legala a proprietatii respectiv planurile de amplasament puse la dispozitie de catre proprietar.
- Situatia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu a avut cunostiinta la data evaluarii.
- Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
- Se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinnoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;



3.3.STANDARDE DE EVALUARE

Opiniile si concluziile exprimate in prezentul Raport au fost realizate în concordanță cu reglementările din STANDARDELE EVALUARE DE BUNURI ANEVAR 2018 compuse din: SEV100 – Cadrul general; SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii , SEV102 – Implementare; SEV103 – Raportare, SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), prezentul Raport poate fi verificat oricand de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Pentru alte solicitari de verificare a raportului de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, este obligatoriu acordul scris si prealabil al evaluatorului.

3.4.OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluării are ca obiect proprietatea **CLADIRE SPATIU COMERCIAL cu suprafata construita de 29.60 mp si TEREN** , avand o suprafata de **40 mp** , situat in intravilanul orasul Horezu Complex Fortuna pct Piata Centrala jud Valcea .

3.5.SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluarii, asa cum a fost definit in solicitarea beneficiarului si consemnat in contractul de prestari servicii, este stabilirea unei valori adecvate pentru proprietatea evaluata, la data de 20.01.2020, **in scopul unei tranzactii (schimb).**

3.6.TIPUL VALORII

Asa cum s-a prevazut in solicitarea beneficiarului, in calitate de beneficiar catre SC COVRESCU SRL- prestator, precum si in concordanta cu scopul evaluarii, tipul de valoare estimata in prezentul raport este **valoarea de piata**, asa cum este ea definita in SEV:

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat (a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

3.7.DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI

Data evaluarii este data la care a fost estimata valoarea de piata a activelor, respectiv 20.01.2020.

Data raportului se refera la data emiterii raportului de evaluare si este 20.01.2020.

3.8.MONEDA RAPORTULUI

Opinia finala a evaluatorului a fost exprimata in LEI si in EURO. Pentru valoarea exprimata in LEI s-a utilizat cursul de schimb valutar valabil la data evaluarii, publicat de catre BNR, respectiv **1 EURO = 4,7792 LEI.**



3.13 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietarul imobilului corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

In conformitate cu uzantele din România valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data la care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei specifice si scopul prezentului raport.

Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati la pct.-le anterioare.

Nu acceptam nicio responsabilitate daca raportul este transmis unei alte persoane (fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop) in nicio circumstanta.

PREZENTAREA DATELOR

4.1 Prezentarea generala a proprietatii

4.1.1 Identificarea proprietatii

Obiectul evaluării are ca obiect proprietatea **CLADIRE SPATIU COMERCIAL cu suprafata construita de 29.60 mp si TEREN** , avand o suprafata de **40 mp** , situat in intravilanul orasul Horezu Complex Fortuna pct Piata Centrala jud Valcea .

4.1.2 Situatia juridica

Se considera dreptul de proprietate evaluat - integral, ORASUL HOREZU

Imobilul este dobindit de proprietari, in baza documentele de proprietate anexate si mentionate mai jos:

-Inventar Orasul Horezu

-schita cadastrala

4.1.3 Descrierea proprietatii

Ptproprietatea imobiliara **CLADIRE SPATIU COMERCIAL cu suprafata construita de 29.06 mp si TEREN** , avand o suprafata de **40 mp** , situat in intravilanul orasul Horezu Complex Fortuna pct Piata Centrala jud Valcea .



refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice)

- neadekvare functionala – este data de demodare, neadekvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte – neadekvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, inlocuire, modernizare sau supradimensionari) si neadekvare functionala nerecuperabila (cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou, dar ar trebui inclus sau de un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus)
- depreciere economica (din cauze externe) – se datoreaza unor factori externi proprietati imobiliare cum ar fi: - modificarea cererii, -utilizarea proprietatii, -amplasarea in zona, -urbanismul, - finantarea. estimarea tuturor depreciierilor, fizice, functionale si economice cu scaderea acestora din costul de inlocuire;

In Anexa nr. 2 – este prezentat calcul pentru constructia , si valoarea finala rezultata:

V piata = 31.700 lei echivalent 6.700 EURO

4.2.2.Determinarea valorii de piata a terenului

Evaluarea amplasamentului a fost efectuata prin abordarea prin piata care este cea mai adecvată metodă atunci cand există informatii privind vanzari comparabile.

Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște

Ea este o metoda globală care aplică informatiile culese urmarind raportul cerere - oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare (site-uri imobiliare) si se bazează pe valorile unitare rezultate in urma ofertelor cu terenuri efectuate in zonă.

Aceasta metoda isi are baza in analiza pietei si utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea “de evaluat”.

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piață a unei proprietati imobiliare este in relatie directă cu preturile de ofertare a unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati, intre elementele care influenteaza preturile de tranzactie.

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt prezentate in Anexa 1 iar ofertele luate in analiză

Ca elemente de comparative au fost luate in considerare numai acele caracteristici care au drept consecinta variatii importante ale preturilor platite pe piata terenurilor din orasul Horezu

JUDETUL VALCEA

TEL:/FAX :0250 743 826 0744 558 257 0742 074 943



Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Retea de gaze	nu	nu	nu	nu
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de apa	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea electrica	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de canalizare	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate
Corectie €/m ²		0	0	0
Suprafata	40	3,300	3,550	3,000
Ajustare		50%	50%	50%
Valoarea ajustare		5	4	4
Alte ajustari	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
		da	da	da
Ajustare neta		28	20	20
		311%	335%	337%
ajustare bruta		28.00	20.10	20.20
		311.11%	335.00%	336.67%
Pret ajustat		38	27	27
	Euro			
Valoare adoptata	38	182		
Valoare teren	1,520	7,266		
rotunjit la	1,500	7,300		
Curs Euro	4.7792	3		

Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditii de vanzare – plata cash.

Pentru cuantificarea corectiilor s-a procedat astfel:

- S-a facut analogia intre cele mai multe comparabile si imobilul subiect. Pretul imobilului subiect se apropie de comparabila 2

VALOAREA ESTIMATA DE PIATA = 7.300 RON (1.500 EURO)

JUDETUL VALCEA

TEL./FAX :0250 743 826 0744 558 257 0742 074 943



6. ANEXE

ANEXA NR. 1 , - Contract Vanzare cumparare

ANEXA NR. 2 - Schita cadastrala

ANEXA NR. 3- Oferte

ANEXA NR 4 - Fotografii

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

COVRESCU VALERIAN

LEGITIMATIE 11787 /2020



19

Abordarea prin cost - determinarea valorii constructiei

Constructie	SC - mp	Cost de nou E/mp	Cost E/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Cost E/mp la stadiul actual	Valoare la stadiul actuala	Uzura fizica		Deprec ext ramasa Euro	Valoare ramasa Lei
								Deprec funct	Deprec ext		
Spatiu comercial	29.60	479 €	386.29 €	100%	11.434 €	386.29 €	11.434 €	40.00%	0.00%	6.700 €	31.700 Lei
TOTAL										6.700 €	31.700 lei



29





1.SPATIU COMERCIAL

Denumire	Simbol	E/mp	Suprafata	Coef	Indici	Valoare Euro
Structura	8STRMAGP	186.5	29.6	0.9850	1.0261	5,580
Finisaj	FINIEMAGP	112.7	29.6	0.9850	0.9965	3,274
instalatii electrice	INELMAGP	68	29.6	0.9850	1.0553	2,092
Instalatii sanitare	ISAMAGP	14.9	29.6	0.9850	0.9369	407
Instalatii incalzire	INCMAGP	18.8	29.6	0.9850	0.9369	514
Invelitoare tigla	INVTIG	84.9	29.6	0.9850	0.9369	2,319
TOTAL						14,186

E/mp 479



M

PLAN DE SITUATIE (INTRAVILAN)

SCARA 1:500

Judetul Valcea

Unitatea administrativa - teritoriala : HOREZU

Cod SIRUTA: 38168041

Adresa corpului de proprietate :

str. N. Iorga, nr. 1.

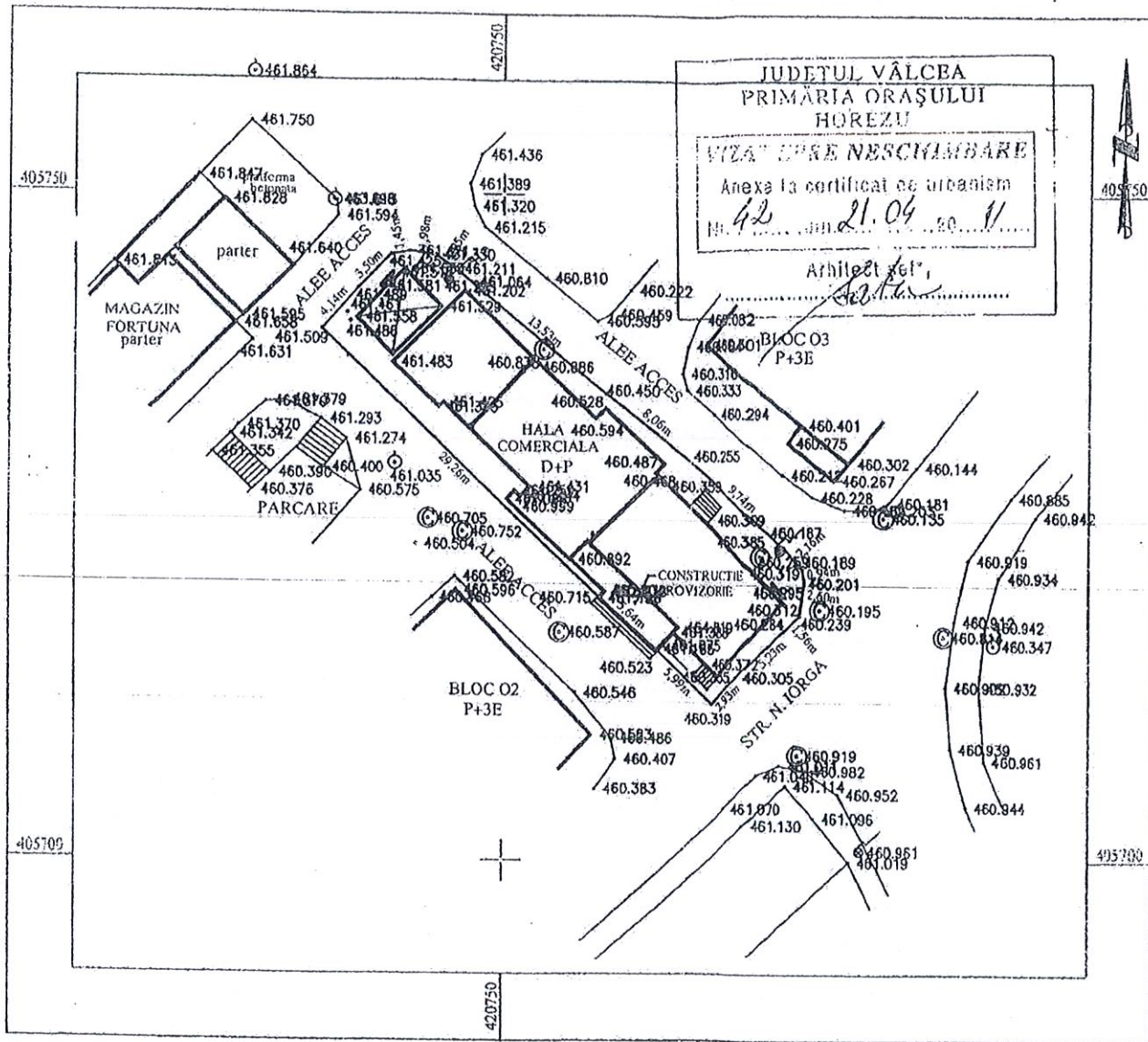
Numele si prenumele proprietarului:

ORASUL HOREZU-DOMENIUL PUBLIC

Domiciliul :

oras Horezu,

Judetul Valcea.



LEGENDA :

LIMITA TERENULUI DIN CERTIFICATUL DE URBANISM

CONSTRUCTII EXISTENTE

SUPRAFATA DIN ACT

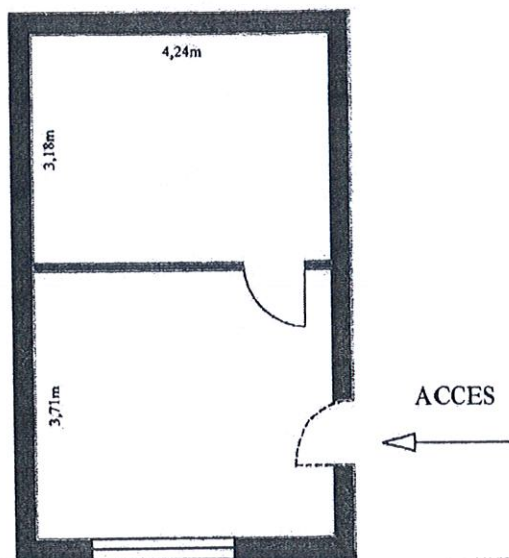
= 800 m.p.

SUPRAFATA TERENULUI DIN CERTIFICATUL DE URBANISM = 469 m.p.

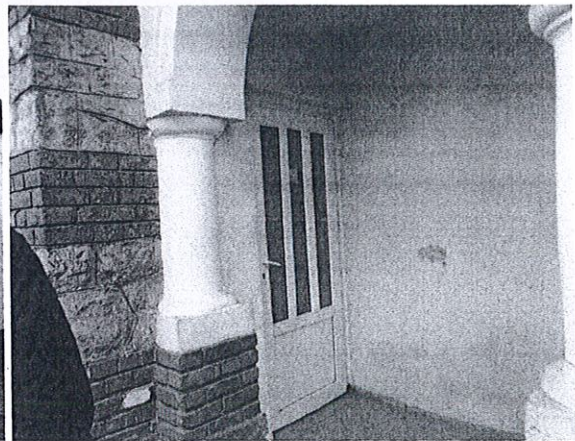
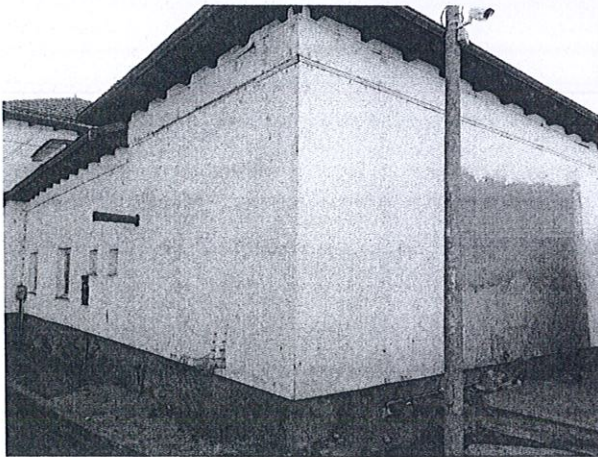
RELEVEU C1

scara 1: 100

Nr.Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa Imobilului :	
		Spatiu Frizerie Fortuna	
Cartea funciara colectiva nr.		UAT	HOREZU
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafata utilă [m.p.]
1	Camera	29,6
Suprafata utilă = 29,6 m.p		
Suprafata totală = 29,6 m.p.		
Data 20.12.2018 Executant: Badi Ciprian Constantin		Receptionat Data



S.C. TOPO LIVE ENGINEERING S.R.L. RM. VALCEA
STR. MORILOR NR 131, JUDETUL VALCEA
TEL: 0250 743 826
0744 558 257
0742 074 943

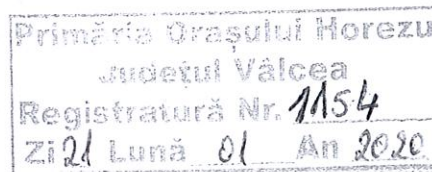


RAPORT DE EVALUARE

CLADIRE SPATIU COMERCIAL+TEREN

Situat în

Orasul Horezu ,Complex FORTUNA pct Piata Centrala,jud Valcea



Proprietar: **DASCALETE STEFAN**
Beneficiar : **ORASUL HOREZU**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

1. [20.01.2020]



MS



SINTEZA EVALUARII pentru raport nr. 251/20.01.2020

OBIECTUL EVALUARII il reprezinta **CLADIRE SPATIU COMERCIAL+TEREN** in suprafata de **76.19 mp** proprietatea **DASCALETE STEFAN** ;

SCOPUL EVALUARII: evaluare imobil **in vederea unei tranzactii(schimb)**

TIPUL VALORII ESTIMATE: valoarea de piata

DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE: Prezentul raport de evaluare are ca obiect proprietatea **CLADIRE SPATIU COMERCIAL** cu suprafata construita de **54.17 mp** si **TEREN** , avand o suprafata de **76.19 mp** , situat in intravilanul orasul Horezu Complex Fortuna pct Piata Centrala jud Valcea .

PROPRIETAR : **DASCALETE STEFAN** cu domiciliul : oras Horezu sat Romanii de Jos ,jud Valcea , avand CNP 1220126382745 ;

BENEFICIAR : **ORASUL HOREZU**, cu sediul in oras Horezu str 1 Decembrie nr 7 jud Valcea avand CUI 2541479 reprezentat prin **Sardaescu Nicolae** -primar

DATA EVALUARII: 20.01.2020

DATA RAPORTULUI DE EVALUARE: 20.01.2020

Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR): 4,7792

OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea de piata estimata pentru imobilul evaluat **SPATIU COMERCIAL +TEREN** , aflate in proprietatea **DASCALETE STEFAN** in urma aplicarii abordarii prin piata prezentat in acest raport, este:

VALOAREA DE PIATA IMOBIL = 39.000 LEI echivalent 8.200 Euro
-cladire 25.200 lei echivalent 5.300 EURO
-teren 13.800 lei echivalent 2.900 EURO

Valoarea nu contine TVA

Această sinteză este parte integranta din raportul de evaluare si trebuie citită împreună cu acesta, care este structurat dupa cum urmeaza:

(1) Parte introductiva; (2) Premise ale evaluarii – sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii; (3) Prezentarea datelor – sunt prezentate atat proprietatea obiect cat si informatii de piata; (4) Analiza datelor – contine metodele de evaluare aplicate, rezultatele obtinute; (4) Reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului asupra valorii recomandate; (6) Anexe – cuprind elemente care sustin argumentele prezentate in Raport si anume: plan de amplasament si delimitare a proprietatii, harti pentru localizare, fotografiile ale proprietatii la data evaluarii, extrase de CF
Raportul contine 13 pagini,

EVALUATOR AUTORIZAT EI,EPI, EBM
COVRESCU VALERIAN

SC COVRESCU SRL
Leg . 11787 – valabilă 2020





3. PREMISELE EVALUARII

3.1. IPOTEZE

3.1 Ipoteze si conditii limitative generale

- La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celalalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:
- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca dreptul de proprietate este transferabil si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel. Afirmitiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
 - Evaluatorul a preluat dimensiunile din descrierea legala a proprietatii respectiv planurile de amplasament puse la dispozitie de catre proprietar.
 - Situatia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
 - Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
 - Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu a avut cunostiinta la data evaluarii.
 - Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata;
 - Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
 - Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
 - Se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinnoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;



3.3.STANDARDE DE EVALUARE

Opiniile si concluziile exprimate in prezentul Raport au fost realizate în concordanță cu reglementările din STANDARDELE EVALUARE DE BUNURI ANEVAR 2018 compuse din: SEV100 – Cadrul general; SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii , SEV102 – Implementare; SEV103 – Raportare, SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), prezentul Raport poate fi verificat oricand de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Pentru alte solicitari de verificare a raportului de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, este obligatoriu acordul scris si prealabil al evaluatorului.

3.4.OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluării are ca obiect proprietatea **CLADIRE SPATIU COMERCIAL cu suprafata construita de 54.17 mp si TEREN** , avand o suprafata de **76.19 mp** , situat in intravilanul orasul Horezu Complex Fortuna pct Piata Centrala jud Valcea .

3.5.SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluarii, asa cum a fost definit in solicitarea beneficiarului si consemnat in contractul de prestari servicii, este stabilirea unei valori adecvate pentru proprietatea evaluata, la data de 20.01.2020, in **scopul unei tranzactii (schimb)**.

3.6.TIPUL VALORII

Asa cum s-a prevazut in solicitarea beneficiarului, in calitate de beneficiar catre SC COVRESCU SRL- prestator, precum si in concordanta cu scopul evaluarii, tipul de valoare estimata in prezentul raport este **valoarea de piata**, asa cum este ea definita in SEV:

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat (a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

3.7.DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI

Data evaluarii este data la care a fost estimata valoarea de piata a activelor, respectiv 20.01.2020.

Data raportului se refera la data emiterii raportului de evaluare si este 20.01.2020.

3.8.MONEDA RAPORTULUI

Opinia finala a evaluatorului a fost exprimata in LEI si in EURO. Pentru valoarea exprimata in LEI s-a utilizat cursul de schimb valutar valabil la data evaluarii, publicat de catre BNR, respectiv **1 EURO = 4,7792 LEI**.



3.13 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietarul imobilului corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

In conformitate cu uzantele din România valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data la care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei specifice si scopul prezentului raport.

Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati la pct.-le anterioare.

Nu acceptam nicio responsabilitate daca raportul este transmis unei alte persoane (fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop) in nicio circumstanta.

PREZENTAREA DATELOR

4.1 Prezentarea generala a proprietatii

4.1.1 Identificarea proprietatii

Obiectul evaluării are ca obiect proprietatea **CLADIRE SPATIU COMERCIAL cu suprafata construita de 54.17 mp si TEREN** , avand o suprafata de **76.19 mp** , situat in intravilanul orasul Horezu Complex Fortuna pct Piata Centrala jud Valcea .

4.1.2 Situatiia juridica

Se considera dreptul de proprietate evaluat - integral, DASCLETE STEFAN

Imobilul este dobindit de proprietari, in baza documentele de proprietate anexate si mentionate mai jos:

- Contract de vanzare cumparare
- schita cadastrala

4.1.3 Descrierea proprietatii

Pt proprietatea imobiliara **CLADIRE SPATIU COMERCIAL cu suprafata construita de 54.17 mp si TEREN** , avand o suprafata de **76.19 mp** , situat in intravilanul orasul Horezu Complex Fortuna pct Piata Centrala jud Valcea .



starii tehnice e mai mare decit cresterea de valoare rezultata) si –uzura fizica nerecuperata (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice)

- neadecvare functionala – este data de demodare, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte – neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, inlocuire, modernizare sau supradimensionari) si neadecvare functionala nerecuperabila (cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou, dar ar trebui inclus sau de un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus)
- depreciere economica (din cauze externe) – se datoreaza unor factori externi proprietati imobiliare cum ar fi: - modificarea cererii, -utilizarea proprietatii, -amplasarea in zona, -urbanismul, - finantarea. estimarea tuturor depreciierilor, fizice, functionale si economice cu scaderea acestora din costul de inlocuire;

In Anexa nr. 2 – este prezentat calcul pentru constructia , si valoarea finala rezultata:

V piata = 25.200 lei echivalent 5.300 EURO

4.2.2.Determinarea valorii de piata a terenului

Evaluarea amplasamentului a fost efectuata prin abordarea prin piata care este cea mai adecvată metodă atunci cand există informatii privind vanzari comparabile.

Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște

Ea este o metoda globală care aplică informatiile culese urmarind raportul cerere - oferta pe piata imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare (site-uri imobiliare) si se bazează pe valorile unitare rezultate in urma ofertelor cu terenuri efectuate in zonă.

Aceasta metoda isi are baza in analiza pietei si utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea “de evaluat”.

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piață a unei proprietati imobiliare este in relatie directă cu preturile de ofertare a unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati, intre elementele care influenteaza preturile de tranzactie.

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt prezentate in Anexa 1 iar ofertele luate in analiză

Ca elemente de comparative au fost luate in considerare numai acele caracteristici care au drept consecinta variatii importante ale preturilor platite pe piata terenurilor din orasul Horezu

JUDETUL VALCEA

TEL:/FAX :0250 743 826 0744 558 257 0742 074 943



Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Retea de gaze	nu	nu	nu	nu
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de apa	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea electrica	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de canalizare	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate
Corectie €/m ²		0	0	0
Suprafata	76	3,300	3,550	3,000
Ajustare		50%	50%	50%
Valoarea ajustare		5	4	4
Alte ajustari	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
		da	da	da
Ajustare neta		28	20	20
		311%	335%	337%
ajustare bruta		28.00	20.10	20.20
		311.11%	335.00%	336.67%
Pret ajustat		38	27	27
	Euro			
Valoare adoptata	38	182		
Valoare teren	2,895	13,835		
rotunjit la	2,900	13,800		
Curs Euro	4.7792	3		
		38	27	27

Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditii de vanzare – plata cash.

Pentru cuantificarea corectiilor s-a procedat astfel:

- S-a facut analogia intre cele mai multe comparabile si imobilul subiect. Pretul imobilului subiect se apropie de comparabila 2

VALOAREA ESTIMATA DE PIATA = 13.800 RON (2.900 EURO)

JUDETUL VALCEA

TEL:/FAX :0250 743 826 0744 558 257 0742 074 943



6. ANEXE

ANEXA NR. 1 , - Contract Vanzare cumparare

ANEXA NR. 2 - Schita cadastrala

ANEXA NR. 3- Oferte

ANEXA NR 4 - Fotografii

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

COVRESCU VALERIAN

LEGITIMATIE 11787 /2020



Abordarea prin cost - determinarea valorii constructiei

Constructie	SC - mp	Cost de nou E/mp	Cost E/mp fara TVA	Grad de finalizare e %	Valoare la stadiul final	Cost E/mp la stadiul actual	Valoare la stadiul actual	Uzura fizica		Deprec ext	Deprec ext ramasa Euro	Valoare ramasa Lei
								func	TOTAL			
Spatiu comercial	54.17	394 €	317.74 €	100%	17.212 €	317.74 €	17.212 €	70.00%	0.00%	0.00%	5.300 €	25.200 Lei
TOTAL											5.300 €	25.200 lei



ANEXA1



1.SPATIU COMERCIAL

Denumire	Simbol	E/mp	Suprafata	Coef	Indici	Valoare Euro
Structura	8STRMAGP	186.5	54.17	0.9850	1.0261	10,211
Finisaj	FINIEMAGP	112.7	54.17	0.9850	0.9965	5,992
instalatii electrice	INELMAGP	68	54.17	0.9850	1.0553	3,829
Invelitoare tabla	INVTZ	52.9	24	0.9850	1.0553	1,320
TOTAL						21,352

E/mp 394



Handwritten signature or initials.



CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE

Între: **SOCIETATEA COMERCIALĂ BRÎNCOVEANU HOREZU S.R.L.**, cu sediul în orașul Horezu, strada Nicolae Iorga, nr. 3, județul Vâlcea, înmatriculată sub nr. J 38/1142/17 septembrie 1991, Cod Unic de Inregistrare: 1488296, conform Certificatului de Inregistrare seria A nr. 022796, eliberat de Camera de Comerț și Industrie Vâlcea la data de 27 decembrie 2001, persoană juridică română, **reprezentată de asociat și administrator, DĂSCĂLETE ȘT. ȘTEFAN**, cetățean român, CNP 1220126382745, cu domiciliul în orașul Horezu, sat Romanii de Jos, județul Vâlcea, **în calitate de vânzătoare și DĂSCĂLETE ȘT. ȘTEFAN**, CNP 1220126382745, cu domiciliul mai sus precizat, căsătorit cu Dăscălete T. Aurelia, **în calitate de cumpărător**, a intervenit prezentul **contract de vânzare-cumpărare**, în condițiile ce arătăm mai jos: -----

S.C. BRÎNCOVEANU HOREZU S.R.L., vinde în plină proprietate cumpărătorului, **DĂSCĂLETE ȘT. ȘTEFAN**, un teren curți-construcții în suprafață de **76,17 mp** (șaptezecișisaseșisaptisprezecelasută), **situat în intravilanul orașului Horezu**, punctul "Piața Centrală", județul Vâlcea, cu vecinii: Nord – teren proprietatea Primăriei orașului Horezu, Sud – Aleea de Acces, Est – Aleea de Acces și Vest – teren proprietatea Primăriei orașului Horezu, **împreună cu complexul comercial, amplasat pe acest teren, în suprafață utilă de 43,60 mp**, construit din cărămidă, acoperit cu plăci de azbociment, compus din: spațiu comercial în suprafață de 14,80 mp; spațiu comercial, în suprafață de 16 mp și depozit în suprafață de 12,80 mp, **întregul imobil având număr cadastral 220**, conform Planului de Amplasament și Delimitare a Corpului de Proprietate și Releveul construcției, vizate de O.J.C.G.C. Vâlcea, inreg.sub nr. 10303/2000, ce constituie anexă la prezentul act, **îmobilul fiind înscris în Cartea Funciara numărul 188 a localității HOREZU**, conform Incheierii nr. 33/12 ianuarie 2001 – Biroul de Carte Funciară de pe lângă Judecătoria Horezu. -----

Imobilul ce se vinde prin prezentul act, astfel cum a fost identificat și descris mai sus este proprietatea exclusivă a S.C. BRÎNCOVEANU HOREZU S.R.L., care l-a dobândit prin cumpărare de la S.C. INDFRUCT S.A, cu sediul în comuna Tomșani, județul Vâlcea, în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 6 din 3 ianuarie 2001 – BNP Constantin Drînciu – Horezu, vânzătoarea stăpânind imobilul de la dobândire continuu, în mod public și netulburata de nimeni sub nume de proprietară.-----

Subsemnatul Dăscălete Șt. Ștefan, în calitate de reprezentant legal al vânzătoarei, declar că imobilul ce face obiectul vânzării se află în circuitul civil, nu are înscrise sarcini de nici o natură, conform Extrasului de Carte Funciara numărul 35.103/2 octombrie 2007, eliberat de OCPI Vâlcea, Biroul de Carte Funciară, este înscris în evidențele agricole ale Primăriei orașului Horezu, potrivit Adeverinței de rol nr. 12714/23 septembrie 2007, eliberată de Primăria orașului Horezu, nu a trecut în proprietatea statului în temeiul vreunui act normativ de scoatere din circuitul civil, rămânând tot timpul în stăpânirea

OLX.ro

21 000 €

• [Trimite mesaj](#)

• [0723 683 937](#)

Horezu, judet Valcea

Vand teren Horezu

Horezu, judet Valcea *Adaugat La 19:16, 1 ianuarie 2020, Numar anunt: 185894904*

[Promoveaza anuntul](#)

[Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de

Proprietar

Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila

3 000 m²

Terenul se afla la DN 67 la intrarea in orasul turistic Horezu, are 2 deschideri: una la DN 67 si una la drumul paralel. Este ideal pentru pensiune sau alte investitii.

OLX.ro

7 €

• **Trimite mesaj**

• **0722 641 898**

Horezu, judet Valcea

Vezi pe harta

Teren horezu

Horezu, judet Valcea *Adaugat de pe telefon La 22:28, 18 decembrie 2019, Numar anunt: 175999062*

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **3 550 m²**

Vand teren in Horezu, dealul Ulmului ,str manastirii (drumul spre manastirea Hurezi) drum judetean 669

Deschidere la drum 26m , teren intravilan 1350 m extravilan 2206m

7 € mp

10 €_{Negociabil}

• **Trimite mesaj**

• **0748 657 665**

• **Imobiliare**

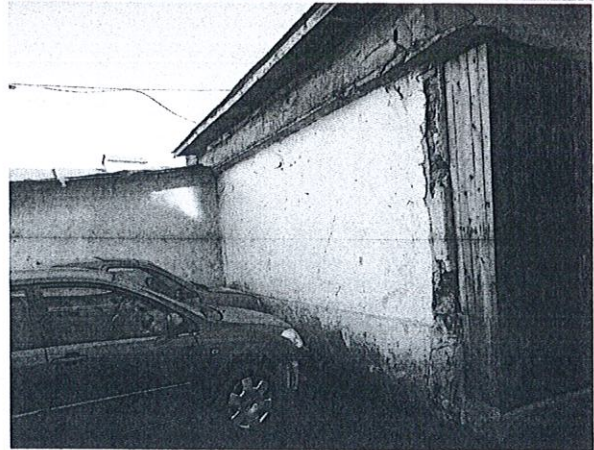
• **Horezu, judet Valcea** *Adaugat La 19:51, 2 ianuarie 2020, Numar anunt: 133292173*

•

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **3 300 m²**

- teren in zona horezu cu multiple faciitati,pensiune,terenul se afla la intrarea in romanii de jos pana in prima casa este intabulat si cadastrat,facilitati,curent electric,este situat la strada ,se poate construi,in capat curge raul bistricioara.ocazie,la 5 minute de orasul horezu



Nr.	10376
Ziua	18
Luna	02
Anul	2020

Primăria Orașului Horezu
Judetul Valcea
Registratură Nr. 3587
Zi 19 Luna 02 An 2020

REFERAT DE ADMITERE
(Apartamentare)

10887/19.02.2020

Mc
vd

Domnului/Doamnei ORASUL HOREZU
Domiciliul Loc. Horezu, Str 1decembrie, Nr. 10, Jud. Valcea

T: 21.02.2020

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **10376** din data **18-02-2020**, vă informăm:

Imobilul situat in Loc. Horezu, Str N. IORGA, Nr. 3, Jud. Valcea, punctul: Hala Comerciala, UAT Horezu avand numarul cadastral 35690-C1 a fost dezmembrat in urmatoarele unitati individuale:

- 1) **35690-C1-U1** situat in Loc. Horezu, Str N. IORGA, Nr. 3, Et. D+P, Ap. SPATIU COMERCIAL 1, Jud. Valcea, UAT Horezu avand suprafata utila 197.6 mp;
- 2) **35690-C1-U2** situat in Loc. Horezu, Str N. IORGA, Et. P, Ap. SPATIU COMERCIAL 2, Jud. Valcea, UAT Horezu avand suprafata utila 27.2 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI VALCEA la data: 19-02-2020.

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

Inspector
LARISA ELENA SIMIONESCU



PRIMĂRIA ORAȘULUI HOREZU

ORAȘUL HOREZU - STAȚIUNE TURISTICĂ

Str. 1 Decembrie, nr. 7, Jud. Vâlcea - 245800

E-mail: primaria@orasul-horezu.ro Web: www.orasul-horezu.ro

Tel: 0250/860190 Fax: 0250/860481

"împreună spre performanță!"



Sistem de management
al calității conform cu
SR EN ISO 9001:2015
CERTIFICAT Nr. 219 C
SR EN ISO 14001:2015
CERTIFICAT Nr.155 M

Nr. 3560 din 19.02.2020

Raport de specialitate

Având în vedere solicitările verbale a mai multor cetățeni ai orașului Horezu, în special ai celor care locuiesc în blocul O2, de igienizare a zonei precum și pentru extinderea și amenajarea unei parcări, este necesară desființarea clădirii "Fortuna" aflată în proprietatea orașului Horezu.

În urma verificărilor, în zona respectivă, am identificat proprietatea numitului Dăscălete Șt.Stefan, cu domiciliul în orașul Horezu, satul Romanii de Jos strada Mănăstirii nr.142. Pentru dezvoltarea proiectului propus este necesar și impetuos ca toată suprafața din punctul "Fortuna" să fie în domeniul public sau privat a unității administrativ-teritoriale orașul Horezu. Cum terenul domnului Dăscălete Ștefan este amplasat în mijlocul proiectului gândit, au început demersurile de negociere pentru cumpărarea acestuia. Domnul Dăscălete Ștefan nu a dorit să vândă proprietatea solicitând în schimb o suprafață de teren, în speță o încăpere din hala comercială aflată în apropierea terenului dumnealui.

Pentru realizarea acestui schimb a fost necesară apartamentarea acestei hale, apartamentare prevăzută de art.26 alin.8 din Legea nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea în conformitate cu art. 5 alin. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991 (R), cu completările și modificările ulterioare terenurile care fac parte din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile. Ele nu pot fi introduse în circuitul civil decât dacă, potrivit legii, sunt dezafectate din domeniul public.

Astfel s-au întocmit Releveul cu propunerea de apartamentare, relevee avizate de OCPI Vâlcea sub numărul 10376/18.02.2020

Drept urmare imobilul situat în orașul Horezu, str. N. Iorga nr 3, în punctul "Hala Comercială" cu număr cadastral 35690 a fost dezmembrat în următoarele unități individuale:

- 1) 35690-C1-U1 în suprafață utilă de 197,6 mp
- 2) 35690-C1-U2 în suprafață utilă de 27,2 mp

Lotul necesar pentru a fi dat în schimb este poziția nr.2 în suprafață utilă de 27,2 mp.

Hala comercială ce a fost apartamentată se află în domeniul public al UAT orașul Horezu la poziția nr.248. În vederea efectuării schimbului încăperea identificată sub nr.C1-U2 va trece din domeniul public în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale orașul Horezu. Restul clădirii prevăzută la poziția nr.248 va rămâne în domeniul public al UAT orașul Horezu, urmând ca poziția respectivă să fie modificată ulterior cu noile date tehnice.

Totodată s-a dispus întocmirea de rapoarte de evaluare atât pentru terenul + clădire a domnului Dăscălete Ștefan cât și pentru terenul+clădire aparținând U.A.T. orașul Horezu. Urmare a evaluării întreprinsă de evaluator autorizat ANEVAR a rezultat că valoarea de piață a terenului+ clădire în

suprafață de 76,19-teren mp, respectiv 54,17-cladire mp, ale domnului Dăscălete este de 39.000 lei echivalentul a 8.200 Euro, iar valoarea de piață a terenului unității administrativ-teritoriale orașul Horezu situat în punctul "Fortuna" în suprafață de 40-teren mp, respectiv 29,60-cladire mp, este de 39.000 lei echivalentul a 8.200 Euro.

Având în vedere cele prezentate propunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al orașului Horezu, urmatorul proiect de hotărâre cu privire la efectuarea unui schimb de imobile între Orașul Horezu și domnul Dăscălete Ștefan, cu domiciliul în orașul Horezu, sat Romanii de Jos, str. Mânăstirii, nr. 142, astfel :

1.Însușirea lucrării de specialitate denumită "Relevee C1-U1 si C1 U2 " executată de persoană fizică autorizată Badi Ciprian-Constantin, vizată de OCPI Vâlcea sub numărul 10376/18.02.2020, conform anexelor nr.1-2,

2.Aprobarea dezmebrării a imobilului-construcție cu o suprafața utilă de 224 mp, aparținând domeniului public al orașului Horezu – situat în orașul Horezu, str. N. Iorga nr 3, în punctul "Hala Comercială" – cu număr cadastral 35690-C1, în două unități individuale după cum urmează :

1) 35690-C1-U1 în suprafață utilă de 197,6 mp

2) 35690-C1-U2 în suprafață utilă de 27,2 mp

3.Trecerea din proprietatea publică a orașului Horezu în proprietatea privată a Orașului Horezu, a imobilului "Hală comercială" unitatea individuală C1-U2 în suprafața utilă de 27,2 mp, situat în orașul Horezu, Str. N.Iorga, nr.1, județul Vâlcea, în vederea realizării unui schimb.

4.Însușirea rapoartelor de evaluare a proprietăților.

5.Aprobarea efectuării schimbului de imobile între Orașul Horezu și domnul Dăscălete Ștefan, cu domiciliul în orașul Horezu, sat Romanii de Jos, str. Mânăstirii, nr. 142, oferind încăperea identificată la art.2 punctul nr.2 în suprafață utilă de 27,2 mp având număr cadastral 35690-C1-U2, în valoare totală de 39.000 lei, situată în orașul Horezu, Str. N.Iorga, nr.1, județul Vâlcea, în schimbul terenului în suprafață de 76,19 mp identificat cu nr.cadastral 220 situat în orașul Horezu, punctul "Piața Centrală", în valoare totală de 39.000 lei.

6.Împuternicirea primarului ca personal sau prin persoane desemnate să semneze actul de schimb în formă autentică.

7. Cheltuielile ocazionate de încheierea actului de schimb în forma autentică se suportă în mod egal respectiv de domnul Dăscălete Ștefan cu domiciliul în orașul Horezu, sat Romanii de Jos, str. Mânăstirii nr. 142 și orașul Horezu din bugetul local.

Se avizează favorabil Proiectul de Hotărâre cu privire la " Aprobarea efectuării schimbului de imobile între Orașul Horezu și domnul Dăscălete Ștefan, cu domiciliul în orașul Horezu, sat Romanii de Jos, str. Mânăstirii, nr. 142, oferind încăperea identificată la art.2 punctul nr.2 în suprafață utilă de 27,2 mp având număr cadastral 35690-C1-U2, în valoare totală de 39.000 lei, situată în orașul Horezu, Str. N.Iorga, nr.1, județul Vâlcea, în schimbul terenului în suprafață de 76,19 mp identificat cu nr.cadastral 220 situat în orașul Horezu, punctul "Piața Centrală", în valoare totală de 39.000 lei".

INTOCMIT,

Sef. Birou,

Bușe Ion-Aurelian





PRIMĂRIA ORAȘULUI HOREZU

ORAȘUL HOREZU - STAȚIUNE TURISTICĂ

Str. 1 Decembrie, nr. 7, Jud. Vâlcea - 245800

E-mail: primaria@orasul-horezu.ro Web: www.orasul-horezu.ro

Tel: 0250/860190 Fax: 0250/860481

"Împreună spre performanță!"



Sistem de management
al calității conform cu
SR EN ISO 9001:2015
CERTIFICAT Nr. 219 C
SR EN ISO 14001:2015
CERTIFICAT Nr.155 M

Nr.3558 din 19.02.2020

Referat de aprobare

În data de 30.01.2020 în cadrul ședinței ordinare am adus la cunoștință intenția de a face un schimb cu domnul Dăscălete Ștefan în punctul "Fortuna". Schimbul cu domnul Dăscălete Ștefan a fost gândit în urma numeroaselor solicitări verbale ale cetățenilor orașului Horezu, în special ale celor din blocul O2 pentru igienizarea zonei precum și pentru înființarea/amenajarea unei parcări de reședință. Pentru dezvoltarea proiectului propus este necesar și impetuos ca toată suprafața din punctul "Fortuna" să fie în domeniul public sau privat a unității administrativ-teritoriale orașul Horezu. Cum terenul domnului Dăscălete Ștefan este amplasat în mijlocul proiectului gândit de Primăria Horezu au început demersurile, negocierile pentru cumpărarea acestuia. Domnul Dăscălete a solicitat o bucată de teren în schimb, în speță o încăpăre din hala comercială aflată în apropierea terenului dânsului. Pentru realizarea acestui schimb a fost necesară apartamentarea acestei hale, apartamentare prevăzută de art.26 alin.8 din Legea nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel s-a întocmit un Relevu cu propunerea de apartamentare, relevu avizat de OCPI Vâlcea sub numărul 10376 /18.02.2020.

Drept urmare imobilul situat în orașul Horezu, punctul "Hală comercială" cu număr cadastral 35690-C1 a fost propus să fie dezmembrat în unitățile individuale :

- 1) 35690-C1-U1 în suprafață utilă de 197,6 mp
- 2) 35690-C1-U2 în suprafață utilă de 27,2 mp

Lotul necesar pentru a fi dat în schimb este poziția nr.2 în suprafață utilă de 27,2 mp.

Hala comercială ce a fost apartamentată se află în domeniul public al UAT orașul Horezu la poziția nr.248. În vederea efectuării schimbului încăpărea identificată sub nr.35690-C1-U2 va trece din domeniul public în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale orașul Horezu. Restul clădirii prevăzută la poziția nr.248 va rămâne în domeniul public al UAT orașul Horezu, urmând ca poziția respectivă să fie modificată ulterior cu noile date tehnice.

Totodată s-a dispus întocmirea de rapoarte de evaluare atât pentru terenul domnului Dăscălete Ștefan cât și pentru terenul aparținând UAT orașul Horezu. Urmare a evaluării întreprinsă de evaluator autorizat Anevar a rezultat că valoarea de piață a terenului în suprafață de 76,17 mp a domnului Dăscălete este de 39.000 lei echivalentul a 8.200 Euro, iar valoarea de piață a terenului unității

administrativ-teritoriale orașul Horezu situat în punctul "Fortuna" în suprafață de 40 mp este de 39.000 lei echivalentul a 8.200 Euro.

Având în vedere cele prezentate propunem spre analiză consiliului local proiectul de hotărâre cu privire la efectuarea unui schimb de imobile între Orașul Horezu și domnul Dăscălete Ștefan, astfel :

1.Înșușirea lucrării de specialitate denumită "Relevee C1-U1 si C1 U2 " executată de persoană fizică autorizată Badi Ciprian-Constantin, vizată de OCPI Vâlcea sub numărul 10376/18.02.2020, conform anexelor nr.1-3,

2.Aprobarea apartamentării imobilului cu suprafata totală de 243,2 mp, aparținând domeniului public al orașului Horezu – situat în orașul Horezu, str.N.Iorga nr.3, județul Vâlcea, punctul "Hală comercială" – cu număr cadastral 35690-C1, în 2 unități individuale după cum urmează :

C1-U1 – nr.cadastral: 35690 în suprafață utilă de 197,6 mp

C1-U2 – nr.cadastral: 35690 în suprafață utilă de 27,2 mp

3.Trecerea din domeniul public în domeniul privat al Orașului Horezu, a imobilului din punctul "Hală comercială" în suprafață utilă de 27,2 situat în orașul Horezu, Str. N.Iorga, nr.3, județul Vâlcea, punctul "Hală Comercială" având număr cadastral 35690-C1-U2 identificat prin Releveul C1-U2 anexa nr.3 la prezenta, în vederea realizării unui schimb.

4.Înșușirea rapoartelor de evaluare a proprietăților.

5.Aprobarea efectuării schimbului de imobile între Orașul Horezu și domnul Dăscălete Ștefan, Orașul Horezu oferind unitatea individuală (încăpere) identificată la art.2 în suprafață utilă de 27,2 mp având număr cadastral 35690-C1-U2, situată în orașul Horezu, Str. N.Iorga, nr.3, județul Vâlcea, punctul "Hală Comercială", în valoare totală de 39.000 lei, în schimbul terenului în suprafață de 76,17 mp identificat cu nr.cadastral 220 situat în orașul Horezu, punctul "Piața Centrală", în valoare totală de 39.000 lei.

6.Împuternicirea primarului ca personal sau prin persoane desemnate să semneze actul de schimb în formă autentică.

7.Cheltuielile ocazionate de încheierea actului de schimb in forma autentica se suporta în mod egal respectiv de domnul Dăscălete Ștefan și orașul Horezu din bugetul local.

PRIMAR,
Nicolae Sărdărescu