

## HOTĂRÂRE

**privind aprobarea participării Municipiului Târgu Jiu la procedura de vânzare prin licitație publică organizată de Consorțiul administratorilor judiciari format din SIOMAX SPRL și CITR Filiala București SPRL a imobilului teren situat în Târgu Jiu, strada Ciocârlău, nr. 1, județul Gorj**

Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu, județul Gorj,  
Având în vedere:

- Procesul Verbal al Adunării Creditorilor SC SUCCES NIC COM SRL nr.10248/30.10.2018.
- Anunțul privind organizarea licitației publice competitivă cu strigare;
- referatul nr. 45766/01.11.2018 al Direcției Juridice și Administrație Publică – Serviciul juridic contencios;
- expunerea de motive nr 45768/01.11.2018 a Primarului Municipiului Târgu Jiu;
- prevederile art. 36, alin. 2, lit. b și alin. 4, lit. a din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată și actualizată;
- avizul comisiilor de specialitate.

În temeiul art. 45 și art. 115, alin. 1, lit. b din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată și actualizată,

## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aprobă participarea Municipiului Târgu Jiu la procedura de licitație publică organizată de Consorțiul administratorilor judiciari format din SIOMAX SPRL și CITR Filiala București SPRL începând cu data de 05.11.2018, ora 11:00, și în continuare din două în două săptămâni, pentru vânzarea imobilului teren în suprafață de 654 mp, situat în Târgu Jiu, str. Ciocârlău (Câmpului), nr.1, județul Gorj, identificat prin nr. cadastral 57016, la prețul de pornire de 92.800 lei fără TVA.

**Art.2.** Se aprobă achiziționarea Regulamentului de vânzare în valoare de 1.000 lei fără TVA.

**Art.3.** Se aprobă achitarea garanției de participare la procedura de licitație de 10% din prețul de pornire, respectiv a sumei de 9.280 lei.

**Art.4.** Se împuternicesc domnul Grigore Jianu - Secretarul Municipiului Târgu Jiu, cu înlocuitor domnul Constantin Răduțoiu - Director Direcția Juridică și Administrație Publică, doamna Mariana Budulan -Directorul executiv al Direcției Publice de Venituri Târgu Jiu, cu înlocuitor doamna Florentina-Elena Popescu - Director executiv adjunct al Direcției Publice de Venituri Târgu Jiu, domnul \_\_\_\_\_, Consilier local, cu înlocuitor domnul \_\_\_\_\_, Consilier local, să participe la procedura de licitație organizată Consorțiul administratorilor judiciari format din SIOMAX SPRL și CITR Filiala București SPRL.

**Art.5.** Se împuternicește Primarul Municipiului Târgu Jiu, domnul Marcel-Laurențiu Romanescu, să semneze actul autentic de transmitere a dreptului de proprietate.

**Art.6.** Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Direcția Juridică și Administrație Publică, domnul Grigore Jianu-Secretarul Municipiului Târgu Jiu, domnul Constantin Răduțoiu – Director Direcția Juridică și Administrație Publică, doamna Mariana Budulan-Directorul executiv al Direcției Publice de Venituri Târgu Jiu, doamna Florentina-Elena Popescu -Director executiv adjunct al Direcției Publice de Venituri Târgu Jiu, domnul \_\_\_\_\_ - Consilier local, domnul \_\_\_\_\_ – Consilier local, Direcția Economică, Direcția Publică de Venituri Târgu Jiu și Primarul Municipiului Târgu Jiu.

**Art.7.** Prezenta hotărâre se comunică Direcției Juridice și Administrație Publică, domnului Grigore Jianu – Secretarul Municipiului Târgu Jiu, domnului Constantin Răduțoiu – Director Direcția Juridică și Administrație Publică, doamnei Mariana Budulan – Directorul executiv al Direcției Publice de Venituri Târgu Jiu, doamnei Popescu Florentina-Elena-Director executiv adjunct al Direcției Publice de Venituri Târgu Jiu, domnului \_\_\_\_\_ consilier local, domnului \_\_\_\_\_ – Consilier local, Direcției Economice, Direcției Publice de Venituri Târgu Jiu, Primarului Municipiului Târgu Jiu și Instituției Prefectului – Județul Gorj.

**INIȚIATORUL PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE,**

**PRIMAR,**

**Marcel-Laurențiu Romanescu**



**AVIZAT,  
SECRETAR,  
Grigore Jianu**





## Primăria Municipiului Târgu Jiu

Bd. Constantin Brâncuși nr.19, Târgu Jiu, Județul Gorj, România  
Tel. 40.253.213317, Fax. 40.253.214878, [www.targujiu.ro](http://www.targujiu.ro), e-mail: [primaria.targujiu@xnet.ro](mailto:primaria.targujiu@xnet.ro)



PRIMAR

NR. 45768 din 01.11.2018

**EXPUNERE DE MOTIVE**  
**privind necesitatea și oportunitatea participării Municipiului Târgu Jiu**  
**la licitația publică organizată**  
**pentru vânzarea imobilului teren situat în Târgu Jiu,**  
**str. Ciocârlău, nr.1, județul Gorj**

**Subsemnatul Marcel-Laurențiu Romanescu, Primarul Municipiului Târgu Jiu, având în vedere:**

- Faptul că achiziționarea terenului de către Municipiului Târgu Jiu este necesară având în vedere că suprafața de teren de 654mp se suprapune peste terenul necesar pentru funcționarea liniei de transport public local cu troleibuze;
- Procesul Verbal al adunării creditorilor SC SUCCES NIC COM SRL nr.10248 din 30.10.2018 prin care a fost aprobată vânzarea imobilului teren în suprafață de 654 mp, situat în Târgu Jiu, str. Ciocârlău ( Câmpului), nr.1, județul Gorj, identificat prin nr. cadastral 57016.
- Raportul de evaluare întocmit de expert Carlaonț Raul Constantin prin care a fost estimată o valoare a imobilului de 92.800 lei fără TVA;
- Anunțul privind organizarea licitației publice cu strigare .
- Prevederile art.36, alin.1, alin.2, lit.c și art. 121, alin.4 din Legea nr. 215/2001 republicată privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare.

Față de cele de mai sus, în considerarea condițiilor de legalitate și oportunitate, propun adoptarea hotărârii în conținutul și forma din proiect.

**PRIMARUL MUNICIPIULUI TÂRGU JIU,**





## Primăria Municipiului Târgu Jiu

Bd. Constantin Brâncuși nr.19, Târgu Jiu, Județul Gorj, România  
Tel. 40.253.213317, Fax. 40.253.214878, [www.targujiu.ro](http://www.targujiu.ro), e-mail: [primaria.targujiu@xnet.ro](mailto:primaria.targujiu@xnet.ro)



NR. 45766 din 01.11 2018

### REFERAT

**cu propuneri de aprobare a participării Municipiului Târgu Jiu la  
procedura de vânzare-cumpărare a imobilului  
teren situat în Târgu Jiu, str. Ciocârlău, nr.1, județul Gorj**

Consoțiul administratorilor judiciari format din SIOMAX SPRL și CITR Filiala București SPRL – practician în insolvență, administrator judiciar al SC Succes Nic Com SRL în dosarul nr.528/95/2015 a dispus prin Adunarea Generală a Creditorilor din data de 30.10.2018 și conform Procesului Verbal cu numărul 10248/30.10.2018 valorificarea imobilului teren, în suprafață de 654 mp situat în Târgu Jiu, str. Ciocârlău, ( Câmpului ) nr.1, județul Gorj prin licitație publică cu strigare.

Prin raportul de evaluare, s-a stabilit o sumă de pornire a licitației publice cu strigare, în cuantum total de 92.800 lei, exclusiv TVA.

Achiziționarea terenului de către Municipiului Târgu Jiu este necesară având în vedere că suprafața de teren de 654mp se suprapune peste terenul necesar pentru funcționarea liniei de transport public local cu troleibuze.

Ținând seama de aspectele prezentate, precum și de necesitatea preluării imobilului teren în suprafață de 654 mp și introducerii în domeniul public al municipiului cu destinația de drum public, considerăm oportună achiziționarea Regulamentului de vânzare în valoare de 1.000 lei fără TVA și participarea la licitația organizată de Consoțiul administratorilor judiciari format din SIOMAX SPRL și CITR Filiala București SPRL cu o ofertă de cumpărare de 92.800 lei fără TVA.

Totodată propunem desemnarea domnului Grigore Jianu - Secretarul Municipiului Târgu Jiu, cu înlocuitor domnul Constantin Răduțoiu – Director



Direcția Juridică și Administrație Publică, doamnei Mariana Budulan – Director executiv al Direcției Publice de Venituri Târgu Jiu, cu înlocuitor doamna Florentina-Elena Popescu – Director executiv adjunct al Direcției Publice de Venituri Târgu Jiu și ..... consilier local, cu înlocuitor .....consilier local să participe la procedura de licitație organizată de Consorțiul administratorilor judiciari format din SIOMAX SPRL și CITR Filiala București SPRL .

Plata se va realiza prin virament bancar în contul special al debitoarei în termen de 30 zile de la încheierea procesului-verbal de adjudecare a ofertei a sumei de 92.800 lei fără TVA din bugetul local al Municipiului Târgu Jiu.

DIRECTOR ECONOMIC,  
Ec. Narcisa Cristea



DIRECTOR D.J.A.P,  
Cons.jur.Constantin Răduțoiu





# CITR

# Siomax SPRL

*Practician in insolventa*

Consortiul format din **SIOMAX SPRL** cu sediul în Târgu-Jiu, str. Unirii, nr. 3, P+E, jud. Gorj, înmatriculată la Registrul Formelor de Organizare al U.N.P.I.R. sub nr. RFO II-0024/2006, având cod de identificare fiscală RO20570332 și **CITR Filiala București SPRL** cu sediul în București, str. Gara Herăstrău, nr. 4, et. 3, sector 2, înmatriculată la Registrul Formelor de Organizare al U.N.P.I.R. sub nr. RFO II-0401/2009 având cod de identificare fiscală RO26171764, desemnat în calitate de administrator judiciar al societății **Succes NicCom SRL (în reorganizare, in judicial reorganisation, en redressement)**, cu sediul în Voluntari, str. Bucegi, nr. 1, jud. Ilfov, înmatriculat la ORC sub nr. J23/3551/2013, CUI 5762598, sediul profesional ales în Târgu Jiu, str. Macului, nr. 1, jud. Gorj, prin Încheierea nr. 8/04.02.2015 în dosarul nr. 528/95/2015. Raportat la prevederile planului de reorganizare confirmat de către judecătorul-sindic în data de 14.03.2018 și aprobat prin Hotărârea Adunării Creditorilor din data de 30.10.2018, vinde la licitație publică competitivă cu strigare:

- „Teren intravilan situat în Târgu Jiu, str. Câmpului, nr. 1, jud. Gorj, în suprafață de 654 mp, având nr. cadastral 57016 ”, la prețul de 92.800 lei fără TVA.

Licitațiile se vor organiza din două în două săptămâni, începând cu data de **05.11.2018**, orele **11:00**, la sediul administratorului judiciar **Siomax SPRL** din Târgu-Jiu, str. Unirii, nr. 3, P+E, jud. Gorj;

Garanția de participare la licitație este 10% din prețul de pornire.

**Regulamentul de vânzare** poate fi achiziționat de la sediul administratorului judiciar, respectiv: **CITR Filiala București SPRL** din București, str. Gara Herăstrău nr. 4, et. 3, Sector 2 și **Siomax SPRL** din Tg-Jiu, str. Unirii, nr. 3, P+E, jud. Gorj pentru prețul de 1.000,00 lei fără TVA.

Documentația de înscriere la licitație va trebui depusă până la orele 11:00, a zilei anterioare ședinței de licitație, la sediul administratorului judiciar **SIOMAX SPRL** unde va avea loc licitația, conform prevederilor prezentului anunț.

Cei interesați pot obține date suplimentare și informații la numărul de telefon 0724387535, 0757573059 (Siomax SPRL) și 0735.307.631 (CITR Filiala București SPRL), la adresele de e-mail [siomaxtgjiu@yahoo.com](mailto:siomaxtgjiu@yahoo.com) și [adriana.cazacu@citr.ro](mailto:adriana.cazacu@citr.ro), sau pe site-urile [sales.citr.ro](http://sales.citr.ro) și [siomax.ro](http://siomax.ro).





# CITR

# SIOMAX SPRL

Practician in insolventa

PROCES-VERBAL AL ADUNĂRII CREDITORILOR  
SC SUCCES NIC COM SRL  
Număr: 10248/30.10.2018

Încheiat în data de 30.10.2018, orele 14:00 cu prilejul ședinței Adunării Creditorilor debitoarei Succes Nic Com SRL convocată de administratorul judiciar Consorțiul format din SIOMAX SPRL cu sediul în Târgu-Jiu, str. Unirii, nr. 3, P+E, jud. Gorj, înmatriculată la Registrul Formelor de Organizare al U.N.P.I.R. sub nr. RFO II-0024/2006, având cod de identificare fiscală RO20570332 și CITR Filiala București SPRL, cu sediul în București, str. Gara Herăstrău, nr. 4, clădirea A, et. 3, sector 2, înmatriculată la Registrul Formelor de Organizare al U.N.P.I.R. sub nr. RFO II-0401/2009 având cod de identificare fiscală RO26171764, e-mail bucuresti@cit.ro, desemnat în calitate de administrator judiciar al Succes Nic Com SRL, cu sediul în Voluntari, str. Bucegi, nr. 1, jud. Ilfov, înmatriculat la ORC sub nr. J23/3551/2013, CUI 5762598 prin încheierea nr. 8/2015 pronunțată la data de 05.02.2015 în dosarul nr. 528/95/2015, convocată prin Buletinul Procedurilor de Insolvență nr. 20109/24.10.2018.

Conosorțiul administratorilor judiciari a convocat adunarea creditorilor societății Succes Nic Com SRL în conformitate cu prevederile art. 47, art. 48, art. 49 și art. 57 din Legea nr. 85/2014.

Ordinea de zi:

1. *Aprobarea vânzării imobilului „Teren intravilan situat în Târgu Jiu, str. Câmpului, nr. 1, jud. Gorj, în suprafață de 654 mp, având nr. cadastral 57016” prin licitație publică.*

Cu privire la ordinea de zi au transmis vot prin corespondență următorii creditori:

- Boromir Ind SRL - adresa nr. 8867/29.10.2018
- Consiliul Local al Municipiului Tg-Jiu - Direcția Publică de Venituri Tg-Jiu, adresa nr. 204956/30.10.2018;
- Direcția Generală de Administrare a Marilor Contribuabili - adresa nr. SJI3217/29.10.2018;
- Tonescu Finance SàRL - adresa nr. 492930/30.10.2018;
- First Bank SA (fostă Piraeus Bank România SA) - adresa nr. 59468/30.10.2018;
- Banca Transilvania SA Sucursala Târgu Jiu, adresa nr. 948080/30.10.2018 .

Prezenta adunare a creditorilor este prezidată de către practician în insolvență Somnea Maria Mariana, în conformitate cu dispozițiile 47 alin. (1) din Legea nr. 85/2014. Secretariatul ședinței este asigurat de către administratorul judiciar.

Se constată întrunirea cvorumului legal, fiind îndeplinite cerințele art. 49 alin. (1) din Legea 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, având în vedere faptul că pentru ședință au trimis punct de vedere creditori ale căror creanțe însumează 49,791% din totalul masei credale.

Nr. crt.	Denumire creditor	% din total creanțe	% din creanțele prezente
1	Boromir Ind SRL	0,213	0,428
2	Consiliul Local al Municipiului Tg-Jiu - Direcția Publică de Venituri Tg-Jiu	0,005	0,010
3	Direcția Generală de Administrare a Marilor Contribuabili	3,188	6,403
4	Tonescu Finance SàRL	0,657	1,320
5	First Bank SA (fostă Piraeus Bank România SA)	3,547	7,124
6	Banca Transilvania SA Sucursala Târgu Jiu	42,181	84,716
Total		49,791	100,000

Nefiind obiecțiuni cu privire la legalitatea convocării și la ordinea de zi, se declară deschisă ședința adunării creditorilor și se trece la votarea punctelor de pe ordinea de zi.

• Creditorul Boromir Ind SRL, prin adresa nr. 8867/29.10.2018, își exprimă votul pentru punctul aflat pe ordinea de zi, astfel:

SC Boromir Ind SRL este de acord cu aprobarea vânzării imobilului teren intravilan situat în Loc. Târgu Jiu, str. Câmpului, nr. 1, jud. Gorj, în suprafață de 654 mp, având nr. cadastral 57016, prin licitație publică pornind de la valoarea de 782.365 lei stabilită prin anexa nr. 7 la regulamentul întocmit de Siomax SPRL și CITR Filiala București SPRL ce cuprinde instrucțiunile de desfășurare a licitației de vânzare a bunurilor mobile și imobile aflate în patrimoniul SC Succes Nic Com SRL:

• Creditorul Consiliul Local al Municipiului Tg-Jiu - Direcția Publică de Venituri Tg-Jiu, prin adresa nr. 204956/30.10.2018, își exprimă votul pentru punctul aflat pe ordinea de zi, astfel:

Pct. 1 - Creditoarea a luat act de propunerea administratorului judiciar al debitoarei, în cauză, de a supune spre aprobarea creditorilor vânzarea prin licitație publică a imobilului teren intravilan situat în Mun. Târgu Jiu, str. Câmpului, nr. 1, jud. Gorj, în suprafață de 654 mp, având cadastral 57016 și, în acest sens creditoarea solicită prorogarea discutării ordinii de zi, având în vedere că, până la momentul prezentei, administratorul judiciar al SC Succes Nic Com SRL, nu a transmis unității noastre documentele solicitate în data de 26.10.2018 prin email, respectiv: Regulament de vânzare sau modalitate de vânzare precum și Raport de evaluare cu privire la acel teren. În atare situație, creditoarea nu poate formula un punct de vedere.

• Creditorul Direcția Generală de Administrare a Marilor Contribuabili, prin adresa nr. SJI 3217/29.10.2018, își exprimă votul pentru punctul aflat pe ordinea de zi, astfel:

În ceea ce privește singurul punct de pe ordinea de zi, Direcția Generală de Administrare a Marilor Contribuabili, solicită prorogarea discutării ordinii de zi, având în vedere că nu ați comunicat materialul informativ așa cum este prevăzut în art. 48 Legea nr. 85/2014. În situația în care nu se va proroga discutarea ordinii de zi, votul nostru este negativ.



• Creditorul Tonescu Finance SàRL, prin adresa nr. 492930/30.10.2018, își exprimă votul pentru punctul aflat pe ordinea de zi, astfel:

Tonescu Finance SàRL achiesează la votul creditorului garantat.

• Creditorul First Bank SA (fostă Piraeus Bank România SA), prin adresa nr. 59468/30.10.2018, își exprimă votul pentru punctul aflat pe ordinea de zi, astfel:

First Bank SA (fostă Piraeus Bank România SA) achiesează la votul creditorului garantat cu bunul imobil supus valorificării, respectiv la votul creditorului Banca Transilvania.

• Creditorul Banca Transilvania SA Sucursala Tg-Jiu, prin adresa nr. 948080/30.10.2017, își exprimă votul pentru punctul aflat pe ordinea de zi, astfel:

1. Banca Transilvania aprobă valorificarea imobilului prin licitație publică, conform regulamentului transmis de administratorul judiciar.

#### HOTĂRÂRI:

1. Se aprobă vânzarea imobilului „Teren intravilan situat în Târgu Jiu, str. Câmpului, nr. 1, jud. Gorj, în suprafață de 654 mp, având nr. cadastral 57016” prin licitație publică.

Voturile transmise de creditori fac parte integrantă din prezentul proces-verbal și pot fi consultate la dosarul cauzei.

Nefiind de discutat alte puncte pe ordinea de zi și nefiind obiecțiuni cu privire la cele consemnate se declară închisă prezenta ședință a adunării creditorilor.

Pentru aceste motive, s-a procedat la încheierea prezentului proces-verbal al adunării creditorilor societății Succes Nic Com SRL, în 3 exemplare originale, având 3 (trei) pagini.

Administrator judiciar

Consortiul format din Siomax SPRL și CITR Filiala București SPRL  
prin practician în insolvență Somnea Maria Mariana



# RAPORT DE EVALUARE

## Teren

Adresa: Str. Cimpului Vadeni, Tg-Jiu, Jud. Gorj  
Proprietar: SUCCES NIC COM SRL



RAPORT Serie/Nr. ETC-402-181018

Valoare estimată teren:	92.800 LEI
<b>TOTAL VALOARE ESTIMATĂ:</b>	<b>92.800 LEI</b>

Întocmit,  
Evaluator autorizat EPI, EBM, EI - ANEVAR - Leg.11224/2006, valabila 2018  
Carlaonț Raul Constantin







## I. Capitolul I – Introducere

### 1.1. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am 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 sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

### 1.2. CERTIFICARE

Prin prezenta certifiere, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, evaluatorul certifică faptul că:

Afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.

Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care a efectuat-o la data prezentată în raport.

Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele limitative menționate și sunt realizate în mod imparțial și nepărtinitor.

Evaluatorul nu are interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu are nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.

Implicarea evaluatorului în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia acestuia.

Analizele, opiniile și concluziile evaluatorului au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.

Evaluatorul posedă cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluator autorizat EPI, EBM, EI - ANEVAR - Leg.11224/2006, valabila 2018  
Carlaonț Raul Constantin





### 1.3. REZUMATUL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

**OBIECTUL EVALUĂRII:** Obiectul evaluat îl constituie dreptul de proprietate al imobilului situat în Adresa: Str.Cimpului Vadeni, Tg-Jiu, Jud. Gorj, denumit în continuare proprietate imobiliară, având componența și caracteristicile următoare (conform Anexa 5):

Nr.crt	TIP IMOBIL	Suprafata (mp)
1	TEREN INTRAVILAN	654

- a. **SCOPUL EVALUARII:** Stabilirea valorii de piata, in scopul informarii beneficiarului.
- b. **UTILIZAREA RAPORTULUI:** Evaluare proprietatii imobiliare pentru tranzactionare - vanzare.
- c. **DATA EVALUĂRII:** 17.10.2018
- d. **DATA ÎNTOCMIRII RAPORTULUI:** 17.10.2018
- e. **Amplasament:** proprietatea imobiliara este amplasata pe Str.Cimpului Vadeni, Tg-Jiu, Jud. Gorj
- f. **Zona:** periferica
- g. **Acces:** Str. Ecaterina Teodoroiu și Str.Ciocarlau, dubla deschidere.
- h. **Obiective apropiate:** Electroconex SRL, Top SRL, Comcereal.

**Puncte forte :** activul se afla intr-o zona industriala consacrata,cu retele edilitare satisfacatoare, amplasare mediu favorabila.

**Puncte slabe :** nu au fost identificate

- **Utilități:** complete

Apă	Gaze	Telefonie	Canalizare	x	Electricitate	x	Internet
-----	------	-----------	------------	---	---------------	---	----------

- e. **ABORDĂRI ALE VALORII**

Pentru estimarea valorii de piață s-au aplicat următoarele abordări:

1. Abordarea prin piață pentru estimarea valorii de piata a terenului (metoda comparației directe), conform Anexa 6,7:

TIP ACTIV	Valoare estimată (lei)	Valoare estimată (euro)
Teren	92.800	19.900
<b>TOTAL VALOARE ESTIMATĂ:</b>	<b>92.800</b>	<b>19.900</b>





2. Abordarea prin venit (metoda capitalizării veniturilor), conform Anexa 9:

TIP ACTIV	Valoare estimată (lei)	Valoare estimată (euro)
Teren	91.000	19.500
<b>TOTAL VALOARE ESTIMATĂ:</b>	<b>91.000</b>	<b>19.500</b>

Prin aplicarea metodelor și conform Standardelor de Evaluare a bunurilor 2018 și a metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și prin reconcilierea valorilor obținute, evaluatorul a selectat valoarea determinată prin metoda comparației directe :

TIP ACTIV	Valoare estimată (lei)	Valoare estimată (euro)
Teren	92.800	19.900
<b>TOTAL VALOARE ESTIMATĂ:</b>	<b>92.800</b>	<b>19.900</b>

*Cursul de schimb valabil la data evaluării 17.10.2018: 1 EUR = 4,6658 LEI.*



**Capitolul II – Informații generale**

**2.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI**

**A. Prezentare societate de evaluare**

Estima Topocad Consulting SRL, membru corporativ ANEVAR, nr.0570, oferă servicii de evaluare active, topografie, cadastru și intabulare, inventariere active, precum și consultanță pentru afaceri și are ca principale obiecte de activitate:

- evaluarea proprietăților imobiliare: terenuri, apartamente, vile, clădiri de birouri, spații comerciale și industriale, fond forestier, depozite minerale, recolte, resurse naturale atasate terenului;
- evaluarea bunurilor mobile: autoturisme, vehicule utilitare, instalații, mașini, utilaje, echipamente, stocuri, obiecte de inventar, mobilier;
- evaluarea întreprinderilor sau afacerilor: societăți comerciale, hoteluri, restaurante, stații de benzină ;
- întocmirea documentațiilor topo-cadastrale privind obținerea numărului cadastral și înscriere a proprietăților în cartea funciară, dezmembrări, alipiri, actualizări, etc.
- consultanță fiscală privind identificarea, inventarierea și reevaluarea activelor;
- management proiecte imobiliare, inspecție imobiliară, promovare imobiliară;
- studii de fezabilitate, planuri de afaceri, proiecte de finanțare și studii de piață;
- consultanță generală privind piața imobiliară și construcții din România.

Principalele utilizări ale evaluărilor realizate de firma noastră sunt: informare pentru vânzare-cumpărare, fuziune-lichidare, asigurare, litigiu, stabilirea valorii impozabile, raportare financiară, aport de capital, expropriere pentru utilitate publică.

Colectivul societății noastre a realizat în decursul timpului rapoarte de evaluare pentru importante instituții financiar-bancare, societăți comerciale, instituții ale statului dintre care putem menționa: CNADNR București, Ministerul Invatamantului și Sanătății, primării și consilii județene precum și societăți comerciale românești și străine cu capital privat sau de stat sau fonduri de investiții: NVC, SDGA Europe-USA.

Membrii colectivului de conducere sunt experți tehnici evaluatori membri ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) , ANCP (Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară), specialiști cu experiență din România, CECCAR (Corpul Experților Contabili și Contabililor Autorizați din România), CETR (Corpul Experților Tehnici în domeniile economic, tehnic și juridic).

**B. Date despre evaluator**

Evaluator autorizat:	Carlaont Raul Constantin
Legitimatie ANEVAR:	Evaluator autorizat ANEVAR- EPI, EBM, EI - Leg.Nr. 11224/2006
Parafa:	Nr. 11224 - valabila 2018
Firmă:	Estima Topocad Consulting SRL – membru corporativ ANEVAR
Date de contact:	Str. Telega, nr.6, bl. Tronson C, sc.2, et.11, ap.81.
	Mobil: 0749.055.525 / 0722.457.400
	Tel/Fax: 037.409.93.55
	E-mail: etc.imobiliare@gmail.com





## 2.2. DEFINIȚII DE BAZĂ ÎN EVALUARE

### • Piața

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători.

Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării. Pentru a avea o influență asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la acea piață. O piață poate fi definită pe baza unor criterii variate. Printre acestea sunt:

- a. Bunurile sau serviciile care se tranzacționează;
- b. Limitări ale dimensiunii rețelei de distribuție;
- c. Geografic.

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiect estimarea celui mai probabil preț de pe piață trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.

### • Factorii care influențează valoarea

Valoarea este extrinsecă bunului sau serviciului la care se referă, ea fiind creată în mintea persoanelor care constituie piața.

De regulă există patru factori economici interdependenți care creează valoarea:

- Utilitatea: este capacitatea unui produs de a satisface o nevoie sau o dorință umană.
- Raritatea: reprezintă oferta curentă sau anticipată a unui bun, în comparație cu cererea pentru acesta.
- Dorința: este voința cumpărătorului de a avea un bun care să satisfacă o nevoie umană sau cerințe individuale dincolo de nevoile de bază
- Puterea efectivă de cumpărare: este abilitatea unei persoane sau unui grup de persoane de a participa pe piață, și anume, de a achiziționa bunuri și servicii cu numerar sau cu echivalent de numerar.

### • Preț, Piață, Cost, Valoare

Preț - reprezintă o sumă pe care un anumit cumpărător este de acord să o plătească și un anumit vânzător este de acord să o accepte în condițiile care însoțesc respectiva tranzacție.

Piața - este un ansamblu de tranzacții prin care cumpărătorii și vânzătorii se întâlnesc prin mecanismul prețului.

Cost - este utilizat în relația cu producția, și nu cu schimbul, și poate fi și el un fapt consumat sau o estimare curentă.

Valoarea - reprezintă echivalentul în bani al unei proprietăți, al unui bun sau al unui serviciu, atât din punctul de vedere al cumpărătorului, cât și al vânzătorului.



### 2.3. PRINCIPIILE EVALUĂRII

În practica evaluării există principii importante ce formează modul de înțelegere de către societate a valorii unei proprietăți imobiliare. Aceste principii reprezintă fundamentul unei analize raționale a comportamentului pieței și, de aceea, explică schimbările intervenite în valoarea proprietății imobiliare.

1. **Anticiparea.** Valoarea de piață este dată de valoarea actualizată a beneficiilor sau satisfacțiilor viitoare generate de proprietatea imobiliară, așa cum sunt acestea percepute de vânzătorii și cumpărătorii tipici.
2. **Schimbarea.** Forțele cererii și ale ofertei se află într-o dinamică permanentă și creează în mod constant un nou mediu economic, ducând astfel la fluctuații ale prețului și valorii.
3. **Cererea și oferta.** Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este determinată de interacțiunea dintre cererea și oferta existente la data evaluării. Teoretic, oferta și cererea de bunuri tind către un echilibru acolo unde valoarea, prețul și costul de pe piață sunt egale. Atât cererea, cât și oferta au dimensiuni calitative și cantitative.
4. **Concurența.** Prețurile sunt susținute și valorile sunt stabilite printr-o continuă competiție și interacțiune între cumpărători, vânzători, antreprenori și alți participanți pe piața imobiliară. Concurența este foarte importantă în modul de funcționare a cererii și ofertei.
5. **Substituția.** Un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul de achiziție al unei alte proprietăți imobiliare cu aceleași caracteristici. Costul de oportunitate este un concept înrudit și reprezintă costul opțiunilor pierdute sau neselectate.
6. **Echilibrul.** Acest principiu spune că valoarea proprietății imobiliare este creată și susținută când elementele contrastante, opuse sau interactive, sunt într-o stare de echilibru. Aceste elemente pot fi componentele fizice ale proprietății (de exemplu terenul și construcțiile), costurile de producție și dezvoltare și relația dintre proprietate și mediu. Proprietatea imobiliară atinge maximum de productivitate, sau cea mai bună utilizare, când factorii de producție (terenul, capitalul, munca și coordonarea antreprenorială) se afla în echilibru relativ.
7. **Contribuția (productivitatea marginală).** Valoarea oricărui factor de producție sau componentă a proprietății imobiliare depinde de măsură în care prezența sa adaugă ceva la valoarea totală a acesteia.
8. **Cea mai bună utilizare.** În scopul evaluării la valoarea de piață, proprietatea imobiliară ar trebui evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări.
9. **Conformitatea** susține că valoarea proprietății imobiliare este creată și menținută atunci când caracteristicile unei proprietăți se conformaza cererilor de pe piața specifică.
10. **Condiții externe.** Economiiile sau pierderile externe rezultă din bunurile, produsele sau condițiile care au efect pozitiv sau negativ asupra oamenilor, alții decât cei care produc sau dețin bunurile sau produsele sau care creează condiția respectivă.

### 2.4. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

<b>Proprietar</b>	SC Succes Nic Com SRL	<b>Beneficiar</b>	SC Succes Nic Com SRL
<b>CNP/ CIF</b>	RO5762598	<b>Ci/Nr. Reg. Com</b>	J23/3551/2013
<b>Persoana de contact</b>	administrator Tudor Turtoi	<b>Telefon</b>	0740256615

2.5. SCOPUL EVALUĂRII : Stabilirea valorii de piata, în scopul informării beneficiarului.

2.6. UTILIZAREA RAPORTULUI: Evaluare proprietatii imobiliare pentru tranzactionare-vanzare.



## 2.7. TIPUL VALORII

### A. Definierea tipurilor de valori

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cunoscere a unei valori.

Această descriere ipotezele fundamentale pe care se va baza valoarea raportată, relația și motivația părților și măsura în care activul este expus la piață.

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare, tipul valorii a fost determinat având în vedere:

- abordarea și metoda utilizată pentru a oferi o indicație asupra valorii;
- tipul activului care este evaluat;
- starea efectivă sau ipotetică a unui activ, la momentul evaluării.

Un tip al valorii poate fi inclus în una din categoriile principale:

1. **Valoarea de piață** – Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Definiția valorii de piață de aplică în conformitate cu un cadru conceptual conform Standardelor de Evaluare a bunurilor 2018 și a metodologiei de lucru recomandată de ANEVAR.

Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață națională sau internațională, putând fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îl maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Valoarea de piață este prețul de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.

2. **Valoarea de investiție** – este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare. Acest tip al valorii reflectă beneficiile obținute de o entitate din deținerea unui activ și, ca urmare, nu presupune în mod necesar un schimb ipotetic.

Diferența dintre valoarea de investiție a unui activ și valoarea lui de piață reprezintă motivația pentru cumpărători sau pentru vânzători de a intra pe piață.

3. **Valoarea justă** – este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii într-o parte identificată, aflate în cunoștință de cauză și hotărâre, care reflectă interesele celor două părți. Valoarea justă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele și dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție.

4. **Valoarea specială** – este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care are valoare numai pentru un cumpărător special. Acest tip de valoare apare atunci când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător decât pentru alți cumpărători de pe piață. Aceste caracteristici pot fi caracteristici fizice, geografice, economice sau juridice ale unui activ.

5. **Valoarea sinergiei** – este un element suplimentar al valorii, creat prin combinarea a două sau a mai multor active sau drepturi, atunci când valoarea rezultată în urma combinării este mai mare decât suma valorilor individuale.



## B. Selectarea tipului valorii analizate în raport

Tipul valorii analizate în prezentul raport este: **VALOAREA DE PIAȚĂ**, definită mai sus, în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor și metodologia de lucru recomandată de către ANEVAR.

### 2.8. IDENTIFICAREA TIPULUI DE EVALUARE ȘI A TIPULUI DE RAPORT

#### Tipul de evaluare utilizat

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii se pot utiliza următoarele abordări de evaluare:

- Abordarea prin piață / Comparație directă – utilizată pentru determinarea valorii terenului
- Abordarea prin cost – utilizată pentru determinarea valorii construcțiilor și/sau investițiilor.
- Abordarea prin venit – utilizată pentru determinarea valorii cumulate a terenului și construcțiilor.

### 2.9. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII DE EVALUAT

- Tipul proprietății: **Spatiu rezidențial /nerezidențial**
- Adresa proprietății: **Str. Cîmpului Vadeni, Targu Jiu, Jud. Gorj**
- Acces stradal: **str. Ecaterina Teodoroiu și str. Ciocarlau**
- Utilități: **incomplete**

### 2.10. IDENTIFICAREA DREPTURILOR ASUPRA PROPRIETĂȚII DE EVALUAT

- Limitările drepturilor de proprietate (servituți): **nu detinem informații**
- Participații financiare (ipotecă sau capital): **Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat este ipotecat în favoarea BANCA TRANSILVANIA SA, SUCURSALA TG-JIU.**  
**Raportul de evaluare a fost realizat pornind de la premisa ca dreptul de proprietate al SUCCES NIC COM asupra imobilului de evaluat este real, integral, valabil, tranzactionabil și nu este afectat de nici o sarcină.**
- Forma legală de proprietate: **proprietate deplină – din informațiile deținute**

### 2.11. DATA EVALUĂRII ȘI INSPECȚIEI

Data întocmirii raportului: **17.10.2018**  
Data realizării inspecției: **15.10.2018**  
Data evaluării: **17.10.2018**

### 2.12. AMPLOAREA INVESTIGAȚIEI

Determinarea suprafețelor terenului supuse evaluării s-a efectuat prin realizarea unor pe baza informațiilor primite de la beneficiar.

Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății sau asupra condițiilor adverse de mediu care pot majora sau micșora valoarea proprietății.





### 2.13. MONEDA RAPORTULUI

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în lei (LEI) și euro (EUR) cursul de schimb al Băncii Naționale a României valabil la data în care se estimează valoarea.

**Cursul de schimb valabil la data evaluării 17.10.2018: 1 EUR = 4,6658 LEI.**

### 2.14. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

Sursele informațiilor utilizate în elaborarea raportului sunt:

- a. Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR)
- b. Standarde de Evaluare, ediția 2018
  - SEV 100 – Cadru general
  - SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
  - SEV 102 – Implementare
  - SEV 103 – Raportare
  - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
  - GEV630 – Evaluarea bunurilor imobile
- c. Documentație cadastrală avizată de către OCPI (documentația de alipire nu este intabulată)
- d. Studii și date privind piața imobiliară din România
- e. Studii și analize de piață publicate de firme specializate
- f. Informații transmise verbal de către proprietar, agenți imobiliari, experți sau terțe persoane

### 2.15. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUARII

La baza evaluării stau și o serie de ipoteze și condiții limitative prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și condiții, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport de evaluare.

1. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare. Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerată în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare.

2. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport.

3. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.



4. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăților și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate, evaluatorul rezervându-și dreptul de a reveni asupra Raportului în cazul modificării datelor.
5. Suprafețele sunt estimate la valorile din documentele anexate raportului, avute la dispoziție. Măsurătorile cerificative au putut fi realizate prin deplasarea de teren/ intermediul satelitelui/ pe site-uri de specialitate. Accesul a fost posibil la Imobilul Obiect, în limita zonelor de acces libere, nivelul dezvoltării și potențialul de dezvoltare fiind considerat la un nivel bun, conform contactului vizual cu Imobilul și zona, fără inspecții tehnice detaliate. Este considerat un nivel de funcționare optim al tuturor utilităților existente lângă imobilul obiect, fără probleme sau nefuncționalități de orice fel, la momentul inspecției, neputând fi verificate toate aceste aspecte. În cazul modificării acestor date Evaluatorul își rezervă dreptul de a reveni asupra raportului, neasumându-și responsabilitatea pentru existența unor oscilații numerice sau valorice.
6. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările legale privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
7. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. Dacă există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
8. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenta substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile la data efectuării analizei necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
9. Selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai apropiată de cea la care va fi încheiată o eventuală tranzacție. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea determinată nu are legătură cu valoarea de asigurare.
10. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
11. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Procesul evaluării presupune o serie de calcule matematice, dar valoarea finală este subiectivă și este influențată de experiența evaluatorului și de diverși alți factori nenumărați în prezentul raport.





### III. Capitolul III – Prezentarea datelor

#### 2.1. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

A. **Tip drept:** la data evaluării, dreptul de proprietate este deținut de SUCCES NIC COM SRL, cu domiciliul fiscal în Voluntari, jud. Ilfov, Str. Bucegi nr. 2.

**Sarcini:** Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală, responsabilă și în concordanță cu art. 326 Cod Procedură Civilă. Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat este ipotecat în favoarea BANCA TRANSILVANIA SA, SUCURSALA TG-JIU.

#### 2.2. ISTORICUL SUBIECTULUI, OFERTE ȘI CERERI CURENTE

Nu este cazul

#### 2.3. ANALIZA PIEȚEI

##### A. Definiție. Tipuri de piețe imobiliare

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiune dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirieșilor tipici.

Piețele imobiliare nu au aceleași caracteristici ca piețele mai eficiente ale altor bunuri și servicii. Caracteristicile unei piețe eficiente sunt:

- existența unui număr mare de cumpărători și vânzători, care creează o piață liberă, concurențială și niciunul dintre acești participanți nu are o cotă de piață suficient de mare încât să aibă o influență directă și cunoscabilă asupra prețului
- prețurile sunt relativ uniforme, stabile și scăzute
- o piață eficientă se autoreglementează
- cererea și oferta nu se află niciodată în dezechilibru, pentru că piața tinde să se îndrepte către echilibru, prin efectele concurenței
- cumpărătorii și vânzătorii sunt complet informați și în cunoștință de cauză referitor la condițiile pieței, la comportamentul celorlalți, la activitatea pieței în trecut, la calitatea produselor și la interschimbabilitatea produselor
- cumpărătorii și vânzătorii sunt aduși împreună de un mecanism de piață organizat, cum ar fi burse de valori și este relativ ușor pentru vânzători să intre pe piață ca răspuns al evoluției cererii
- bunurile sunt gata de consum, livrate imediat și ușor de transportat

Tipuri de piețe imobiliare:

- a. Rezidențiale: case individuale pentru o singură familie și duplex-uri, blocuri de apartamente, case înșiruite.
- b. Comerciale: clădiri de birouri și administrative, centre comerciale, hoteluri, moteluri, magazine
- c. Industriale: fabrici, depozite, clădiri ale institutelor de cercetare-dezvoltare
- d. Agricole: ferme, livezi, vii, pășuni, păduri
- e. Speciale: proprietăți cu design unic sau construcții ce limitează utilizarea numai la scopul inițial - școli, clădiri publice, aeroporturi, săli de conferințe, cimitire, terenuri de golf, biserici etc.

Fiecare piață a unui anumit tip de proprietate imobiliară se poate diviza în piețe mai mici, mai specializate, numite subpiețe. Subpiețele pentru proprietăți imobiliare rezidențiale urbane, suburbane sau rurale pot fi mai departe împărțite în funcție de preferințele cumpărătorilor: proprietăți ieftine, medii și de lux. Procesul de identificare și de analiză a subpiețelor în cadrul unei piețe mai largi se numește segmentarea pieței.



Proprietatea evaluată face parte din PIAȚA REZIDENTIALĂ/NEREZIDENTIALĂ, astfel s-a considerat oportună analizarea acestui tip de piață la nivelul Județului Gorj, Mun.Tg-Jiu.

#### B. Piața rezidențială/nerezidențială în Județul Gorj

Din analiza pieței rezidențiale la nivelul Județului Gorj, se poate obține o imagine de ansamblu asupra dimensiunii acesteia și alte date importante, necesare în procesul de evaluare.

Proprietatea evaluată se încadrează în categoria proprietăților imobiliare tip nerezidențiale. Proprietatea este situată într-o zonă industrială. În zonă, există rețele urbane de transport public comu și un targ auto.

Valoarea proprietății imobiliare subiect este afectată în mod direct de valorile proprietăților imobiliare din vecinătate, iar acestea, la rândul lor, sunt influențate de factori de natură socială, economică, de reglementările și restricțiile impuse de stat (factori administrativi sau guvernamentali) și de condițiile de mediu (factori fizici). Deși granițele fizice pot fi desenate, limitele cele mai importante sunt cele care identifică factorii care influențează valorile proprietății imobiliare, și anume, ariile de piață, cartierele și zonele. Astfel, apare necesitatea studierii ariei de piață, vecinătățile și localizarea activului subiect.

**ARILE DE PIAȚĂ** sunt definite printr-o combinație de factori - de exemplu, caracteristici fizice, caracteristici demografice și socio-economice ale rezidenților sau chiriașilor, starea construcțiilor (vârsta, deținere, rate de neocupare) și tendințe în utilizarea terenului. Aria de piață este delimitarea geografică sau de localizare a pieței pentru o categorie specifică de proprietăți imobiliare, și anume, zona în care proprietăți imobiliare comparabile sau similare pot concura eficient cu proprietatea imobiliară subiect, în mintea cumpărătorilor probabili sau potențiali și a utilizatorilor.

Termenul de arie de piață poate fi mai relevant pentru procesul de evaluare din mai multe motive:

- Utilizarea termenului generic de arie de piață evita implicațiile confuze și eventual negative ale altor termeni;
- Aria de piață poate include cartiere, zone și combinații ale ambelor;
- O arie de piață este definită în termeni de piață pentru o categorie specifică de proprietăți imobiliare și, astfel, este aria în care proprietăți imobiliare similare pot concura efectiv cu proprietatea subiect, în optică cumpărătorilor probabili sau potențiali și a utilizatorilor.

**DELIMITAREA ARIEI DE PIAȚĂ** - prin delimitarea ariilor de piață, a cartierelor și a zonelor se identifică aria fizică ce influențează valoarea proprietății imobiliare subiect. Aceste limite pot coincide cu schimbările observabile în utilizarea principală a terenului sau ale caracteristicilor ocupanților.

Caracteristicile fizice, cum ar fi tipul construcțiilor, configurația străzilor, solul, vegetația și dimensiunile lotului de teren, conduc la identificarea zonelor de utilizare a terenului. Rețeaua de transport (autostrăzi, șosele și căi ferate), râurile, lacurile, dealurile, munții, pantele și văile pot constitui, de asemenea, limite semnificative ale ariilor, cartierelor sau zonelor.

Proprietatea imobiliară cea mai apropiată de proprietatea imobiliară subiect tinde să exercite cea mai mare influență asupra valorii acesteia din urmă. Orice proprietate imobiliară, chiar și una comercială, situată la periferia unei zone rezidențiale și apropiată de o proprietate imobiliară atractivă, bine întreținută și dorită, tinde să aibă o valoare mai mare decât ar avea dacă ar fi amplasată lângă o proprietate imobiliară mai puțin atractivă, prost întreținută și pentru care nu există interes.

Evoluția viitoare a pieței este greu de apreciat având în vedere că economia locală este strâns legată de industria extractivă care este în declin conform tendințelor piața imobiliară a județului Gorj ar putea să urmeze un trend ușor ascendent similar cu piețele din orașele importante ale României, datorită inerției.



## ANALIZA FACTORILOR DE INFLUENȚĂ ASUPRA VALORII

- **Factorii sociali**

În analiza vecinătății, caracteristicile sociale relevante includ:

- Densitatea populației
- Categoriile de salariați sau nivelele de calificare ale ocupanților
- Vârsta ocupanților
- Statutul de salariat al ocupanților
- Existența sau absența infraționalității;
- Existența sau absența gunoaielor;
- Calitatea și disponibilitatea serviciilor educaționale, medicale, sociale, de recreere, culturale și comerciale.

- **Factorii economici** - se referă la capacitatea financiară a ocupanților unei arii de piață și la posibilitatea acestora de a închiria sau deține proprietatea imobiliară, de a o menține atractivă și dorită, de a o renova sau reabilita atunci când este necesar.

- **Factorii administrativi (reglementări și restricții ale statului)** - se referă la legi, reglementări și restricții, taxe și impozite care au influență asupra proprietăților imobiliare din vecinătate, precum și la administrarea și impunerea acestor constrângeri.

- **Factorii de mediu înconjurător (factori fizici)** - se referă la caracteristicile naturale sau artificiale care sunt conținute în sau afectează aria de piață și localizarea sa geografică.

- **Obligațiile de mediu** - existența substanțelor toxice, poluante sau periculoase pe amplasamentul unei proprietăți imobiliare poate reduce valoarea acesteia până la o fracțiune din valoarea sa potențială.

- **Caracteristicile zonelor imobiliare** - un factor important care afectează valoarea terenului în toate tipurile de zone este accesul la utilitățile publice, precum canalizare și apă și la surse de energie, cum ar fi gazul natural și electricitatea. Nivelul de dotări curente tehnico-edilitare ale proprietății imobiliare influențează, de asemenea, atractivitatea zonei și se poate reflecta în valorile proprietății imobiliare.

În funcție de caracteristicile lor se evidențiază următoarele tipuri de zone:

- **Zonele rezidențiale** - în orașele mari, un cartier de locuințe acoperă de obicei o arie fizică întinsă; în orașele mai mici zona poate fi dispersată sau limitată ca mărime.
- **Zonele comerciale** - o zonă comercială este constituită dintr-un grup de birouri sau spații/centru comerciale care influențează utilizarea și valoarea proprietății imobiliare comerciale subiect. Zonele comerciale pot include spații comerciale situate de-a lungul arterelor comerciale principale sau al șoselelor de acces la autostrăzi/drumuri naționale, dezvoltări adiacente la intersecțiile de drumuri/șosele, centre comerciale sau zone centrale de afaceri.
- **Zone centrale de afaceri** - o zonă centrală de afaceri (ZCA) este inimă sau centrul comercial al unui oraș, în care sunt concentrate activitățile comunității referitoare la comerțul cu amănuntul, activitățile financiare, guvernamentale, profesionale, de recreere și servicii.





- Zone de birouri - constau în grupuri de clădiri destinate birourilor care, din punct de vedere dimensional, pot varia de la clădiri mici la clădiri multi-etajate.
- Zone industriale - valorile terenurilor și construcțiilor aflate într-o zonă industrială sunt influențate de: natura zonei, facilitățile de transport, capacitatea de aprovizionare cu materii prime și de distribuire a produselor finite, climatul politic, disponibilitatea utilităților și energiei și efectele managementului de mediu.
- Zone agricole - diferă ca dimensiuni. Influențele cele mai importante asupra valorii sunt datorate în primul rând proprietăților imobiliare individuale și, într-o măsură mai mică, zonei agricole în ansamblul ei, deoarece fermele pot fi foarte deosebite între ele.

#### 2.4. DESCRIEREA TERENULUI

Descrierea proprietății imobiliare este realizată în Anexa 5 a prezentului raport de evaluare.

#### 2.5. DATE PRIVIND PROPRIETATEA

Proprietatea supusă evaluării se află în zona periferică a Mun.Tg-Jiu și este alcătuită dintr-un teren în suprafața de 654, ce provine din dezmembrarea unui teren în suprafața totală de 2953 mp, cu NC 37220.

#### IV. Capitolul IV – Analiza datelor și concluziilor

##### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII

###### CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CA FIIND LIBER

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate alte utilizări ale terenului liber, care creează valoare, și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți imobiliare comparabile (terenuri libere) și apoi poate să estimeze valoarea terenului analizat.

În unele cazuri, alternativă este că terenul să rămână liber până când piața va fi pregătită pentru dezvoltare imobiliară.

CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea curentă și de toate utilizările potențiale. Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea curentă.

Există două mari obiective pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, și anume:

1. Analiza comparativă a tranzațiilor comparabile recente cu terenuri libere (indică astfel CMBU a terenului subiect)
2. Estimarea valorii separate a terenului (valoarea reziduală teren = valoare proprietate având CMBU minus cost construire/demolare minus profit antreprenor imobiliar).

###### CELE PATRU TESTE ALE ANALIZEI CMBU

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

1. Permisă legal;
2. Posibilă fizic;
3. Fezabilă financiar;
4. Maximum productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite).

• **Testul permisibilității legale** - Se va determina care utilizări sunt permisibile de legislația existentă. Se vor analiza reglementările privind urbanismul, restricțiile de construire, normativele din domeniul construcțiilor, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și situații istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății, din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism pot determina alternativele de (re)dezvoltare (tipurile de utilizare) ce vor fi avute în vedere pentru analiza CMBU.

• **Testul posibilității fizice** - Dimensiunile, formă, suprafață, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastruri naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai că făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea ansamblului. Structura geologică a terenului poate împiedica anumite utilizări ale proprietății sau le poate face foarte scumpe, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri pe mai multe nivele, etc.

• **Testul fezabilității financiare** - Utilizările care au îndeplinit deja cele două criterii anterioare (utilizări permise legal și posibil fizic), sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar genera un venit (și prin vânzare) care să acopere toate costurile de construire/edificare, în cazul terenului liber, sau ale conversiei/renovării/modificării, în cazul proprietății construite. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

- **Testul productivității maxime** - Dintre utilizările considerate anterior și demonstrate ca fiind fezabile financiar, CMBU este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata rentabilității de piață pentru acea utilizare. Valoarea reziduală a terenului poate fi estimată scăzând din valoarea utilizării propuse (teren și construcții) costul total necesar realizării construcției. CMBU a terenului liber sau construit este de obicei o utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

#### CONCLUZIILE ANALIZEI CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Aprecăm că cea mai bună utilizare a proprietății este cea folosită în prezent, pentru care aceasta a fost construită și dezvoltată în ultimii ani.

#### 4.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ A TERENULUI (METODA COMPARATIEI DIRECTE)

**Abordarea prin piață** – cunoscută în domeniul evaluării și sub denumire de **Comparație directă**, oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri de cunosc. Premisa principală a tehnicilor înscrise în abordarea de piață este aceea că *valoarea de piață a proprietății subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților comparabile*.

Etape specifice de aplicare a abordării prin piață:

- Cercetarea pieței – se analizează informațiile despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt comparabile cu proprietatea evaluată
- Verificarea informațiilor – se analizează dacă datele obținute despre tranzacții sunt corecte și reale și corespund nivelului general al pieței
- Alegerea unei unități/criterii de comparație cu proprietatea evaluată – se stabilesc criteriile de evaluare a proprietății subiect cu proprietățile comparabile identificate în etapele anterioare.
- Analiza și corectarea prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile – fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietățile comparabile, ce ar putea influența valoarea subiectului, e considerată element de comparație; fiecare element de comparație are repartizat un rând în grilă și prețurile totale sau unitare ale proprietăților comparabile sunt corecte pentru a reflecta valoarea acestor diferențe.

#### 4.3. ABORDAREA PRIN VENIT

**Abordarea prin venit** – oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

În aplicarea abordării prin venit, evaluatorul imobiliar poate utiliza două metode de evaluare a unei proprietăți imobiliare generatoare de venituri, bazate pe capitalizarea venitului:

- **Capitalizarea directă**, în care un venit anual se împarte la o rată de venit sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii
- **Analiza fluxului de numerar actualizat sau analiza DCF (Discounted Cash Flow)**, care ia considerare fluxurile viitoare de numera, împreună cu valoarea terminală ce sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată de rentabilitate sau prin aplicarea unei rate totale care reflectă schema de evoluție a venitului, modificarea valorii proprietății în timp și rata de rentabilitate





#### 4.4. RECONCILIAREA ȘI OPINIA FINALĂ ASUPRA PIEȚEI

Prin aplicarea metodelor și conform Standardele de Evaluare și prin reconcilierea valorilor obținute, evaluatorul a selectat valoarea determinată prin metoda comparației directe:

Valoare estimată teren:	92.800 LEI
<b>TOTAL VALOARE ESTIMATĂ:</b>	<b>92.800 LEI</b>

Criteriile pe baza cărora au fost alese valorile finale sunt: *adecvarea, precizia, calitatea și cantitatea* informațiilor utilizate în prezentul raport.

#### 4.4. ESTIMAREA PERIOADEI DE EXPUNERE PE PIAȚĂ

Pentru obținerea unui preț specific pieței este necesară parcurgerea tuturor etapelor specifice acțiunii de vânzare, cu duratele specifice unor astfel de tranzacționări. Durata estimativă este de **45 de zile**.

Prezentul raport de evaluare cuprinde 28 pagini și a fost printat într-un exemplar original.

Întocmit,

Evaluator autorizat EPI, EBM, EI - ANEVAR - Leg.11224/2006, valabila 2018  
Carlaonț Raul Constantin



Comparabila 1.....S=1.289 mp; 50 eur/mp; 64.450 eur



The image is a screenshot of a real estate listing on the Stora.ro website. At the top left, there is a blue star icon and the text 'Autentificat de Stora.ro'. To the right, the price '64.450 €' is displayed. Below the price, there is a 'Contactați prin Stora.ro' button and a phone number '076-1462-422'. The main title of the listing is 'Teren intravilan de vanzare in Targu Jiu, B-dul Ecaterina Teodoroiu'. Below the title, there is a small map showing the location. The listing is categorized as 'Imobiliare' and 'Terenuri'. The text of the listing is partially visible and includes details about the plot's location and characteristics. There are two photographs: the top one shows a plot of land with a 'VINDE' sign and a 'DOLINA' sign, and the bottom one shows a residential building in the background. The Stora.ro logo is visible in the bottom left corner of the listing area.

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-in-targu-jiu-b-dul-ecaterina-teodoroiu-IDbazr.html#1fe10a07c7>



Comparabila 2.....

S=4.656 mp; 40.8 eur/mp; 190.000 eur



190 000 €

DOMINA IMOBILIARE

Contact prin Starla.ro

0766 730 622

Libanica Teodora

Agent de intermediare

**Vanzare teren intravilan situat In Targu Jiu, Bld. Ecaterina Teodoroiu**

Teren pe lotul G10, suprafata de 4.656 mp, situat in zona industriala din Targu Jiu, Bld. Ecaterina Teodoroiu, la o distanta de 100m de strada. Terenul este intravilan si este potrivit pentru construirea unei cladiri industriale sau comerciale.

Pentru mai multe detalii si informatii va rugam sa contactati agentul nostru de intermediare Libanica Teodora la numarul de telefon 0766 730 622 sau pe adresa de e-mail [libanica.teodora@domina.ro](mailto:libanica.teodora@domina.ro)



<https://www.olx.ro/oferta/vanzare-teren-intravilan-situat-in-targu-jiu-bld-ecaterina-teodoroiu-IDapYbh.html#938e3de1cc>





Comparabila 3.....

S=975 mp; 20 eur/mp; 19.500 eur



20 €

Trimite mesaj

0727 302 970

Pe Ziua Singurului  
Zile de Partea

LII

Amintiri de ultimă oră

**Teren constructibil - 975 mp**  
Teren în Județul Giurgiu, Așezare cu 11 locuri de locuit în zona de dezvoltare urbană în comună

**Proprietar**    **975 mp**    **Tranzacție: negociabil**    **Imobilul:**

Teren constructibil 975 mp, zona de dezvoltare urbană în comună


- teren în județul Giurgiu, Așezare cu 11 locuri de locuit în zona de dezvoltare urbană în comună
- suprafață: 975 mp
- teren în județul Giurgiu, Așezare cu 11 locuri de locuit în zona de dezvoltare urbană în comună



<https://www.olx.ro/oferta/teren-constructibil-975-mp-lDb37pd.html#938e3de1cc>



Comparabila 4.....S=437 mp; 29.74 eur/mp; 13.000 eur



**Salveaza oferta**

**DOMINA IMOBILIARE**

13.000 EUR

Vrei sa umariti pretul?

Adresa de email:


**SETEAZA ALERTA**

aboneaza-ma si la newsletter

Vrei sa afie si prietenii dvs. de aceasta oferta?

[Facebook](#) [Twitter](#) [LinkedIn](#)

Contacteaza agent

 **Adrian Savu**  
★★★★★  
0769 662 422

**asau trimiteți un mesaj**

Un mesaj poate fi trimis numai dacă este completat corect și nu este posibil să se trimită un mesaj dacă este incomplet.

Nume:

Preznum:

Zona de interes:

aboneaza-ma si la newsletter

Nu sunt robot

**TRIMITE MESAJ AGENTULUI**

[Salveaza oferta](#)

**Detalii** Localizare pe harta Propuneri preti Calculatoarea taxelor notariale

• Titlu de proprietate	Vanzare	• Pret	13 000 EUR
• Suprafata teren	437 m <sup>2</sup>	• Categorie teren	intravilan
• Nr. frontul strada	1	• Front strada	20 m
• Fereste	NU	• ID oferta	1809
• Locatari	Targu Jiu zona Narciselor jud. Gorj	• Strada	Marcușe or

**Descriere proprietate**

DOMINA IMOBILIARE propune spre vanzare teren intravilan situat in Targu Jiu, strada Narciselor (varbul si de AUTONET).

Terenul dispune de o suprafata totala de 437 mp cu front strada de 20 m.  
Date in urma declaratiei

**Utilitati**

Curent electric     Apa calduta     Canalizare     Gaz

<https://www.domina.ro/anunt/vanzare-teren-intravilan-situat-in-targu-jiu-strada-narciselor--1808>

Comparabila 5.....S=2.020 mp; 25 eur/mp; 50.500 eur

## Teren intravilan, 2020 mp, cartier Narciselor

Targu Jiu, Gorj

11 Anunțuri

# 50.500 EUR



Oryon Imobiliare  
online

0762111133

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



Zona	1 Mai	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (mp)	2020

Oryon Imobiliare ofera spre  
vanzare teren intravilan situat in  
Municipiul Targu-Jiu, cartier  
Narciselor, in suprafata de 2020 mp cu o deschidere de 55 ml, pretabil  
pentru orice tip de activitate, utilitatile zonei: apa, gaze naturale, curent  
electric, mijloace de transport in comun

Pret: 25 Euro/mp negociabil

<https://lajumate.ro/teren-intravilan-2020-mp-cartier-narciselor-6708164.html>



ANEXA nr. 5 BILANTUL DE SUPRAFATA CONFORM DOCUMENTATII SI ALTE INFORMATII SAU CARACTERISTICI			
5.1. DATE GENERALE RAPORT			
Numar raport	ETC-402-181018	Nr. comanda	402
Proprietar	SC Succes Nic Com SRL	Beneficiar	SC Succes Nic Com SRL
CNP/ CIF	RO5762598	Ci/Nr. Reg. Com	J23/3551/2013
Persoana de contact	administrator Tudor Turtoi	Telefon	0740256615
Data inspectiei	15.10.2018	Data evaluarii	17.10.2018
Curs USD la data de referinta a evaluarii	4,0493	Curs EURO la data evaluarii	4,6658
Adresa proprietatii	Str. Cimpului Vadeni, Targu Jiu		
Tipul imobilului	Teren aferent in proprietatea SC Succes Nic Com SRL		
Scopul evaluarii	Stabilirea valorii de piata in scopul informarii beneficiarului		
Nr. Cadastral (teren)	57016	S= MP	654
Suprafata teren din masuratori (mp)	654		

Utilitati in zona	A, E, G, C
Utilitati apa	da
Utilitati gaze	da
Drumuri asfaltate	da
Localizare- orientativ	mediu favorabil
Categoria de folosinta	intravilan
Dubla deschidere	da

Utilitati teren	A, E, T
Utilitati - Electricitate	da
Utilitati - Canalizare	da
Rețele telecomunicatii	nu
Utilitati - orientativ	incomplete- 5/ 6
Forma	neregulata
Destinatie	intravilan

#### 5.2 CARACTERISTICI TEREN

Terenul are o suprafata masurata de 654 mp. Amplasamentul este situat la intersectia str. Ecaterina Teodoroiu cu str. Ciocarlau, in Tg.-Jiu, jud. Gorj. Terenul detine urmatoarele utilitati: electricitate si retea canalizare. Terenul se afla intr-o zona industriala, principalele entitati din zona fiind: Electroconex SRL, Top SRL, Comcereal.



Anexa nr. 6 Extrase privind preturile terenului pe segmentul de piata al proprietatii

	X	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Pret (EUR)		64.450,00	190.000,00	19.500,00	13.000,00	50.500,00
Pret (EUR/mp)		50,0	40,8	20,0	29,7	25,0
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata
Data vanzarii	Oct-17	Oct-17	Oct-17	Oct-17	Oct-17	Oct-17
Zona	Str. Cimpului Vadeni, Targu Jiu	Str. Ecaterina Teodoroiu	Str. Ecaterina Teodoroiu	zona pod Turcinești	Str. Narciselor	Cartierul Narciselor
Suprafata exclusiva teren(mp)	654,00	1.289,00	4.656,00	975,00	437,00	2.020,00
Deschidere teren	113	51	66	38	20	55
Lungime teren	81	25	70	26	22	37
Raport (D/L)	1,39	2,02	0,95	1,48	0,92	1,50
Tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Acces stradal	direct, principal	direct, principal	direct, principal	indirect, principal	direct, principal	indirect, principal
Dubla deschidere, situat pe colt	da	da	nu	nu	nu	nu
Destinatie	Comercial	Comercial	Rezidential/comercial	Rezidential/comercial	Rezidential/comercial	Rezidential/comercial
Apa	nu	da	da	da	da	da
Electricitate	da	da	da	da	da	da
Gaze	nu	da	da	da	da	da
Canalizare	da	da	da	da	da	da
Localizare-comparativ	superioara	similara	similara	similara	similara	similara
Utilitati-comparativ	incomplete	complete	complete	incomplete	complete	complete
Cadastru, intabulare	da	da	da	da	da	da
Sursa website		<a href="http://www.olx.ro">www.olx.ro</a>	<a href="http://www.olx.ro">www.olx.ro</a>	<a href="http://www.olx.ro">www.olx.ro</a>	<a href="http://www.domina.ro">www.domina.ro</a>	<a href="http://www.lajumate.ro">www.lajumate.ro</a>

Anexa nr. 7 Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei directe

	X	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Pret oferta (EUR/mp.)		50,00	40,80	20,00	29,74	25,00
Ajustare pret oferta	(%)	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Ajustare pret oferta (EUR)	(EUR)	-1,50	-1,22	-0,60	-0,89	-0,75
Pret ajustat oferta	(EUR)	49	40	19	29	24
<b>Drept de proprietate transferat</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>
Ajustare drept de proprietate	(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare drept de proprietate (EUR)	(EUR)	0	0	0	0	0
Pret ajustat drept de proprietate	(EUR)	49	40	19	29	24
<b>Conditii de finantare</b>	<b>la piata</b>	<b>la piata</b>	<b>la piata</b>	<b>la piata</b>	<b>la piata</b>	<b>la piata</b>
Ajustare conditii de finantare	(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare conditii de finantare (EUR)	(EUR)	0	0	0	0	0
Pret ajustat conditii de finantare	(EUR)	49	40	19	29	24
<b>Data vanzarilor</b>	<b>Oct-17</b>	<b>Oct-17</b>	<b>Oct-17</b>	<b>Oct-17</b>	<b>Oct-17</b>	<b>Oct-17</b>
Ajustare data vanzarilor	(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare data vanzarilor (EUR)	(EUR)	0	0	0	0	0
Pret ajustat data vanzarilor	(EUR)	49	40	19	29	24
<b>Localizare</b>	<b>Str. Cimpului Vadeni, Targu Jiu</b>	<b>Str. Ecaterina Teodoroiu</b>	<b>Str. Ecaterina Teodoroiu</b>	<b>zona pod Turcinesti</b>	<b>Str. Narciselor</b>	<b>Cartierul Narciselor</b>
Ajustare localizare	(%)	0%	0%	0%	1%	1%
Ajustare localizare (EUR)	(EUR)	0	0,00	0,00	0,29	0,24
Pret ajustat localizare	(EUR)	49	39,98	19,40	29,14	24,49
<b>Categoria de folosinta</b>	<b>Comercial</b>	<b>Comercial</b>	<b>Rezidential/comercial</b>	<b>Rezidential/comercial</b>	<b>Rezidential/comercial</b>	<b>Rezidential/comercial</b>
Ajustare categoria de folosinta	(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare categoria de folosinta (EUR)	(EUR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat categ. de folosinta	(EUR)	49	40	19	29	24
<b>Suprafata (mp.)</b>	<b>654,00</b>	<b>1.289,00</b>	<b>4.656,00</b>	<b>975,00</b>	<b>437,00</b>	<b>2.020,00</b>
Ajustare suprafata	(%)	-5%	-10%	-5%	0%	-7%
Ajustare suprafata (EUR)	(EUR)	-2,43	-3,96	-0,97	0,00	-1,71
Pret ajustat suprafata	(EUR)	46	36	18	29	23
<b>Deschidere</b>	<b>112,53</b>	<b>51,00</b>	<b>66,48</b>	<b>36,00</b>	<b>20,00</b>	<b>55,00</b>
Ajustare deschidere	(%)	5%	5%	10%	10%	5%
Ajustare deschidere (EUR)	(EUR)	2,30	1,78	1,84	2,91	1,14
Pret ajustat deschidere	(EUR)	48	37	20	32	24
<b>Raport D/L</b>	<b>1,39</b>	<b>2,02</b>	<b>0,95</b>	<b>1,48</b>	<b>0,92</b>	<b>1,50</b>
Ajustare raport D/L	(%)	-5%	0%	0%	0%	0%
Ajustare raport D/L (EUR)	(EUR)	-2,42	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat raport D/L	(EUR)	46	37	20	32	24
<b>Acces stradal</b>	<b>direct, principal</b>	<b>direct, principal</b>	<b>direct, principal</b>	<b>indirect, principal</b>	<b>direct, principal</b>	<b>indirect, principal</b>
Ajustare acces stradal	(%)	0%	0%	5%	0%	5%
Ajustare acces stradal (EUR)	(EUR)	0,00	0,00	1,01	0,00	1,20
Pret ajustat acces stradal	(EUR)	46	37	21	32	25
<b>Destinatie</b>	<b>Comercial</b>	<b>Comercial</b>	<b>Rezidential/comercial</b>	<b>Rezidential/comercial</b>	<b>Rezidential/comercial</b>	<b>Rezidential/comercial</b>
Ajustare destinatie	(%)	0%	-3%	-3%	0%	-3%
Ajustare destinatie (EUR)	(EUR)	0,00	-1,12	-0,64	0,00	-0,75
Pret ajustat destinatie	(EUR)	46	36	21	32	24
<b>Utilitati</b>	<b>Incomplete</b>	<b>complete</b>	<b>complete</b>	<b>Incomplete</b>	<b>complete</b>	<b>complete</b>
Ajustare utilitati	(%)	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare utilitati (EUR)	(EUR)	-2,30	-1,81	-1,03	-1,60	-1,22
Pret ajustat utilitati	(EUR)	44	34	20	30	23
Ajustare totala bruta	(%)	23%	26%	31%	19%	29%
Ajustare totala bruta (EUR)	(EUR)	10,95	9,90	6,10	5,70	7,01
<b>Valoare de piata extrasa</b>	<b>(EUR)</b>	<b>30 /mp</b>				
<b>Curs de schimb EUR</b>	<b>(LEI)</b>	<b>4,6658</b>				
<b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATA</b>	<b>(LEI)</b>	<b>92.800</b>	<b>VALOAREA ESTIMATA/MP</b>	<b>142 LEI/mp</b>		
	<b>(EUR)</b>	<b>19.900</b>		<b>30 EUR/mp</b>		



Anexa nr. 9. Determinarea valorii proprietatii imobiliare prin metoda capitalizarii veniturilor.

**ABORDAREA PRIN VENIT- Capitalizarea veniturilor generate de proprietate**

Curs la data evaluarii: 4,6658 lei/EUR

DATE	
Suprafata constructii	0 mp
Teren	654 mp
chirie constructii/ mp	0 Eur/mp
chirie teren / mp	0,25 Eur/mp
chirie unitara proprietate imobiliara	163,5 Eur/luna
grad de ocupare	80%
<b>VENITURI</b>	
	1.569,60 Eur
chirie lunara imobil	130,8 Eur
chirie anuala imobil	1569,6 Eur
(din venituri constructie)	
<b>CHELTUIELI</b>	
	0,50 %
reparatii si amortizari	7,85
impozit-alte redevente imobil	0 %
asigurari&diverse	0,50 %
	0,00 %
<b>CHIRIE ANUALA NETA</b>	1.561,75 Eur
<b>RATA DE CAPITALIZARE</b>	8 %
<b>VALOAREA DE CAPITALIZARE</b>	19.521,90 Eur
<b>VALOARE DE PIATA PRIN CAPITALIZARE VENITURILOR</b>	91.000 Lei 19.500 Eur
Pentru proprietatea analizata s-a utilizat o rata de capitalizare aferenta venutului brut, selectata din intervalul 8-12% reflectat din analiza pietei imobiliare zonale - in special constructii similare.	





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GORJ  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Jiu

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 37220 Târgu Jiu

Nr. cerere	71171
Ziua	15
Luna	10
Anul	2018
Cod verificare	
100063459048	

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 21341  
Nr. cadastral vechi: 562

Adresa: Loc. Târgu Jiu, Str Cîmpului-Vădeni, Jud. Gorj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37220	2.953	

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>32424 / 30/10/2007</b> Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1954 din 2003;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>SC SUCCES NIC COM SRL</b> , bun propriu OBSERVATII: (provenita din conversia CF 21341)	A1
<b>56733 / 26/10/2011</b> Act Notarial nr. 6641, din 25/10/2011 emis de BNP PARAU CLAUDIA;	
B2 Se notează interdicțiile de înstrăinare și grevare în baza art. 902 alin. 2 punct 8 Cod Civil 1) <b>BANCA TRANSILVANIA SA SUCURSALA TG-JIU</b> , CIF:16401874	A1
<b>71171 / 15/10/2018</b> Act Administrativ nr. 69099, din 05/10/2018 emis de OCPI GORJ; Act Administrativ nr. 858241, din 09/10/2018 emis de BANCA TRANSILVANIA Sucursala Tg Jiu;	
B3 Se noteaza propunerea de dezmembrare a imobilului cu nr. cadastral 37220 Tg Jiu in doua noi imobile identificate prin numerele cadastrale 57015 Tg Jiu si 57016 Tg Jiu	A1

#### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>4257 / 16/09/2004</b> Contract De Ipoteca nr. 6157, din 14/09/2004;	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1000000000000 ROL+ dob. aferente și notarea interdicțiilor de înstrăinare și grevare 1) <b>BANCA TRANSILVANIA SA TG-JIU</b> OBSERVATII: (provenita din conversia CF 21341)	A1
<b>9134 / 13/06/2005</b> Contract De Ipoteca nr. 1763 din 2005;	
C2 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2000000000000 ROL+ dob. de 13% pe an și notarea interdicțiilor de înstrăinare și grevare 1) <b>BANCA TRANSILVANIA SA TG-JIU</b> OBSERVATII: (provenita din conversia CF 21341)	A1
<b>17648 / 04/07/2007</b> Contract De Ipoteca nr. 933, din 03/07/2007;	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Existența pentru informare on-line la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Pagina 1 din 4

Formular versiunea 1.1

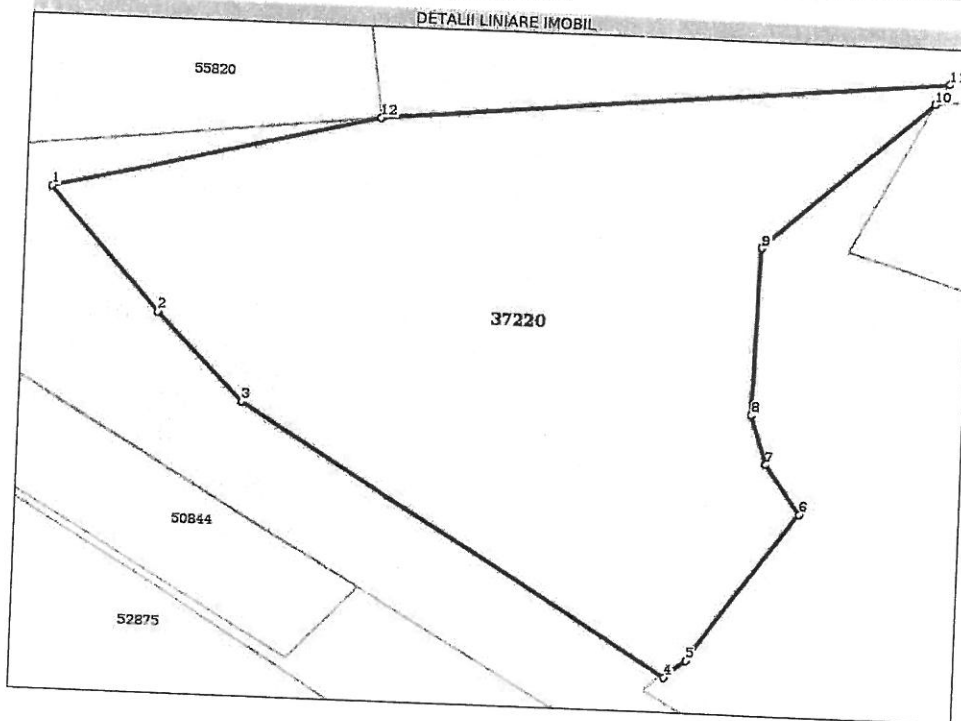


Înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:5000000 RON+ dob. de 8,75% și notarea interdicțiilor de înstrăinare și grevare 1) <b>BANCA TRANSILVANIA SA- SUCURSALA TG-JIU</b> OBSERVATII: (provenita din conversia CF 21341)	A1
<b>56733 / 26/10/2011</b>		
Act Notarial nr. 6641, din 25/10/2011 emis de BNP PARAU CLAUDIA;		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:15000000 RON+dobânzi, costuri și comisioane aferente 1) <b>BANCA TRANSILVANIA SA SUCURSALA TG-JIU, CIF:16401874</b>	A1

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37220	2.953	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.953	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	17.384
2	3	13.092
3	4	50.337
4	5	2.905
5	6	20.435
6	7	6.612

Carte Funciară Nr. 37220 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Jiu

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	5.942
8	9	19.713
9	10	23.59
10	11	2.755
11	12	52.951
12	1	31.718

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

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră 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. 242.

Data soluționării,  
16-10-2018

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
CAMELIA CHIRCU

(parafa și semnătura)

16.OCT. 2018







100063459048

Propunere de schimbare Succes Nic Com  
(65420) Nic Com  
Incheiere Nr. 71171 / 15-10-2018



**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GORJ**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu Jiu**

Dosarul nr. 71171 / 15-10-2018  
**INCHEIERE Nr. 71171**

**Registrator: DANIELA DANASEL**

**Asistent: CAMELIA CHIRCU**

Asupra cererii introduse de SUCCES NIC COM SRL domiciliat in Loc. Voluntari, Str Bucegi, Nr. 1, Jud. Ilfov privind Notare in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.69099/05-10-2018 emis de OCPI GORJ;

-Act Administrativ nr.858241/09-10-2018 emis de BANCA TRANSILVANIA Sucursala Tg Jiu;

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 242

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 37220, inscris in cartea funciara 37220 UAT Târgu Jiu avand proprietarii: SC SUCCES NIC COM SRL in cota de 1/1 de sub B.1, ;

- Se noteaza propunerea de dezmembrare a imobilului cu nr. cadastral 37220 Tg Jiu in doua noi imobile identificate prin numerele cadastrale 57015 Tg Jiu si 57016 Tg Jiu asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 37220 UAT Târgu Jiu;

**Prezenta se va comunica părților:**

OCPI GORJ

BANCA TRANSILVANIA SA SUCURSALA TG-JIU

PFA ANGHIOUS SORIN IOAN MANDATAR PT. SUCCES NIC COM SRL

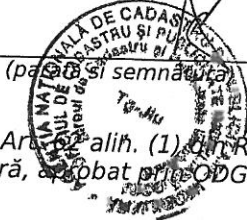
\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Targu Jiu, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

16-10-2018

Registrator,

DANIELA DANASEL



(parafa si semnatura)

Asistent Registrator,

CAMELIA CHIRCU

*Ch*

(parafa si semnatura)

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 10 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GORJ**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu Jiu**  
Adresa: LOC: TARGU JIU, STR 8 MARTIE NR. 3A-5 COD POSTAL: 210280 TEL:  
0253/215893, 0253/217189

Nr.	69099
Ziua	05
Luna	10
Anul	2018

## REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei SUCCE NIC COM SRL  
Domiciliul Loc. Voluntari, Str Bucegi, Nr. 1, Jud. Ilfov

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **69099** din data **05-10-2018**, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Târgu Jiu, Str CÎMPULUI-VĂDENI, Jud. Gorj, UAT Târgu Jiu având numărul cadastral 37220 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) **57015** situat în Loc. Târgu Jiu, Str CÎMPULUI-VĂDENI, Jud. Gorj, UAT Târgu Jiu având suprafața măsurată 2299 mp;
- 2) **57016** situat în Loc. Târgu Jiu, Str CÎMPULUI-VĂDENI, Jud. Gorj, UAT Târgu Jiu având suprafața măsurată 654 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI GORJ la data: 15-10-2018.

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



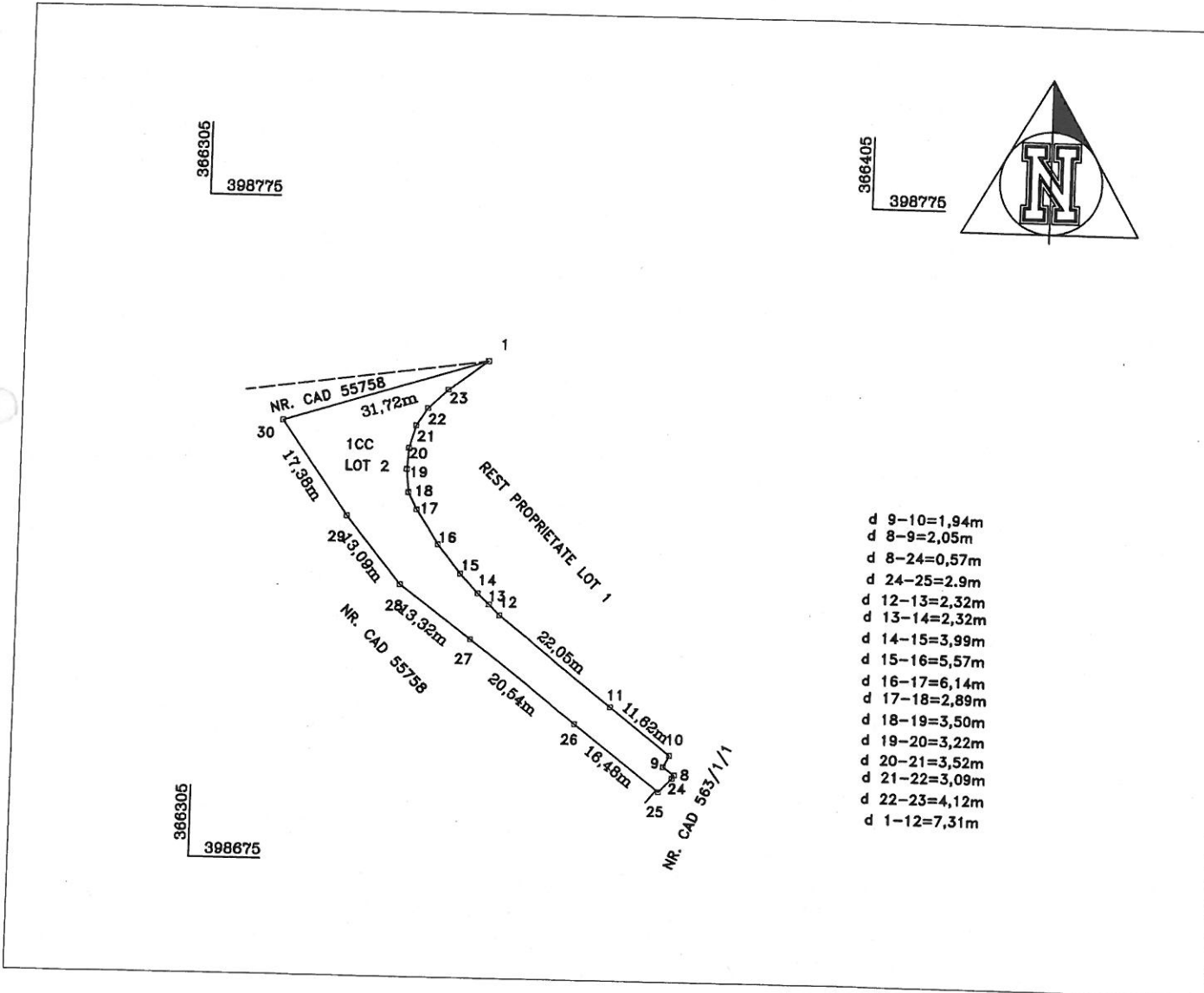




# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:1000

NR. CADASTRAL 57016	SUPRAFATA MASURATA(MP) 654	ADRESA IMOBILULUI TG JIU STR. CIMPULUI VADENT
CARTE FUNCIARA NR.		U.A.T: TG JIU



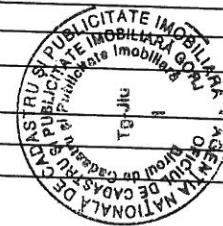
## A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuini
1	CC	654	teren intravilan neimprejmuit
Total		654	

## B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	destinatia	Suprafata construita la sol	Mentiuini
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului=654mp  
Suprafata din act=654mp



Executant: SM CADASTAR SRL  
Ing. ANGHIU SORIN IOAN

Confirm executarea masuratorilor la teren corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestuia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila  
Data: 27.09.2018

Stampila BCPI

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Giurgiu

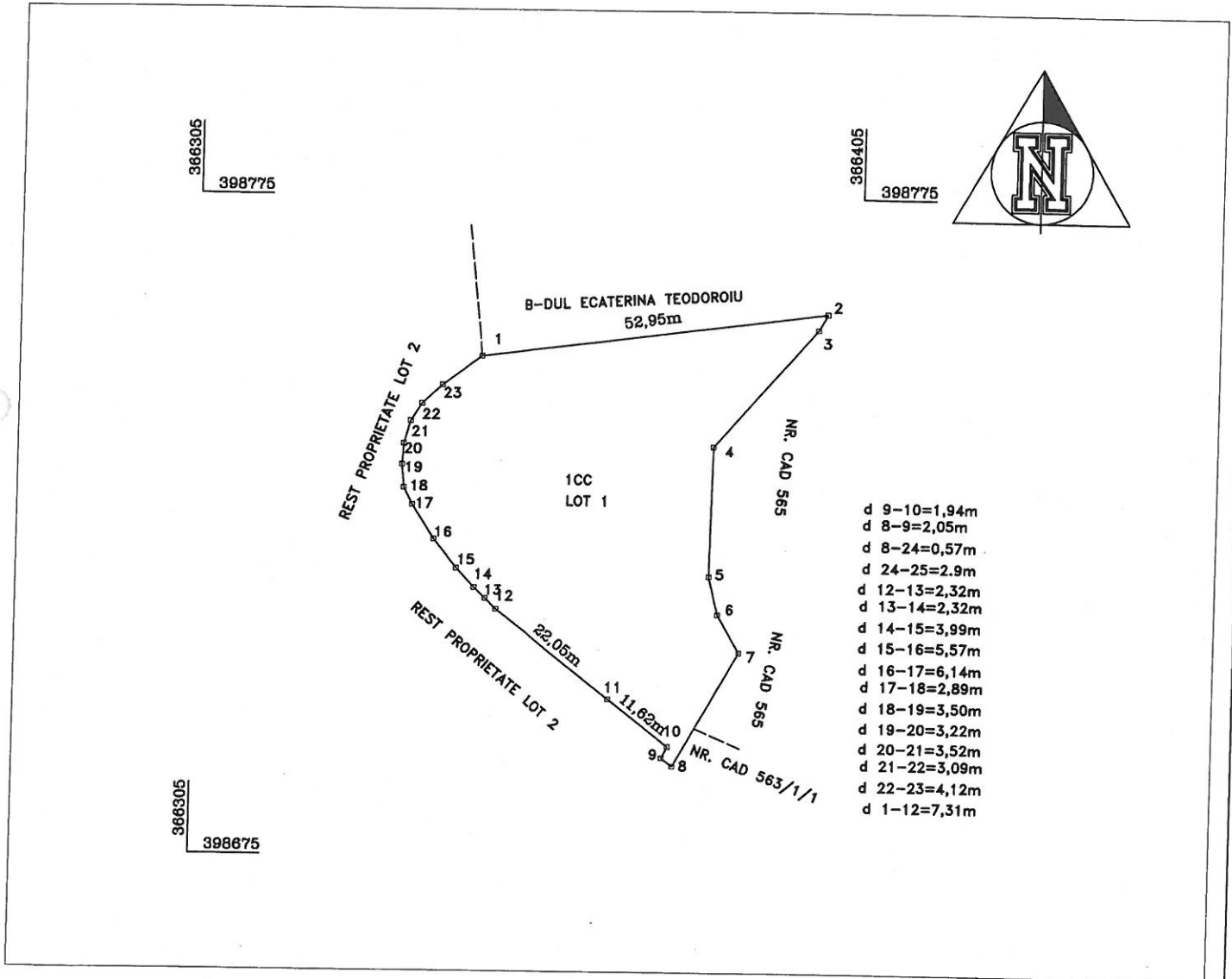
Semnatura si parafa  
Nume si prenume: Vamesu Alina  
Funcția: Consilier

15. OCT. 2018

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:1000

NR. CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA(MP)	ADRESA IMOBILULUI
57015	2299	TG JIU STR. CIMPULUI VADENI
CARTE FUNCIARA NR.		U.A.T: TG JIU



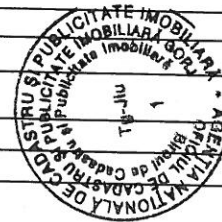
### A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	2299	teren intravilan neimprejmuit
<b>Total</b>		2299	

### B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	destinatia	Suprafata construita la sol	Mentii
<b>Total</b>			

Suprafata totala masurata a imobilului=2299mp  
Suprafata din act=2299mp



<p>Executant: SM CADASTAR SRL Ing. ANGHIU SORIN IOAN</p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestuia cu realitatea din teren.</p> <p>Semnatura si stampila Data: 27.09.2018</p>	<p style="text-align: right;">Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.</p> <p>Nume si prenume: Vameşu Alin Semnatura si parafa Funcția: Consilier</p> <p style="text-align: right;">15. OCT 2018</p>
--	---

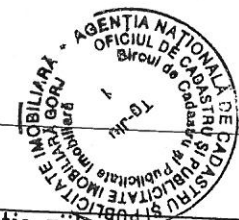
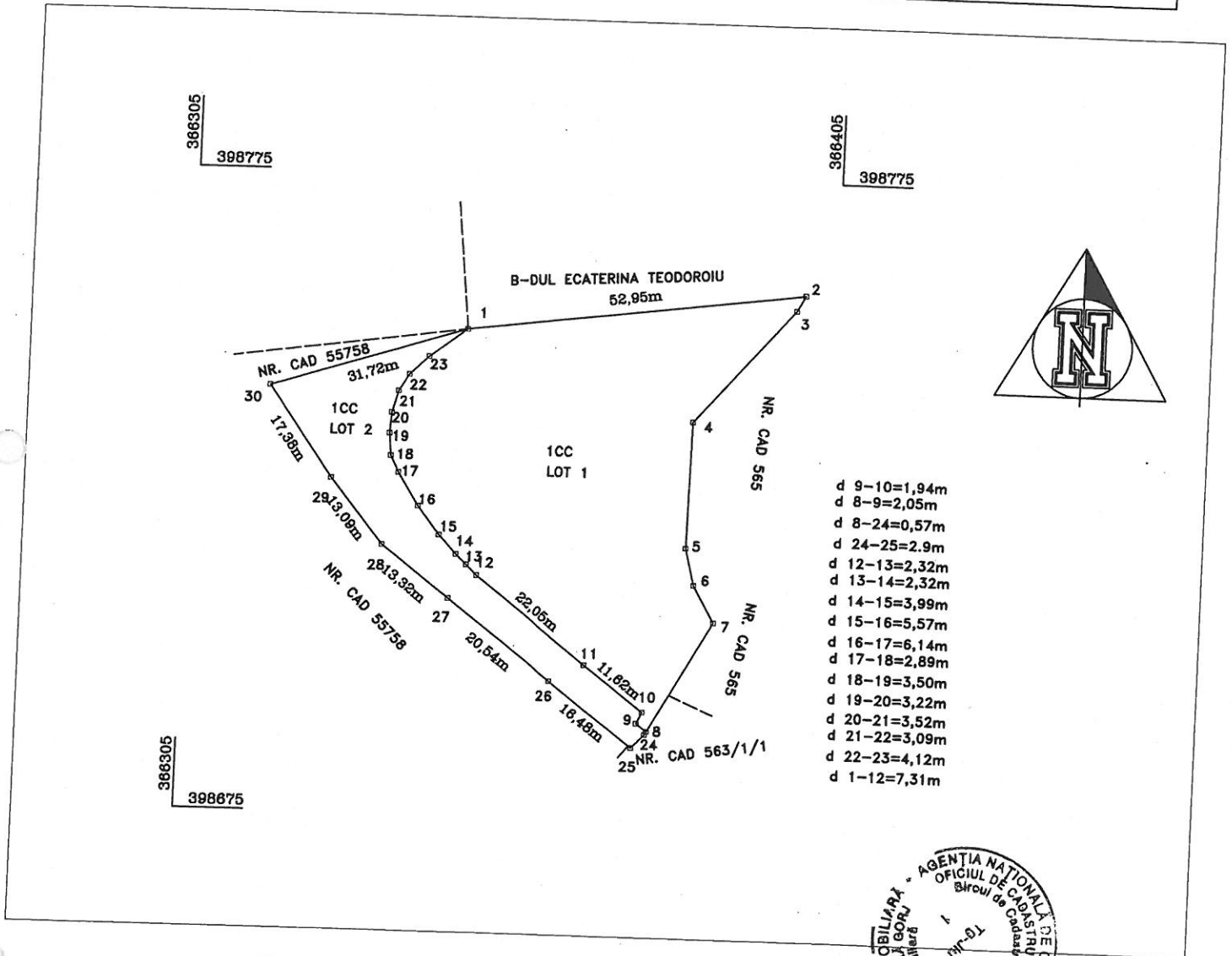


Stampila BCPI Data:

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNEREA DE DESLIPIRE

scara 1:1000

NR. CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA(MP)	ADRESA IMOBILULUI
37220	2953	TG JIU STR. CAMPULUI, VADENI
CARTE FUNCIARA NR.	37220	U.A.T: TG JIU



TABEL DE MISCARE PARCELARA PENTRU DESLIPIRE IMOBIL

Situatia actuala (inainte de deslipire)				Situatia viitoare (dupa deslipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
37220	2953	CC	teren intravilan	57015	2299	CC	LOT 1
				57016	654	CC	LOT 2
TOTAL	2953			TOTAL	2953		

Executant: SM CADASTAR SRI  
Ing. ANGHUIS SORIN IOAN

Confirm executarea masurarilor la teren si corectitudinea intocmirii documentelor cadastrale si corespondenta acestuia cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila

Data: 27.09.2018

**CERTIFICAT DE AUTORIZARE**  
SORIN IOAN ANGHUIS  
\*Categorie D\*

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gorj  
Semnatura și parafa

Nume și prenume: Vameșu Adrian  
Funcția: Consilier

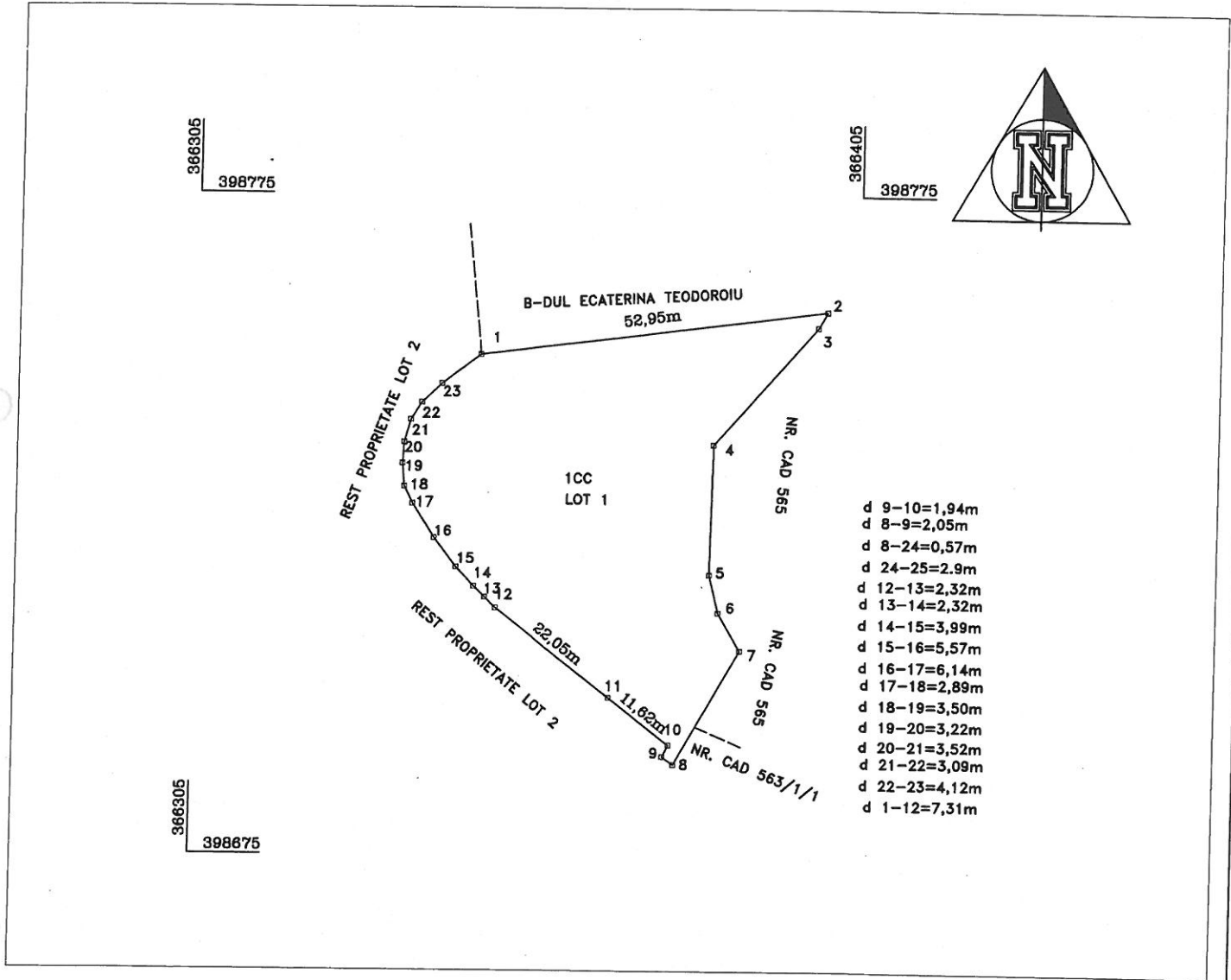
15. OCT. 2018  
Stampila BCPI



# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:1000

NR. CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA(MP)	ADRESA IMOBILULUI
57015	2299	TG JIU STR. CIMPULUI VADENI
CARTE FUNCIARA NR.		U.A.T: TG JIU



- d 9-10=1,94m
- d 8-9=2,05m
- d 8-24=0,57m
- d 24-25=2,9m
- d 12-13=2,32m
- d 13-14=2,32m
- d 14-15=3,99m
- d 15-16=5,57m
- d 16-17=6,14m
- d 17-18=2,89m
- d 18-19=3,50m
- d 19-20=3,22m
- d 20-21=3,52m
- d 21-22=3,09m
- d 22-23=4,12m
- d 1-12=7,31m

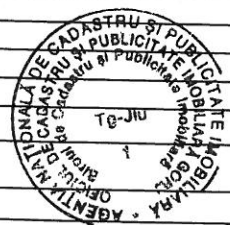
### A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	2299	teren intravilan neimprejmuat
<b>Total</b>		2299	

### B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	destinatia	Suprafata construita la sol	Mentii
<b>Total</b>			

Suprafata totala masurata a imobilului=2299mp  
Suprafata din act=2299mp



**Executant: SM CADASTAR SRL**  
Ing. ANGHIVS SORIN IOAN

Confirm executarea masuratorilor teren  
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale  
si corespondenta acestuia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila  
Data: 27.09.2018

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si  
atribuirea numarului cadastral

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gorj

Nume si prenume: Vameșu Alin

Semnatura si stampila

Funcția: Consilier

Data: 15. OCT. 2018

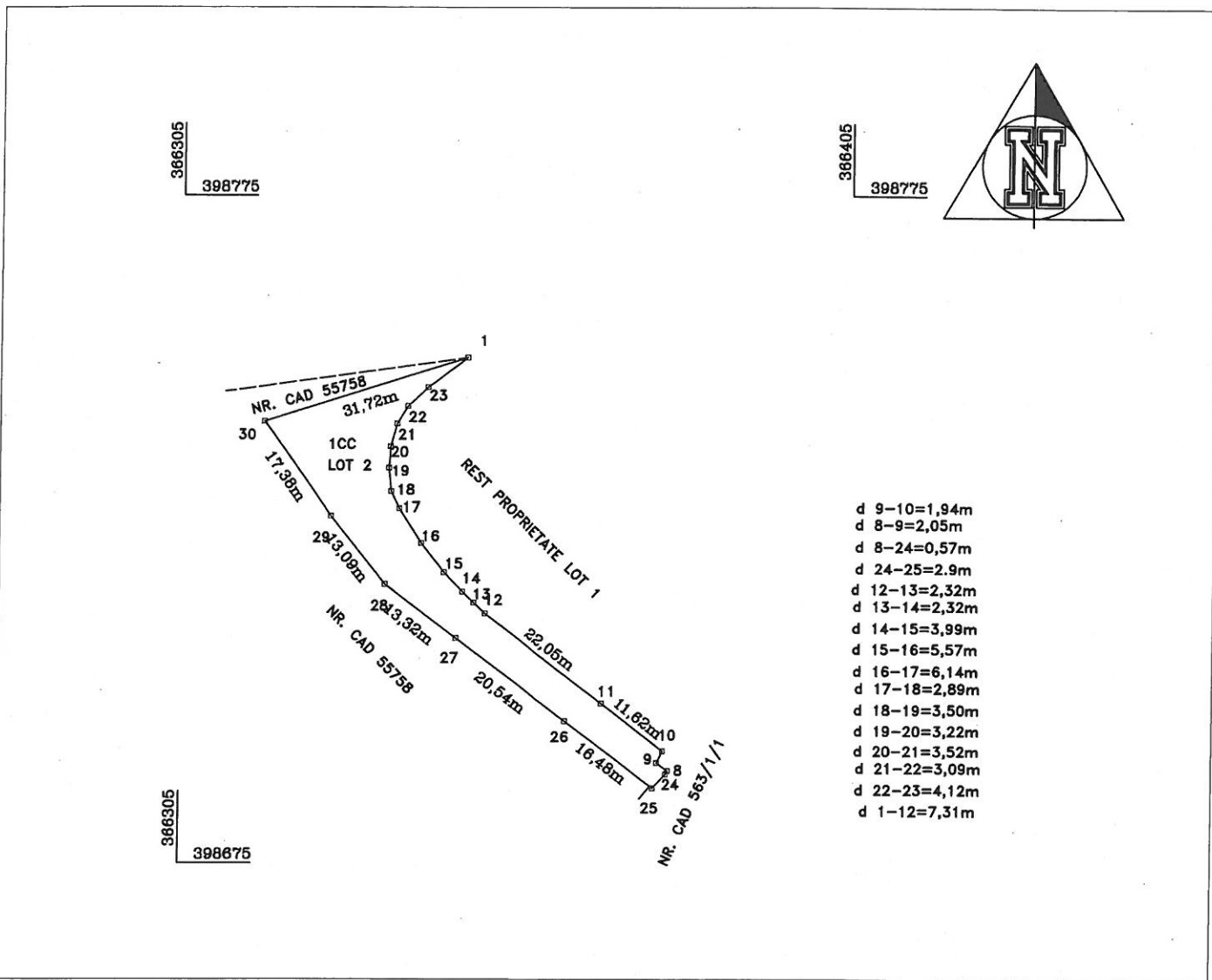
Stampila BCPI



# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:1000

NR. CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA(MP)	ADRESA IMOBILULUI
57016	654	TG JIU STR. CIMPULUI VADENI
CARTE FUNCIARA NR.		U.A.T: TG JIU

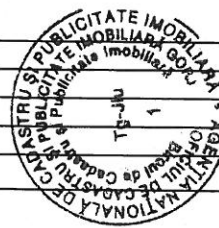


### A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	654	teren intravilan neimpregmuit
Total		654	

### B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	destinatia	Suprafata construita la sol	Mentii
Total			



Suprafata totala masurata a imobilului=654mp  
 Suprafata din act=654mp

<p>Executant: SM CADASTRUL JIU                  Ing. ANGHIU SORIN IOAN</p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren si corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestuia cu realitatea din teren.</p> <p>Semnatura si stampila                  Data: 27.09.2018</p>	<p style="text-align: right;">Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date intregita si atribuirea numarului cadastral.</p> <p>Nume si prenume: Vamesu Alin                  Semnatura si parafa                  Functia: Consilier</p> <p style="text-align: right;">Data: 15. OCT. 2018</p>
---	--

