

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind însușirea raportului de evaluare nr. 64/22.08.2018 întocmit de Siliște Adriana Maria – evaluator autorizat ANEVAR și stabilirea prețului minim de negociere pentru terenul situat în Târgu Jiu, str. Victoriei, nr. 5, bl. 5, județul Gorj, în suprafață de 52 mp., cotă indiviză, în vederea vânzării prin negociere directă

Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu, județul Gorj;

Având în vedere:

- referatul nr. 36236/06.09.2018 al Direcției Juridice și Administrație Publică;

- expunerea de motive nr. 36930/11.09.2018 a Primarului Municipiului Târgu Jiu;

- raportul de evaluare nr. 64/22.08.2018 întocmit de Siliște Adriana Maria – evaluator autorizat ANEVAR, înregistrat la Primăria Municipiului Târgu Jiu cu nr. 34847/29.08.2018;

- prevederile H.C.L. nr. 276/31.07.2017 privind aprobarea întocmirii Raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 52 mp., cotă indiviză, situat în Târgu Jiu, strada Victoriei, nr. 5, bl. 5, județul Gorj;

- prevederile art. 36, alin. 2, lit. c, alin.5, lit. b și art. 123, alin. 3 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

- 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,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește raportul de evaluare nr. 64/22.08.2018 întocmit de Siliște Adriana Maria – evaluator autorizat ANEVAR.

Art.2. Se aprobă vânzarea prin negociere directă a terenului, în suprafață de 52 mp, situat în Târgu Jiu, str. Victoriei, nr. 5, bl. 5, județul Gorj, identificat prin nr. cadastral 35037, către S.C. DIGITAL DATA LINK S.R.L., prin administrator Papa Cătălin.

Art.3. Prețul minim de negociere este de _____ euro/mp., valoare fără TVA.

Art.4. Se constituie comisia de negociere a prețului de vânzare în următoarea componență:

- | | |
|--------------------------|--|
| 1. _____ | - Consilier local; |
| 2. _____ | - Consilier local; |
| _____ | - Consilier local – înlocuitor; |
| 3. Rotaru Marian | - Director D.P.P.; |
| Tătaru Carmen | - Înlocuitor D.P.P.; |
| 4. Pițu Alina | - Șef Serviciul Juridic Contencios; |
| Șcheau Adrian Pantelimon | - Înlocuitor Serviciul Juridic Contencios; |
| 5. Calotescu Lavinia | - Inspector Compartimentul Evidență |
| Angajamente. | |

Art.5. Se împuternicește Primarul Municipiului Targu Jiu – domnul Marcel-Laurențiu Romanescu, să semneze contractul de vânzare-cumpărare.

Art.6. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Direcția Juridică și Administrație Publică, Direcția Economică și Direcția Publică de Patrimoniu Târgu Jiu.

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică Direcției Juridice și Administrație Publică, Direcției Economice, Direcției Publice de Patrimoniu Târgu Jiu, comisiei constituită la art. 4, domnului Papa Cătălin, administrator la S.C. DIGITAL DATA LINK S.R.L., 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
DIRECȚIA JURIDICĂ ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ

Bd. Constantin Brâncuși nr.19, Târgu Jiu, Județul Gorj, România
Tel. 40.253.213317, Fax. 40.253.214878, www.targuiiu.ro, e-mail: primaria.targuiiu@xnet.

Nr. din09.2018



REFERAT

cu propuneri de aprobare a vânzării terenului în suprafață de 52mp., cotă indiviză, situat în Târgu Jiu, str. Victoriei nr.5, bl.5, județul Gorj și de stabilire a prețului minim de negociere în vederea vânzării

Prin H.C.L. nr.276 din 31.07.2017, Consiliul local al Municipiului Târgu Jiu a aprobat întocmirea Raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de de 52mp, cotă indiviză, situat în Târgu Jiu, str. Victoriei nr.5, bl.5, jud. Gorj, imobilul fiind identificat prin nr. cadastral 35037 în vederea vânzării către SC DIGITAL DATA LINK SRL prin administrator Papa Cătălin.

În conformitate cu prevederile art.123, alin.3 din Legea nr.215/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind administrația publică locală „...în cazul în care consiliile locale sau județene hotărăsc vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz”.

Precizăm faptul că terenul este deținut de SC DIGITAL DATA LINK SRL prin administrator Papa Cătălin în baza Contractului de suprafață numărul 34111/24.08.2015 și actul adițional nr. 1 din data de 29.09.2015, iar în cazul aprobării vânzării sumele achitate până în prezent cu titlu de redevență nu vor fi restituite.

Prin Raportul de evaluare cu nr.64 din 22.08.2018 întocmit de doamna Siliște Adriana Maria – Evaluator autorizat ANEVAR, a fost stabilit un preț estimativ de 45.510lei respectiv, 9.360 Euro(180 Euro/mp) pentru suprafața totală de 52mp, valoare fără TVA, .

Având în vedere cele menționate propunem Consiliului Local al Municipiului Târgu Jiu aprobarea proiectului de hotărâre privind vânzarea terenului în suprafață de 52 mp (cotă indiviză) situat în Târgu Jiu, str. Victoriei nr.5, bl.5, județul Gorj, prin negociere directă către SC DIGITAL DATA LINK SRL prin administrator Papa Cătălin, prețul minim de negociere fiind deEURO/ mp fără TVA, sumele încasate urmând a fi prevăzute în bugetul local al Municipiului Târgu Jiu prin rectificare bugetară aprobată în Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu, pentru achiziționarea de imobile cât și pentru efectuarea documentațiilor cadastrale pentru imobile proprietatea Municipiului Târgu Jiu în regim de domeniu public sau privat.

Totodată, propunem Comisia de negociere a prețului de vânzare în următoarea componență:

- | | |
|--------------------------|--|
| 1----- | - Consilier local; |
| 2----- | - Consilier local; |
| ----- | - Consilier local – înlocuitor; |
| 3. Rotaru Marian | - Director D.P.P.; |
| Tătaru Carmen | - Înlocuitor D.P.P.; |
| 4. Pițu Alina | -Serviciul Juridic Contencios |
| Șcheau Adrian Pantelimon | - înlocuitor Serviciul Juridic Contencios; |
| 5.Calotescu Lavinia | - Inspector Serviciul Buget – Contabilitate. |

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

Șef serviciul agricol cadastru,
Ec. Mihai Mincă



Primarul Municipiului Târgu Jiu

Bd. Constantin Brâncuși nr.19, Tg-Jiu, Județul Gorj, România
Tel. 40.253.213317, Fax. 40.253.214878, www.targujiu.ro, e-mail: primaria.targujiu@xnet.ro

Nr. 36930 / 11.09.2018



EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare și stabilirea prețului minim în vederea vânzării prin negociere directă a imobilului teren în suprafață de 52 mp înscris în C.F. nr. 35037 Municipiul Târgu Jiu, aflat în proprietatea privată a Municipiului Târgu Jiu

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

- Solicitarea nr. 10128/14.03.2017 SC DIGITAL DATA LINK SRL prin administrator Papa Cătălin, privind cumpărarea terenului în suprafață de 52 mp înscris în C.F. 35037 Municipiul Târgu Jiu;
- H.C.L. nr.276 din 31.07.2017 privind aprobarea întocmirii Raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 52 mp;
- prevederile art. 36, alin. (2), lit. c) și alin. (5) lit. b), art.121 și art.123 alin. (3) din Legea nr. 215/2001 republicată privind administrația locală, cu modificările și completările ulterioare;
- faptul că a fost formulată o solicitare privind cumpărarea terenului în suprafață de 52 mp înscris în C.F. 35037 Municipiul Târgu Jiu, aflat în proprietatea privată a Municipiului Târgu Jiu, de către proprietarul construcției edificată pe terenul solicitat, consider că sunt aplicabile dispozițiile art. 123 alin. (3) din Legea nr. 215/2001 republicată privind administrația locală, cu modificările și completările ulterioare, care statuează „prin derogare de la prevederile alin. (2), în cazul în care consiliile locale sau județene hotărâsc vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

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

PRIMAR,
Marcel-Laurențiu Romanescu



Dr. Secretar G. Iancu

[Handwritten signature]

*sem. Reg. Cad.
- Verificare si
aprob.*

SILISTE ADRIANA MARIA -EVALUATOR AUTORIZAT
TG JIU STRADA TUDOR VLADIMIRESCU, NR.17, JUDETUL GORJ
CUI 25502940
NR.29/29.08.2018

PRIMARIA MUNICIPIULUI TG-JIU, JUD. GORJ
REGISTRATURA GENERALA
1 NR. 39847
ZIUA 29 LUNA 08 ANUL 2018

[Handwritten mark]

CĂTRE

PRIMARIA MUNICIPIULUI TG JIU

Prin prezenta va înaintez raportul de evaluare nr. 63/22.03.2018
pentru numărul cadastral 49673 proprietatea lui UAT Tg Jiu, raportul de
evaluare nr. 64/22.08.2018 pentru numărul cadastral 35037 proprietatea
Primariei Municipiului Tg Jiu, , în 2 exemplare fiecare conform contractului
nr.236 din data de 10.05.2018 încheiat cu Primaria Municipiului Tg Jiu, judetul
Gorj .

EVALUATOR AUTORIZAT
SILISTE ADRIANA MARIA

*H. Brinzaru
- ref. pt. ch.
[Handwritten signature]*

CUI 25502940
SILISTE
ADRIANA
MARIA
EXPERT CONTABIL
EXPERT EVALUATOR
EXPERT JUDICIAL
[Handwritten signature]

NR.: 64 /22.08.2018

Raport de evaluare

a bunului

“Teren situat în Municipiului Tg-Jiu, strada Victoriei, nr. 5, bl.5, cu număr cadastral 35037 intabulat în cartea funciara nr. 35037 a Municipiului Tg Jiu, judetul Gorj ”

În vederea determinării valorii de piață a terenului



DESTINATARUL LUCRĂRII: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TG JIU

SOLICITANTUL LUCRĂRII: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TG JIU

PROPRIETAR: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TG JIU

EXECUTANTII LUCRĂRII: EVALUATOR AUTORIZAT SILISTE ADRIANA MARIA – LEG.16085/2018

Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului

- august 2018-

RAPORT DE EVALUARE

al proprietății imobiliare: TEREN cota indiviza

INREGISTRARE EVALUATOR	LA	Nr. 64/22.08.2017	ÎNREGISTRARE BENEFICIAR	LA	Nr.
---------------------------	----	-------------------	----------------------------	----	-----

EVALUATOR AUTORIZAT	SILISTE ADRIANA MARIA – cu LEGITIMATIA NR. 16085 VALABILA 2018				
Adresa autorizat	evaluator	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orașul: Targu-Jiu, jud. Gorj ▪ Telefon: 0767179931 ▪ Fax: - ▪ E-mail: silisteadriana@yahoo.ro 			

4. PROPRIETATEA EVALUATĂ	<i>Proprietate imobiliara ce consta în: Teren în cotă indiviză în suprafața de 52 mp, situat în Municipiului Tg-Jiu, strada Victoriei, nr.5, bl.5, județul Gorj, cu număr cadastral 35037, intabulat în cartea Funciara nr. 35037 a Municipiului Tg Jiu, județul Gorj, aferenta spațiului comercial cu număr cadastral 689 înscris în Cartea Funciara nr. 35037 a Municipiului Tg Jiu, județul Gorj.</i>				
Proprietari:	Primăria Municipiului Tg Jiu . Domiciliu proprietari: Tg Jiu, B-dul Constantin Brancusi, nr. 19, județul Gorj .				
Adresa proprietății	▪ Municipiul Tg-Jiu, strada Victoriei, nr.5, bl.5, județul Gorj.				
5. DESTINATARUL RAPORTULUI	Primaria Municipiului Tg Jiu				

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA:	43.510 lei echivalent 9.360 EUR
VALOAREA NU ESTE AFECTATA DE T.V.A.	

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata.
	SCOPUL EVALUĂRII	Estimare valoare de piata a terenului
	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	16.08.2018
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4.6485 RON
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către Evaluator SILISTE ADRIANA MARIA în prezența d-lui Groza Lauretiu reprezentantul Primăriei la data de 07.08.2018.



	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	16.08.2018
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dreptul de proprietate: presupus deplin în favoarea Primăriei Municipiului Tg Jiu, județul Gorj (conform documente atașate). ▪ Document disponibil : HCL 194/29.07.2002 și inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Tg Jiu. ▪ Carte Funciară : 35037 ▪ Număr topografic / cadastral : 35037 ▪ Suprafața de teren cota indiviza : 52 mp ▪ Descrierea proprietății in CF : ▪ Părțile indivize comune: - ▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt ▪ Condiții limitative speciale:
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extras de Carte Funciară: nu a fost prezentat
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Documentație cadastrală: realizată ⇒ Teren : 52 mp cota indiviza ▪ Diferențe între situația cadastrală / tabulară și situația de pe teren: nu sunt. ▪ Restricții de construire : cota indiviza
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII	<p>La data inspectării, terenul este in cota indiviza si este aferent spatiului comercial cu numar cadastral 689 in scris in Cartea Funciara nr. 35037 a Municipiului Tg Jiu județul Gorj.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contracte de concesiune / închiriere : suprafață conform actului aditional nr. 1 la contractual de suprafață nr. 34111/24.08.2015 incheiat la data de 29.09.2015 • Destinație (conform documente): teren curți-construcții • Folosința actuală: teren ocupat de bloc locuinte .

9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată: în zona centrală a mun. Tg-Jiu, județul Gorj cu acces direct din strada Victoriei – centru pietonal . ▪ Accesul pe proprietate se realizează: din strada Victoriei – centru pietonal prin intermediul unui drum asfaltat . ▪ Drumul la care are acces proprietatea: este asfaltat. ▪ Vecinătăți imediate: blocuri de locuințe, spații comerciale.
	ARTERE IMPORTANTE DE PIATA ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto și pietonal: - din str. Vitoriei- centru pietonal prin intermediul unui drum de acces asfaltat . ▪ Calitatea rețelelor de transport: bună stradă asfaltată .
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tipul zonei : rezidențială urbană mediană a mun. Tg-Jiu; ▪ În zonă sunt amplasate preponderent blocuri de locuinte, spații comerciale, spații prestări servicii. ▪ Mijloacele de transport în comun: la aproximativ 50 m. ▪ Unități comerciale: la aprox. 20 m – magazine bine aprovizionate ▪ Unități de învățământ (mediu): 200 m- Liceul Tudor Vladimirescu, Scoala Generala Alexandru Ștefulescu

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unități medicale: Spitalul Tudor Vladimirescu ▪ Instituții de cult: ▪ Sedii de bănci: nu ▪ Instituții guvernamentale: - ▪ Parcuri: -
UTILITĂȚI EDILITARE CONECTATE PE PARCELA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea urbana de energie electrică: existentă; ▪ Rețea urbana de apă: existentă; ▪ Rețea urbana de termoficare: - ▪ Rețea urbana de gaze: - existent ▪ Rețea urbana de canalizare: - ▪ Rețea urbana de telefonie, cablu tv și internet în zona: existentă;
AMBIENT - POLUARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Civilizat, zonă urbana semicentrala liniștită.
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială urbana – din municipiul Tg-Jiu , județul Gorj. ▪ În zonă sunt amplasate preponderent blocuri de locuinte P+4 si spați prestari servicii ; ▪ Dotări și rețele edilitare bune . ▪ Ambient civilizat.

10.	DESCRIEREA TERENULUI	
	SUPRAFATA, FRONT STRADAL , TOPOGRAFIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suprafața totala a terenului evaluat este de 52 mp (conform documentatie cadastrală prezentată) cota indiviza ▪ Front stradal: nu exista informatii ▪ Forma : regulata ▪ Planeitate : teren plan ;
	AMENAJARI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ziduri de sprijin : nu există ▪ Canale de descărcare: - ▪ Terasare pe porțiuni: nu este cazul ▪ Alte instalații: nu sunt .
	TEREN IN EXCES SAU SURPLUS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teren in exces: - ▪ Teren in surplus: -

Analiza pieței imobiliare locale

Piata este mediul în care bunurile, marfurile si serviciile sunt comercializate între cumparatori si vânzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile si/sau serviciile se pot tranzactiona fara restrictii, între cumparatori si vânzatori. Fiecare parte va raspunde la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, în functie de capacitatea si cunostintele proprii, de imaginea proprie asupra utilitatii relative a bunurilor si/sau serviciilor si de nevoile si dorintele individuale. O piata poate fi locala, regionala, nationala sau internationala.

Ținând cont de premisele raportului si tipul de valoare estimata este necesara incadrarea imobilului in piata imobiliara, astfel ca in analiza pietei imobiliare am pornit de la: analiza tipului de proprietate; potentialul de a produce venituri a proprietatii; localizarea acesteia; caracteristicile investitorilor si proprietarilor.

Descrierea pietei imobiliare din localitate

Targu-Jiu este unul dintre cele mai importante orașe din Oltenia, cunoscând în perioada 2003-2008 o puternică dezvoltare, atuurile principale constand în existența unui puternic sector bancar și energetic, precum și amplasarea complexului de monumente Brancusiene in localitate. Însă odată cu apariția crizei economice internaționale, toate aceste avantaje au fost puternic afectate, fapt ce s-a

reflectat în primul rând asupra pieței imobiliare, prin scăderi puternice de prețuri. Un punct slab al orasului este lipsa investitorilor străini, ceea ce determină o dependență de societățile miniere și energetice care înregistrează în prezent grave probleme financiare.

Dacă până în anul 2008 Targu-Jiu a înregistrat o amplă dezvoltare a pieței rezidențiale, în special în zonele periferice ale principalelor cartiere (*Varsaturi-Primaverii, Panduras*) și în comunele limitrofe (*Balesti, Romanesti, Dragoeni*) acolo unde existau terenuri libere, în ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de aceeași perioadă raporturile s-au inversat pe piața imobiliară, aceasta devenind o piață a cumpărătorului începând cu prima parte a anului 2009.

Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta – context de criză cunoscut în mediile de afaceri și de participanții pe piață – coroborat cu scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de continuare a trendului descendent al prețurilor pe piața proprietăților rezidențiale de tip casa la curte care este formată în mare parte din imobile vechi.

Piața terenurilor în localitate

Piața terenurilor la nivelul municipiului Targu-Jiu, segmentul imobiliar cu cea mai spectaculoasă evoluție în timp, a fost segmentul care a generat cele mai mari volume de tranzacții (atât ca număr cât și ca valori) și în același timp cel mai speculativ sector imobiliar.

Febra generală a achiziționării de terenuri, resimțită în perioada 2006-2008 (primul semestru) a înghețat în a doua jumătate a anului 2008, când prețurile au stagnat în prima fază, după care au început să scadă.

În 2009 terenurile s-au menținut într-o stare de blocaj tranzacțional iar prețurile au urmat trendul descendent început în 2008.

În conjunctura actuală, la data evaluării, interesul pentru terenuri este scăzut, terenurile se tranzacționează limitat, mai active fiind zonele limitrofe, la prețuri "de criză" foarte mult reduse față de perioadele precedente. Acest fapt se datorează atât gradului de îndatorare a populației cât și a unei constientizări a participanților pe piața imobiliară, care au început să realizeze că ritmul de dezvoltare a orașului nu este atât de rapid și nici nu acoperă zone atât de întinse/îndepărtate.

Astfel prețul terenurilor din zonele recunoscute ca "attractive" au cunoscut scăderi de preț, fie că este vorba de teren rezidențial în limitele orașului, fie că este teren comercial/industrial în zonele nou dezvoltate (ieșirile din Targu-Jiu pe drumurile naționale).

Cauzele scăderii prețurilor terenurilor sunt criza economică, restricționarea creditelor, creșterea dobânzilor, restrângerea activităților economice ale societăților care activează la nivelul municipiului, nesiguranța locurilor de muncă/scăderile salariale ale persoanelor fizice – potențialii cumpărători pentru terenurile rezidențiale.

Previziunea pentru perioada următoare este de menținere a trendului descendent. Zonele cu caracter specific sunt cartierele: Primăverii, Narciselor (zonă în dezvoltare), Șișesti, Susita, Bicză.

Pe segmentul rezidențial la nivelul municipiului Targu-Jiu oferta de terenuri s-a extins odată cu includerea localităților limitrofe în teritoriul administrativ al municipiului și cu trecerea în intravilan a terenurilor extravilane limitrofe.

Odată cu aceasta extindere și cu începerea lucrărilor de modernizare la Centura de Ocolire a orașului, proprietarii de terenuri din zonele respective au profitat de acestea, astfel ca prețurile terenurilor (atât intravilane cât și extravilane) din zonele străzilor Narciselor și Jiului, Prelungirea Panduri, respectiv Calea București au cunoscut o tendință ascendentă în trimestrul I al anului 2014.

Terenurile din zonele limitrofe ale municipiului (*spre exemplu: com. Balesti, com. Dragoeni, com. Dragutesti, com. Barsesti*) au cunoscut de asemenea căutare datorită distanței mici față de municipiu și prețurilor relativ reduse față de cele din oraș.

Astfel, zonele limitrofe oferă prețuri ale terenurilor în intervalul 10 – 20 EURO /mp, la limita inferioară fiind terenurile agricole cu suprafețe mari, iar la limita superioară fiind terenurile pentru construcții rezidențiale, cu suprafețe mici și cu utilități adiacent.



Preturile variaza în funcție de poziționarea acestora, de fronturile stradale, de căile de acces, de utilitățile prezente și de vecinătățile acestora.

Deși cerere există în continuare (în special pe segmentul rezidențial, dat fiind faptul că necesarul de locuințe la nivelul municipiului este mare) datorită limitării accesului la instrumentele de creditare, aceasta este puțin solvabilă. Pe fondul ofertei care se menține, acest lucru va genera scăderea prețurilor la terenuri.

Cererea pentru terenuri a fost și ea mult diminuată în anul 2013 fata de precedentul, doar 1% dintre cumpărătorii din piața imobiliară se mai orientează spre achiziții funciare.

Conform unor studii asupra pieței imobiliare a anului 2013-2014 realizate de către firme de specialitate, prețul mediu unitar a scăzut cu 20%-30% în marile orașe, față de media anului 2008 dar, în ciuda acestui fapt, tranzacțiile cu loturi de pământ sunt rare.

O sumă considerabilă de bani ai investitorilor au rămas imobilizați în investiții de terenuri prin scăderea prețurilor și/sau prin nefinalizarea tranzacțiilor.

Un element major care poate influența cererea de pe piața imobiliară în anul 2010 și 2013 a fost programul „Prima Casă”, care a intrat în a doua sa fază, începând cu luna martie 2010, cu credite mai ieftine .

Căderea prețurilor imobiliarelor a fost stopată în momentul în care programul „Prima Casă” a început să se apropie de lansare. Acela a fost punctul în care vânzătorii de proprietăți imobiliare s-au oprit din cursa atragerii puținilor clienți din piață (prin scăderea prețului) deoarece mulți dintre ei au așteptat cumpărătorii câteva luni bune.

În condițiile de piață de la nivelul anului 2014, tranzacțiile imobiliare de terenuri au fost influențate de numeroși factori care pe o piață normală nu existau (*creșterea perioadelor de expunere pe piață, oferta mai mare pe piața de proprietăți similare, procentele mai mari de negociere, chiar și nivelul cursului valutar etc.*).

Oferta competitivă

Oferta pe piața a cunoscut un recul în prima jumătate a anului 2009, cauza principală care a dus la înghețarea tranzacțiilor în aceasta perioada fiind absența finanțării, în general cea asigurată de bănci. Pe lângă această cauză de blocare se mai poate remarca și o imposibilitate a obținerii anumitor planuri urbanistice sau probleme juridice cărora li se acordă, în prezent, mai multă importanță decât în trecut. În acest context au existat foarte puțini bani rulați în imobiliare, s-au cumpărat în special imobile cu valori mici, iar cumpărătorii au făcut eforturi deosebite pentru a-și cumpăra o locuință, plata cash înregistrându-se foarte rar.

Analiza cererii

Piața rezidențială de tip teren liber pentru a edifica o casa unifamiliala a cunoscut, începând cu anul 2009, un trend descendent care, pe anumite segmente și-a ponderat scăderea.

Prețurile sunt atipice însă, existând și tranzacții sub media pieței, în funcție de motivațiile concrete ale vânzătorilor.

În anul 2017 s-a observat stagnarea cu o ușoară tendință de creștere a prețurilor la proprietățile rezidențiale, trend influențat de relaxarea finanțărilor de către instituțiile bancare, precum și în așteptarea participanților pe piața imobiliară locală a momentului așezării prețurilor de ofertă la valori reale în concordanță cu puterea de cumpărare.

Principalele cauze ale unei tendințe de creștere a prețurilor pot fi identificate în migrația din mediul rural în mediul urban și factorul cultural predominant în Oltenia, anume dorința de a fi proprietarul spațiului în care locuiești. Din păcate, accesibilitatea și costul finanțărilor precum și câștigurile reduse ale populației fac această cerere insolvabilă.

Echilibrul pietei. raportul cerere-oferta

Concluzia firească este că piața locală este în **dezechilibru** între cerere și ofertă în favoarea ofertei, rezultând o piață a **cumpărătorilor**.



Piața rezidențială locală se caracterizează printr-o scădere a cererii de proprietăți rezidențiale, precum și printr-o scădere a prețurilor.

Din analiza efectuată, se poate prezenta în tabelul de mai jos concluziile privind analiza pieței imobiliare locale

12. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Definirea pieței: cea a terenurilor amplasate în zona urbană centrală a mun. Tg-Jiu. ▪ Arealul analizat: Municipiul Tg-Jiu,
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă rezidențială centrală a mun. Tg-Jiu ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ; ▪ Din punct de vedere economic: zona urbană cu piața imobiliară activă.
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stare: Medie. ▪ Evoluție: stagnare.
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stare: Medie ▪ Evoluție: stagnare
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a cumpărătorului începând cu ultima parte a anului 2008, cu o ușoară creștere în anul 2017-2018. ▪ Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul lipsei de finanțare sau a finanțării greoaie.
PREȚURI ÎN ZONA ANALIZATA PENTRU TERENURI COMPARABILE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 136 EURO / mp ▪ Maxim: 270 EURO / mp
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI COMPARABILE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nu este cazul.
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ piață a cumpărătorului - începând cu ultima parte a anului 2008. ▪ Stagnare a valorilor pe piața specifică, număr redus de tranzacții. ▪ Anexele prezentului raport cuprind extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății;

13. Analiza celei mai bune utilizări a proprietății

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie **cea mai bună utilizare**, care este definită ca *utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, e permisă legal și e fezabilă din punct de vedere financiar*

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

- **Utilizarea permisă legal** - Să se respecte reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.
- **Utilizarea permisă fizic** - Implică dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea și riscul unor dezastruri naturale (cutremure, inundații), precum și capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.) și condițiile fizice.
- **Utilizarea fezabilă financiar** - Presupune analiza și previzionarea veniturilor generate de proprietate, din care se vor scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Ținând cont de rata internă de rentabilitate a capitalului propriu, dacă

acesta este mai mare sau egala cu rata rentabilității așteptată de investitori pe piață (*numita rata de actualizare*), atunci acea utilizare este fezabilă financiar.

- **Utilizarea maxim productivă.** Dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare a imobilului, în concordanță cu rata rentabilității de piață pentru acea utilizare. În situația în care utilizarea este ca locuință rezidențială, va rămâne în continuare cea mai bună utilizare și se bazează pe situația în care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le produce proprietatea.

- În urma analizei acestor factori determinanți în stabilirea utilizării rezonabile și probabile a acestui teren este cea actuală aceea de teren cota indiviză, având în vedere faptul că pe acesta este amplasat un bloc de locuințe regim P+4.

14. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE – ANEVAR 2017	<ul style="list-style-type: none">▪ SEV 100 – Cadrul general▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării▪ SEV 102 - Implementare▪ SEV 103 – Raportare▪ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
CADRU LEGAL	<ul style="list-style-type: none">▪ Legislația în vigoare

Abordări în evaluare - metode de evaluare utilizate

Abordarea evaluării a fost efectuată în funcție de scopul evaluării: - **evaluarea pentru stabilirea valorii de piață în vederea tranzacționării.**

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: *comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare.*

Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Metoda este recomandată pentru evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

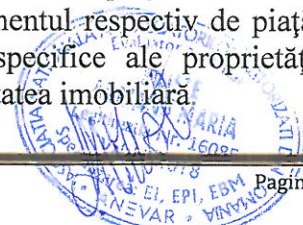
Pentru aplicarea metodei s-a utilizat atât varianta a tehnicii cantitative cât și varianta tehnicilor calitative, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Principii aplicate în abordarea evaluării prin comparații de piață

Abordarea prin comparația vânzărilor estimează valoarea proprietății imobiliare din comparația vânzărilor recente pe piață ale unor bunuri imobile asemănătoare.

Această abordare consideră că prețurile sunt stabilite de piață, valoarea de piață fiind estimată în urma analizei prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Sunt selectate unul sau mai multe elemente de comparație, caracteristici specifice ale proprietăților și tranzacțiilor, care determină diferențele între prețurile plătite pentru proprietatea imobiliară.



Prin aceasta abordare, pentru a realiza o comparație directă între o proprietate comparabilă ofertată/vândută și proprietatea evaluată, prețurile și informațiile despre imobilele similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri, folosindu-se drept comparabile proprietăți imobiliare din zona în care este amplasat imobilul supus evaluării.

Metoda pleacă de la premisa că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți comparabile, analiza comparativă axându-se pe asemănările și diferențele între proprietățile comparabile și proprietatea evaluată.

Metoda comparației directe presupune identificarea unor proprietăți similare și compararea acestora cu cea supusă evaluării, acest proces ducând la estimarea valorii de piață. Metoda da rezultate foarte bune când este aplicată proprietăților imobiliare ce nu sunt cumparate pentru a produce venit.

Principiul substitutiei pe care se bazează metoda comparației directe arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul care ar fi fost plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similară, într-un interval de timp rezonabil.

Aplicarea metodei comparației directe presupune parcurgerea etapelor:

- cercetarea pieței, respectiv obținerea informațiilor referitoare la tranzacții / oferte de proprietăți imobiliare similare cu proprietatea evaluată (*caracteristicile amplasamentului, data tranzacției, localizarea, zonarea, forma și dimensiunile terenului aferent proprietății, etc.*).

Proprietățile comparabile sunt selectate în funcție de percepția participanților pe piața imobiliară, considerate ca relevante următoarele criterii: localizare, gradul echipare cu utilități și / sau perspectiva asigurării acestora, suprafeței de teren, etc.

- oferte și / sau tranzacțiile au fost selectate cu prudență prin verificarea informațiilor și confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și măsura în care ofertele / tranzacțiile sunt obiective;

- compararea proprietăților alese cu proprietatea evaluată, utilizând elemente de comparație și ajustare a prețului / ofertei de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile;

- analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori.

Prin aplicarea acestei metode au fost analizate, comparate și ajustate datele de piață pentru imobile similare comparabile, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru imobilul evaluat (*proprietățile comparabile și caracteristicile acestora sunt prezentate în anexă la raportului de evaluare*).

În procesul de comparație au fost luate în considerare asemănările și deosebirile între imobile, așa cum sunt reflectate în accepțiunea participanților pe piața imobiliară locală – opinie formulată în urma discuțiilor cu reprezentanți ai agenților imobiliare.

În finalul analizei a rezultat că **valoarea de piață** a imobilelor utilizând **metoda comparației vânzărilor**:

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Tabelul comparației de piață este prezentat mai jos .

GRILA COMPARATIEI DIRECTE DE PIATA

Elemente de comparatie	Terenul de evaluat	Terenuri comparabile		
		A	B	
PREȚ TRANZACȚIE - EURO / MP.		270	136	177
Tip preț		Oferta	oferta	Oferta
Ajustare procentuala (%)		-3%	-3%	-3%

ajustare - EURO / MP.		-8	-4	-5
Pret ajustat - EURO / MP.		262	132	172
Dreptul de proprietate transmis	INTEGRAL	INTEGRAL	INTEGRAL	INTEGRAL
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		262	132	172
Conditii de finantare	CASH	cash	cash	cash
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		262	132	172
Conditii de vinzare	negociere libera	negociere libera	negociere libera	negociere libera
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		262	132	172
Conditiiile pietei	aug.18	curente	curente	curente
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		262	132	172
Localizare	Tg-Jiu, strada Victoriei	Tg-Jiu, Bulevardul Brancusi	Tg-Jiu, strada Eroilor	Tg-Jiu, strada Tudor Vladimirescu
Ajustare procentuala (%)		0%	20%	20%
ajustare		0	26,4	34,4
Pret ajustat		262	158,4	206,4
restrictii legale	cota indiviza	cota exclusiva	cota exclusiva	cota exclusiva
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
ajustare		-52,4	-31,68	-41,28
Pret ajustat		209,6	126,72	165,12
Suprafata teren - mp.	52	800	450	1.011
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
ajustare		-21	-13	-17
Pret ajustat - EURO / MP.		188,6	113,72	148,12
Forma	nu se cunoaste	regulata	regulata	regulata
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
ajustare		-9	-6	-7
Pret ajustat		179,6	107,72	141,12
Utilitati (apa, gaze, curent electric)	utilitati	cu utilitati	utilitati	cu utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		179,6	107,72	141,12
Tipul drumului de acces	drum asfalt	drum asfalt	drum asfalt	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat final (euro)		179,6	107,72	141,12
<i>Ajustare absoluta (euro)</i>		90,4	81,08	104,68
<i>Ajustare procentuala (%)</i>		33,48%	59,62%	59,14%
<i>Valoare unitara estimata (euro/mp)</i>	180,0 €			

$V_{comp} = 43.510$ lei echivalent 9.360 EUR

Elemente de comparatie	EXPLICATII
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de (3-15%) , am aplicat Ajustare de (-3%) :
Drepturi de proprietate transmise	Drepturile de proprietate transmise – corecția se face când este vorba de vânzarea unei proprietăți închiriate. Evaluatorul va face corecțiile care să reflecte diferența între proprietățile închiriate cu chiria pieței și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței, iar durata rămasă a închirierii afectează aceste corecții. Nu s-a aplicat Ajustare, dreptul de proprietate transmis fiind deplin
Conditii de finantare	Condițiile de finanțare – corecțiile sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare ("sub piață", în rate, etc.) și trebuie folosite calcule de echivalență cash. Nu s-a aplicat Ajustare, cash.

Conditii de vanzare	Condiții de vânzare –corecțiile pentru condițiile speciale reflectă interesul deosebit al cumpărătorului sau din contră, vânzarea forțată a vânzătorului, executări, licitații, șamd. ; Nu s-a aplicat Ajustare			
Condițiile pieței	Pentru oferte nu am aplicat corecții deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piața la data evaluării, chiar dacă data anunțului este mai veche. Pentru tranzacții corecția ține cont de evoluția pieței imobiliare specifice dintre data tranzacției și data evaluării. - Nu s-a aplicat Ajustare, prezent.			
Tip / Localizare / Zonare (ultracentral / central / semicentral / periferic)	Ajustarea ține cont de diferența de cotație de pret datorată zonării și amplasării imobilului de evaluat față de comparabilă (în cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente în care se găsesc imobile cu caracteristici și cotații de pret asemănătoare).			
	Proprietatea subiect	zona Victoriei, bl.5	Ajustare %	Ajustare absoluta (euro)
	Comparabila 1	B dul Brancusi	0%	0
	Comparabila 2	Eroilor	20%	26.40
	Comparabila 3	Tudor Vladimirescu	20%	34.40
ACCES	Ajustarea ține cont de diferența de cotație de pret datorată existenței sau inexistenței accesului la teren, iar în cazul existenței accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut			
	Proprietatea subiect	Drum asfaltat	Ajustare absoluta (euro)	Ajustare absoluta (%)
	Comparabila 1	similar	0	0%
	Comparabila 2	similar	0	0%
	Comparabila 3	similar	0	0%
Resrictii legale	Ajustările țin cont de diferența de cotație de pret datorată vecinătăților (favorabile, nefavorabile). Diferențele au fost estimate în urma analizei pieței specifice			
	Proprietatea subiect	Cota exclusiva	Ajustare absoluta (euro)	Ajustare absoluta (%)
	Comparabila 1	Cota exclusiva	0	0%
	Comparabila 2	Cota exclusiva	0	0%
	Comparabila 3	Cota exclusive	0	0%
Utilitati	Ajustările țin cont de diferența de cotație de pret datorată existenței sau inexistenței utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietății / în apropiere / la distanță. Diferențele au fost estimate în urma analizei pieței specifice			
	Proprietatea subiect	Cu utilitati	Ajustare absoluta (euro)	Ajustare absoluta (%)
	Comparabila 1	similar	0	0%
	Comparabila 2	similar	0	0%
	Comparabila 3	Similar	0	0%
Suprafata (mp)	Ajustările țin cont de diferența de cotație de pret datorată suprafeței loturilor (de evaluat și comparabile) - cu cât o suprafață de teren este mai mare cu atât pretul unitar tinde să scadă, cu cât suprafața este mai mică cu atât pretul unitar tinde să crească . Diferențele au fost estimate în urma analizei pieței specifice			
	Proprietatea subiect	52	Ajustare absoluta (euro)	Ajustare (%)
	Comparabila 1	800	-21	-10%
	Comparabila 2	450	-13	-10%
	Comparabila 3	1011	-17	-10%
Altele (FS, forma, panta, etc)	Ajustările țin cont de diferența de cotație de pret datorată topografiei terenului (plan, în panta lină sau accentuată, plat sau cu denivelări), formei terenului (regulată / neregulată), dimensiunii frontului stradal, raportului între laturi (front stradal / adâncime). Cu cât un teren are un front stradal cu o lungime mai mare cu atât pretul unitar tinde să crească, dacă un teren are două fronturi stradale pretul unitar tinde să crească.			
	Prop subiect	Nu se cunoaste	Ajustare absoluta (euro)	Ajustare (%)
	Comparabila 1	regultata	-9	-5%
	Comparabila 2	Regulata	-6	-5%

	Comparabila 3	Regulata	-7	-5%
--	---------------	----------	----	-----

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Comparabila 1 – oferta – Agentia imobiliara Domina teren-in- Tg Jiu, B-dul Brancusi în suprafata de 800 deschidere 32 m – 0730120900

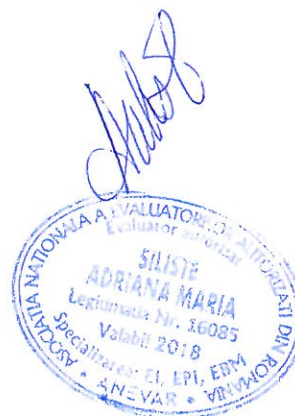
Comparabila 2 – ofertă – Agentia imobiliara Casa Ta teren-in- Tg Jiu, strada Eroilor, în suprafata de 450 deschidere 15 m – 0742216900

Comparabila 3 – ofertă – saitul public 24, în suprafata de 1011 mp – 0765455708
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/Teren-ultracentral-tg-jiu/780861737d606252.html#&gid=1&pid=1>

15.RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piata estimată a proprietății imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATĂ	43.510 lei echivalent 9.360 EUR
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATĂ IN URMA ABORDARII PRIN:	PIATA
VALOAREA NU ESTE AFECTATA DE T.V.A.	
SILISTE ADRIANA MARIA –EVALUATOR AUTORIZAT	



16. DEFINIȚII

VALOAREA DE PIAȚĂ – conform SEV 100 – Cadru general

Valoarea de piață – 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.

17. IPOTEZE SI IPOTEZE SEPCIALE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia expert tehnic judiciarului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului autorizat. Concluziile raportului de evaluare sunt exprimate pornind de la premisa că aceste suprafețe sunt corecte, evaluatorul neavând calificare de topograf;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei August 2018;



- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- Prezentul raport a fost întocmit în baza informațiilor furnizate de către proprietar și de către Primăria Municipiului Tg Jiu. În cazul în care aceștia au furnizat informații eronate și au indicat limite eronate, prezentul raport își pierde valabilitatea.

18. INFORMAȚII UTILIZATE

- Situația juridică a proprietății imobiliare și arile proprietății;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Documentele prezentate de către Primăria Municipiului Tg Jiu (contract de suprafață, hotărârea consiliului Local, document de proprietate).
- presa de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către site-uri de specialitate și oferte ale agențiilor imobiliare din județul Gorj;
- informații existente pe site-urile evaluatorului www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, etc.;
- revistele de profil;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din județul Gorj și din zona în care se situează proprietatea supusă evaluării.

19. TIPUL VALORII ESTIMATE

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările standardului internațional: SEV 100 – Cadru general. Proprietatea evaluată este de natura unei proprietăți imobiliare de tip rezidențial.

20. DATA ESTIMĂRII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii august 2018. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 16.08.2018. Evaluarea a fost realizată în 16.08.2018, data raportului fiind 16.08.2018.

21. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și în EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4.5968 RON pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

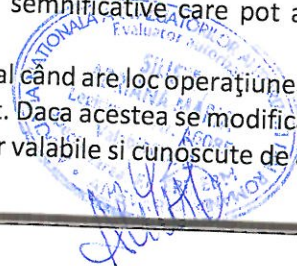
22. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing) etc.

23. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat și pe baza informațiilor furnizate de către proprietar și de documentația cadastrală și funciara avută la dispoziție și atasată prezentului raport. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluatorul autorizat sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului autorizat trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul autorizat nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.



Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

25. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Declaram că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul autorizat nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

26. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptul că:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a evaluatorilor Autorizați din România) și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (SEV 100C).
- evaluatorul autorizat a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- proprietatea a fost inspectată personal de către evaluatorul autorizat în prezența reprezentantului primăriei Municipiului Tg Jiu .
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului autorizat care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul autorizat care se semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul autorizat care semnează prezentul raport are încheiată asigurarea de răspundere profesională.

Raportul de evaluare a fost întocmit în baza contractului de prestări servicii încheiat cu Primăria Municipiului Tg Jiu, județul Gorj și cuprinde un număr de 15 pagini (fără anexe), la care se adaugă anexele:

ANEXA 1 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII – 1 PAGINI

ANEXA 2 – OFERTE ȘI INFORMAȚII DE PIAȚĂ UTILIZATE - 3 PAGINI

ANEXA 3 – PRECES VERBAL DE INSPECTIE - 1 PAGINA

ANEXA 4 –HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL NR. 277 DIN 31.07.2017

ANEXA 5 – CONTRACT DE SUPERFICIE INCHEIAT CU PRIMARIA MUNICIPIULUI TG JIU, JUDEȚUL GORJ



ANEXE:

Fotografiile proprietate evaluata:



Informații de piață utilizate:

ACASA VANZARI • INCHIRIERI • ANSAMBLURI CERERI • INFORMATII • BLOG IMOBILIAR NEWSLETTER CONTACT

DOMINA
IMOBILIARE

0737 800 000

Tip tranzactie: Vanzare

Pret TOTAL: 216000 EUR

Categorie teren: Intravilan

Parcelabil: NU

Locatie: Targu Jiu, jud. Gorj

Pret: 270 EUR / mp

Suprafata teren: 800 m²

Front stradal: 32 m

ID oferta: 646

Sirada: Bulevardul Constantin Brancusi

Descriere proprietate
Teren intravilan de vanzare situat in Targu Jiu, Bulevardul Constantin Brancusi (intrarea spre stadion). Terenul are o suprafata de 800 mp cu o deschidere la 3 strazi. Terenul prezinta Certificat de urbanism, gradul de ocupare al terenului fiind de 20%, iar regimul de inaltime este de p + 2.

Salveaza oferta

Contacteaza agent Ruben Draghici

sau trimite un mesaj

TRIMITE MESAJ AGENTULUI

The screenshot shows a webpage for 'Casa Ta' with a red and white color scheme. The top navigation bar includes links for 'Prima pagină', 'Oferta noastră click aici', and 'Contact'. The main content area features a large 'CASA TA' logo and contact information for 'str. Eroilor - 62000 EURO'. A listing for a plot is shown with details: 'Valeabil până la: 21-05-2018 17:22:00', 'Vizualizări: 2208', and 'Preț: 62000 EURO'. The plot is described as being in Tg Jiu, str. Eroilor, with an area of 450 mp and a depth of 15 m. There are several small images of the plot and surrounding area. On the right side, there is a search bar with a 'CAUTA' button and a 'Publica' button.

www.casa-ta.gorj.ro
str. Eroilor - 62000 EURO
Nume de Contact: Agenția Imobiliară Casa Ta
Telefon: 0742 216900, 0728 216900, 0740 766974, 0786 741090
Site web: http://www.casa-ta-gorj.ro
Localitate: Tg-Jiu, Eroilor - click pentru a stabili zona hărții

Valeabil până la: 21-05-2018 17:22:00
Vizualizări: 2208
Preț: 62000 EURO

De vanzare teren intravilan în Tg-Jiu, str. Eroilor, în suprafața de 450 mp, deschidere 15 m, locație utilitate

Publica

Publicați Abuz sau Spam

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website Publi24.ro. The browser's address bar shows the URL: https://www.publi24.ro/raunul/proprietate/de-vanzare/teren-ultracentral-tg-jiu/783963776966252.html. The website header includes the Publi24.ro logo and navigation links: Acasa, Tg Jiu, Imobiliare, De vanzare, Terenuri, Teren mobilizat. The main content area features a large photograph of a plot of land with trees and a building in the background. To the left of the photo, the text reads: Teren ultracentral tg jiu, Gorj, Targu Jiu, and a price of 179.000 EUR. Below the photo is a search bar with a magnifying glass icon. To the right of the photo, there is a contact information box with the phone number 0765455708 and a 'Fa oferta' button. Below the phone number are several service icons: Mesaj, Adauga la favorite, Raporteaza, Promoveaza, Lista la imprimanta, Serv / Medica, Raporteaza, and Vizitaza. At the bottom right, there is a profile section for 'manla' with a 'Urmareste' button.

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website **publi24.ro**. The browser's address bar shows the URL: <https://www.publi24.ro/animatii/immobiliare/de-vanzare/tereni-teren-avand/tereni-ultraacustal-tg-jiu/7665455708.html>. The page features a navigation menu with options like 'Contul meu', 'Favorite', 'Lirrae Gratuita', and 'Ajutor'. A prominent red button says 'Adauga pe anunt'. The main content area includes a gallery of five images showing the plot and surrounding area. Below the images, the text reads: 'Vand teren ultraacustal Tg Jiu, suprafata 1011 mp, se afla la 50 m de tribunal, lipit de casa marisara, proiect pentru constructii cladiri de birou. aparcamente sau alte proiecte imobiliare.. suprafata totala: 1011, Froti strada: 13 Utilitati: Utilitati Generale: Apa, Canalizare, Curent electric, Gaz. Vezi detalii pe www.publi24.ro'. A large green box displays the phone number '0765455708' with buttons for 'Mesaj', 'Fa oferta', and 'Adauga pe anunt'. At the bottom, there is a section titled 'Anunturi de la acest utilizator' with a small thumbnail image and the text 'Vand cabana launca'.

Amplasarea proprietății

evaluate:

