

ROMÂNIA  
JUDEȚUL GORJ  
MUNICIPIUL TÂRGU JIU

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea unui schimb de terenuri proprietatea Municipiului  
Târgu Jiu și proprietatea S.C. COREMI INTER S.A.

Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu, județul Gorj;

Având în vedere:

- adresa nr. 38105/18.09.2018 a Primăriei Municipiului Târgu Jiu;
- adresa nr. 39349/26.09.2018 a S.C. COREMI INTER S.A.;
- adresa nr. 39799/27.09.2018 a Primăriei Municipiului Târgu Jiu;
- referatul nr. 41360/15.10.2018 al Direcției Juridice și Administrație

Publică;

- expunerea de motive nr. 43159/14.10.2018 a Primarului Municipiului  
Târgu Jiu;

- raportul de evaluare nr. 70/01.10.2018 și raportul de evaluare nr.  
71/01.10.2018, întocmite de Siliște Adriana Maria – evaluator autorizat ANEVAR,  
înregistrate la Primăria Municipiului Târgu Jiu cu nr. 41360/08.10.2018;

- prevederile art. 36, alin. 2, lit. b, alin. 4, lit. a 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 însușesc rapoartele de evaluare nr. 70/01.10.2018 și  
nr. 71/01.10.2018 întocmite de Siliște Adriana Maria – evaluator autorizat  
ANEVAR.

**Art.2.** Se aprobă schimbul de proprietăți între Municipiul Târgu Jiu și  
S.C. COREMI INTER S.A., întocmirea documentației cadastrale de dezmembrare a  
suprafeței de 421 mp., proprietatea Municipiului Târgu Jiu din suprafața totală de  
4009 mp., identificată prin număr cadastral 47248 și costurile perfectării actului  
autentic vor fi suportate de către Municipiul Târgu Jiu.

**Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Târgu Jiu – domnul  
Marcel-Laurențiu Romanescu, să semneze contractul de schimb.

**Art.4.** Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Direcția  
Juridică și Administrație Publică, Direcția Economică, Serviciul Agricol-Cadastru  
și Direcția Publică de Patrimoniu Târgu Jiu.

**Art.5.** Prezenta hotărâre se comunică Direcției Juridice și Administrație  
Publică, Direcției Economice, Serviciului Agricol-Cadastru, Direcției Publice de  
Patrimoniu Târgu Jiu, Primarului Municipiului Târgu Jiu și Instituției Prefectului -  
Județul Gorj.

INIȚIATORUL PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE,

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.targuiiu.ro](http://www.targuiiu.ro), e-mail: [primaria.targuiiu@xnet.ro](mailto:primaria.targuiiu@xnet.ro)



Nr. 38105 din 18.09.2018

CĂTRE,  
SC COREMI SA

Urmare adresei Primăriei Municipiului Târgu Jiu cu nr. 37206/11.09.2018 vă rugăm să analizați propunerea ca Municipiul Târgu Jiu să achiziționeze suprafața de teren de 421mp ce se suprapune cu terenurile dumneavoastră cu numerele cadastrale 563/1/1(CF 6803), 563/1/2/2/2/1(CF 6803) și 563/1/2/2/2/2, necesar pentru funcționarea liniei de transport public local cu troleibuze sau să se efectueze un schimb de terenuri, sens în care Municipiul Târgu Jiu oferă la schimb o suprafață echivalentă, pe un amplasament apropiat, conform planului de situație anexat.

PRIMAR,  
MARCEL-LAURENȚIU ROMĂNESCU



SECRETAR,  
GRIGORE JIANU

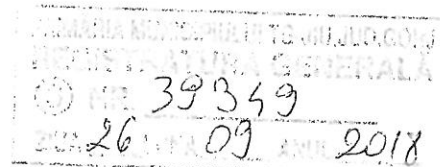
**COREMI INTER S.A. – in reorganizare**

Rovinari, str. Muncii, bl. C7, sc.1, ap. 3, jud. Gorj

J18/88/2001, RO 13812247

Telefon: 0253/226112

Nr. 319/ 25.09.2018



Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TG-JIU

Spre știință: PRIMAR - dlui Marcel Laurențiu ROMANESCU  
SECRETAR - dlui Grigore JIANU

Referință: Adresa dvs. nr. 38105/18.09.2018

Stimați Domni,

Societatea **COREMI INTER S.A.** – în reorganizare judiciară, in judicial reorganisation, e redressement - cu sediul social în localitatea Rovinari, str. Muncii, bl. C7, sc.1, ap. 3, jud. Gorj, cu punct de lucru și sediul profesional în Mun. Tg-Jiu, str. Aleea Macului, nr. 4, jud. Gorj, telefon 0253/226112, societate înscrisă la Registrul Comerțului de pe langa Tribunalul Gorj sub nr. J18/88/2001, cod unic de înregistrare RO 13812247, cont de virament - RO12 BTRL 0200 1202 2664 17XX, deschis la Banca Transilvania, reprezentată legal prin *Victor Liviu ȘENDROIU – Administrator special*,

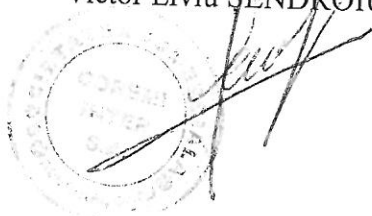
față de adresa dvs. nr. 38105/18.09.2018 prin care ați supus analizei subscrisei propunerea Municipiului Tg-Jiu de a achiziționa suprafața de teren de 421 mp ce se suprapune cu terenurile proprietatea societății noastre referitor la numerele cadastrale 563/1/1 (CF 6803), 563/1/2/2/2/1 (cf 6803) și 563/1/2/2/2/2 sau de a efectua un schimb de terenuri (cu suprafață echivalentă pe un amplasament apropiat), necesar pentru funcționarea liniei de transport public local cu troliebuze,

învederăm că, **societatea COREMI INTER S.A.**, fiind sub incidența Legii nr. 85/2014 (Tribunalul Gorj - Sectia a II-a Civila, Dosar nr. 528/95/2015), a supus analizei aspectele de mai sus creditorilor săi și administratorului judiciar, **fiind obținut acordul pentru realizarea unui schimb de teren cu o suprafață echivalentă (421 mp), pe un amplasament din imediata proximitate a terenului proprietatea subscrisei ce va face obiectul schimbului, conform schitei atașate de dvs. adresei nr. 38105/18.09.2018.**

Față de cele menționate, asigurându-vă de buna credință și disponibilitate a subscrisei pentru a rezolva acest deziderat, vă rugăm, nu ezitați a ne contacta pentru a da curs demersurilor ce se impun în timp util pentru rezolvarea cu celeritate a operațiunilor juridice generate de acest acord (dezmembrare cadastrală, contract de schimb teren în formă autentică et.) - persoana de contact - dl. Victor Liviu ȘENDROIU - administrator special: telefon 0749 280 095, email: [office@succes.ro](mailto:office@succes.ro).

Cu deosebită considerație,

Administartor special,  
Victor Liviu SENDROIU





## 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. ~~39799~~ din 27.09.2018



**CĂTRE,**  
**Doamna Siliște Adriana Maria**

Prin prezenta vă rugăm să procedați, în regim de urgență, la întocmirea Rapoartelor de evaluare pentru 2 suprafețe de teren de 421 mp fiecare, respectiv, suprafața de teren de 421 mp proprietatea Municipiului Târgu Jiu situată în B-dul. Ecaterina Teodoroiu, nr.504 și suprafața de teren de 421 mp proprietatea SC Coremi Inter SA situată în str. Ciocârlău, nr.1, identificate prin planurile de situație anexate.

Precizăm faptul că valoarea va fi determinată în vederea taxării la notariat a întocmirii actului de schimb pentru cele două proprietăți întrucât terenurile sunt în aceeași zonă, limitrofe străzii Ciocârlău și bulevardului Ecaterina Teodoroiu.

Menționăm faptul că suprafețele de 421 mp sunt cuprinse în suprafețele totale ale altor imobile, documentațiile cadastrale de dezmembrare fiind în curs de avizare la OCPI Gorj.

Anexăm actele de proprietate pentru proprietățile menționate.

PRIMAR - ROMÂNIA  
MARCEL-LAURENȚIU ROMANESCU

SECRETAR,  
GRIGORE IIANU

ȘEF SERVICIUL AGRICOL CADASTRU,  
MIHAI MINCĂ



*Primăria Municipiului Târgu Jiu*  
DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ

Bd. Constantin Brâncuși nr.19, Tg-Jiu, Județul Gorj, România  
Tel. 40.253.213317, Fax. 40.253.214878, [www.targujiu.ro](http://www.targujiu.ro), e-mail: [primaria.targujiu@xnet](mailto:primaria.targujiu@xnet).  
Nr. 41360 din 15.10.2018



R E F E R A T

cu propuneri de aprobare a unui schimb de terenuri proprietatea Municipiului Târgu Jiu și proprietatea SC COREMI INTER SA

Prin adresa nr. 38105/18.09.2018 Primăria Municipiului Târgu Jiu a solicitat SC COREMI INTER SA Târgu Jiu să analizeze posibilitatea achiziționării (sau realizării unui schimb) suprafeței de teren de 421mp ce se suprapune cu terenurile proprietatea societății, având numerele cadastrale 563/1/1(CF 6803), 563/1/2/2/2/1 (CF 6803) și 563/1/2/2/2/2 (CF 6803).

Prin adresa nr. 39349/26.09.2018 SC COREMI INTER SA Târgu Jiu își exprimă acordul cu efectuarea schimbului de terenuri.

Prin adresa nr. 39799 din 27.09.2018 am solicitat evaluatorului autorizat Siliște Adriana Maria efectuarea evaluării a două terenuri în suprafață de 421mp fiecare, respectiv suprafața de teren de 421mp proprietatea Municipiului Târgu Jiu situată în bdul. Ecaterina Teodoroiu, nr. 504 și suprafața de teren de 421mp proprietatea SC COREMI INTER SA Târgu Jiu situată în str. Ciocârlău, nr.1 în vederea oportunității efectuării unui schimb de proprietăți.

Prin Rapoartele de evaluare nr. 70/01.10.2018 și 71/01.10.2018 întocmite de doamna Siliște Adriana Maria –evaluator autorizat, transmise cu adresa nr. 41360/08.10.2018 au fost estimate valorile de piață pentru imobilele supuse evaluării, în vederea taxării actului de schimb, după cum urmează:

- **teren 421mp**, Bdul. Ecaterina Teodoroiu nr.504 – ce face parte din corpul de proprietate cu număr cadastral 47248, proprietatea Municipiului Târgu Jiu – 44 euro/mp, respectiv, 18.524 euro (86314lei) valoare totală fără TVA - Raport de evaluare nr. 70/01.10.2018;

- **teren 421 mp**, str. Ciocârlău nr.1 - compus din suprafața de 167mp ce face parte din corpul de proprietate cu număr cadastral 563/1/1, suprafața de 75mp ce face parte din corpul de proprietate cu număr cadastral 563/1/2/2/2/2, suprafața de 179mp ce face parte din corpul de proprietate cu număr cadastral 563/1/2/2/2/2/1 proprietatea SC Coremi Inter SA - 44euro/mp, respectiv, 18524 euro (86314) valoare totală fără TVA - Raport de evaluare nr. 71/01.10.2018 ;

Astfel rezultă faptul că valoarea proprietății Municipiului Târgu Jiu este 18524 euro (86.314lei) aceeași cu valoarea proprietății SC Coremi Inter SA.

Schimbul de terenuri este imperios necesar având în vedere că suprafețele de teren de 167mp, 75mp și 179mp se suprapun peste terenul necesar pentru funcționarea liniei de transport public local cu troleibuze.

Având în vedere cele menționate propunem Consiliului Local al Municipiului Târgu Jiu aprobarea schimbului de proprietăți între Municipiul Târgu Jiu și S.C. Coremi Inter SA, întocmirea documentației cadastrale de dezmembrare a suprafeței de 421mp proprietatea Municipiului Târgu Jiu din suprafața totală de 4009mp identificată prin număr cadastral 47248 și costurile perfectării actului autentic vor fi suportate de către Municipiul Târgu Jiu.

Director D.J.A.P,  
Constantin Răduțoiu

Șef Serviciul Agricol Cadastru,  
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.targuiiu.ro](http://www.targuiiu.ro), e-mail: [primaria.targuiiu@xnet.ro](mailto:primaria.targuiiu@xnet.ro)

Nr. 43/59 / 17.10.2018



### EXPUNERE DE MOTIVE

#### la proiectul de hotărâre privind aprobarea unui schimb de terenuri proprietatea Municipiului Târgu Jiu și proprietatea SC COREMI INTER SA

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

Adresa nr. 38105/18.09.2018 Primăria Municipiului Târgu Jiu a solicitat SC COREMI INTER SA Târgu Jiu să analizeze posibilitatea achiziționării (sau realizării unui schimb) suprafeței de teren de 421mp ce se suprapune cu terenurile proprietatea societății, având numerele cadastrale 563/1/1(CF 6803), 563/1/2/2/2/2/1 (CF 6803) și 563/1/2/2/2/2/2 (CF 6803).

Adresa nr. 39349/26.09.2018 SC COREMI INTER SA Târgu Jiu își exprimă acordul cu efectuarea schimbului de terenuri.

Rapoartele de evaluare nr. 70/01.10.2018 și 71/01.10.2018 întocmite de doamna Siliște Adriana Maria –evaluator autorizat, transmise cu adresa nr. 41360/08.10.2018.

Faptul că valoarea proprietății Municipiului Târgu Jiu este 18524 euro (86.314lei) aceeași cu valoarea proprietății SC Coremi Inter SA.

Faptul că schimbul de terenuri este imperios necesar având în vedere că suprafețele de teren de 167mp, 75mp și 179mp se suprapun peste terenul necesar pentru funcționarea liniei de transport public local cu troleibuze.

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.

ROMANIA  
PRIMAR,  
Marcel-Laurențiu Romanescu

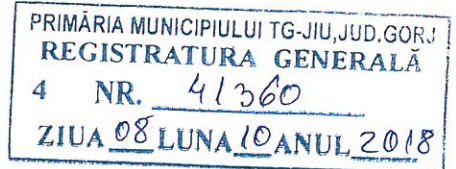


SILISTE ADRIANA MARIA –EVALUATOR AUTORIZAT

TG JIU STRADA TUDOR VLADIMIRESCU, NR.17, JUDETUL GORJ

CUI 25502940

NR.35/08.10.2018



dl. Secretar G. Jianu  
CĂTRE

Sev. Arg. Cad.  
- Referat de proprietate  
de uzufruct &  
golare c.t.  
S

PRIMARIA MUNICIPIULUI TG JIU

Prin prezenta va înaintez raportul de evaluare nr. **70/01.10.2018**  
**pentru** numărul cadastral 47248 proprietatea lui UAT Tg Jiu **71/01.10.2018**  
**pentru** numărul cadastral 463 proprietatea lui COREMI INTER SA  
**69/01.10.2018 pentru** numărul cadastral 54669 proprietatea lui GELEPU  
FLORIN in 2 exemplare fiecare conform contractului nr.236 din data de  
10.05.2018 incheiat cu Primaria Municipiului Tg Jiu, judetul Gorj .

EVALUATOR AUTORIZAT

SILISTE ADRIANA MARIA



H. Brinzeu

Referat c.t.

Pr. 10.10.2018  
S

NR.: 70/01.10.2018

# Raport de evaluare

*a bunului*

"Teren în suprafață de 421 mp situat în intravilanul Municipiului Tg-Jiu, Bulevardul Ecaterina Teodoroiu, nr. 504, jud. Gorj, ce face parte din corpul de proprietate cu număr cadastral 47.248.

În vederea determinării valorii de piata a terenului



DESTINATARUL LUCRĂRII: PRIMARIA MUNICIPIULUI TG JIU

SOLICITANTUL LUCRĂRII: PRIMARIA MUNICIPIULUI TG JIU

PROPRIETAR: Primaria 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*

- OCTOMBRIE 2018-



## RAPORT DE EVALUARE al proprietății imobiliare: TEREN INTRAVILAN

INREGISTRARE EVALUATOR	LA	Nr. 70/01.10.2018	ÎNREGISTRARE BENEFICIAR	LA	Nr.
---------------------------	----	-------------------	----------------------------	----	-----

<b>EVALUATOR AUTORIZAT</b>	<b>SILISTE ADRIANA MARIA</b> - cu <b>LEGITIMATIA NR. 16085 VALABILA 2017</b>
Adresa evaluator autorizat	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orașul: Targu-Jiu, jud. Gorj</li> <li>▪ Telefon: 0767179931</li> <li>▪ Fax: -</li> <li>▪ E-mail: silisteadriana@yahoo.ro</li> </ul>

<b>4. PROPRIETATEA EVALUATĂ</b>	<i>Proprietate imobiliara ce constă în: Teren în suprafață de 421 mp situat în intravilnul Municipiului Tg-Jiu, Bulevardul Ecaterina Teodoroiu, nr. 504, jud. Gorj, ce face parte din corpul de proprietate cu numar cadastral 47248 cu vecini la la miazanoapte DN Tg Jiu –Petrosani, la miază-zi Proprietatea dezmembrata, la răsărit Munteanu Barbu , la apus numar cadastral 43821.</i>
Proprietari:	<b>Primaria Municipiului Tg Jiu .</b> Sediu : Tg Jiu, B-dul Constantin Brancusi, nr. 19, judetul Gorj . Telefon: -
Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Municipiul Tg-Jiu</li> <li>▪ Bulevardul Ecaterina Teodoriu , nr. 504, jud. Gorj</li> </ul>
<b>5. DESTINATARUL RAPORTULUI</b>	Primaria Municipiului Tg Jiu

### 4. DECLARAREA VALORII

<b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATA:</b>	<b>86.314 RON echivalent 18.524 EUR</b>
VALOAREA NU ESTE AFECTATA DE T.V.A.	

<b>5.</b>	<b>BAZA DE EVALUARE</b>	Valoarea de piata.
	<b>SCOPUL EVALUĂRII</b>	Estimare valoare de piata a terenului
	<b>DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII</b>	01.10.2018
	<b>CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ</b>	1 EURO = 4.6596 RON
	<b>DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII</b>	Inspecția a fost efectuată de către Evaluator SILISTE ADRIANA MARIA în prezența d-lui Mincă Mihai reprezentantul Primariei la data de 28.09.2018.

	<b>DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE</b>	01.10.2018
6.	<b>DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dreptul de proprietate: deplin în favoarea Primăriei Municipiului Tg Jiu (conform documente atașate).</li> <li>▪ Document disponibil HCL 194/29.07.2002 și inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Tg Jiu.</li> <li>▪ Carte Funciară : <b>47248</b></li> <li>▪ Număr topografic / cadastral : <b>47248</b></li> <li>▪ Suprafața de teren înscrisă în CF: 4009 mp</li> <li>▪ Descrierea proprietății în CF : teren intravilan</li> <li>▪ Părțile indivize comune: -</li> <li>▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt .</li> <li>▪ Condiții limitative speciale:</li> </ul>
	<b>MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Extras de Carte Funciară: Extras de carte funciara emis de catre OCPI – ANCPJ Gorj in baza cererii nr. 22216 din 25.04.2013.</li> </ul>
7.	<b>DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Documentație cadastrală: realizată</li> <li>⇒ Teren : 421 mp ce face parte din corpul de proprietate cu numar cadastral 47248</li> <li>▪ Diferențe între situația cadastrală / tabulară și situația de pe teren: nu sunt.</li> <li>▪ Restricții de construire : Conform adresei numărul 41729 din data de 03.11.2017 terenul evaluat este amplasat în Municipiul Tg Jiu , într-o zonă cu destinații de sedii instituții publice și activități complementare conform reglementărilor prevăzute de PUG-ul aprobat prin HCL nr. 159/1998 .</li> </ul>
8.	<b>SITUAȚIA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII</b>	<p>La data inspectării, terenul este folosit ca și parcare</p> <p>Contracte de concesiune / închiriere : concesiune în favoarea OMV PETROM SA conform extrasului prezentat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Destinație (conform documente): teren INTRAVILAN</li> <li>• Folosința actuală: folosit ca și parcare</li> </ul>

9.	<b>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>	
	<b>ZONA DE AMPLASARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proprietatea este amplasată: în zona periferică a mun. Tg-Jiu, județul Gorj cu acces direct din DN Tg Jiu –Petrosani .</li> <li>▪ Accesul pe proprietate se realizează: direct din DN Tg Jiu –Petrosani .</li> <li>▪ Drumul la care are acces proprietatea: este asfaltat și dispune de record la rețeaua publică de curent electric .</li> <li>▪ Vecinătăți imediate: spații comerciale, prestări servicii .</li> </ul>
	<b>ARTERE IMPORTANTE DE PIATA ÎN APROPIERE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auto și pietonal: - direct din DN Tg Jiu –Petrosani prin intermediul unui drum de acces asfaltat .</li> <li>▪ Calitatea rețelelor de transport: bună .</li> </ul>
	<b>CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Tipul zonei</b> : nerezidențiale urbană periferică a mun. Tg-Jiu;</li> <li>▪ În zonă sunt amplasate unități comerciale, prestări servicii</li> <li>▪ <b>Mijloacele de transport în comun</b>: la aproximativ 300m.</li> <li>▪ <b>Unități comerciale</b>: la aprox. 1Km –Centrul comercial Paltinis</li> <li>▪ <b>Unități de învățământ (mediu)</b>: 2 km-</li> <li>▪ <b>Unități medicale</b>: 2 km-</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Instituții de cult: 1 km-</li> <li>▪ Sedii de bănci: 1 km</li> <li>▪ Instituții guvernamentale: -</li> <li>▪ Parcuri: -</li> </ul>
UTILITĂȚI EDILITARE CONECTATE PE PARCELA	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea urbana de energie electrică: existentă;</li> <li>▪ Rețea urbana de apă: nu ;</li> <li>▪ Rețea urbana de termoficare: -</li> <li>▪ Rețea urbana de gaze: - nu</li> <li>▪ Rețea urbana de canalizare: -</li> <li>▪ Rețea urbana de telefonie, cablu tv și internet in zona ; da</li> </ul>
AMBIENT - POLUARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Civilizat, zonă urbana periferica, poluare usoara</li> </ul>
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proprietatea este amplasată într-o zona nerezidentiala urbana – din municipiul Tg-Jiu al județului Gorj.</li> <li>▪ În zonă sunt amplasate preponderent depozite, spatii service, prestari service .</li> <li>▪ Dotări și rețele edilitare bune .</li> <li>▪ Ambient civilizat.</li> </ul>

<b>10.</b>	<b>DESCRIEREA TERENULUI</b>
SUPRAFATA, FRONT STRADAL , TOPOGRAFIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suprafața totala a terenului evaluat este de <b>421 mp (conform documentatie cadastrala prezentata)</b> ce face parte din terenul cu numar cadastral 47248 intabulat in cartea Funciara nr. 47248 a Municipiului Tg Jiu, judetul Gorj .</li> <li>▪ <b><i>Teren în suprafață de 421 mp situat în intravilnul Municipiului Tg-Jiu, Bulevardul Ecaterina Teodoroiu, nr. 504, jud. Gorj, ce face parte din corpul de proprietatea cu numar cadastral 47248 cu vecini la la miazanoapte DN Tg Jiu –Petrosani, la miază-zi Proprietatea dezmembrata, la răsărit Munteanu Barbu , la apus numar cadastral 43821</i></b></li> <li>▪ Front stradal :</li> <li>▪ Forma : regulata</li> <li>▪ Planeitate : teren plan ;</li> </ul>
AMENAJARI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ziduri de sprijin : nu există</li> <li>▪ Canale de descărcare: -</li> <li>▪ Terasare pe porțiuni: nu este cazul</li> <li>▪ Alte instalații: La data inspectarii s-a constatat ca terenul evaluat este în proportie de aproximativ 100 % folosit ca si parcare .</li> </ul>
TEREN IN EXCES SAU SURPLUS	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teren in exces: -</li> <li>▪ Teren in surplus: -</li> </ul>

### 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 în 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 societatile miniere si 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 aceea perioada 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 constientizari a participantilor 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 pretul 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, Bicz..

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 si Jiului, Prelungirea Panduri, respectiv Calea Bucuresti au cunoscut o tendinta ascendenta în trimestrul I al anului 2014.

Terenurile din zonele limitrofe ale municipiului (*spre exemplu: com. Balesti, com. Dragoieni,*

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.

În ceea ce privește terenurile amplasate în oraș, prețul acestora pornește de la 20euro/mp în zonele periferice (de exemplu str.Ana Ipatescu, zona Preajba, cartier Dragoieni) ajungând la 20-30 euro/mp.

Preturile variază 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 inregistrându-se foarte rar.

### **Analiza cererii**

Piața rezidențială de tip teren liber pentru a edifica o casa unifamilială 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.

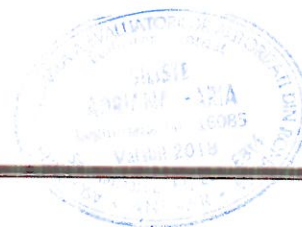
### Echilibrul pieței. raportul cerere-oferta

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"> <li>▪ <b>Definirea pieței:</b> cea a terenurilor amplasate în zona urbană periferică a mun. Tg-Jiu.</li> <li>▪ <b>Arealul analizat:</b> Municipiul Tg-Jiu, B dul Ecaterina Teodoroiu</li> </ul>
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Zonă comercială periferică a mun. Tg-Jiu</b></li> <li>▪ <b>Din punct de vedere edilitar:</b> zona în dezvoltare</li> <li>▪ <b>Din punct de vedere economic:</b> zona urbană cu piața imobiliară activă.</li> </ul>
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Stare:</b> Medie.</li> <li>▪ <b>Evoluție:</b> stagnare.</li> </ul>
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Stare:</b> Medie</li> <li>▪ <b>Evoluție:</b> stagnare</li> </ul>
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/OFFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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 2016-2017.</li> <li>▪ Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul lipsei de finanțare sau a finanțării greoaie.</li> </ul>
PREȚURI ÎN ZONA ANALIZATĂ PENTRU TERENURI COMPARABILE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Minim:</b> 35 EURO / mp</li> <li>▪ <b>Maxim:</b> 55 EURO / mp</li> </ul>
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI COMPARABILE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nu este cazul.</li> </ul>
<b>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ piață a cumpărătorului - începând cu ultima parte a anului 2008.</li> <li>▪ Stagnare a valorilor pe piața specifică, număr redus de tranzacții.</li> <li>▪ Anexele prezentului raport cuprind extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății;</li> </ul>



**13. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE**

Conceptul de *cea mai buna utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

*Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Destinații alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietății :

- vânzare teren liber – da
- utilizare rezidențială - nu
- utilizarea comercială – da
- Destinații permise legal din cele identificate ca posibile fizic :
- demolare construcție si vânzare teren liber – presupune cheltuieli obținerea autorizației de demolare
- utilizare rezidențială – nu
- utilizare comercială – da

Practic, ținând cont de tipul zonei și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea rezidențială. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este **permisibilă legal**;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.
- este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietății imobiliare in condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

**14. EVALUARE**

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

**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.**

In evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: *comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea si 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 o variantă a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor pe perechi de date, 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 această 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 corectate 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 data 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, zona, 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 raportul de expertiză*).

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.



In 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	C
<b>PRET TRANZACTIE - EURO / MP.</b>		<b>55</b>	<b>45</b>	<b>35</b>
Tip pret		oferta	oferta	oferta
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
ajustare - EURO / MP.		-6	-5	-4
Pret ajustat - EURO / MP.		49	40	31
<b>Dreptul de proprietate transmis</b>	<b>INTEGRAL</b>	<b>INTEGRAL</b>	<b>INTEGRAL</b>	<b>INTEGRAL</b>
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		49	40	31
<b>Conditii de finantare</b>	<b>CASH</b>	<b>cash</b>	<b>cash</b>	<b>cash</b>
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		49	40	31
<b>Conditii de vnzare</b>	<b>liber</b>	<b>liber</b>	<b>liber</b>	<b>liber</b>
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		49	40	31
<b>Conditiiile pietei</b>	<b>oct.18</b>	<b>oct.18</b>	<b>oct.18</b>	<b>oct.18</b>
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		49	40	31
<b>Localizare</b>	<b>Ec Teodoroiu nr. 504</b>	<b>Tg-Jiu, Termoentralei</b>	<b>Tg Jiu, Romanesti</b>	<b>Tg Jiu strada Dumbrava</b>
Ajustare procentuala (%)		-10%	10%	10%
ajustare		-4,9	4	3,1
Pret ajustat		44,1	44	34,1
<b>vecinatati</b>		<b>similare</b>	<b>similare</b>	<b>similare</b>
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		44,1	44	34,1
<b>Suprafata teren - mp.</b>	<b>421</b>	<b>5.131</b>	<b>500</b>	<b>2.800</b>
Ajustare procentuala (%)		15%	-5%	10%
ajustare		7	-2	3
Pret ajustat - EURO / MP.		51,1	42	37,1
<b>Forma</b>	<b>regulata</b>	<b>regulata</b>	<b>regulata</b>	<b>regulata</b>
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		51,1	42	37,1
<b>Utilitati ( apa, gaze, curent electric)</b>	<b>cu utilitati curent si apa in apropiere</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		51,1	42	37,1
<b>Tipul drumului de acces</b>	<b>drum asfalt</b>	<b>drum asfaltat</b>	<b>drum asfaltat</b>	<b>drum asfaltat</b>
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare	0	0	0	0
Pret ajustat	0	51,1	42	37,1
<b>Categorie teren</b>	<b>nerezidential</b>	<b>similar</b>	<b>rezidential</b>	<b>rezidential</b>
Ajustare procentuala (%)		0%	5%	5%
ajustare		0	2	2
<b>Pret ajustat final (euro)</b>		<b>51,1</b>	<b>44</b>	<b>39,1</b>
<b>Ajustare absoluta (euro)</b>		<b>17,9</b>	<b>13</b>	<b>12,1</b>



Ajustare procentuala (%)		32,55%	28,89%	34,57%
Valoare unitara estimata (euro/mp)	44 €			

Se alege pretul unitar ajustat aferent variantei B deoarece a suferit cea mai mica ajustare procentuala.

VALOARE ESTIMATA A TERENULUI PRIN

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE (EURO)

ROTUND

Suprafata de teren (mp)	Valoare unitara (euro/mp)	Valoare finala (euro)	Valoare finala (lei)
421	44,0 €	18.524	86.314

**$V_{comp} = 86.314$  lei**

Elemente de comparație	EXPLICATII			
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de (5-15%), am aplicat Ajustare de (-10%) :			
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 să folosească 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, vânzare forțată a vânzătorului, executări, licitații, șamd. ; Nu s-a aplicat Ajustare, fara			
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)	Corecția 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 Ec Teodoroiu	Ajustare %	Ajustare absoluta (euro)
	Comparabila 1	Termocentralei	-10%	-4.9
	Comparabila 2	Romanesti	10%	4
	Comparabila 3	Dumbrava	10%	3.1
ACCES	Corecția 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 de acces și drum pietruit ce fac legătura terenului evaluat cu strada Jiete	Ajustare %	Ajustare absoluta (euro)
	Comparabila 1	direct, drum neasfaltat	0%	0 €
	Comparabila 2	direct, drum asfaltat	0%	0 €
	Comparabila 3	direct, drum neasfaltat	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	Utilitati in apropiere	Ajustare absoluta (euro)	
	Comparabila 1	Similar	0	
	Comparabila 2	Similar	0	
	Comparabila 3	Similar	0	

Suprafata ( mp )	Ajustarile tin cont de diferenta de cotation de pret datorata suprafetei loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafata de teren este mai mare cu atat pretul unitar tinde sa scada, cu cat supafata este mai mica cu atat pretul unitar tinde sa creasca . Diferentele au fost estimate in urma analizei pietei specifice			
	Proprietatea subiect	421	Ajustare absoluta (euro)	Ajustare (%)
	Comparabila 1	5131	7	15%
	Comparabila 2	500	-2	-5%
	Comparabila 3	2800	3	10%
Vecinatati	Ajustarile tin cont de diferenta de cotation de pret datorata vecintatilor ( favorabile, nefavorabile). Diferentele au fost estimate in urma analizei pietei specifice			
	Proprietatea subiect	bune	Ajustare absoluta (euro)	Ajustare absoluta (%)
	Comparabila 1	Similar	0	0%
	Comparabila 2	Similar	0	0%
	Comparabila 3	Similar	0	0%
Altele (FS, forma, panta, etc)	Ajustarile tin cont de diferenta de cotation de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta lina sau accentuata, plat sau cu denivelari), formei terenului (regulata / neregulata), dimensiunii frontului stradal, raportului intre laturi (front stradal / adancime). Cu cat un teren are un front stradal cu o lungime mai mare cu atat pretul unita tinde sa creasca, daca un teren are doua fronturi stradale pretul unitar tinda sa creasca.			
	Prop subiect	Regulata/plana	Ajustare absoluta (euro)	Ajustare (%)
	Comparabila 1	Regulata/plana	0	0%
	Comparabila 2	Regulata/plana	0	0%
	Comparabila 3	Regulata/plana	0	0%
Categorie teren	Ajustările aferente acestui element de comparație (CMBU) sunt legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul ei. Diferentele au fost estimate in urma analizei pietei specifice			
	Proprietatea subiect	Nerezidential	Ajustare %	Ajustare absoluta (euro)
	Comparabila 1	Similar	0%	0
	Comparabila 2	Rezidential	0%	0
	Comparabila 3	Rezidential	0%	0

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

**Comparabila 1**– Agentia Casa Ta teren in suprafata de 5131 mp cu utilitatile zonei, pret 55 euro/ mp – tel 0742.216.900

**Comparabila 3 – ofertă** – [http://olx.ro/oferta/teren-in- Tg Jiu, linga Peco Romanesti in suprafata de 500 mp cu utilitati pre 45 euro/ mp – 0723.643.045](http://olx.ro/oferta/teren-in-Tg-Jiu-linga-Peco-Romanesti-in-suprafata-de-500-mp-cu-utilitati-pre-45-euro-mp-0723.643.045)

**Comparabila 3 – ofertă** – [http://olx.ro/oferta/teren-in- Tg Jiu strada Dumbrava in suprafata de 2800 mp cu utilitati pre 35 euro/ mp 0741/038970](http://olx.ro/oferta/teren-in-Tg-Jiu-strada-Dumbrava-in-suprafata-de-2800-mp-cu-utilitati-pre-35-euro-mp-0741/038970)

#### 15.RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Având in 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 expertilor tehnici judiciari, valoarea de piata estimată a proprietății imobiliare descrise este:

<b>VALOAREA DE PIATA RECOMANDATĂ</b>	<b>86.314 RON echivalent 18.524 EUR</b>
<b>VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATĂ IN URMA ABORDARII PRIN:</b>	<b>PIATA</b>
<b>VALOAREA NU ESTE AFECTATA DE T.V.A.</b>	
<b>SILISTE ADRIANA MARIA –EVALUATOR AUTORIZAT</b>	

## 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 ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

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:

- 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 premisă ca 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 Octombrie 2018;
- Valoarea nu ține 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;

- La data inspectării, terenul este folosit ca și parcare auto ;
- Prezentul raport a fost întocmit în baza informațiilor furnizate 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;
- A fost prezentat de către Primăria Municipiului Tg Jiu o adresă din care reiese că terenul evaluat este situat în Municipiul Tg Jiu, într-o zonă cu destinație de sedii instituții publice și activități complementare conform reglementărilor prevăzute de PUG- ul aprobat prin HCL nr. 159/1998;

### **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 (extras CF, documentație cadastrală, document de proprietate).
- presa de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- Contracte de vânzare- cumpărare din zonă ( tranzacții)
- informații furnizate de către site-uri de specialitate și oferte ale agențiilor imobiliare din județul Gorj;
- informații existente pe site-urile [www.piața-az.ro](http://www.piața-az.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.impactingorj.ro](http://www.impactingorj.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 octombrie 2018. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 01.10.2018. Evaluarea a fost realizată în 01.10.2018, data raportului fiind 01.10.2018.

### **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 4.6637 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 acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanță.

## 25. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Declarăm 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 prestari 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 – 2 PAGINI
- ANEXA 2 – ZONA AMPLASARE PROPRIETATE EVALUATA – 2 PAGINA;
- ANEXA 3 – OFERTE ȘI INFORMAȚII DE PIAȚĂ UTILIZATE - 3 PAGINI
- ANEXA 4 – EXTRAS DE CARTE FUNCIARA – 2 PAGINI



# ***ANEXE:***

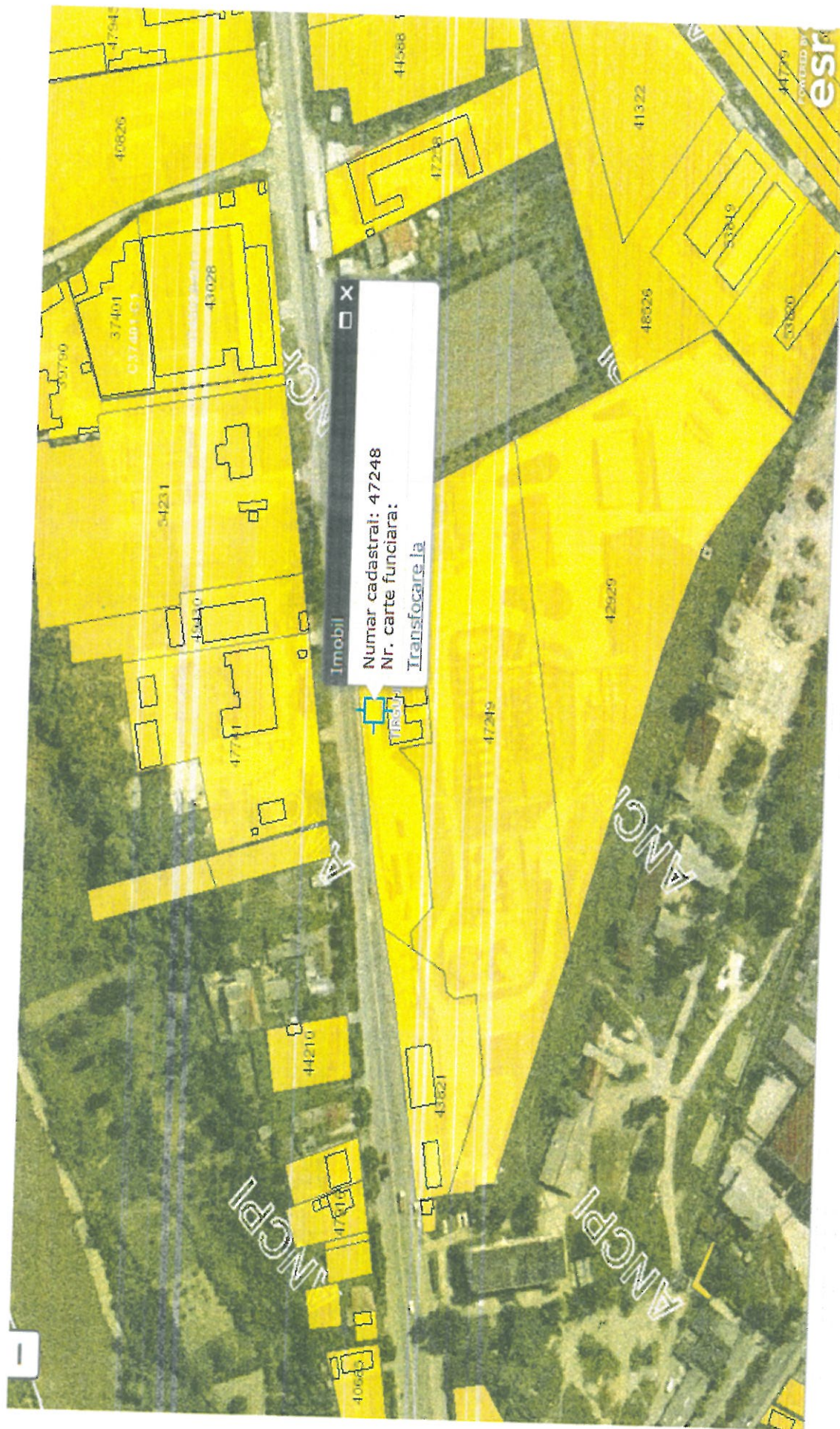


**Fotografii proprietate evaluata:**









Siliște Adriana Maria  
Evaluator autorizat

Raport evaluare teren  
Tg Jiu, B dul Ecaterina Teodoroiu, ( zona Depozit OMV), județul Gorj



NR.: 71/01.10.2018

# Raport de evaluare

*a bunului*

"Teren în suprafață de 421 mp situat în intravilanul Municipiului Tg-  
Jiu, strada Ciocirlau, nr. 1, jud. Gorj.

În vederea determinării valorii de piață a terenului



DESTINATARUL LUCRĂRII: Primaria Municipiului Tg Jiu

SOLICITANTUL LUCRĂRII: PRIMARIA MUNICIPIULUI TG JIU

PROPRIETAR: SC COREMI INTER SA

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*

- OCTOMBRIE 2018-

## RAPORT DE EVALUARE

### al proprietății imobiliare: TEREN INTRAVILAN

INREGISTRARE EVALUATOR	LA	Nr. 71/01.10.2018	ÎNREGISTRARE BENEFICIAR	LA	Nr.
---------------------------	----	-------------------	----------------------------	----	-----

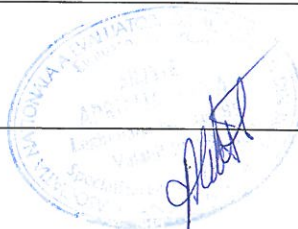
<b>EVALUATOR AUTORIZAT</b>	SILISTE ADRIANA MARIA – cu LEGITIMATIA NR. 16085 VALABILA 2017				
Adresa autorizat	evaluator	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orașul: Targu-Jiu, jud. Gorj</li> <li>▪ Telefon: 0767179931</li> <li>▪ Fax: -</li> <li>▪ E-mail: silisteadriana@yahoo.ro</li> </ul>			

<b>4. PROPRIETATEA EVALUATĂ</b>	<i>Proprietate imobiliara ce constă în: Teren în suprafață de 421 mp situat în intravilnul Municipiului Tg-Jiu, strada Ciocirlau, nr. 1 jud. Gorj, compus din suprafata de 167 mp ce face parte din corpul de proprietate cu numar cadastral 563/1/1, din suprafata de 75 mp ce face parte din corpul de proprietate cu numar cadastral 563//1/2/2/2/2/2, din suprafata de 179 mp ce face parte din coprul de proprietate cu numar cadastral 563/1/2/2/2/2/1 conform planurilor de amplasament si delimitare a bunului imobil anexate, terenuri ocupate de trotuar pietonal si drum asfaltata( vezi foto anexat) .</i>				
Proprietari:	Societatea COREMI INTER SA . Sediul : Rovinari, strada Muncii, bl.C7, sc.1, parter, apt.3 , judetul Gorj . Telefon: -				
Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Municipiul Tg-Jiu</li> <li>▪ Strada Ciocirlau, nr.1, jud. Gorj</li> </ul>				
<b>5. DESTINATARUL RAPORTULUI</b>	Primaria Municipiului Tg Jiu				

#### 4. DECLARAREA VALORII

<b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATA:</b>	<b>86.314 RON echivalent 18.524 EUR</b>
VALOAREA NU ESTE AFECTATA DE T.V.A.	

<b>5.</b>	<b>BAZA DE EVALUARE</b>	Valoarea de piata.
	<b>SCOPUL EVALUĂRII</b>	Estimare valoare de piata a terenului
	<b>DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII</b>	01.10.2018
	<b>CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ</b>	1 EURO = 4.6596 RON



	<b>DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII</b>	Inspecția a fost efectuată de către Evaluator SILISTE ADRIANA MARIA în prezența d-lui Mincă Mihai reprezentantul Primăriei la data de 28.09.2018.
	<b>DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE</b>	01.10.2018
6.	<b>DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dreptul de proprietate: deplin în favoarea Societati COREMI INTER SA conform contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr. 5097 din data de 05.09.2003 la Biroul Notarului Public Silvia Badea din Municipiul Tg Jiu, judetul Gorj</li> <li>▪ Document disponibil contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr. 5097 din data de 05.09.2003 la Biroul Notarului Public Silvia Badea din Municipiul Tg Jiu, judetul Gorj</li> <li>▪ Carte Funciară : nu a fost prezentat extras de Carte Funciara</li> <li>▪ Număr topografic / cadastral : 563/1/1, 563/1/2/2/2/2/2, 563/1/2/2/2/2/1</li> <li>▪ Suprafața de teren înscrisă în CF: 841 mp , 1230 mp, 839 mp.</li> <li>▪ Descrierea proprietății in CF : teren intravilan</li> <li>▪ Părțile indivize comune: -</li> <li>▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu a fost prezentat extras de Carte Funciara</li> <li>▪ Condiții limitative speciale:</li> </ul>
	<b>MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Extras de Carte Funciară: nu a fost prezentat extras de Carte Funciara</li> </ul>
7.	<b>DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA</b>	<p>⇒ Documentație cadastrală: nu a fost prezentată documentație cadastrală</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teren : Teren în suprafață de 421 mp situat în intravilanul Municipiului Tg-Jiu, strada Ciocirlau, nr. 1 jud. Gorj, compus din suprafața de 167 mp ce face parte din corpul de proprietate cu număr cadastral 563/1/1, din suprafața de 75 mp ce face parte din corpul de proprietate cu număr cadastral 563/1/2/2/2/2/2, din suprafața de 179 mp ce face parte din corpul de proprietate cu număr cadastral 563/1/2/2/2/2/1 conform planurilor de amplasament și delimitare a bunului imobil anexate.</li> <li>▪ Diferențe între situația cadastrală / tabulară și situația de pe teren: nu se cunosc.</li> <li>▪ Restricții de construire : nu se cunosc .</li> </ul>
8.	<b>SITUAȚIA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII</b>	<p>La data inspecției, terenul este folosit ca trotuar pietonal și drum asfaltat</p> <p>Contracte de concesiune / închiriere : nu au fost prezentate</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Destinație (conform documente): teren INTRAVILAN</li> </ul> <p>Folosința actuală: folosit folosit ca trotuar pietonal și drum asfaltat</p>

9.	<b>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>	
	<b>ZONA DE AMPLASARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proprietatea este amplasată: în zona periferică a mun. Tg-Jiu, județul Gorj cu acces direct din strada Ciocirlau .</li> <li>▪ Accesul pe proprietate se realizează: direct din strada Ciocirlau .</li> <li>▪ Drumul la care are acces proprietatea: este asfaltat și dispune de record la rețeaua publică de curent electric .</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Vecinătăți imediate:</b> spati comerciale, prestari service .</li> </ul>
	ARTERE IMPORTANTE DE PIATA ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auto și pietonal: - <b>direct din strada Ciocirlau prin intermediul unui drum de acces asfaltat .</b></li> <li>▪ Calitatea rețelelor de transport: buna .</li> </ul>
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Tipul zonei :</b> nerezidentiale urbana periferica a mun. Tg-Jiu;</li> <li>▪ În zonă sunt amplasate unități comerciale, prestari servicii</li> <li>▪ <b>Mijloacele de transport în comun:</b> la aproximativ 300m.</li> <li>▪ <b>Unități comerciale:</b> la aprox. 800 Km –Centrul comercial Paltinis</li> <li>▪ <b>Unități de învățământ (mediu):</b> 2 km-</li> <li>▪ <b>Unități medicale:</b>2 km-</li> <li>▪ <b>Instituții de cult:</b> 1 km-</li> <li>▪ <b>Sedii de bănci:</b> 1 km</li> <li>▪ <b>Instituții guvernamentale:</b> -</li> <li>▪ <b>Parcuri:</b> -</li> </ul>
	UTILITĂȚI EDILITARE CONECTATE PE PARCELA	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Rețea urbana de energie electrică:</b> existentă;</li> <li>▪ <b>Rețea urbana de apă:</b> nu ;</li> <li>▪ <b>Rețea urbana de termoficare:</b> -</li> <li>▪ <b>Rețea urbana de gaze:</b> - nu</li> <li>▪ <b>Rețea urbana de canalizare:</b> -</li> <li>▪ <b>Rețea urbana de telefonie, cablu tv și internet in zona ; da</b></li> </ul>
	AMBIENT - POLUARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Civilizat, zonă urbana periferica, poluare usoara</li> </ul>
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proprietatea este amplasată într-o zona nerezidentiala urbana – din municipiul Tg-Jiu al județului Gorj.</li> <li>▪ În zonă sunt amplasate preponderent depozite, spati service, prestari service .</li> <li>▪ Dotări și rețele edilitare bune .</li> <li>▪ Ambient civilizat.</li> </ul>

<b>10.</b>	<b>DESCRIEREA TERENULUI</b>	
	SUPRAFATA, FRONT STRADAL , TOPOGRAFIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Suprafața totala</b> a terenului este de 421 mp situat în intravilnul Municipiului Tg-Jiu, strada Ciocirlau, nr. 1 jud. Gorj, compus din suprafata de 167 mp ce face parte din corpul de proprietatea cu numar cadastral 563/1/1, din suprafata de 75 mp ce face parte din corpul de proprietate cu numar cadastral 563//1/2/2/2/2/2, din suprafata de 179 mp ce face parte din coprul de proprietate cu numar cadastral 563/1/2/2/2/2/1 conform planurilor de amplasament si delimitare a bunului imobil anexate.</li> <li>▪ <b>Front stradal :</b> nu se cunoaste</li> <li>▪ <b>Forma :</b> neregulata</li> <li>▪ <b>Planeitate :</b> teren plan ;</li> </ul>
	AMENAJARI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Ziduri de sprijin :</b> nu există</li> <li>▪ <b>Canale de descărcare:</b> -</li> <li>▪ <b>Terasare pe porțiuni:</b> nu este cazul</li> <li>▪ <b>Alte instalații:</b> La data inspectarii s-a constatat ca terenul evaluat este în proportie de aproximativ 100 % folosit ca sosea asfaltata si trotuar pietonal .</li> </ul>
	TEREN IN EXCES SAU SURPLUS	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Teren in exces:</b> -</li> <li>▪ <b>Teren in surplus:</b> -</li> </ul>



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

Ținând cont de premisele raportului și 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 și 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 societatile miniere și energetice care înregistrează in 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 aceea perioada 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 participării 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.

In 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 constientizari a participantilor pe piata imobiliara, 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 pretul terenurilor din zonele recunoscute ca "atractive" 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, Biczăz.

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. Balești, com. Dragoieni, com. Dragutestii, com. Barsești*) 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.

În ceea ce privește terenurile amplasate în oraș, prețul acestora pornește de la 20 euro/mp în zonele periferice (*de exemplu str. Ana Ipatescu, zona Preajba, cartier Dragoieni*) ajungând la 20-30 euro/mp.

Prețurile variază 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 față 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.

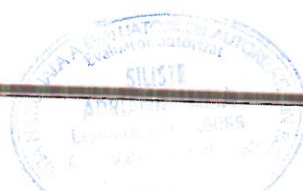
Căderea prețurilor imobiliarelor a fost stopată în momentul în care programul „Prima Casă” a început să se apropie de lansare. Acela a fost punctul în care vânzătorii de proprietăți imobiliare s-au oprit din cursa atragerii puținilor clienți din piață (prin scăderea prețului) deoarece mulți dintre ei 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 această perioadă 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 pieței. 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"> <li>▪ <b>Definirea pieței:</b> cea a terenurilor amplasate în zona urbană periferică a mun. Tg-Jiu.</li> <li>▪ <b>Arealul analizat:</b> Municipiul Tg-Jiu, B-dul Ecaterina Teodoroiu, strada Ciocirlau</li> </ul>
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Zonă comercială periferică a mun. Tg-Jiu</b></li> <li>▪ <b>Din punct de vedere edilitar:</b> zonă în dezvoltare</li> <li>▪ <b>Din punct de vedere economic:</b> zonă urbană cu piața imobiliară activă.</li> </ul>
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Stare:</b> Medie.</li> <li>▪ <b>Evoluție:</b> stagnare.</li> </ul>
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Stare:</b> Medie</li> <li>▪ <b>Evoluție:</b> stagnare</li> </ul>
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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 2016-2017.</li> <li>▪ Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul lipsei de finanțare sau a finanțării greoaie.</li> </ul>
PREȚURI ÎN ZONA ANALIZATA PENTRU TERENURI COMPARABILE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Minim:</b> 35 EURO / mp</li> <li>▪ <b>Maxim:</b> 55 EURO / mp</li> </ul>
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI COMPARABILE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nu este cazul.</li> </ul>
<b>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ piață a cumpărătorului - începând cu ultima parte a anului 2008.</li> <li>▪ Stagnare a valorilor pe piața specifică, număr redus de tranzacții.</li> <li>▪ Anexele prezentului raport cuprind extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății;</li> </ul>

### 13. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de *cea mai buna utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

*Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- o cea mai bună utilizare a terenului liber
- o cea mai bună utilizare a terenului construit.

Destinații alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietății :

- vânzare teren liber – nu
- utilizare rezidențială - nu
- utilizarea comercială – nu
- Destinații permise legal din cele identificate ca posibile fizic :
- demolare construcție si vânzare teren liber – presupune cheltuieli obținerea autorizației de demolare
- utilizare rezidențială – nu
- utilizare comercială – nu

Practic, ținând cont de tipul zonei și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea reală. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- o este **permisibilă legal**;
- o îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- o este **fezabilă financiar**.
- o este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietății imobiliare in condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

### 14. EVALUARE

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

#### 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.**

In evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: *comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea si 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 in 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 o variantă a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor pe perechi de date, 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 corectate 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, zona, 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 printr-o verificare a 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 raportul de expertiză*).

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.

In 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 comparatiei de piata este prezentat mai jos

GRILA COMPARATIEI DIRECTE DE PIATA

Elemente de comparatie	Terenul de evaluat	Terenuri comparabile		
		A	B	C
<b>PRET TRANZACTIE - EURO / MP.</b>		<b>55</b>	<b>45</b>	<b>35</b>
Tip pret		oferta	oferta	oferta
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
ajustare - EURO / MP.		-6	-5	-4
Pret ajustat - EURO / MP.		49	40	31
<b>Dreptul de proprietate transmis</b>	<b>INTEGRAL</b>	<b>INTEGRAL</b>	<b>INTEGRAL</b>	<b>INTEGRAL</b>
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		49	40	31
<b>Conditii de finantare</b>	<b>CASH</b>	<b>cash</b>	<b>cash</b>	<b>cash</b>
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		49	40	31
<b>Conditii de vanzare</b>	<b>liber</b>	<b>liber</b>	<b>liber</b>	<b>liber</b>
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		49	40	31
<b>Conditiiile pietei</b>	<b>oct.18</b>	<b>oct.18</b>	<b>oct.18</b>	<b>oct.18</b>
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		49	40	31
<b>Localizare</b>	<b>strada Ciocirlau, nr. 1</b>	<b>Tg-Jiu, Termocentralei</b>	<b>Tg Jiu, Romanesti</b>	<b>Tg Jiu strada Dumbrava</b>
Ajustare procentuala (%)		-10%	10%	10%
ajustare		-4,9	4	3,1
Pret ajustat		44,1	44	34,1
<b>vecinatati</b>		<b>similare</b>	<b>similare</b>	<b>similare</b>
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		44,1	44	34,1
<b>Suprafata teren - mp.</b>	<b>421</b>	<b>5.131</b>	<b>500</b>	<b>2.800</b>
Ajustare procentuala (%)		15%	-5%	10%
ajustare		7	-2	3
Pret ajustat - EURO / MP.		51,1	42	37,1
<b>Forma</b>	<b>neregulata</b>	<b>regulata</b>	<b>regulata</b>	<b>regulata</b>
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		51,1	42	37,1
<b>Utilitati ( apa, gaze, curent electric)</b>	<b>cu utilitati curent si apa</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		51,1	42	37,1
<b>Tipul drumului de acces</b>	<b>drum asfalt</b>	<b>drum asfaltat</b>	<b>drum asfaltat</b>	<b>drum asfaltat</b>
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare	0	0	0	0
Pret ajustat	0	51,1	42	37,1
<b>Ctegorie teren</b>	<b>nerezidential</b>	<b>similar</b>	<b>rezidential</b>	<b>rezidential</b>
Ajustare procentuala (%)		0%	5%	5%
ajustare		0	2	2
<b>Pret ajustat final (euro)</b>		<b>51,1</b>	<b>44</b>	<b>39,1</b>
<b>Ajustare absoluta (euro)</b>		<b>17,9</b>	<b>13</b>	<b>12,1</b>
<b>Ajustare procentuala (%)</b>		<b>32,55%</b>	<b>28,89%</b>	<b>34,57%</b>
<b>Valoare unitara estimata (euro/mp)</b>	<b>44 €</b>			

Se alege pretul unitar ajustat aferent variantei B deoarece a suferit cea mai mica ajustare procentuala.

VALOARE ESTIMATA A TERENULUI PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE ( EURO )  
ROTUND

Suprafata de teren (mp)	Valoare unitara (euro/mp)	Valoare finala (euro)	Valoare finala (lei)
421	44,0 €	18.524	86.314

**$V_{comp} = 86.314$  lei**

Elemente de comparapie	EXPLICATII			
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de (5-15% ) , am aplicat Ajustare de (-10%) :			
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 piepei și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria piepei, 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, vânzare forțată a vânzătorului, executări, licitații, șamd. ; Nu s-a aplicat Ajustare, fara			
Condițiile piepei	Pentru oferte nu am aplicat corecții deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piata 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)	Corecția ține cont de diferența de cotație de pret datorată zonării și amplasării imobilului de evaluat față de comparabile (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 Ciocirlau	Ajustare %	Ajustare absoluta (euro)
	Comparabila 1	Termocentralei	-10%	-4.9
	Comparabila 2	Romanesti	10%	4
	Comparabila 3	Dumbrava	10%	3.1
ACCES	Corecția 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 asfalt	Ajustare %	Ajustare absoluta (euro)
	Comparabila 1	direct, drum	0%	0 €
	Comparabila 2	direct, drum asfaltat	0%	0 €
	Comparabila 3	direct, drum	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 proprietatii / în apropiere / la distanță. Diferențele au fost estimate în urma analizei pieței specifice			
	Proprietatea subiect	Utilitati în apropiere	Ajustare absoluta (euro)	
	Comparabila 1	Similar	0	
	Comparabila 2	Similar	0	
	Comparabila 3	Similar	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 prețul unitar tinde să scadă, cu cât suprafața este mai mică cu atât prețul unitar tinde să crească. Diferențele au fost estimate în urma analizei pieței specifice			
	Proprietatea subiect	421	Ajustare absoluta (euro)	Ajustare (%)
	Comparabila 1	5131	7	15%
	Comparabila 2	500	-2	-5%
	Comparabila 3	2800	3	10%
Vecinatati	Ajustările țin cont de diferența de cotație de pret datorată vecinătăților ( favorabile, nefavorabile). Diferențele au fost estimate în urma analizei pieței specifice			
	Proprietatea subiect	bune	Ajustare absoluta (euro)	Ajustare absoluta (%)

	Comparabila 1	Similar	0	0%
	Comparabila 2	Similar	0	0%
	Comparabila 3	Similar	0	0%
Altele (FS, forma, panta, etc)	Ajustările tin cont de diferenta de cotație de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta lina sau accentuata, plat sau cu denivelari), formei terenului (regulata / neregulata), dimensiunii frontului stradal, raportului intre laturi (front stradal / adancime). Cu cat un teren are un front stradal cu o lungime mai mare cu atat pretul unita tinde sa creasca, daca un teren are doua fronturi stradale pretul unitar tinda sa creasca.			
	Prop subiect	Neregulata /plana	Ajustare absoluta (euro)	Ajustare (%)
	Comparabila 1	Regulata/plana	0	0%
	Comparabila 2	Regulata/plana	0	0%
	Comparabila 3	Regulata/plana	0	0%
Categorie teren	Ajustările aferente acestui element de comparație (CMBU) sunt legate de optimizarea utilizării si nu de natura/tipul ei. Diferentele au fost estimate in urma analizei pietei specifice			
	Proprietatea subiect	Nerezidential	Ajustare %	Ajustare absoluta (euro)
	Comparabila 1	Similar	0%	0
	Comparabila 2	Rezidential	0%	0
	Comparabila 3	Rezidential	0%	0

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

**Comparabila 1**– Agentia Casa Ta teren in suprafata de 5131 mp cu utilitatile zonei, pret 55 euro/ mp – tel 0742.216.900

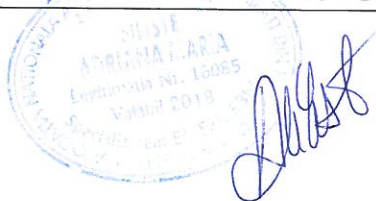
**Comparabila 3 – ofertă** – [http://olx.ro/oferta/teren-in- Tg Jiu, linga Peco Romanesti in suprafata de 500 mp cu utilitati pre 45 euro/ mp – 0723.643.045](http://olx.ro/oferta/teren-in-Tg-Jiu-linga-Peco-Romanesti-in-suprafata-de-500-mp-cu-utilitati-pre-45-euro-mp-0723.643.045)

**Comparabila 3 – ofertă** – [http://clx.ro/oferta/teren-in- Tg Jiu strada Dumbrava in suprafata de 2800 mp cu utilitati pre 35 euro/ mp 0741/038970](http://clx.ro/oferta/teren-in-Tg-Jiu-strada-Dumbrava-in-suprafata-de-2800-mp-cu-utilitati-pre-35-euro-mp-0741/038970)

#### 15.RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Având in 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 experților tehnici judiciari, valoarea de piata estimată a proprietății imobiliare descrise este:

<b>VALOAREA DE PIATA RECOMANDATĂ</b>	<b>86.314 RON echivalent 18.524 EUR</b>
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATĂ IN URMA ABORDARII PRIN:	<b>PIATA</b>
<b>VALOAREA NU ESTE AFECTATA DE T.V.A.</b>	
<b>SILISTE ADRIANA MARIA –EVALUATOR AUTORIZAT</b>	



## 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 ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

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:

- 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 premisă ca 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 Octombrie 2018;
- Valoarea nu ține 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;



- La data inspectării, terenul este folosit ca și parcare auto ;
- Prezentul raport a fost întocmit în baza informațiilor furnizate 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;
- A fost prezentat de către Primăria Municipiului Tg Jiu o adresă din care reiese că terenul evaluat este situat în Municipiul Tg Jiu, într-o zonă cu destinație de sedii instituții publice și activități complementare conform reglementărilor prevăzute de PUG- ul aprobat prin HCL nr. 159/1998;

### **18. INFORMAȚII UTILIZATE**

- Situația juridică a proprietății imobiliare și arile proprietății ;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Documentele prezentate de către Primăria Municipiului Tg Jiu (extras CF, documentație cadastrală, document de proprietate).
- presa de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- Contracte de vânzare- cumpărare din zonă ( tranzacții)
- informații furnizate de către site-uri de specialitate și oferte ale agențiilor imobiliare din județul Gorj;
- informații existente pe site-urile [www.piața-az.ro](http://www.piața-az.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.impactingorj.ro](http://www.impactingorj.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 octombrie 2018. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 01.10.2018. Evaluarea a fost realizată în 01.10.2018, data raportului fiind 01.10.2018.

### **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 4.6637 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

destinatarii. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanță.

## 25. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Declarăm 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:

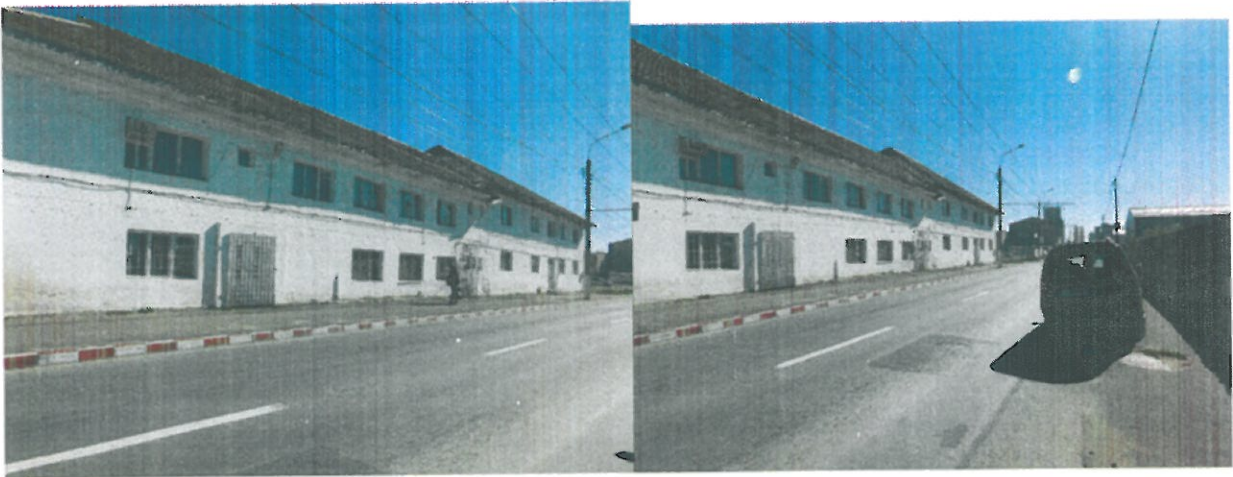
- ANEXA 1 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII – 2 PAGINI
- ANEXA 2 – ZONA AMPLASARE PROPRIETATE EVALUATA – 2 PAGINA;
- ANEXA 3 – OFERTE ȘI INFORMAȚII DE PIAȚĂ UTILIZATE - 3 PAGINI
- ANEXA 4 – CONTRACT DE VINZARE CUMPARARE – 2 PAGINI
- ANEXA 5 PLAN DE AMPLASAMENT 3 PAGINI



# ***ANEXE:***



Fotografii proprietate evaluata:





Informatii de piata utilizate:

The screenshot shows the website for 'Casa Ta', an agency for real estate. The page features a search bar, navigation menu, and a list of properties. The selected property is a plot of land with the following details:

- str. Termocentralei - 55 EURO / mp**
- Valabili pana la: 22-05-2014 14:21:40**
- Vizualizari: 1004**
- Pret: 55 EURO / mp**
- Teren 5131 mp. c 27.89 m**

Additional information includes the agency name 'Casa Ta', contact details (phone: 0742 216900, 0740 763074, 0766 741090), and website (http://www.casa-ta-gorj.ro). The page also displays a sidebar with filters for 'Categorie', 'Tip', 'Localitate', 'Trifer', 'Descriere', 'Pret', and 'Sortare', and a 'Cautati' section with 'Cautati aici' and 'Publicati un Nou Anunt' options.





35 €  
Negociabil

Trimite mesaj

0741 038 970

Targu Jiu, judet Gorj  
Vezi pe harta

Valentin  
Pe site din oct 2013

Anunturile utilizatorului

Tipul este

Raportare

### Vand teren intravilan in Targu Jiu langa Restaurant Dumbrava

Targu Jiu, judet Gorj Adaugat La 14:30, 8 octombrie 2017. Numar anunt: 16045081

imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferti de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	2 800 m <sup>2</sup>		

Se ofera spre vanzare teren intravilan situat langa Restaurantul Dumbrava, in suprafata de 2800 m2 cu o deschidere la strada de 16m. Terenul beneficiaza de toate utilitatile. Prazinta de asemenea cadastru si intabulare.

De asemenea suprafata totala de vanzare este mult mai mare, aproximativ 20.000m2. Intinderea totala a terenului este de la strada pana la Jiu. Daca sunteti interesat de alta parcela putem discuta telefonic. Pretul este negociabil.

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. **ACCEPT**



