

HOTĂRÂRE

privind însușirea raportului de evaluare nr. 66/14.09.2018 întocmit de Siliște Adriana Maria – evaluator autorizat ANEVAR și stabilirea prețului de pornire al licitației pentru imobilul centrală termică situată în Târgu Jiu, strada Revoluției, compus din clădire și terenul aferent acestuia

Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu, județul Gorj;

Având în vedere:

- referatul nr. 43334/18.10.2018 al Direcției Juridice și Administrație Publică;
- expunerea de motive nr. 43443/18.10.2018 a Primarului Municipiului

Târgu Jiu;

- rapoartele de evaluare nr. 66/14.09.2018 întocmit de Siliște Adriana Maria – evaluator autorizat ANEVAR, înregistrat la Primăria Municipiului Târgu Jiu cu nr. 37600/17.09.2018;

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

- avizul comisiilor de specialitate.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește și se aprobă raportul de evaluare nr. 66/14.09.2018, întocmit de Siliște Adriana Maria – evaluator autorizat ANEVAR, înregistrat la Primăria Municipiului Târgu Jiu cu nr. 37600/17.09.2018.

Art.2. Se aprobă prețul de pornire a licitației, după cum urmează:

Centrala Termică strada Revoluției: 351.131 lei fără TVA din care:

- valoare construcție– 182.312 lei fără TVA;
- valoare teren – 168.819 lei fără TVA.

Art.3. La prețul de adjudecare al imobilului se va adăuga contravaloarea raportului de evaluare.

Art.4. Se împuternicește Primarul Municipiului Targu Jiu – domnul Marcel-Laurențiu Romanescu, să semneze contractul de vânzare-cumpărare.

Art.5. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Direcția Juridică și Administrație Publică, Direcția Economică, Direcția Publică de Patrimoniu Târgu Jiu și Biroul Licitații și Achiziții Publice.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică Direcției Juridice și Administrație Publică, Direcției Economice, Direcției Publice de Patrimoniu Târgu Jiu, Biroului Licitații și Achiziții Publice, Primarului Municipiului Târgu Jiu și Instituției Prefectului - Județul Gorj.

INIȚIATORUL PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE,

PRIMAR
Marcel-Laurențiu Romanescu



AVIZAT,
SECRETAR,
Grigore Jianu



Primăria Municipiului Târgu Jiu
Direcția Juridică și Administrație Publică

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



Mr. 43443/18.10.2018

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea însușiri raportului de evaluare întocmit pentru imobilul centrală termică situată în Târgu Jiu, str. Revoluției, compusă din clădire și terenul aferent acesteia, în vederea vânzării prin licitație publică

Prin Hotărârea cu nr. 304 din 30.07.2018, Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu a aprobat efectuarea aluării imobilelor centrale termice situate în Târgu str. **Revoluției, zona Cinema „Sergiu Nicolaescu,, și str. Minerilor**, compuse din construcții și terenurile aferente acestora în vederea vânzării prin licitație publică.

Prin adresa nr. 37600/17.09.2018 a fost depus Raportul de evaluare cu nr. 66/14.09.2018, întocmit de evaluator autorizat Siliste Adriana Maria fiind stabilit prețul estimativ pentru centrala termică și terenul aferent după cum urmează :

-CT **str. Revoluției** – 351.131 lei fără TVA (construcție - 173 mp și teren-202mp), având nr. cadastral 50386;
Menționăm faptul că la prețul de adjudecare al imobilelor se va adăuga contravaloarea raportului de evaluare.

În conformitate cu prevederile art.123, alin.1 și 3 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală:

“(1) Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii.”

(2) Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin **licitație publică**, organizată în condițiile legii.”

Având în vedere cele menționate propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Târgu Jiu proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare și aprobarea prețului de pornire al licitației după cum urmează, sumele încasate urmând a fi prevăzute în bugetul local al Municipiului Târgu Jiu prin rectificare bugetară aprobată în Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu, pentru achiziționarea de imobile cât și pentru efectuarea documentațiilor cadastrale pentru imobilele proprietatea Municipiului Târgu Jiu în regim de domeniu public sau privat:

-CT **str. Revoluției** –valoare construcție – **182.312lei** fără TVA;
-valoare teren – **168.819** lei fără TVA;

Având în vedere referatul nr. 37600/18.09.2018 al Direcției Juridice și Administrație Publică, precum și condițiile de legalitate și oportunitate, propun adoptarea hotărârii în forma și conținutul din proiectul de hotărâre.

PRIMAR,
Marcel-Laurențiu Romanescu





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.targuiju.ro, e-mail: primaria.targuiju@xne
Nr. 43334 din 18.10.2018



REFERAT

cu propuneri de însușire a raportului de evaluare întocmit
pentru imobilul centrală termică situată în Târgu Jiu, str. Revoluției, compusă din clădire
și terenul aferent acesteia, în vederea vânzării prin licitație publică

Prin Hotărârea cu nr. 304 din 30.07.2018, Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu a aprobat efectuarea evaluării imobilelor centrale termice situate în Târgu str. **Revoluției**, zona **Cinema „Sergiu Nicolaescu,, și str. Minerilor**, compuse din construcții și terenurile aferente acestora în vederea vânzării prin licitație publică.

Prin adresa nr. 37600/17.09.2018 a fost depus Raportul de evaluare cu nr. 66/14.09.2018, întocmit de evaluator autorizat Siliste Adriana Maria fiind stabilit prețul estimativ pentru centrala termică și terenul aferent - CT **str. Revoluției** – 351.131 lei fără TVA (construcție - 173 mp și teren-202mp), având nr. cadastral 50386.

Menționăm faptul că la prețul de adjudecare al imobilelor se va adăuga contravaloarea rapoartelor de evaluare.

În conformitate cu prevederile art.123, alin.1 și 3 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală:

“(1) Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii.

(2) Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin **licitație publică**, organizată în condițiile legii.”

Având în vedere cele menționate propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Târgu Jiu proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare și aprobarea prețului de pornire al licitației după cum urmează, sumele încasate urmând a fi prevăzute în bugetul local al Municipiului Târgu Jiu prin rectificare bugetară aprobată în Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu, pentru achiziționarea de imobile cât și pentru efectuarea documentațiilor cadastrale pentru imobilele proprietatea Municipiului Târgu Jiu în regim de domeniu public sau privat:

-CT **str. Revoluției** –valoare construcție – **182.312lei** fără TVA;

-valoare teren – **168.819** lei fără TVA;

Director D.J.A.P.,
Constantin Răduțoiu

Serviciul Agricol Cadastru,
Mihai Mincă

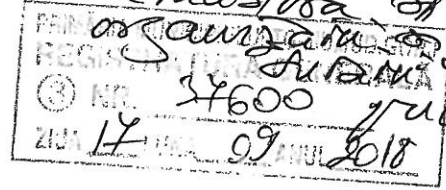
dl. Secretar G. Jiamu

D. J. A. A.

(Ser. Ag. Cad.)

Referate cu
cu propuneri
de rufusare a
aportelor, aprobate
a Inastrea de a
Sanzam de desfa
Suzana tratatai
NR. 34600
ZIUA 17 IULIE 2018

SILISTE ADRIANA MARIA –EVALUATOR AUTORIZAT
TG JIU STRADA TUDOR VLADIMIRESCU, NR.17, JUDETUL GORJ
CUI 25502940
NR.32/15.09.2018



CĂTRE

PRIMARIA MUNICIPIULUI TG JIU

Prin prezenta va înaintez raportul de evaluare nr. **66/14.09.2018**
pentru numărul cadastral 50386 proprietatea lui UAT Tg Jiu **67/14.09.2018**
pentru numărul cadastral 46624 proprietatea lui UAT Tg Jiu **68/14.09.2018**
pentru numărul cadastral 9330 proprietatea lui UAT Tg Jiu 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



NR.: 66 /14.09.2018

Raport de evaluare

a bunului

“Teren si central termică situate în Municipiului Tg-Jiu, strada Revolutiei cu număr cadastral 50386 intabulat în cartea funciara nr. 50386 a Municipiului Tg Jiu, judetul Gorj ”

În vederea determinării valorii de piață a imobilelor



DESTINATARUL LUCRĂRII: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TG JIU

SOLICITANTUL LUCRĂRII: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TG JIU

PROPRIETAR: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TG JIU

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

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

- septembrie 2018-

RAPORT DE EVALUARE

al proprietății imobiliare: TEREN și construcție centrală termică

INREGISTRARE EVALUATOR	LA	Nr. 66/14.09.2018	ÎNREGISTRARE BENEFICIAR	LA	Nr.
---------------------------	----	-------------------	----------------------------	----	-----

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

4. PROPRIETATEA EVALUATĂ	<i>Proprietate imobiliara ce consta în: Teren în suprafața de 202 mp , situat în Municipiului Tg-Jiu, strada Revolutiei, judetul Gorj, cu număr cadastral 50386, intabulat în cartea Funciara nr. 50386 a Municipiului Tg Jiu, județul Gorj, împreună cu construcția centrală termică parter, cu număr cadastral 50386-C1 cu suprafață construită la sol de 173 mp situată pe terenul descris mai sus cu următoarea structura constructivă fundații din beton, suprastructura din caramida, acoperis tip sarpanta din profile metalice cu invelitoare din tabla, închideri exterioare din zidarie și panouri PVC cu geam termopan, necompartimentata, pardoseli din beton placat cu gresie , cu instalatie electrica, fara alte instalatii, in interiorul cladirii. Evaluarea nu cuprinde instalatiile tehnologice amplasate in interiorul cladiri.</i>				
	Proprietari:	Primăria Municipiului Tg Jiu . Domiciliu proprietari: Tg Jiu, B-dul Constantin Brancusi, nr. 19, judetul Gorj .			
	Adresa proprietății	▪ Municipiul Tg-Jiu, strada Revolutiei, judetul Gorj.			
5. DESTINATARUL RAPORTULUI	Primaria Municipiului Tg Jiu				

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA:	5. VALOAREA CONSTRUCTIE	39.266 €	182.312 LEI
	6. VALOAREA TERENULUI	36.360€	168.819 LEI
	7. VALOAREA IMOBILULUI	75.626 €	351.131 LEI
	Valorile nu contin TVA		
VALOAREA NU ESTE AFECTATA DE T.V.A.			

BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata.
SCOPUL EVALUĂRII	Estimare valoare de piata a terenului și construcției



5.	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	14.09.2018
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4.6430 RON
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către Evaluator SILISTE ADRIANA MARIA în prezența d-lui Groza Lauretiu reprezentantul Primăriei la data de 23.08.2018.
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	14.09.2018
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dreptul de proprietate: presupus deplin în favoarea Primăriei Municipiului Tg Jiu, județul Gorj (conform documente atașate). ▪ Document disponibil : HCL 95/26.03.2012 HCL 5/29.01.2014, HCL 313/29.09.2014 și inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Tg Jiu. ▪ Carte Funciară : 50386 ▪ Număr topografic / cadastral : 50386 ▪ Suprafața de teren : 202 mp ▪ Suprafata desfasurata constructie- 173 mp ▪ Descrierea proprietății in CF : ▪ Părțile indivize comune: - ▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt ▪ Condiții limitative speciale:
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extras de Carte Funciară: nr. cerere 71777/12.12.2014
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Documentație cadastrală: realizată ⇒ Teren : 202 mp ⇒ Construcție centrală a 173 mp ▪ Diferențe între situația cadastrală / tabulară și situația de pe teren: nu sunt. ▪ Restricții de construire : nu sunt
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII	<p>La data inspectării, bunul este folosit ca și central termică</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contracte de concesiune / închiriere : nu su fost prezentate • Destinație (conform documente): central termică și teren aferent • Folosinta actuala: teren și centrala termică situate pe acesta .
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată: în mun. Tg-Jiu, județul Gorj cu acces direct din strada Revolutiei. ▪ Accesul pe proprietate se realizează: din strada Revolutiei și trotuar ▪ Drumul la care are acces proprietatea: este asfaltat. ▪ Vecinătăți imediate: blocuri de locuințe, spații comerciale.
	ARTERE IMPORTANTE DE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto și pietonal: - din str. Revolutiei și trotuar pietonal prin intermediul unui drum de acces asfaltat.

PIATA ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Calitatea rețelelor de transport: bună stradă asfaltată .
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tipul zonei : rezidențială urbană mediană a mun. Tg-Jiu; ▪ În zonă sunt amplasate preponderent blocuri de locuinte ▪ Mijloacele de transport în comun: la aproximativ 300m. ▪ Unități comerciale: la aprox. 300 m – magazine bine aprovizionate ▪ Unități medicale: Spitalul Tudor Vladimirescu ▪ Instituții de cult: ▪ Sedii de bănci: nu ▪ Instituții guvernamentale: - ▪ Parcuri: -
UTILITĂȚI EDILITARE CONECTATE PE PARCELA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea urbana de energie electrică: existentă; ▪ Rețea urbana de apă: existentă; ▪ Rețea urbana de termoficare: - ▪ Rețea urbana de gaze: - existent ▪ Rețea urbana de canalizare: - ▪ Rețea urbana de telefonie, cablu tv și internet in zona: existentă;
AMBIENT - POLUARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Civilizat, zonă urbana semicentrala liniștită.
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială urbană – din municipiul Tg-Jiu , județul Gorj. ▪ În zonă sunt amplasate preponderent blocuri de locuinte P+4 și spați prestari servicii ; ▪ Dotări și rețele edilitare bune . ▪ Ambient civilizat.

10.	DESCRIEREA TERENULUI
SUPRAFATA, FRONT STRADAL , TOPOGRAFIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suprafața totala a terenului evaluat este de 202 mp (conform documentatie cadastrala prezentată) impreuna cu o constructie cu destinatie central termica –Incinta Victoriei II cu suprafata construita la sol de 173 mp si suprafata construita desfasurata de 173 mp. ▪ Front stradal: aproximativ 12,90 mp ▪ Forma : regulata ▪ Planeitate : teren plan ;
AMENAJARI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ziduri de sprijin : nu există ▪ Canale de descărcare: - ▪ Terasare pe porțiuni: nu este cazul ▪ Alte instalații: nu sunt .
TEREN IN EXCES SAU SURPLUS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teren in exces: - ▪ Teren in surplus: -

Analiza pieței imobiliare locale

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

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

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

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. Dragutesti, com. Barsesti*) au cunoscut de asemenea căutare datorită distanței mici față de municipiu și prețurilor relativ reduse față de cele din oraș.

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

Preturile 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 casă 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 2018 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.

Stampa profesională a evaluatoarei Siliște Adriana Maria, nr. 100/2014, județul Gorj, în vigoare până la 31.12.2017. Semnătura este în albastru.

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

13. Analiza celei mai bune utilizări a proprietății

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

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



- **Utilizarea permisa legal** - Sa se respecte reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.
- **Utilizarea permisa fizic** - Implica dimensiunile, forma, suprafața, structura geologica a terenului și accesibilitatea și riscul unor dezastruri naturale (cutremure, inundații), precum și capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.) și condițiile fizice.
- **Utilizarea fezabilă financiar** - Presupune analiza și previzionarea veniturilor generate de proprietate, din care se vor scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Ținând cont de rata internă de rentabilitate a capitalului propriu, dacă acesta este mai mare sau egală cu rata rentabilității așteptată de investitori pe piață (*numita rata de actualizare*), atunci acea utilizare este fezabilă financiar.
- **Utilizarea maxim productivă**. Dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare a imobilului, în concordanță cu rata rentabilității de piață pentru acea utilizare. În situația în care utilizarea este ca locuință rezidențială, va rămâne în continuare cea mai bună utilizare și se bazează pe situația în care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le produce proprietatea.

▪ În urma analizei acestor factori determinanți în stabilirea utilizării rezonabile și probabile a acestui teren este cea actuală aceea de teren împreună cu construcție centrală termică.

14. EVALUARE

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

Abordări în evaluare - metode de evaluare utilizate

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

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

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

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

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

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

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

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la

agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

14.1 Principii aplicate în abordarea evaluării prin comparații de piață – evaluarea terenului

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

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

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

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

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

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

Aplicarea metodei comparației directe presupune parcurgerea etapelor:

- cercetarea pieței, respectiv obținerea informațiilor referitoare la tranzacții / oferte de proprietăți imobiliare similare cu proprietatea evaluată (*caracteristicile amplasamentului, data tranzacției, localizarea, 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 evaluare*).

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

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



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

Tabelul comparatiei de piata este prezentat mai jos .

GRILA COMPARATIEI DIRECTE DE PIATA

Elemente de comparatie	Terenul de evaluat	Terenuri comparabile		
		A	B	C
PRET TRANZACTIE - EURO / MP.		270	136	177
Tip pret		Oferta	oferta	Oferta
Ajustare procentuala (%)		-3%	-3%	-3%
ajustare - EURO / MP.		-8	-4	-5
Pret ajustat - EURO / MP.		262	132	172
Dreptul de proprietate transmis	INTEGRAL	INTEGRAL	INTEGRAL	INTEGRAL
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		262	132	172
Conditii de finantare	CASH	cash	cash	cash
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		262	132	172
Conditii de vinzare	negociere libera	negociere libera	negociere libera	negociere libera
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		262	132	172
Conditiiile pietei	sep.18	curente	curente	curente
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		262	132	172
Localizare	Tg-Jiu, strada Revolutiei	Tg-Jiu, Bulevardul Brancusi	Tg-Jiu, strada Eroilor	Tg-Jiu, strada Tudor Vladimirescu
Ajustare procentuala (%)		-20%	20%	-5%
ajustare		-52,4	26,4	-8,6
Pret ajustat		209,6	158,4	163,4
restrictii legale	nu sunt	similar	similar	similar
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		209,6	158,4	163,4
Suprafata teren - mp.	202	800	450	1.011
Ajustare procentuala (%)		5%	0%	10%
ajustare		10	0	16
Pret ajustat - EURO / MP.		219,6	158,4	179,4
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		219,6	158,4	179,4
Utilitati (apa, gaze, curent electric)	utilitati	cu utilitati	utilitati	cu utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		219,6	158,4	179,4
Tipul drumului de acces	drum asfalt	drum asfalt	drum asfalt	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat final (euro)		219,6	158,4	179,4
<i>Ajustare absoluta (euro)</i>		70,4	30,4	29,6
<i>Ajustare procentuala (%)</i>		26,07%	22,35%	16,72%
Valoare unitara estimata (euro/mp)	180,0 €			

$V_{comp} = 168.819$ lei echivalent **36.360 EUR**

Elemente de comparatie	EXPLICATII
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de (3-15%) , am aplicat Ajustare de (-3%)

Drepturi de proprietate transmise	Drepturile de proprietate transmise – corecția se face când este vorba de vânzarea unei proprietăți închiriate. Evaluatorul va face corecțiile care să reflecte diferența între proprietățile închiriate cu chiria pieței și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței, iar durata rămasă a închirierii afectează aceste corecții. Nu s-a aplicat Ajustare, dreptul de proprietate transmis fiind deplin			
Conditii de finantare	Condițiile de finanțare – corecțiile sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare ("sub piață", în rate, etc.) și trebuie folosite calcule de echivalență cash; Nu s-a aplicat Ajustare, cash.			
Conditii de vanzare	Condiții de vânzare – corecțiile pentru condițiile speciale reflectă interesul deosebit al cumpărătorului sau din contră, vânzare forțată a vânzătorului, executări, licitații, șamd. ; Nu s-a aplicat Ajustare			
Condițiile pieței	Pentru oferte nu am aplicat corecții deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piața la data evaluării, chiar dacă data anunțului este mai veche. Pentru tranzacții corecția ține cont de evoluția pieței imobiliare specifice dintre data tranzacției și data evaluării. - Nu s-a aplicat Ajustare, prezent.			
Tip / Localizare / Zonare (ultracentral / central / semicentral / periferic)	Ajustarea ține cont de diferența de cotație de pret datorată zonării și amplasării imobilului de evaluat față de 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 Revoluției incinta Victoriei II,	Ajustare %	Ajustare absoluta (euro)
	Comparabila 1	B dul Brancusi	-20%	-52,40
	Comparabila 2	Eroilor	20%	26.40
	Comparabila 3	Tudor Vladimirescu	-5%	-8.60
ACCES	Ajustarea ține cont de diferența de cotație de pret datorată existenței sau inexistenței accesului la teren, iar în cazul existenței accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut			
	Proprietatea subiect	Drum asfaltat	Ajustare absoluta (euro)	Ajustare absoluta (%)
	Comparabila 1	similar	0	0%
	Comparabila 2	similar	0	0%
	Comparabila 3	similar	0	0%
Resrtictii legale	Ajustările țin cont de diferența de cotație de pret datorată vecinătăților (favorabile, nefavorabile). Diferențele au fost estimate în urma analizei pieței specifice			
	Proprietatea subiect	Cota exclusiva	Ajustare absoluta (euro)	Ajustare absoluta (%)
	Comparabila 1	Cota exclusiva	0	0%
	Comparabila 2	Cota exclusiva	0	0%
	Comparabila 3	Cota exclusive	0	0%
Utilitati	Ajustările țin cont de diferența de cotație de pret datorată existenței sau inexistenței utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietății / în apropiere / la distanță. Diferențele au fost estimate în urma analizei pieței specifice			
	Proprietatea subiect	Cu utilitati	Ajustare absoluta (euro)	Ajustare absoluta (%)
	Comparabila 1	similar	0	0%
	Comparabila 2	similar	0	0%
	Comparabila 3	Similar	0	0%
Suprafata (mp)	Ajustările țin cont de diferența de cotație de pret datorată suprafeței loturilor (de evaluat și comparabile) - cu cât o suprafață de teren este mai mare cu atât pretul unitar tinde să scadă, cu cât suprafața este mai mică cu atât pretul unitar tinde să crească. Diferențele au fost estimate în urma analizei pieței specifice			
	Proprietatea subiect	202	Ajustare absoluta (euro)	Ajustare (%)
	Comparabila 1	800	10	5%
	Comparabila 2	450	0	0%
	Comparabila 3	1011	16	16%

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 tinda sa creasca, daca un teren are doua fronturi stradale pretul unitar tinda sa creasca.			
	Prop subiect	Nu se cunoaste	Ajustare absoluta (euro)	Ajustare (%)
	Comparabila 1	regulata	0	0%
	Comparabila 2	Regulata	0	0%
	Comparabila 3	Regulata	0	0%

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

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

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

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

14.2 EVALUAREA CONSTRUCTIEI ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un comparator nu va plati mai mult pentru un active decat costul necesar obtinerii unui active cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire. Aceasta abordare se bazeaza pe principiul conform caruia pretul, pe care un comparator de pe piata jl va plati pentru activul supus evaluarii, nu va fi mai mare decat costul aferent cumpararii sau construirii unui active echivalent. Deseori, activul supus evaluarii va fi mai putin atractiv decat echivalentul care ar fi cumparat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. In acest caz, costul activului echivalent va fi ajustat corespunzator, in functie de tipul valorii estimate."

Aceasta abordare este aplicata, in general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare prin metoda costului de inlocuire net (dupa deducerea deprecierei). Ea se utilizeaza cand fie nu exista nicio dovada despre preturile de tranzactionare pentru proprietati similare, fie nu exista niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului. Prima etapa solicita calcularea unui cost de inlocuire. In mod normal, acesta reprezinta costul de inlocuire a proprietatii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluarii. Costul de inlocuire este necesar sa reflecte si toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare si cheltuielile de finantare care ar fi suportate de un participant de pe piata pentru producerea unui activ echivalent. Costul echivalentului modern se corectea apoi pentru a fi reflectata deprecierea. Scopul ajustarii pentru depreciere este acela de a estima cu cat ar fi mai putin valoroasa proprietatea imobiliara subiect, pentru un potential cumparator, fata de echivalentul sau modern. Deprecierea is in considerare starea fizica, utilitatea functionala si economica a proprietatii imobiliare subiect, in comparatie cu echivalentul sau modern.

Deprecierea constructiilor se poate estima prin trei metode generale:

1. Metoda preluarii de pe piata imobiliara
2. Metoda varsta-durata de viata

Stamp: ADRIANA MARIA, Evaluator autorizat, nr. 100/2017, Valabil 2017-2022

3. Metoda segregarii

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

Deteriorarea fizica - reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2018).

Depreciere functionala - reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de ineficienta activului subject in comparatie cu substitutul sau, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2018).

Deprecierea externa — reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2018).

Cele trei tipuri de depreciere vor fi separate si cuantificate in mod individual.

Evaluarea constructiei este prezentata in anexa nr. 2 ce face parte integranta din prezentul raport .

VALOAREA CONSTRUCTIE	39.266 €	182.312 LEI
-----------------------------	-----------------	--------------------

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 evaluatorului valoarea de piata estimată a proprietății imobiliare descrise este:

5. VALOAREA CONSTRUCTIE	39.266 €	182.312 LEI
6. VALOAREA TERENULUI	36.360€	168.819 LEI
8. VALOAREA IMOBILULUI (constructii+teren)	75.626 €	351.131 LEI
Valorile nu contin TVA		

16. DEFINIȚII

VALOAREA DE PIAȚĂ – conform SEV 100 – Cadru general

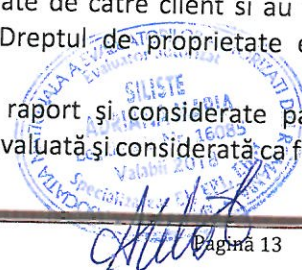
Valoarea de piață – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără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

17. IPOTEZE SI IPOTEZE SEPCIALE

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

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile si documentele furnizate de către client si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si 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 consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate 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 Septembrie 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;
- Prezentul raport a fost întocmit în baza informațiilor furnizate de către proprietar și de către Primăria Municipiului Tg Jiu. În cazul în care aceștia au furnizat informații eronate și au indicat limite eronate, prezentul raport își pierde valabilitatea.

18. INFORMAȚII UTILIZATE

- Situația juridică a proprietății imobiliare și ariile 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 (contract de suprafață, hotărârea consiliului Local, document de proprietate).
- presa de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către site-uri de specialitate și oferte ale agențiilor imobiliare din județul Gorj;
- informații existente pe site-urile evaluatorului www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, etc.
- revistele de profil;
- catalogul de evaluare rapidă a construcțiilor – editura Matrix Rom,



- Indici CET
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din județul Gorj și din zona în care se situează proprietatea supusă evaluării.

19. TIPUL VALORII ESTIMATE

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

20. DATA ESTIMĂRII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii august 2018. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 14.09.2018 . Evaluarea a fost realizată în 16.08.2018 , data raportului fiind 14.09.2018.

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 4.6430 RON pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

22. MODALITĂȚI DE PLATĂ

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

23. CLAUZA DE NEPUBLICARE

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

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

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

25. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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 – OFERTE ȘI INFORMAȚII DE PIAȚĂ UTILIZATE - 3 PAGINI

ANEXA 3 – PRECES VERBAL DE INSPECTIE - 1 PAGINA

ANEXA 4 –HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL NR. 304 DIN 30.07.2018



Adriana Maria

ANEXE:

Fotografii proprietate evaluata:





Informatii de piata utilizate:

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

DOMINA
IMOBILIARE

Tip tranzactie: Vanzare • Pret: 270 EUR / mp
Pret TOTAL: 216000 EUR • Suprafata teren: 800 m²
Categorie teren: Intravilan • Front strada: 32 m
Parcelat: NU • ID oferta: 646
Locatie: Targu Jiu, Jud. Gorj • Strada: Bulevardul Constantin Brancusi

Descriere proprietate
Teren intravilan de vanzare situat in Targu Jiu, Bulevardul Constantin Brancusi (intrarea spre statiuni). Terenul are o suprafata de 800 mp cu o deschidere la 3 strazi. Terenul prezinta Certificat de urbanism, gradul de ocupare al terenului fiind de 30%, iar regimul de inaltime este de P + 2.

Contacteaza agent
Ruben Draghici
sau trimiteți un mesaj

TRIMITE MESAJ AGENTULUI

Salveaza oferta



The screenshot shows a web browser window displaying the website 'CASA TA'. The browser's address bar shows 'Oferte | str. Eroilor | Tg-Jiu...'. The website has a red and white color scheme. The main content area features a large 'CASA TA' logo and a listing for a plot of land. The listing includes the following details:

- www.casa.ta.gorj.ro
- STR. EROILOR - 62000 EURO**
- Nume de Contact: Agenția imobiliară Casa Ta
- Telefon: 0742 216900, 0728 216900, 0740 765974, 0766 741090
- Site web: <http://www.casa.ta.gorj.ro>
- Localitate: Tg-Jiu, Eroilor - click pe harta
- Vizualizare harta

Below the text, there are six small images showing different views of the plot of land. To the right of the text, there is a sidebar with the following information:

- Total Anunțuri: 50
- Vizualizări: 76480
- RSS | litere
- Publicați un Nou Anunț
- Publicitate
- Cardul de Avansata
- Publicitate

At the bottom of the sidebar, there is a 'Căutare' section with a search bar and several dropdown menus for filtering results by 'Categorie', 'Tip', 'Localitate', 'Titlu', 'Descriere', 'Pret', and 'Sortează'. A 'CAUȚĂ' button is located at the bottom right of the search section.



The screenshot shows a real estate listing on the website Publi24.ro. The listing is for a plot of land (teren) located in Tg Jiu, Gorj County, Romania. The price is listed as 179,000 EUR. The listing includes a photograph of the plot, which is surrounded by trees and a building. The listing also includes a contact number (07664456708) and a list of actions such as 'Adauga la favorite', 'Rapoarteaza', 'Promoveaza', 'Listeaza la imprimata', 'Sterge / Modifica', 'Raporteaza', and 'Vizualizeaza'. The listing is also marked as 'Urmareste' (Follow) and 'Urmareste' (Follow) buttons are visible. The website's navigation bar includes 'Teren ultracentral tg jiu', 'Securizat', and 'Adauga sau nu'.

Publi24.ro
Teren ultracentral tg jiu
179.000 EUR
07664456708
Adauga la favorite
Rapoarteaza
Promoveaza
Listeaza la imprimata
Sterge / Modifica
Raporteaza
Vizualizeaza
Urmareste
Urmareste

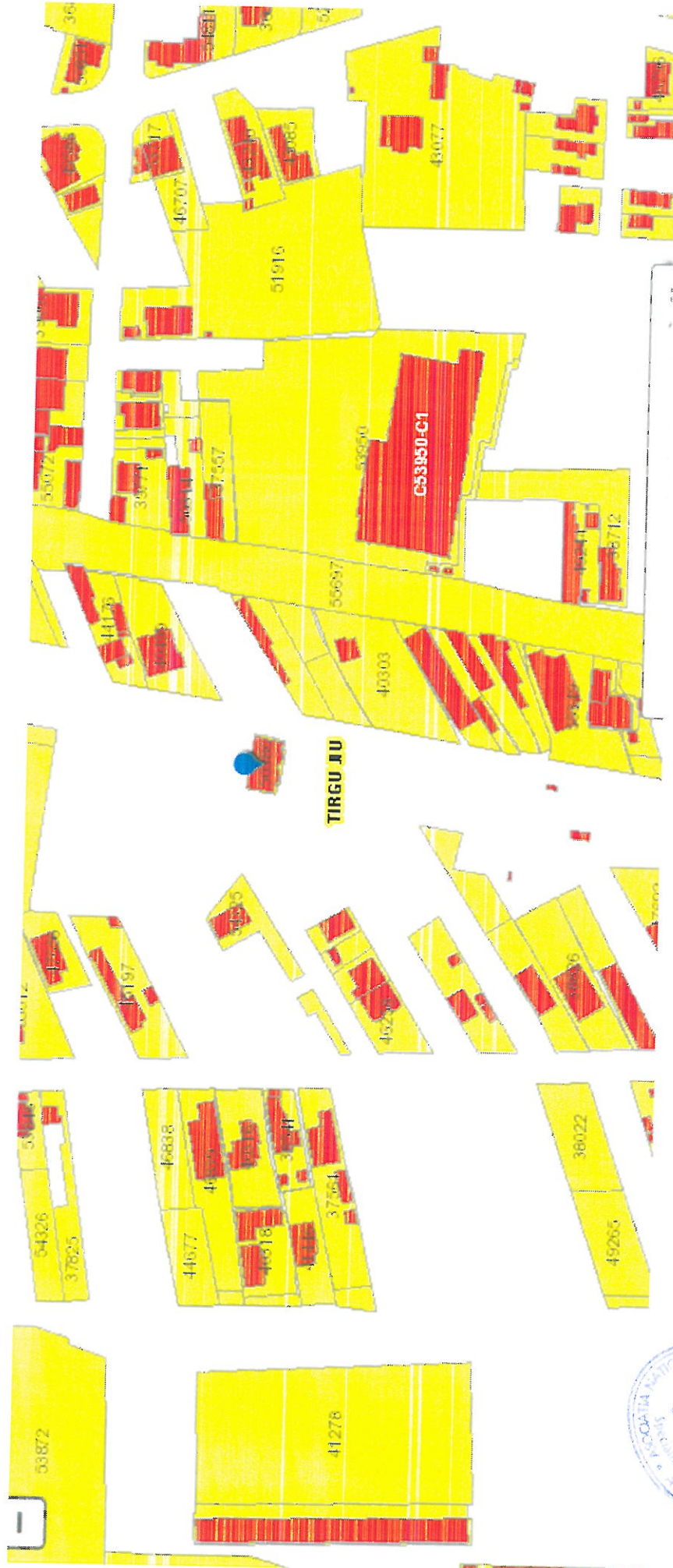


The screenshot shows a real estate listing on the website Publi24.ro. The browser address bar displays the URL: https://www.publi24.ro/immobiliare/de-vanzare/terenu-been-entravani-amau/terenu-utacenu-al-gj-pu/7836417374600552.html. The page header includes navigation links: Contul Meu, Favorite, Livrare Gratuita, Ajutor, and Adauga Anunt. The main content area features a gallery of five images showing the plot and surrounding area. Below the images, the text reads: 'Vand teren ultrafidel in Tg Jiu, s. prafata 10/1 mp, se afla la 50 m de ficusul, lipit de casa maderasa cu pretabil pentru constructii cladiri de birou, apartamente sau alte proiecte anchiatare, suprafata totala 10/11, Front strada. 13 Utilitati: Utilitati Generale: Apa, Canalizare, Curent, Curent trifazic, Gaz. Vezi detalii pe www.publi24.ro'. A contact box on the right shows the phone number 0765456708 with buttons for 'Message' and 'Favorite'. At the bottom, there is a section titled 'Anunturi de la acest utilizator' with a small image of a building.



Amplasarea proprietății

evaluate:





ANEXA nr.2

ABORDAREA PRIN METODA COSTULUI DE INLOCUIRE NET

1. DATE DE IDENTIFICARE

Denumire	CENTRALA TERMICA		
Amplasament	STRADA REVOLUTIEI- INCINTA VICTORIA II		
Nr.inventar			
Carte Funciara nr.			
Nr.cadastral			
Data PIF	1999		

2. CARACTERISTICI TEHNICE

Tipul constructiei	CENTRALA TERMICA		
Regim de inaltime	P		
Aria desfasurata (Ad) mp	173,00		
Aria construita (Ac) mp	173		
Aria utila (Au) mp			
Inaltime medie (m)	7		

	Specificatie	Descriere	Stare Tehnica	
Elemente structurale si restructurale	Fundatii	BETON	buna	
	Structura	zidarie caramida	buna	
	Inchideri	zidarie caramida si aluminiu	buna	
	Inveltoare	tabla	buna	
	Pardoseli	gresie	buna	
	Compartimentari	fara	buna	
	Finisaje interioare	tenc.driscuit	buna	
	Finisaje exterioare	tenc.driscuit	buna	
	Specificatie	Descriere	Stare tehnica	
	Electrice	da	buna	
	Incalzire			
	Instalati	Apa		
	Utilitati	Instalati gaze	nu	
		Telecomunicati	nu	

3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT

Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog de reevaluare nr.105 vol III, Fisa nr.87			
Costul brut	Costul brut	lei/mp Ad	820	
Unitati la nivel de nivel 0,91, 1,65	Instalati electrice	lei/mp Ad	25	
	Instalati sanitare	lei/mp Ad	0	
	Instalati incalzire centrala	lei/mp Ad	0	
	Totul	lei/mp Ad	25	
	Corectii			
	- Inaltime	lei/mp Ad	0	0
- Inveltoare tabla	lei/mp Ad	0	0	
- Incalzire cu centrala termica	lei/mp Ad	0	0	
- echipamentul centralei termice	lei/mp Ad	0	0	
Pret bazam (Pb)	lei/mp Ad		645	

Determinarea costului de inlocuire brut (CIB)	CIB = P ₀ x Ad x K ₁ x K ₂ (1-19,10%)						
	K ₁ -cf. artz INGERC la data de 03.2017		20345,953				
	K ₂ -cf. evol curs lei/euro		1,027				
	CIB (lei)	246.337	CIB/mp(lei)	1.424			
	CIB (euro)	53.056	CIB/mp(euro)	307			
Estimarea depreciilor	Rezistenta		Atueloapa si compartimentari	Instalati	Uzura mica		
	% uzura	% uzura	% uzura	% uzura	uzura globala		
	40	30	17	20	25	20	24
	Depreciere fizica		24.00		59.121		
	Depreciere functionala		10		18.722		
	Depreciere externa		10		16.849		
	Total depreciere				94.712		

4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET

Determinarea costului de inlocuire net(CIN)	CIN=CIB - depreciere		CIN	CIN/mp
			151.625	876
	CIN(euro)		32.657	189
Valoare constructia lei (rotund)			151.630	
Valoare constructia (eur) (rotund)			32.657	

EVALUATOR AUTORIZAT
LEONORTE ADRIANA MARIA





ANCP
AGENTIA NATIONALA
DE CADASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARA

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

Dosarul nr. 71777/12-12-2014

INCHEIERE Nr. 71777

REGISTRATOR Mănescu Iulia

ASISTENT REGISTRATOR Fiu Lavinia

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL TARGU JIU domiciliat in Romania, Jud. GORJ, Loc. Târgu Jiu, Str. BULEVARDUL CONSTANTIN BRANCUSI, Nr. Postal 19 privind prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara , in baza:

- act administrativ nr. 313/29-09-2014 emis de CONSILIUL LOCAL MUN TG JIU, act administrativ nr. 194/29-07-2002 emis de CONSILIUL LOCAL MUN TG JIU; adresele nr. 42406/12.11.2014, 42394/11.11.2014, 42397/11.11.2014 emise Primăria Tg-Jiu, adresa nr. 2943/27.04.2006 emisă de Instituția Prefectului Județul Gorj;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, pentru serviciul avand codul 211,

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 50386, inscris in cartea funciara 50386 UAT Târgu Jiu avand proprietarii;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE PRIVATĂ mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **MUNICIPIUL TARGU JIU bun propriu**, sub B.1 din cartea funciara 50386 UAT Târgu Jiu;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE PRIVATĂ mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea : **MUNICIPIUL TARGU JIU bun propriu**, sub B.2 din cartea funciara 50386 UAT Târgu Jiu;

Prezenta se va comunica partilor:

PFA Azamfirei Gheorghe mandatar poentru Municipiul Tg-Jiu.

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

Data soluționării,
12-01-2015

Registrator,
Mănescu Iulia


(parafa si semnătura)

Asistent-registrator,
Fiu Lavinia


(parafa si semnătura)

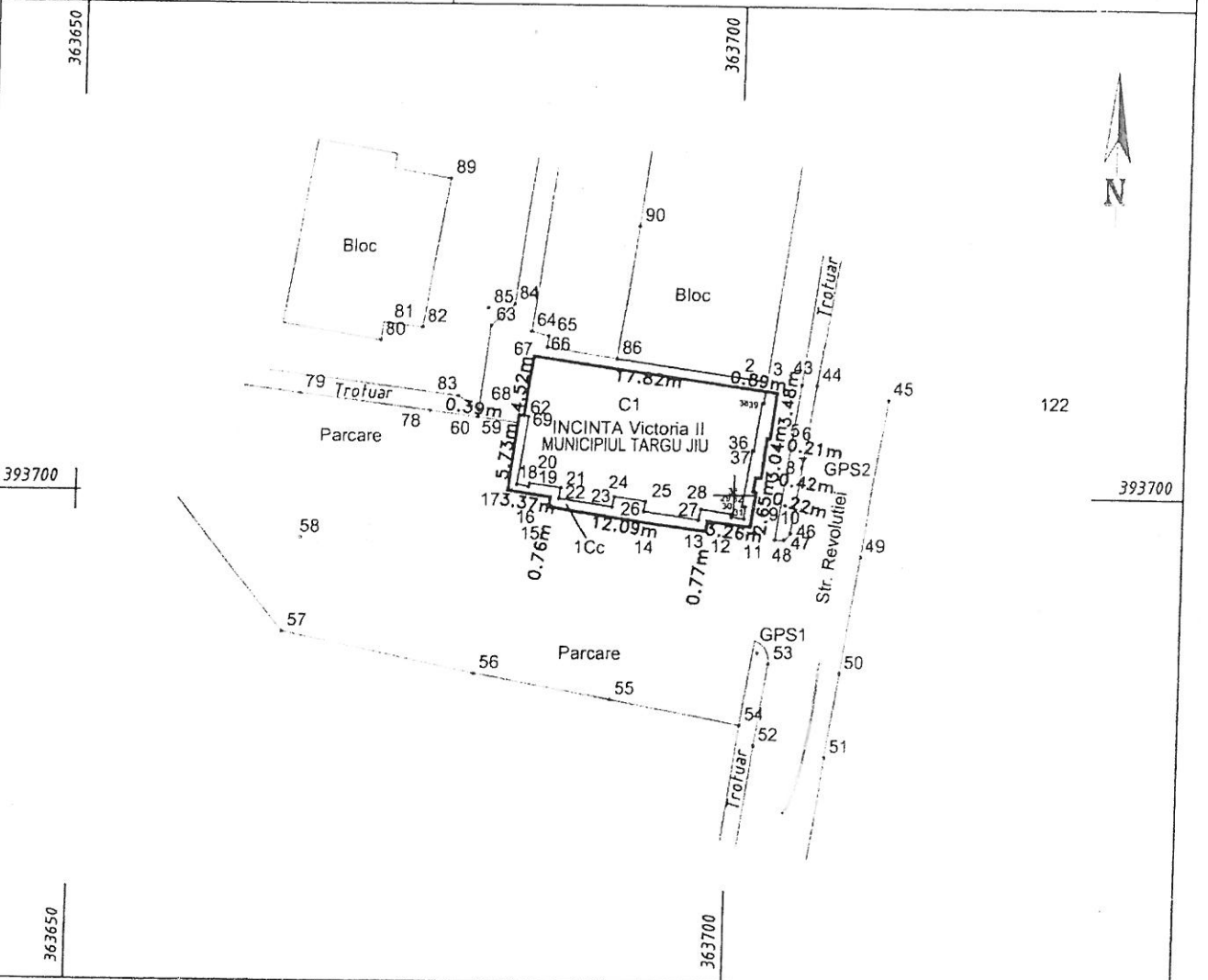
*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului T209 P158
202	202	Intravilan, Municipiul Targu Jiu, str. F. evolutiei, Jud. Gorj

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	TARGU JIU



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentii
1	CC	202	Neimprejuit
Total		202	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentii
C1	CIE	173	Centrala termica, Incinta Victoria II
Total		173	

Suprafata totala masurata a imobilului = 202 mp
Suprafata din act = 202 mp

Executant: Azamfirei Gheorghe
 Confirm Executarea masuratorilor in teren, corectia in vederea intocmirii documentatiei cadastrale si a planului de amplasament si delimitare a terenului in conformitate cu realitatea din teren
CERTIFICAT
 Sena: RO-HD-F Nr.0086
 19.11.2010
AZAMFIREI GHEORGHE

Inspector
 Confirm introducerea imobilului in baza de date cadastrale si atribuirea numarului cadastral
Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliară
 Targu Jiu
 Stimpila BCPI
 Data

Data 11 11 2014



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr. cer. re	71777
Zona	12
Luna	12
Anul	2014

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Târgu Jiu, Strada Revoluției

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	50386	202	

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	50386-C1	Târgu Jiu, Strada Revoluției	centrala termica Incinta Victoria II

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
71777 / 12.12.2014	
Act administrativ nr. 313, din 29.09.2014, emis de CONSILIUL LOCAL MUN TG JIU, act administrativ nr. 194/29-07-2002 emis de CONSILIUL LOCAL MUN TG JIU; adresele nr. 42406/12.11.2014, 42394/11.11.2014, 42397/11.11.2014 emise Primăria Tg-Jiu, adresa nr. 2943/27.04.2006 emisă de Instituția Prefectului Județul Gorj	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, PRIVATĂ, dobândit prin Lege, cota actuala 1 / 1
	1) MUNICIPIUL TARGU JIU, CIF: 4956065, bun propriu
	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, PRIVATĂ, dobândit prin Lege, cota actuala 1 / 1
	1) MUNICIPIUL TARGU JIU, CIF: 4956065, bun propriu
	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garanție și sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

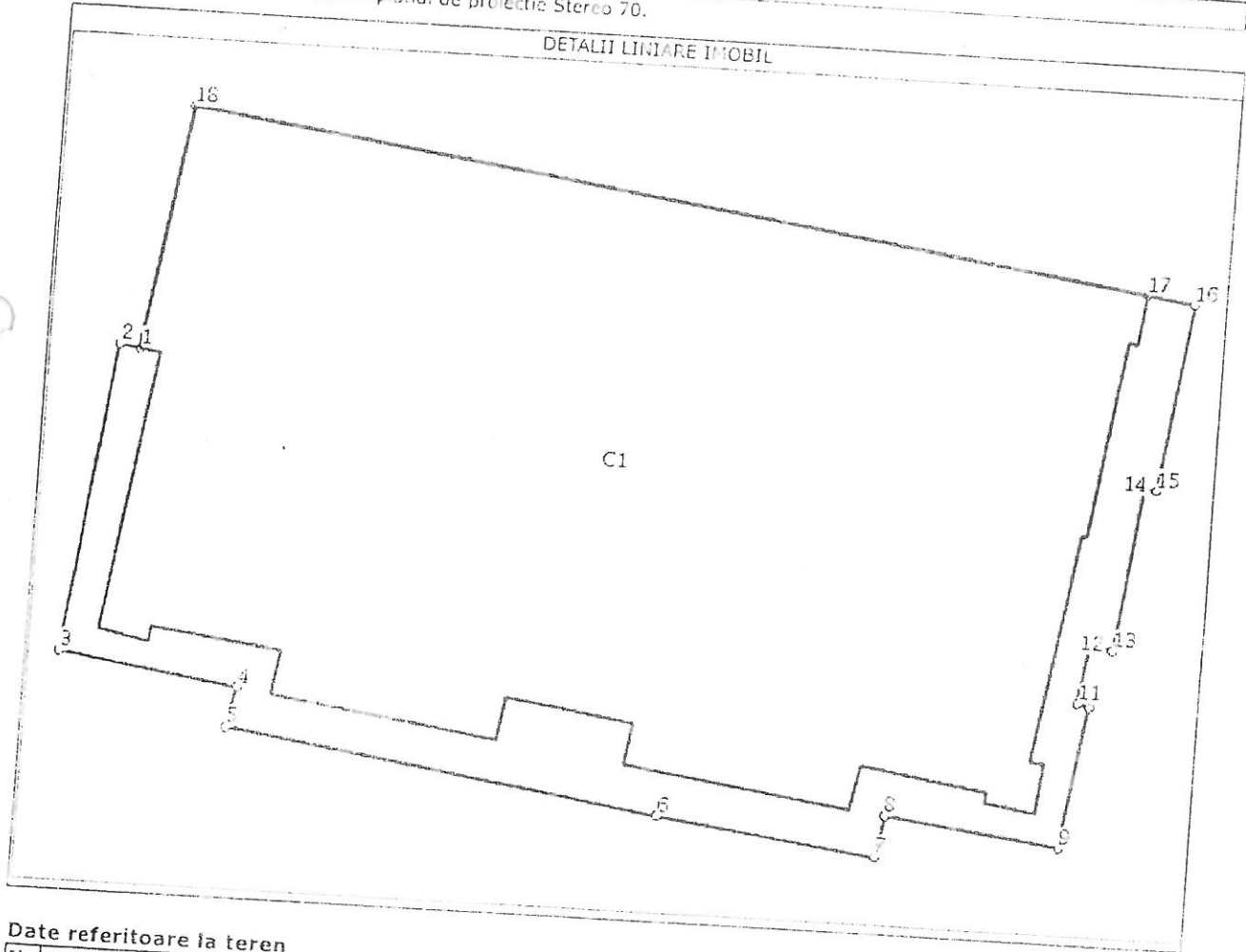
TEREN intravilan

Anexa Nr. 1 la Partea I

Adresa: Targu Jiu, Strada Revolutiei

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
50386	202	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	202	209	158		Teren intravilan neimprejmuit

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	50386-C1	constructii industriale si edilitare	173	Cu acte	centrala termica Incinta Victoria II

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
1	2	0,4
2	3	5,7
3	4	3,4
4	5	0,8
5	6	8,1

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
6	7	4,0
7	8	0,8
8	9	3,3
9	10	2,6
10	11	0,2
11	12	1,1
12	13	0,4
13	14	3,0
14	15	0,2
15	16	3,5
16	17	0,9
17	18	17,8
18	1	4,5

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

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

Data soluționării,
08/01/2015

Asistent-registrator,
LAVINIA FIU

Referent,

Data eliberării,

13-01-2015

(data si semnătura)

(data si semnătura)