

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind însușirea raportului de evaluare nr. 66/14.09.2018, 67/14.09.2018 și 68/14.09.2018 întocmite de Siliște Adriana Maria – evaluator autorizat ANEVAR și stabilirea prețului de pornire al licitației pentru imobilele centrale termice situate în Târgu Jiu, strada Revoluției, zona Cinema „Sergiu Nicolaescu” și strada Minerilor, compuse din clădiri și terenul aferent acestora

Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu, județul Gorj;

Având în vedere:

- referatul nr. 37600/18.09.2018 al Direcției Juridice și Administrație Publică;

- expunerea de motive nr. 38525/20.09.2018 a Primarului Municipiului Târgu Jiu;

- rapoartele de evaluare nr. 66/14.09.2018, 67/14.09.2018 și 68/14.09.2018 întocmite de Siliște Adriana Maria – evaluator autorizat ANEVAR, înregistrate la Primăria Municipiului Târgu Jiu cu nr. 37600/18.09.2018;

- 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 însușesc și se aprobă rapoartele de evaluare nr. 66/14.09.2018, 67/14.09.2018 și 68/14.09.2018 întocmite de Siliște Adriana Maria – evaluator autorizat ANEVAR, înregistrate la Primăria Municipiului Târgu Jiu cu nr. 37600/18.09.2018.

Art.2. Se aprobă prețurile 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;
- Centrală Termică zona Cinema „Sergiu Nicolaescu”: 260.510 lei fără TVA din care:
 - valoare construcție–113.420 lei fără TVA;
 - valoare teren 147.090 lei fără TVA;
- Centrală Termică strada Minerilor: 382.197 lei fără TVA din care:
 - valoare construcție – 198.130 lei fără TVA;
 - valoare teren – 184.067 lei fără TVA.

Art.3. Se împuternicește Primarul Municipiului Targu Jiu – domnul Marcel-Laurențiu Romanescu, să semneze contractele de vânzare-cumpărare.

Art.4. 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.

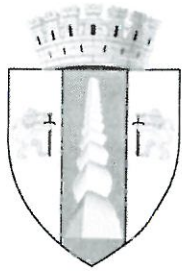
Art.5. Prezenta hotărâre se comunică Direcției Juridice și Administrație Publică, Direcției Economice, Direcției Publice de Patrimoniu Târgu Jiu, Biroului Licitații și Achiziții Publice, Primarului Municipiului Târgu Jiu și Instituției Prefectului - Județul Gorj.

INIȚIATORUL PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE,

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.targujiu.ro, e-mail: primaria.targujiu@xnet.



Nr. 38525/20.09.2018

EXPUNERE DE MOTIVE

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 au fost depuse Rapoartele de evaluare cu nr. 66/14.09.2018, 67/14.09.2018 și 68/14.09.2018 întocmite de evaluator autorizat Siliste Adriana Maria fiind stabilite prețurile estimative pentru centralele termice și terenurile aferente după cum urmează :

- CT **str. Revoluției** – 351.131 lei fără TVA (construcție - 173 mp și teren-202mp), având nr. cadastral 50386;
- CT **zona Cinema „Sergiu Nicolaescu,,** – 260.510 lei fără TVA (construcție -139.63 mp și teren -160mp) având nr. cadastral 46624;
- CT **str. Minerilor** -382.197lei fără TVA (construcție -374mp și teren -374mp) având nr. cadastral 9330;

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 rapoartelor de evaluare și aprobarea prețurilor 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;
- CT **zona Cinema „Sergiu Nicolaescu,,** – valoare construcție – **113.420lei** fără TVA;
- valoare teren – **147.090lei** fără TVA;
- CT **str. Minerilor** - valoare construcție –**198.130lei** fără TVA;
- valoare teren – **184.067lei** 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.targujiu.ro, e-mail: primaria.targujiu@xnet
Nr. 37.600 din ... 18.092018



REFERAT

cu propuneri de însușire a rapoartelor de evaluare întocmite
pentru imobilele centrale termice situate în Târgu Jiu, str. Revoluției, zona Cinema „Sergiu
Nicolaescu,, și str. Minerilor, compuse din clădiri și terenul aferent acestora, 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 au fost depuse Rapoartele de evaluare cu nr. 66/14.09.2018, 67/14.09.2018 și 68/14.09.2018 întocmite de evaluator autorizat Siliste Adriana Maria fiind stabilite prețurile estimative pentru centralele termice și terenurile aferente după cum urmează :

- CT **str. Revoluției** – 351.131 lei fără TVA (construcție - 173 mp și teren-202mp), având nr. cadastral 50386;
- CT **zona Cinema „Sergiu Nicolaescu,,** – 260.510 lei fără TVA (construcție -139,63 mp și teren -160mp) având nr. cadastral 46624;
- CT **str. Minerilor** -382.197lei fără TVA (construcție -374mp și teren -374mp) având nr. cadastral 9330;

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 rapoartelor de evaluare și aprobarea prețurilor 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;
- CT **zona Cinema „Sergiu Nicolaescu,,** – valoare construcție – **113.420lei** fără TVA;
- valoare teren – **147.090lei** fără TVA;
- CT **str. Minerilor** - valoare construcție –**198.130lei** fără TVA;
- valoare teren – **184.067lei** fără TVA.

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

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, e-mail: primaria.targujiu@xnet.
Nr. 37600 din 18.09.2018



REFERAT

cu propuneri de însușire a rapoartelor de evaluare întocmite
pentru imobilele centrale termice situate în Târgu Jiu, str. Revoluției, zona Cinema „Sergiu
Nicolaescu,, și str. Minerilor, compuse din clădiri și terenul aferent acestora, 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 au fost depuse Rapoartele de evaluare cu nr. 66/14.09.2018, 57/14.09.2018 și 68/14.09.2018 întocmite de evaluator autorizat Siliste Adriana Maria fiind stabilite prețurile estimative pentru centralele termice și terenurile aferente după cum urmează :

-CT str. Revoluției – 351.131 lei fără TVA (construcție - 173 mp și teren-202mp), având nr. cadastral 50386;
-CT zona Cinema „Sergiu Nicolaescu,, – 260.510 lei fără TVA (construcție -139,63 mp și teren -160mp) având nr. cadastral 46624;

-CT str. Minerilor -382.197lei fără TVA (construcție -374mp și teren -374mp) având nr. cadastral 9330;

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 rapoartelor de evaluare și aprobarea prețurilor 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;

-CT zona Cinema „Sergiu Nicolaescu,, – valoare construcție – **113.420lei** fără TVA;
- valoare teren – **147.090lei** fără TVA;

-CT str. Minerilor - valoare construcție –**198.130lei** fără TVA;
- valoare teren – **184.067lei** fără TVA.

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

Serviciul Agricol Cadastru,
Mihai Mincă

ROMÂNIA
JUDEȚUL GORJ
MUNICIPIUL TÂRGU JIU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea evaluării unor Centrale Termice dezafectate

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

- proiectul de hotărâre nr. 378/25.07.2018;
- proiectul de hotărâre nr. 386/26.07.2018;
- proiectul de hotărâre nr. 388/30.07.2018;
- adresa nr. 31268/30.07.2018 a domnului Viceprimar al Municipiului Târgu Jiu – Popescu Aurel;
- referatul nr. 29629/17.07.2018 al Direcției Juridice și Administrație Publică;
- expunerea de motive nr. 30784/25.07.2018 a domnului Viceprimar Municipiului Târgu Jiu – Popescu Aurel;
- expunerea de motive nr. 31030/26.07.2018 a Primarului Municipiului Târgu Jiu;
- prevederile art.36 alin (1), alin. (2) lit. c, alin (5) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, 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 aprobă întocmirea unui raport de evaluare în vederea vânzării la licitație publică a imobilului Centrală termică în suprafață de 173 mp. și teren aferent în suprafață de 202 mp., situat în Târgu Jiu, str. Revoluției, jud. Gorj, identificat prin număr cadastral 50386.

Art.2. Se aprobă întocmirea unui raport de evaluare în vederea vânzării la licitație publică a imobilului Centrală termică în suprafață de 139,63 mp. și teren aferent în suprafață de 160 mp., situat în Târgu Jiu, zona Cinema „Sergiu Nicolaescu”, identificat prin număr cadastral 46624.

Art.3. Se aprobă întocmirea unui raport de evaluare în vederea vânzării la licitație publică a imobilului Centrală termică în suprafață de 374 mp. și teren aferent în suprafață de 374 mp., situat în Târgu Jiu, strada Minerilor, identificat prin număr cadastral 9330.

Art.4. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Direcția Juridică și Administrație Publică, Serviciului Juridic-Contencios și Direcția Publică de Patrimoniu Târgu Jiu.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CONSILIER

Toader-Pasti Cristian



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR,

Grigore Jianu

Prezenta hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară, a Consiliului Local din data de **30.07.2018**, cu un număr de **19** voturi pentru, _ voturi împotrivă, _ abțineri, exprimate din numărul total de **19** consilieri prezenți la ședință și din totalul de **21** consilieri în funcție.

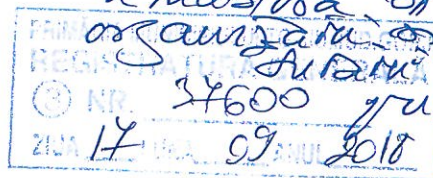
Târgu Jiu

Nr. 304 din 30.07.2018

dl. Secretar G. Jianu

D. J. A. A.
(Serr. Ags. Ad.)

Referate C.A.
cu propuneri
de rufesare a
apartelor, aprobate
a listelor de a
organizarii de desfa
surarii tratabei



SILISTE ADRIANA MARIA –EVALUATOR AUTORIZAT

TG JIU STRADA TUDOR VLADIMIRESCU, NR.17, JUDEȚUL 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



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 centrala termica

| | | | | | |
|---------------------------|----|-------------------|----------------------------|----|-----|
| 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 | evaluator | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Orașul: Targu-Jiu, jud. Gorj ▪ Telefon: 0767179931 ▪ Fax: - ▪ E-mail: silisteadriana@yahoo.ro | | | |

| | | | | | |
|---------------------------------------|---|--|--|--|--|
| 4. PROPRIETATEA EVALUATĂ | <p><i>Proprietate imobiliara ce consta în: Teren în suprafata 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, impreuna cu constructia centrala termica parter, cu numar cadastral 50386-C1 cu suprafată construita la sol de 173 mp situata pe terenul descris mai sus cu urmatoarea structura constructiva fundatii din beton, suprastructura din caramida, acoperis tip sarpanta din profile metalice cu invelitoare din tabla, inchideri exterioare din zidarie si panouri PVC cu geam termopan, necompartimentata, pardoseli din beton placat cu gresie , cu instalatie electrica, fara alte instalatii, in interiorul cladirii. Evaluarea nu cuprinde instalatile tehnologice amplasate in interiorul cladiri.</i></p> | | | | |
| 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 constructiei |



| | | |
|----|---|---|
| 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: |
| | MENTIUNI 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 centrală termică</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contracte de concesiune / închiriere : nu au fost prezentate • Destinație (conform documente): centrală termică și teren aferent • Folosința actuală: teren și centrală 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 Revoluției. ▪ Accesul pe proprietate se realizează: din strada Revoluției 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. Revoluției 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 zona rezidențială urbană – din municipiul Tg-Jiu , județul Gorj. ▪ În zonă sunt amplasate preponderent blocuri de locuinte P+4 si spați prestari servicii ; ▪ Dotări și rețele edilitare bune . ▪ Ambient civilizat. |

| | | |
|-----|---------------------------------------|--|
| 10. | DESCRIEREA TERENULUI | |
| | SUPRAFATA, FRONT STRADAL , TOPOGRAFIE | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Suprafața totala a terenului evaluat este de 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 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 orașului 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, Bicză..

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

Odată cu aceasta extindere și cu începerea lucrărilor de modernizare la Centura de Ocolire a orașului, proprietarii de terenuri din zonele respective au profitat de acestea, astfel ca prețurile

terenurilor (atât intravilane cât și extravilane) din zonele străzilor Narciselor și Jiului, Prelungirea Panduri, respectiv Calea București au cunoscut o tendință ascendentă în trimestrul I al anului 2014.

Terenurile din zonele limitrofe ale municipiului (*spre exemplu: com. 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 adiacente.

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 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.

Principalele cauze ale unei tendințe de creștere a preturilor 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/OFERȚĂ) | <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 ANALIZATĂ PENTRU TERENURI COMPARABILE | <ul style="list-style-type: none">▪ Minim: 136 EURO / mp▪ Maxim: 270 EURO / mp |
| CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI COMPARABILE | <ul style="list-style-type: none">▪ Nu este cazul. |
| CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII | <ul style="list-style-type: none">▪ piață a cumpărătorului - începând cu ultima parte a anului 2008.▪ Stagnare a valorilor pe piața specifică, număr redus de tranzacții.▪ Anexele prezentului raport cuprind extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății; |

13. Analiza celei mai bune utilizări a proprietății

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

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



- **Utilizarea 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 dezastre 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 ca 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 ca 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 ca datele obținute sunt reale și corecte și măsura în care ofertele / tranzacțiile sunt obiective;

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

- analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori.

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

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

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



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

Tabelul 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 vnzare | 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 |
| Ajustare absoluta (euro) | | 70,4 | 30,4 | 29,6 |
| Ajustare procentuala (%) | | 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, vânzarea forțată a vânzătorului, executări, licitații, șamd. ; Nu s-a aplicat Ajustare | | | |
| Condițiile pieței | Pentru oferte nu am aplicat corecții deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piața la data evaluării, chiar dacă data anunțului este mai veche. Pentru tranzacții corecția ține cont de evoluția pieței imobiliare specifice dintre data tranzacției și data evaluării. - Nu s-a aplicat Ajustare, prezent. | | | |
| Tip / Localizare / Zonare (ultracentral / central / semicentral / periferic) | Ajustarea ține cont de diferența de cotație de pret datorată zonării și amplasării imobilului de evaluat față de 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 Revolutiei 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) | 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 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 | regultata | 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 corecteaza 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



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

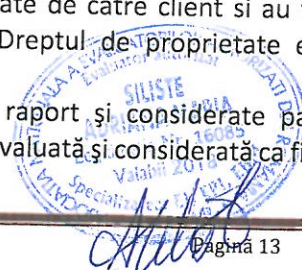
Valoarea de piață – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără 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 premisa că aceste suprafețe sunt corecte, evaluatorul neavând calificare de topograf;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare 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 arile proprietății;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Documentele prezentate de către Primăria Municipiului Tg Jiu (contract de suprafață, hotărârea consiliului Local, document de proprietate).
- presa de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către site-uri de specialitate și oferte ale agențiilor imobiliare din județul Gorj;
- informații existente pe site-urile evaluatorului www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, etc.
- revistele de profil;
- 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



ANEXE:

Fotografii proprietate evaluata:





Informatii de piata utilizate:

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

DOMINA
IMOBILIARE

Localizare pe harta

| | | | |
|-----------------|----------------------|-----------------|--------------------------------|
| Tip tranzactie | Vanzare | Pret | 270 EUR / mp |
| Pret TOTAL | 216000 EUR | Suprafata teren | 800 m ² |
| Categorie teren | Intraurban | Front strada | 32 m |
| Parcela/ID | NU | ID client | 646 |
| Locatie | Targu Jiu, Jud. Gorj | Strada | Bulevardul Constantin Brancusi |

Descriere proprietate
Teren intravilan de vanzare situat in Targu Jiu, Bulevardul Constantin Brancusi (intra in scara station). 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.

Propunere pret

Calculatoare taxei notariale

Contacteaza agent
Ruben Draghici
0755-720.900

TRIMITE MESAJ AGENTULUI

Salveaza oferta



The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website Publi24.ro. The browser's address bar shows the URL: https://www.publi24.ro/locuiri/terene-ultracentral-ig-ju/7806377650557.html. The website header includes the Publi24.ro logo and navigation links for 'Acasă', 'Ajutor', 'Comis meu', 'Favorite', 'Lentile Gratuite', and 'Ajutor'. A red button labeled 'Adauga alinaut' is also visible. The main content area features a large photograph of a plot of land with trees and a building in the background. To the left of the photo, the price is listed as '179.000 EUR' in red, with the text 'Vanzat la 15.08.2018 19:06:39' below it. Below the photo, the text reads 'Teren ultracentral ig jiu' and 'Tg Jiu, Targu Jiu'. To the right of the photo, there is a sidebar with a green box containing the phone number '0765455708' and a 'Fa oferta' button. Below this are several icons for actions: 'Mesaj', 'Adauga la favorite', 'Repostaza', 'Promoveaza', 'Listeaza la imprimanta', 'Sterge / Modifica', 'Raportaza', and 'Visualizeaza'. At the bottom right of the sidebar, there is a logo for 'mania' with the text 'Vezi toate anunturile' and a 'Urmareste' button.



**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 | 173,03 | | | | | | | | | |
| Aria construita (Ac) mp | 173 | | | | | | | | | |
| Aria utila(Au) mp | | | | | | | | | | |
| Inaltime medie (m) | 7 | | | | | | | | | |
| | Specificatie | | | | Descriere | | | | Stare Tehnica | |
| | Fundatii | | | | BETON | | | | buna | |
| | Structura | | | | zidarie caramida | | | | buna | |
| Elemente structurale si nestructurale | Inchideri | | | | zidarie caramida si aluminiu | | | | buna | |
| | Învelitoare | | | | tabla | | | | buna | |
| | Pardoseli | | | | gresie | | | | buna | |
| | Compartimentari | | | | fara | | | | buna | |
| | Finisaje interioare | | | | tenc.driscuite | | | | buna | |
| | Finisaje exterioare | | | | tenc.driscuite | | | | buna | |
| | Specificatie | | | | Descriere | | | | Stare tehnica | |
| | Electrica | | | | da | | | | buna | |
| | Incalzire | | | | | | | | | |
| Instalati | Apa | | | | | | | | | |
| Utilitati | Instalati gaze | | | | nu | | | | | |
| | Telecomunicatii | | | | nu | | | | | |
| 3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT | | | | | | | | | | |
| Metoda | Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog de reevaluare nr.105 vol III, Fisa nr.87 | | | | | | | | | |
| Constructii | | | | | lei/mp Ad | | | | 820 | |
| Estimarea costului unitar la nivel 01.01.1965 | Instalati Electrice | | | | lei/mp Ad | | | | 25 | |
| | Instalati sanitare | | | | lei/mp Ad | | | | 0 | |
| | Instalati incalzire centrala | | | | lei/mp Ad | | | | 0 | |
| | Total | | | | lei/mp Ad | | | | 845 | |
| | Corectii | | | | | | | | | |
| | - inaltime | | | | lei/mp Ad | 0 | | | 0 | |
| | - învelitoare tabla | | | | lei/mp Ad | | | | 0 | |
| | - incalzire cu centrala termica | | | | lei/mp Ad | | | | 0 | |
| | - echipamentul centralei termice | | | | lei/mp Ad | | | | 0 | |
| | Preț Barom (Pb) | | | | lei/mp Ad | | | | 845 | |
| Determinarea costului de inlocuire brut (CIB) | CIB = Pb x Ad x K1 x K2 x (1-19/100) | | | | | | | | | |
| | K1-cf aviz INCERC la data de 03.2017 | | | | | 20345,953 | | | | |
| | K2-cf ev/curs lei/euro | | | | | | 1,027 | | | |
| | CIB (lei) | | | | 240.337 | CIB/mp (lei) | | | 1.424 | |
| | CIB (euro) | | | | 53.056 | CIB/mp(euro) | | | 307 | |
| Estimarea depreciilor | Rezistenta | | | | Finisaje | | | | Instalati | Uzura fizica |
| | % | uzura | % | uzura | % | uzura | % | uzura | globala | |
| | 40 | 30 | 17 | 25 | 25 | 20 | 18 | 20 | 24 | |
| | Depreciere fizica | | | | 24,00 | 59.121 | | | | |
| | Depreciere functionala | | | | 10 | 18.722 | | | | |
| | Depreciere externa | | | | 10 | 16.949 | | | | |
| | Total depreciere | | | | | 94.712 | | | | |
| 4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET | | | | | | | | | | |
| Determinarea costului de inlocuire net(CIN) | CIN=CIB - depreciati | | | | CIN | CIN/mp | | | | |
| | CIN(lei) | | | | 151.625 | 876 | | | | |
| | CIN(euro) | | | | 32.657 | 189 | | | | |
| Valoare constructie lei (rotund) | | | | | 151.630 | | | | | |
| Valoare constructia (eur) (rotund) | | | | | 32.657 | | | | | |

EVALUATOR AUTORIZAT
CONSTE ADRIANA MARIA



Adriana Maria

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 dobândire 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 dobândire 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;

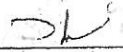
Prezenta se va comunica partilor:

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.



ANCP
 AGENȚIA NAȚIONALĂ
 DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

| | |
|-------------|-------|
| Nr. cer. re | 71777 |
| Ziua | 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 dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini | Observatii / Referinte |
|--|------------------------|
| NU SUNT | |

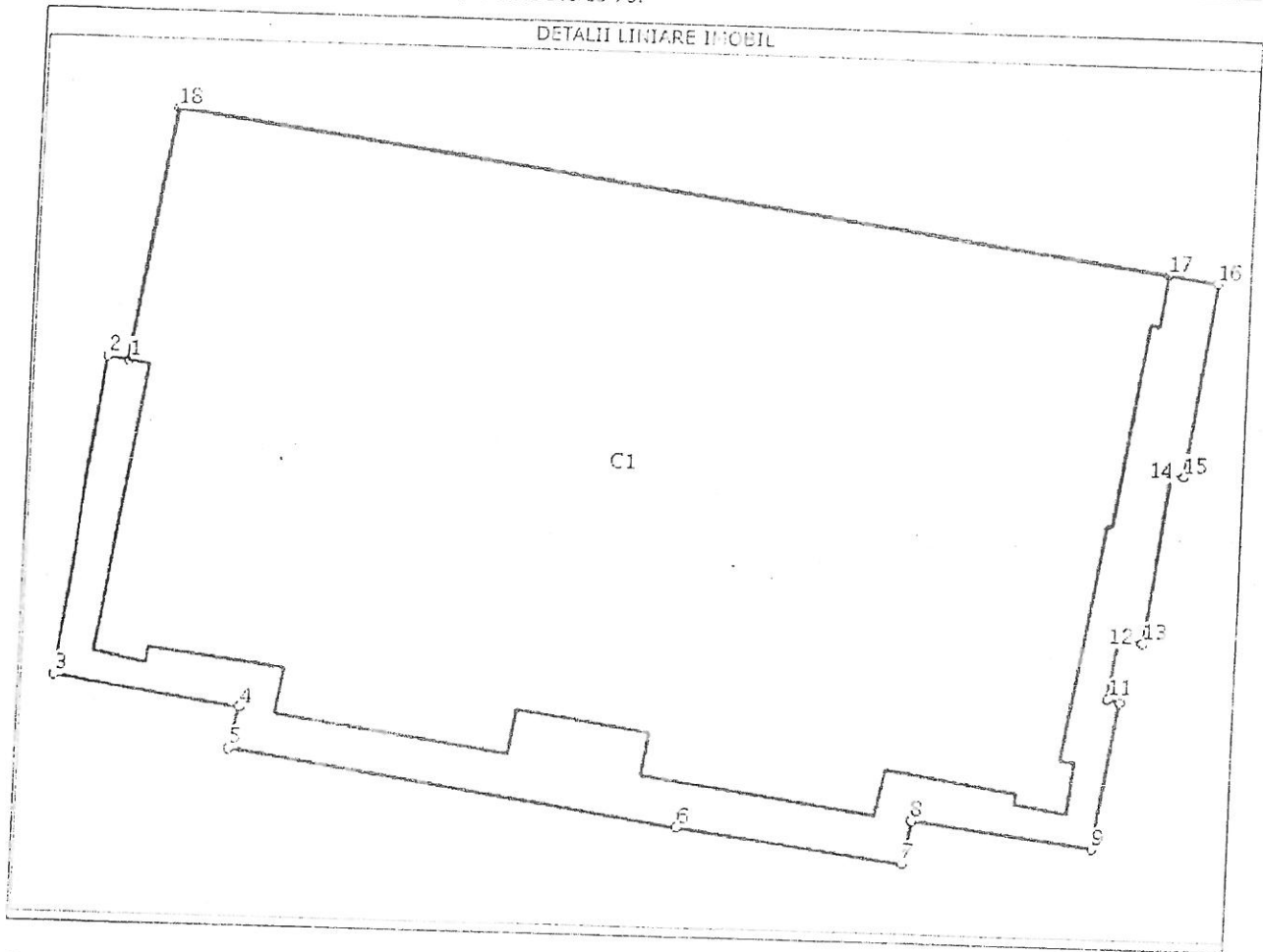
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Targu Jiu, Strada Revolutiei

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

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Sterco 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

(Pozitia si semnătura)

(Pozitia si semnătura)

NR.: 67/14.09.2018

Raport de evaluare

a bunului

“Teren si central termică situate în Municipiului Tg-Jiu, Zona Cinematograf Victoria(Parang) , tarlăua nr.207, parcela nr.19 cu număr cadastral 46624 si 46624 C1 intabulat în cartea funciara nr. 46624 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-

| | | | | | |
|---------------------------|----|-------------------|----------------------------|----|-----|
| INREGISTRARE EVALUATOR | LA | Nr. 67/14.09.2018 | ÎNREGISTRARE BENEFICIAR | LA | Nr. |
|---------------------------|----|-------------------|----------------------------|----|-----|

RAPORT DE EVALUARE

al proprietății imobiliare: TEREN si constructie centrala termica

| | | |
|--------------------------------|---|--|
| 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 suprafata de 160 mp , situat în Municipiului Tg-Jiu, Zona Cinematograf Victoria(Parang), tarlăua nr. 207, parcela 19, județul Gorj, cu număr cadastral 46624 intabulat în cartea Funciara nr. 46624 a Municipiului Tg Jiu, județul Gorj, impreuna cu constructia centrala termica parter, cu numar cadastral 46624-C1 cu suprafată construita la sol de 139,63 mp situata pe terenul descris mai sus cu următoarea structura constructiva fundatii din beton, suprastructura din caramida, acoperis tip tersa din beton, inchideri exterioare din zidarie caramida si bca , timplarie metalica, pardoseli din beton fara alte instalatii, dezafectata, construita in anul 1977.</i> | |
| Proprietari: | Primăria Municipiului Tg Jiu . Domiciliu proprietari: Tg Jiu, B-dul Constantin Brancusi, nr. 19, județul Gorj . | |
| Adresa proprietății | ▪ Municipiul Tg-Jiu, zona Cinematograf Victoria (Parang), tarlăua nr. 207, parcela nr. 19, județul Gorj. | |
| 5. DESTINATARUL RAPORTULUI | Primaria Municipiului Tg Jiu | |

4. DECLARAREA VALORII

| | | | |
|--|--|-----------------|--------------------|
| VALOAREA DE PIATA ESTIMATA: | 5. VALOAREA CONSTRUCTIE | 24.428 € | 113.420 LEI |
| | 6. VALOAREA TERENULUI | 31.680 € | 147.090 LEI |
| | 7. VALOAREA IMOBILULUI | 56.108 € | 260.510 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 si constructiei |



| | | |
|----|---|--|
| 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 135/17.04.2006, HCL 415/31.10.2011, HCL 5/29.01.2014 și inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Tg Jiu si HCL 304//30.07.2018 ▪ Carte Funciară : 46624 ▪ Număr topografic / cadastral : 46624 ▪ Suprafața de teren : 160 mp Suprafata desfasurata constructie- 139,63 mp ▪ Descrierea proprietății in CF : 46624 ▪ 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 60035/12.11.2012 |
| 7. | DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Documentație cadastrală: realizată ▪ Teren : 160 mp ce face parte din terenul de 234 mp ⇒ Construcție centrală 160 mp ce face parte din corpul centrală cu suprafața totală de 234 mp conform documentației cadastrale prezentate . ▪ Diferențe între situația cadastrală / tabulară și situația de pe teren: nu se cunoaște nu a fost prezentat relevu. ▪ Restricții de construire : nu sunt |
| 8. | SITUAȚIA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII | <p>La data inspectării, bunul nu mai este folosit este dezafectat</p> <p>Contracte de concesiune / închiriere : nu su fost prezentate</p> <ul style="list-style-type: none"> • Destinație (conform documente): central termica si teren aferent • Folosinta actuala: teren si centrala termica dezafectata situata 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 din strada Victoriei . ▪ Accesul pe proprietate se realizează: din strada Victoriei si trotuar ▪ Drumul la care are acces proprietatea: este asfaltat. |

| | | |
|--|--|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vecinătăți imediate: blocuri de locuințe, spații comerciale, spații prestări servicii . |
| | ARTERE IMPORTANTE DE PIATA ÎN APROPIERE | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto și pietonal: - din str. Victoriei și trotuar pietonal prin intermediul unui drum de acces asfaltat . ▪ Calitatea rețelelor de transport: bună stradă asfaltată . |
| | CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tipul zonei : rezidențială urbană mediană a mun. Tg-Jiu; ▪ În zonă sunt amplasate preponderent blocuri de locuințe, spații prestări servicii. ▪ Mijloacele de transport în comun: la aproximativ 500m. ▪ Unități comerciale: la aprox. 500 m – magazine bine aprovizionate ▪ Unități medicale: Spitalul Tudor Vladimirescu, Spitalul 700. ▪ Instituții de cult: ▪ Sedii de bănci: da ▪ 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 locuințe P+4 și spații prestări servicii ; ▪ Dotări și rețele edilitare bune . ▪ Ambient civilizat. |

| | | |
|------------|---------------------------------------|---|
| 10. | DESCRIEREA TERENULUI | |
| | SUPRAFATA, FRONT STRADAL , TOPOGRAFIE | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Suprafața totală a terenului evaluat este de 160 mp (conform documentație cadastrală prezentată) împreună cu o construcție cu destinație central termică dezafectată cu suprafața construită la sol de 139,63 mp și suprafața construită desfasurată de 139,63mp conform HCL nr. 304 din 30.07.2018 . ▪ Front stradal: nu se cunoaște ▪ Forma : regulată ▪ 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

Piața este mediul în care bunurile, marfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piață presupune ca bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzatori. Fiecare parte va răspunde la

pot tranzactiona fara restrictii, între cumparatori si vânzatori. Fiecare parte va raspunde la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, în functie de capacitatea si cunostintele proprii, de imaginea proprie asupra utilitatii relative a bunurilor si/sau serviciilor si de nevoile si dorintele individuale. O piata poate fi locala, regionala, nationala sau internationala.

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

Descrierea pietei imobiliare din localitate

Targu-Jiu este unul dintre cele mai importante orașe din Oltenia, cunoscând în perioada 2003-2008 o puternică dezvoltare, atuurile principale constand în existența unui puternic sector bancar și energetic, precum și amplasarea complexului de monumente Brancusiene in localitate. Însă odată cu apariția crizei economice internaționale, toate aceste avantaje au fost puternic afectate, fapt ce s-a reflectat în primul rând asupra pieței imobiliare, prin scăderi puternice de prețuri. Un punct slab al orasului este lipsa investitorilor străini, ceea ce determină o dependență de 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 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 "attractive" au cunoscut scăderi de preț, fie că este vorba de teren rezidențial în limitele orașului, fie că este teren comercial/industrial în zonele nou dezvoltate (ieșirile din Targu-Jiu pe drumurile naționale).

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

Previziunea pentru perioada următoare este de menținere a trendului descendent. Zonele cu

caracter specific sunt cartierele: Primăverii, Narciselor (zonă în dezvoltare), Șișesti, Susita, Bicză..

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

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

Terenurile din zonele limitrofe ale municipiului (*spre exemplu: com. 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 adiacente.

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 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.

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/ OFERTĂ) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a cumpărătorului începând cu ultima parte a anului 2008, cu o ușoară creștere în anul 2017-2018. ▪ Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul lipsei de finanțare sau a finanțării greoaie. |
| PREȚURI ÎN ZONA ANALIZATA PENTRU TERENURI COMPARABILE | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 136 EURO / mp ▪ Maxim: 270 EURO / mp |
| CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI COMPARABILE | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nu este cazul. |
| CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII | <ul style="list-style-type: none"> ▪ piață a cumpărătorului - începând cu ultima parte a anului 2008. ▪ Stagnare a valorilor pe piața specifică, număr redus de tranzacții. ▪ Anexele prezentului raport 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 buna utilizare**, care este definita 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 buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii:

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

▪ In urma analizei acestor factori determinanti în stabilirea utilizarii rezonabile si probabile a acestui teren este cea actuală aceea de teren impreuna cu constructie centrala termica.

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 | ▪ Legislația in 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.**

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 atât varianta a tehnicii cantitative cât și variantă tehnică calitativă, 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 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 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, suprafeți 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 comparației de piață 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, zona Cinematograf Victoria | Tg-Jiu, Bulevardul Brancusi | Tg-Jiu, strada Eroilor | Tg-Jiu, strada Tudor Vladimirescu |
| Ajustare procentuala (%) | | -20% | 35% | 10% |
| ajustare | | -52,4 | 46,2 | 17,2 |
| Pret ajustat | | 209,6 | 178,2 | 189,2 |
| restrictii legale | nu sunt | similar | similar | similar |
| Ajustare procentuala (%) | | 0% | 0% | 0% |
| ajustare | | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat | | 209,6 | 178,2 | 189,2 |
| Suprafata teren - mp. | 160 | 800 | 450 | 1.011 |
| Ajustare procentuala (%) | | 5% | 0% | 5% |
| ajustare | | 10 | 0 | 9 |
| Pret ajustat - EURO / MP. | | 219,6 | 178,2 | 198,2 |
| Forma | regulata | regulata | regulata | regulata |
| Ajustare procentuala (%) | | 0% | 0% | 0% |
| ajustare | | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat | | 219,6 | 178,2 | 198,2 |
| Utilitati (apa, gaze, curent electric) | utilitati | cu utilitati | utilitati | cu utilitati |
| Ajustare procentuala (%) | | 0% | 0% | 0% |
| ajustare | | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat | | 219,6 | 178,2 | 198,2 |
| Tipul drumului de acces | drum asfalt | drum asfalt | drum asfalt | drun asfaltat |
| Ajustare procentuala (%) | | 0% | 0% | 0% |
| ajustare | | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat final (euro) | | 219,6 | 178,2 | 198,2 |
| Ajustare absoluta (euro) | | 70,4 | 50,2 | 31,2 |
| Ajustare procentuala (%) | | 26,07% | 36,91% | 17,63% |
| Valoare unitara estimata (euro/mp) | 198,0 € | | | |

$V_{comp} = 147.090$ lei echivalent **31.680 EUR**

| Elemente de comparație | | 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 obtine 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 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 / ceentral / semicentral / periferic | | Ajustarea ține cont de diferența de cotație de pret datorată zonării și amplasării imobilului de evaluat față de comparabilă (în cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente în care se găsesc imobile cu caracteristici și cotații de pret asemănătoare). | | | |
| | | Proprietatea subiect | zona | Ajustare % | Ajustare absoluta (euro) |
| | | | Zona Cinematograf Victoria, | | |
| | | Comparabila 1 | B dul Brancusi | -20% | -52,40 |
| | | Comparabila 2 | Eroilor | 35% | 46,20 |
| | Comparabila 3 | Tudor Vladimirescu | 10% | 17,20 | |
| 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 proprietatii / 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 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 | 160 | Ajustare absoluta (euro) | Ajustare (%) |
| | | Comparabila 1 | 800 | 10 | 5% |

| | | | | |
|--------------------------------|--|-----------|--------------------------|--------------|
| | Comparabila 2 | 450 | 0 | 0% |
| | Comparabila 3 | 1011 | 19 | 10% |
| 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 | regulata | Ajustare absoluta (euro) | Ajustare (%) |
| | Comparabila 1 | regultata | 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 il 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 corecteaza 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
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 subiect 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 | 24.428 € | 113.420 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 | 24.428 € | 113.420 LEI |
| 6. VALOAREA TERENULUI | 31.680 € | 147.090 LEI |
| 8. VALOAREA IMOBILULUI (constructii+teren) | 56.108 € | 260.510 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 evaluatorului 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 si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisă și luata in considerare in 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 sa indice prezenta contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare si scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat in 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 resectiv HCL 304/2018 . Nu a fost prezentata releveu, si nici schita de dezmembrare. Concluziile raportului de evaluare sunt exprimate pornind de la premisă ca aceste suprafețe sunt corecte, evaluatorul neavând calificare de topograf; Suprafețele folosite in prezentul raport sunt cele din HCL 304/2014 pe care le considera reale si corecte.
- Valorile estimate in EUR sunt valabile atât timp cât condițiile in care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii si ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variația lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legătură cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanță relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat ;
- Orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăți si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport.
- Valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate în raport si este valabilă în condițiile generale si specifice aferente perioadei Septembrie 2018;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- Prezentul raport a fost întocmit in baza informațiilor furnizate de catre Primăria Municipiului Tg Jiu. In cazul in care acestia au furnizat informatii eronate si au indicat limite eronate sau suprafețe eronate , prezentul raport isi pierde valabilitatea.

18. INFORMAȚII UTILIZATE

- Situația juridică a proprietății imobiliare și arile proprietății ;
- Informații privind piața imobiliara specifica (preturi, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate;



- Documentele prezentate de catre Primaria Municipiului Tg Jiu (, hotararea consiliului Local, document de proprietate, schita cadastrala pe intreg numarul cadastral).
- presa de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către site-uri de specialitate si oferte ala agențiilor imobiliare din judetul Gorj;
- informații existente pe site-urile evaluatorului www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, etc.;
- revistele de profil;
- catalogul de evaluare rapida a constructiilor -editura Matrix Rom,
- Indici CET
- Piața imobiliară referitoare la oferte si cereri de proprietăți imobiliare similare din judetul Gorj și din zona în care se situează proprietatea supusa 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 prezentata in RON si in EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale in 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 cat principalele premize 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 in ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plata deosebite (rate, leasing) etc.

23. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat si pe baza informațiilor furnizate de către proprietar si de documentatia cadastrala si funciara avuta la dispozitie si atasata prezentului raport. In conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluatorul autorizat sunt valabile la data prezentata in 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 analizata in contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul autorizat nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si 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 prestări servicii încheiat cu Primăria Municipiului Tg Jiu, județul Gorj și cuprinde un număr de 16 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



ANEXE:

Fotografii proprietate evaluata:



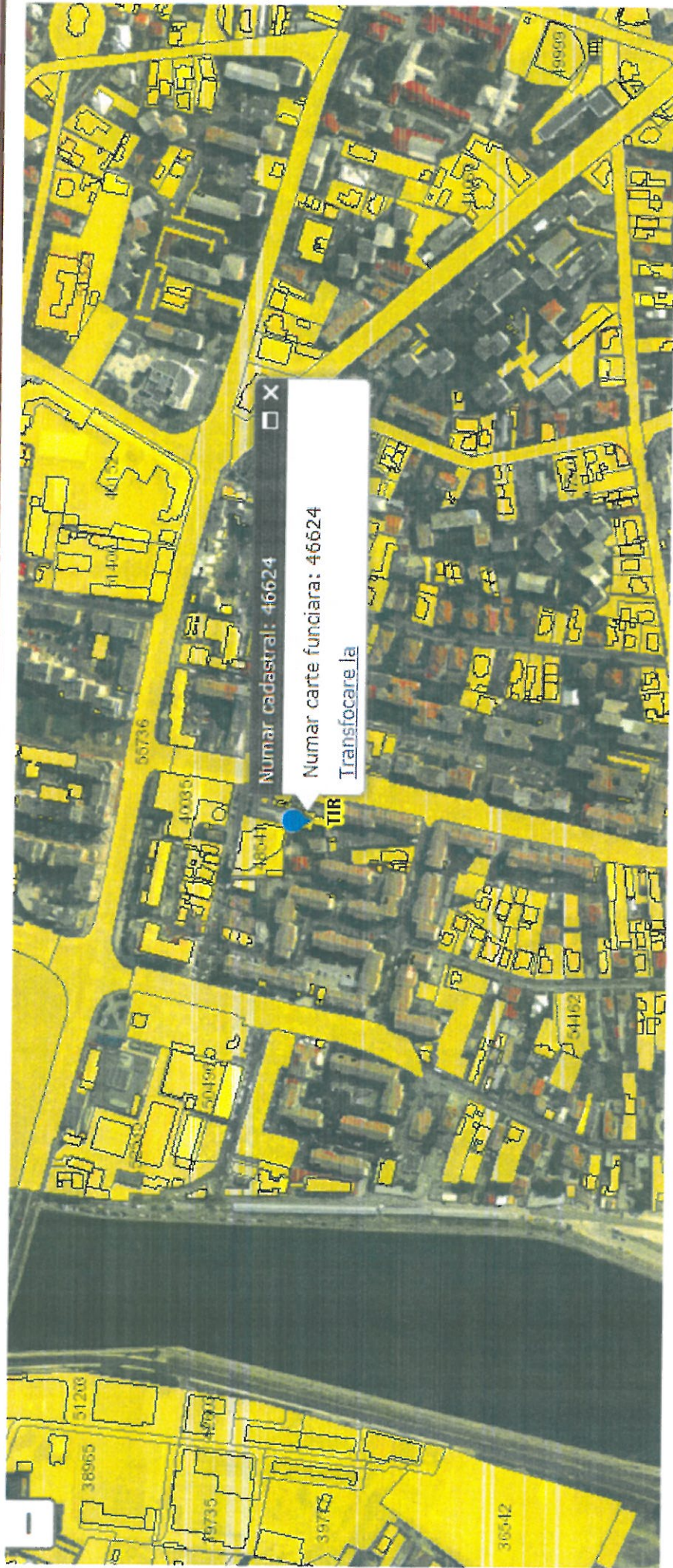


The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website Publi24.ro. The browser's address bar shows the URL: <https://www.publi24.ro/tereni/tereni-ultracentral-tg-jiu/2836617376966252.html>. The website header includes the Publi24.ro logo and navigation links for 'Acasa', 'Cauta', 'Ajutor', 'Comenzi nou', 'Favorite', 'Livrare gratuita', and 'Ajutor'. A red button labeled '+ Adauga anunt' is also visible.

The main content area features a large photograph of a plot of land with trees and a building in the background. Below the image, the text reads: 'Teren ultracentral tg jiu' and '179.000 EUR'. A search icon is overlaid on the image.

Below the image, there is a sidebar with a green box containing the phone number '0765455708' and a 'Fa oferta' button. Below this are several icons and labels: 'Adauga la favorite', 'Republicata', 'Promoveaza', 'Listaza la imprimanta', 'Sterge / Modifica', 'Raportaza', and 'Virtualizat: 162'. At the bottom of the sidebar, there is a profile for 'manta' with the text 'Vas toate anunturile' and an 'Umpleste' button.

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website publi24.ro. The browser's address bar shows the URL: https://www.publi24.ro/anuntul/160434946-manzare/teren-utracentral-tg-jiu/78066177460652.html. The page header includes the site logo 'publi24.ro' and navigation links for 'Contul Meu', 'Familie', 'Livrare Gratuita', and 'Ajutor'. A red button labeled '+ Adauga nou' is also visible. The main content area features a large image of a plot of land with a road and trees, and a smaller image of a house. Below the images, the text reads: 'Vand teren ultracentral tg jiu, suprafata 1011 mp, se afla la 50 m os bulevard, lipit de casa mada asu, pretul pentru constructii utilizi de birouri, apartamente sau alte proiecte imobiliare. Asprizata parcela 1011, Front strada 18. Utilitati: Utilitati Generale: Apa, Canalizare, Curent, Curent Iluminat, Gaz. Vezi detalii pe www.publi24.ro'. A 'Mesaj' button and a phone number '0766456708' are displayed. At the bottom, there is a section titled 'Anunturi de la acest utilizator' with a small image of a house.



| ANEXA nr.2 | | | | | | | | | |
|---|--|-------|----------|-------------------------|-----------------------------|-------|---------------------|-------|--------------|
| ABORDAREA PRIN METODA COSTULUI DE INLOCUIRE NET | | | | | | | | | |
| 1. DATE DE IDENTIFICARE | | | | | | | | | |
| Denumire | CENTRALA TERMICA | | | | | | | | |
| Amplasament | STRADA zona cinematograf VICTORIA | | | | | | | | |
| Nr.inventar | | | | | | | | | |
| Carte Funciara nr. | | | | | | | | | |
| Nr.cadastral | | | | | | | | | |
| Data PIF | 1977 | | | | | | | | |
| 2. CARACTERISTICI TEHNICE | | | | | | | | | |
| Tipul constructiei | CENTRALA TERMICA | | | | | | | | |
| Regim de inaltime | P | | | | | | | | |
| Aria desfasurata (Ad) mp | 139,63 | | | | | | | | |
| Aria construita (Ac) mp | 139,63 | | | | | | | | |
| Aria utila(Au) mp | | | | | | | | | |
| Inaltime medie (m) | 7 | | | | | | | | |
| | Specificatie | | | Descriere | | | Stare Tehnica | | |
| | Fundatii | | | BETON | | | buna | | |
| | Structura | | | zidarie caramida si bca | | | buna | | |
| Elemente structurale si nestructurale | Inchideri | | | zidarie caramida si bca | | | buna | | |
| | Invelitoare | | | beton | | | buna | | |
| | Pardoseli | | | fara | | | | | |
| | Compartimentari | | | fara | | | | | |
| | Finisaje interioare | | | tenc.driscuite | | | degradate | | |
| | Finisaje exterioare | | | tenc.driscuite | | | degradate | | |
| | Specificatie | | | Descriere | | | Stare tehnica | | |
| | Electrice | | | nu | | | buna | | |
| | Incalzire | | | nu | | | | | |
| Instalatii | Apa | | | nu | | | | | |
| Utilitati | Instalatii gaze | | | nu | | | | | |
| | Telecomunicatii | | | nu | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT | | | | | | | | | |
| Metoda | Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog de reevaluare nr.105 vol III, Fisa nr.101 | | | | | | | | |
| | Constructii | | | lei/mp Ad | | | 1060 | | |
| Estimarea costului unitar la nivel 01.01.1965 | Instalatii Electrice | | | lei/mp Ad | | | 0 | | |
| | Instalatii sanitare | | | lei/mp Ad | | | 0 | | |
| | Instalatii incalzire centrala | | | lei/mp Ad | | | 0 | | |
| | Total | | | lei/mp Ad | | | 1060 | | |
| | Corectii | | | | | | | | |
| | - inaltime | | | lei/mp Ad | | | 0 | | |
| | - invelitoare tabla | | | lei/mp Ad | | | 0 | | |
| | - incalzire cu centrala termica | | | lei/mp Ad | | | 0 | | |
| | - echipamentul centralei termice | | | lei/mp Ad | | | 0 | | |
| | Pret barem (Pb) | | | lei/mp Ad | | | 1060 | | |
| Determinarea costului de inlocuire brut (CIB) | CIB = Pb x Ad x K1 x K2x(1-19/100) | | | | | | | | |
| | K1-cf aviz INCERC la data de 03.2017 | | | | | | 20345,953 | | |
| | K2-cf evol curs leu/euro | | | | | | 1,027 | | |
| | CIB (lei) | | | 259.888 | | | CIB/mp(lei) 1.861 | | |
| | CIB (euro) | | | 55.974 | | | CIB/mp(euro) 401 | | |
| Estimarea depreciierilor | Rezistenta | | Finisaje | | Anvelopa si compartimentari | | Instalatii | | Uzura fizica |
| | % | uzura | % | uzura | % | uzura | % | uzura | globala |
| | 40 | 40 | 17 | 65 | 30 | 30 | 18 | 100 | 54,05 |
| | Depreciere fizica | | | | 54,05 | | 140,469 | | |
| | Depreciere functionala | | | | 5 | | 5,971 | | |
| | Depreciere externa | | | | 0 | | 0 | | |
| | Total depreciere | | | | | | 146,470 | | |
| 4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET | | | | | | | | | |
| Determinarea costului de inlocuire net(CIN) | CIN=CIB - depreciari | | | CIN | | | CIN/mp | | |
| | CIN(lei) | | | 113.418 | | | 812 | | |
| | CIN(euro) | | | 24.428 | | | 175 | | |
| Valoare constructie lei (rotund) | | | | 113.420 | | | | | |
| Valoare constructie (eur) (rotund) | | | | 24.428 | | | | | |

EVALUATOR AUTORIZAT
SILISTE ADRIANA MARIA



NR.: 68/14.09.2018

Raport de evaluare

a bunului

“Teren si central termică situate în Municipiului Tg-Jiu, strada Minerilor , centrala termica 9 Mai 1 județul Gorj cu număr cadastral 9330 intabulat în cartea funciara nr. 22833 a Municipiului Tg Jiu, județul 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-

| | | | | | |
|---------------------------|----|-------------------|----------------------------|----|-----|
| INREGISTRARE EVALUATOR | LA | Nr. 68/14.09.2018 | ÎNREGISTRARE BENEFICIAR | LA | Nr. |
|---------------------------|----|-------------------|----------------------------|----|-----|

RAPORT DE EVALUARE

al proprietății imobiliare: TEREN si constructie centrala termica

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

| | | |
|-------------------------------|---|--|
| 4. PROPRIETATEA EVALUATĂ | <p><i>Proprietate imobiliara ce consta în: Teren în suprafata de 374 mp din acte si 374 mp din masuratori , situat în Municipiului Tg-Jiu, strada Minerilor Centrala Termica 9 Mai 1, judetul Gorj, cu număr cadastral 9330 intabulat în cartea Funciara nr. 22833 a Municipiului Tg Jiu, județul Gorj, impreuna cu constructia centrala termica parter, cu numar cadastral 9330-C1 cu suprafată construita la sol de 374 mp situata pe terenul descris mai sus cu urmatoarea structura constructiva fundatii din beton, suprastructura din caramida, acoperis tip tersa din beton, inchideri exterioare din zidarie caramida si bca, timplarie metalica fara geamuri, pardoseli din beton fara instalatii dezafectata, construita in anul 1969 .</i></p> | |
| Proprietari: | Primăria Municipiului Tg Jiu . Domiciliu proprietari: Tg Jiu, B-dul Constantin Brancusi, nr. 19, judetul Gorj . | |
| Adresa proprietății | ▪ Municipiul Tg-Jiu, strada Minerilor, Centrala Termica 9 Mai 1 judetul Gorj. | |
| 5. DESTINATARUL RAPORTULUI | Primaria Municipiului Tg Jiu | |

4. DECLARAREA VALORII

| | | | |
|-------------------------------------|-------------------------|----------|-------------|
| VALOAREA DE PIATA ESTIMATA: | 5. VALOAREA CONSTRUCTIE | 42.673 € | 198.130 LEI |
| | 6. VALOAREA TERENULUI | 39.644 € | 184.067 LEI |
| | 7. VALOAREA IMOBILULUI | 82.317 € | 382.197 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 si constructiei |



| | | |
|----|---|--|
| 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 135/17.04.2006, HCL 415/31.10.2011, HCL 16/26.01.2015, 166/29.04.2015 și inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Tg Jiu. ▪ Carte Funciară : 22833 ▪ Număr topografic / cadastral : 9330 ▪ Suprafața de teren : 374 mp din acte si suprafata masurata 374 din masuratori Suprafata desfasurata constructie- 374 mp ▪ Descrierea proprietății in CF : 22833 ▪ 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 12468 /16.04.20008 |
| 7. | DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALA | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Documentație cadastrală: realizată ▪ Teren : 374 mp din acte si suprafata masurata 374 din masuratori ⇒ Constructie centrala 374 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 inspecției, bunul nu mai este folosit este dezafectat</p> <p>Contracte de concesiune / închiriere : nu su fost prezentate</p> <ul style="list-style-type: none"> • Destinație (conform documente): central termica si teren aferent • Folosinta actuala: teren si centrala termica dezafectata situata 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 din strada Minerilor . ▪ Accesul pe proprietate se realizează: din strada Minerilor si trotuar ▪ Drumul la care are acces proprietatea: este asfaltat. |

| | | |
|--|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vecinătăți imediate: blocuri de locuințe, spatii comerciale, spatii prestari servicii . |
| | ARTERE IMPORTANTE DE PIATA ÎN APROPIERE | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto și pietonal: - din str. Minerilor și trotuar pietonal prin intermediul unui drum de acces asfaltat . ▪ Calitatea rețelelor de transport: bună stradă asfaltată . |
| | CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tipul zonei : rezidențială urbană mediană a mun. Tg-Jiu; ▪ În zonă sunt amplasate preponderent blocuri de locuinte, spatii prestari servicii, scolii. ▪ Mijloacele de transport în comun: la aproximativ 400 m. ▪ Unități comerciale: la aprox. 400 m – magazine bine aprovizionate ▪ Unități medicale: Spitalul Tudor Vladimirescu, Spitalul 700. ▪ Instituții de cult: ▪ Sedii de bănci: da ▪ 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 zona rezidențială urbană – din municipiul Tg-Jiu , județul Gorj. ▪ În zonă sunt amplasate preponderent blocuri de locuinte P+4 si spații 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 374 mp din acte si 374 mp teren din masuratorile cadastrale (conform documentatie cadastrală prezentată) impreuna cu o constructie cu destinatie central termica dezafectata cu suprafata construita la sol de 374 mp si suprafata construita desfasurata de 374 mp. ▪ Front stradal: nu se cunoaste ▪ Forma : regulata ▪ Planeitate : teren plan ; |
| | AMENAJARI | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ziduri de sprijin : nu există ▪ Canale de descărcare: - ▪ Terasare pe porțiuni: nu este cazul ▪ Alte instalații: nu sunt . |
| | TEREN IN EXCES SAU SURPLUS | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Teren in exces: - ▪ Teren in surplus: - |

Analiza pieței imobiliare locale

Piata este mediul în care bunurile, marfurile si serviciile sunt comercializate între cumparatori si vânzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile si/sau serviciile se pot tranzactiona fara restrictii, între cumparatori si vânzatori. Fiecare parte va raspunde la

raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, în functie de capacitatea si cunostintele proprii, de imaginea proprie asupra utilitatii relative a bunurilor si/sau serviciilor si de nevoile si dorintele individuale. O piata poate fi locala, regionala, nationala sau internationala.

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

Descrierea pietei imobiliare din localitate

Targu-Jiu este unul dintre cele mai importante orașe din Oltenia, cunoscând în perioada 2003-2008 o puternică dezvoltare, atuurile principale constand în existența unui puternic sector bancar și energetic, precum și amplasarea complexului de monumente Brancusiene in localitate. Însă odată cu apariția crizei economice internaționale, toate aceste avantaje au fost puternic afectate, fapt ce s-a reflectat în primul rând asupra pieței imobiliare, prin scăderi puternice de prețuri. Un punct slab al orasului este lipsa investitorilor străini, ceea ce determină o dependență de societatile miniere si 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, 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 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 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 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.

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/OFERTĂ) | <ul style="list-style-type: none">▪ În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a cumpărătorului începând cu ultima parte a anului 2008, cu o ușoară creștere în anul 2017-2018.▪ Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul lipsei de finanțare sau a finanțării greoaie. |
| PREȚURI ÎN ZONA ANALIZATA PENTRU TERENURI COMPARABILE | <ul style="list-style-type: none">▪ Minim: 136 EURO / mp▪ Maxim: 270 EURO / mp |
| CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI COMPARABILE | <ul style="list-style-type: none">▪ Nu este cazul. |
| CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII | <ul style="list-style-type: none">▪ piață a cumpărătorului - începând cu ultima parte a anului 2008.▪ Stagnare a valorilor pe piața specifică, număr redus de tranzacții.▪ Anexele prezentului raport cuprind extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății; |

13. Analiza celei mai bune utilizări a proprietății

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



Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii:

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

▪ In urma analizei acestor factori determinanti în stabilirea utilizarii rezonabile si probabile a acestui teren este cea actuală aceea de teren impreuna cu constructie centrala termica.

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 in 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.**

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 bazeaza pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piata imobiliara locala.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat atat varianta a tehnicii cantitative cat si variant 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 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;

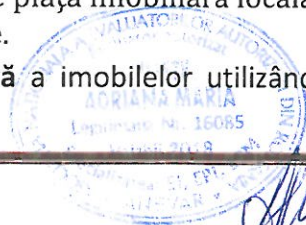
- compararea proprietăților alese cu proprietatea evaluată, utilizând elemente de comparație și ajustare a prețului / ofertei de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile;

- 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 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 vnzare | 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, MINERILOR 9 Mai 1 | Tg-Jiu, Bulevardul Brancusi | Tg-Jiu, strada Eroilor | Tg-Jiu, strada Tudor Vladimirescu |
| Ajustare procentuala (%) | | -25% | -20% | -20% |
| ajustare | | -65,5 | -26,4 | -34,4 |
| Pret ajustat | | 196,5 | 105,6 | 137,6 |
| restrictii legale | nu sunt | similar | similar | similar |
| Ajustare procentuala (%) | | 0% | 0% | 0% |
| ajustare | | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat | | 196,5 | 105,6 | 137,6 |
| Suprafata teren - mp. | 374 | 800 | 450 | 1.011 |
| Ajustare procentuala (%) | | 5% | 0% | 10% |
| ajustare | | 10 | 0 | 14 |
| Pret ajustat - EURO / MP. | | 206,5 | 105,6 | 151,6 |
| Forma | regulata | regulata | regulata | regulata |
| Ajustare procentuala (%) | | 0% | 0% | 0% |
| ajustare | | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat | | 206,5 | 105,6 | 151,6 |
| Utilitati (apa, gaze, curent electric) | utilitati | cu utilitati | utilitati | cu utilitati |
| Ajustare procentuala (%) | | 0% | 0% | 0% |
| ajustare | | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat | | 206,5 | 105,6 | 151,6 |
| Tipul drumului de acces | drum asfalt | drum asfalt | drum asfalt | drun asfaltat |
| Ajustare procentuala (%) | | 0% | 0% | 0% |
| ajustare | | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat final (euro) | | 206,5 | 105,6 | 151,6 |
| Ajustare absoluta (euro) | | 83,5 | 30,4 | 53,4 |
| Ajustare procentuala (%) | | 30,93% | 22,35% | 30,17% |
| Valoare unitara estimata (euro/mp) | 106,0 € | | | |

$V_{comp} = 184.067$ lei echivalent 39.644 EUR



| Elemente de comparație | | 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 obtine 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 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 / ceentral / semicentral / periferic | | Ajustarea ține cont de diferența de cotație de pret datorată zonării și amplasării imobilului de evaluat față de comparabila (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 Zona Minerilor | Ajustare % | Ajustare absoluta (euro) |
| | | Comparabila 1 | B dul Brancusi | -25% | -65,50 |
| | | Comparabila 2 | Eroilor | -20% | -26,40 |
| | | Comparabila 3 | Tudor Vladimirescu | -20% | -34,40 |
| ACCES | | Ajustarea ține cont de diferența de cotație de pret datorată existenței sau inexistenței accesului la teren, iar în cazul existenței accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut | | | |
| | | Proprietatea subiect | Drum asfaltat | Ajustare absoluta (euro) | Ajustare absoluta (%) |
| | | Comparabila 1 | similar | 0 | 0% |
| | | Comparabila 2 | similar | 0 | 0% |
| | | Comparabila 3 | similar | 0 | 0% |
| Resrictii legale | | Ajustările țin cont de diferența de cotație de pret datorată vecinătăților (favorabile, nefavorabile). Diferențele au fost estimate în urma analizei pieței specifice | | | |
| | | Proprietatea subiect | Cota exclusiva | Ajustare absoluta (euro) | Ajustare absoluta (%) |
| | | Comparabila 1 | Cota exclusiva | 0 | 0% |
| | | Comparabila 2 | Cota exclusiva | 0 | 0% |
| | | Comparabila 3 | Cota exclusive | 0 | 0% |
| Utilitati | | Ajustările țin cont de diferența de cotație de pret datorată existenței sau inexistenței utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietatii / 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 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 | 374 | Ajustare absoluta (euro) | Ajustare (%) |
| | | Comparabila 1 | 800 | 10 | 5% |

| | | | | |
|--------------------------------|--|-----------|--------------------------|--------------|
| | Comparabila 2 | 450 | 0 | 0% |
| | Comparabila 3 | 1011 | 14 | 10% |
| Altele (FS, forma, panta, etc) | Ajustarile 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 | regulata | Ajustare absoluta (euro) | Ajustare (%) |
| | Comparabila 1 | regultata | 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 puțin 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 corecteaza apoi pentru a fi reflectata deprecierea. Scopul ajustarii pentru depreciere este acela de a estima cu cat ar fi mai puțin 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 preluării de pe piața imobiliară
2. Metoda vârstă-durată de viață
3. Metoda segregării

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

Deteriorarea fizică - reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare (Glosar 2018).

Depreciere funcțională - reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare (Glosar 2018).

Deprecierea externă — reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, care se concretizează într-o pierdere de valoare (Glosar 2018).

Cele trei tipuri de depreciere vor fi separate și cuantificate în mod individual.

Evaluarea construcției este prezentată în anexa nr. 2 ce face parte integrantă din prezentul raport.

| | | |
|-----------------------------|-----------------|--------------------|
| VALOAREA CONSTRUCȚIE | 42.673 € | 198.130 LEI |
|-----------------------------|-----------------|--------------------|

15. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

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

| | | |
|---|-----------------|--------------------|
| 5. VALOAREA CONSTRUCȚIE | 42.673 € | 198.130 LEI |
| 6. VALOAREA TERENULUI | 39.644 € | 184.067 LEI |
| 8. VALOAREA IMOBILULUI (construcții+teren) | 82.317 € | 382.197 LEI |
| Valorile nu conțin 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 evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

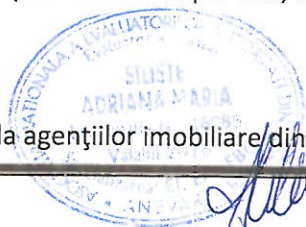
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;



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



- informații existente pe site-urile evaluatorului www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, etc.;
- revistele de profil;
- catalogul de evaluare rapida a constructiilor –editura Matrix Rom,
- Indici CET
- Piața imobiliară referitoare la oferte si cereri de proprietăți imobiliare similare din judetul Gorj și din zona în care se situează proprietatea supusa 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 prezentata în RON si 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 documentatia 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.

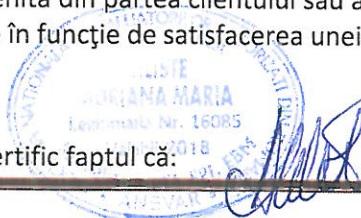
Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

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:



- o afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- o 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.
- o 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.
- o 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.
- o 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).
- o evaluatorul autorizat a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- o proprietatea a fost inspectată personal de către evaluatorul autorizat în prezența reprezentantului primăriei Municipiului Tg Jiu .
- o 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 16 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



ANEXE:



Fotografii proprietate evaluata:





Informatii de piata utilizate:

DOMINA IMOBILIARE

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

Localizare pe harta Propune pret Calculator taxe notariale

| | | | |
|-----------------|---------------------|-----------------|--------------------------------|
| Tip tranzactie | Vanzare | Pret | 270 EUR / mp |
| Pret TOTAL | 216000 EUR | Suprafata teren | 800 m² |
| Categorie teren | Intravilan | Front strada | 32 m |
| Parcelabil | NU | ID oferta | 645 |
| Locatie | Targu Jiu, Jud Gorj | Strada | Bulevardul Constantin Brancusi |

Descriere proprietate
Teren intravilan de vanzare situat in Targu Jiu, Bulevardul Constantin Brancusi (nitarea 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.

7 **AGENCIU IMOBILIAR**
pe Societate S.R.L.
DOMINA IMOBILIARE
S.R.L. (ROMANIA)
CNP 24220062
CUI 151783768
Județul Gorj, Strada
Minerilor nr. 5, Targu Jiu
0777.800.000

Salveaza oferta

The screenshot shows a web browser displaying the 'Casa Ta' real estate website. The page features a red and white color scheme. At the top, there is a navigation menu with links for 'Prima pagina', 'Opera noastră', and 'Contact'. The main content area is titled 'CASA TA' in large, stylized letters. Below the title, there is a search bar and a list of properties. The property being viewed is a plot of land in Tg-Jiu, with a price of 62000 EURO. The listing includes contact information for the real estate agent, a description of the plot, and several photographs of the land. A sidebar on the right contains a search filter and a 'CAUTA' button. The browser's address bar shows the URL 'www.casa-ta-gorj.ro'.

www.casa-ta-gorj.ro
str. Eroilor - 62000 EURO
Nume de Contact: Agentia imobiliara Casa Ta
Telefon: 0742.216800 ; 0728.216800 ; 0740.763974 - 0766.741080
Site web: http://www.casa-ta-gorj.ro
Localitate: Tg-Jiu, Eroilor - click pentru vizualizare harta

Valeabil pana la: 21-05-2018 17:22:00
Vizualizari: 2206
Pret: 62000 EURO

De vanzare teren intravilan in Tg-Jiu, str. Eroilor, in suprafata de 450 mp, deschidere 15 m, toate utilitatile

Publica pe Facebook | Reportari Abuz sau Spam

Total Anunturi: 50
Vizualizari: 76490
RSS | Harta

Publica un Nou Anunt

Categorie: Terenuri
Tip: [dropdown]
Localitate: [dropdown]
Titlu: [dropdown]
Descriere: [dropdown]
Pret: min - max
Sorteaza: CAUTA



The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website 'publi24.ro'. The browser's address bar shows the URL 'https://www.publi24.ro/...'. The website header includes the 'publi24.ro' logo and navigation links for 'Contul meu', 'Favorite', 'Livrare Gratuită', and 'Ajutor'. The main content area features a large photograph of a plot of land with trees and a building in the background. Below the image, the price is listed as '179.000 EUR' and the location as 'Teren ultracentral tg jiu, Corp, Targu Jiu'. To the right of the image is a sidebar with a phone number '0765455708' and a list of actions: 'Adauga la favorite', 'Repostaza', 'Promoveaza', 'Listeaza la imprimanta', 'Stinge / Modifica', 'Raporteaza', and 'Visualizeaza'. At the bottom right of the listing, there is a profile for 'manta' with a 'Urmareste' button. A blue circular stamp is visible in the bottom right corner of the page, containing the text: 'SILISTE ADRIANA MARIA', 'Legitimata nr. 26085', 'Valabil 2019', and 'Specializata in evaluarea terenurilor si constructiilor'.

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website Publi24.ro. The browser's address bar shows the URL: https://www.publi24.ro/.../terren-ultracentral-tg-jiu/780661778606352.html. The website header includes the Publi24.ro logo and navigation links for 'Anunturi / Gorj / Targu Jiu / Imobiliare / De vanzare / Terenuri / Teren gratuit'. The main content area features a large photograph of a plot of land with trees and a building in the background. Below the image, the text reads 'Terren ultracentral tg jiu' and '179.000 EUR'. To the right of the image is a sidebar with a phone number '0765455708' and a 'Facileta' button. Below the phone number are several utility icons: 'Adauga la favorite', 'Repeteaza', 'Promoveaza', 'Listeaza la imprimanta', 'Salveaza / Modifica', 'Raporteaza', and 'Verificati ID'. At the bottom of the sidebar is a profile section for 'manta' with a 'Urmareste' button.

Siliște Adriana Maria
Evaluator autorizat

Raport evaluare teren si constructie
Tg Jiu, strada Minerilor, nr.5 (9 Mai 1) județul Gorj

Amplasarea proprietății

evaluate:





ANEXA nr.2

ABORDAREA PRIN METODA COSTULUI DE INLOCUIRE NET

1. DATE DE IDENTIFICARE

| | |
|--------------------|------------------|
| Denumire | CENTRALA TERMICA |
| Amplasament | STRADA MINERILOR |
| Nr.inventar | |
| Carte Funciara nr. | |
| Nr.cadastral | |
| Data PIF | 1969 |

2. CARACTERISTICI TEHNICE

| | | | |
|---------------------------------------|---------------------|------------------|----------------|
| Tipul constructiei | CENTRALA TERMICA | | |
| Regim de inaltime | F | | |
| Aria desfasurata (Ad) mp | 374,00 | | |
| Aria construita (Ac) mp | 374 | | |
| Aria utila(Au) mp | | | |
| Inaltime medie (m) | 7 | | |
| | Specificatie | Descriere | Stare Tehnica |
| | Fundatii | BETON | buna |
| | Structura | stilpi beton | buna |
| Elemente structurale si nestructurale | Inchideri | zidarie caramida | SATISFACATOARE |
| | Involtorie | beton | SATISFACATOARE |
| | Pardosea | fara | |
| | Compartimentari | fara | |
| | Finisaje interioare | tenc.driscute | degradate |
| | Finisaje exterioare | tenc.driscute | degradate |
| | Specificatie | Descriere | Stare tehnica |
| | Electrice | nu | |
| | Incalzire | nu | |
| Instalati | Apa | nu | |
| Instalati | Instalati gaze | nu | |
| | Telecomunicati | nu | |

3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT

| | | | | | |
|--|---|-----------|-----------------------------|-----------|--------------|
| Metoda | Valoarea rapida a constructiilor, Catalog de reevaluare nr.105 vol III, Fisa nr.101 | | | | |
| | Constructii | lei/mp Ad | 1060 | | |
| Determinarea costului unitar la nivel 01.01.1969 | Instalati Electrice | lei/mp Ad | 40 | | |
| | Instalati sanitare | lei/mp Ad | 0 | | |
| | Instalati incalzire centrale | lei/mp Ad | 0 | | |
| | Total | lei/mp Ad | 1100 | | |
| | Corectii | | | | |
| | - inaltime | lei/mp Ad | 0 | | |
| | - involtoare tabla | lei/mp Ad | 0 | | |
| | - incalzire cu centrale termice | lei/mp Ad | 0 | | |
| | - echipamentul centrale termice | lei/mp Ad | 0 | | |
| | Pret barem (Pb) | lei/mp Ad | 1100 | | |
| Determinarea costului de inlocuire brut (CIB) | CIB = Pb x Ad x K1 x K2 (1-19/100) | | | | |
| | K1 - cf. aviz INCERC la data de 03.2017 | | 20345,953 | | |
| | K2 - cf. aviz curs lei/euro | | 1,027 | | |
| | CIB (lei) | 722.380 | CIB/mp(lei) 1.931 | | |
| | CIB (euro) | 703.585 | CIB/mp(euro) 416 | | |
| deprecieri | Resistenta | Finisaje | Avveloia si compartimentari | Instalati | Uzura fizica |
| deprecierilor | % uzura | % uzura | % uzura | % uzura | globala |
| | 80 | 17 | 60 | 18 | 100 |
| | Depreciere fizica | | 69,60 | | 502.777 |
| | Depreciere functionala | | 5 | | 10.960 |
| | Depreciere externa | | 5 | | 10.431 |
| | Total deprecieri | | | | 524.248 |

4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET

| | | | |
|---|----------------------|---------|--------|
| Determinarea costului de inlocuire net(CIN) | CIN=CIB - deprecieri | CIN | CIN/mp |
| | CIN(lei) | 198.132 | 530 |
| | CIN(euro) | 192.673 | |
| Valoarea constructiei lei (rotunda) | | 198.130 | |
| Valoarea constructiei (eur) (rotunda) | | 192.673 | |

EVALUATOR AUTORIZAT 2018
SILISTE ADRIANA MARIA

