

### HOTĂRÂRE

privind însușirea raportului de evaluare nr. 67/14.09.2018 întocmit de Siliște Adriana Maria – evaluator autorizat ANEVAR și stabilirea prețului de pornire al licitației pentru imobilul centrală termică situată în Târgu Jiu, zona Cinema „Sergiu Nicolaescu”, compus din clădire și terenul aferent acestuia

Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu, județul Gorj;

Având în vedere:

- referatul nr. 43330/18.10.2018 al Direcției Juridice și Administrație Publică;

- expunerea de motive nr. 43440/18.10.2018 a Primarului Municipiului Târgu Jiu;

- rapoartele de evaluare nr. 67/14.09.2018 întocmit de Siliște Adriana Maria – evaluator autorizat ANEVAR, înregistrat la Primăria Municipiului Târgu Jiu cu nr. 37600/17.09.2018;

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

- avizul comisiilor de specialitate.

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

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se însușesc și se aprobă raportului de evaluare nr. 67/14.09.2018 întocmit de Siliște Adriana Maria – evaluator autorizat ANEVAR, înregistrate la Primăria Municipiului Târgu Jiu cu nr. 37600/17.09.2018.

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

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.

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

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

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

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

INIȚIATORUL PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE,

PRIMAR,

Marcel-Laurențiu Romanescu



AVIZAT,  
SECRETAR,  
Grigore Jianu



# Primăria Municipiului Târgu Jiu

Direcția Juridică și Administrație Publică

Bd. Constantin Brâncuși nr.19, Tg-Jiu, Județul Gorj, România  
Tel. 40.253.213317, Fax. 40.253.214878, [www.targuiju.ro](http://www.targuiju.ro), e-mail: [primaria.targuiju@xne](mailto:primaria.targuiju@xne)  
Nr. 43330 din 18.10.2018



## REFERAT

**cu propuneri de însușire a raportului de evaluare întocmit  
pentru imobilul centrală termică situată în Târgu Jiu, zona Cinema „Sergiu Nicolaescu”,  
compusă din clădire și terenul aferent acesteia, în vederea vânzării prin licitație publică**

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

Prin adresa nr. 37600/17.09.2018 a fost depus Raportul de evaluare cu nr. 67/14.09.2018, întocmit de evaluator autorizat Siliste Adriana Maria fiind stabilit prețul estimativ pentru centrala termică și terenul aferent - CT **zona Cinema „Sergiu Nicolaescu,,** – 260.510 lei fără TVA (construcție -139,63 mp și teren -160mp) având nr. cadastral 46624;

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

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

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

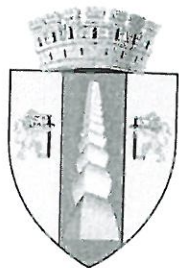
Având în vedere cele menționate propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Târgu Jiu proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare și aprobarea prețului de pornire al licitației după cum urmează, sumele încasate urmând a fi prevăzute în bugetul local al Municipiului Târgu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

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

- valoare teren – **147.090lei** fără TVA;

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

Serviciul Agricol/Cadastru,  
Mihai Mincă



## Primăria Municipiului Târgu Jiu

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



**DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ**  
NR. 63330 din 18.10. 2018

VIZAT,  
PRIMAR,  
Marcel-Laurențiu Romanescu



### PRECIZĂRI

privind legalitatea vânzării, prin licitație publică, a imobilului compus din construcție și teren aferent în care a funcționat centrala termică din str. Victoriei – Cinema „Sergiu Nicolaescu”

Urmare intervenției domnului Nicolescu Vasile în ședința ordinară din luna septembrie a.c. cu ocazia dezbaterilor privind însușirea rapoartelor de evaluare și aprobarea vânzării, prin licitație publică, a unui număr de trei imobile în care au funcționat centrale termice, în prezent dezafectate și cu grad avansat de degradare s-a propus amânarea dezbaterilor pentru ședința ordinară din luna octombrie 2018.

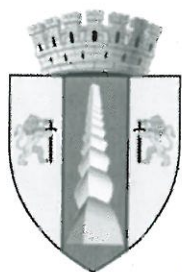
Punctul de vedere exprimat de domnul Nicolescu Vasile este subiectiv, fiind analizat și de instanțele de judecată care au respins solicitările acestuia, sens în care anexăm Sentința civilă nr.237/2017 din 04.10.2017 a Tribunalului Gorj – Secția Civilă, definitivă prin Decizia nr.663 din 28.02.2018 a Curții de Apel Craiova – Secția I Civilă.

Anexăm și planul de amplasament întocmit cu ocazia exproprierii imobilului, fostă proprietate a familiei Nicolescu, plan din care se poate constata că imobilul în care a funcționat centrala termică era construit anterior exproprierii și, în concluzie, acesta nu se afla pe terenul acestuia, edificatoare în acest sens fiind și fotografia depusă de petent și din care se poate observa că anterior desființării caselor de locuit în baza Decretului de expropriere nr.408/1981, exista centrala termică.

Notificarea depusă în temeiul Legii nr.10/2001 a fost soluționată în anul 2005 pe cale administrativă și validată de instanțele judecătorești, inclusiv Înalta Curte de Casație și Justiție, dosarul fiind la Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților.

În concluzie, însușirea raportului de evaluare și aprobarea vânzării, prin licitație publică, a fostei C.T. Victoria – Cinema „Sergiu Nicolaescu” este legală, imobilul făcând parte din domeniul privat al Municipiului Târgu Jiu.

**DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,**  
**DIRECTOR EXECUTIV,**  
Răduțoiu Constantin



# Primăria Municipiului Târgu Jiu

Direcția Juridică și Administrație Publică

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



Nr. 43440 / 18.10.2018



## EXPUNERE DE MOTIVE

**La proiectul de hotărâre privind aprobarea însușirii raportului de evaluare întocmit pentru imobilul centrală termică situată în Târgu Jiu, zona Cinema „Sergiu Nicolaescu”, compusă din clădire și terenul aferent acesteia, în vederea vânzării prin licitație publică**

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

Prin adresa nr. 37600/17.09.2018 a fost depus Raportul de evaluare cu nr. 67/14.09.2018, întocmit de evaluator autorizat Siliste Adriana Maria fiind stabilit prețul estimativ pentru centrala termică și terenul aferent după cum urmează :

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

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

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

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

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

Având în vedere cele menționate propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Târgu Jiu proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare și aprobarea prețului de pornire al licitației după cum urmează, sumele încasate urmând a fi prevăzute în bugetul local al Municipiului Târgu Jiu prin rectificarea 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 **zona Cinema „Sergiu Nicolaescu,,** – valoare construcție – **113.420lei** fără TVA;

- valoare teren – **147.090lei** 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**



dl. Secretar G. Jiu

D. J. A. A.  
(Sem. Ag. Ad.)  
Referate C.A.  
cu propuneri  
de rufesare a  
cavaler, aprobare  
a listei de a  
organizare a  
desa-  
tatiilor  
NR. 34600  
ZONA 17  
19 IANUARIE 2018

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

CĂTRE

PRIMARIA MUNICIPIULUI TG JIU

Prin prezenta va înaintez raportul de evaluare nr. **66/14.09.2018**  
**pentru** numărul cadastral 50386 proprietatea lui UAT Tg Jiu **67/14.09.2018**  
**pentru** numărul cadastral 46624 proprietatea lui UAT Tg Jiu **68/14.09.2018**  
**pentru** numărul cadastral 9330 proprietatea lui UAT Tg Jiu in 2 exemplare  
fiecare conform contractului nr.236 din data de 10.05.2018 incheiat cu  
Primaria Municipiului Tg Jiu, judetul Gorj.

EVALUATOR AUTORIZAT

SILISTE ADRIANA MARIA



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

## RAPORT DE EVALUARE

al proprietății imobiliare: TEREN si constructie centrala termica

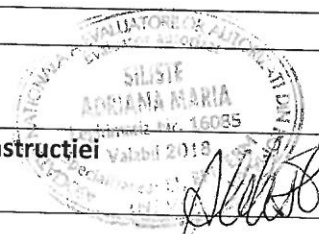
<b>EVALUATOR AUTORIZAT</b>	SILISTE ADRIANA MARIA - cu LEGITIMATIA NR. 16085 VALABILA 2018	
Adresa autorizat	evaluator	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orașul: Targu-Jiu, jud. Gorj</li> <li>▪ Telefon: 0767179931</li> <li>▪ Fax: -</li> <li>▪ E-mail: silisteadriana@yahoo.ro</li> </ul>

4. PROPRIETATEA EVALUATĂ	<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>	
	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



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

4. PROPRIETATEA EVALUATĂ	<i>Proprietate imobiliara ce consta în: Teren în suprafata de 160 mp , situat în Municipiului Tg-Jiu, Zona Cinematograf Victoria( Parang), tarlaua nr. 207, parcela 19, judetul 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 urmatoarea 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, judetul Gorj .	
Adresa proprietății	▪ Municipiul Tg-Jiu, zona Cinematograf Victoria ( Parang), tarlaua nr. 207, parcela nr. 19, judetul 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"> <li>▪ Dreptul de proprietate: presupus deplin în favoarea Primăriei Municipiului Tg Jiu, județul Gorj (conform documente atașate).</li> <li>▪ 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 și HCL 304//30.07.2018</li> <li>▪ Carte Funciară : <b>46624</b></li> <li>▪ Număr topografic / cadastral : <b>46624</b></li> <li>▪ Suprafața de teren : 160 mp</li> <li>Suprafata desfasurata constructie- 139,63 mp</li> <li>▪ Descrierea proprietății in CF : 46624</li> <li>▪ Părțile indivize comune: -</li> <li>▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt</li> <li>▪ Condiții limitative speciale:</li> </ul>
	MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Extras de Carte Funciară: nr. cerere 60035/12.11.2012</li> </ul>
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Documentație cadastrală: realizată</li> <li>▪ Teren : 160 mp ce face parte din terenul de 234 mp</li> <li>⇒ Construcție centrală 160 mp ce face parte din corpul centrală cu suprafața totală de 234 mp conform documentației cadastrale prezentate .</li> <li>▪ Diferențe între situația cadastrală / tabulară și situația de pe teren: nu se cunoaște nu a fost prezentat releveu.</li> <li>▪ Restricții de construire : nu sunt</li> </ul>
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"> <li>• Destinație (conform documente): central termica și teren aferent</li> <li>• Folosinta actuala: teren și centrală termică dezafectată situată pe acesta .</li> </ul>

9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proprietatea este amplasată: în mun. Tg-Jiu, județul Gorj cu acces din strada Victoriei .</li> <li>▪ Accesul pe proprietate se realizează: din strada Victoriei și trotuar</li> <li>▪ Drumul la care are acces proprietatea: este asfaltat.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Vecinătăți imediate:</b> blocuri de locuințe, spații comerciale, spații prestări servicii .</li> </ul>
	ARTERE IMPORTANTE DE PIATA ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auto și pietonal: - <b>din str. Victoriei și trotuar pietonal prin intermediul unui drum de acces asfaltat .</b></li> <li>▪ Calitatea rețelilor de transport: bună stradă asfaltată .</li> </ul>
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Tipul zonei :</b> rezidențială urbană mediană a mun. Tg-Jiu;</li> <li>▪ În zonă sunt amplasate preponderent blocuri de locuințe, spații prestări servicii.</li> <li>▪ <b>Mijloacele de transport în comun:</b> la aproximativ 500m.</li> <li>▪ <b>Unități comerciale:</b> la aprox. 500 m – magazine bine aprovizionate</li> <li>▪ <b>Unități medicale:</b> Spitalul Tudor Vladimirescu, Spitalul 700.</li> <li>▪ <b>Instituții de cult:</b></li> <li>▪ <b>Sedii de bănci:</b> da</li> <li>▪ <b>Instituții guvernamentale:</b> -</li> <li>▪ <b>Parcuri:</b> -</li> </ul>
	UTILITĂȚI EDILITARE CONECTATE PE PARCELA	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Rețea urbana de energie electrică:</b> existentă;</li> <li>▪ <b>Rețea urbana de apă:</b> existentă;</li> <li>▪ <b>Rețea urbana de termoficare:</b> -</li> <li>▪ <b>Rețea urbana de gaze:</b> - existent</li> <li>▪ <b>Rețea urbana de canalizare:</b> -</li> <li>▪ <b>Rețea urbana de telefonie, cablu tv și internet in zona:</b> existentă;</li> </ul>
	AMBIENT - POLUARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Civilizat, zonă urbana semicentrala liniștită.</li> </ul>
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială urbană – din municipiul Tg-Jiu , județul Gorj.</li> <li>▪ În zonă sunt amplasate preponderent blocuri de locuințe P+4 si spații prestări servicii ;</li> <li>▪ Dotări și rețele edilitare bune .</li> <li>▪ Ambient civilizat.</li> </ul>

10.	<b>DESCRIEREA TERENULUI</b>	
	SUPRAFATA, FRONT STRADAL , TOPOGRAFIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Suprafața totala a terenului evaluat este de 160 mp (conform documentatie cadastrala prezentată)</b> impreuna cu o constructie cu destinatie central termica dezafectata cu suprafata construita la sol de 139,63 mp si suprafata construita desfasurata de 139,63mp conform HCL nr. 304 din 30.07.2018 .</li> <li>▪ <b>Front stradal:</b> nu se cunoaste</li> <li>▪ <b>Forma :</b> regulata</li> <li>▪ <b>Planeitate :</b> teren plan ;</li> </ul>
	AMENAJARI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Ziduri de sprijin :</b> nu există</li> <li>▪ <b>Canale de descărcare:</b> -</li> <li>▪ <b>Terasare pe porțiuni:</b> nu este cazul</li> <li>▪ <b>Alte instalații:</b> nu sunt .</li> </ul>
	TEREN IN EXCES SAU SURPLUS	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Teren in exces:</b> -</li> <li>▪ <b>Teren in surplus:</b> -</li> </ul>

### 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

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 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, Biczău.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Oferta competitivă**

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

### **Analiza cererii**

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

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

În anul 2018 s-a observat stagnarea cu o ușoară tendință de creștere a prețurilor la proprietățile rezidențiale, trend influențat de relaxarea finanțărilor de către instituțiile bancare, precum și în așteptarea participanților pe piața imobiliară locală a momentului așezării prețurilor de ofertă la valori reale în concordanță cu puterea de cumpărare.

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

### Echilibrul pieței. raportul cerere-oferta

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

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

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

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

### 13. Analiza celei mai bune utilizări a proprietății

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie **cea mai buna 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 dezastru 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 utilizării 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"> <li>▪ SEV 100 – Cadrul general</li> <li>▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării</li> <li>▪ SEV 102 - Implementare</li> <li>▪ SEV 103 – Raportare</li> <li>▪ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare</li> <li>▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile</li> </ul>
CADRU LEGAL	▪ 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 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 proprietati imobiliare din zona în care este amplasat imobilul supus evaluării.

Metoda pleacă de la premisa ca valoarea de piața a unei proprietati imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietati comparabile, analiza comparativa axându-se pe asemănările și diferențele între proprietatile comparabile și proprietatea evaluată.

Metoda comparatiei directe a presupus identificarea unor proprietati similare si compararea acestora cu cea supusa evaluării, acest proces ducând la estimarea valorii de piața. Metoda da rezultate foarte bune când este aplicata proprietatilor imobiliare ce nu sunt cumarate pentru a produce venit.

Principiul substitutiei pe care se bazeaza metoda comparatiei directe arata ca valoarea unei proprietati tinde sa fie data de pretul care ar fi fost platit pentru a achizitiona o proprietate cu utilitate si atractivitate similara, într-un interval de timp rezonabil.

Aplicarea metodei comparatiei directe presupune parcurgerea etapelor:

- cercetarea pietei, respectiv obtinerea informatiilor referitoare la tranzactii / oferte de proprietati imobiliare similare cu proprietatea evaluata (*caracteristicile amplasmentului, data tranzactiei, localizarea, zona, forma și dimensiunile terenului aferent proprietatii, etc.*).

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

- oferte și / sau tranzacțiile au fost selectate cu prudență prrin verificarea informatiilor și confirmarea ca datele obtinute sunt reale și corecte și măsura în care ofertele / tranzacțiile sunt obiective;

- compararea proprietatilor alese cu proprietatea evaluată, utilizând elemente de comparație și ajustare a pretului / ofertei de vânzare a fiecărei proprietati 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 (*proprietatile comparabile și caracteristicile acestora sunt prezentate în anexă la raportului de evaluare*).

În procesul de comparație au fost luate în considerare asemănările și deosebirile între imobile

așa cum sunt reflectate în accepțiunea participanților pe piața imobiliară locală – opinie formulată în urma discuțiilor cu reprezentanți ai agenților imobiliare.

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

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

Tabelul comparației de piață este prezentat mai jos .

**GRILA COMPARATIEI DIRECTE DE PIATA**

Elemente de comparatie	Terenul de evaluat	Terenuri comparabile		
		A	B	C
<b>PRET TRANZACTIE - EURO / MP.</b>		<b>270</b>	<b>136</b>	<b>177</b>
Tip pret		Oferta	oferta	Oferta
Ajustare procentuala (%)		-3%	-3%	-3%
ajustare - EURO / MP.		-8	-4	-5
Pret ajustat - EURO / MP.		262	132	172
<b>Dreptul de proprietate transmis</b>	<b>INTEGRAL</b>	<b>INTEGRAL</b>	<b>INTEGRAL</b>	<b>INTEGRAL</b>
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		262	132	172
<b>Conditii de finantare</b>	<b>CASH</b>	<b>cash</b>	<b>cash</b>	<b>cash</b>
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		262	132	172
<b>Conditii de vinzare</b>	<b>negociere libera</b>	<b>negociere libera</b>	<b>negociere libera</b>	<b>negociere libera</b>
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		262	132	172
<b>Conditii de pietai</b>	<b>sep.18</b>	<b>curente</b>	<b>curente</b>	<b>curente</b>
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		262	132	172
<b>Localizare</b>	<b>Tg-Jiu, zona Cinematograf Victoria</b>	<b>Tg-Jiu, Bulevardul Brancusi</b>	<b>Tg-Jiu, strada Eroilor</b>	<b>Tg-Jiu, strada Tudor Vladimirescu</b>
Ajustare procentuala (%)		-20%	35%	10%
ajustare		-52,4	46,2	17,2
Pret ajustat		209,6	178,2	189,2
<b>restrictii legale</b>	<b>nu sunt</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		209,6	178,2	189,2
<b>Suprafata teren - mp.</b>	<b>160</b>	<b>800</b>	<b>450</b>	<b>1.011</b>
Ajustare procentuala (%)		5%	0%	5%
ajustare		10	0	9
Pret ajustat - EURO / MP.		219,6	178,2	198,2
<b>Forma</b>	<b>regulata</b>	<b>regulata</b>	<b>regulata</b>	<b>regulata</b>
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		219,6	178,2	198,2
<b>Utilitati ( apa, gaze, curent electric)</b>	<b>utilitati</b>	<b>cu utilitati</b>	<b>utilitati</b>	<b>cu utilitati</b>
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		219,6	178,2	198,2
<b>Tipul drumului de acces</b>	<b>drum asfalt</b>	<b>drum asfalt</b>	<b>drum asfalt</b>	<b>drum asfaltat</b>
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
<b>Pret ajustat final (euro)</b>		<b>219,6</b>	<b>178,2</b>	<b>198,2</b>
<b>Ajustare absoluta (euro)</b>		<b>70,4</b>	<b>50,2</b>	<b>31,2</b>
<b>Ajustare procentuala (%)</b>		<b>26,07%</b>	<b>36,91%</b>	<b>17,63%</b>
<b>Valoare unitara estimata (euro/mp)</b>	<b>198,0 €</b>			

**$V_{comp} = 147.090$  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 / central / semicentral / periferic)	Ajustarea ține cont de diferența de cotație de pret datorată zonării și amplasării imobilului de evaluat față de comparabilă (în cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente în care se găsesc imobile cu caracteristici și cotații de pret asemănătoare).			
	Proprietatea subiect	zona	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%
Restricții 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	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)	Ajustarile tin cont de diferenta de cotație de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta lina sau accentuata, plat sau cu denivelari), formeii 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	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 preluării 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 .

<b>VALOAREA CONSTRUCTIE</b>	<b>24.428 €</b>	<b>113.420 LEI</b>
-----------------------------	-----------------	--------------------

#### 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:

<b>5. VALOAREA CONSTRUCTIE</b>	<b>24.428 €</b>	<b>113.420 LEI</b>
<b>6. VALOAREA TERENULUI</b>	<b>31.680 €</b>	<b>147.090 LEI</b>
<b>8. VALOAREA IMOBILULUI (constructii+teren)</b>	<b>56.108 €</b>	<b>260.510 LEI</b>
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 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 resectiv HCL 304/2018 . Nu a fost prezentată releveu, și nici schița de dezmembrare. Concluziile raportului de evaluare sunt exprimate pornind de la premisă ca aceste suprafețe sunt corecte, evaluatorul neavând calificare de topograf; Suprafețele folosite în prezentul raport sunt cele din HCL 304/2014 pe care le considera reale și corecte.
- 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 referitor 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 Primăria Municipiului Tg Jiu. În cazul în care aceștia au furnizat informații eronate și au indicat limite eronate sau suprafețe 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 catre Primaria Municipiului Tg Jiu (, hotararea consiliului Local, document de proprietate, schita cadastrale pe intreg numarul cadastral).
- presa de specialitate;
- baza de date a evaluarului;
- 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](http://www.olx.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.publi24.ro](http://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 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 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 in 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 în 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:**







Informatii de piata utilizate:

DOMINA IMOBILIARE

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

0717 800 000

Tip tranzactie: Vanzare • Pret: 270 EUR / mp  
Pret TOTAL: 21 600 EUR • Suprafata teren: 800 m<sup>2</sup>  
Categorie teren: intravilan • Frizul stradal: 32 m  
Parcelabil: NU • ID clienta: 646  
Locatie: Targu Jiu, jud. Gorj • Strada: Bulevardul Constantin Brancusi

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

7. Utilizarea online de exceptie paginii  
Prezentarea de agentie este doar informativa si nu sunt garantate. Poziționarea imaginilor este doar orientativă.  
http://www.domina.ro/upload/real/147383606-1478524995-imag7712.jpg

The screenshot shows a web browser displaying the 'Casa Ta' real estate website. The page features a red and white striped background. At the top, there is a navigation menu with links for 'Prima pagina', 'Oferta noua', and 'Contact'. The main content area is divided into several sections:

- Header:** 'CASA TA' logo with the tagline 'Intrare pana la dispozitia clientilor nostri'.
- Left Column:** 'www.casa-ta-gorj.ro', 'ST. Ercol - 62000 EURO', 'Nume de Contact: Agentia imobiliara Casa Ta', 'Telefon: 0742-216800 - 0728-216800, 0740-768974 - 0766-741090', 'Site web: http://www.casa-ta-gorj.ro', 'Localitate: Târg-Jiu, Ercol - click pentru vizualizare harta'.
- Right Column:** 'Valabil pana la: 21-06-2018 17:22:00', 'Vizualizari: 2206', 'Pret: 62000 EURO'.
- Image Gallery:** A grid of six small images showing the plot of land and surrounding area.
- Bottom Section:** 'De vanzare teren intravilan in Tg-Jiu, str. Ercol, in suprafata de 460 mp. deschidere 15 m. toate utilitatile'.
- Footer:** 'Publica f g+ t' and 'Raportul Abuz sau Spam'.

On the right side of the page, there is a search bar and a 'Cautare' section with dropdown menus for 'Categorie: Terenuri', 'Tip:', 'Localitate:', 'Titlu:', 'Descriere:', 'Pret: min - max', and 'Sorteaza: CAUTA'.

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/anunturi/insuselare/de-vanzare/teren-actiunii/teren-ultracentral-ty-jiu/287861721656252.html. The website header includes the Publi24.ro logo and navigation links for 'Anunturi', 'Gorj', 'Targu Jiu', 'Inchiriere', 'De vanzare', 'Terenuri', and 'Teren constructii'. A red button labeled '+ Adauga anunt' is visible in the top right corner. 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' with a note 'Valoarea din 15.08.2015 (la 06.08.15)'. Below the photo, the title 'Teren ultracentral tg jiu' is followed by the location 'Gorj, Targu Jiu'. To the right of the photo, there is a green box with the phone number '0765455708' and a 'Fa oferta' button. Below this, a list of services is provided: 'Adauga la favorite', 'Reporteaza', 'Promoveaza', 'Listeaza la imprimanta', 'Stinge / Modifica', 'Raporteaza', and 'Verificati: FID'. At the bottom right, the profile of the user 'maria' is shown with a 'Vezi toate anunturile' button and a 'Unanimitate' button.

Teren uluceni în tg jiu

Securizat | <https://www.publi24.ro/anunturi/mobilier/teren-uluceni-in-tg-jiu-7895617214609252.html>

publi24.ro

175

Contul Meu ★ Favorite 🏠 Livrare Gratuită ? Ajutor + Adauga anunt

0765455708

Mesaj Fa oferta

**Descriere**

Vand teren uluceni în tg jiu, suprafața 1011 mp, se află la 50 m de intrarea, lângă casa modernă, prețabil pentru combustibil electric de brom, avantaj este să ai proiecte închiriere, suprafața totală 1011, Front strada 18

Utilități:

Utilități Generale: Apa, Canalizare, Curent, Curent încalz, Gaz

Vezi detalii pe [www.compro.ro](http://www.compro.ro)

**Anunturi de la acest utilizator**

Vand cabana noua



Siliște Adriana Maria  
Evaluator autorizat

Raport evaluare teren si constructie  
Tg Jiu, Zona Cinematograf Victoria( Parang) , tarlăua nr. 207, parcela 19, județul Gorj



## 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	0				
	- invelitoare tabla	lei/mp Ad		0				
	- incalzire cu centrala termica	lei/mp Ad		0				
	- echipamentul centralei termice	lei/mp Ad		0				
	<b>Pret barem (Pb)</b>	<b>lei/mp Ad</b>		<b>1060</b>				
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 depreciilor	Rezistenta	Finisaje	Anvelopa si compartimentari	Instalatii	Uzura fizica			
	% uzura	% uzura	% uzura	% uzura	globala			
	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 - depreciere	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

