

HOTĂRÂRE

privind însușirea raportului de evaluare nr. 69/01.10.2018 întocmit de Siliște Adriana Maria – evaluator autorizat ANEVAR și stabilirea prețului maxim de negociere pentru terenul situat în Târgu Jiu, strada Victoriei, fn., județul Gorj, în vederea cumpărării

Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu, județul Gorj;

Având în vedere:

- referatul nr. 42573/10.10.2018 al Direcției Juridice și Administrație Publică;

- expunerea de motive nr. 42915/16.10.2018 a Primarului Municipiului Târgu Jiu;

- raportul de evaluare nr. 69/01.10.2018 întocmit de Siliște Adriana Maria – evaluator autorizat ANEVAR, înregistrat la Primăria Municipiului Târgu Jiu cu nr. 41360/08.10.2018;

- prevederile H.C.L. nr. 289/30.07.2018 privind aprobarea evaluării terenului în suprafață de 113 mp., situat în Târgu Jiu, strada Victoriei, fn., județul Gorj în vederea cumpărării;

- prevederile art. 36, alin. 2, lit. b, alin. 4, lit. a din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

- avizul comisiilor de specialitate.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește raportul de evaluare nr. 69/01.10.2018 întocmit de Siliște Adriana Maria – evaluator autorizat ANEVAR.

Art.2. Se aprobă cumpărarea prin negociere directă a terenului, în suprafață de 113 mp. din măsurători și 103 din acte, situat în Târgu Jiu, strada Victoriei, fn., județul Gorj, identificat prin număr cadastral 54669 și înscris în cartea funciară nr. 54669.

Art.3. Prețul maxim de negociere este de _____ euro/mp., valoare fără TVA, urmând ca încheierea actului în formă autentică și achitarea contravalorii imobilului să se realizeze după prevederea sumei respective în bugetul local al Municipiului Târgu Jiu prin rectificare bugetară aprobată de Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu.

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

- | | |
|--------------------------|--|
| 1. _____ | - Consilier local; |
| 2. _____ | - Consilier local; |
| _____ | - Consilier local – înlocuitor; |
| 3. Rotaru Marian | - Director D.P.P.; |
| Tătaru Carmen Mihail | - Înlocuitor D.P.P.; |
| 4. Pițu Alina Elena | - Șef Serviciul Juridic Contencios; |
| Șcheau Adrian Pantelimon | - Înlocuitor Serviciul Juridic Contencios; |

5. Calotescu Lavinia - Inspector Compartimentul Evidență Angajamente.

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

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

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică Direcției Juridice și Administrație Publică, Direcției Economice, Direcției Publice de Patrimoniu Târgu Jiu, comisiei constituită la art. 4, domnului Gelepu Florin, Primarului Municipiului Târgu Jiu și Instituției Prefectului - Județul Gorj.

INIȚIATORUL PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE,

PRIMAR,

Marcel-Laurențiu Romanescu



**AVIZAT,
SECRETAR,
Grigore Jianu**

A blue ink signature, likely belonging to Grigore Jianu, written in a cursive style.



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



Nr. 42573/10.10.2018

REFERAT

cu propuneri de însușire a raportului de evaluare nr. 69/01.10.2018 întocmit pentru imobilul teren în suprafață de 113 mp din măsurători și 103mp din acte, situat în Târgu Jiu, str. Victoriei fn, județul Gorj și de stabilire a prețului maxim de negociere în vederea cumpărării

Prin Hotărârea cu nr. 289 din 30.07.2018, Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu a aprobat efectuarea evaluării imobilului teren în suprafață de 113 mp, situat în Târgu Jiu, str. Victoriei fn, județul Gorj, identificat prin nr. cadastral 54669 și înscris în cartea funciară sub nr.54669.

Prin Raportul de evaluare cu nr.69/01.10.2018 întocmit de evaluator autorizat Siliște Adriana Maria, înregistrat sub nr. 41360/08.10.2018, a fost stabilit un preț estimativ de 164 Euro/mp, respectiv suma de 18.532euro(86 428lei), valoare fără TVA.

Potrivit prevederilor art. 123, alin.1 și alin.3 din Legea nr. 215/2001, republicată, privind administrația publică locală, consiliile locale sau județene pot hotărâ cumpărarea unor bunuri, prețul urmând să fie stabilit pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local.

Cumpărarea terenului este motivată de faptul că acesta poate fi utilizat ca parcare, pentru lărgirea străzii Revoluției sau spațiu verde raportat la categoria de folosință, forma, dimensiunile și vecinătățile acestuia, urmând să fie inclus în domeniul public al Municipiului Târgu Jiu.

Având în vedere cele menționate propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Târgu Jiu proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare și cumpărarea imobilului de către Municipiul Târgu Jiu, prețul maxim de negociere fiind de 164euro/mp, respectiv suma de 18.532euro(86.428lei), valoare fără TVA, urmând ca încheierea actului în formă autentică și achitarea contravalorii imobilului să se realizeze după prevederea sumei respective în bugetul local al Municipiului Târgu Jiu prin rectificare bugetară aprobată în Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu.

Propunem totodată comisia de negociere a prețului de vânzare în următoarea componență:

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

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

Șef serviciul agricol cadastru,
Mihai Mincă



Primarul Municipiului Târgu Jiu

Bd. Constantin Brâncuși nr.19, Tg-Jiu, Județul Gorj, România
Tel. 40.253.213317, Fax. 40.253.214878, www.targuiiu.ro, e-mail: primaria.targuiiu@xnet.ro
Nr. 42915 / 16.10.2018



EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare nr. 69/01.10.2018 întocmit pentru imobilul teren în suprafață de 113 mp din măsurători și 103mp din acte, situat în Târgu Jiu, str. Victoriei fn, județul Gorj și de stabilire a prețului maxim de negociere în vederea cumpărării

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

-Solicitarea nr. 26498/26.06.2018 a domnului Gelepu Florin domiciliat în Comuna Vladimir, sat Vladimir, str. Principală, nr. 168, județul Gorj, privind analizarea oportunității cumpărării terenului în suprafață de 113 mp înscris în C.F. 54669 a Municipiului Târgu Jiu;

- H.C.L. nr. 289 din 30.07.2018, prin care Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu a aprobat efectuarea evaluării imobilului teren în suprafață de 113 mp, situat în Târgu Jiu, str. Victoriei fn, județul Gorj, identificat prin nr. cadastral 54669 și înscris în cartea funciară sub nr.54669

- prevederilor art. 123, alin.1 și alin.3 din Legea nr. 215/2001, republicată, privind administrația publică locală, potrivit căroră consiliile locale sau județene pot hotărâ cumpărarea unor bunuri, prețul urmând să fie stabilit pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local.

- Faptul că terenul poate fi utilizat ca parcare, pentru lărgirea străzii Revoluției sau spațiu verde raportat la categoria de folosință, forma, dimensiunile și vecinătățile acestuia, acesta urmând să fie inclus în domeniul public al Municipiului Târgu Jiu.

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

PRIMAR,
Marcel-Laurențiu Romanescu



SILISTE ADRIANA MARIA –EVALUATOR AUTORIZAT
TG JIU STRADA TUDOR VLADIMIRESCU, NR.17, JUDETUL GORJ
CUI 25502940
NR.35/08.10.2018

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TG-JIU, JUD. GORJ
REGISTRATURA GENERALĂ
4 NR. 41360
ZIUA 08 LUNA 10 ANUL 2018

dl. Secretar G. Jianu
CĂTRE

Sev. Ag. Cad.
- Referat cu propuneri
de restituire a
aportare etc.
S

PRIMARIA MUNICIPIULUI TG JIU

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

EVALUATOR AUTORIZAT
SILISTE ADRIANA MARIA



H. Brinzeu

Referat etc

Pr. 10.10.2018

NR.: 69 /01.10.2018

Raport de evaluare

a bunului

“Teren în suprafața de 113 mp din măsuratori și 103 mp din acte situat în Municipiului Tg-Jiu, strada Victoriei, fn, județul Gorj cu număr cadastral 54669 intabulat în cartea funciara nr. 54669 a Municipiului Tg Jiu, județul Gorj ”

În vederea determinării valorii de piață a terenului



DESTINATARUL LUCRĂRII: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TG JIU

SOLICITANTUL LUCRĂRII: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TG JIU

PROPRIETAR: GELEPU FLORIN

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

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

- octombrie 2018-

RAPORT DE EVALUARE

al proprietății imobiliare: TEREN inrravilan

INREGISTRARE EVALAUTOR	LA	Nr. 69/01.10.2018	ÎNREGISTRARE BENEFICIAR	LA	Nr.
---------------------------	----	-------------------	----------------------------	----	-----

EVALUATOR AUTORIZAT	SILISTE ADRIANA MARIA - cu LEGITIMATIA NR. 16085 VALABILA 2018				
Adresa autorizat	evaluator	▪ 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 113 mp , din masuratori si 103 mp teren din acte situat în Municipiului Tg- Jiu, strada Victoriei, fn, judetul Gorj cu număr cadastral 54669 , intabulat în cartea Funciara nr. 54669 a Municipiului Tg Jiu, județul Gorj .</i>				
Proprietari:	Gelepu Florin domiciliat in comuna Vladimir, sat Vladimir, strada Principala, nr. 168, judetul Gorj .				
Adresa proprietății	▪ Municipiul Tg-Jiu, strada Victoriei, fn , judetul Gorj.				
5. DESTINATARUL RAPORTULUI	Primaria Municipiului Tg Jiu				

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA:	Valoare total suprafata - 86.428 lei echivalentul a 18.532 euro
VALOAREA NU ESTE AFECTATA DE T.V.A.	

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata.
	SCOPUL EVALUĂRII	Estimare valoare de piata a terenului
	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	01.10.2018
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,6637RON
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către Evaluator SILISTE ADRIANA MARIA în prezența d-lui Minca Mihai reprezentantul Primăriei la data de 28.09.2018.



	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	01.10.2018
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dreptul de proprietate: presupus deplin în favoarea domnului Gelepu Florin, județul Gorj (conform documente atașate). ▪ Document disponibil : Titlu de proprietate nr. 1353430 din data de 05.04.1999 emis de Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de Proprietatea asupra Terenurilor Gorj . ▪ Carte Funciară : 54669 ▪ Număr topografic / cadastral : 54669 ▪ Suprafața de teren : 113 mp din măsuratori și 103 mp teren din acte ▪ Descrierea proprietății în CF : ▪ Părțile indivize comune: - ▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt ▪ Condiții limitative speciale:
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extras de Carte Funciară: nr. cerere 63237 din 17.07.2017 eliberat de Oficiul de cadastru și Publicitate Imobiliară Gorj
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Documentație cadastrală: realizată ▪ Teren : 113 mp din măsuratori și 103 mp teren din acte ▪ Diferențe între situația cadastrală / tabulară și situația de pe teren: da conform extrasului de carte funciara număr cerere 63237/17.07.2017 ▪ Restricții de construire : da
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII	<p>La data inspectării, terenul este liber fiind folosit ca și spațiu verde .</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contracte de concesiune / închiriere : nu a fost prezentat • Destinație (conform documente): teren neproductiv • Folosința actuală: teren spațiu verde .

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 Victoriei . ▪ Accesul pe proprietate se realizează: din strada Victoriei și DS 131/1 Drumul la care are acces proprietatea: este asfaltat. ▪ Vecinătăți imediate: blocuri de locuințe, spații comerciale, case de locuit.
	ARTERE IMPORTANTE DE PIATA ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto și pietonal: - din strada Victoriei și DS 131/1. ▪ Calitatea rețelelor de transport: bună stradă asfaltată .
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tipul zonei : rezidențială urbană a mun. Tg-Jiu; ▪ În zonă sunt amplasate preponderent blocuri de locuințe, spații comerciale, spații prestări servicii, locuințe unifamiliale ▪ Mijloacele de transport în comun: la aproximativ 50 m. ▪ Unități comerciale: la aprox. 50 m – magazine bine aprovizionate Centru Comercial Lidl. ▪ Unități de învățământ (mediu): da ▪ Unități medicale: Spitalul 700 la aproximativ 600 m ▪ Instituții de cult: ▪ Sedii de bănci: nu ▪ Instituții guvernamentale: -

UTILITĂȚI EDILITARE CONECTATE PE PARCELA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parcuri: - ▪ 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 urbana – din municipiul Tg-Jiu , județul Gorj. ▪ În zonă sunt amplasate preponderent blocuri de locuinte P+4 si spați prestari servicii, spati comerciale. Locuinte unifamilie ; ▪ 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 113 mp din masuratorile cadastrale si 103 mp teren din acte (conform extrasului de Carte Funciara nr. 63237/17.07.2017) ▪ Front stradal: nu exista informatii ▪ Forma : dreptunghiular ▪ 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 intre 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.

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

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

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

Previziunea pentru perioada următoare este de menținere a trendului descendent. Zonele cu caracter specific sunt cartierele: Primăverii, Narciselor (zonă în dezvoltare), Șișesti, Susita, 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. Balesti, com. Dragoeni, com. Dragutesti, com. Barsesti*) au cunoscut de asemenea căutare datorită distanței mici față de municipiu și prețurilor relativ reduse față de cele din oraș.

Astfel, zonele limitrofe oferă prețuri ale terenurilor în intervalul 10 – 20 EURO /mp, la limita inferioară fiind terenurile agricole cu suprafețe mari, iar la limita superioară fiind terenurile pentru construcții rezidențiale, cu suprafețe mici și cu utilități 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 fata de precedentul, doar 1% dintre cumpărătorii din piața imobiliară se mai orientează spre achiziții funciare.

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

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

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

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

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

Oferta competitivă

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

Analiza cererii

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

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

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

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

Echilibrul pieței. raportul cerere-oferta

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

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

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

12. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Definirea pieței: cea a terenurilor amplasate in zona urbana centrală a mun. Tg-Jiu. ▪ Arealul analizat: Municipiul Tg-Jiu,
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă rezidențială centrala a mun. Tg-Jiu ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ; ▪ Din punct de vedere economic: zona urbană cu piata imobiliara 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"> ▪ In 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 finantare sau a finantării 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 situările 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 în care utilizarea este ca locuință rezidențială, va rămâne în continuare cea mai bună utilizare și se bazează pe situația în care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le produce proprietatea.

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

14. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE – ANEVAR 2018	<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.

Principii aplicate în abordarea evaluării prin comparații de piață

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

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

Prin această abordare, pentru a realiza o comparație directă între o proprietate comparabilă ofertată/vândută și proprietatea evaluată, prețurile și informațiile despre imobilele similare sunt analizate, comparate și 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 asemanările 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 amplasmentului, data tranzacției, localizarea, zonarea, forma și dimensiunile terenului aferent proprietății, etc.)*.

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

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

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

- analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori.

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

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

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

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

Tabelul 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 (%)		-5%	-5%	-5%
ajustare - EURO / MP.		-14	-7	-9
Pret ajustat - EURO / MP.		256	129	168
Dreptul de proprietate transmis	INTEGRAL	INTEGRAL	INTEGRAL	INTEGRAL
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		256	129	168
Conditii de finantare	CASH	cash	cash	cash
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		256	129	168
Conditii de vanzare	negociere libera	negociere libera	negociere libera	negociere libera
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		256	129	168
Conditiiile pietei	oct.18	curente	curente	curente
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		256	129	168
Localizare	Tg-Jiu, strada Victoriei, fn. i	Tg-Jiu, Bulevardul Brancusi	Tg-Jiu, strada Eroilor	Tg-Jiu, strada Tudor Vladimirescu
Ajustare procentuala (%)		0%	20%	20%
ajustare		0	25,8	33,6
Pret ajustat		256	154,8	201,6
restrictii legale	restrictii de construire adincime mica, suprafata mica	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
ajustare		-51,2	-30,96	-40,32
Pret ajustat		204,8	123,84	161,28
Suprafata teren - mp.	113	800	450	1.011
Ajustare procentuala (%)		-20%	-10%	-25%
ajustare		-41	-12	-40
Pret ajustat - EURO / MP.		163,8	111,84	121,28
Forma	dreptunghi	regulata	regulata	regulata
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		163,8	111,84	121,28
Utilitati (apa, gaze, curent electric)	utilitati	cu utilitati	utilitati	cu utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare		0	0	0
Pret ajustat		163,8	111,84	121,28
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)		163,8	111,84	121,28
<i>Ajustare absoluta (euro)</i>		106,2	75,76	122,92
<i>Ajustare procentuala (%)</i>		39,33%	55,71%	69,45%
<i>Valoare unitara estimata (euro/mp)</i>	164,0 €			
<i>Nr. corectii</i>		9	6	8

Valoare total suprafata - 86.428 lei echivalentul a 18.532 euro



Elemente de comparație		EXPLICATII			
Tip informatie (tranzactie / oferta)		Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de (5-15%) , am aplicat Ajustare de (-5%) :			
Drepturi de proprietate transmise		Drepturile de proprietate transmise – ajustarea se face când este vorba de vânzarea unei proprietăți închiriate. Evaluatorul va face ajustările 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 ajustări Nu s-a aplicat Ajustare, dreptul de proprietate transmis fiind deplin			
Condiții de finanțare		Condițiile de finanțare – ajustările sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare ("sub piață", în rate, etc.) și trebuie să folosească calcule de echivalență cash; Nu s-a aplicat Ajustare, cash.			
Condiții de vânzare		Condiții de vânzare – ajustările pentru condițiile speciale reflectă interesul deosebit al cumpărătorului sau din contră, vânzare forțată a vânzătorului, executări, licitații, șamd. ; Nu s-a aplicat Ajustare			
Condițiile pieței		Pentru oferte nu am aplicat corecții deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piața la data evaluării, chiar dacă data anunțului este mai veche. Pentru tranzacții corecția ține cont de evoluția pieței imobiliare specifice dintre data tranzacției și data evaluării. - Nu s-a aplicat Ajustare, prezent.			
Tip / Localizare / Zonare (ultracentral / central / semicentral / periferic)		Ajustarea ține cont de diferența de cotație de pret datorată zonării și amplasării imobilului de evaluat față de 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)
			Strada Victoriei fn.		
		Comparabila 1	B dul Brancusi	0%	0
		Comparabila 2	Eroilor	20%	25,80
Comparabila 3	Tudor Vladimirescu	20%	33,60		
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, pământ bătut			
		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	Cu restricții	Ajustare absoluta (euro)	Ajustare absoluta (%)
		Comparabila 1	Fără restricții	-51,12	-20%
		Comparabila 2	Fără restricții	-30,96	-20%
		Comparabila 3	Fără restricții	--4,32	-20%
Utilități		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 utilități	Ajustare absoluta (euro)	Ajustare absoluta (%)
		Comparabila 1	similar	0	0%
		Comparabila 2	similar	0	0%
		Comparabila 3	Similar	0	0%
Suprafața (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	113	Ajustare absoluta (euro)	Ajustare (%)
		Comparabila 1	800	-41	-20%
		Comparabila 2	450	-12	-10%

	Comparabila 3	1011	-40	-25%
Altele (FS, forma, panta, etc)	Ajustările tin cont de diferenta de cotație de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta lina sau accentuata, plat sau cu denivelari), formei terenului (regulata / neregulata), dimensiunii frontului stradal, raportului intre laturi (front stradal / adancime). Cu cat un teren are un front stradal cu o lungime mai mare cu atat pretul unita tinda sa creasca, daca un teren are doua fronturi stradale pretul unitar tinda sa creasca.			
	Prop subiect	Drepturghiulara	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>

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:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATĂ	Valoare total suprafata - 86.428 lei echivalentul a 18.532 euro
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATĂ IN URMA ABORDARII PRIN:	PIATA
VALOAREA NU ESTE AFECTATA DE T.V.A.	
SILISTE ADRIANA MARIA –EVALUATOR AUTORIZAT	



16. DEFINIȚII

VALOAREA DE PIAȚĂ – conform SEV 100 – Cadru general

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

17. IPOTEZE SI IPOTEZE SEPCIALE

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

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului autorizat. Concluziile raportului de evaluare sunt exprimate pornind de la premisă ca aceste suprafețe sunt corecte, evaluatorul neavând calificare de topograf;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii 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 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 tine seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- Prezentul raport a fost întocmit în baza informațiilor furnizate de către proprietar și de către Primăria Municipiului Tg Jiu. În cazul în care aceștia au furnizat informații eronate și au indicat limite eronate, prezentul raport își pierde valabilitatea.

18. INFORMAȚII UTILIZATE

- Situația juridică a proprietății imobiliare și 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;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din județul Gorj și din zona în care se situează proprietatea supusă evaluării.

19. TIPUL VALORII ESTIMATE

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

20. DATA ESTIMĂRII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii octombrie 2018. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 01.10.2018 . Evaluarea a fost realizată în 01.10.2018, data raportului fiind 01.10.2018.

21. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și în EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4.6637 RON pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

22. MODALITĂȚI DE PLATĂ

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

23. CLAUZA DE NEPUBLICARE

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

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

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

25. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

26. CERTIFICARE

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

- 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 15 pagini (fără anexe), la care se adaugă anexele:

ANEXA 1 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII – 1 PAGINI

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

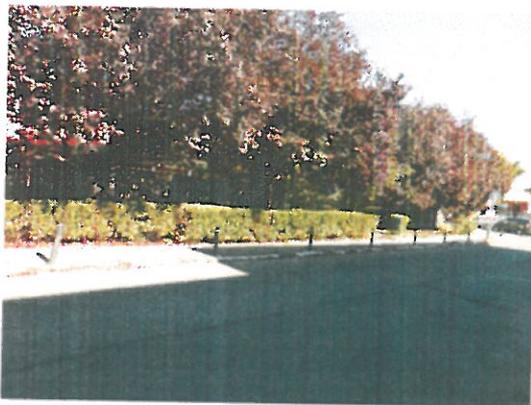
ANEXA 3 – PRECES VERBAL DE INSPECTIE - 1 PAGINA

ANEXA 4 –HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL NR. 289 DIN 30.07.2018



ANEXE:

Fotografii proprietate evaluata:



Asociația Profesională de Evaluatori de Imobiliari din România
SILIȘTE
ADRIANA MARIA
Evaluator Nr. 10085
Valabil 2019
AN. 11

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 noastra', and 'Contacte'. 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 first property listed is a plot of land in Tg Jiu, with a price of 62000 EURO. The listing includes details such as the number of plots (206), the area (450 mp), and the location (str. Eroilor). There are several small images showing the plot and surrounding area. The website also has a sidebar with a search filter and a 'CAUTA' button.

www.casata.ro
st: Eroilor - 62000 EURO
Nume de Contact: Agentia imobiliara Casa Ta
Telefon: 0742 216900, 0728 218900, 0740 766974, 0786 741090
Site web: http://www.casa-ta-gorj.ro
Localitate: Tg Jiu, Eroilor - click pentru vizualizare harta

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

Total Anunturi: 60
Vizualizari: 75480
RSS | Harta

Publica un Nou Anunt

Cautare
Categorie: Terenuri
Tip:
Localitate:
Titlu:
Descriere:
Pret:
Sortare: CAUTA

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website **publi24.ro**. The listing is for a plot of land in Tg Jiu, with a price of **179.000 EUR**. The main image shows a large, modern building with a glass facade, surrounded by trees and a clear sky. The listing includes a phone number **0765455708** and a profile picture of the user **manfa**. The browser's address bar shows the URL <https://www.publi24.ro/acorduri/mobiliare/de-vanzare/teren-ulttracentral-tg-jiu/78166172165625.html>. The browser's navigation bar includes the Publi24.ro logo and navigation links for Home, Search, Favorites, and Account Menu. The listing details include the price, location (Tg Jiu), and a search icon over the main image.



Teren evaluat în Tg Jiu

Securizat | <https://www.publi24.ro/anunturi/evaluare/teren-utracentual-tg-jiu/7886372460652.html>

publi24.ro
o mare publicitate

Contul Meu ★ Favorite Litrare Contul tău Ajutor + Adauga anunt

0765455708
Mesaj Fa oferta

Descriere

Vand teren ultracentral în Tg Jiu, suprafața 1071 mp, se află la 50 m de autobuz, lângă casa municipală, perfect pentru comenzi clientului tău, servit cu toate proiectele necesare, suprafața totală 1071, Front strada 18

Utilități:

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

Vezi detalii pe www.publi24.ro

Anunțuri de la acest utilizator

Vand substație

Siliște Adriana Maria
Evaluator autorizat

Raport evaluare teren
Tg Jiu, strada Victoriei, fn județul Gorj

