

HOTĂRÂRE

privind însușirea Raportului de evaluare nr.122 din 20.03.2019 privind terenul în suprafață de 547 mp., aferent dispensarului medical situat în Târgu Jiu, str. I.L. Caragiale nr.8A, județul Gorj

Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu, Județul Gorj;

Având în vedere:

- Raportul de evaluare înregistrat cu nr.122 din 20.03.2019;
- Raportul nr. 7053/27.09.2019 al Direcției Publice de Patrimoniu Târgu Jiu, înregistrat la Primăria Târgu Jiu cu nr. 42793/27.09.2019;
- Referatul de aprobare nr. 46198/15.10.2019 al Primarului Municipiului Târgu Jiu;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Târgu Jiu nr. 23 din 28.01.2019;
- prevederile art.129, alin.2, lit. c, alin.6 și alin.7 și art.364 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.
- avizul comisiilor de specialitate.

În temeiul art. 139 alin. 1 și alin. 2 din OUG nr.57/2019, privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare, înregistrat cu nr. 122 din 20.03.2019, întocmit de S.C. CONSULTING COMPANY S.R.L.

Art.2. Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 547 mp., aferent dispensarului medical situat în Târgu Jiu, strada I.L. Caragiale, nr. 8A, județul Gorj, prin negociere directă, în cotă indiviză către titularii cabinetelor medicale.

Art.3. Prețul minim de negociere este de 130 euro/mp., valoare fără TVA.

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

1. _____ - consilier local;
2. _____ - consilier local;
3. _____ - consilier local;
4. Tătaru Carmen Mihail – director Direcția Publică de Patrimoniu Târgu Jiu;
Grindeanu Costinel Alexandru – înlocuitor Direcția Publică de Patrimoniu Târgu Jiu;
5. Șcheau Adrian Pantelimon – Serviciul Juridic-Contencios;
Pociovălișteanu Ileana-Ramona - Serviciul Juridic-Contencios;
6. Calotescu Lavinia – Inspector Compartimentul Evidență Angajamente, care va asigura lucrările de secretariat.

Art.5. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Direcția Juridică și Administrație Publică, Direcția Publică de Venituri Târgu Jiu, Direcția Publică de Patrimoniu Târgu Jiu și membrii comisiei constituită la art. 4.

Art.6. Prevederile prezentei hotărâri se comunică Direcției Juridice și Administrație Publică, Direcției Publice de Venituri Târgu Jiu, Direcției Publice de Patrimoniu, membrilor comisiei constituită la art. 4, Primarului Municipiului Târgu Jiu și Instituției Prefectului – Județul Gorj.

**INIȚIATORUL PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE,
PRIMAR,
Marcel – Laurențiu Romanescu**

**AVIZAT,
SECRETAR,
Grigore Jianu**



Nr. 46198/15.10.2019

REFERAT DE APROBARE

privind însușirea Raportului de evaluare nr.122 din 20.03.2019 privind terenul în suprafață de 547 m², aferent dispensarului medical situat în Târgu Jiu, str. I.L. Caragiale nr.8A, județul Gorj

Având în vedere:

- Raportul de evaluare înregistrat cu nr.122 din 20.03.2019;
- Raportul nr. 7053/27.09.2019 al Direcției Publice de Patrimoniu Târgu Jiu, înregistrat la Primăria Târgu Jiu cu nr. 42793/27.09.2019;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Târgu Jiu nr. 23 din 28.01.2019;
- prevederile art.129, alin.2, lit. c, alin.6, alin.7, art.364 și art. 139 alit. 3, lit. g din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Față de cele expuse mai sus, în considerarea condițiilor de legalitate și oportunitate, propun adoptarea hotarării în conținutul și forma din proiectul de hotărâre.

PRIMAR

Marcel - Laurențiu Romanescu



**ROMÂNIA
JUDEȚUL GORJ
MUNICIPIUL TÂRGU JIU
CONSILIUL LOCAL**

HOTĂRÂRE

privind aprobarea întocmirii raportului de evaluare a terenului în suprafață de 547 mp., situat în Târgu Jiu, strada I.L. Caragiale, nr. 8A, județul Gorj

Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu, județul Gorj

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre nr. 42/21.01.2019;
- cererea nr. 43545/18.10.2018 a medicilor de familie Băluță Maria-Mihaela, Andrița Tatiana, Ciungu Valentin, Dogariu Georgeta, Foșan Veronica, Gherghinescu Maria, Iordache Cleopatra, Orvas Mihaela, Stoenescu Doina și Șerban Maria;
- cererea nr. 43546/18.10.2018 a medicului de familie Vînă Dumitrașcu Speranța;
- referatul nr. 43545/18.01.2019 al Serviciului Agricol-Cadastru;
- expunerea de motive nr. 2955/21.01.2019 a Primarului Municipiului Târgu Jiu;
- planul de amplasament și delimitare a imobilului din data de 26.11.2013;
- foaia de avere din Cartea Funciară Colectivă nr. 48307/10.02.2014;
- prevederile art.36 alin (1), alin. (2) lit. c), alin (5) lit. b), art. 121 și art.123 alin (3) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată;
- avizul comisiilor de specialitate.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă întocmirea Raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 547 mp., cu numărul cadastral 48307, înscris în Cartea Funciară cu numărul 48307, situat în Târgu Jiu, strada I.L. Caragiale, nr. 8A, județul Gorj.

Art.2. Contravaloarea raportului de evaluare va fi suportată de solicitanți anterior emiterii comenzii către societatea care prestează acest serviciu și care se află în relații contractuale cu Municipiul Târgu Jiu.

Art.3. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Direcția Juridică și Administrație Publică, Serviciul Agricol-Cadastru și Direcția Publică de Patrimoniu Târgu Jiu.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică Direcției Juridice și Administrație Publică, Serviciului Agricol-Cadastru, Direcției Publice de Patrimoniu Târgu Jiu, medicilor de familie Băluță Maria-Mihaela, Andrița Tatiana, Ciungu Valentin, Dogariu Georgeta, Focșan Veronica, Gherghinescu Maria, Iordache Cleopatra, Orvas Mihaela, Stoenescu Doina, Șerban Maria, Vînă Dumitrașcu Speranța, Primarului Municipiului Târgu Jiu și Instituției Prefectului-Județul Gorj.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER,**

Lădaru Ion-Eduard



CONTRASEMNEAZĂ

**SECRETAR,
Grigore Jianu**

Prezenta hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară, publică, a Consiliului Local din data de **28.01.2019**, cu un număr de **19** voturi pentru, _ vot împotrivă, _ abținere, exprimate din numărul total de **19** consilieri prezenți la ședință și din totalul de **21** consilieri în funcție.

Târgu Jiu

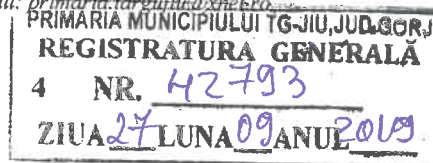
Nr. 23 din 28.01.2019



Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu
Direcția Publică de Patrimoniu Târgu Jiu

Str. A.I. Cuza, bl. 7, parter, Tg-Jiu, Județul Gorj, România
Tel. 40.253.215025, Fax. 40.253.214672., www.targujiu.ro, e-mail: primaria.targujiu@xnet.ro

Nr. 7053 din 27.09.2019



RAPORT

pentru însușirea Raportului de evaluare nr.122 din 20.03.2019 privind terenul în suprafață de 547 m², aferent dispensarului medical situat în Târgu Jiu, str. I.L. Caragiale nr.8A, județul Gorj

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Târgu Jiu nr.23 din 28.01.2019, ce a avut la bază Referatul nr.43545 din 18.01.2019, întocmit de Direcția Juridică și Administrație Publică, s-a aprobat întocmirea unui Raport de evaluare pentru terenul aferent dispensarului medical situat în Târgu Jiu, str. I.L. Caragiale nr.8A, județul Gorj.

Terenul, în suprafață măsurată de 547 m², identificat cu număr cadastral 48307, figurează în proprietatea privată a Municipiului Târgu Jiu și poate fi înstrăinat titularilor cabinetelor medicale, în condițiile O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ și ale Legii nr.287/2009 privind Codul Civil al României, în baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local.

Terenul a fost utilizat până în prezent în baza contractelor de suprafață, sau a taxei de folosință, instituită la nivelul contractelor de suprafață.

Vânzarea terenului este însă oportună atât pentru titularii cabinetelor medicale, aceștia putând înscrie în Cartea Funciară sub același regim juridic, atât construcția cât și terenul aferent, dar și pentru Municipiul Târgu Jiu, prin atragerea unor noi venituri la bugetul local.

Luând în considerare localizarea imobilului, în zona mediană a Municipiului Târgu Jiu, zonă mixtă rezidențială și comercială cu case individuale de locuit și spații comerciale – cabinete medicale, evaluatorul SC CONSULTING COPMPAN SRL a estimat o valoare echitabilă a terenului în suprafață de 547 m², în cuantum de 338.100 lei (71.100 EURO), respectiv 130 euro/m².

Propunem, în consecință, însușirea Raportului de evaluare înregistrat cu nr.122 din 20.03.2019, precum și vânzarea terenului aferent spațiilor medicale din Târgu Jiu, str. I.L. Caragiale, titularilor acestor cabinete, în cotă indiviză, determinată conform documentației cadastrale.

Director Executiv
Mihail Tătaru



Direcția Juridică și Administrație Publică,
Constantin Răduțoiu

Șef Serviciul Patrimoniu – Parcări,
Costinel Grindeanu

Șef Serviciul Agricol, Cadastru
Mihai Mincă

Partea I – Foia de avere

Nr. Scara Irenson	Nivel	Cod unitate individuala	Nr. unitate individuala U.I.	Suprafata utila pe U.I. (mp)	Cota parti comune pe U.I. (%)	Cota parti teren pe U.I.	Cate Funciara Individuala nr.	Obs.	Suprafata terenului aferent construcției C1	
									9	10
1	3	1	1	47.17	6/100	32/547			547 mp.	
			2	45.14	6/100	31/547				
			3	3.42	1/100	2/547				
			4	19.18	2/100	13/547				
			5	100.39	12/100	69/547				
1	Parter		6	6.18	1/100	4/547				
			7	28.99	4/100	20/547				
			8	42.34	6/100	29/547				
			9	36.22	5/100	26/547				
			10	34.93	4/100	24/547				
			11	21.36	2/100	13/547				
			12	25.35	3/100	17/547				
			13	41.16	5/100	28/547				
			14	36.56	4/100	25/547				
			15	27.94	3/100	19/547				
			16	91.14	11/100	62/547				
			17	12.57	2/100	9/547				
			18	13.37	2/100	9/547				
			19	30.41	4/100	21/547				
			20	13.58	2/100	9/547				
	Etaj		21	30.62	4/100	21/547				
			22	36.25	4/100	25/547				
			23	21.35	2/100	15/547				
			24	20.26	2/100	14/547				
			25	7.13	1/100	5/547				
			26	5.00	1/100	3/547				
Descrierea partilor comune indivize	Terenui aferenti constructiei, fundatia constructiei, peretii despartitori si invelitoarea constructiei (tip terasa). Spatiu comun: terase la intrarea in cladire, holuri de intrare, holuri curente, casa scolar si spatarorie la etaj. Numerotarea unitatilor individuale se face pe intreaga constructie.									

Inlocuit,
Nistor Paul

Receptionat,

Partea I – Foia de avere

Nr. cadastral al terenului:	Descrierea imobilului, adresa:		Suprafața terenului aferent construcției C1:
48307	Feren și construcția C1, dispansar medical	Mun. Tg. Jiu, str. I. L. Caragiale, nr 8A, Județul Gorj	547 mp.

Nr. tronsoan	Scara	Nivel	Cod unitate individuală	Nr unitate individuală (U. I.)	Suprafața utilă pe (U. I.) (mp)	Cota părți comune pe U. I. (mp)	Cota parte teren (mp)	Carta Funciară Individuală nr.	Obs	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
				1	47.17	10.51	32.25			
				2	45.14	10.06	30.86			
				3	3.42	0.76	2.34			
				4	19.18	4.27	13.12			
1	1	Parter		5	100.39	22.37	68.64			
				6	6.18	1.38	4.23			
				7	28.99	6.46	19.82			
				8	42.34	9.43	28.95			
				9	38.22	8.51	26.13			
				10	34.93	7.78	23.88			
				11	21.36	4.76	14.60			
				12	25.35	5.65	17.33			
				13	41.16	9.17	28.14			
				14	36.56	8.15	25.00			
				15	27.94	6.22	19.10			
				16	91.14	20.30	62.32			
				17	12.57	2.80	8.59			
				18	13.37	2.96	9.14			
				19	30.41	6.77	20.79			
		Etaj		20	13.58	3.03	9.29			
				21	30.82	6.82	20.94			
				22	36.25	8.08	24.79			
				23	21.35	4.76	14.60			
				24	20.26	4.51	13.85			
				25	7.13	1.59	4.88			
				26	5.00	1.11	3.42			
Descrierea părților comune indivize Terenul aferent construcției, fundația construcției, periiți de separații și înveltoarea construcției (tip terasă) Spațiile comune, terasa la intrarea în cladire, încluzi de intrare, holuri curente, casa scrilor și spălătorie la etaj. Numerotarea unităților individuale se face pe întreaga construcție.										

Intocmit
Nistor Paul

Recepționat.

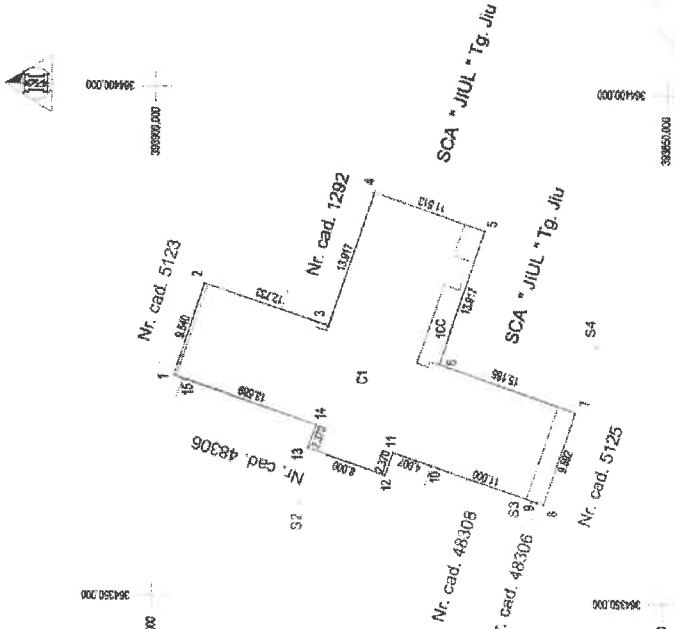
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA IMOBILULUI

SCALA 1 : 500

NR. CADASTRAL SUPRAFAȚA MĂSURATĂ (mp) ADRESA IMOBILULUI
547 48306
Mun. Tg. Jiu, str. L. Ceagașe, nr. 8A, Jud. Gorj
CARTE FUNCIARĂ NR. UAT: Tg. Jiu.

Distanța pe contur imobil:
d(8,9) = 0.679 m.
d(15,1) = 0.860 m.

Sfr. / L. Caragiale
S1



A. Date referitoare la teren
Mentini
Teren intravilan.

B. Date referitoare la construcții
Mentini

Dispersat, material, piatră și etej, cu zid de cărămidă individuală. Suprafața construită desfurată
1002 mp. Construcție din cărămidă și beton armat, cu acoperiș din beton armat, în terasă.

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Valoarea de înmărm (lei)	Mentini
1	CC	547	547	
Total		547	547	

INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Sesiuni de proiectare STEREOGRAFIC 1970		E(m)	Pct.	N(m)	E(m)
	N(m)	E(m)				
1	384371.765	393887.995	9	364359.675	393862.865	
2	384380.866	393895.135	10	364363.344	393872.825	
3	384376.852	393883.062	11	364364.607	393876.627	
4	384380.059	393878.864	12	364362.358	393877.375	
5	384386.429	393867.739	13	364364.684	393884.967	
6	384373.222	393872.127	14	364367.129	393884.279	
7	394568.753	395958.584	15	364371.395	393897.125	
8	384359.653	393861.741				

Suprafața măsurată = 547 mp
Suprafața din acte = 547 mp

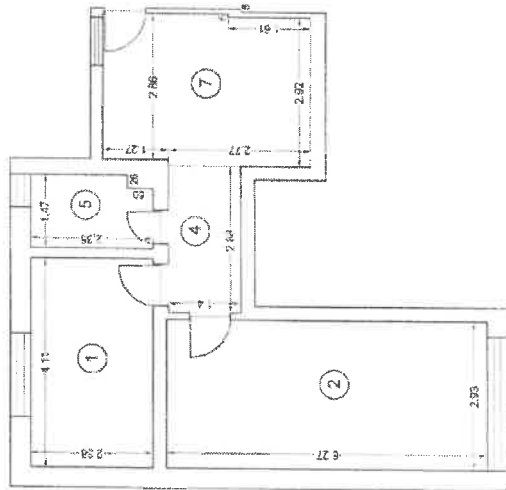
Executant NISTOR PAUL
26.11.2013

Semnatura date și stampila BCPI

RELEVEU - UNITATEA INDIVIDUALA NR. 1.

Sc 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata terenului (mp)	Adresa imobilului
48307	547	Mun. Tg. Jiu, str. L.L. Caragiale, nr. 8A, parter, ap. nr. 1, jud. Gorj.
Carta Funciara colectiva nr.	UAT	TG. JIU
Cod unitate individuala (UI)	48307-01	CF individuala



RECAPITULATIE

Nr. incăpere	Denumire încăpere	Suprafata utilă (mp)
1	Sala tratament	9,66
2	Cabinet medic	18,37
4	Hol	4,03
5	Baie	3,32
7	Cabinet asistente	11,79
Suprafata utila =		47,17 mp

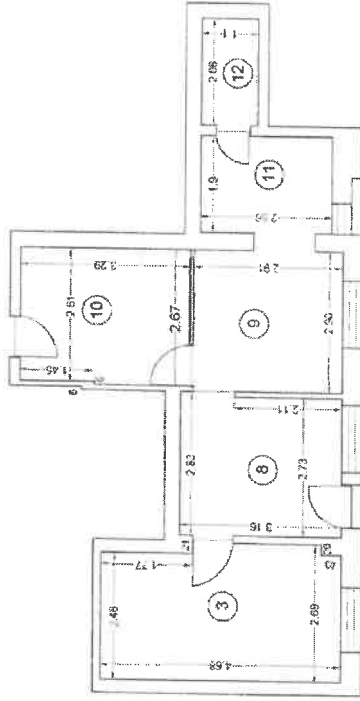
Executant:	Data
Nistor Paul	26.11.2013
Receptionist:	Data



RELEVU - UNITATEA INDIVIDUALA NR. 2.

Sc 1: 100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata terenului (mp)	Adresa imobilului
48301	547	Mun. Tg. Jiu, str. I. L. Caragiale, nr. 84, parter, ap. nr. 2, jud. Gorj.
Carta Funciara colectiva nr.	UAT	TG. JIU
48307		
Cod unitate individuala (UI)	CF individuala	



RECAPITULATIE

Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila (mp)
3	Cabinet consultatie	12.14
8	Hol	8.73
9	Cabinet medic	8.14
10	Sala tratament	8.70
11	Cabinet medic	4.86
12	Arhiva	2.27
Suprafata utila = 45,14 mp		

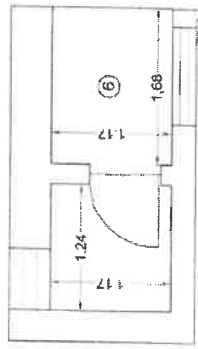
Executant	Data
Nistor Paul	26.11.2013
Receptionat	Data



RELEVU - UNITATEA INDIVIDUALA NR. 3.

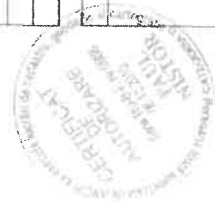
Sg 1: 50

Nr. cadastral al terenului	Suprafata terenului (mp)	Adresa imobilului	
48307	547	Mun. Tg. Jiu, str. I.L. Caragiale, nr. 8A, parter, ap. nr. 3, Jud. Gorj.	
Carte Fundatia colectiva nr.	48307	UAT	TG. JIU
Cod unitate individuala (UI)	48307-0-0	CF Individuala	



RECAPITULATIE

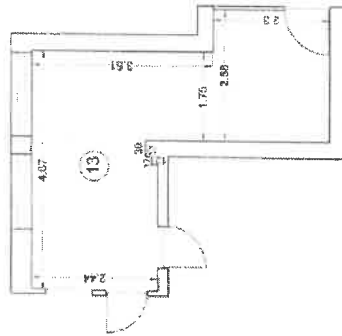
Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila (mp)
6	Grup sanitar	3.42
Suprafata utila = 3.42 mp		
Executant		
Nistor Paul		Data
		26.11.2013
Receptionat		Data



RELEVEU - UNITATEA INDIVIDUALA NR. 4.

Sc. 1: 100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata terenului (mp)	Adresa imobilului	
48307	547	Mun. Tg. Jiu, str. I. L. Caragiale, nr. 84, parter, ap. nr. 4, jud. Gorj.	
Carte Funciara colectiva nr.	LAAT	TG. JIU	
Cod unitate individuala (UI)	48307-04	CF individuala	



RECAPITULATIE

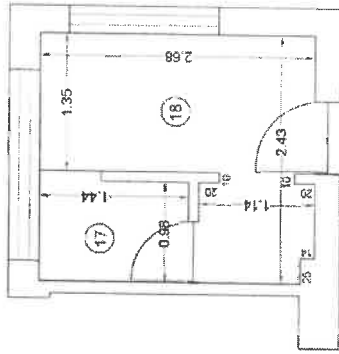
Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila (mp)
13	Fol	19.18
Suprafata utila = 19.18 mp		
Executant:		
Nicolai Paul		Data
		26.11.2013
Receptiunea,		Data



RELEVU - UNITATEA INDIVIDUALA NR. 6.

Sc 1: 50

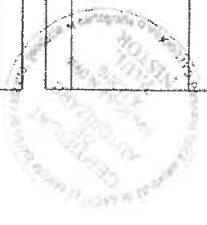
Nr. cadastral al terenului	Suprafata terenului (mp)	Adresa imobilului
48307	647	Mon. Tp. Jiu, str. I. L. Caragiale, nr. 8A, parter, ap. nr. 6, Just. Gaj.
Carta Funciara colectiva nr	48307	LAT
Cod unitate individuala (UI)	CF Individualis	TG. JIU



RECAPITULATIE

Nr. Incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila (mp)
17	Wc.	1,41
18	Baie	4,77
Suprafata utila = 6,18 mp		

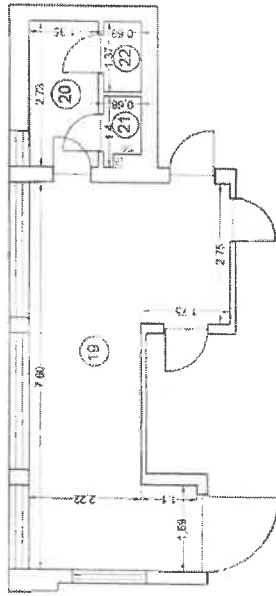
Executant,	Data
Melbr Paul	26.11.2013
Receptionist,	Data



RELEVU - UNITATEA INDIVIDUALA NR. 7.

Sc 1: 100

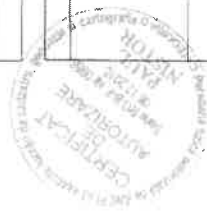
Nr. cadastral si terenului	Suprafata terenului (mp)	Adresa imobilului	
48307	547	Mun. Tg. Jiu, str. L. Caragiale, nr. 84, parter, ap. nr. 7, fud. Conf.	
Carta Functiara colectiva nr.	48307	UAT	TG, JIU
Cod unitate individuala (U)	1807067	CF individuala	



RECAPITULATIE

Nr. Incalzire	Denumire Incalzire	Suprafata utila (mp)
19	Hol	23.51
20	Baie	3.69
21	W.C.	0.83
22	W.C.	0.95
Suprafata utila = 28.98 mp		

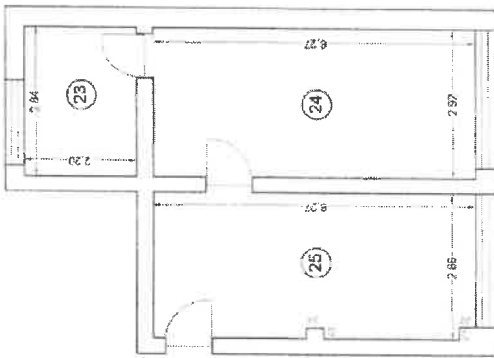
Executant	Data
Milor Paul	26.11.2013
Receptionat	Data



RELEVU - UNITATEA INDIVIDUALA NR. 8.

Sc 1: 100

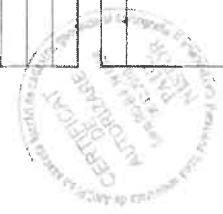
Nr. cadastral al terenului	Suprafata terenului (mp)	Adresa imobilului
48307	547	Mun. Tg. Jiu, str. I. Caragiale, nr. 8A, parter, ap. nr. 8, jud. Gorj.
Carte Funciara colectiva nr.	UAT	TG. JIU
Cod unitate individuala (UI)	48307	
		CF individuala



RECAPITULATIE

Nr. Incăpere	Denumire Incăpere	Suprafata utila (mp)
23	Vestibul	6,25
24	Cabinet medic	18,31
25	Sala tratament	17,78
Suprafata utila = 42,34 mp		

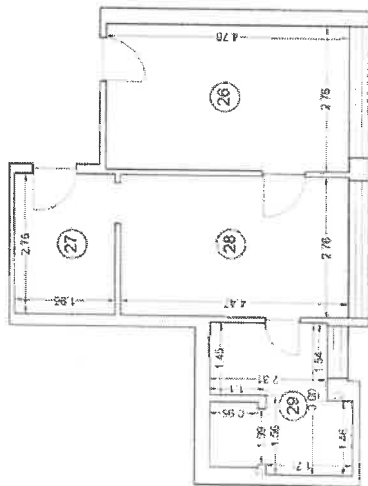
Executant	Data
Nistor Paul	26.11.2013
Receptionist	Data



RELEVEU - UNITATEA INDIVIDUALA NR. 9.

Sc 1: 100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata terenului (mp)	Adresa imobilului	
48307	547	Mun. Tg. Jiu, str. I. Caragiale, nr. BA, parter, ap. nr. 9, Jud. Gorj	
Carte Funciara colectiva nr.	48307	UAT	TG. JIU
Cod unitate individuala (UI)	12-7-0-09	CF individuala	



RECAPITULATIE

Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila (mp)
26	Cabinet mobil	13,14
27	Sala tratament	5,41
28	Sala tratament	12,31
79	Vestiar	7,33
Suprafata utila = 38,22 mp		

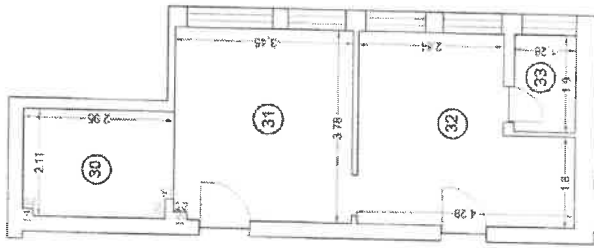
Executanti:	Data
Nicor Paul	26.11.2013
Receptionist:	Data



RELEVU - UNITATEA INDIVIDUALA NR. 10.

Sc 1: 100

Adresa imobilului	Mun. Tg. Jiu, str. I. L. Caragiale, nr. 8A, parter, ap. nr. 10, Jud. Gov.		
Nr. cadastral al terenului	Suprafata terenului (mp)	547	
Carte Funciara colectiva nr.	UAT	48307	
Cod unitate individuale (UI)	CF individuala	48307-1-01	
		TG. JIU	



RECAPITULATIE

Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp)
30	Sala intr-uitic	6.15
31	Sala tratament	13.00
32	Sala asteptare	13.15
33	Camera sanitara	2.13
Suprafata utila = 34.93 mp		

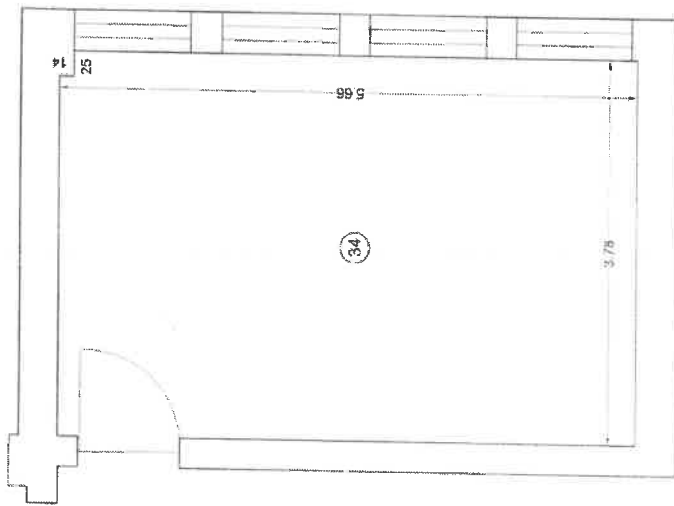
Executant	Data
Nistor Paul	26.11.2013
Receptional	Data



RELEVU - UNITATEA INDIVIDUALA NR. 11.

Sc 1: 50

Nr. cadastral al terenului 48307	Suprafata terenului (mp) 547	Adresa Imobilului Mun. Tg. Jiu, str. I. L. Caragiale, nr. 84, parter, ap. nr. 11, jud. Gorj
Carte Funciara colectiva nr. Cod unitate individuala (UI) 48307-0-011	48307 UAT CF Individuala	TG. JIU



RECAPITULATE

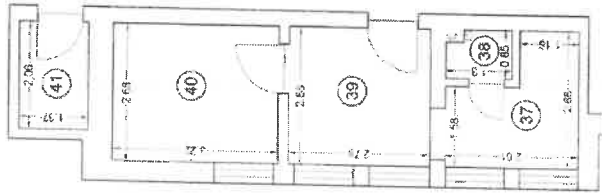
Nr. Incăpere 34	Denumire Incăpere Magazin	Suprafata utila (mp) 21.38
Suprafata utila = 21.38 mp		
Executant, Nistor Paul		
Data 26.11.2013		
Receptional, [Signature]		
Data		



RELEVEU - UNITATEA INDIVIDUALA NR. 12.

Sc 1: 100

Nr. cadastrat al terenului	Suprafata terenului (mp)	Adresa imobilului	
48307	547	Munt. TG. Jiu, str. I. Caragiale, nr. BA, parter, ap. nr. 12, jud. Gorj.	
Carte Funciara colectiva nr	48307	UAT	TG. JIU
Cod unitate individuala (UI) 6000-1-01 CF individuala			



RECAPITULATIE

Nr. Incalzire	Denumire Incalzire	Suprafata utila (mp)
37	Sala tratament	5,40
38	Halc	1,05
39	Sala tratament	7,45
40	Cabinet consultanta	8,63
41	Arhiva	2,82
Suprafata utila = 25,35 mp		

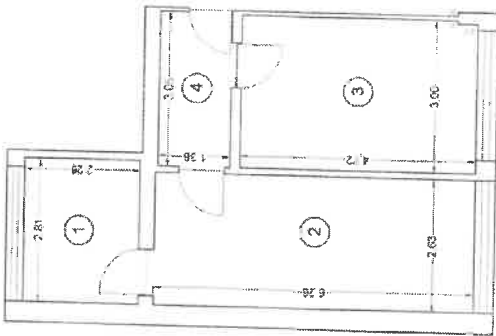
Executant	Data
Nistor Paul	26.11.2013
Receptional	Data



RELEVU - UNITATEA INDIVIDUALA NR. 13.

Sc 1: 100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata terenului (mp)	Adresa imobilului
48307	547	Mun. TG. Jiu, str. I. L. Caragiale, nr. 8A, et. 1, ap. 13, Jud. Gorj.
Carta Funciara calabriva nr.	48307	UAT
Cod unitate individuala (UI)	137 (1-07)	CF individuala
		TG. JIU



RECAPITULATIE

Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila (mp)
1	Sala vaccin	6,35
2	Sala tratament	16,46
3	Cabinet consultatie	14,14
4	Hol	4,21
Suprafata utila = 41,16 mp		

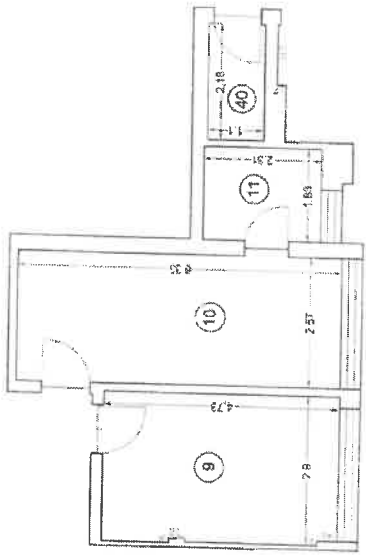
Executant	Data
Nistor Paul	26.11.2013
Receptionist	Data



RELEVEU - UNITATEA INDIVIDUALA NR. 14.

Sc 1: 100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata terenului (mp)	Adresa imobilului
48307	547	Mun. TG. Jiu, str. I. L. Caragiale, nr. 6A, et. 1, ap. 14, Jnd. Conf.
Carta Funciara colectiva nr.	48307	UAT
Cod unitate individuala (UI)	415-1-1-14	TG. JIU
	CF individuala	



RECAPITULATIE

Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila (mp)
10	Cabinet medic	13,66
11	Sala tratament	16,27
40	Bate	4,23
	Anchis	2,48
Suprafata utila =		36,64 mp

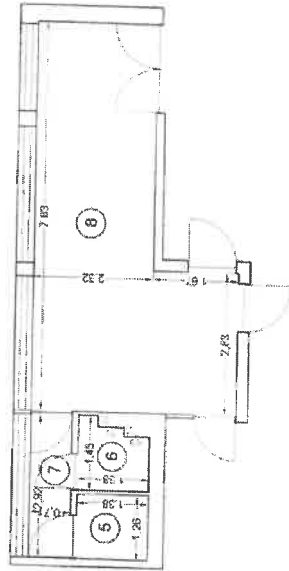


Executant	Data
Misior Paul	26.11.2013
Receptionist	Data

RELEVEU - UNITATEA INDIVIDUALA NR. 15.

Sc 1: 100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata terenului (mp)	Adresa imobilitatii
48307	547	Mun. Tg. Jiu, str. I. L. Caragiale, nr. 8A, et. I, ap. 15, bal. Goyt.
Carte Funciara colectiva nr.	48307	UAT
Cod unitate individuala (UI)	15	TG. JIU
		CF individuala



RECAPITULATIE

Nr. Incăperea	Denumire încăperea	Suprafata utila (mp)
5	W.C.	1,74
6	W.C	1,70
7	Hol	2,07
8	Hol	22,43
Suprafata utila = 27,94 mp		

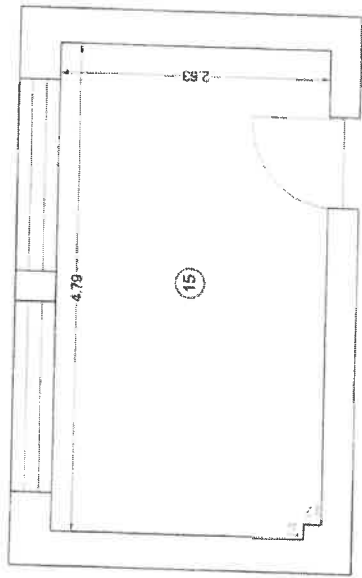


Executant	Data
Nistor Paul	26.11.2013
Receptionat	

RELEVU - UNITATEA INDIVIDUALA NR. 17.

Sc 1:50

Nr. cadastral al terenului	Suprafata terenului (mp)	Adresa imobilului	
48307	547	Mun. Tg. Jiu, str. I. L. Caragiale, nr. 84, et. 1, ap. 17, jud. Gorj.	
Carte Funciara colectiva nr.	UAT	TG. JIU	
Coord. unitate individuala (UI)	CF individuala		



RECAPITULATIE

Nr. incăpere	Denumire incăpere	Suprafata utila (mp)
15	Cabinet medic	12.57
Suprafata utila = 12.57 mp		

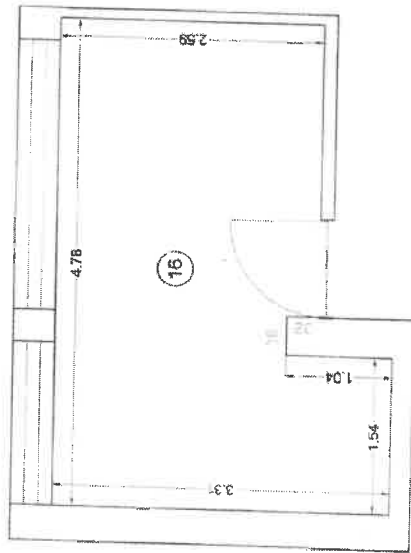


Executant	Data
Nistor Paul	28.11.2013
Receptorul	Data

RELEVU - UNITATEA INDIVIDUALA NR. 18.

Sc. 1: 50

Nr. cadastral al terenului	Suprafata terenului (mp)	Adresa imobilului	
48307	547	Mun. TG. Jiu, str. I. L. Caragiale, nr. BA et. 1, ap. 18, lot. Corp.	
Carte Funciara colectiva nr.	48307	URAT	TG. JIU
Cod unitate individuala (UI)	41307 CF Individuala		



RECAPITULATIE

Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila (mp)
16	Caloriz imobil	13,37
Suprafata utila = 13.37 mp		

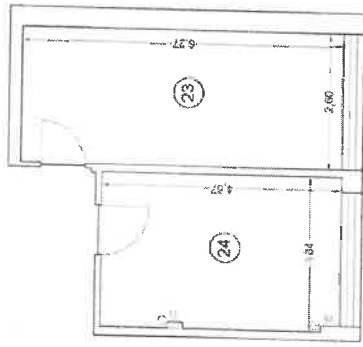
Executant	Data
Niesbr Paul	26.11.2013
Receptionist	Data



RELEVU - UNITATEA INDIVIDUALA NR. 19.

Sc 1: 100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata terenului (mp)	Adresa imobilului
48307	547	Mun. Tg. Jiu, str. I. L. Caragiale, nr. 84, et. 1, ap. 19, jud. Gov.
Carte Funciara colectiva nr.	UAT	TG. JIU
Cod Unitate Individuala (U)	CF individualizata	



RECAPITULATIE

Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila (mp)
23	Cabinet medic	16,30
24	Cabinet medic	14,11
Suprafata utila = 30,41 mp		

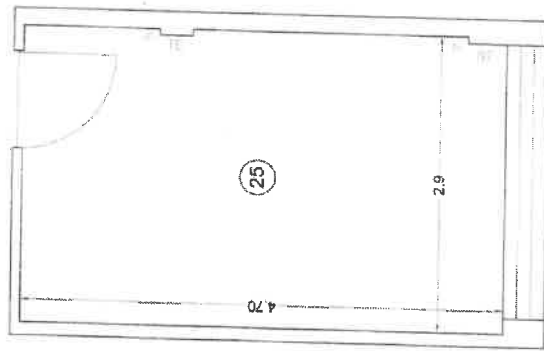
Executant	Data
Nistor Paul	26.11.2013
Receptionist	Data



RELEVU - UNITATEA INDIVIDUALA NR. 20.

Sc 1:50

Nr. cadastral al terenului	Suprafata terenului (mp)	Adresa Imobilului
48307	547	Mun. Tg. Jiu, str. I. L. Caragiale, nr. 84, et. 1, ap. 20, jcd. Govj.
Carte Funciara colectiva nr.	UAT	TG. JIU
Cod unitate individuala (UI)	48307	
	48307-01-01-01	



RECAPITULATIE

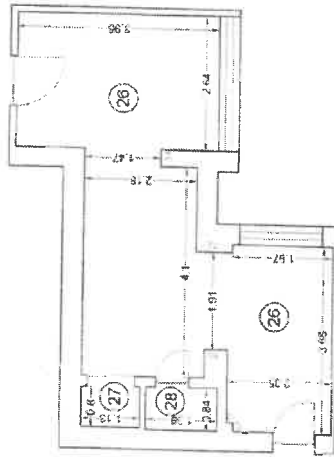
Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila (mp)
25	Cabinet moale	13.58
Suprafata utila = 13.58 mp		
Executant		Data
Nistor Paul		26.11.2013
Receptionat		Data



RELEVU - UNITATEA INDIVIDUALA NR. 21.

Sc 1: 100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata terenului (mp)	Adresa imobilului
48307	547	Mun. Tg. Jiu, str. I. L. Caragiale, nr. 8A, et. 1, ap. 21, jud. Gorj.
Carte Funciara colectiva nr.	UAT	TG. JIU
Cod unitate individuala (UI)	48307-0-01	CF individuala



RECAPITULATIE

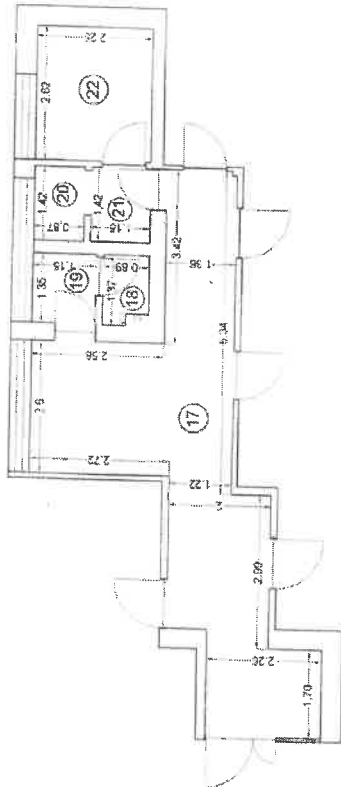
Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila (mp)
26	Sala tratament	28,55
27	Vestiar	0,90
28	Acces-acoperis	1,17
Suprafata utila =		30,62 mp
Executanti,		Data
Nicolai Pad		26.11.2013
Receptionist,		Data



RELEVEU - UNITATEA INDIVIDUALA NR. 22.

Sc 1: 100

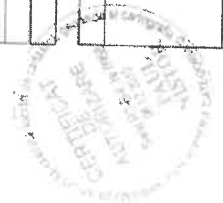
Nr. cadastral al terenului	Suprafata terenului (mp)	Adresa imobilului
48307	547	Mun. TG. Jiu, str. I. L. Caragiale, nr. 8A, et. 1, ap. 22, jud. Gorj.
Canta Funciara colectiva nr.	48307	UAT
Cod unitate individuala (UI)	10279	CF Individuale
		TG. JIU



RECAPITULATIE

Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila (mp)
17	Hol	24,82
18	W.C.	1,12
19	Baie	1,25
20	W.C.	1,24
21	Balc.	1,63
22	Arhiva	5,89
Suprafata utila =		36,25 mp

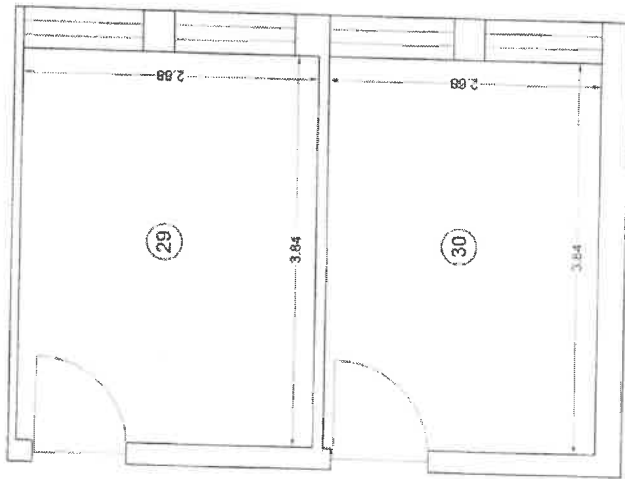
Executant:	Nistor Paul	Data:	26.11.2013
Receptionat:	<i>[Signature]</i>	Data:	



RELEVEU - UNITATEA INDIVIDUALA NR. 23.

Sc 1:50

Nr. cadastral al terenului 48307	Suprafața terenului (mp) 547	Adresa imobilului Mun. Tg. Jiu, str. I. L. Caragiale nr. 84, et. 1, ap. 23, jud. Gorj.
Carte Funciare colective nr. 48307	LAT TCG, JIU	
Cod unitate individuala (UI) 48307-0073	CF individuala	



RECAPITULATIE

Nr. Incăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
29	Sala tratament	11,26
30	Cabinet consultanță	10,29
Suprafața utilă = 21,55 mp		

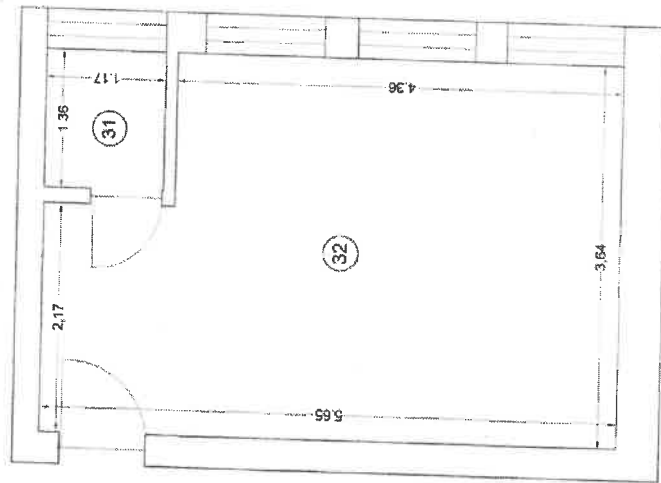
Executant, Nistor Paul	Data 26.11.2013
Recepțional, <i>[Signature]</i>	Data



RELEVU - UNITATEA INDIVIDUALA NR. 24

Sc 1: 50

Nr. cadastral al terenului	Suprafata terenului (mp)	Adresa imobilului
48307	547	Mun. Tg. Jiu, str. I. L. Caragiale, nr. 84, et. 1, ap. 24, jud. Gorj.
Carte Funcara colectiva nr.	UAT	TG. JIU
Cod unitate individuala (UI)	48307-0-01	CF individuala



RECAPITULATIE

Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila (mp)
31	Camera scalzitoare	1,59
32	Cabinet medic	18,67
Suprafata utila = 20,26 mp		

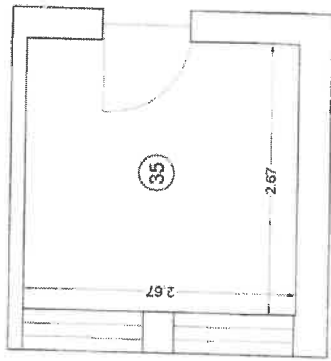
Executant	Data
Mislar Paul	26.11.2013
Receptionat	Data
<i>[Signature]</i>	



RELEVUL - UNITATEA INDIVIDUALA NR. 25.

Sc 1:50

Nr. cadastral al terenului	Suprafata terenului (mp)	Adresa imobilului
48307	547	Mun. Tg-Jiu, str. I.L. Caragiale, nr. 8A, et. 1, ep. 25, Jct. Goy.
Casa Funciara colectiva nr.	48307	UAT
Cod unitate individuala (UI)	48307-1-1-1	TG-JIU
		CF Individuala



RECAPITULATIE

Nr. Incalzire	Denumire Incalzire	Suprafata utila (mp)
35	Cabimet consiliarii previde	7.13
Suprafata utila = 7.13 mp		

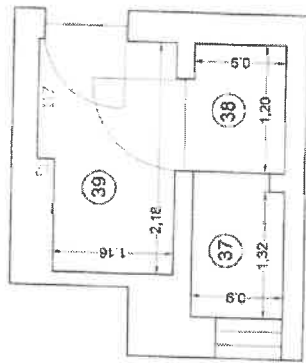
Executant	Data
Mislar Paul	26.11.2013
Receptionat:	Data



RELEVEU - UNITATEA INDIVIDUALA NR. 26.

Sc 1:50

Nr. cadastral al terenului	Suprafata terenului (mp)	Adresa imobilului	
48307	547	Mun. Tg. Jiu, str. I. L. Caragiale, nr. 84, et. 1, ap. 28, jud. Gorj.	
Carta Funciara colectiva nr.	48307	UAT	TG. JIU
Cod unitate individuala (UI)	48307-000-01	CF individuala	



RECAPITULATIE

Nr. Incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
37	W.C.	1,19
38	Baie	1,08
39	Baie	2,73
Suprafata utila = 5,00 mp		

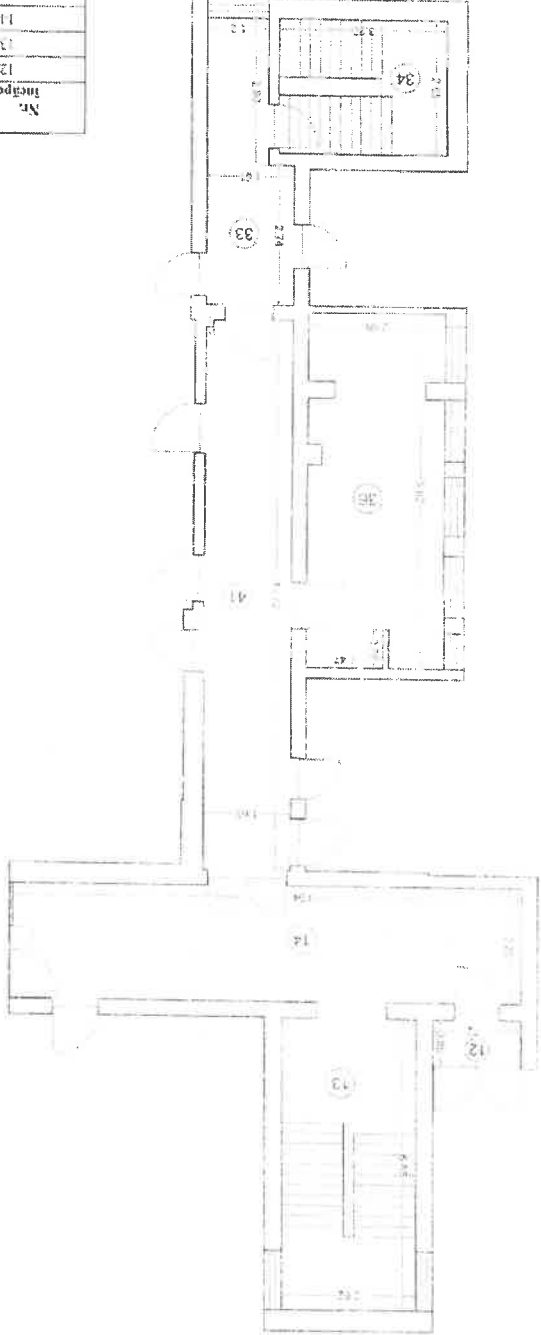
Executant	Data
Nistor Paul	26 11 2013
Receptionat	Data
<i>[Signature]</i>	



RELEVU - UNITATEA INDIVIDUALA NR. 16

Sc 1: 100

Suprafata terenului (mp)	547	Adresa imobilului	Mun. Tg. Jiu, str. I. Caragiale, nr. 89, et. 1, ap. 16, Jud. Gorj
Carte Funciara colectiva nr.	48307	UAT	TG JIU
Cod unitate individuala (UI)	48307	CF individuala	



RECAPITULATIE

Nr. Incaperi	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp)
12	Hol	1.46
13	Hol - camera	14.80
14	Hol	22.46
33	Hol	2.77
34	Cuina si baie	8.48
36	Spalatorie	18.05
41	Hol	18.12
Suprafata Utila = 91.14 mp		

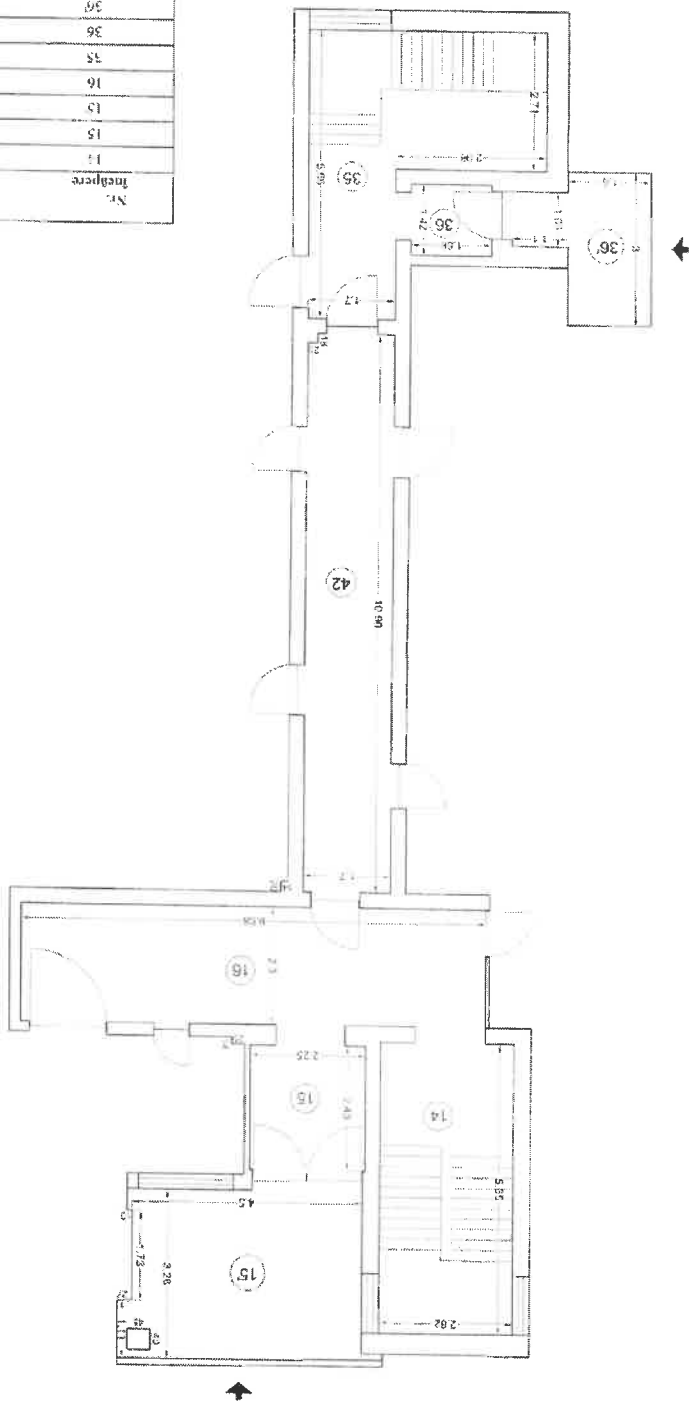
Executant,	Nistor Paul	Data	28.11.2013
Receptionar,		Data	



RELEVUL UNITATEA INDIVIDUALA NR. 5.

Sc 1:100

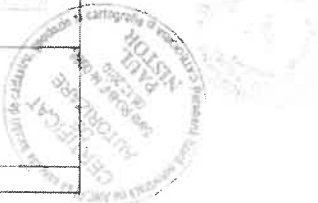
Nr. cadastral al terenului	48307	Suprafata terenului (mp)	547
Care Functiara colectiva nr.	48307	Adresa imobilului	Mun. Tg. Jiu, str. L. Caragiale, nr. 6A, parter, ap. nr. 5, jud. Gorj
Cod unitate individuala (UI)	48307	UAT	TG. JIU
		CF individuala	48307-17-20



RECAPITULATIE

Nr. Insiere	Denumire Insiere	Suprafata mla (mp)
11	Hol - scara	14.50
15	Hol intrare	5.47
13	Terasa	14.83
16	Hol - scara	20.88
35	Hol - scara	17.64
36	Hol	2.34
36	Hol - terasa	6.00
42	Hol	18.53
Suprafata totala = 108.39 mp		

Data	Executant
26.11.2013	Milor Paul
Data	Receptionat





Nr. 122/20.03.2019

Raport de evaluare

„Teren intravilan”

Municipiul Târgu Jiu, Str. I.L. Caragiale, nr. 8A, jud. Gorj.



Proprietarul imobilului: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU.**

Beneficiarul raportului de evaluare: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU și PERSOANE FIZICE CONFORM H.C.L. NR.23 / 28.01.2019.**

Utilizatori desemnați: **MUNICIPIUL TÂRGU JIU și PERSOANE FIZICE CONFORM H.C.L. NR. 23 / 28.01.2019.**

Executant : **S.C. CONSULTING COMPANY S.R.L.**



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al **S.C. CONSULTING COMPANY S.R.L.**, al beneficiarului și utilizatorilor desemnați – **MUNICIPIUL TÂRGU JIU și PERSOANE FIZICE CONFORM H.C.L. NR. 23 / 28.01.2019**

- 2019 -

*Partenerul afacerii tale - împreună spre **exelență!***

1. SINTEZA EVALUĂRII

Identificarea activelor supuse evaluării:

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare "Teren intravilan" având suprafața de 547 mp conform Hotărârii Consiliului Local nr. 23/28.01.2019 și Planului de amplasament și delimitare a imobilului prezentat, datat 26.11.2013, situată în Municipiul Târgu Jiu, I. L. Caragiale, nr. 8A, jud. Gorj.

La momentul efectuării inspecției pe terenul pentru care se solicită evaluarea există o construcție – Dispensar medical, parter și etaj. Această construcție nu face obiectul evaluării și nu a fost evaluată. La solicitarea beneficiarului raportului de evaluare a fost estimată valoarea de piață doar pentru teren (considerat a fi liber).

Amplasare – Proprietatea care face obiectul raportului de evaluare este situată în zona mediană a Municipiului Târgu Jiu, zonă mixtă rezidențială și comercială cu case individuale de locuit și spații comerciale – cabinete medicale.

Distanța față de centrul Municipiului este de aproximativ 1 km.

Scopul evaluării îl constituie estimarea valorii de piață a imobilului ce face obiectul raportului de evaluare, în vederea vânzării.

Proprietarul bunului este Municipiul Târgu Jiu, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 23/28.01.2019.

Inspecția proprietății s-a realizat de evaluator autorizat ing. Cîrciu Constantin Grigore, în data de 22.02.2019, în conformitate cu indicațiile și în prezența reprezentantului proprietarului dna. Orvas Mihaela.

Data evaluării 22.02.2019.

Data raportului de evaluare 20.03.2019.

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Valoarea de piață - estimată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2018 și metodologia de lucru recomandată de către ANEVAR.

Metodologia de evaluare aplicată în prezentul raport de evaluare include metoda comparației directe.

În cuprinsul raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța acesteia în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează: (1) *Partea introductivă* - în care este prezentată sinteza evaluării cu valorile estimate; (2) *Termenii de referință ai evaluării* - în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; (3) *Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare* - în care este prezentat activul analizat, descrierea și piața specifică; (4) *Analiza datelor* - conține analiza pieței proprietății imobiliare subiect, specifică tipului său de proprietate; (5) *Aplicarea abordărilor în evaluare*, (6) *Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii*, (7) *Anexe* - sunt prezentate Fișele de calcul și copii xerox pentru documente relevante specificate în cadrul raportului.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață estimată la data de **22.02.2019** pentru proprietatea "Teren intravilan" este de:

338.100 LEI
(71.100 EURO)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

⇒ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile aferente datei evaluării;

⇒ Valoarea nu include TVA;

⇒ Cursul de schimb leu/EUR considerat este 1 Euro= 4,7559 lei, conform cursului de schimb oficial al BNR la data de referință a evaluării;

⇒ Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2018 și a metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă,
ec. Ciobanu Emanoil – evaluator autorizat
Director CONSULTING COMPANY S.R.L.



CUPRINS

1. SINTEZA EVALUĂRII.....	2
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
2.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	5
2.1.1 Identitatea evaluatorului	5
2.1.2 Obiectivitate și imparțialitate	5
2.1.3 Neimplicarea cu subiectul evaluării.....	5
2.1.4 Competențe Atestarea capacității:.....	5
2.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI	5
2.3 SCOPUL EVALUĂRII:	5
2.4 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUĂRII	5
2.5 TIPUL VALORII	5
2.6 DATA EVALUĂRII:	6
2.7 DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII	6
2.8 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA	6
2.9 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	7
2.10 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	7
2.11 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	9
2.12 DESCRIEREA RAPORTULUI	9
3. CULEGEREA DATELOR ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	10
3.1 PREZENTARE GENERALA	10
3.2 SITUAȚIA JURIDICA.....	10
3.3 IDENTIFICARE ȘI CARACTERISTICI (MICROIDENTIFICAREA) /DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	10
3.4 FOTOGRAFII PROPRIETATE:	12
4. ANALIZA DATELOR	14
4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE:.....	14
4.2 ANALIZA DE PIAȚĂ:	15
5. APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE	18
6. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	20
7. ANEXE.....	22
ANEXA 1 FIȘA DE CALCUL	23
ANEXA 2 COMANDĂ EVALUARE	28
ANEXA 3 DOCUMENTE DE PROPRIETATE ȘI DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ	32
ANEXA 4 COMPARABILE	36

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Identificarea și competența evaluatorului

2.1.1 Identitatea evaluatorului

Evaluarea proprietății imobiliare a fost efectuată de evaluatorul membru corporativ S.C. CONSULTING COMPANY S.R.L.- certificat nr. 0015/2019 având următoarele date de identificare:

Denumirea firmei: S.C. CONSULTING COMPANY S.R.L.

Adresa: str. Tudor Vladimirescu nr. 15, etaj 1, Târgu Jiu, jud. Gorj

Inregistrată la RC cu nr. J18/1631/1994

Inregistrare fiscală - CUI RO 6513684

Obiectul principal de activitate: Activitate de consultanță pentru afaceri și management Cod CAEN 7022

2.1.2 Obiectivitate și imparțialitate

Prin prezentul raport se declară următoarele:

Colectivul de evaluare poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială a activului în cauză.

Nu avem 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.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

2.1.3 Neimplicarea cu subiectul evaluării

Nu există alte legături sau implicații cu proprietarul și clientul decât strict raporturile comerciale privind întocmirea raportului.

Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința activelor evaluate și nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici. Serviciul de evaluare au fost efectuat în baza Contractului de prestări servicii nr. 59 din data 21.02.2019.

2.1.4 Competențe Atestarea capacității:

Personalul angajat și colaboratorii sunt evaluatori autorizați membri titulari ANEVAR.

Colectivul este format din evaluatori cu specializările - EPI (Evaluări de Bunuri Imobile), EBM (Evaluări de Bunuri Mobile) și EI (Evaluări de Intreprinderi, de Fond de Comerț și alte Active Necorporale)

Posedăm cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

2.2 Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați

Clienții – PERSOANE FIZICE CONFORM H.C.L. NR. 23 / 28.01.2019

Utilizatori desemnați – MUNICIPIUL TÂRGU JIU și PERSOANE FIZICE CONFORM H.C.L. NR. 23/28.01.2019

2.3 Scopul evaluării: îl constituie estimarea valorii de piață a imobilului ce face obiectul raportului de evaluare, în vederea vânzării.

2.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare "Teren intravilan" având suprafața de 547 mp conform Hotărârii Consiliului Local nr. 23/28.01.2019 și Planului de amplasament și delimitare a imobilului prezentat, datat 26.11.2013, situată în Municipiul Târgu Jiu, I. L. Caragiale, nr. 8A, jud. Gorj.

La momentul efectuării inspecției, pe terenul pentru care se solicită evaluarea există o construcție – Dispensar medical, parter și etaj. Această construcție nu face obiectul evaluării și nu a fost evaluată. La solicitarea beneficiarului raportului de evaluare a fost estimată valoarea de piață doar pentru teren (considerat a fi liber).

2.5 Tipul valorii

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2018:

Standarde generale:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 - Implementare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii

Standarde pentru active:

- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2018, SEV 100 Cadrul General.

Valoarea de piață este 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.

Metodologia de evaluare aplicată – **Metoda comparației directe.**

2.6 Data evaluării:

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii **februarie 2019**, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare este **22.02.2019**, data raportului fiind **20.03.2018**.

Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și în EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei. 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 piață imobiliară specifică etc.)

Cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este **1 Euro = 4,7559 lei**, conform cursului de schimb oficial al BNR la data de referință a evaluării.

2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.

Documentarea pentru realizarea evaluării a cuprins:

- ☞ Identificarea proprietății imobiliare.
- ☞ Identificarea drepturilor de proprietate asupra obiectivului evaluării.
- ☞ Stabilirea scopului evaluării și tipul de valoare ce trebuie estimată.
- ☞ Studiarea surselor publice de informații referitoare la vânzarea de proprietăți imobiliare similare.

2.8 Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea.

Principalele surse de informații care au stat la baza evaluării sunt:

- ☞ Solicitantul raportului de evaluare.
- ☞ Surse publice de informații cu privire la prețul de vânzare pentru proprietăți imobiliare similare.
- ☞ Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2018.
- ☞ Metodologia de evaluare recomandată de ANEVAR.

2.9 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, 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 ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Nu ne asumăm nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigații pentru a le descoperii.
- Am considerat ca toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimări și avize) obținute se presupun a fi adevărate și corecte. Nu ne asumăm nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
- Dacă nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care să afecteze proprietatea evaluată.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și/sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant.
- Evaluatorii, prin reglementările profesionale cărora se supun, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezenta sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu sunt, pe sau în cadrul proprietății, niciun fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu ne este imputabilă.
- Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord să-și asume responsabilitatea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client respectiv în scopul menționat în raportul de față.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media.
- Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune.
- În cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investițional, chiar și personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelămurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietății are un efect direct asupra viabilității economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil și competența managerială. Orice variație de la această ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude niciun element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantăm că estimările vor fi atinse, însă acestea

au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.

➤ Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.

➤ Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerată ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport de evaluare.

➤ Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.

➤ Chiar dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nicio parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.

➤ Evaluatorii nu își asuma nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au fost indicate.

➤ Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

➤ Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Subliniem ca valoarea recomandată a fost estimată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.

➤ În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2018 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile "Suprafețele utilizate în estimarea valorii trebuie să fie bazate pe suprafețe menționate într-un document emis de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări de specialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii. În cazul lipsei unor documente sau în cazul existenței unor neconcordanțe, se vor utiliza documentele sau informațiile indicate sau puse la dispoziție de către client și/sau utilizatorul desemnat."

➤ **În acest caz suprafețele considerate sunt cele specificate în Hotărârea Consiliului Local nr. 23/28.01.2019 și Planul de amplasament și delimitare a imobilului prezentat, datat 26.11.2013.**

➤ **Adresa considerată în cadrul raportului de evaluare este cea specificată în Hotărârea Consiliului Local nr. 23/28.01.2019.**

➤ **Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului extras de carte funciară. Inspecția a fost realizată în prezența și conform indicațiilor oferite de către reprezentantul proprietarului. Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele/informațiile puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.**

➤ **În conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor (ediția 2018), GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile "Inspeția proprietății imobiliare subiect se efectuează, de regulă, împreună cu clientul sau cu persoane desemnate de către acesta, identificarea proprietății fiind efectuată pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea proprietății revenind clientului".**

➤ **La momentul efectuării inspecției pe terenul pentru care se solicită evaluarea există o construcție – Dispensar medical, parter și etaj. Această construcție nu face obiectul evaluării și nu a fost evaluată. La solicitarea beneficiarului raportului de evaluare a fost estimată valoarea de piață doar pentru teren.**

Ipoteze speciale:

➤ **Conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului prezentat, datat 26.11.2013, terenul nu are acces în mod direct la un drum public. Cu ocazia efectuării inspecției proprietății, accesul s-a realizat din strada I.L. Caragiale, pietonal, prin intermediul unei alei de acces (în planul de amplasament nr. cad. 48306). Raportul a fost realizat pornind de la premisa ca accesul este asigurat.**

2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

2.11 Declararea conformității evaluării cu SEV

Ca elaboratori declarăm că raportul de evaluare, pe care îl semnăm, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2018 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

Declarăm că nu avem 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. În aceste condiții, subsemnații, în calitate de elaboratori, ne asumăm responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Afirmațiile declarate de către noi și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.

Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

Implicarea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră.

Analizele, opiniile și concluziile noastre au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2018.

Posedăm cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

2.12 Descrierea raportului

Raportul a fost structurat după cum urmează: (1) *Partea introductivă* - în care este prezentată sinteza evaluării cu valorile estimate; (2) *Termenii de referință ai evaluării* - în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; (3) *Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare* - în care este prezentat activul analizat, descrierea și piața specifică; (4) *Analiza datelor* - conține analiza pieței proprietății imobiliare subiect, specifică tipului său de proprietate; (5) *Aplicarea abordărilor în evaluare*, (6) *Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii*, (7) *Anexe* - sunt prezentate Fișele de calcul și copii xerox pentru documente relevante specificate în cadrul raportului.

3. CULEGEREA DATELOR ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Documentarea pentru efectuarea evaluării a cuprins vizitarea locației unde este amplasat imobilul, inspecția acestuia prin vizualizare și constatare a stării de folosință în care acesta se găsește, identificarea și accesarea anumitor surse publice sau private de informații, alte activități considerate ca fiind necesare pentru elaborarea raportului de evaluare.

3.1 Prezentare generala

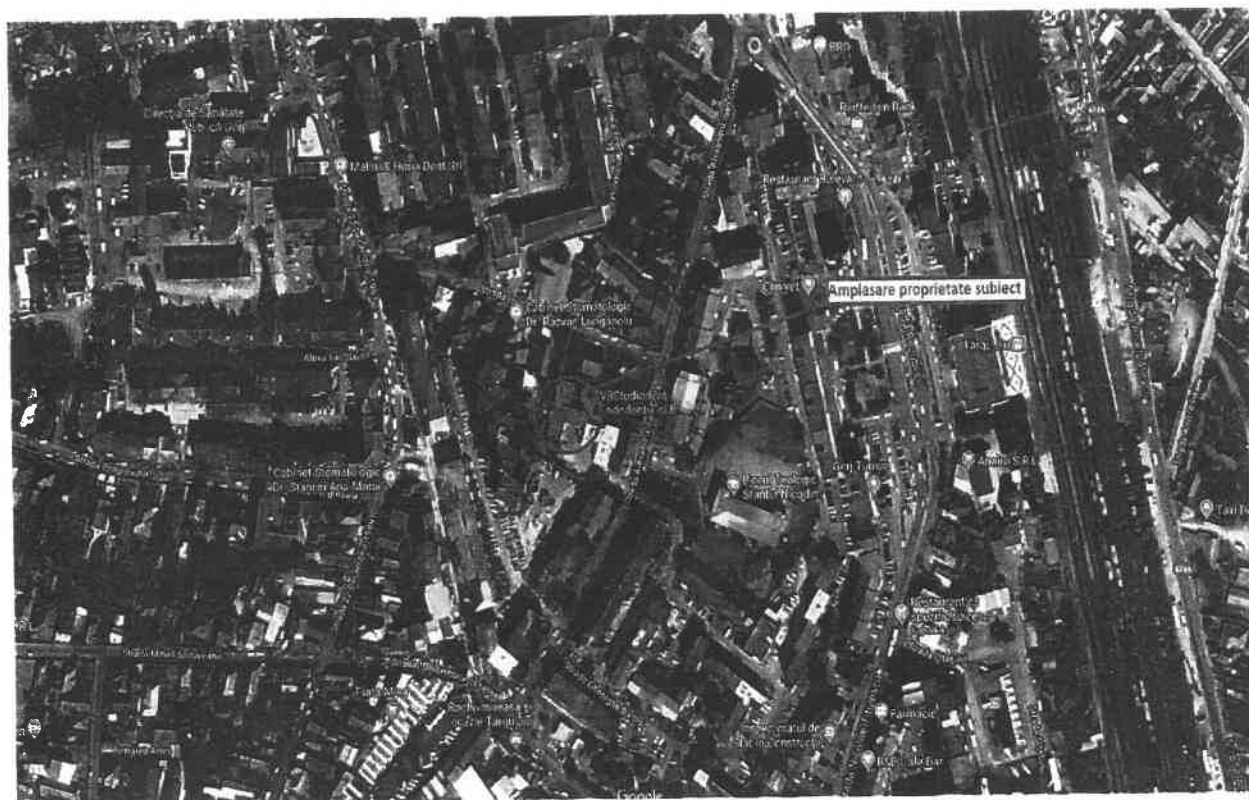
Proprietatea imobiliară "Teren intravilan" în suprafața de 547 mp, situată în Municipiul Târgu Jiu, I. L. Caragiale, nr. 8A, jud. Gorj.

3.2 Situația juridică

Proprietarul bunului este Municipiul Târgu Jiu (proprietate privată) – conform Referat nr. 43545 din 18.01.2019.

3.3 Identificare și caracteristici (microidentificarea) /Descrierea amplasamentului

Proprietatea care face obiectul raportului de evaluare este situată în zona mediană a Municipiului Târgu Jiu, zonă mixtă rezidențială și comercială, cu case individuale de locuit și spații comerciale – cabinete medicale. Distanța față de centrul Municipiului este de aproximativ 1 km.



**Accesul:**

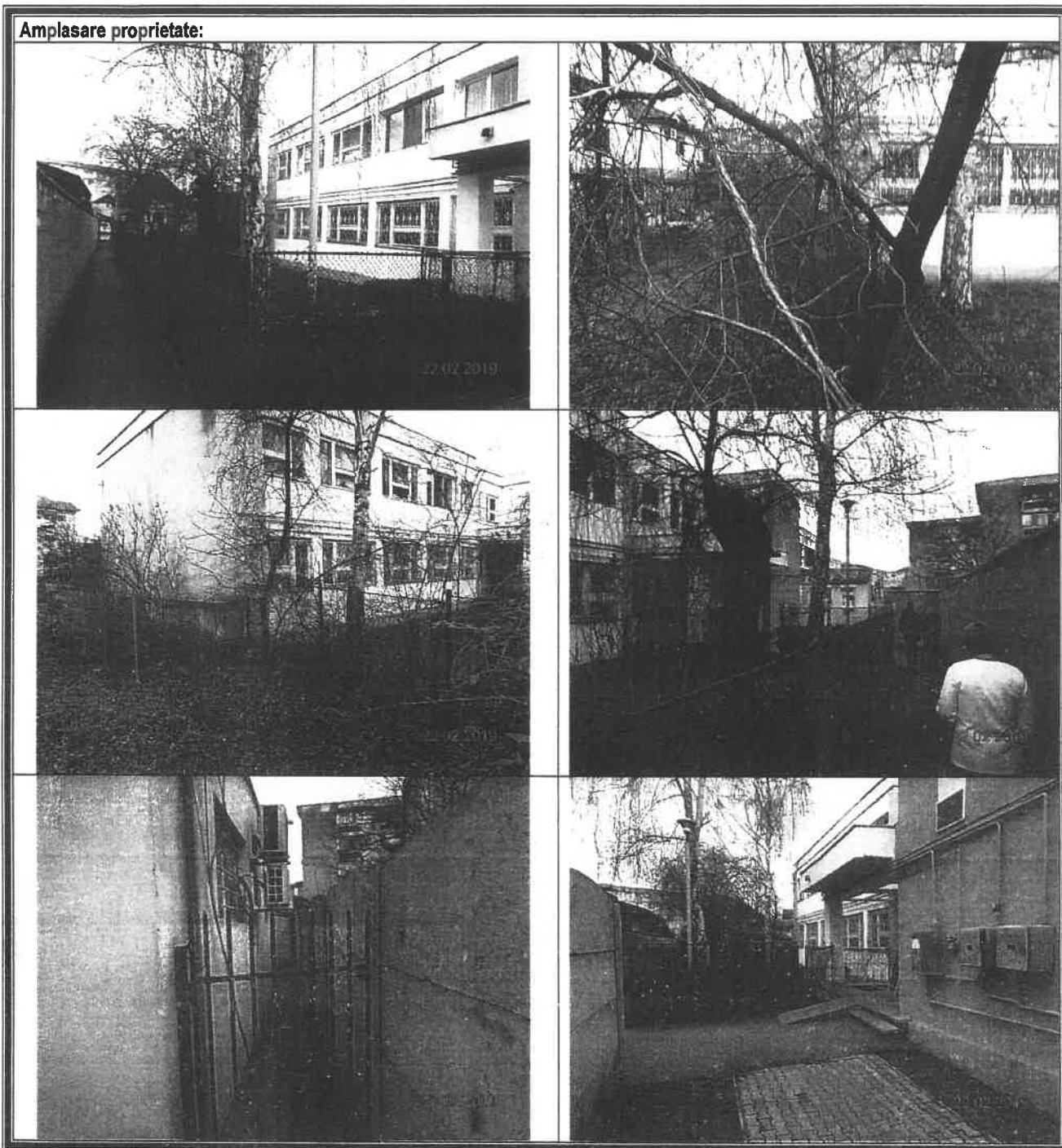
Conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului prezentat, datat 26.11.2013, terenul nu are acces în mod direct la un drum public. Raportul a fost realizat pornind de la premisa ca accesul este asigurat. Vecinătăți conform plan: Nord – Cad. 5123 și 1292, Est – SCA "JIUL" TG JIU, Sud – Cad. 5125 și SCA "JIUL" TG JIU, Vest – Cad. 48306 și 48308.

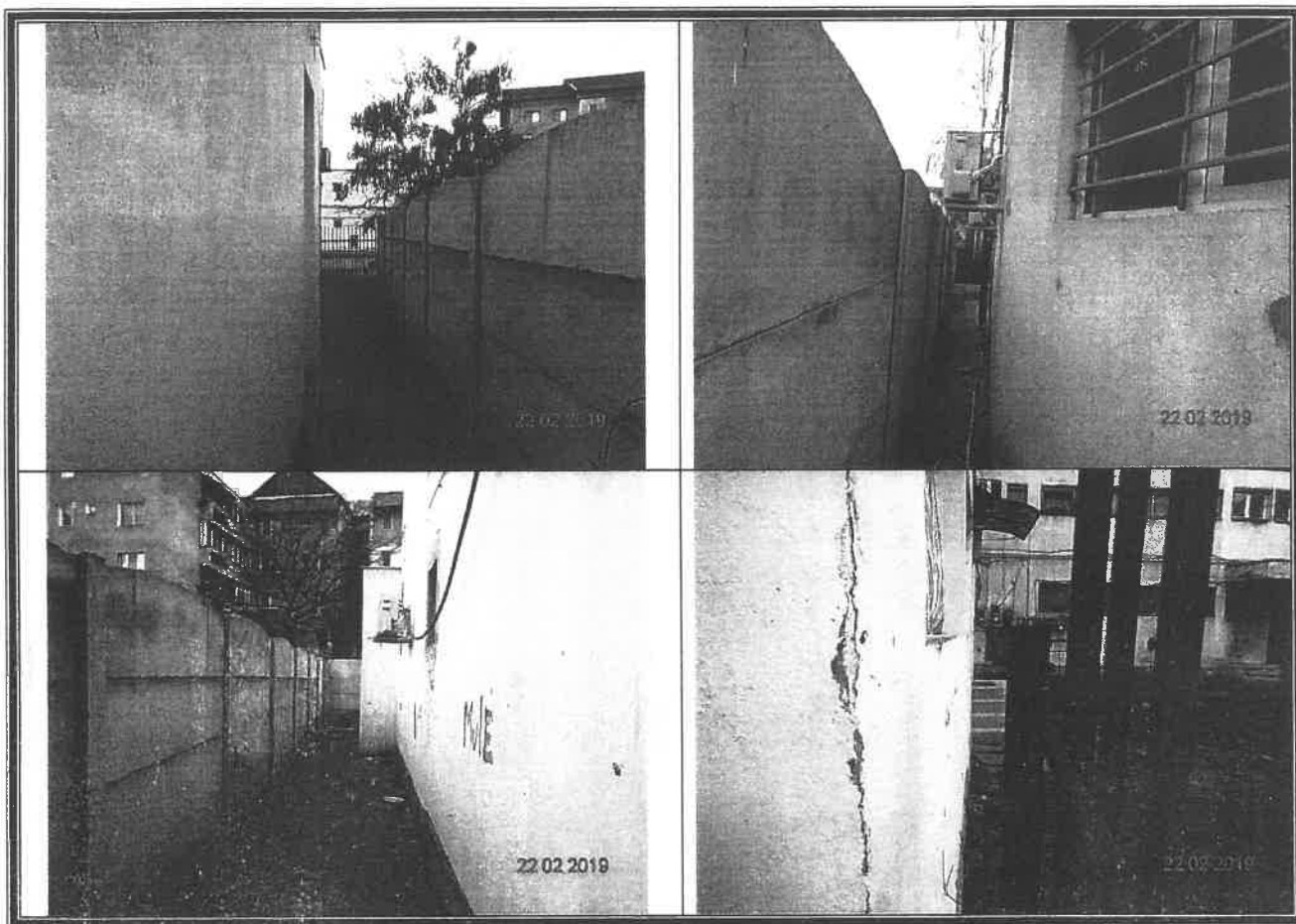
Asigurarea cu utilități

Proprietatea este racordată la energie electrică, gaze naturale, apă și canalizare.

Descrierea imobilului:	
Identificare	Terenul este înscris în cartea funciară nr. 48307, la nr. cad. 48307.
Suprafața	547 mp – conform Hotărârii Consiliului Local nr. 23/28.01.2019 și Planului de amplasament și delimitare a imobilului prezentat, datat 26.11.2013.
Amplasament /Adresa	Zona mediană a Municipiului Târgu Jiu. Str. I. L. Caragiale, nr. 8A, jud. Gorj.
Categoria	Teren intravilan, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 23/28.01.2019.
Topografie	Teren plan/Formă neregulată.
Utilități	Energie electrică, gaze naturale, apă și canalizare.

3.4 Fotografii proprietate:





4. ANALIZA DATELOR

4.1 Cea mai bună utilizare:

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2018 astfel:

“Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă pe care o poate avea proprietatea.

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

- ☞ permisă legal;
- ☞ posibilă fizic;
- ☞ fezabilă financiar;
- ☞ maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite).

- ☞ **Utilizarea permisă legal** Să se respecte reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.
- ☞ **Utilizarea posibilă fizic** Implică dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de terenuri, riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații), capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.) și condițiile fizice.
- ☞ **Utilizarea fezabilă financiar** Presupune analiza și previzionarea veniturilor generate de proprietate, din care se vor scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata internă de rentabilitate a capitalului propriu și dacă acesta este mai mare sau egală cu rata rentabilității așteptată de investitori pe piață (numită rata de actualizare), atunci acea utilizare este fezabil financiar.
- ☞ **Utilizarea maxim productivă** Dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare a proprietății, în concordanță cu rata rentabilității de piață pentru acea utilizare.

Succesiunea de aplicare a testelor, pentru fiecare din utilizările existente și potențiale, este în ordinea prezentată mai sus, posibilitatea fizică și permisibilitatea legală a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății imobiliare subiect.

În conformitate cu prevederile GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile "Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării".

Practic, ținând cont de tipul proprietății și de amplasarea acesteia, cea mai bună utilizare posibilă pentru activul analizat o reprezintă utilizarea actuală – teren construit (proprietate cu destinație comercială). Nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea proprietății subiect.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- ☞ este **permisibilă legal**, fiind în conformitate cu destinația terenului actuală.
- ☞ îndeplinește condiția de **fizic posibilă** – caracteristicile fizice ale amplasamentului permit o această utilizare.
- ☞ este **fezabilă financiar** și este **maxim productivă**.

4.2 Analiza de piață:

Analiza de piață presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice unui anumit tip de proprietate. Analiza de piață constă în examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru acel tip de proprietate.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

Piața imobiliară nu este o piață eficientă. Aceasta nu se autoreglează și este influențată foarte ușor de reglementări locale și guvernamentale, condiții de creditare etc. De asemenea, piața imobiliară rareori ajunge la un echilibru. Cererea și oferta pot avea variații bruște, iar răspunsul pieței poate fi destul de lent și întârziat. Astfel, putem avea cerere mare și ofertă redusă – situație care conduce la creșteri nu întotdeauna justificate ale prețurilor, sau din contră cerere mică și ofertă mare. Proprietățile imobiliare sunt unice – fiecare proprietate este un unicat. Prețurile se stabilesc de cele mai multe ori în urma negocierilor directe între vânzători și cumpărători și pot varia în limite destul de largi chiar și pentru proprietăți învecinate. De asemenea, proprietățile imobiliare nu sunt foarte lichide, tranzacțiile având loc de obicei după perioade relativ mari de expunere pe piață.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan, situat în zona mediană a municipiului Târgu Jiu.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată piața terenurilor intravilane situate în zona mediană a municipiului Târgu Jiu.

Târgu Jiu este municipiul de reședință al județului Gorj, Oltenia, România, format din localitățile componente Bârsești, Drăgoieni, Iezureni, Polata, Preajba Mare, Românești, Slobozia, Târgu Jiu (reședința) și Urșai.

Municipiul Târgu Jiu se află la intersecția paralelei 45° latitudine nordică cu meridianul de 23° longitudine estică, la jumătatea distanței dintre Ecuator și Polul Nord, în plină zonă temperată. Așezat la 18 km spre sud de lanțul Munților Carpați, în cuprinsul Podișului Getic, în Depresiunea Târgu Jiu – Câmpul Mare sau Depresiunea Olteană (una dintre cele mai întinse depresiuni subcarpatice intracolinare) la nord de confluența Amaradiei Pietroase cu Jiul, municipiul are o desfășurare de la nord la sud pe o lungime de aproximativ 13 km de-a lungul râului Jiu, de o parte și de alta, iar de la vest la est o întindere de circa 10 km.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Târgu Jiu se ridică la 82.504 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 96.641 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (90,69%), cu o minoritate de romi (3,21%). Pentru 5,95% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (92,13%). Pentru 5,98% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Analiza de piață în 6 etape (pași):

Etapa 1. Analiza profitabilității proprietății subiect:

Identificarea proprietății:

Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în zona mediană a Municipiului Târgu Jiu.

La momentul efectuării inspecției pe terenul pentru care se solicită evaluarea există o construcție. Această construcție nu face obiectul evaluării și nu a fost evaluată. La solicitarea beneficiarului raportului de evaluare a fost estimată valoarea de piață doar pentru teren (considerat a fi liber).

Analiza caracteristicilor fizice ale proprietății:

- a. Suprafață teren: 547 mp.
- b. Acces indirect
- c. Topografie: plană.
- d. Utilități disponibile în vecinătate: energie electrică, apă, gaze naturale și canalizare.

Analiza caracteristicilor de natură juridică ale proprietății:

Proprietarul bunului este **Municipiul Târgu Jiu (proprietate privată)**, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 23/28.01.2019.

Analiza caracteristicilor legate de localizarea proprietății:

Proprietatea care face obiectul raportului de evaluare este situată în zona mediană a Municipiului Târgu Jiu, zonă mixtă rezidențială și comercială cuprinzând case individuale de locuit și spații comerciale – cabinete medicale.

Distanța față de centrul Municipiului este de aproximativ 1 km.

Etapa 2. Identificarea ariei pieței competitive:

Analiza pieței urmărește interacțiunea dintre cererea și oferta existente. Valoarea unei proprietăți este în mare măsură dependentă de poziția sa competitivă pe piața sa specifică.

Gradul de certitudine în evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului să coincidă cu prețul de tranzacționare al proprietății la data evaluării. Acest grad variază însă în funcție de condițiile pieței, caracteristicile proprietății evaluate sau informațiile disponibile evaluatorului.

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii în evaluare este instabilitatea piețelor proprietăților evaluate, generată de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.

Starea de instabilitate a unei piețe este caracterizată, de exemplu, de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majorității participanților la piața de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției prețurilor.

Piața imobiliară specifică proprietății subiect este piața terenurilor intravilane cu destinație comercială, situate în zonele mediene ale Municipiului Târgu Jiu, județului Gorj.

Etapa 3. Previziunea cererii:

Dorința și puterea efectivă de cumpărare sunt principalii factori de influență ai cererii potențiale și solvabile.

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători). Pentru un anumit tip de proprietate, analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea.

Cererea este greu de cuantificat pentru a putea preciza la un moment dat câte cereri sunt prezente pe piață pentru un anumit tip de proprietate.

Piața imobiliară locală a fost puternic influențată de criza economică și financiară ce a afectat întreaga țară. Scăderea puterii de cumpărare a populației în general, a determinat o scădere a consumului, influențând în

mod negativ sectorul comercial.

Cererea de proprietăți imobiliare similare este redusă în acest moment, atât datorită lipsei de lichidități și posibilităților mai reduse de creditare, cât și situației economice potrivnice, majoritatea participanților în piață având puține resurse pentru investiții, principala problemă a acestora în momentul de față fiind supraviețuirea. De asemenea, majoritatea celor care dispun de lichidități și vor să investească se îndreaptă spre bunurile scoase forțat la vânzare unde există posibilitatea de a achiziționa la prețuri mai mici.

Estimarea cererii curente se bazează pe previziunea cererii înregistrate cel puțin la nivelul ultimelor 6 luni.

Analiza curentă pentru proprietăți similare subiectului în aria de piață studiată arată că cererea pentru acest tip de proprietate este relativ redusă, timpul de expunere pe piață al ofertelor fiind destul de mare.

Etapa 4. Măsurarea și previziunea ofertei:

Utilitatea și raritatea sunt principalii factori ce influențează oferta competitivă de pe piață. Cererea pentru un bun sau serviciu este creată de utilitate și este afectată de raritate.

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza oferta, trebuie făcut un inventar de proprietăți imobiliare competitive, care include stocul de proprietăți existente, pe cele aflate în construcție sau în stadiu de proiect. În analiza ofertei este acordată o atenție deosebită proprietăților aflate în stadiu de proiect și celor aflate în faza de propunere, pentru că unele ar putea să nu se materializeze.

De asemenea trebuie determinat numărul de unități pierdute prin demolare și numărul adăugat sau diminuat prin transformare.

Aria pieței este una urbană și aparține zonei mediene a municipiului Târgu Jiu.

Oferta de proprietăți imobiliare similare este scăzută. La nivelul zonei mediene a localității Târgu Jiu, există un stoc limitat de terenuri libere, marea majoritate a terenurilor fiind deja ocupate de construcții. Prețurile de ofertă variază în limite foarte mari, variind între 100-300 euro/mp uneori și mai ridicate.

În ultima perioadă se observă în piață o tendință de creștere a prețurilor proprietăților imobiliare similare, această tendință urmând practic trendul generalizat de creștere a prețurilor și mai puțin relația între cererea și oferta efectivă de piață.

Etapa 5. Echilibrul pieței:

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare amplasate în zonele mediene ale municipiului Târgu Jiu este redusă, datorită costurilor relativ ridicate și situației economice actuale ce a determinat costuri de finanțare foarte mari. În ceea ce privește ofertele de vânzare de proprietăți similare, prețurile variază, dar tranzacțiile sunt mult mai rare.

În ceea ce privește echilibrul cererii și al ofertei piața imobiliară specifică este o piață a cumpărătorului, cererea pentru proprietăți imobiliare similare fiind mai scăzută decât oferta.

Evoluție viitoare:

Evoluția viitoare a pieței specifice din zonele mediene ale municipiului Târgu Jiu este dificil de estimat. Nu există premise de creștere, situația economică a județului Gorj fiind puternic influențată de sectorul energetic, Complexul Energetic Oltenia având o influență decisivă în economia județului. Complexul Energetic Oltenia este una din cele mai mari companii de stat, însă există zvonuri conform cărora aceasta urmează a trece printr-un proces de privatizare/restructurare urmând ca numărul salariaților să fie redus. Privită ca un adevărat motor al economiei gorjene, procesul prin care compania Complexul Energetic Oltenia urmează a se restructura va avea efecte greu de cuantificat, mai ales având în vedere faptul că momentan nu se întrevăd investiții de anvergură în județul Gorj.

Etapa 6. Previziunea absorbției în piață a proprietății subiect:

Conform analizelor anterioare putem afirma că vandabilitatea actuală a proprietății imobiliare subiect este destul de scăzută. Prețurile ridicate de vânzare, precum și condițiile de creditare dificile, determină o cerere scăzută pentru imobile similare.

5. APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE

Prezentare generală

Reglementări

Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2018 :

Standarde generale:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 - Implementare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii

Standarde pentru active:

- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Conform / SEV 100 -Cadrul general

Metodele de evaluare sunt incluse în cele trei abordări:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare

Toate cele trei abordări principale în evaluare, descrise în SEV 100 Cadrul general pot fi aplicate pentru evaluarea unui drept asupra proprietății imobiliare.

Pentru a estima valoarea terenului, evaluatorul poate folosi diferite metode:

- comparația directă;
- extracția de pe piață;
- alocarea (proportia);
- analiza parcelării și dezvoltării;
- reziduală;
- capitalizarea rentei/arendei funciare.

În conformitate cu GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile: "Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia".

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zona.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proportia) și metode de capitalizare a venitului.

Conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile: "Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață având ca obiect bunuri imobile comparabile este conformă cu prezentele Standarde de evaluare".

În urma aplicării metodologiei de evaluare, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață estimată la data de **22.02.2019** pentru proprietatea "Teren intravilan" este de:

338.100 LEI
(71.100 EURO)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- ⇒ **Valoarea nu include TVA.**
- ⇒ Valoarea de piață a fost estimată folosind metoda comparației directe.
- ⇒ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente datei evaluării.
- ⇒ 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.
- ⇒ Cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de **1 Euro = 4,7559 lei.**

Raportul a fost pregătit în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

S.C. CONSULTING COMPANY
Colectiv de evaluare

Ec. CIOBANU EMANOIL



Ec. PETRE GHEORGHE ALIN



— evaluator autorizat

Ing. CÎRCIU CONSTANTIN GRIGORE



7. ANEXE

Anexa 1 Fișa de calcul

Anexa 2 Documente de proprietate

Anexa 3 Documentație cadastrală

Anexa 4 Comparabile

Anexa 1 FIȘA DE CALCUL

Estimarea Valorii de piață a Terenului

Teren intravilan	
Identificare	Municipiul Târgu Jiu, I. L. Caragiale, nr. 8A, jud. Gorj.
Categoria	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții – conform Planului de amplasament și delimitare.
Suprafata	547 mp
Nr. cadastral.	48307
Proprietar	Municipiul Târgu Jiu – în proprietate privată.

BAZA DE REFERINȚĂ:

Data evaluării/ Curs valutar	22.02.2019	1 Euro = 4,7559 lei
------------------------------	------------	---------------------

METODA DE EVALUARE : - Metoda comparației directe.

OFERTE COMPARABILE:

OFERTA C1 - Ofertă agentie imobiliara www.oryon-imobiliare.ro tel. 0762 111 133.

De vânzare teren intravilan situat în Municipiul Târgu Jiu, str. 22 Decembrie 1989, în suprafață de 425 mp, cu posibilitatea de racordare la toate utilitățile la limita amplasamentului. Preț 305,9 euro/mp negociabil.

OFERTA C2 – Ofertă agentie imobiliara www.domina.ro tel. 0730 120 900.

De vânzare teren intravilan situat în Municipiul Târgu Jiu, str. 14 Octombrie, în suprafață de 1.016 mp, cu triplă deschidere la stradă, cu posibilitatea de racordare la toate utilitățile la limita amplasamentului. Preț 216,5 euro/mp negociabil.

OFERTA C3 – Ofertă agentie imobiliara www.domina.ro tel. 0766 730 622.

De vânzare teren intravilan situat în Municipiul Târgu Jiu, str. G-ral Ion Dragalina, în suprafață de 426 mp, cu dublă deschidere la stradă, cu posibilitatea de racordare toate utilitățile la limita amplasamentului. Preț 152,6 euro/mp negociabil.

OFERTA C4 – Ofertă persoană fizică www.olx.ro telefon. 0765 267353.

De vânzare teren intravilan situat în Municipiul Târgu Jiu, str. Aleea Digului, în suprafață de 605 mp, cu deschidere la Aleea Digului 16 ml, cu posibilitatea de racordare la toate utilitățile la limita amplasamentului. Preț 190 euro/mp negociabil.

Metoda comparației directe:

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE					
Element de comparație	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
Ajustări specifice tranzacției					
PRET DE OFERTA	EUR/mp	305,9	216,5	152,6	190,1
MARJA DE NEGOCIERE	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
PRET OBTENABIL LA VÂNZARE	EUR/mp	260,0	184,1	129,7	161,6
ELEMENTE DE COMPARATIE:					
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		260,0	184,1	129,7	161,6
2. CONDITII DE FINANTARE	La piață	la piață	la piață	la piață	la piață
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		260,0	184,1	129,7	161,6
3. CONDITII DE VÂNZARE	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		260,0	184,1	129,7	161,6
4. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu este cazul	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		260,0	184,1	129,7	161,6
5. CONDITII DE PIATA	la data evaluării	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		260,00	184,06	129,69	161,57

Ajustări specifice proprietății					
6 LOCALIZARE	Municipiul Târgu Jiu, Str. I.L. Caragiale	Municipiul Târgu Jiu, Str. 22 Decembrie 1989	Municipiul Târgu Jiu, Str. 14 Octombrie	Municipiul Târgu Jiu, Str. General Ion Dragalina	Municipiul Târgu Jiu, Str. Aleea Digului
Ajustare (%)		-5%	10%	25%	15%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		-13,0	18,4	32,4	24,2
7. SUPRAFAȚĂ (mp)	547	425	1.016	426	605
Diferența de suprafață (mp)		-122	469	-121	58
Ajustare (%)		-5%	10%	-5%	0%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		-13,0	18,4	-6,5	0,0
8. UTILITATI	Toate la strada	Toate la limita amplasamentului	Toate la limita amplasamentului	Toate la limita amplasamentului	Toate la limita amplasamentului
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		-26,0	-18,4	-13,0	-16,2
9. ACCES	Indirect Pietonal	Direct	Triplă deschidere	Dublă deschidere	Direct
Ajustare (%)		-10%	-20%	-15%	-10%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		-26,0	-36,8	-19,5	-16,2
10. FORMĂ ÎN PLAN	Neregulată	Aproximativ regulată	Aproximativ regulată	Aproximativ regulată	Aproximativ regulată
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		-52,0	-36,8	-25,9	-32,3
11. ALTE AJUSTĂRI	Nu este cazul	Nu este cazul	Construcții demolabile	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (%)		0%	5%	0%	0%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0,0	9,2	0,0	0,0
12. ZONARE	Mixtă	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		130,0	138,0	97,3	121,2
TOTAL AJUSTARE NETA	EUR	-130,00	-46,01	-32,42	-40,39
TOTAL AJUSTARE NETA (%)	%	-50%	-25%	-25%	-25%
TOTAL AJUSTARE BRUTA	EUR	130,00	138,04	97,27	88,86
TOTAL AJUSTARE BRUTA (%)	%	50%	75%	75%	55%
VALOARE AJUSTATĂ (rotunjit)	EUR	130,0	138,0	97,0	121,0
Curs BNR la data de 22.02.2019	4,7559	LEI/ EURO	Conf. GEV 630, par. 53 - Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă (comparabila 1) care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.		
Valoare estimată euro/mp (rotunjit)	130,0	EUR/ mp			
Valoare estimată (rotunjit)	71.100	EUR			
Valoare estimată lei/mp (rotunjit)	618	LEI/mp			
Valoare estimată (rotunjit)	338.100	LEI			

V_{teren} = 338.100 Lei, echivalentul a 71.100 euro

Explicarea ajustărilor:

- **Marja de negociere:**

S-au aplicat ajustări negative de 15% pentru toate comparabilele datorită faptului că aceste proprietăți comparabile sunt oferite și nu sunt tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute rezultând o marjă medie de negociere de 15%. Ajustarea pentru negociere a ținut cont atât de marja de negociere identificată pe piață (discuții telefonice purtate cu vânzătorii), cât și de observațiile istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.
- **Dreptul de proprietate:**

Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorită faptului că toate proprietățile sunt libere la vânzare, dreptul de proprietate fiind deplin.
- **Condiții de finanțare:**

Prețul de tranzacționare al unei proprietăți imobiliare poate fi diferit de cel al unei proprietăți identice, din cauza aranjamentelor financiare diferite. În cazul în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare sub prețurile pieței, el va plăti probabil un preț mai mare pentru proprietatea achiziționată. Deoarece condițiile de finanțare sunt similare, nu au fost aplicate ajustări ale comparabilelor.
- **Condiții de vânzare:**

Ajustările pentru condițiile de vânzare reflectă motivația specială a părților dintr-o tranzacție, care poate afecta prețurile plătite și chiar să genereze unele tranzacții de natură diferită de cele efectuate pe piață. Având în vedere faptul că nu au fost identificate elemente subiective care să reflecte o motivație specială a părților, condițiile de vânzare fiind obiective, nu au fost estimate ajustări ale comparabilelor.
- **Cheltuieli efectuate imediat după cumpărare:**

Cheltuielile necesare imediat după cumpărare sunt cheltuieli care ar trebui să fie realizate după achiziționarea proprietății și pe care un posibil cumpărător le-ar putea negocia în prețul de achiziție. În acest caz nu au fost identificate cheltuieli necesare imediat după cumpărare, ne fiind aplicate ajustări ale comparabilelor.
- **Condiții de piață**

Condițiile de piață se referă la data vânzării. Condițiile de la data vânzării proprietăților comparabile, pot fi diferite de cele de la data evaluării proprietății subiect. Factorii care influențează aceste condiții includ aprecierea sau deprecierea rapidă a valorii proprietății, schimbări în legislația impozitării, fluctuații în cerere și ofertă sau orice combinație a forțelor care determină alterarea condițiilor de piață de la un moment la altul. În acest caz nu au fost aplicate ajustări ale comparabilelor, ofertele identificate fiind valabile la data evaluării.
- **Localizare, amplasare:**

Pentru localizare a fost ajustată negativ comparabila 1, aceasta fiind o proprietate amplasată într-o zonă apreciată pe piața imobiliară specifică ca fiind superioară zonei în care este amplasată proprietatea subiect, iar comparabilele 2, 3 și 4 au fost ajustate pozitiv, acestea fiind amplasate în zone apreciate pe piața imobiliară specifică ca fiind inferioare zonei în care este amplasată proprietatea subiect. Aceste ajustări au fost estimate procentual, în urma analizei de piață pentru zona de amplasare a proprietății subiect și zonele unde se află proprietățile comparabile și țin cont de cât recunoaște un cumpărător tipic ca diferență în prețul plătit pentru proprietăți amplasate în zone diferite față de zona în care este amplasată proprietatea subiect. Estimarea ajustărilor a avut la baza date ce nu se referă în mod direct la ofertele comparabile utilizate (analiza datelor secundare), fiind avută în vedere distanța față de principalele obiective ale zonei, respectiv distanța față de centrul municipiului Târgu Jiu.
- **Suprafață:**

Pentru suprafață au fost ajustate negativ comparabilele 1 și 3, acestea fiind terenuri cu suprafața mai mică comparativ cu proprietatea subiect, iar comparabila 2 a fost ajustată pozitiv, aceasta fiind un teren cu suprafața mai mare comparativ cu proprietatea subiect. Comparabila 4 nu a fost ajustată, aceasta

având o suprafață aproximativ similară cu proprietatea subiect.

Terenurile cu suprafețe mai mari sunt în general mai greu vandabile, necesitând resurse financiare mai ridicate, prețurile unitare de tranzacționare fiind mai mici. Estimarea ajustărilor aplicate a fost bazată pe date ce nu se referă în mod direct la comparabilele utilizate (analiza datelor secundare). Din analiza de piață efectuată a rezultat faptul că, în cazul amplasamentelor favorabile dezvoltărilor comerciale, în medie, pentru o diferență de suprafață de circa 150 mp, există o diferență de preț unitar de aproximativ 5%.

- **Utilități:**

Pentru utilități disponibile au fost ajustate negativ toate comparabilele, acestea beneficiind de posibilitatea de racordare la toate utilitățile la limita amplasamentului. Cererea mai mare pe piață se manifestă pentru terenurile care beneficiază de toate utilitățile la limită, prețurile de vânzare ale acestora fiind cu aproximativ 10% mai mari comparativ cu prețul proprietăților care beneficiază de posibilitatea de racordare la utilități în apropiere (aproximativ 30-50m).

- **Acces/deschidere:**

Pentru posibilitățile de acces, au fost ajustate negativ toate comparabilele, acestea beneficiind de acces în mod direct și în cazul comparabilelor C2 și C3, de dublă respectiv triplă deschidere la stradă, comparativ cu proprietatea subiect ce dispune de acces în mod indirect. Cererea mai mare pe piață se manifestă pentru proprietățile cu deschidere mai mare la stradă, prețurile unitare de tranzacționare variind cu aproximativ 10-20%. Estimarea ajustărilor aplicate a avut în vedere date ce nu se referă în mod direct la comparabilele analizate (analiza datelor secundare).

- **Formă în plan:**

Pentru formă au fost ajustate negativ toate comparabilele, acestea dispun de forme aproximativ regulate. Estimarea ajustărilor aplicate a avut în vedere date ce nu se referă în mod direct la comparabilele analizate (analiza datelor secundare). Cererea mai mare pe piață se manifestă pentru terenurile cu acces în mod direct, auto și pietonal la drumuri publice, prețurile de vânzare ale acestora fiind cu aproximativ 20% mai mari comparativ cu prețul terenurilor care beneficiază de acces pietonal.

- **Alte ajustări:**

Pentru alte ajustări, a fost ajustată comparabila C2, pentru această comparabilă existând construcții pe teren (construcții demolabile). Din analiza de piață efectuată a rezultat faptul că prețul terenurilor ocupate de construcții demolabile este în general mai mic cu aprox 5%, comparativ cu prețurile terenurilor libere de construcții.

- **Zonare:**

Pentru zonare nu au fost aplicate ajustări ale comparabilelor. Nu este cazul.

Extractia de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;

b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;

c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;

d) dacă există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendaț/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali.

Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Metodologia de evaluare utilizată .

Având în vedere cele stabilite anterior, ținând cont de prevederile standardelor de evaluare de categoria și starea imobilului, estimarea valorii de piață a imobilului de evaluat s-a făcut folosind - metoda comparației directe:

Calculule pentru estimarea valorii de piață a proprietății sunt redată în

FIȘA DE CALCUL

Fișa de calcul cuprinde date și operații de calcul

- Date de identificare bun / - metoda de evaluare / - Date de referință / - Date de intrare/ -Tabel de calcul / - Valoarea rezultată.

6. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare prezentate în raport a fost obținută următoarea valoare (rotunjită):

Metoda comparației directe V teren = 338.100 lei - echiv. 71.100 euro

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii evaluări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, raționamentul și logica aplicate, au condus la judecați consecvente.

Opinia asupra valorii de piață s-a făcut în urma analizei efectuate pe baza criteriilor specifice prin care un evaluator ajunge la estimarea valorii finale și anume: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor.

Adecvarea unei abordări și în cadrul ei, a unei metode sau tehnici de estimare/cuantificare a valorii, este în mod frecvent direct corelată cu tipul proprietății și cu viabilitatea acesteia pe piață. Având în vedere tipul proprietății și destinația acesteia, precum și informațiile de piață disponibile, metoda comparației directe este considerată ca fiind cea mai adecvată pentru acest tip de proprietate și în scopul precizat.

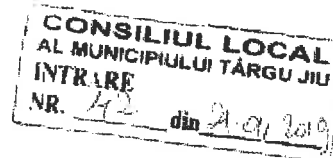
Precizia unei evaluări este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea informațiilor folosite, în procedurile și tehnicile de analiză a acestora, precum și în abordările valorii.

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța indicației valorii, determinată printr-o abordare sau printr-o metodă. Deși aceste criterii sunt analizate separat în reconciliere, ambele trebuie studiate în raport cu **cantitatea informațiilor** furnizate de o anumită comparabilă sau o anumită abordare/metodă. Datele și informațiile sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere disponibile participanților de pe piață.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodologiei de evaluare, relevanța acesteia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării ei și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin metoda comparației directe.

Anexa 2 Documente de proprietate

ROMÂNIA
JUDEȚUL GORJ
MUNICIPIUL TÂRGU JIU



PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea evaluării terenului în suprafață de 547 mp., situat în
Târgu Jiu, strada I.L. Caragiale, nr. 8A, județul Gorj

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

- cererea nr. 43545/18.10.2018 a medicilor de familie Băluță Maria-Mihaela, Adrița Tatiana, Ciungu Valentin, Dogariu Georgeta, Focșan Veronica, Gherghinescu Maria, Iordache Cleopatra, Orvas Mihaela, Stoenescu Doina și Șerban Maria;
 - cererea nr. 43546/18.10.2018 a medicului de familie Vină Dumitrașcu Speranța;
 - referatul nr. 43545/18.01.2019 al Serviciului Agricol-Cadastru;
 - expunerea de motive nr. 2355/21.01.2019 a Primarului Municipiului Târgu Jiu;
 - planul de amplasament și delimitare a imobilului din data de 26.11.2013;
 - foaie colectivă nr. 48307/10.02.2014;
 - prevederile art.36 alin (1), alin. (2) lit. c), alin (5) lit. b), art. 121 și art.123 alin (3) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată;
 - avizul comisiilor de specialitate.
- În temeiul art. 45 și art.115 alin.1 lit.b din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă întocmirea Raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 547 mp., situat în Târgu Jiu, strada I.L. Caragiale, nr. 8A, județul Gorj.

Art.2. Contravaloarea raportului de evaluare va fi suportată de solicitanți anterior emiterii comenzii către societatea care prestează acest serviciu și care se află în relații contractuale cu Municipiul Târgu Jiu.

Art.3. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Direcția Juridică și Administrație Publică, Serviciul Agricol-Cadastru și Direcția Publică de Patrimoniu Târgu Jiu.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică Direcției Juridice și Administrație Publică, Serviciului Agricol-Cadastru, Direcției Publice de Patrimoniu Târgu Jiu, medicilor de familie Băluță Maria-Mihaela, Adrița Tatiana, Ciungu Valentin, Dogariu Georgeta, Focșan Veronica, Gherghinescu Maria, Iordache Cleopatra, Orvas Mihaela, Stoenescu Doina, Șerban Maria, Vină Dumitrașcu Speranța, Primarului Municipiului Târgu Jiu și Instituției Prefectului-Județul Gorj.

INIȚIATORUL PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE,

PRIMAR.

Marcel-Laurențiu Romanescu



AVIZAT,
SECRETAR,
Grigore Jianu

ROMÂNIA
JUDEȚUL GORJ
MUNICIPIUL TÂRGU JIU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea întocmirii raportului de evaluare a terenului în suprafață de 547 mp., situat în Târgu Jiu, strada I.L. Caragiale, nr. 8A, județul Gorj

Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu, județul Gorj

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre nr. 42/21.01.2019;
 - cererea nr. 43545/18.10.2018 a medicilor de familie Băluță Maria-Mihaela, Andrița Tatiana, Ciungu Valentin, Dogariu Georgeta, Focșan Veronica, Gherghinescu Maria, Iordache Cleopatra, Orvas Mihaela, Stoenescu Doina și Șerban Maria;
 - cererea nr. 43546/18.10.2018 a medicului de familie Vină Dumitrașcu Speranța;
 - referatul nr. 43545/18.01.2019 al Serviciului Agricol-Cadastru;
 - expunerea de motive nr. 2955/21.01.2019 a Primarului Municipiului Târgu Jiu;
 - planul de amplasament și delimitare a imobilului din data de 26.11.2013;
 - foaia de avere din Cartea Funciară Colectivă nr. 48307/10.02.2014;
 - prevederile art.36 alin (1), alin. (2) lit. c), alin (5) lit. b), art. 121 și art.123 alin (3) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată;
 - avizul comisiilor de specialitate.
- În temeiul art. 45 și art.115 alin.1 lit.b din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată,

HOTĂRĂȘTE:

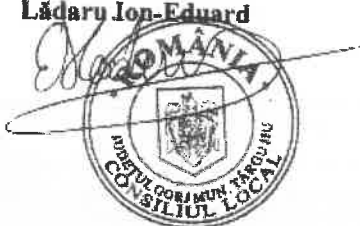
Art.1. Se aprobă întocmirea Raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 547 mp., cu numărul cadastral 48307, înscris în Cartea Funciară cu numărul 48307, situat în Târgu Jiu, strada I.L. Caragiale, nr. 8A, județul Gorj.

Art.2. Contravaloarea raportului de evaluare va fi suportată de solicitanți anterior emiterii comenzii către societatea care prestează acest serviciu și care se află în relații contractuale cu Municipiul Târgu Jiu.

Art.3. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Direcția Juridică și Administrație Publică, Serviciul Agricol-Cadastru și Direcția Publică de Patrimoniu Târgu Jiu.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică Direcției Juridice și Administrație Publică, Serviciului Agricol-Cadastru, Direcției Publice de Patrimoniu Târgu Jiu, medicilor de familie Băluță Maria-Mihaela, Andrița Tatiana, Ciungu Valentin, Dogariu Georgeta, Focșan Veronica, Gherghinescu Maria, Iordache Cleopatra, Orvas Mihaela, Stoenescu Doina, Șerban Maria, Vină Dumitrașcu Speranța, Primarului Municipiului Târgu Jiu și Instituției Prefectului-Județul Gorj.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER,
Lădaru Ion-Eduard**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
Grigore Jianu**

Prezenta hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară, publică, a Consiliului Local din data de **28.01.2019**, cu un număr de **19** voturi pentru, _ vot împotrivă, _ abținere, exprimate din numărul total de **19** consilieri prezenți la ședință și din totalul de **21** consilieri în funcție.

Târgu Jiu
Nr. 23 din 28.01.2019



Primăria Municipiului Târgu Jiu

Bd. Constantin Brâncuși nr. 19, Tg-Jiu, Județul Gorj, România
Tel. 40.253.213377, Fax. 40.253.214878, www.primaria-targuiju.ro, e-mail: primaria.targuiju@xnet.ro



ISO 9001

LL-C (Certification)
ISO 9001:2015
Certificat nr. 400189

Nr. 43545 din 18.01.2019

REFERAT

cu propuneri de aprobare a întocmirii Raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 547 mp, situat în Târgu Jiu, str. IL Caragiatae nr. 8A, județul Gorj

Prin cererea numărul 43545/18.10.2018 medicii de familie Băluță Maria-Mihaela, Andrița Tatiana, Ciungu Valentin, Dogariu Georgeta, Focșan Veronica, Gherghinescu Maria, Iordache Cleopatra, Orvas Mihaela, Stoenescu Doina și Șerban Maria au solicitat cumpărarea terenului în cotă indiviză aferent imobilului în care funcționează cabinetele.

Prin cererea nr. 43546/18.10.2018 medicul de familie Vină Dumitrascu Speranța solicită de asemenea cumpărarea terenului în cotă indiviză aferent cabinetului medical.

Terenul în suprafață de 547mp descris mai sus are numărul cadastral 48307 și este proprietatea privată a Municipiului Târgu Jiu și în conformitate cu prevederile art.123, alin.1, alin.2 și alin.3 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală, consiliile locale sau județene pot hotărâ vânzarea unor bunuri aflate în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale, prețul de vânzare urmând să fie stabilit pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local.

Precizăm faptul că pe acest teren se află se află construcția C1 având destinația de dispensar medical dispus pe două niveluri în care funcționează cabinetele medicale cumpărate de către medicii de familie de mai sus.

Menționăm faptul că, contravaloarea Raportului de evaluare va fi achitată de solicitantă anterior emiterii comenzii către societatea care prestează acest serviciu și care se află în relații contractuale cu Municipiul Târgu Jiu.

Având în vedere cele menționate propunem Consiliului Local al Municipiului Târgu Jiu aprobarea întocmirii Raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 547mp, situat în Târgu Jiu, str. IL Caragiatae nr. 8A, județul Gorj.

Director DJAP,
C-în Răduțoiu

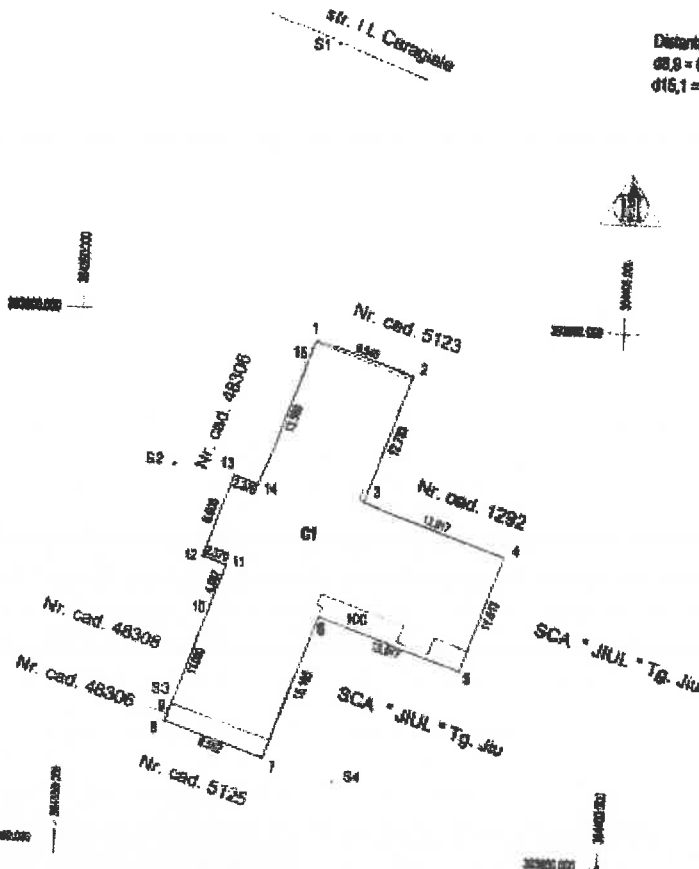
Șef Serviciul Agricol Cadastru
Mihai Mincă

Anexa 3 Documentație cadastrală

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

NR. CADASTRAL 547
 SUPRAFATA MASURATA (MP) 547
 ADRESA IMOBILULUI
 Mun. Tg. Jiu, str. I.L. Caragiale, nr. 8A, Jud. Gorj
 UAT: Tg. Jiu

Distanțe pe contur imobil:
 68,9 = 0.679 m.
 015,1 = 0.950 m.



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosinta CC	Suprafata (mp)	Valoarea de expozitie (lei)
Total	CC	547	547

B. Date referitoare la constructii

Cod ctire	Suprafata construita in sol (mp)	Valoarea de inventar (lei)
G1	301	6000.36
Total	301	6000.36

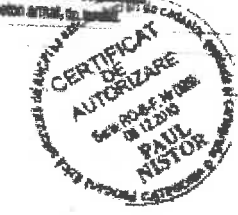
INVENTAR DE COORDONATE

Distanta de proiectie STEREOGRAFIC 4970

Pct.	E(x)	N(y)	Pct.	E(x)	N(y)
1	364371.765	303887.805	9	364369.675	303892.388
2	364380.068	303895.135	10	364365.344	303872.825
3	364376.862	303893.052	11	364364.807	303870.027
4	364380.068	303878.864	12	364362.358	303877.375
5	364388.428	303867.738	13	364364.861	303884.867
6	364373.222	303872.127	14	364367.129	303884.219
7	364368.755	303868.084	15	364371.365	303887.725
8	364359.883	303861.741			

Suprafata masurata = 547 mp
 Suprafata (fr. 200) = 547 mp

Executant: NISTOR PAUL
 20.11.2013.



Scritura deas si stampila BCPI

Cartea Funciara Colectiva Nr. 48307

UAT: Tg. Jiu

Partea I - Foia de avere

Nr. cadastral al terenului. 48307		Descrierea imobilului, adresa Teren si constructii C1, dispensar medical. Mun. Tg. Jiu; str. I. L. Caragiale, nr. 8A; Judetul Gorj.				Suprafata terenului aferent constructiei C1. 547 mp.			
Nr. tronson	Scara	Nivel	Cod unitate individuala	Nr. unitate individuala U.I.	Suprafata utila pe U.I. (mp)	Cota parte comune pe U.I. (%)	Cota parte teren pe U.I.	Carte Funciara Individuala nr.	Obs.
1	1	Parter	61507-C-01	1	47.17	6/100	32/547		
			61507-C-02	2	45.14	6/100	31/547		
			61507-C-03	3	3.42	1/100	2/547		
			61507-C-04	4	19.18	2/100	13/547		
			61507-C-05	5	100.39	12/100	69/547		
			61507-C-06	6	6.18	1/100	4/547		
			61507-C-07	7	28.99	4/100	20/547		
			61507-C-08	8	42.34	6/100	29/547		
			61507-C-09	9	38.22	5/100	20/547		
			61507-C-10	10	34.93	4/100	24/547		
			61507-C-11	11	21.36	2/100	15/547		
1	1	Etag	61507-C-12	12	25.35	3/100	17/547		
			61507-C-13	13	41.16	6/100	28/547		
			61507-C-14	14	36.56	4/100	25/547		
			61507-C-15	15	27.94	3/100	18/547		
			61507-C-16	16	91.14	11/100	62/547		
			61507-C-17	17	12.57	2/100	9/547		
			61507-C-18	18	13.37	2/100	9/547		
			61507-C-19	19	30.41	4/100	21/547		
			61507-C-20	20	13.68	2/100	9/547		
			61507-C-21	21	30.82	4/100	21/547		
			61507-C-22	22	36.25	4/100	25/547		
			61507-C-23	23	21.35	2/100	15/547		
			61507-C-24	24	20.28	2/100	14/547		
			61507-C-25	25	7.13	1/100	5/547		
			61507-C-26	26	5.00	1/100	3/547		
Descrierea partilor comune indivize.		Terenul aferent constructiei, fundatia constructiei, pereti dispertiosi si invelitoarea constructiei (tip terasa). Spatii comune: terase la intrarea in cladire, holuri de intrare, holuri curente, casa ecuarilor si Numerotarea unitatilor individuale se face pe intrega constructie							

Intracomit,
Nistor Paul

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
S.C. CONSULTING COMPANY S.R.L.
PAUL NISTOR

Receptionat.

Primăria Târgu Jiu - DocManager - 43546-2018: SOLICITA CUMPARARE COTA INDIVIZA TEREN IMOBIL

SOLICITA CUMPARARE COTA INDIVIZA TEREN IMOBIL - 43546/ 18.01.2018

Num. judec. nr. 46/197/18.01.2018
 VINA DISTRIBUCIA TERENULUI PT. SC. HOPKOT IBA

Scopul: Alina JIU, STRAZA ZEM LUCI COMARINEL, nr. 54, ZON 6000
 SOLICITA CUMPARARE COTA INDIVIZA TEREN IMOBIL
 SARCINA CUMPARARE COTA INDIVIZA TEREN IMOBIL
 Cota incalzita a pietei imobiliare infuzate

Acte: 197/2018
 Actiune: HOPKOT IBA
 Pct. divizi: Cota diviziune
 Descriere: Cota diviziune

NO. DATA	PROCES	ACTE	DATA P	PROF. O	REPERE
1	197/2018 04.12.18	Actiune	197/2018 04.12.18	Actiune	REPERE
2	197/2018 06.03.18	Actiune	197/2018 06.03.18	Actiune	REPERE
3	197/2018 12.05.18	Actiune	197/2018 12.05.18	Actiune	REPERE
4	23/10/2018 06.11.18	Actiune	23/10/2018 06.11.18	Actiune	REPERE
5	23/10/2018 06.11.18	Actiune	23/10/2018 06.11.18	Actiune	REPERE
6	23/10/2018 06.11.18	Actiune	23/10/2018 06.11.18	Actiune	REPERE
7	23/10/2018 06.11.18	Actiune	23/10/2018 06.11.18	Actiune	REPERE
8	23/10/2018 06.11.18	Actiune	23/10/2018 06.11.18	Actiune	REPERE
9	23/10/2018 06.11.18	Actiune	23/10/2018 06.11.18	Actiune	REPERE

18.01.2018

http://192.168.1.61/dm_tgjiu/setari.ns/layout/openform&Login&Pachet=3.Platforma%20comunicational&Modul=Reg.%20electronic... 18.01.2019

Primaria Targu Jiu - DocManager - 43545-2018: SOLICITA CUMPARARE TEREN COTA INDIVIZA AFERENT IMOBIL

SOLICITA CUMPARARE TEREN COTA INDIVIZA AFERENT IMOBIL - 43545/ 15.10.2018

Titular de la: **Parc. Razda nr.115: 1**

Provenienta: **BALUTA MARICA MIHAELA, ANDRETA TATIANA, CIORNEA VALENTIN SI ALTEI**

Adresa: **TARGU JIU, STRADA ION LUCA CARAMEZALE, NR. 84, ZUC. GORJ**

Tip act: **SOLICITA CUMPARARE TEREN COTA INDIVIZA AFERENT IMOBIL**

Conținut pe scurt: **SOLICITA CUMPARARE TEREN COTA INDIVIZA AFERENT IMOBIL**

Observatii act: **Doru Branzan a scris: Intocmit raftat**

Comenzant:

Indicativ:

Statut: **REZOLVAT**

Mod rezolvare: **FAVORABIL**

Actiuni: **EXPEDY**

Pers. curant: **Doru Branzan**

Declaratii:

Flora:

Faza:

Circulaie:

Solutiuni si raspunsuri:

Log:

Nr.	Data V	Midi S	Data P	Nivel O
1	18/10/2018 04:10:32 PM	Levinia Petrita (Centru de informare pt. cetateni)	19/10/2018 08:53:36 AM	Mioara Radules ((
2	19/10/2018 06:53:36 AM	Mioara Radules (Centru de informare pt. cetateni)	19/10/2018 12:05:53 PM	Mioara-Lucretia
3	19/10/2018 12:05:53 PM	Mioara-Lucretia Romaneasca (Primer)	22/10/2018 09:16:32 AM	Mioara Radules ((
4	22/10/2018 09:16:32 AM	Mioara Radules (Centru de informare pt. cetateni)	22/10/2018 09:30:18 AM	Constanina Radut arhive)
5	22/10/2018 09:30:18 AM	Constanina Radutolu (Serviciu juridic-continuos, administratie publica locala, arhive)	22/10/2018 02:46:04 PM	Mihail Mitica (Servici
6	22/10/2018 02:46:04 PM	Mihail Mitica (Serviciul agricol, cadastru)	30/10/2018 07:58:20 AM	Doru Branzan (Ser
7	30/10/2018 07:58:20 AM	Doru Branzan (Serviciu juridic-continuos, administratie publica locala, arhive)	13/11/2018 11:34:16 AM	Doru Branzan (Ser
8	13/11/2018 11:34:16 AM	Doru Branzan (Serviciu juridic-continuos, administratie publica locala, arhive)	13/11/2018 11:34:16 AM	Doru Branzan (Ser
9	13/11/2018 11:34:17 AM	Doru Branzan (Serviciu juridic-continuos, administratie publica locala, arhive)		

http://192.168.1.61/dm teiu/setari.nsf/lavour?openform&Login&Pachet=3.Platforma%20comunicational&Modul=Reg.%20electronic... 18.01.2019

Anexa 4 Comparabile

Comparabila 1:

Autentificare

Creare Cont

Ajutor

Căutare avansată

Caută pe Lajumate.ro

Toată România

Toate categoriile

CAUTĂ

Anunșuri Județul Gorj

Anunșuri Târgu Jiu

Anunșuri Imobiliare în Târgu Jiu

Anunșuri Terenuri în Târgu Jiu

Anteriorul

Următorul

Teren 425mp zona 8 Mai, vis-a-vis Stomatologie

Târgu Jiu, Gorj

Acum 4 zile

130.000 EUR

Oryon Imobiliare
COMPANIE

0762111733

TRIMITI MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	425

Oryon Imobiliare ofera spre vanzare teren intravilan situat in Municipiul Târgu-Jiu, strada 22 Decembrie 1989, in zona fostei Policlinici Stomatologice de Stat, in suprafata de 425 mp. cu un POT de 50%, utilitatile zonei.

Pretabil pentru orice tip de constructie.

Pret 130.000 Euro negociabil.

Comparabila 2:

DOMINA
IMOBILIARE

RUBEN DRĂGHICI
0730.120.900
ruben@domina.ro
www.domina.ro

Vanzare teren intravilan situat in Targu Jiu, la intersectia strazilor 14 Octombrie si Luncilor

DOMINA
IMOBILIARE
www.domina.ro

Pret	220.000 EUR
Suprafata teren	1016 m ²
Categorie teren	intravilan
Nr. fronturi stradale	3
Front stradal	98 m
Parcelabil	NU
ID oferta	2077
Locatie	Targu Jiu, zona 9 Mai, jud. Gorj, str. 14 Octombrie

Utilitati

Curent electric, Apa curenta, Canalizare, Gaz

Descriere proprietate

Propunem spre vanzare teren intravilan situat in Targu Jiu, la intersectia strazilor 14 Octombrie si Luncilor Terenul dispune de o suprafata totala de 1.016 mp, avand deschidere de 98 m la trei strazi si anume: 17 m la strada 14 Octombrie, 74 m la strada Luncilor si 7 m la Aleea Digului. Pe acesta sunt construite doua anexe in suprafata totala de 39 mp si o casa batraneasca in suprafata de 130 mp. Functiunea dominanta a zonei este cea de institutii publice si servicii de interes general. Pozitia terenului, accesibilitatea si imprejurimile, recomanda acest teren pentru constructii multifunctionale. De asemenea, datorita pozitiei foarte bune, terenul poate fi o investitie buna cu un randament eficient!

Comparabila 3:

DOMINA
IMOBILIARE

GIOANCA TEOFIL
0766.730.622
teofil@domina.ro
www.domina.ro

Vanzare teren situat in Targu Jiu, str. G-ral Ion Dragalina (colt Comuna din Paris)



Pret	65.000 EUR
Suprafata teren	426 m ²
Categorie teren	intravilan
Nr. fronturi stradale	2
Front stradal	34 m
Parcelabil	NU
ID oferta	2013
Locatie	Targu Jiu, zona Comuna din Paris, jud. Gorj, str. G-ral Ion Dragalina

Utilitati

Curent electric, Apa curenta, Canalizare, Gaz

Descriere proprietate

Propunem spre vanzare teren intravilan situat in Targu Jiu, strada G-ral Ion Dragalina (zona Semicentrala). Terenul dispune de o suprafata totala de 426 mp avand dubla deschidere: 17 m la strada Comuna din Paris si 34 m la strada G-ral Ion Dragalina. Pozitia terenului, accesibilitatea si imprejurimile recomanda acest teren pentru constructia unui imobil cu destinatie rezidentiala. De asemenea, datorita pozitiei foarte bune, terenul poate fi o investitie buna cu un randament eficient.

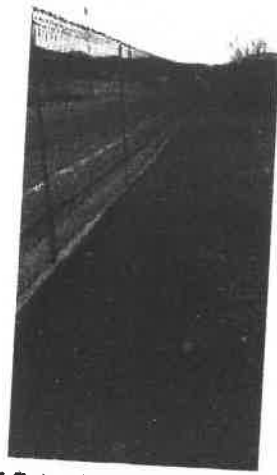
Comparabila 4

Contul meu

ADAUGA ANUNT NOU

< Imobiliare Targu Jiu > Imobiliare Targu Jiu > Biserici Targu Jiu

Ultimul anunt >



115 000 €

Trimite mesaj

0745 267 353

Targu Jiu judet Gorj
Localitate Gorj



Mihai

Pe site din febr 2018

Aplicatiile noastre

Raportarea

Teren intravilan 14 Octombrie Targu-Jiu

Targu Jiu, Judet Gorj Adaugat din pe telefon La 10:59, 13 martie 2019, Numer anunt: 180063875

Procesarea anuntului

Actualizarea anuntului

Oferta de	Proprietar	Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata utila	605 m ²		

Vand teren intravilan cu suprafata de 605 mp, situat pe strada 14 Octombrie, deschidere la principala Albea Digiului 16 m latime si 38 m lungime. Pretabil pentru construirea unui bloc cu 2 depaze, baie, etc. Pretul este negociabil la fata locului.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro, raspunderea pentru Anuntul OLX

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și personalizării conținutului nostru în vederea analizei traficului, a lumii de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. Alte măsuri de securitate.

Click aici pentru a modifica setările în ceea ce privește partajarea de date cu OLX

Comparabile analiza de piață

Autentificare

Creare Cont

Ajutor

E-mail: office@lajumate.ro
Tel: [+40372111133](tel:+40372111133)

Caută pe Lajumate.ro

Toată România

Toate categoriile

CAUTĂ

Anunțuri Județul Gorj / Anunțuri Targu Jiu / Anunțuri Imobiliare in Targu Jiu / Anunțuri Terenuri in Targu Jiu

Anteriorul

Următorul

**Teren Intravilan, Targu-Jiu strada Biczaz
1154mp**

Targu Jiu, Gorj

Acum 6 zile

115 EUROryon Imobiliare
COMPANIE

0762111133

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



Zona	Vest	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	1154

Oryon Imobiliare va propune spre
vanzare teren intravilan curți
construcții, situat in Municipiul
Targu-Jiu, strada Biczaz.

Suprafata terenului este de 1.154 mp cu o deschidere de 32 ml, beneficiaza
de urmatoarele utilitati : gaze naturale, apa , canalizare, curent electric.
Pret 115 Euro / mp negociabilă

DISTRIBUIE PE FACEBOOK

Contul meu

ADUGA ANUNT NOU

[< Inapoi](#) [Anunturi Targu Jiu](#) [>](#) [Imobiliare Targu Jiu](#) [>](#) [Terenuri Targu Jiu](#)

[Urmatorul anunt >](#)



9 999 €

Trimite mesaj

0762 247 763

Targu Jiu, judet Gorj
Vest pe harta



Gabriel
Pe site din mar 2013

Anunurile utilizatorului

[Raporteaza](#)

Vand teren 118mp zona lido langa Ryke !

Targu Jiu, judet Gorj Adaugat de pe telefon La 15.48, 22 decembrie 2018, Numar anunt: 175728428

[Adauga poza](#) [Adauga video](#)

[Promoveaza anuntul](#)

[Actualizeaza anuntul](#)

Ofert de **Proprietar** Extravilan / intravilan Intravilan
Suprafata utila **118 m²**

Vand teren prestabil (autorizatie constructie) spatiu comercial ! Terenul are o suprafata de 118 si este situat langa ryke lido . langa fostul FTE ! Cadastru si toate actele necesare !
Nu se poate construi locuinta !
DESCHIDERE LA STRADA 12,14m

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro.
raspunsabila pentru Anuntul, IOS

Prin utilizarea serviciilor noastre, iti exprimi acordul cu privire la faptul ca folosim module cookie si alte tehnologii similare in scopul imbunatatirii si al personalizarii continutului nostru, in vederea analizei tranzitului, a furnizării de publicitate si a protejării anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. [Afla mai multe detalii](#)

Autentificare

Creare Cont

Ajutor

E-mail de vânzare

10/11/11

Caută pe Lajumate.ro

Toată România

Toate categoriile

CAUTA

Anunțuri Județul Gorj / Anunțuri Targu Jiu / Anunțuri Imobiliare in Targu Jiu / Anunțuri Terenuri in Targu Jiu

Antesoru!

**Teren Intravilan, Strada Ana Ipatescu 178
mp**

Targu Jiu, Gorj

Acum 5 zile

110.000 RON**Oryon Imobiliare
COMPANIE**

0762111133

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



Zona	1 Mai	Tip teren	Teren construcți
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	178

Oryon Imobiliare ofera spre vanzare teren intravilan in suprafata de 178 mp ocupat in proportie de 80% de o constructie provizorie in suprafata de 142 mp, vis-a-vis de Miruș, toate utilitatile zonei.

Pret 110.000 Lei negociabil.

DISTRIBUIE PE FACEBOOK

DOMINA
IMOBILIARE

GIOANC? TEOFIL
0766.730.622
teofil@domina.ro
www.domina.ro

Vanzare teren intravilan in Targu Jiu, cartier Bicaz



Pret	100 EUR / mp
Suprafata teren	1154 m ²
Categorie teren	intravilan
Nr. fronturi stradale	1
Front stradal	32 m
Parcelabil	NU
ID oferta	1925
Locatie	Targu Jiu, zona 1 Mai, jud. Gorj

Utilitati

Curent electric, Apa curenta, Canalizare, Gaz

Descriere proprietate

Va propunem spre vanzare teren intravilan situat in Targu Jiu, strada Bicaz, la o distanta de cateva minute de centrul orasului si principalele puncte de interes. Terenul se afla intr-o zona in plina dezvoltare, intr-un cartier rezidential cu constructii de case noi si o priveliste incantatoare. Suprafata terenului este de 1.154 mp cu front stradal de 32 ml, situat intre case si beneficiaza de toate utilitatile la frontul terenului: gaze naturale, apa curenta, canalizare, curent electric. Din punct de vedere juridic, acest teren prezinta cadastru si intabulare in cartea funciara!

Dezactivate: Teren ultracentral tg jiu Targu Jiu - OLX.ro

https://www.olx.ro/oferta/teren-ultracentral-tg-jiu-IDbfcWd.htm

Contul meu

ADAUGA ANUNT NOU

Anunțuri Targu Jiu > Imobiliare Targu Jiu > Terenuri Targu Jiu

i Anunțul acesta nu mai este activ - găsește anunțuri asemănătoare în Terenuri în Targu Jiu.

Teren ultracentral tg jiu

Targu Jiu, județ Gorj Adăugat de pu tulufan La 23:11 10 iulie 2018 Numar anunt: 166164291

179 000 €

Negociabil

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
utîia	1 011 m ²		

1 ultracentral tg jiu, situat la 50 metri de tribunal, suprafata 1011mp, pretabil pentru proiecte imobiliare, clădiri birouri, etc.

Anunț adăugat prin aplicația gratuită OLX.ro, disponibilă pentru Android, iOS



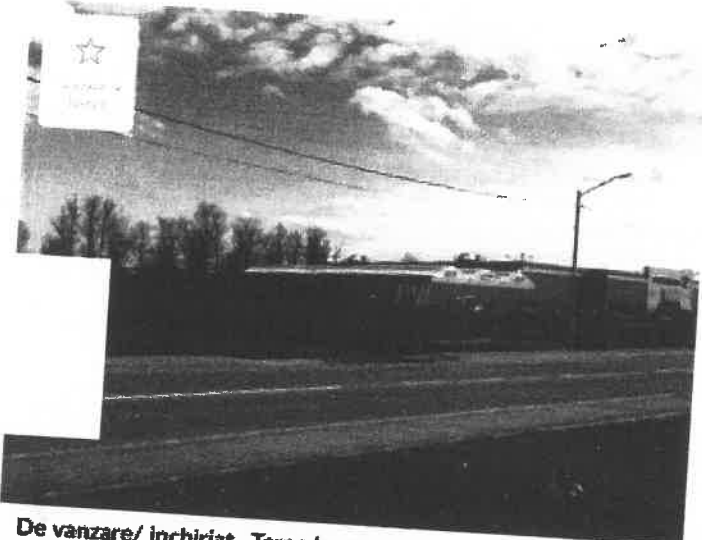
Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimăm acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și însoțirea utilizării neautorizate. [Află mai multe detalii.](#)

[Click aici](#) pentru a modifica setările în ceea ce privește conținutul de publicitate și OLX

1 din 3

05.02.2019. 08:53

Contul meu ADAM...
 Inapoi Anunturi Targu Jiu > Imobilitate Targu Jiu > Terenuri Targu Jiu
 Urmatorul anunt >



50 €

Trimite mesaj
 0763 567 591
 Targu Jiu, Judet Gorj
 Vezi pe harta

Mihai
 Pe site din mai 2012

Anunturile utilizatorului

Raportaza

De vanzare/ inchiriat . Teren langa Dedeman
 Targu Jiu, Judet Gorj Adaugat de pe telefon La 11:48, 18 decembrie 2018, Numar anunt: 85668078

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Ofertă de Proprietar Suprafata utila 5 100 m²

Vand teren in tg jiu , strada termocentralei , la 40m de dedeman si 250m de Shopping city Mall . Suprafata 5 100 mp ,25m latime (cadastru , intabulare , carte funciara) (apa si gaze in strada) canalizare pe strada muncii paralele cu str. Termocentralei , PRET FIX : 50€ mp !!!

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro, disponibila pentru Android, iOS

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimăm acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. Află mai multe detalii.

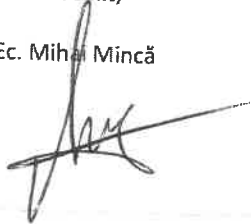
**CENTRALIZATOR PRIVIND SUPRAFEȚELE DE TEREN ȘI CONSTRUCȚIE
DEȚINUTE DE CABINETELE MEDICALE SITUATE ÎN TG-JIU, STR. I.L. CARAGIALE**

NR.	CABINET	Suprafață construcție cotă exclusivă	Suprafață construcție cotă indiviză spații comune (hotar, casa șărnă)	Suprafață construcție coproprietate	Suprafață teren cotă indiviză aferentă cabinetului	Suprafață teren cotă indiviză aferentă spațiilor comune (hotar, casa șărnă)	Suprafață teren cotă indiviză aferentă spațiilor coproprietate	Cote părți comune Sd - Su %	Total teren cotă indiviză
1	Dr. Focșan Veronica	47,17 mp	14,73 mp	9,59 mp	32 mp	10,08 mp	6,5 mp	9/100	48,58 mp
2	Dr. Vână Speranța	48,56 mp	14,73 mp	9,59 mp	33 mp	10,08 mp	6,5 mp	10/100	49,58 mp
3	SC Ginosan SRL	41,11 mp	14,73 mp	-	28 mp	10,08 mp	-	7/100	38,08 mp
4	Dr. Ciungu Valentin	63,70 mp	14,73 mp	14,50 mp	44 mp	10,08 mp	10 mp	12/100	64,08 mp
5	Dr. Stoenescu Doina	38,22 mp	14,73 mp	14,50 mp	26 mp	10,08 mp	10 mp	9/100	46,08 mp
6	Dr. Andrița Tatiana	25,35 mp	14,73 mp	-	17 mp	10,08 mp	-	5/100	27,08 mp
7	SC Echosan SRL	41,16 mp	14,73 mp	13,97 mp	28 mp	10,08 mp	9,5 mp	8/100	47,58 mp
8	Dr. Gherghinescu Maria	36,56 mp	14,73 mp	13,97 mp	25 mp	10,08 mp	9,5 mp	6/100	44,58 mp
9	Dr. Eșanu Șigroi	12,57 mp	14,73 mp	-	9 mp	10,08 mp	-	4/100	19,08 mp
10	Dr. Iordache Cleopatra	13,37 mp	14,73 mp	27,39 mp	9 mp	10,08 mp	18,38 mp	7/100	38,18 mp
11	SC Riamamed SRL	50,67 mp	14,73 mp	12,08 mp	35 mp	10,08 mp	8,33 mp	10/100	53,41 mp
12	Dr. Șerban Maria	13,58 mp	14,73 mp	27,39 mp	9 mp	10,08 mp	18,38 mp	7/100	37,46 mp
13	Dr. Diaconu Nicolita	33,48 mp	14,73 mp	-	23 mp	10,08 mp	-	6/100	33,08 mp
	Total		191,53 mp			131 mp		100/100	547 mp

312

Întocmit,

Ec. Mihaela Mincă



Partea I – Foaia de avere

Nr. cadastral al terenului.	Descrierea imobilului, adresa.		Suprafata terenului aferent constructiei C1.
48307	Teren si constructia C1, dispensar medical.	Mun. Tg. Jiu; str. I. L. Caragiale; nr. 8A; Judetul Gorj.	547 mp.

Nr. tronson.	Scara	Nivel	Cod unitate individuală	Nr. unitate individuala U. I.	Suprafata utilii pe U. I. (mp)	Cota părți comune pe U. I. (%)	Cota parte teren pe U. I.	Carte Funciară Individuală nr.	Oba.
1	2	3	4	5	7	8	9	10	11
1	1	Parter	48307-C-01	1	47.17	6/100	32/547		
			48307-C-02	2	45.14	6/100	31/547		
			48307-C-03	3	3.42	1/100	2/547		
			48307-C-04	4	19.18	2/100	13/547		
			48307-C-05	5	100.39	12/100	69/547		
			48307-C-06	6	6.18	1/100	4/547		
			48307-C-07	7	28.99	4/100	20/547		
			48307-C-08	8	42.34	6/100	29/547		
			48307-C-09	9	38.22	5/100	26/547		
			48307-C-010	10	34.93	4/100	24/547		
			48307-C-011	11	21.36	2/100	15/547		
			48307-C-012	12	25.35	3/100	17/547		
1	1	Etaj	48307-C-013	13	41.16	6/100	28/547		
			48307-C-014	14	36.56	4/100	25/547		
			48307-C-015	15	27.94	3/100	19/547		
			48307-C-016	16	91.14	11/100	62/547		
			48307-C-017	17	12.57	2/100	9/547		
			48307-C-018	18	13.37	2/100	9/547		
			48307-C-019	19	30.41	4/100	21/547		
			48307-C-020	20	13.58	2/100	9/547		
			48307-C-021	21	30.62	4/100	21/547		
			48307-C-022	22	36.25	4/100	25/547		
			48307-C-023	23	21.35	2/100	15/547		
			48307-C-024	24	20.26	2/100	14/547		
			48307-C-025	25	7.13	1/100	5/547		
			48307-C-026	26	5.00	1/100	3/547		

Descrierea părților comune indivize. Terenul aferent constructiei, fundatia constructiei, pereti despartitori si invelitoarea constructiei (tip terase). Spatiile comune; terase la intrarea in cladire, holuri de intrare, holuri curente, casa scarilor si spalatorie la etaj. Numerotarea unitatilor individuale se face pe intreaga constructie.

Intocmit,
Nistor Paul

Receptionat.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:500

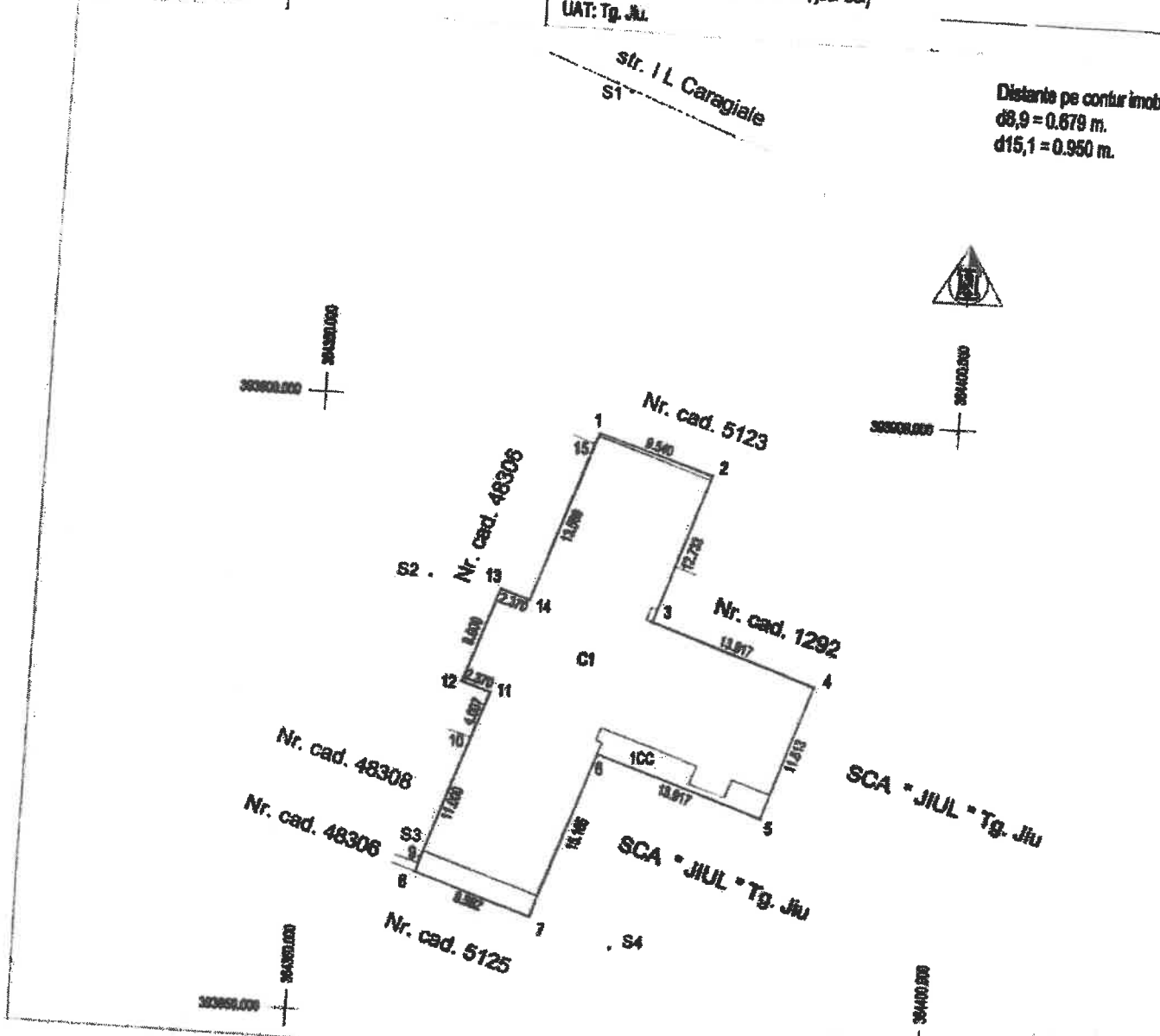
NR. CADASTRAL

SUPRAFATA MASURATA(MP) 547

ADRESA IMOBILULUI
Mun. Tg. Jiu, str. I.L. Caragiale, nr. 8A, jud. Gorj
UAT: Tg. Jiu

CARTE FUNCIARA NR.

Distanțe pe contur imobil:
d8,9 = 0.679 m.
d15,1 = 0.950 m.



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
1	CC	547	-	
Total		547	-	Teren intravilan.

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Suprafața construită la sol (mp)	Valoare de inventar (lei)	Mențiuni
C1	801	68060.36	
Total	501	68060.36	Dispensar medical, parter și etaj, cu zece cabinete individuale. Suprafața construită deosebită 1002 mp. Construcție din cărămidă și beton armat, cu acoperiș din beton armat, tip înalt.

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiecte STEREOGRAFIC 1970

Pct.	E(m)	N(m)	Pct.	E(m)	N(m)
1	364371.765	393897.895	9	364369.875	393862.366
2	364380.866	393895.195	10	364363.344	393872.825
3	364376.862	393883.052	11	364364.807	393876.627
4	364390.059	393878.864	12	364362.358	393877.375
5	364366.429	393867.739	13	364364.861	393864.967
6	364373.222	393872.127	14	364367.129	393864.219
7	364368.756	393858.884	15	364371.365	393897.125
8	364359.683	393861.741			

Suprafața măsurată = 547 mp

Executant: NISTOR PAUL
26.11.2013.



Handwritten signature