

HOTĂRÂRE

privind însușirea Raportului de evaluare nr. 8 / 05.03.2023 și declanșarea procedurilor de expropriere a a imobilului afectat de lucrările de utilitate publică de interes local „SENS GIRATORIU INTERSECȚIE STRADA HIDROCENTRALEI CU STRADA BICAZ”

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

- Proiectul de hotărâre nr. 117/07.03.2023;
- Referatul de aprobare nr. 106996/07.03.2023 al Primarului Municipiului Târgu Jiu;
- Raportul de specialitate nr. 107031/07.03.2023 al Direcției Evidența Patrimoniului și Fond Locativ;
- prevederile Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- H.C.L. nr. 325/16.06.2022 privind aprobarea indicatorilor tehnico – economici la obiectivul de investiții: „SENS GIRATORIU INTERSECȚIE STRADA HIDROCENTRALEI CU STRADA BICAZ”;
- faptul că investițiile se realizează în beneficiul Municipiului Târgu Jiu, iar modernizarea Sensului Giratoriu intersecție strada Hidrocentralei cu strada Bicaz, traversează proprietatea privată;
- adresa nr. 22/06.03.2023 a evaluatorului autorizat ANEVAR - Siliște Adriana Maria, înregistrată la Primăria Municipiului Târgu Jiu sub nr. 105980/06.03.2023, prin care înaintează raportul de evaluare nr. 8 / 05.03.2023;
- copie Carte funciară nr. 44893 emisă de OCPI Târgu Jiu pentru terenul intravilan situat în Zona Canale Vădeni, Municipiul Târgu Jiu, județul Gorj, nr. cadastral 2550/1/1/1/1;
- planul de situație întocmit de către ing. Anghiuș Sorin-Ioan, SM CADASTAR S.R.L.;
 - faptul că valoarea totală de expropriere de 141.840 lei va fi suportată de la bugetul local din sumele prevăzute pe anul 2023;
 - avizele comisiilor de specialitate;
 - prevederile art. 129, alin.(2), lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art. 139, alin. (3), lit. g) coroborat cu art. 196, alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește Raportul de evaluare nr. 8/05.03.2023, Anexa 1 parte integrantă din prezenta hotărâre, întocmit de Siliște Adriana Maria - evaluator autorizat ANEVAR pentru imobilul teren în suprafață totală de 1.576 mp, identificat prin nr. cadastral 2550/1/1/1/1, intabulat în Cartea Funciară nr. 44893, situat în strada Zona Canale Vădeni, Municipiul Târgu Jiu, județul Gorj, în vederea exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Art.2 Se stabilește prețul de despăgubire pentru terenul expropriat de 90 lei/mp, rezultând o valoare totală de 141.840 lei.

Art.3 Se aprobă declanșarea procedurilor de expropriere a imobilului afectat de lucrările de utilitate publică de interes local „**SENS GIRATORIU INTERSECȚIE STRADA HIDROCENTRALEI CU STRADA BICAZ**”.

Art.4 Lista cuprinzând imobilul proprietate privată afectat de coridorul de expropriere al lucrărilor de utilitate publică de interes local: „**SENS GIRATORIU INTERSECȚIE STRADA HIDROCENTRALEI CU STRADA BICAZ**”, proprietarul sau deținătorul acestuia și suma aferentă despăgubirii este prevăzută în Anexa 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Direcția juridică, registrul agricol, cadastru, Direcția Evidența Patrimoniului și Fond Locativ, Direcția Investiții și Gospodărie Comunitară și Direcția Economică.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică Direcției juridice, registrul agricol, cadastru, Direcției Evidența Patrimoniului și Fond Locativ, Direcției Investiții și Gospodărie Comunitară, Direcției Economice, Primarului Municipiului Târgu Jiu și Instituției Prefectului Gorj.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
Semen Conștăntin



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar General al Municipiului Târgu Jiu,
Jianu Grigore

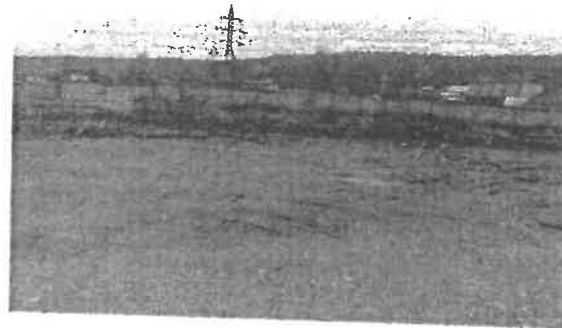
Prezenta hotărâre a fost adoptată în ședința extraordinară publică, convocată de îndată a Consiliului Local din data de 09.03.2023, cu un număr de **15 voturi pentru**, _ voturi împotrivă, **6 voturi abținere**, exprimate din numărul total de 21 consilieri prezenți la ședință și din totalul de 21 consilieri în funcție.

Târgu Jiu
Nr. 105 din 09.03.2023

105/09.03.2023

Raport de evaluare

Estimarea valorii de despăgubire în baza Legii 255/2010 pentru exproprierea imobilelor afectate de coridorul de expropriere a lucrărilor de utilitate publică de interes local "Sens Giratoriu intersecție strada Hidrocentralei cu strada Biczaz"



DESTINATARUL LUCRĂRII: MUNICIPIUL TG JIU
SOLICITANTUL LUCRĂRII: MUNICIPIUL TG JIU
PROPRIETAR: HIDROELECTRICA SA
EXECUTANȚII LUCRĂRII: EVALUATOR AUTORIZAT SILIȘTE ADRIANA MARIA – LEG. 16085/2023

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

- Martie 2023 -

SINTEZA EVALUĂRI

Nr. raport : 8/05.03.2023

Obiectul evaluării: Îl constituie terenul proprietate privată situat în intravilanul Municipiului Tg Jiu, strada Zona Canale Vădeni, județul Gorj în suprafață totală de 1576 mp, identificat prin numărul cadastral 2550/1/1/1/1, intabulat în Cartea Funciară nr. 44893 a Municipiului Tg Jiu ;

Tipul de valoare: Valoarea de despăgubire în conformitate cu prevederile Legii 255/2010 a terenurilor afectate de expropriere pentru "Sens Giratoriu intersecție strada Hidrocentralei cu strada Bicăz"
Scopul evaluării: Estimarea valorii de despăgubire (speciale) în temeiul Legii 255/2010 a terenurilor afectate de coridorul de expropriere pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică de interes local "Sens Giratoriu intersecție strada Hidrocentralei cu strada Bicăz"

Beneficiar: **MUNICIPIUL TG JIU**

Destinatar: **MUNICIPIUL TG JIU**

Data inspecției: 01.03.2023

Data evaluării: 02.03.2023

Data raportului: 03.03.2023

Surse de informare: - Documentele puse la dispoziție de către client (Anexe)
- Informații obținute din Studiul de piață elaborat de către Camera Notarilor Publici Craiova

Abordările utilizate : Studiul de piață elaborat de către Camera Notarilor Publici Craiova.

În urma analizei adecvării, preciziei și cantității informațiilor disponibile la data evaluării, în condițiile actuale ale pieței locale, în conformitate cu prevederile art. 5 alin 1 și art. 11 alin. 7 și 8 din Legea 255/2010 privind exproprierea pentru utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, prin urmare raportul de evaluare include devieri de la Standardele de evaluare. În opinia noastră, la data evaluării, valoarea de despăgubire (specială) pentru terenurile supuse exproprierii având în vedere Studiul de Piață realizat de Camera Notarilor Publicii Craiova la nivelul anului 2023 este:

Despagubire teren expropriat în suprafața de 1576 mp este : 141.840 lei

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM, EI
SILIȘTE ADRIANA MARIA

LEGITIMAȚIE NR. 16085/2023



CUPRINS

1. CAPITOLUL 1 — TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
1.1. Identificarea și competența evaluatorului	5
1.2. Identificarea Clientului și a Utilizatorilor desemnați	6
1.3. Scopul evaluării	6
1.4. Identificarea proprietății supuse evaluării	6
1.5. Tipul valorii	7
1.6. Data evaluării	7
1.7. Documentarea necesară realizării evaluării	7
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	8
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale	9
1.10. Restricții de utilizare, diseminare sau publicare	10
1.11. Conformitatea evaluării cu standardele	11
1.12. Forma raportului	11
1.13. Data raportului	11
2. CAPITOLUL 2 — PREZENTAREA DATELOR	12
2.1. Date despre proprietatea subiect	12
2.2. Date despre aria de piață	12
2.3. Date despre proprietăți comparabile	12
3. CAPITOLUL 3 — ANALIZA DATELOR	12
3.1. Piața imobiliara specifică	12
3.2. Cea mai bună utilizare (CMBU)	12
4. CAPITOLUL 4 — APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE	13
4.1. Raționamentul asupra selecției abordărilor utilizate	13
4.2. Abordarea prin piață	13
4.3. Rezultatele obținute în urma aplicării abordărilor	13
5. CAPITOLUL 5 — CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE	13
5.1. Analiza rezultatelor evaluării	13
5.2. Concluzia asupra valorii	13
5.3. Mențiuni tranzitorii	14
ANEXE	15



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnata, SILIȘTE ADRIANA-MARIA, declar că am calitatea de evaluator autorizat cu specializările EPI (Evaluarea Proprietăților Imobiliare), EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile) și EI (Evaluarea întreprinderilor) conform legitimației de membru titular ANEVAR cu nr. 16085 valabilă pentru 2023. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care îl semnez și parafez, declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport 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, subsemnata, declar că am competența necesară exercitării profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de către client și îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectivă și imparțială. La elaborarea Raportului nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei terțe persoane.

Declar ca nu avem nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport 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, C.I. SILIȘTE ADRIANA MARIA semnează și parafează prezentul Raport, împreună cu evaluatorul autorizat identificat la 1.1., care are competența necesară exercitării profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de către client. Declarăm că ne asumăm responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectivă și imparțială.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM, EI



1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1 Clientul: Municipiul Tg Jiu,

1.2.2 Utilizatori desemnați: Municipiul Tg Jiu

Evaluatorul își asumă răspunderea doar față de client și utilizatorii desemnați, specificați mai sus, în condițiile agreeate prin contractul încheiat între client și Cabinet Individual Siliște Adriana Maria .

1.2.3 Alte persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare: nu este cazul.

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decât **clientul și utilizatorii desemnați**, exclude orice răspundere a evaluatorului față de aceștia. În acest caz:

- 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 raportul de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la nici un fel de pretenție față de evaluator.

În determinarea formei și a conținutului raportului de evaluare s-a acordat importanță precizării persoanelor pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că acesta conține informații adecvate necesităților lor.

1.3. SCOPUL EVALUĂRII

Evaluarea este solicitată de către Municipiul Tg Jiu în vederea stabilirii valorii de despăgubire (speciale) în temeiul Legii 255/2010 a terenurilor afectate de coridorul de expropriere pentru realizarea lucrarilor de utilitate publică de interes local “ Sens Giratoriu intersectie strada Hidrocentralei cu strada Biczaz”

Evaluarea nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate.

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII SUPUSE EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății compusă din:

Îl constituie terenul proprietate privată situat în intravilanul Municipiului Tg Jiu, strada Zona Canale Vădeni, județul Gorj în suprafață totală de 1576 mp, identificat prin numărul cadastral 2550/1/1/1/1, intabulat în Cartea Funciară nr. 44893 a Municipiului Tg Jiu;

1.4.1. ADRESA POSTALĂ

Imobile situate în Municipiul Tg Jiu strada Zona Canale Vădeni, județul Gorj.

1.4.2 IDENTIFICARE CADASTRALĂ

Evaluarea s-a bazat exclusiv pe datele din documentele puse la dispoziție de topograf Anghini Sorin. Suprafața totală de teren afectată de lucrarea de expropriere este de 1576 mp, identificat prin numărul cadastral 2550/1/1/1/1, intabulat în Cartea Funciară nr. 44893 a Municipiului Tg Jiu;



1.4.3 DREPT DE PROPRIETATE

Această evaluarea globală s-a efectuat fără prezentarea actelor de proprietate, în baza centralizatoarelor puse la dispoziție de client în care sunt numerele cadastrale și suprafețele de teren. Responsabilitatea privind dreptul de proprietate revine clientului.

1.5. TIPUL VALORII

Tipul valorii este valoarea de despăgubire (specială) conform Legii 33/1994 și a Legii 255/2010 a terenurilor afectate de coridorul de expropriere pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică de interes local "Sens Giratoriu intersecție strada Hidrocentralei cu strada Bicăz"

"Evaluatorului i-a fost solicitată valoarea de despăgubire care este diferită de valoarea de piață."

Moneda în care se va raporta valoarea este leul românesc.

1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: 02.03.2023.

1.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ REALIZĂRII EVALUĂRII

Evaluarea include toate cercetările, informațiile, raționamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimată. Această activitate începe atunci când evaluatorul acceptă o evaluare și ia sfârșit odată cu prezentarea către client a concluziilor evaluării. Etapele evaluării sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referință
- Culegerea datelor și descrierea proprietății
- Analiza de piață
- Aplicarea abordărilor în evaluare
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
- Raportarea

Termenii de referință ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări și/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării după cum urmează:

- > dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispoziție de către client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora;*
- > amploarea inspecției interioare și exterioare a proprietății și amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, incluzând amplasamentul, vecinătățile situate la limitele proprietății precum și corespondența informațiilor cuprinse în documentele analizate și realitatea din teren;*



- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale bunului revin clientului;
- documentarea necesară privind natură, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către client împreună cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (dacă acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a făcut de către evaluator pe baza interogării clientului, responsabilitatea informațiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigații suplimentare;
- autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții au fost preluate de către evaluator din documentele puse la dispoziție de către client și din sursele publice utilizate în documentarea evaluării; nu au fost făcute investigații suplimentare pentru verificarea legalității și autenticității.

1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA

Au fost convenite/consentate natura și sursa informațiilor relevante pe care se bazează evaluarea, precum și documentarea necesară pentru orice verificări necesare pe durata evaluării sau ulterior acesteia. Astfel, au fost utilizate informații:

Furnizate de către client: tabelul cu persoanele ce urmează a fi expropriate.

Planul de amplasament privind coridorul de expropriere.

Legislația aplicată:

Legea nr. 33/27.05.2014 privind exproprierea pentru utilitate publică

Legea 255 din 14.12.2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesare realizării unor obiective de interes național, județean și local.

HGR 53/2011 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 225/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară unor obiective de interes național, județean și local.

1.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1.9.1 Ipotezele luate în considerare pe durata realizării și raportării evaluării sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate. Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;

- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;



- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea Studiul de piață elaborat de Camera Notarilor Publici Craiova ;
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului autorizat. Concluziile raportului de evaluare sunt exprimate pornind de la premisă că aceste suprafețe sunt corecte, evaluatorul neavând calificare de topograf;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei martie 2023 ;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- La data inspecției terenul expropriat nu era ocupat de construcții ;
- Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a acestora ;
- A fost pus la dispoziția expertului planul de amplasament privind coridorul de expropriere și tabelul avizat de UAT Tg Jiu în condițiile prevăzute de Legea 255/2010;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea;
- Prezentul raport a fost întocmit în baza informațiilor furnizate de către Primăria Municipiului Tg Jiu. În cazul în care aceștia au furnizat informații eronate și au indicat limite eronate, prezentul raport își pierde valabilitatea.

1.9.2 Ipotezele speciale sunt acele ipoteze care presupun fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.

Au fost stabilite și agreeate cu clientul numai acele ipoteze și ipoteze speciale care sunt rezonabile și relevante, în contextul scopului pentru care a fost solicitată evaluarea. **Ipoteze speciale:**



- evaluarea s-a realizat în ipoteza că toate informațiile și documentele furnizate de către client sunt reale, corecte și neviciate; orice abatere de la această ipoteză poate conduce la modificarea rezultatelor evaluării, fără a atrage reponsabilitatea evaluatorului;
- informațiile culese de la terți și utilizate în evaluare s-au presupus a fi de încredere, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora;
- în elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate în calcul elemente care țin de condițiile ascunse sau neaparente ale proprietatii (*inclusiv, dar fără a se limita la starea și structura solului, structura fizică, prezența substanțelor periculoase și/sau toxice*) și care ar putea influența evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigații complexe și suplimentare în acest sens, iar dacă ele au existat fără ca evaluatorul să fi știut, acesta nu poate fi făcut responsabil de acest lucru, neavând nici calificarea și nici obligația obținerii unor astfel de informații;
- s-a convenit ca evaluarea să se realizeze în ipoteza că amplasamentul îndeplinește toate condițiile legate privind mediul înconjurător, dacă pe parcursul misiunii de evaluare nu se constată contrariul; aspectele care se vor identifica în acest caz, vor fi prezentate în cadrul raportului;
- nu au fost luate în considerare modificări legislative sau condiții de piață ulterioare datei evaluării care ar putea influența valoarea estimată; de aceea, valoarea de piață estimată în prezentul raport este valabilă doar la data evaluării.
- Evaluarea a fost realizată având în vedere Legea exproprierii, prin art. 26, precizează clar că evaluarea se face respectând grila Notarilor Publici pentru anul în curs. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componentelor non-imobiliare, date de disconfortul creat de expropriere.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

- utilizarea este permisă doar clientului și utilizatorilor desemnați, precizați explicit în raport și doar pentru scopul declarat; în caz contrar, rapoartele în integralitatea lor sunt lovite de nulitate absolută;
- prezentul raport este realizat în scopul exproprierii pentru utilitate publică și nu poate fi utilizat în alte scopuri (precum raportare financiară, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri exista Standarde specifice.
- înstrăinarea rapoartelor și/sau citirea voita sau întâmplătoare de către terțe persoane după predarea acestora către client, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat și/sau evaluatorul membru corporativ), în nici un fel și în nici o circumstanță, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor și informațiilor cuprinse în cadrul rapoartelor;
- distribuirea și/sau publicarea în spațiul public după predarea către client, prin mijloace media de orice natură, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, în integralitatea lor sau doar a unor părți din acestea, inclusiv informații cu privire la Prestator (nume, adresă, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisă doar cu acordul prealabil și scris al evaluatorului autorizat, în calitate de semnatar al raportului;

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE



Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV) în vigoare la data evaluării. Nu au fost identificate elemente care să justifice devierea de la SEV.

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricând de către evaluatorii autorizați cu specializarea VE și/sau de către comisiile de specialitate ale ANEVAR. Orice concluzii sau opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de către oricare altă persoană care nu are calificarea necesară prevăzută de Lege, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, nu pot atrage răspunderea acestuia, în nici o circumstanță.

1.12. FORMA RAPORTULUI

Se convine și se confirmă faptul că tipul și forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ.

Conținutul și structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare. Prezentul raport conține 5 capitole și Anexe, după cum urmează: *Cap.1 — Termenii de referință ai evaluării; Cap.2 — Prezentarea datelor; Cap.3 — Analiza datelor; Cap.4 — Aplicarea abordărilor în evaluare; Cap.5 — Concluzia asupra valorii selectate; Anexele raportului.*

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este: 02.03.2023.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

2.1.1 INSPECȚIA PROPRIETĂȚII

Proprietatea a fost inspectată de către Siliste Adriana Maria, evaluator autorizat EPI, în data de 01.03.2023 în prezența reprezentantului primăriei respectiv domnul Mincă Mihai. Inspecția s-a efectuat global și vizual- pentru toate proprietățile situate în zona afectată de coridorul de expropriere. Identificarea proprietății s-a făcut pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante în contextul evaluării, ținând cont de scopul acesteia și tipul de valoare estimată. În acest sens, evaluatorul a luat în considerare informațiile precizate în documentele cadastrale care, potrivit legii, cuprind elemente de identificare, măsurare și descriere a imobilelor, reprezentate pe hărțile și planurile cadastrale.

Din discuțiile cu clientul și din observațiile evaluatorului la data inspecției, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care ar putea să afecteze valoarea proprietății subiect. Dacă totuși se va dovedi ulterior că au existat, dar evaluatorul nu a fost înștiințat, valoarea estimată ar putea fi diminuată. În acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind în măsură să ofere garanții explicite sau implicite pentru existența unor astfel de situații sau/și a eventualelor consecințe. Asemenea informații depășesc sfera acestui raport, care nu trebuie înțeles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății.



În urma investigațiilor, nu s-a constatat că există aspecte neobișnuite și contrastante între utilizarea proprietății subiect și utilizările proprietăților imobiliare învecinate. Analizând informațiile din documentele puse la dispoziție de către client, nu au fost identificate aspecte care diferă între situația scriptică și situația faptică a proprietății subiect. Evaluarea s-a făcut conform descrierii din acte.

2.1.2. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT ȘI TEREN

I Localizarea amplasamentului, (localitatea, vecinătăți și distanțe față de acestea, cursuri de apă și distanțe față de acestea, acces)

Proprietatea evaluată se află amplasată în Municipiului Tg Jiu, strada Zona Canale Vădeni, județul Gorj. Zona este nerezidențială. Poluare în limite normale. Ambient plăcut, civilizat.

3. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar ce are ca rezultat cea mai mare valoare. În cazul de față analiza celei mai bune utilizări pentru proprietatea evaluate consider că nu este aplicabilă, din cauza scopului evaluării și anume: Estimarea valorii în scopul exproprierii proprietăților pentru lucrări de utilitate publică conform articolului 11 din Legea 255/2010, alin. 8, pentru evaluării în scopul exproprierilor pentru cauze de utilitate publică „Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publicii”. Grila notarilor publici pentru județul Gorj stabilește valoarea orientativă a proprietăților imobiliare la nivelul județului. În cadrul acestei grile terenurile sunt grupate în funcție de apartenența de diferite unități administrativ-teritoriale, de amplasarea în cadrul acestora de tip (intravilan, extravilan) și de categoria de folosință. Având în vedere aceste prevederi legislative evaluatorul nu mai apelează la altă abordare de evaluare.

4. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE – ANEVAR 2022	<ul style="list-style-type: none">▪ SEV 100 – Cadrul general▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării▪ SEV 102 - Implementare▪ SEV 103 – Raportare▪ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile▪ Legea 255/2010 privind exproprierea pentru utilitate publica
CADRU LEGAL	<ul style="list-style-type: none">▪ Legislația in vigoare



5. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Evaluarea realizată conform prezentului raport este valoarea de despăgubire (specială) în temeiul Legii 255/2010 a terenurilor afectate de coridorul de expropriere pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică de interes local "Sens Giratoriu intersecție strada Hidrocentralei cu strada Bicăz".

Valoarea estimată propusă este :

Despagubire teren expropriat în suprafața de 1576 mp este : 141.840 lei

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

- La determinarea valorii s-a ținut cont de cadrul legislativ în vigoare pentru expropriere pentru cauze de utilitate publică ;
- S-a efectuat o evaluare globală a terenurilor din unitatea administrativ- teritorială analizată ;
- Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele primite de la client .
- Evaluatorul s-a raportat la Studiul de piață așa cum prevede Legea 255/2010. Astfel, valorile au fost estimate prin utilizarea expertizei pentru județul Gorj întocmite pentru Camera Notarilor Publici pentru anul 2023 (aflat în vigoare la data evaluării).

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM, EI

SILIȘTE ADRIANA MARIA

LEGITIMAȚIE NR. 16085/2023



5.3. MENȚIUNI TRANZITORII

- 5.3.1. Concluzia asupra valorii, estimată în cadrul raportului de evaluare, este independentă de orice presiune din partea clientului sau a unei terțe părți.
- 5.3.2. Prețul este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.
- 5.3.3. Costul este suma de bani necesară pentru a achiziționa sau produce activul. Când acel activ a fost achiziționat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Prețul este corelat cu costul deoarece prețul plătit pentru un activ devine costul acestuia pentru un cumpărător.
- 5.3.4. Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:



- fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb;
- fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

ANEXE

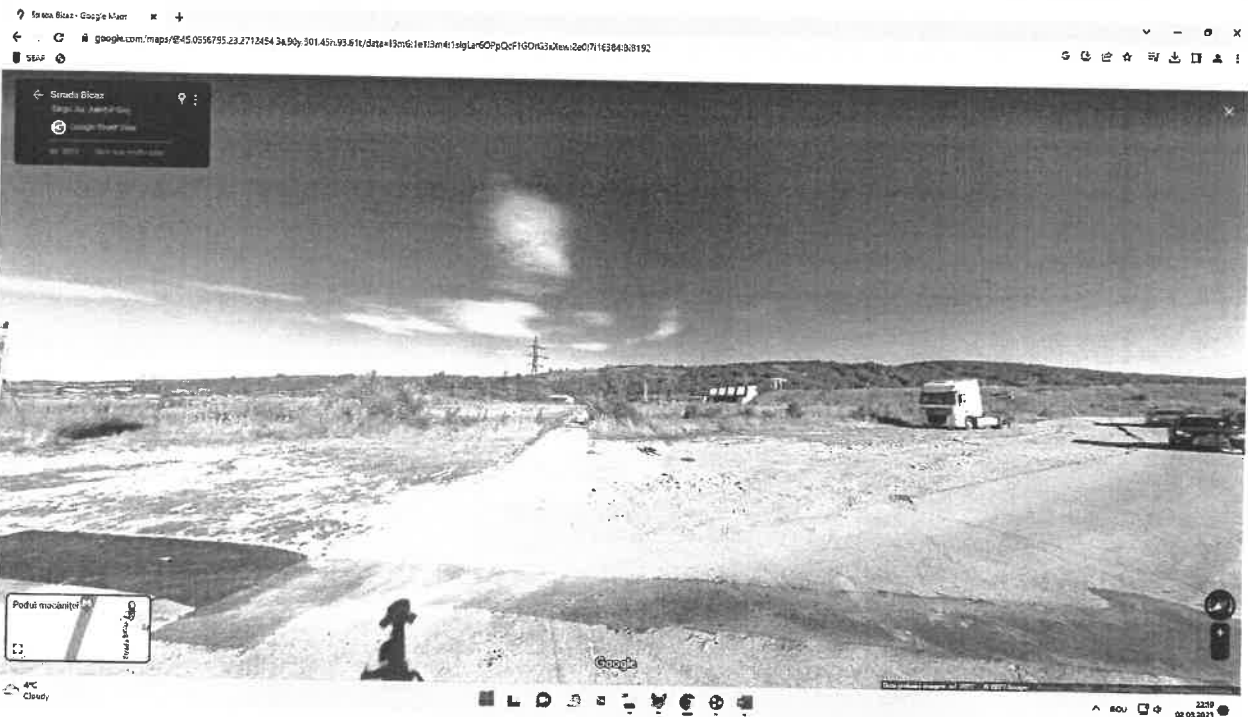
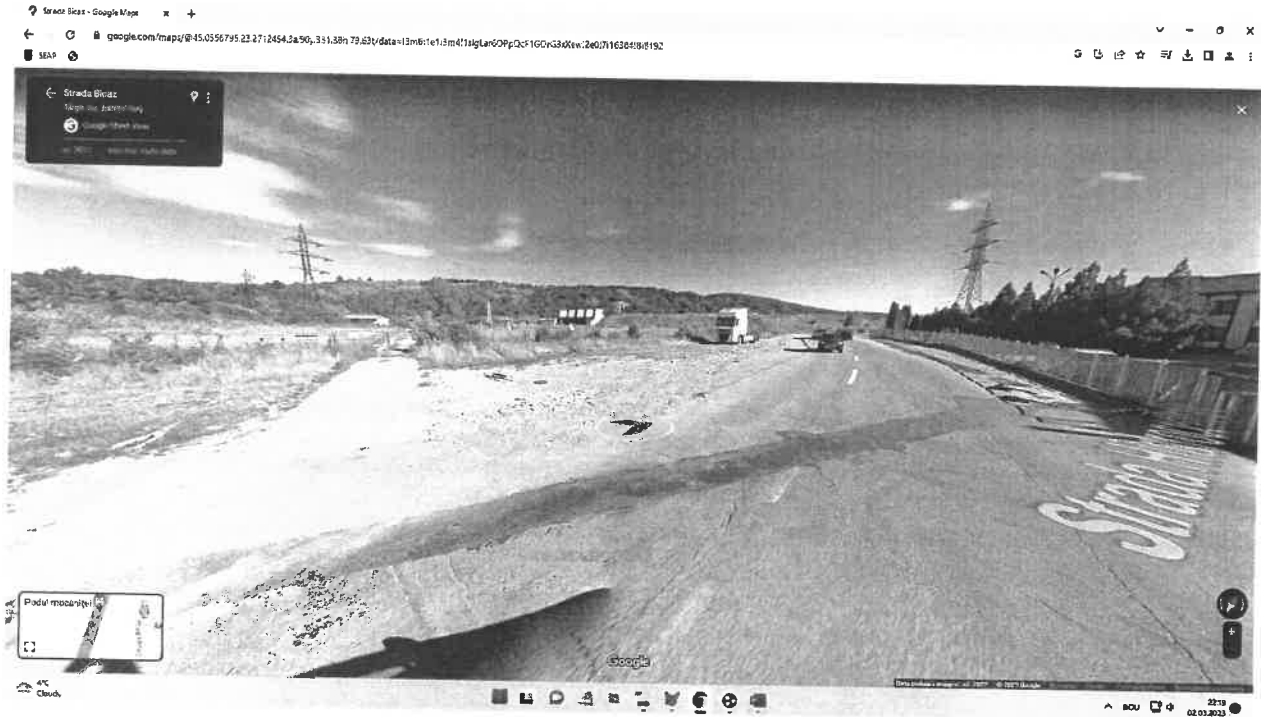
- ANEXA NR. 1 FOTOGRAFII
- ANEXA NR. 2 – TABEL PROPRIETĂȚII EXPROPRIATE
- ANEXA NR. 3 – LOCALIZARE
- ANEXA NR. 4 – PLAN DE AMPLASAMENT PRIVIND
CORIDORUL DE EXPROPRIERE .



FOTOGRAFII

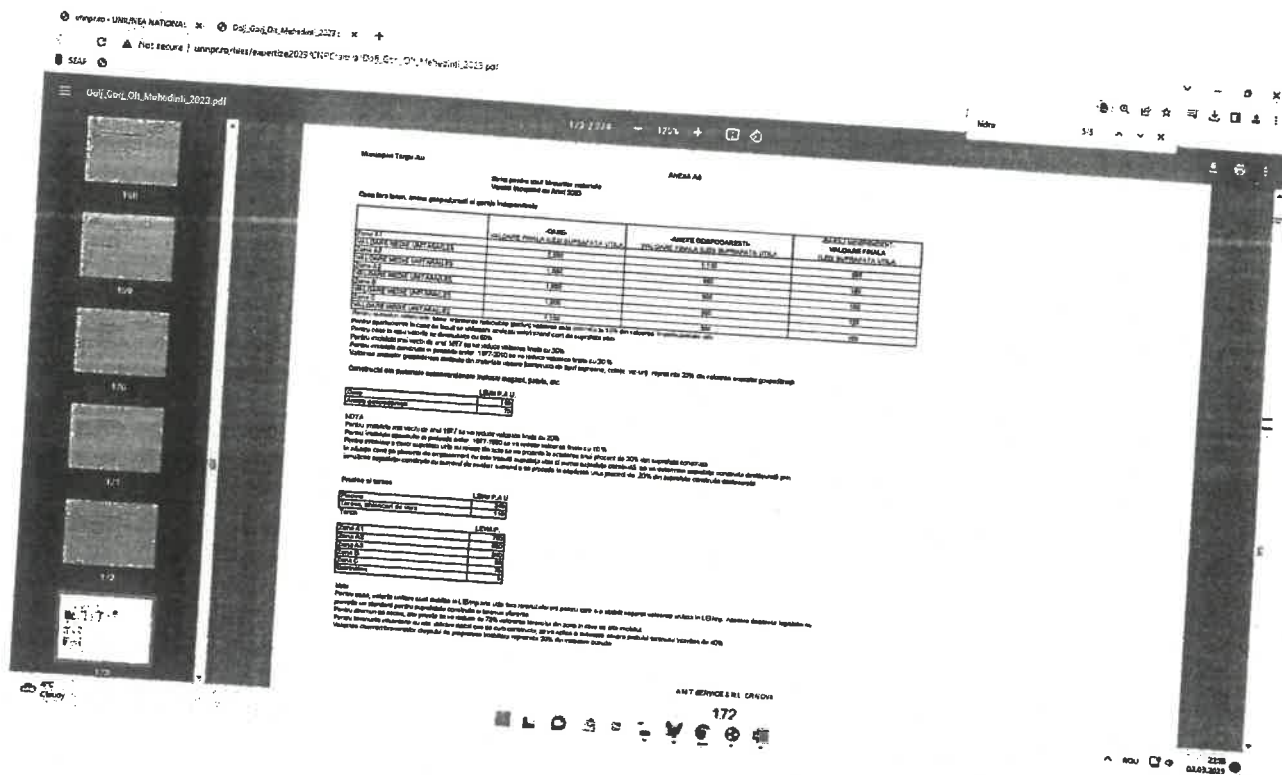


LOCALIZARE :



https://www.google.com/maps/@45.0554149,23.2709905,3a,90v,337.82h,82.05t/data=!3m6!1e1!3m4!1sw_p2ThzS0EX3C6Ss9-M2Ew!2e0!7i16384!8i8192





PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER,
Semen Constantin



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar General al Municipiului Târgu Jiu,
Jianu Grigore

Anexa 2 la H.C.L. nr. 105/09.03.2023

LISTA CUPRINZÂND IMOBILUL PROPRIETATE PRIVATĂ CARE CONSTITUIE OBIECTUL LUCRĂRILOR DE UTILITATE PUBLICĂ DE INTERES LOCAL „SENS GIRATORIU INTERSECȚIE STRADA HIDROCENTRALEI CU STRADA BICAZ”, PROPRIETARUL SAU DEȚINĂTORUL ACESTUIA, PRECUM ȘI SUMA AFERENTĂ DESPĂGUBIRII

Nr. Crt.	Nr. Cad.	Supraf. necesară pt. Expropriere (mp)	Proprietar teren	Situație teren	Valoare teren conform studiului de piață întocmit pentru Camera Notarilor Publici Craiova anul 2022 (lei/mp)	Valoare totală de despăgubire conform Legii 255/2010 (lei)
1	2550/1/1/1/1	1576	HIDROELECTRICA S.A.	teren liber	90	141,840
TOTAL					TOTAL	141,840

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER

SEMEN CONSTANTIN



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI TÂRGU JIU

GRIGORE JIANU