

HOTĂRÂRE
privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unor bunuri imobile
aflate în domeniul privat al Județului Gorj

Având în vedere:

- Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre;
- Raportul de specialitate comun al Direcției Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Evidența Patrimoniului și Protecția Mediului - Compartimentului evidență patrimoniu public și privat și al Direcției Juridice, Dezvoltarea Capacității Administrative și Achiziții Publice din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Gorj;
- Raportul de avizare al Comisiei juridice și de administrație publică;
- Raportul de avizare al Comisiei buget-finanțe;
- Raportul de avizare al Comisiei de sănătate și asistență socială;
- Hotărârea Consiliului Județean Gorj nr. 142/29.10.2018 privind schimbarea regimului juridic al unor imobile aflate în domeniul public al Județului Gorj, precum și pentru stabilirea unor măsuri în vederea valorificării prin vânzare a acestora;
- Adresa Consiliului Județean Gorj nr. 7440/31.05.2019 înaintată Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Gorj;
- Adresa nr. 11921/10.06.2019 a Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Gorj, înregistrată la Consiliul Județean Gorj sub nr. 7937/10.06.2019;
- Rapoartele de evaluare nr. 52/12.07.2019 și nr. 53/12.07.2019 întocmite de S.C. EUROTOP EVAL S.R.L.;
- Prevederile art. 363 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Prevederile art 553, alin. (1) și (4) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;

În temeiul prevederilor art. 182 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă vânzarea, prin licitație publică "cu strigare", organizată în condițiile legii, a unor bunuri imobile - apartamente aflate în domeniul privat al Județului Gorj, având datele de identificare prevăzute în Anexa nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 (1) În scopul organizării și desfășurării licitației publice, se aprobă următoarele documente:

- a) *Raportul de evaluare nr. 52/12.07.2019* întocmit de EUROTOP EVAL SRL pentru apartamentul compus din 3 camere, situat în municipiul Tg-Jiu, județul Gorj, str. Minerilor, nr. 9, bl. 9 (fost 5), sc. 4, et. 3, ap. 93, suprafața utilă – 38,35 mp, C.F. nr. 35063, conform Anexei nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.;
- b) *Raportul de evaluare nr. 53/12.07.2019* întocmit de EUROTOP EVAL SRL pentru pentru apartamentul compus din 3 camere, situat în municipiul Tg-Jiu, județul Gorj, str. Minerilor, bl. 13 (fost 7), sc. 4, ap. 80, parter, suprafața utilă – 37,33 mp, C.F. nr. 36795, conform Anexei nr. 3, parte integrantă din prezenta hotărâre.
- c) *Regulamentul de vânzare*, conform Anexei nr. 4, parte integrantă din prezenta hotărâre.
- d) *Caietul de sarcini*, conform Anexei nr. 5, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 (1) Prețul de pornire a licitației pentru apartamentul compus din 3 camere, situat în municipiul Tg-Jiu, județul Gorj, str. Minerilor, bl. 9, sc. 4, et. 3, ap. 93, suprafața utilă – 38,35 mp, C.F. nr. 35063, este de 35.100 euro, echivalent 165.800 lei, fără TVA, conform raportului de evaluare nr. 52/12.07.2019 întocmit de EUROTOP EVAL SRL, depus la Consiliul Județean Gorj prin adresa înregistrată sub nr. 9819/17.07.2019;

(2) Prețul de pornire a licitației pentru apartamentul compus din 3 camere, situat în municipiul Tg-Jiu, județul Gorj, str. Minerilor, bl. 13, sc. 4, ap. 80, parter, suprafața utilă – 37,33 mp, C.F. nr. 36795, este de 34.400 euro, echivalent 162.500 lei, fără TVA, conform raportului de evaluare nr. 53/12.07.2019 întocmit de EUROTOP EVAL SRL, depus la Consiliul Județean Gorj prin adresa înregistrată sub nr. 9819/17.07.2019.

Art. 4 Procedura de licitație publică "cu strigare" va fi realizată de către UAT – Județul Gorj, prin Consiliul Județean Gorj, persoană juridică în patrimoniul căruia sunt evidențiate bunurile imobile prevăzute la art. 1.

Art. 5 Se împuternicește Președintele Consiliului Județean Gorj să semneze, în numele și pe seama Județului Gorj, contractele de vânzare-cumpărare ale bunurilor imobile.

Art. 6 În baza contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile se va diminua în mod corespunzător domeniul privat al Județului Gorj.

Art. 7 (1) Calendarul procedurii de licitație publică "cu strigare" va fi stabilit prin raportare la data publicării anunțului publicitar, în conformitate cu etapele stabilite prin Regulamentul de vânzare, în termen de 5 zile de la data adoptării prezentei hotărâri.

(2) Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de către direcțiile de specialitate din cadrul Consiliului Județean Gorj.

PREȘEDINTE,

Cosmin-Mihai Popescu



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

Cristina-Elena Rădules-Zamfirescu

Nr. 106

Adoptată în ședința din 30.08.2019

Cu un număr de 27 voturi

Din totalul numărului de consilieri

DATELE DE IDENTIFICARE A BUNURILOR IMOBILE AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT AL JUDEȚULUI GORJ, CE VOR FACE OBIECTUL VÂNZĂRII PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ "CU STRIGARE"

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Situația juridică actuală
54	1.6.2.	Apartament cu 3 camere	Târgu-Jiu, str. Minerilor, bl. 13 (fost 7), sc. 4, parter, ap. 80 Suprafață utilă = 37,33 mp CF nr. 36795	Domeniul privat al județului Gorj
55	1.6.2.	Apartament cu 3 camere	Târgu-Jiu, str. Minerilor, nr. 9, bl. 9 (fost 5), sc. 4, et. 3, ap. 93 Suprafața utilă = 38,33 mp C.F. nr. 35063	Domeniul privat al județului Gorj

PREȘEDINTE,
Cosmin-Mihai Popescu



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Cristina-Elena Rădulea-Zamfirescu

Raport de evaluare nr. 52/12.07.2019
întocmit de EUROTOP EVAL SRL
pentru apartamentul compus din 3 camere,
situat în municipiul Tg-Jiu, județul Gorj,
str. Minerilor, nr. 9, bl. 9, sc. 4, et. 3, ap. 93, C.F. nr. 35063

Nr. raport: 52 / 12.07.2019

RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT CU 3 CAMERE SI DEPENDINȚE

Târgu Jiu, str. Minerilor, nr. 9, bl. 9, sc. 4, et. 3, ap. 93,

jud. Gorj

Client si Utilizator desemnat: CONSILIUL JUDEȚEAN GORJ

Această copie este originală
[Signature]

12.07.2019

Către: CONSILIUL JUDEȚEAN GORJ

Referitor la: APARTAMENT 3 CAMERE

Târgu Jiu, str. Minerilor, nr. 9, bl. 9, sc. 4, et. 3, ap. 93, jud. Gorj

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea vânzării.

Eurotop Eval, membru corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0684, prin evaluatorul autorizat EPI, EBM, EI Piperi Ion Romeo, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 15241, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 08.07.2019, este:

35.100 EUR, echivalent 165.800 LEI

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice existente la data evaluării.
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea precizată în raport.
- ✓ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra imobilului, în ipoteza că acesta este liber de sarcini.

Cu deosebită considerație,
Piperi Ion Romeo – MTA
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI



CUPRINS

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	4
2. Certificarea evaluatorului	6
3. Termenii de referință ai evaluării	7
Identificarea și competența evaluatorului.....	7
Obiectul evaluării	7
Adresa proprietății.....	7
Scopul evaluării	7
Client	7
Utilizatorul desemnat.....	7
Solicitant.....	7
Proprietar	7
Drepturi de proprietate evaluate.....	7
Baza de evaluare	7
Tipul valorii estimate.....	7
Data evaluării	8
Data raportului.....	8
Procedura de evaluare	8
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării. Inspecția proprietății	8
Moneda în care se exprimă valoarea estimată.....	8
Conformitatea evaluării cu SEV.....	8
Natura și sursa informațiilor	9
Responsabilitatea față de terți.....	9
Ipoteze.....	9
Ipoteze speciale.....	10
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	11
4. Prezentarea datelor	12
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	12
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	12
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	12
Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului	13
Descrierea amenajărilor și construcțiilor	14
Date privind impozitele și taxele.....	15
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	15
Analiza pieței imobiliare.....	15
5. Analiza datelor și concluziilor	24
Cea mai bună utilizare.....	24
Abordări în evaluare.....	25
Abordarea prin piață	26
Abordare prin venit.....	26
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	27
6. Anexe	29

2.1. Descrierea și condițiile de evaluare a imobilului

Client și Utilizator desemnat	CONSILIUL JUDEȚEAN GORJ							
Solicitant	CONSILIUL JUDEȚEAN GORJ							
Data raportului	12.07.2019							
Data inspecției	08.07.2019.							
Data evaluării	08.07.2019							
Evaluator autorizat	Piperi Ion Romeo, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 15241							
Compania de evaluare	Eurotop Eval, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0684, Polița de asigurare de răspundere profesională 951706/31.12.2018							
Reprezentant – funcția	Piperi Ion Romeo – Director							
Tip proprietate	APARTAMENT CU 3 CAMERE							
Adresa proprietății	Târgu Jiu, str. Minerilor, nr. 9, bl. 9, sc. 4, et. 3, ap. 93, jud. Gorj							
Cartier / amplasare	Zona mediana rezidentiala a Mun. Târgu Jiu, cartier 9 Mai, zona Minerilor							
Cod postal	210211							
Anul construirii	1975 (aproximativ)							
Regim de înălțime	3/P+4E							
Utilități	Energie electrică, apă, canal, gaz, centrală termică							
Finisaje	Calitate inferioară							
Suprafața	Construcție	Au = 38,33 mp Au logie/balcon/terasa = - mp						
	Teren	St = 16,00 mp cota indiviza – in folosinta						
	Parti comune	Apc = nespecificat - din partiile si dependintele comune ale imobilului bloc						
Proprietar	JUDEȚUL GORJ							
Utilizare existentă	Proprietate cu destinație rezidențială – locuință							
Curs de schimb valutar	4,7245 Lei/Eur							
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	35.100 EUR	165.800 LEI						
Dreptul de proprietate	Considerat deplin							
Sarcini înregistrate	Nu am avut la dispoziție extras CF actualizat (pe numele actualului proprietar). Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care imobilul este liber de sarcini.							
Descriere anexe	-							
Identificarea proprietății și asigurarea accesului:	<p>Identificarea proprietății subiect a fost realizată cu ajutorul adresei postale / coordonatelor topografice Stereo 70.</p> <p>Accesul către proprietatea subiect este asigurat astfel:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Cale/artera</th> <th>Descriere</th> <th>Regim juridic</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Str. Minerilor</td> <td>Drum asfaltat</td> <td>public*</td> </tr> </tbody> </table> <p>NOTA: * Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut că aceasta precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe următorul raționament: <i>Intrucât nu există informații certe (preluate din documente</i></p>		Cale/artera	Descriere	Regim juridic	Str. Minerilor	Drum asfaltat	public*
Cale/artera	Descriere	Regim juridic						
Str. Minerilor	Drum asfaltat	public*						

	<i>oficiale) care sa ateste regimul juridic al drumului prin care se asigura accesul catre calea privata de acces (detinuta in cata indiviza) si mai apoi catre proprietatea imobiliata subiect, dar in acelasi timp nu exista indicii (bariere, avertizari etc) care sa conduca la ideea ca acesta ar fi privat, evaluatorul apreciaza ca respectivul drum este public.</i>
Observații speciale	Conform extras CF nr. 85131 din 13.12.2018 apartamentul are o suprafață utilă de 38,35 mp, conform releveu aceasta are o suprafață utilă de 38,33 mp. În calcul am folosit suprafața din releveu. În încheiere nr. 86 din 17.02.2015 apartamentul este menționat ca având nr. cadastral 931/4;80, conform Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 758 din 31.01.2005 și extras CF acest partament are numărul cadastral 732/4;93.
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	-

1. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- ✓ Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- ✓ La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă;
- ✓ Subsemnatul, Piperi Ion Romeo, declar ca am inspectat personal activele evaluate.

Piperi Ion Romeo – MTA
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI



5. Termeni de referință ai evaluării

Comandant	Eurotop Eval - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0684.
Comandant Cămin	Piperi Ion Romeo - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 15241, specializările EPI, EBM, EI
Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară rezidențială apartament cu 3 camere și dependințe
Adresă Cămin	Târgu Jiu, str. Minerilor, nr. 9, bl. 9, sc. 4, et. 3, ap. 93, jud. Gorj
Scopul evaluării	Estimarea <i>valorii de piață</i> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, în vederea vânzării.
CFRA	CONSILIUL JUDEȚEAN GORJ
CFRA Cămin	CONSILIUL JUDEȚEAN GORJ
SUFRA	CONSILIUL JUDEȚEAN GORJ
Proprietar	JUDEȚUL GORJ
Dreptul de proprietate Cămin	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, deținut de către JUDEȚUL GORJ în baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra apartamentului este înscris în Cartea Funciară nr. 35063-C1-U75, a localității Târgu Jiu, jud. Gorj, cu nr. cadastral 732/4;93. Nu am avut la dispoziție extras CF actualizat, dreptul de proprietate se consideră valabil și transferabil. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra apartamentului este liber de sarcini.
Metoda evaluării Cămin	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <i>valorii de piață</i> a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 – SEV 100 <i>Cadrul general</i> și SEV 104 <i>Tipuri ale valorii</i> .

Conform acestui standard, *valoarea de piață reprezintă 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 estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018: SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare* și GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*.

Informații: La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 08.07.2019, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna iulie 2019. Data evaluării este 08.07.2019.

Data evaluării: 12.07.2019

Etapele parcurse: Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- ✓ inspecția proprietății;
- ✓ stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ✓ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ✓ aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportună/e pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Conținutul inspecției: Inspecția a fost efectuată în data de 08.07.2019, de către evaluator autorizat Piperi Ion Romeo, în prezența reprezentantului proprietarului, dl. Buzatu George.

Conținutul inspecției: Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale cladirilor.

Opinia finală: Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (08.07.2019) este cel afișat de BNR, și anume 4,7245 Lei/Eur.

Conținutul raportului: Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările *Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018* și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

- ✓ SEV 102 – Implementare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Informații furnizate de către client

Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul imobilului subiect, respectiv:

- ✓ HG 1799 din 13.12.2006;
- ✓ Act de donație autentificat sub nr. 758 din 31.01.2005;
- ✓ Încheiere nr. 861 din 17.02.2005;
- ✓ Extras CF nr. 85131/13.12.2018;
- ✓ Relevu inregistrata la OCPI cu nr. 10728/09.11.2000.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Publicații privind piața imobiliară.
- ✓ Articole din presă

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele 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.

Responsabilitatea rapoartei

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.

Concluzii

- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valcarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în

considerare în raport;

- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

10. Concluzii: Nu sunt

Art. 11
din Regulamentul
de aplicare

- ✓ 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 proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al Eurotop Eval și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

4. Prezentarea datelor

Identificare: Conform Extrasului de Carte Funciară nr. 85131/13.12.2018, proprietatea este descrisă astfel: *apartament compus din 3 camere si dependinte, cu o suprafata utila de 38,35 mp + cota indiviza din partile si dependintele comune si teren 16,00 mp (cota indiviza), situat in Târgu Jiu, str. Minerilor, nr. 9, bl. 9, sc. 4, et. 3, ap. 93, jud. Gorj.*

Conținut: Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietatii subiect. In vederea determinarii valorii de piata, au fost luate în calcul doar dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire, ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele.

Locație geografică: 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 Amarădiei 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.

- Proprietatea este amplasata in Zona mediana rezidentiala a Mun. Târgu Jiu, cartier 9 Mai, zona Minerilor, în apropiere de Piața Mică.
- Amplasarea proprietății în cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: zona rezidențială compusa in principal din blocuri de locuinte (P+4E) fara spatii comerciale amplasate la parter dar si cu spatii comerciale amplasate in constructii individuale;
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul mijloacelor de transport în comun si a autovehiculelor personale.
- Unități comerciale in apropiere: magazine alimentare si nealimentare: Carrefour Market (la cca 250m), Piața mică (cca 300m)
- Unități de învățământ: Da – Sc. Gimnazială Gh. Tătăărăscu (la cca 600), Colegiul Național Ecaterina Teodorescu (la cca 550 m);
- Unități medicale: Da – cabinete medicale (cca. 500m), farmacii (cca 250m)
- Instituții de cult: Da - Biserica
- Sedii de bănci: Da – BT (cca 300m)
- Instituții guvernamentale: Nu
- Muzeu: Nu
- Parcuri: Nu
- Lacuri: Nu
- Cursuri de apă: -
- Altele: -

(Sursa: Distanțele indicate sunt aproximative, și au fost preluate de pe portalul Google Maps pentru trasee pietonale)

no. alți des. pe
 și în planșă
 și planșă
 și planșă

Proprietatea este amplasată în Zona mediana rezidențială a Mun. Târgu Jiu, Cartier 9 Mai, zona Minerilor, la cca 150m de intersecția str. Minerilor cu str. Nicolae Titulescu

Zona studiată este una mixtă, rezidențial-comercială, ocupată în principal de proprietăți cu destinație rezidențială, în zona existând și multe spații comerciale.

Caracteristici fizice:

- Suprafața utilă: $S_u = 38,33$ mp, Au logie/balcon/terase = -mp
- Utilități:
 - Rețea urbană de energie electrică: existentă – imobil bransat
 - Rețea urbană de apă: existentă – imobil bransat
 - Rețea urbană de termoficare: inexistentă – încălzire cu CT proprie pe gaz
 - Rețea urbană de gaze: existentă - imobil bransat
 - Rețea urbană de canalizare: existentă - imobil bransat
 - Rețea urbană de iluminat public: existentă
- Alte observații: nu este cazul

Accesul către proprietatea subiect este asigurat astfel:

Cale/strada	Descriere	Regim juridic
Str. Minerilor	Drum asfaltat	public*

NOTA:

* Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut că această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe următorul raționament: *Intrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către calea privată de acces (deținută în cota indiviză) și mai apoi către proprietatea imobilizată subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public.*

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: Rezidențială
- Servituți de trecere: Nu este cazul
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: Conform HCL
- Taxe locale de construire: Conform HCL
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

1. Anul, tipul
2. Vârsta efectivă a
anului construcției

Blocul a fost construit în anul 1975 (estimat). Vârsta cronologică a construcției este de 44 ani, iar vârsta efectivă a fost estimată la 44 ani.

Regim de înălțime: 3/P+4E.

Clădirea din care face parte apartamentul are următorul sistem constructiv:

- Fundații din beton
- Structura de rezistență este realizată din zidărie de cărămidă
- Pereți de compartimentare din zidărie cărămidă
- Pereți de închidere perimetrală din zidărie cărămidă
- Planșee din beton
- Acoperișul clădirii este de tip terasă hidroizolată
- Număr de restanțieri la plata întreținerii: mic
- Starea tehnică a construcției din care face parte proprietatea subiect este bună
- Risc seismic: Nu este cazul
- Aspect exterior al clădirii este îngrijit, aspect interior neingrijit

Date privind funcționalul și utilizarea apartamentului :

- Funcțional: apartament cu 3 camere, hol, bucatărie și baie
- Gradul de confort : III, semidecomandat
- Utilizarea actuală: la data inspecției apartamentul era liber.

Calitatea finisajelor interioare: inferioare

- ✓ Finisaj pereți interioari: zugrăveli cu var lavabil;
- ✓ Pardoseli: parchet din lemn în camere, mozaic în hol, baie și bucatărie;
- ✓ Placări la pereți: parțial faianta în bucatărie și baie (pe o înălțime de cca 1,7 m);
- ✓ Tamplărie exterioară – pvc cu geam termopan;
- ✓ Tamplărie interioară – lemn de brad;
- ✓ Ușa acces apartament – metalică;
- ✓ Balcon: -;

Instalații interioare:

- Instalații și dotări electrice funcționale:
 - ✓ corpuri de iluminat de calitate medie;
 - ✓ aparate electrice de calitate medie.
- Instalații și dotări termice funcționale:
 - ✓ centrala termică de apartament, pe gaz;
 - ✓ corpuri radiante din hotel, instalație din pexal.
- Instalații și dotări sanitare funcționale:
 - ✓ În grupurile sanitare sunt obiecte sanitare de slabă calitate (vas WC, cada, chiuvetă)
 - ✓ În bucatărie există o chiuvetă din fontă

- Instalatii de alimentare cu gaze: alimentează centrala termică și aragazul;

Nota:

Opinia evaluatorului cu privire la starea tehnica a constructiei nu este certificata de o specializare in domeniu, evaluatorul neavand pregatire si atributii in acest sens. Daca se doreste o opinie avizata, atunci este necesara comandarea unei expertize tehnice de rezistenta. Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru aceasta mentiune.

Valori impozabile
impozite locale
si taxe

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, Titlul IX.

Informații despre
tranzacționarea
proprietății și
prețurile de vânzare
cumpărare

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății sunt disponibile în Contractul de vânzare-cumpărare pus la dispoziție:

- ✓ Data: -
- ✓ Vânzător: -
- ✓ Preț vânzare: -
- ✓ -

Definiția pieței
imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI

- Definirea produsului imobiliar
(analiza productivității proprietății)
- Delimitarea pieței specifice
(aria pieței și aria competitivă)

- Analiza cererii
- Analiza ofertei
(investigarea și previziunea concurenței)
- Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
- Previziunea absorbției proprietății subiect în piață
(concepțiile penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evaluată este de tip rezidențial - apartament cu 3 camere, amplasată în bloc vechi de locuințe.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- Rezidențial
- Birouri de servicii în apartamente de bloc.

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare rezidențială. În această zonă, pentru apartamente, practic nu există cerere pentru utilizarea alternativă permisă.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați o serie de factori:

- *Tipul proprietății imobiliare:* apartament cu 3 camere amplasat în bloc vechi de locuințe;
- *Caracteristicile proprietății imobiliare:*
 - *Modul de ocupare/utilizare:* în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;

- *Baza de clienți (potențialii utilizatori):* persoanele fizice, în general familii tinere cu venituri peste medie;
- *Calitatea construcției:* buna (nu au fost identificate informații care să indice existența unor probleme ale structurii de rezistență);
- *Caracteristicile dotarilor: dotari functionale, de calitate slabă;*
- *Design-ul și funcționalitatea:* adecvate utilizării rezidențiale;
- *Aria pieței:* locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substituite, oferite spre vânzare/inchiriere în Zona mediană rezidențială a Mun. Târgu Jiu, zona de sud a orașului;
- *Proprietăți substituite disponibile:* au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită. Majoritatea apartamentelor noi sunt libere, în timp ce apartamentele situate în blocuri vechi de locuințe sunt ocupate (închiriate sau utilizate de către proprietari);
- *Proprietăți complementare (facilități suport al funcției rezidențiale):* sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcției analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, instituții de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (preponderent rezidențial), putem afirma că piața specifică proprietății subiect este cea a apartamentelor cu 3 camere, amplasate în blocuri vechi de locuințe, situate în Zona mediană rezidențială a Mun. Târgu Jiu, cartier 9 Mai.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil să se efectueze aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Cererea privind Cumpărarea:

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind antrenată de diminuarea efectelor crizei economice, creșterea interesului investițional și mărirea nivelului creditării.

Un studiu derulat de *Imobiliare.ra* și *AnalizeImobiliare.ro* relevă o preferință sporită a cumpărătorilor pentru locuințele noi, în detrimentul celor vechi. Astfel, se constată o creștere a interesului pentru achiziția de locuințe nou-construite, care a ajuns la cca 46,1% din total; spre comparație, ponderea celor interesați specific de apartamente vechi este de 12,7%, în vreme ce 41,2% dintre potențialii clienți ar fi dispuși să cumpere orice tip de proprietate.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: astfel, 40% dintre respondenți intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce restul de 60% au în plan să contracteze un credit bancar.

La capitolul criteriilor de selecție a unei locuințe, prețul rămâne factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța amplasamentului. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se situează apropierea de utilități și facilități, urmată de confortul imobilului și de vechimea acestuia.

La fel ca în cele două trimestre anterioare, în T1 2019 au existat câteva reședințe de județ unde au avut loc creșteri de preț sensibil mai mari decât în marile centre regionale, dar și decât media națională. Pe primul loc în clasamentul național al scumpirilor se afla, astfel, Botoșaniul, cu un avans de 7,1%, până la o medie de 800 de euro pe metru patrat util. Orașul din nord-estul țării este urmat, la relativ mica distanță, de Miercurea-Ciuc, cu un plus de 6,3% (până la 900 de euro pe metru patrat), apoi de Drobeta Turnu Severin (+5,3%, până la 670 de euro pe metru patrat), Târgu-Jiu (+5,2%, până la 980 de euro pe metru patrat) și Sibiu (+4,5%, până la 940 de euro pe metru patrat).

Criteriul maxim prioritar este



Criteriul maxim prioritar este



Criteriul maxim prioritar este



Criteriul maxim prioritar este



Cererea privind Inchirierea:

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este medie și vine din partea tinerilor sau a cuplurilor tinere cu venituri medii sau peste medie, în general angajate în sectorul privat.

O mare parte a proprietatilor sunt inchiriate de studenții, în general acestia nu aleg să stea în imediata apropiere a centrului, unde prețurile sunt foarte mari, ci la distanță de cca zece minute.

La capitolul criterii de selecție a unei locuințe, în vederea închirierii, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța chiriei. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se situează apropierea de facilități, urmată de confortul imobilului și de vechimea acestuia.

Concluzii privind *Cererea solvabila* specifică pentru acest tip de proprietate:

- *Cererea pentru cumpărare* – cererea solvabila înregistrează o creștere încurajată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de muncă, creșterile salariale și existența programelor de finanțare de achiziții imobiliare.
- *Cererea pentru închiriere* – stabilă, cu perspective pozitive.
- *Potențialii cumpărători și chiriași/utilizatori:* cererea solvabila vine în principal din partea familiilor tinere, cu venituri medii, angajați în sectorul privat.
- *Interesul investitional:* există și este în continuă creștere. Clientul investitional este interesat de imobile ușor închiriable, localizate în apropierea centrelor comerciale, cu acces facil către zonele de interes ale localității;
- *Preferințele manifestate pe piață:* în principal sunt solicitate apartamentele cu două camere (cca 45% din cerere), urmate de locuințele unicamerale (cca 25%), în timp ce pentru cele cu trei și patru camere își manifestă interesul doar 30% dintre potențialii cumpărători.
- *Standarde de calitate:* în principal sunt cautate apartamentele din categoria „mass-market” (amplasate în zone marginase ale orașului sau în interiorul marilor cartiere) și mai puțin cele încadrate în categoria „middle-market” sau segmentul „premium”;
- *Dimensiunea proprietatii:* în general sunt solicitate unități cu suprafețe reduse, cu prețuri poziționate sub plafonul creditului „Prima Casa”;

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe

piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește ofertă competitivă.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de vanzare:

Municipiul Târgu – Jiu este reședința județului Gorj, fiind cunoscut la nivel național, și nu numai pentru că găzduiește o parte dintre sculpturile lui Brâncuși. Din punct de vedere economic, orașul, și mai ales județul, se remarcă prin industria energetică și extractivă. Ponderea angajaților din sistemul bugetar în județul Gorj este foarte mare, iar salariul mediu net la nivelul județului este destul de ridicat, fiind la un nivel de aproape 1900 de lei. În prezent, orașul are o populație de aproximativ 80000 de locuitori, față de acum 25 de ani, când orașul avea aproape 100000 de locuitori. Declinul demografic este cauzat de lipsa locurilor de muncă, deoarece prea puțini investitori fiind în zonă pentru a genera noi locuri de muncă.

Piața imobiliară locală din zonă este evident mai puțin dinamică decât cea din Craiova, însă prețurile la locuințe din Municipiul Târgu – Jiu sunt foarte interesante. Fie că e vorba de garsoniere, apartamente de 2 sau 3 camere, prețurile variază în funcție de locație, suprafață, finisaje, dotări, precum și alte aspecte. Pentru garsoniere, prețurile pot să varieze de la 50000 RON la 30500 EUR. Astfel, o garsonieră confort 1 decomandată, situată la parterul unui bloc de locuințe din zona centrală a Municipiului Târgu Jiu, se vinde la prețul de 30500 EUR. Locuința are o suprafață de 31 mp, este foarte modernă, a fost recent renovată cu materiale de calitate superioară și se vinde complet mobilată și utilată.

În privința apartamentelor de 2 camere, prețurile pot varia de la valori de sub 20000 EUR la valori de peste 50000 EUR, diferența fiind făcută de diverse aspect precum locație, suprafață, dotări și finisaje. Astfel, un apartament de 2 camere decomandat, situat la etajul 1 al unui bloc nou de locuințe de pe strada Bicaz, se vinde la prețul de 50000 EUR. Locuința are o suprafață utilă de 65 mp, dispune de loc de parcare, iar printre dotări se pot aminti: izolație termică exterioară, ușă metalică, centrală termică, geamuri termopan, gresie, faianță și parchet (toate noi și foarte moderne).

Pentru apartamentele de 3 camere prețurile pot ajunge și la valori mai mari de 65000 EUR, mai ales dacă apartamentul este situat într-o zonă bună și dispune de cele mai bune finisaje și dotări. Astfel, un apartament de 3 camere

decomandat, situat la etajul 1 al unui bloc de locuințe de 4 etaje de pe strada Plevnei, (zonă centrală) se vinde la prețul de 65500 EUR negociabil. Apartamentul are o suprafață de 70 mp, dispune de centrală termică, geamuri termopan, gresie, faianță, parchet laminat, instalație electrică și termică schimbată. Locuința se vinde complet mobilată și utilată.

Printre modalitățile de plată acceptate de către vânzători se numără și plata cu bani cash, creditul bancar sau creditul prin Programul „Prima Casă”. Cele mai căutate apartamente sunt cele de 2 și 3 camere, deoarece oferă un foarte bun raport între spațiu, confort și prețul oferit pe locuința. Astfel de locuințe sunt de altfel ideale pentru tinerele familii și pentru familiile cu copii.

Oferta de inchiriere:

Dacă perspectiva economică nu este una tocmai bună, din alte puncte de vedere Municipiul Târgu – Jiu are foarte multe de oferit. Fie că e vorba de spații verzi frumoase, de monumente de artă, de spații de practicare a sporturilor sau de centre comerciale moderne, Municipiul Târgu – Jiu dispune de toate acestea. Pe lângă toate acestea, universitatea locală are capacitatea de a atrage studenți și din alte zone, e adevărat mai apropiate, dar acești studenți de multe ori pot fi chiriași pentru apartamentele de închiriat din oraș. Situația apartamentelor de închiriat se prezintă destul de bine, în comparație cu alte orașe reședințe de județ din sudul României. Piața imobiliară dispune de câteva oferte de chirii pentru toate tipurile de apartamente, dar cererea nu este foarte mare. O bună parte din apartamentele scoase la închiriat constă în garsoniere sau apartamente de o cameră. În funcție de locație, grad de mobilare, finisaje sau suprafața utilă, chiriile pentru acest tip de locuințe pot porni de la valori de sub 100 de euro pe lună și pot urca până la valori de 350 de euro pe lună. Astfel, o garsonieră decomandată situată la etajul 5 al unui bloc de locuințe de 6 etaje din zona ultracentrală a Municipiului Târgu – Jiu se închirează cu suma de 200 de euro pe lună. Garsoniera are o suprafață utilă de 35 de metri pătrați și dispune de aer condiționat, centrală termică, geamuri termopan, ușă metalică la intrare, uși interioare moderne, cabină de duș, gresie, faianță și parchet laminat. Locuința se închirează complet mobilată și utilată.

În privința apartamentelor de 2 camere de închiriat, numărul acestora este cel mai mare din totalul apartamentelor de închiriat din Municipiul Târgu – Jiu. Chiriile pentru acest tip de locuințe pot porni de la valori de 140 de euro pe lună și pot urca până la valori de peste 385 de euro pe lună. Astfel, un apartament de 2 camere decomandat, situat la etajul 1 al unui bloc de locuințe din zona ultracentrală a orașului, se închirează cu suma de 350 de euro pe lună. Apartamentul are o suprafață utilă de 55 de metri pătrați și dispune de centrală termică, aer condiționat, geamuri termopan, ușă metalică la intrare, uși interioare moderne, gresie, faianță și parchet. Locuința se închirează complet mobilată și utilată, mobilierul fiind modern, iar electrocasnicele de ultimă generație.

Apartamentele de 3 camere de închiriat sunt apropiate din punct de

vedere numeric de cel al garsonierelor, cu chirie cuprinse între 200 de euro pe lună și 550 de euro pe lună.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- oferta de vânzare, unitati noi – suficienta, asezata pe un trend descendent;
- oferta de vânzare, unitati vechi – suficienta, in stagnare;
- oferta de inchiriere, unitati noi – scazuta, nu sunt semne ale cresterii;
- oferta de inchiriere, unitati vechi – suficienta, in stagnare;
- stocul total disponibil – suficient, aflat in usoara scadere;
- volumul de livrari asteptate: pozitionat sub nivelul cererii;
- prețurile solicitate pentru vânzare* – între 37.000 Euro și 43.000 Euro
- marja de negociere la vânzare (oferte mature): între 2 și 5%
Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția). Distanța dintre așteptările financiare ale proprietarilor și ale cumpărătorilor este destul de apropiată în prezent, ceea ce ar permite o funcționare "normală" a pieței.
- prețurile solicitate pentru închiriere* – 150 - 200 euro /luna
In marea majoritate a cazurilor, unitatile oferite spre inchiriere sunt mobilate, iar nivelul chiriei reflecta acest aspect;
- gradul de ocupare – in cazul inchirierii este de aprox. 90%

* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati, suprafața, finisaje si datari;

			Su	etaj	Finisaje	componenta	Oferta	Unitar
1	Apartament 3 camere	str. Minerilor	36	P/4	medii	mobilat	41.500 €	1153
2	Apartament 3 camere	str. Mioriței	43	2/4	inferioare	parțial mobilat	43.000 €	1000
3	Apartament 2 camere	str. Olari	38	3/4	medii	-	37.000 €	974
4	Apartament 3 camere	str. 1 Decembrie 1918	47	1/4	inferioare	-	42.000 €	894
5	Apartament 2 camere	str. Aleea Teilor	41	1/4	medii	mobilat	43.000 €	1049
6	Apartament 2 camere	str. Gheorghe Bărboi	27	2/4	medii	-	32.000 €	1185
7	Apartament 2 camere	str. Minerilor	30	2/4	medii	-	32.421 €	1081
8	Apartament 2 camere	str. Mioriței	36	4/4	medii	mobilat	38.000 €	1056
9	Apartament 3 camere	str. Minerilor	38	3/4	medii	mobilat	40.000 €	1053

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare, respectiv de închiriere) colectate din piața specifică proprietății subiect.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o

prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere.

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflată într-o ușoară creștere, pe fondul unei oferte plasate pe un trend ușor descrescător, astfel cererea fiind superioară ofertei. O astfel de piață este uneori numită piață a vânzătorilor, întrucât vânzătorii pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune” prețul). Cu toate acestea numărul tranzacțiilor a scăzut.
- În ce privește închirierea putem spune că nr solicitărilor înregistrează o ușoară creștere, existând indicii că această situație se va menține și în viitorul apropiat. Astfel putem remarca o fragilă piață a proprietarilor.

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind încurajată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de muncă, creșterile salariale și existența programelor de finanțare de achiziții imobiliare;

În consonanță cu ceea ce s-a întâmplat la nivel de țară, volumul tranzacțiilor imobiliare încheiate în primele trei luni din 2019 a scăzut comparativ cu anul precedent în majoritatea județelor cu cea mai intensă activitate. În perioada analizată, cel mai semnificativ declin, anume 49%, a avut loc în Iași. Aici, numărul achizițiilor de imobile a scăzut cu peste 3.000 de contracte, de la un total de 6.905 atins în primul trimestru din 2018.

Locul al doilea în clasamentul scaderilor este ocupat de Constanța, unde în primul patrar al anului trecut erau încheiate 6.225 de contracte de vânzare,

astfel ca declinul consemnat în 2019 a fost de 35%. O scădere importantă, de 26%, a avut loc și în județul Cluj (de la 9.543 de operațiuni de vânzare în perioada similară din 2018), ca și în Timiș (-24%, de la 8.685 de achiziții). Un recul anual ceva mai redus, de 9%, s-a petrecut în Brașov, de la 6.750 de tranzacții în primul trimestru din 2018.

La fel ca anul trecut, dintre județele cele mai active în materie de vânzări de imobile, doar Bucureștiul și Ilfovul nu au consemnat scăderi în ceea ce privește activitatea de tranzacționare la început de 2019. Ambele au înregistrat creșteri în această privință, însă nu foarte mari – în București a avut loc un avans de 2% (de la 19.333 de contracte încheiate în primul trimestru din 2018) iar în Ilfov unul de 3% (de la 9.829 de tranzacții în urma cu 12 luni).

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține cu posibilitate de scădere pe termen mediu. Pe termen lung se poate concluziona o scădere a cererii datorită tendinței de îmbătrânire a populației pe fondul unui spor natural negativ.

Conform datelor preluate din studiile realizate de portalul imobiliare.ro, pentru proprietati substituit, timpul mediu de expunere pe piata este de cca. 3/6 luni. Spre comparație, o casă se vinde în medie în 6-9 luni. Timpul mediu a crescut comparativ cu primele luni din 2018. Motivul pentru care anul trecut locuințele s-au vândut mai repede este dat de contextul dispariției programul Prima Casă, dar și de adoptarea Legii dării în plată.

5. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber:

Analizând trendul pieții am constatat că pe terenurile vecine au fost edificate sau sunt în curs de edificare preponderent construcții cu destinație rezidențială – această utilizare este fizic posibilă, este permisă legal și prezintă fezabilitatea maximă, în concluzie cea mai bună utilizare a terenului presupus liber este dezvoltarea unei clădiri de locuințe colective.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită:

Pentru determinarea CMBU a proprietății construite am analizat următoarele posibilități:

- 1) demolarea construcției existente și redevoltarea terenului
- 2) schimbarea utilizării actuale
- 3) păstrarea utilizării actuale

Varianta 1 - demolarea construcției existente și redevoltarea terenului:

- Nu se poate lua în considerare, deoarece proprietarul apartamentului evaluat nu poate dispune demolarea cladirii;

Varianta 2 - schimbarea utilizării actuale:

- Utilizarea alternativa permisa legal (de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări etc.) nu este fezabilă deoarece în această zonă nu există cerere pentru birouri de servicii în apartamente de bloc.

Varianta 3 - păstrarea utilizării actuale

- Cererea actuală ridicată precum și prețurile în creștere pentru apartamente rezidențiale din această zonă susțin păstrarea utilizării actuale

În aceste condiții consider că cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este cea actuală, de *proprietate imobiliară rezidențială – apartament în bloc de locuințe*. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă (conduce la o valoare maximă)

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadru general (Abordarea prin piața, Abordarea prin Venit și Abordarea prin Cost) sunt abordările principale utilizate în evaluare.

Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Având în vedere tipul proprietății (apartament în bloc) și informațiile disponibile privind oferte/tranzacții cu proprietăți similare, s-au aplicat abordarea prin piață și abordarea prin venit. Abordarea prin cost nu este adecvată pentru evaluarea acestui tip de proprietate deoarece terenul este deținut în cotă indiviză și nu se poate determina în mod direct valoarea de piață a cotei indiviză de teren, motiv pentru care aceasta nu a fost aplicată.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

În cadrul acestui raport a fost aplicată una dintre *tehnicele cantitative*, și anume *analiza pe perechi de date*.

În anexa sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexa este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

35.100 EUR, echivalent 165.800 LEI

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator

le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

În cadrul acestui raport a fost aplicată *metoda capitalizării directe*.

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de ocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile.

Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

În anexa sunt prezentate datele despre închirieri sau cotații de închiriere ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexa este prezentată aplicarea metodei capitalizării directe. În urma capitalizării venitului net din exploatare generat de proprietate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

35.000 EUR, echivalent 165.000 LEI

Valoarea rezultată este
prezentată în tabelul de
mai jos.

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Abordarea prin piață - analiza pe perechi de date = 35.100 EUR

Abordarea prin venit - capitalizarea directă = 35.000 EUR

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează *calitatea* și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu *cantitatea* informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o

anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării* am constatat că preponderent acest tip de proprietate se tranzacționează în detrimentul închirierii, fiind achiziționat preponderent în scopul utilizării rezidențiale de către proprietari. Dpdv al criteriului adecvării abordarea selectată este abordarea prin piață.

Luând în calcul *criteriul preciziei* și al *cantității de informații* am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul abordării prin piață conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață disponibile fiind mare.

În aceste condiții cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul abordării prin piață. Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei* și *criteriul cantității și calității informațiilor*.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este abordarea prin piață, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

35.100 EUR, echivalent 165.800 LEI

la cursul valutar de 4,7245 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.

Anexa nr. 1 - Abordarea prin piață – Analiza pe perechi de date

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

- a. tehnicile cantitative:
 - analiza pe perechi de date;
 - analiza datelor secundare;
 - analiza statistică;
 - analiza costurilor;
- b. tehnicile calitative:
 - analiza comparațiilor relative;
 - analiza tendințelor;
 - analiza clasamentului;
 - interviuri.

În această misiune de evaluare s-a utilizat analiza pe perechi de date. Această analiză constă într-un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici. Ideal, vânzările/ofertele comparate ar trebui să fie identice sub toate aspectele, cu excepția caracteristicii analizate. Totuși, în realitate, acesta este un caz foarte rar.

Informațiile privind vânzările comparabile sunt ajustate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea subiect. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA PROPRIETATII DE TIP APARTAMENT
<p>În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcursе următoarele patru etape principale:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. 2. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc. 3. Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 4. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, prin prisma caracteristicilor relevante ale subiectului evaluării, precum și verificarea informațiilor relevante obținute și a credibilității surselor de informații, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 5. Diseminarea – Această etapă presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis (fișa de colectare a informațiilor de piață) a informațiilor relevante identificate. <ul style="list-style-type: none"> ● În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării. ● Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - PROPRIETATE IMOBILIARA DE TIP APARTAMENT					
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
PREȚ DE OFERTĂ (€)	-	43.000 €	41.500 €	37.000 €	40.000 €
TIP PREȚ (TRANZACȚIE / OFERTĂ)	-	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
CONDITII DE FINANTARE	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
CONDITII DE VANZARE	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	nu	nu	nu	nu	nu
CONDITII DE PIATA	cota evaluarii	actual	actual	actual	actual
LOCALIZARE	Târgu Jiu, str. Minerilor	Târgu Jiu, str. Minerilor	Târgu Jiu, str. Minerilor	Târgu Jiu, str. Olari	Târgu Jiu, str. Minerilor
		locatie similara	locatie similara	locatie similara	locatie similara
COMPONENTA NON-IMOBILIARA	nu este cazul	partial mobilat	moblat	nu este cazul	moblat
SUPRAFATA UTILA	38	43	36	35	38
LOC DE PARCARE/GARAJ	nu	nu	nu	nu	nu
BOXA	nu	nu	nu	nu	nu
ANUL PIF / VECHIME	1975	1975	1975	1975	1975
ETAJ/NIVEL	3/P+4E	2/P+4E	4/P+4E	2/P+4E	3/P+4E
FINISAJE	inferioare	inferioare	superioare	medii	medii
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE	semidecomandat	decomandat	semidecomandat	decomandat	semidecomandat
INCALZIRE	CT	fără încălzire	CT	CT	CT
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	balcon 3 mo	nu este cazul	balcon 3 mo	nu este cazul
CARACTERISTICI ECONOMICE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
UTILIZARE	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential

Pentru proprietatile comparabile au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si coordonatele de contact (link si nr. de telefon).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - PROPRIETATE IMOBILIARA DE TIP APARTAMENT					
	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	
PREȚ DE OFERTĂ (€)	42.000 €	43.000 €	32.400 €	38.000 €	
TIP PREȚ (TRANZACȚIE / OFERTĂ)	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	
CONDITII DE FINANTARE	La piata	La piata	La piata	La piata	
CONDITII DE VANZARE	Independent	Independent	Independent	Independent	
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	nu	nu	nu	nu	
CONDITII DE PIATA	actual	actual	actual	actual	
LOCALIZARE	Târgu Jiu, str. 1 Decembrie 1918	Târgu Jiu, Aleea Teilor	Târgu Jiu, str. Minerilor	Târgu Jiu, str. Mioriței	
	locatie similara	locatie inferioară	locatie similara	locatie similara	
COMPONENTA NON-IMOBILIARA	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
SUPRAFATA UTILA	47	38	30	36	
LOC DE PARCARE/GARAJ	nu	nu	nu	nu	
BOXA	nu	nu	nu	nu	
ANUL PIF / VECHIME	1972	1977	1975	1978	
ETAJ/NIVEL	1/P+4E	1/P+4E	2/P+4E	4/P+4E	
FINISAJE	inferioare	medii	medii	medii	
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat	decomandat	
INCALZIRE	CT	CT	CT	CT	
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
CARACTERISTICI ECONOMICE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
UTILIZARE	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	

Pentru proprietatile comparabile au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si coordonatele de contact (link si nr. de telefon).

ABORDAREA PRIN PIATA					
ANALIZA PE PERECHI DE DATE, PROPRIETATE REZIDENTIALA DE TIP APARTAMENT.					
ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PRET DE OFERTĂ (€)		43.000 €	41.500 €	37.000 €	40.000 €
TIP PRET (TRANZACȚIE / OFERTA)		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%) & (€)	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Preț vânzare (€)		40.850 €	39.425 €	35.150 €	38.000 €
Ajustări specifice tranzacționării					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%) (€)	0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (€)		40.850 €	39.425 €	35.150 €	38.000 €
CONDITII DE FINANTARE	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare (%) (€)	0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (€)		40.850 €	39.425 €	35.150 €	38.000 €
CONDITII DE VANZARE	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%) (€)	0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (€)		40.850 €	39.425 €	35.150 €	38.000 €
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%) (€)	0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (€)		40.850 €	39.425 €	35.150 €	38.000 €
CONDITII DE PIATA	data evaluarii	actual	actual	actual	actual
Ajustare (%) (€)	0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (€)		40.850 €	39.425 €	35.150 €	38.000 €
Ajustări specifice proprietății					
LOCALIZARE	Târgu Jiu, str. Minerilor	Târgu Jiu, str. Mioriței	Târgu Jiu, str. Minerilor	Târgu Jiu, str. Olari	Târgu Jiu, str. Minerilor
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie similara	locatie similara
Ajustare (%) (€)		0%	0%	0%	0%
Caracteristici fizice					
COMPONENTA NON-IMOBILIARA	nu este cazul	partial mobilat	mobilat	nu este cazul	mobilat
Ajustare (%) (€)		-500 €	2.000 €	0 €	1.000 €
SUPRAFATA UTILA	38,33 mp	43 mp	36 mp	35 mp	38 mp
Ajustare (%) (€)		117 €	-4.404 €	6%	3.164 €
LOC DE PARCARE/GARAJ	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%) (€)		0%	0%	0%	0%
BOXA	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%) (€)		0%	0%	0%	0%
ANUL PIF / VECHIME	1975	1975	1975	1975	1975
Ajustare (%) (€)		0%	0%	0%	0%
ETAJ/NIVEL	3/P+4E	2/P+4E	P/P+4E	P/P+4E	3/P+4E
Ajustare (%) (€)		0%	769 €	2%	703 €
FINISAJE	inferioare	inferioare	superioare	medii	medii
Ajustare (%) (€)		€/mp	-130€/mp -4.983 €	-50€/mp	-1.917 €
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE	semidecomandat	decomandat	semidecomandat	decomandat	semidecomandat
Ajustare (%) (€)		-2%	-817 €	0%	-703 €
INCALZIRE	CT	fără încălzire	CT	CT	CT
Ajustare (%) (€)		1.000 €	0%	0%	0%
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	balcon 3 mp	nu este cazul	balcon 3 mp	nu este cazul
Ajustare (%) (€)		-1%	-600 €	0%	-600 €
TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI FIZICE (€)		-5.411 €	-3.829 €	647 €	-2.917 €
TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI FIZICE (%)		-13%	-10%	2%	-8%
CARACTERISTICI ECONOMICE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%) (€)		0%	0%	0%	0%
UTILIZARE	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare (%) (€)		0%	0%	0%	0%
AJUSTARE NETA PENTRU CARACTERISTICI SPECIFICE PROPR.(€)		-5.411 €	-3.829 €	647 €	-2.917 €
PRET AJUSTAT(€)		35.440 €	35.596 €	35.797 €	35.084 €
Ajustare totala neta (€)		-5.411 €	-3.829 €	647 €	-2.917 €
Ajustare totala neta procentuala (%)		-13%	-10%	2%	-8%
Ajustare totala bruta absoluta (€)		7.411 €	10.137 €	7.086 €	2.917 €
Ajustare totala bruta procentuala(%)		18%	26%	20%	8%
Numar ajustari (#)		5	4	5	2
REZULTATUL ABORDARII PRIN PIATA*:	35.100 € echivalent a	165.800 lei	916 €/mp	4326 lei/mp	

* Conform: GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de prețul imobiliară (Co_D), care este cea mai apropiată de valoarea fizică, juridică și economică de proprietatea subiect și asupra prețului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.

INFORMAȚII SI CALCULE ADITIONALE

Zona de verificare pentru relevanta comparat clarata este Prețurile ajustate. Procentua este de 18% și nu va fi modificată după cum ar fi de o nouă Zona de verificare introdusă în raport	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
--	---------------	---------------	---------------	---------------

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR APLICATE ÎN ANALIZA PE PERECHE DE DATE					
AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE					
Având în vedere faptul că proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere discutate sunt prezentate în grila datelor de piață. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață de -5% a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.					
Ajustări specifice tranzacționării					
DREPTUL DE PROPRIETATE/CONDITII DE FINANȚARE/CONDITII DE VANZARE/CHELTUIELI DUPA ACHIZITIE/CONDITII ALE PIATEI					
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.					
Ajustări specifice proprietății					
AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE:					
Localizarea comparabilelor:	A: Târgu Jiu, str. Mănăilei	B: Târgu Jiu, str. Mănăilei	C: Târgu Jiu, str. Olari	D: Târgu Jiu, str. Mănăilei	
Locație comparabilă vs locație subiect:	A: similară	B: similară	C: similară	D: similară	
Ajustările aplicate pt. localizare sunt:	A: 0%	B: 0%	C: 0%	și pt. D: 0%	
Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe; e.g.: amplasarea lângă o zonă de agrement, sau în imediată apropiere a mijloacelor de transport, a centrelor comerciale s.a. Evaluatorul trebuie să identifice dacă piața recunaste faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.					
AJUSTARI PENTRU COMPONENTA NON-IMOBILIARA:					
Componente non imobiliare	nu este cazul	A: parțial mobilat	B: mobilat	C: nu este cazul	D: mobilat
		A: -500 €	B: -2.000 €	C: 0 €	D: -1.000 €
Pentru „componente non – imobiliare” a fost ajustat prețul comparabilei A cu -500 €, pentru B cu -2000 €, pentru C cu 0 € și pentru D cu -1000 €. Nivelul ajustării a ținut cont atât de costurile necesare mobilării și dotării unui apartament de dimensiuni și caracteristici similare, precum și de informațiile identificate oferte de vânzare de apartamente, fiind menționate prețurile de ofertă atât pentru apartamente mobilate și utilitate, cât și pentru cele nemobilate și neutilitate. Din ofertele găsite pe piață, s-a constatat faptul că diferența pentru mobilat și dotări pentru apartamente cu dimensiuni și compartimentari similare este de 1.000 €– 2.000 €.					
AJUSTARI PENTRU SUPRAFAȚA UTILĂ:					
Întrucât suprafața comparabilei A (43 mp), este mai mare decât cea a proprietății subiect (38,33 mp), s-a aplicat o ajustare de -11 %					
Întrucât suprafața comparabilei B (36 mp), este mai mică decât cea a proprietății subiect (38,33 mp), s-a aplicat o ajustare de 6 %					
Întrucât suprafața comparabilei C (35 mp), este mai mică decât cea a proprietății subiect (38,33 mp), s-a aplicat o ajustare de 9 %					
Întrucât suprafața comparabilei D (38 mp), este similară cu cea a proprietății subiect (38,33 mp), nu sunt necesare ajustări.					
Pentru „suprafața utilă” s-au aplicat ajustări comparabilelor (conform tabel de mai sus), deoarece din analiza pieței imobiliare specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și proprietatea subiect este destul de mare cât să influențeze prețul total de vânzare al acestuia. Pe de altă parte, pentru comparabilele pentru care nu s-au efectuat ajustări, chiar dacă criteriul "suprafața utilă" este de natură să influențeze prețul direct de vânzare a unui apartament, diferența de suprafață dintre comparabile și proprietatea subiect este una prea mică pentru a avea un impact asupra prețului de vânzare. Ajustarea a fost calculată ținându-se seama de diferența de suprafață dintre comparabilă și subiect, de prețul unitar (eur/mp) al comparabilei, cuantificând percepția pieței specifice asupra gradului de confort provenit din mărimea apartamentului.					
AJUSTARI PENTRU LOC PARCARE / GARAJ:					
Nu este cazul.					
AJUSTARI PENTRU BOXA:					
Nu este cazul.					
AJUSTARI PENTRU ANUL P.I.F. / VECHIME:					
Construcția A are o vechime similară cu cea a proprietății subiect - nu se aplică ajustări.					
Construcția B are o vechime similară cu cea a proprietății subiect - nu se aplică ajustări.					
Construcția C are o vechime similară cu cea a proprietății subiect - nu se aplică ajustări.					
Construcția D are o vechime similară cu cea a proprietății subiect - nu se aplică ajustări.					
Pentru „data PIF”, respectiv vechimea clădirii din care face parte apartamentul, au fost aplicate ajustări prețurilor proprietăților.					
AJUSTARI PENTRU VECHIME:					
Construcția A are o vechime similară cu cea a proprietății subiect - nu se aplică ajustări.					
Construcția B are o vechime similară cu cea a proprietății subiect - nu se aplică ajustări.					
Construcția C are o vechime similară cu cea a proprietății subiect - nu se aplică ajustări.					
Construcția D are o vechime similară cu cea a proprietății subiect - nu se aplică ajustări.					

AJUSTARI PENTRU ETAJ/NIVEL:

Elementul de comparație „nivel” se referă atât la nivelul la care este amplasat apartamentul în cadrul blocului, precum și la numărul de etaje din bloc. Din analiza pieței imobiliare specifice, respectiv din comportamentul cumpărătorului, a reieșit faptul că, pentru apartamentele situate la etajele intermediare, potențialii cumpărători sunt dispuși să plătească suplimentar 1% - 3% din prețul de tranzacționare a apartamentului. De asemenea, din analiza pieței imobiliare specifice a rezultat faptul că apartamentele din aceeași categorie (număr camere, suprafață, finisaje) situate în blocuri cu un număr mai mic de etaje și scări, respectiv în blocuri mai mici, cu locatari mai puțini, sunt sensibil mai scumpe.

Având în vedere aspectele constatate pe piața specifică, au fost efectuate ajustări pentru prețurile proprietăților comparabile după cum urmează:

Amplasare în cadrul imobilului: Ap. subiect: 3/P+4E Comp.A: 2/P+4E Comp.B: P/P+4E Comp.C: P/P+4E Comp.D: 3/P+4E
Ajustările pt. poziția în cadrul imobilului (etaj), sunt: Comp.A: 0% Comp.B: 2% Comp.C: 2% Comp.D: 0%

Pentru comparabila A: NU ESTE CAZUL

Pentru comparabila B:

apartamentul este situat la P/P+4E, ceea ce implică o ajustare negativă de 1% - 3%, coroborată în același timp cu o ajustare și pentru faptul că imobilul bloc din care face parte este de dimensiune mică. Astfel, s-a aplicat o ajustare totală negativă de 2%.

Pentru comparabila C:

apartamentul este situat la P/P+4E, ceea ce implică o ajustare negativă de 1% - 3%, coroborată în același timp cu o ajustare și pentru faptul că imobilul bloc din care face parte este de dimensiune mică. Astfel, s-a aplicat o ajustare totală negativă de 2%.

Pentru comparabila D: NU ESTE CAZUL

AJUSTARI PENTRU FINISAJE:

Ajustarea pentru finisaje reprezintă unul dintre elementele foarte importante din cadrul celor specifice proprietății influențând în mod direct prețul de vânzare/ofertare. Dacă în cadrul unui apartament finisaje interioare au fost realizate într-un mod care să îmbine aspectul, confortul și funcționalul, acestea vor fi recunoscute de participanții din piața ca elemente ce aduc plus de valoare acestuia și astfel, vor duce către un preț de vânzare mai mare. Se aplică binenteles și vice-versa în cazul în care apartamentul nu este îmbunătățit sau în cazul în care finisajele interioare nu corespund din punct de vedere estetic cu nevoile participanților pe piața, fapt ce conduce către un preț de vânzare mai mic. O analiză efectuată pe segmentul de finisaje interioare în scopul identificării prețurilor practicate pe piață de către firmele de amenajări ne orier.teasta către un interval cca. 50 €/mp de suprafață utilă.

Nivelul de finisare al comparabilelor: A: inferioare B: superioare C: medii D: medii
Finisaje comparabile vs apart. subiect: A: similara B: mai buna C: mai buna D: mai buna
Ajustările aplicate comparabilelor: A: € /mp B: -130 €/mp C: -50 €/mp D: -50 €/mp

Astfel:

Comparabilei A, care prezintă finisaje similare cu cele ale proprietății subiect, nu i-au fost aplicate ajustări.

Comparabilei B, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -130Eur/mp.

Comparabilei C, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -50Eur/mp.

Comparabilei D, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -50Eur/mp.

AJUSTARI PENTRU COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE:

Intrucât apart. subiect este semidecomandat, iar comparabilele: A (decomandat), B (semidecomandat), C (decomandat) și D (semidecomandat), ținând cont de comportamentul participanților pe piață și de analiza datelor secundare de pe piața imobiliară specifică, pentru un imobil ce are compartimentarea diferită de cea a subiectului, am aplicat următoarele ajustări:
-2% pt. Comparabila A, 0% pt. Comparabila B, -2% pt. Comparabila C și 0% pt. Comparabila D.

AJUSTARI PENTRU TIPUL DE INCALZIRE:

În urma analizei pieței specifice pe segmentul firmelor furnizoare de centrale termice s-a estimat ca aportul valoric adus de prezenta C.T. într-un apartament similar, este de cca.: 1000 Eur.

AJUSTARI PENTRU ALTE ELEMENTE:

Proprietății A i s-a aplicat o ajustare de cca.-600 €, pentru B de cca.0 €, pentru C de cca.-600 € iar pentru D de cca.0 €.

Nivelul ajustării a fost stabilit având la bază analiza datelor secundare de pe piața imobiliară specifică, la fiind aportul adus de existența balconului la valoarea de piață a apartamentului.

AJUSTARI PENTRU ALTE CARACTERISTICI ECONOMICE

Pentru „caracteristici economice” nu s-au aplicat ajustări prețurilor proprietăților comparabile, fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere al acestui element de comparație.

AJUSTARI PENTRU ALTE UTILIZARE

Pentru „utilizare” nu s-au aplicat ajustări prețurilor proprietăților comparabile, fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere

Anexa nr. 2 - Abordarea prin venit – Metoda capitalizării directe

Valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare a fost estimata prin metoda capitalizarii directe. Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (in cazul nostru castigul disponibil prin inchiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare .

Capitalizarea directa este o metoda utilizata in abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul anual obtinut din exploatarea unei proprietati imobiliare intr-un indicator de valoare de piata a acestei proprietati.

La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu isi propune obtinerea de venituri numai din exploatarea proprietatii dezvoltate prin inchirierea spatiilor create.

Estimarea veniturilor

- Venitul brut potential (VBP) – materializeaza venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima. In cazul analizat chiriiile practicate pentru proprietati asemanatoare cu proprietatea imobiliara care face obiectul prezentei evaluari se situeaza intre 140 - 200 euro /luna. Pentru proprietatea evaluata a fost selectata o chirie obtenabila de cca. 170 euro/luna.
 - Venitul brut efectiv (VBE) – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
 - Venitul net efectiv (VNE) – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul venturilor brute, si anume: impozit pe proprietate, asigurare, intretinere, reparatii, management, paza, curatenie etc.

Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii imobiliare se transforma in valoarea proprietatii respective. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vinzari, cumparari) incheiate. Daca aceste informatii lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

In analiza pietei studiile intreprinse au dus la concluzia ca ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situeaza intre 5,0-5,2% pentru tipul de proprietate evaluat. In cadrul prezentei lucrari, tinand cont de conditiile locale specifice si de valoarea de piata a chiriilor la proprietati imobiliare comparabile, precum si de riscurile aferente unei asemenea activitati pe fondul trendului descrescator al pietei imobiliare, valorile de randament rezultate trebuie analizate in contextul rentabilitatii solicitate pe piata specifica.

CALCULAREA RATEI DE CAPITALIZARE		Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PRET OFERTA (solicitat)		43.000 €	41.500 €	37.000 €	40.000 €
Pret oferta ajustat cu marja de negociere	-5%	40.850 €	39.425 €	35.150 €	38.000 €
Componenta non-imobiliara		-500 €	-2.000 €	0 €	-1.000 €
Pret estimat de tranzactionare		40.350 €	37.425 €	35.150 €	37.000 €
Suprafata inchiriabila		43 mp	36 mp	35 mp	38 mp
Pret unitar		950 €	1.095 €	1.004 €	1.000 €
Chirie lunara obtinabila *		190 €	180 €	170 €	170 €
Venit Brut Potential		2.280 €	2.160 €	2.040 €	2.040 €
Gradul de neocupare și de necolectare a chiriilor	5%	114 €	108 €	102 €	102 €
Venit Brut Efectiv		2.166 €	2.052 €	1.938 €	1.938 €
Cheltuieli aferente proprietarului	7%	152 €	144 €	136 €	136 €
Venit Net din Exploatare (VNE)		2.014 €	1.908 €	1.802 €	1.802 €
Rata de capitalizare = VNE/ V _{PIATA}		5,0%	5,1%	5,1%	4,9%
Se alege rata de capitalizare aferenta comparabilei: D **: 5,0%					
* Chiriile utilizate in vederea determinarii ratei de capitalizare au fost stabilite in baza ofertelor pertinente identificate in fata spec. foto proprietarului subiect, incotata in prealabil cu marja de negociere oferenta ofertei.					
** Intre proprietatile utilizate, Comparabila D este cea mai aprobata dupa fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect.					

Calculul efectuat pentru determinarea valorii de piata a proprietatii este prezentat in tabelul urmator :

ABORDAREA PRIN VENIT			
METODA CAPITALIZATII VENITULUI DIN INCHIRIERE			
Suprafata totala a apartamentului (mp)			38,33 mp
Chiria lunara (EUR/luna/apartament)			170 €
Venit Brut Potential VBP (EUR/an)			2.040 €
Gradul de neocupare și de necolectare a chiriilor			5%
Venit Brut Efectiv VBE (EUR/an)			1.938 €
CHELTUIELI DE EXPLOATARE			
- FIXE	- Taxa prop. (0,08% din Vimp.)	85 lei	18 €
	- Asigurare (0,15% din Vpiata)	249 lei	53 €
	- Subtotal cheltuieli fixe		71 €
- VARIABILE	- Management	0%	0 €
	- Administrator	0%	0 €
	- Salarii personal intretinere	0%	0 €
	- Utilitati spatii comune	0%	0 €
	- Reparatii-intretinere	3%	58 €
	- Altele	2%	39 €
	- Subtotal cheltuieli variabile		97 €
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)		9%	168 €
Rata cheltuielilor de exploatare			9%
Venit Net din Exploatare (EUR/an)			1.770 €
Rata venit net din exploatare			91%
RATA DE CAPITALIZARE			5,0%
VALOARE ESTIMATA (EUR)			35.409 €
Cheltuieli necesare imediat dupa achizitie			0 €
VALOAREA DE PIATA		913 €/mp	35.000 €
(Metoda capitalizarii directe)		4314 lei/mp	165.000 lei
	Curs valutar:		4,7245 lei/€

JUSTIFICĂRI - ABORDAREA PRIN VENIT	
CHIRIA DE PIATA	<p>In vederea stabilirii chiriei de piata, au fost identificate si analizate informatiile din piata specifica, referitoare la chiriile solicitate de catre proprietari, pentru apartamente similare proprietatii subiect.</p> <p>In urma analizei acestor informatii, tinand cont de caracteristicile specifice ale proprietatii subiect (amplasare, suprafata utila, numarul de camere, nivelul de finisare etc), consideram obtenabila o chirie de 170 Eur/luna.</p> <p>Conform informatiilor preluate de la proprietari sau reprezentantii acestora (agenti imobiliari), chiriile practicate contin majoritatea cheltuielilor aferente proprietatii (taxele aferente proprietatii, asigurarea cladirii), taxele privind utilitatile imobilului intrand in sarcina chirasului.</p>
GRADUL DE NEOCUPARE SI NECOLECTARE A CHIRIILOR	<p>Gradul de neocupare si necolectare a chiriilor a fost estimat tinand cont de informatiile preluate din piata specifica proprietatii subiect. Pe de o parte au fost purtate discutii cu proprietari/agenti imobiliari care au publicate oferite de inchiriere a unor imobile similare proprietatii subiect, iar pe de alta parte au fost analizate informatii preluate din diverse studii de specialitate.</p> <p>Tinand cont de caracteristicile proprietatii subiect si a informatiilor rezultate in urma acestei analize, consideram oportuna utilizarea unui grad de neocupare si necolectare a chiriilor de 5%.</p>
RATA DE CAPITALIZARE	<p>Rata de capitalizare (5%) a fost estimata de catre noi, in baza informatiilor preluate din piata specifica proprietatii subiect.</p> <p>Astfel, s-a plecat de la ofertele comparabile folosite in cadrul abordarii prin piata, pentru care au fost identificate chiriile obtenabile, aferente acestora. Tinand cont de pierderea din colectare a chiriei si cuantumul cheltuielilor de exploatare, cunoscand relatia dintre venit si valoare a fost mai intai determinat intervalul de variatie a ratei de capitalizare, iar mai apoi, nivelul adecvat pe care acesta il are in cazul proprietatii subiect.</p> <p>Acolo unde a fost cazul, a fost inlaturata influenta pe care componenta non-imobiliara (cazul apartamentelor mobilate) a avut-o in pretul de vanzare sau cuantumul chiriei lunare.</p>
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	<p>Conform uzantelor din piata specifica, in cadrul acestor cheltuieli sunt incluse taxele pe proprietate (in cazul subiect reprezinta 0,08 % din valoarea impozabila) si taxele pentru asigurare (in general prima de asigurare reprezinta cca. 0,15% din suma asigurata care, in cazul locuintelor de tip apartament in bloc, este egala cu valoarea de piata). La acestea au mai fost adaugate alte mici cheltuieli periodice.</p>

Anexa nr. 3 - Fotografii:

Acces – str. Minerilor



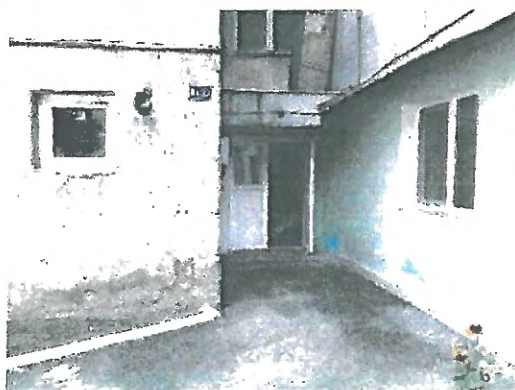
Vedere imobil



Acces bloc



Acces apartament



bucătărie



Centrală termică



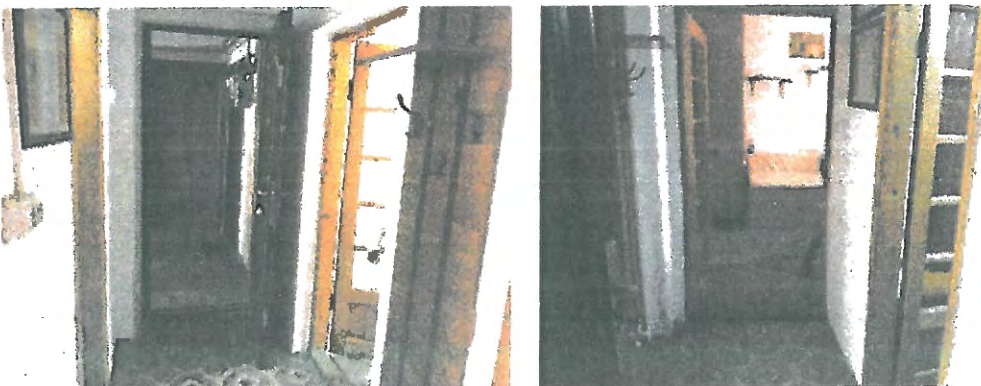
Camera de zi



Dormitor 1



Hol



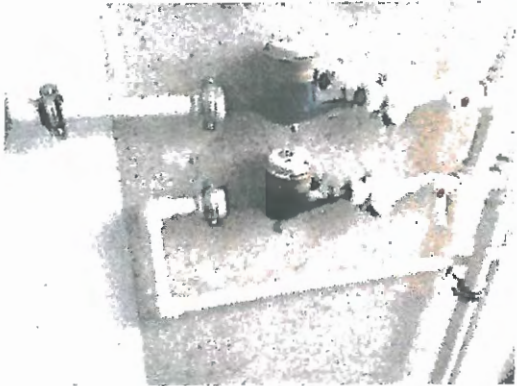
Baie



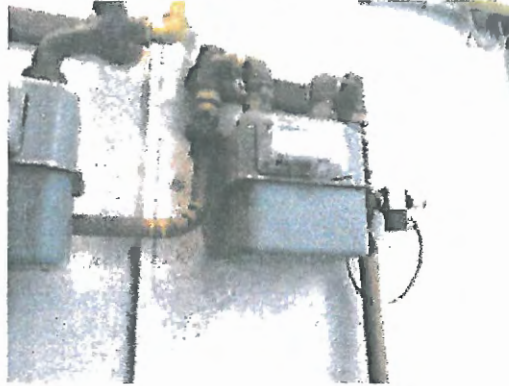
Dormitor 2



Apometru



Contor gaz



Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:

(sursa: <https://www.google.ro/maps>)

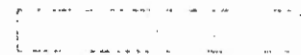


Anexa nr. 5 – Informații de piață (proprietati substitut oferite spre vanzare/inchiriere)

www.olx.ro
Filtre
Proprietate
CUTIA
LAI
CUTIA
Pentru
CUTIA



43.000 €



Apartment 3 camere - Str. Mioritei, Cartier 9 Mai

43.000 €

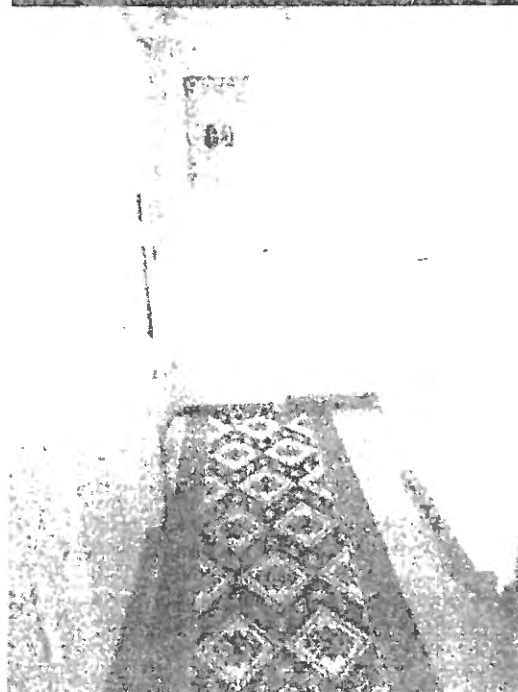


27 LEI 90



https://www.olx.ro

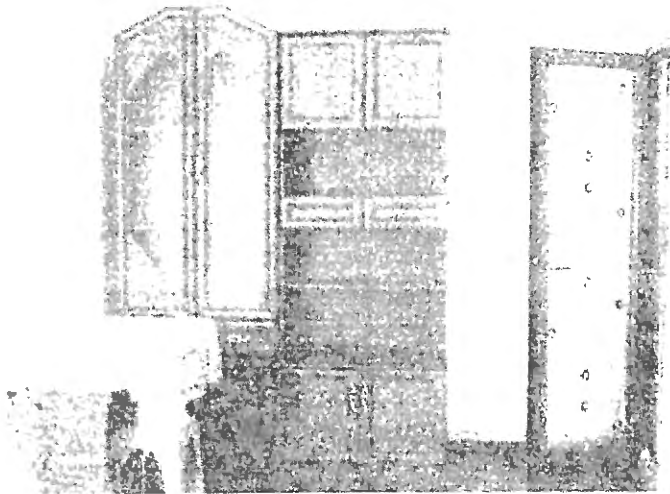
Facebook YouTube La Jurnală



[www.ok.ro](#)
[Facebook](#)
[Instagram](#)
[Twitter](#)
[LinkedIn](#)
[YouTube](#)
[Google+](#)
[WhatsApp](#)
[Telegram](#)

[Tehnologii](#)
[Tehnologii](#)
[Tehnologii](#)
[Tehnologii](#)
[Tehnologii](#)
[Tehnologii](#)
[Tehnologii](#)
[Tehnologii](#)

41 500 €



Apartment 3 camere, str. Minerilor, Targu Jiu, Gorj

Imobil.ro - Imobiliare.ro - Imobiliare.ro - Imobiliare.ro

Imobil.ro - Imobiliare.ro

36 m²

33

Imobil.ro - Imobiliare.ro - Imobiliare.ro - Imobiliare.ro

Imobil.ro - Imobiliare.ro - Imobiliare.ro - Imobiliare.ro

Imobil.ro - Imobiliare.ro - Imobiliare.ro - Imobiliare.ro

Imobil.ro - Imobiliare.ro - Imobiliare.ro - Imobiliare.ro



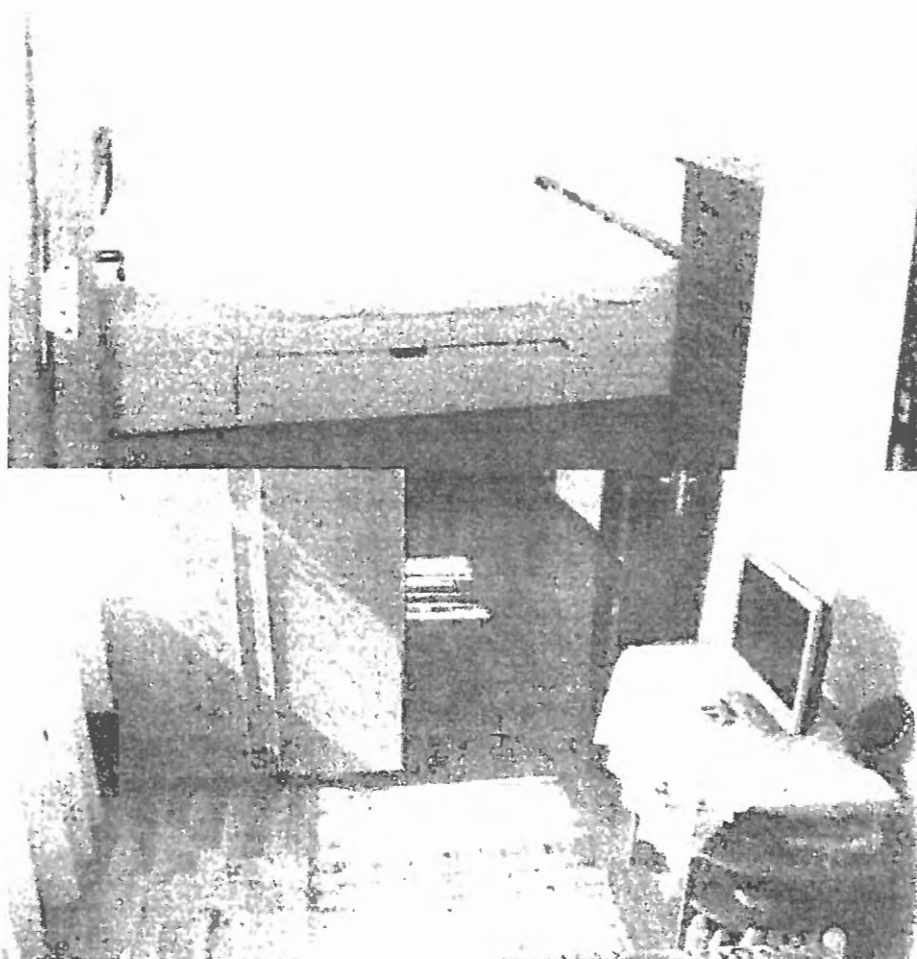
www.olx.ro

Caro! Mă bucur să vă prezint oferta de apartament în zona de interes.

Amplasat în zona de interes, apartamentul este situat într-un imobil modern și confortabil.

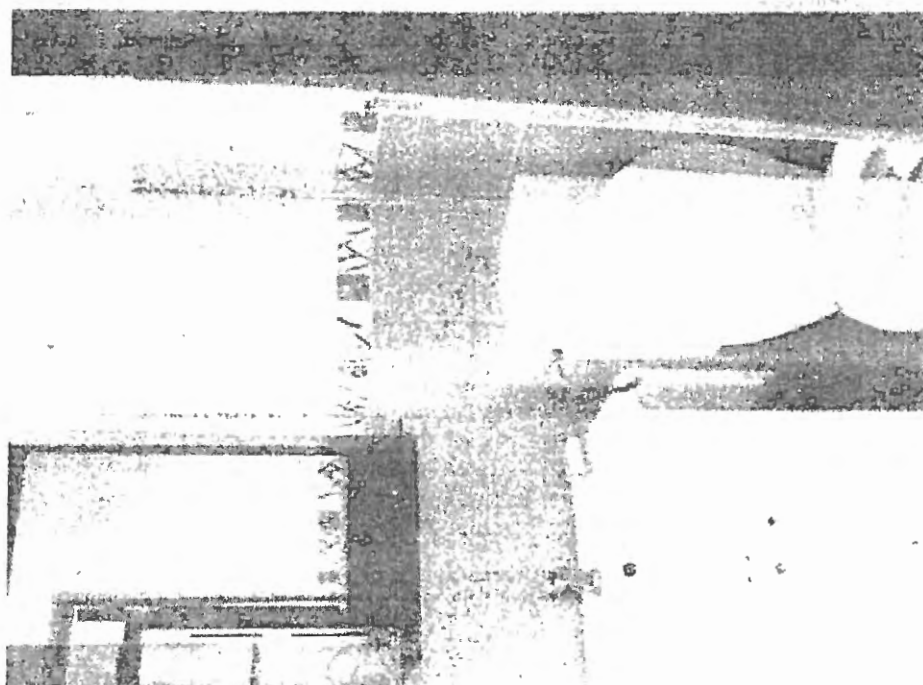
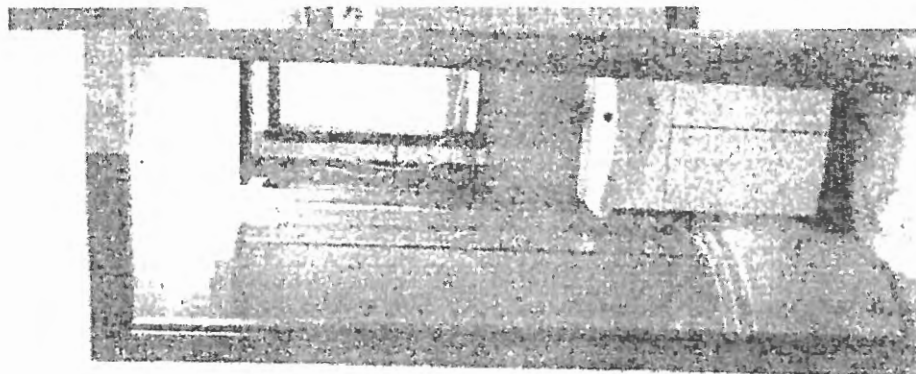
Are o suprafață de aproximativ 40 mp și este compus dintr-o cameră de dormit, o baie, o bucătărie și o sală de zi.

Imobilul este dotat cu toate facilitățile necesare pentru o viață confortabilă și sigură.



www.olmo.ro

Facebook YouTube LaJumate Imobiliare



OLMO

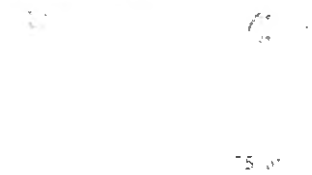


175 000 lei

Apartment 2 camere decomandat Targu-Jiu, strada Olari

Apartment 2 camere decomandat Targu-Jiu, strada Olari

Imobiliare.ro



2 camere decomandat, apartament modern, strada Olari, Targu Jiu, judetul Gorj. Apartament modern, 2 camere, decomandat, strada Olari, Targu Jiu, judetul Gorj. Apartament modern, 2 camere, decomandat, strada Olari, Targu Jiu, judetul Gorj.

175 000 lei

www.olx.ro



SmikactivGO

Oricând e nevoie
oprește și tratează

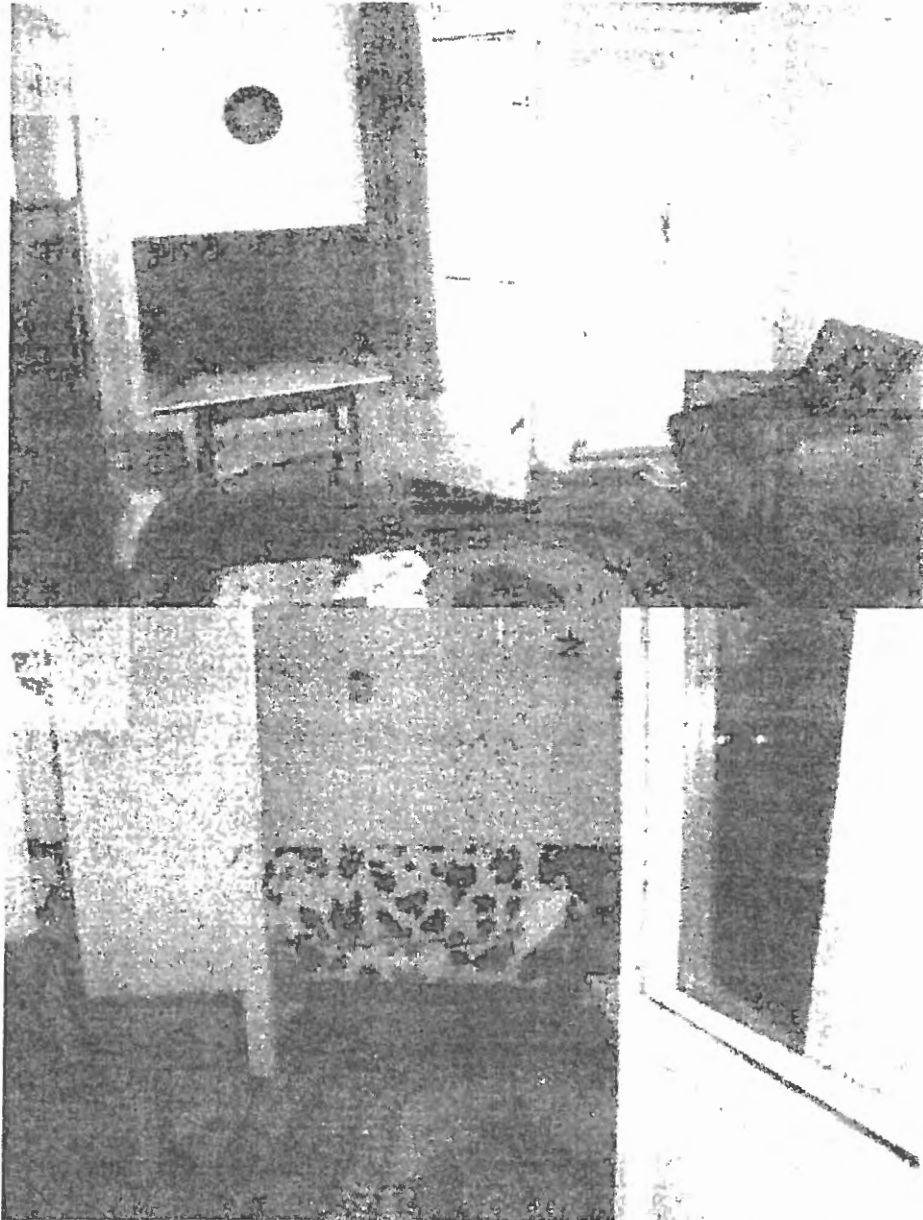


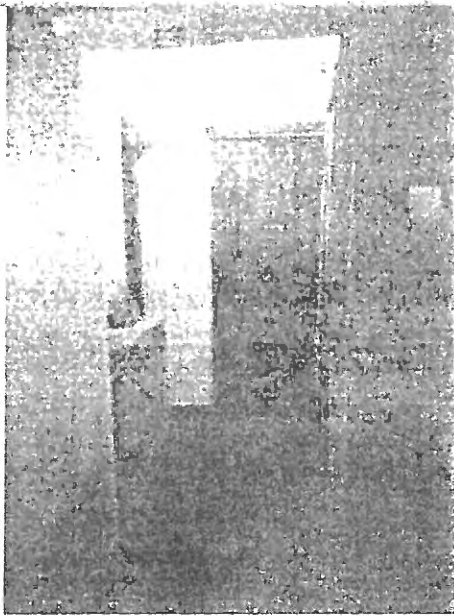
smikactiv

ctiv

www.olx.ro

Limba nouă Yahoo Mail YouTube La Jurnală Imobiliare.ro





40 000 €

Apartment for sale in Bucharest, Romania. Price: 40,000 €. Contact: [Phone Number]

Apartment 3 camere semidecomandat

Apartment, Bucharest, Romania. Price: 40,000 €. Contact: [Phone Number]

Apartment 3 camere semidecomandat. Located in Bucharest, Romania. Price: 40,000 €. Contact: [Phone Number]

Apartment 3 camere semidecomandat. Located in Bucharest, Romania. Price: 40,000 €. Contact: [Phone Number]



Camera
Fiseculor EPIC
1.2MP
43-44mm Lens
3.80k (3.7k)



Camera
Senzaobsc. V2
4.5MP
1.2MP
250 (2.4k)

www.olx.ro

Amplasament - Valpo Vale

YouTube

La jumate

Imobiliare



6. www.casa-ta-gorj.ro

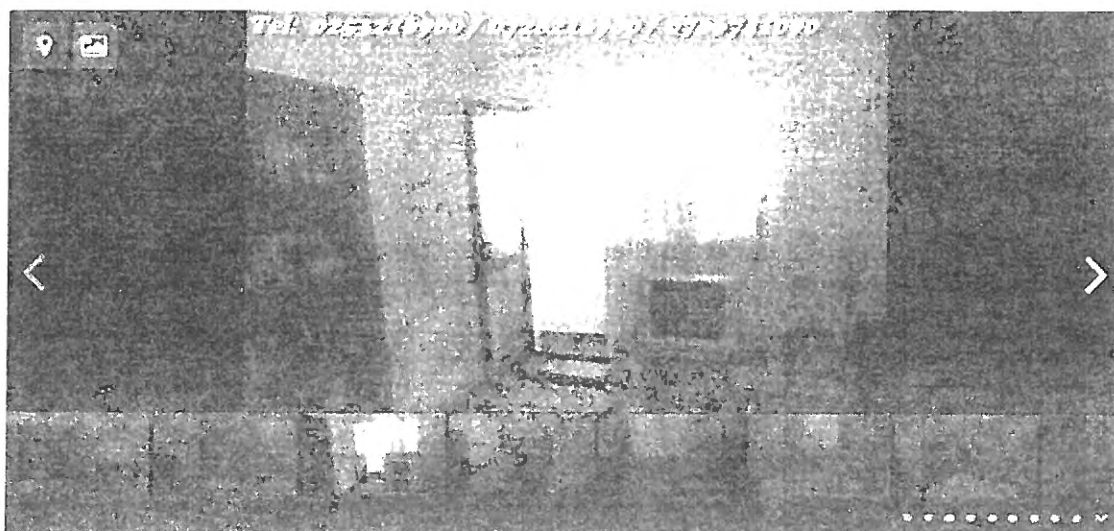
10. 11. 2017 12:00:00 Me 100% The Home 100% Leșești 100% In. 100% 100% 100% 100% 100% 100% 100% 100%

CASA TA

Proprietate Protecție Distribuție Activități Contact

Apartment 3 Camere, Etaj 1, Strada 1 Decembrie 916

61234



... casa-ta-gorjic ...

CASA TA



...
...
...
...

View photo [View details](#) [Save](#) [Share](#) [Print](#) [Favorite](#) [Alert](#)



43 000 €

Apartment 2 Camere, Etaj 1, Teilor

Teilor, Cluj Napoca, Romania

View photos

View details

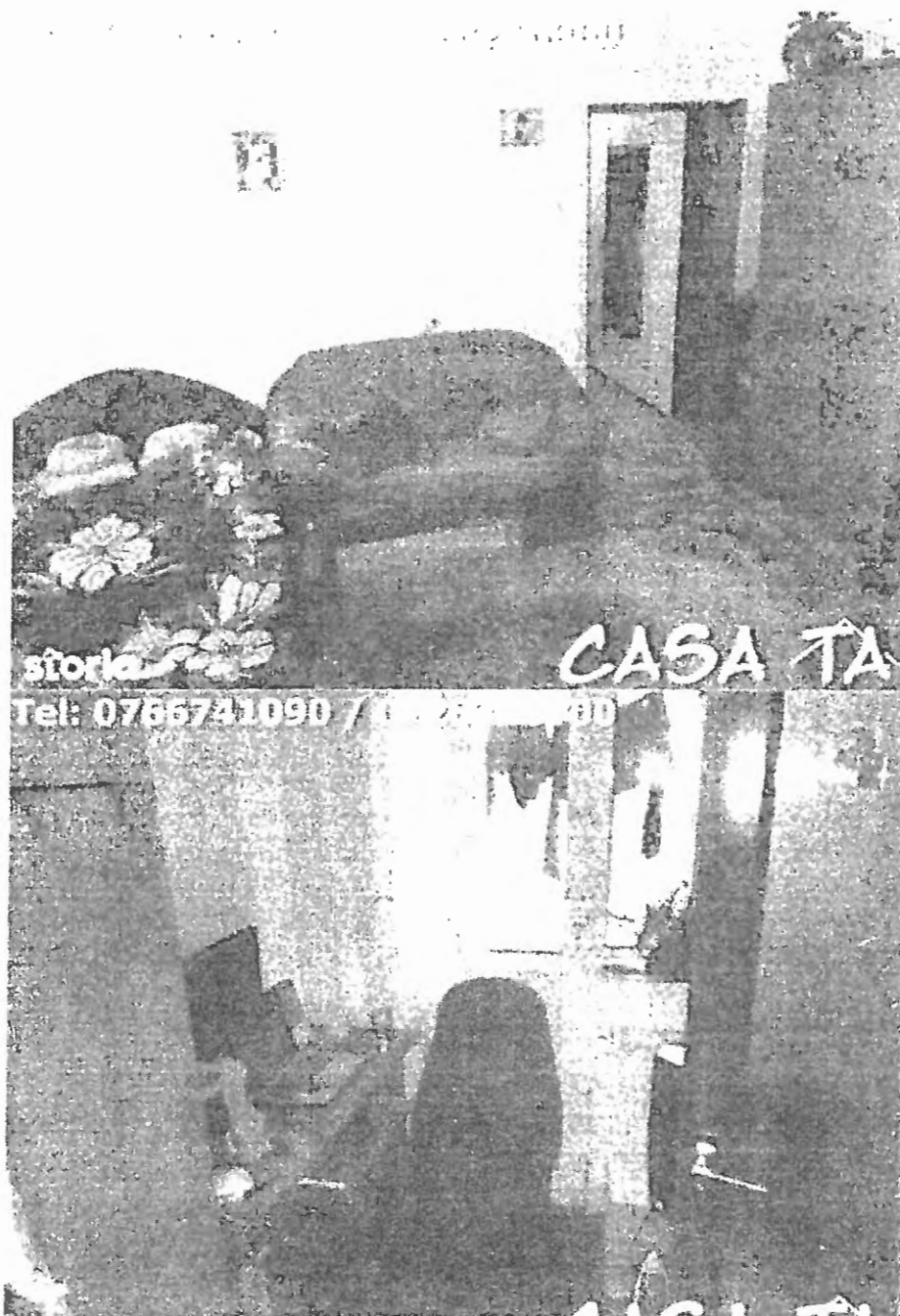
NEEDS

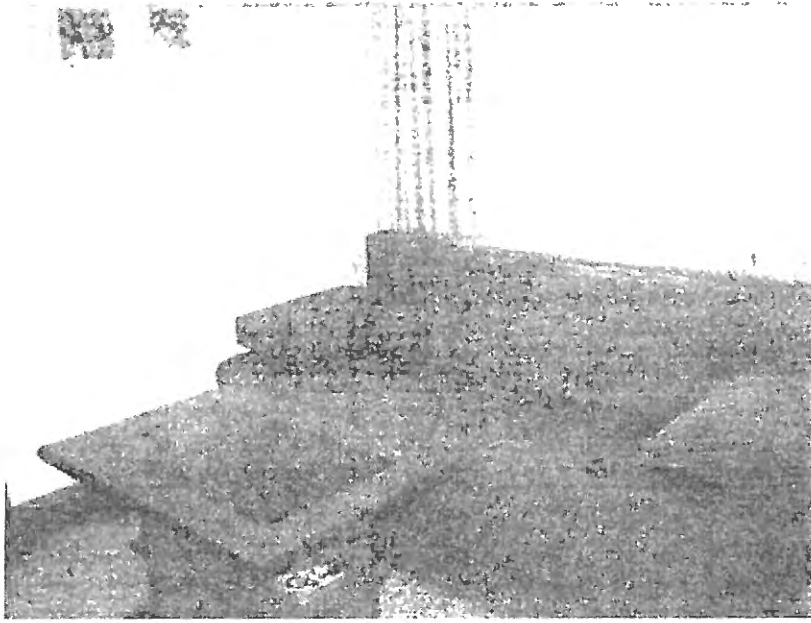


Apartment 2 Camere, Etaj 1, Teilor. Located in the Teilor district of Cluj Napoca, Romania. This modern apartment features 2 bedrooms and is situated on the 1st floor. The property is well-maintained and offers a comfortable living environment. For more information, please contact the agent.

★ Pădăși www.ek.ro

📍 Fără noapă 📄 Nahob'fai' 📺 YouTube 📄 📧 Lajunete 📧 Imobili





32 000 €

Apartment 2 camere

Strada 12, Sector 4, Bucuresti, Romania

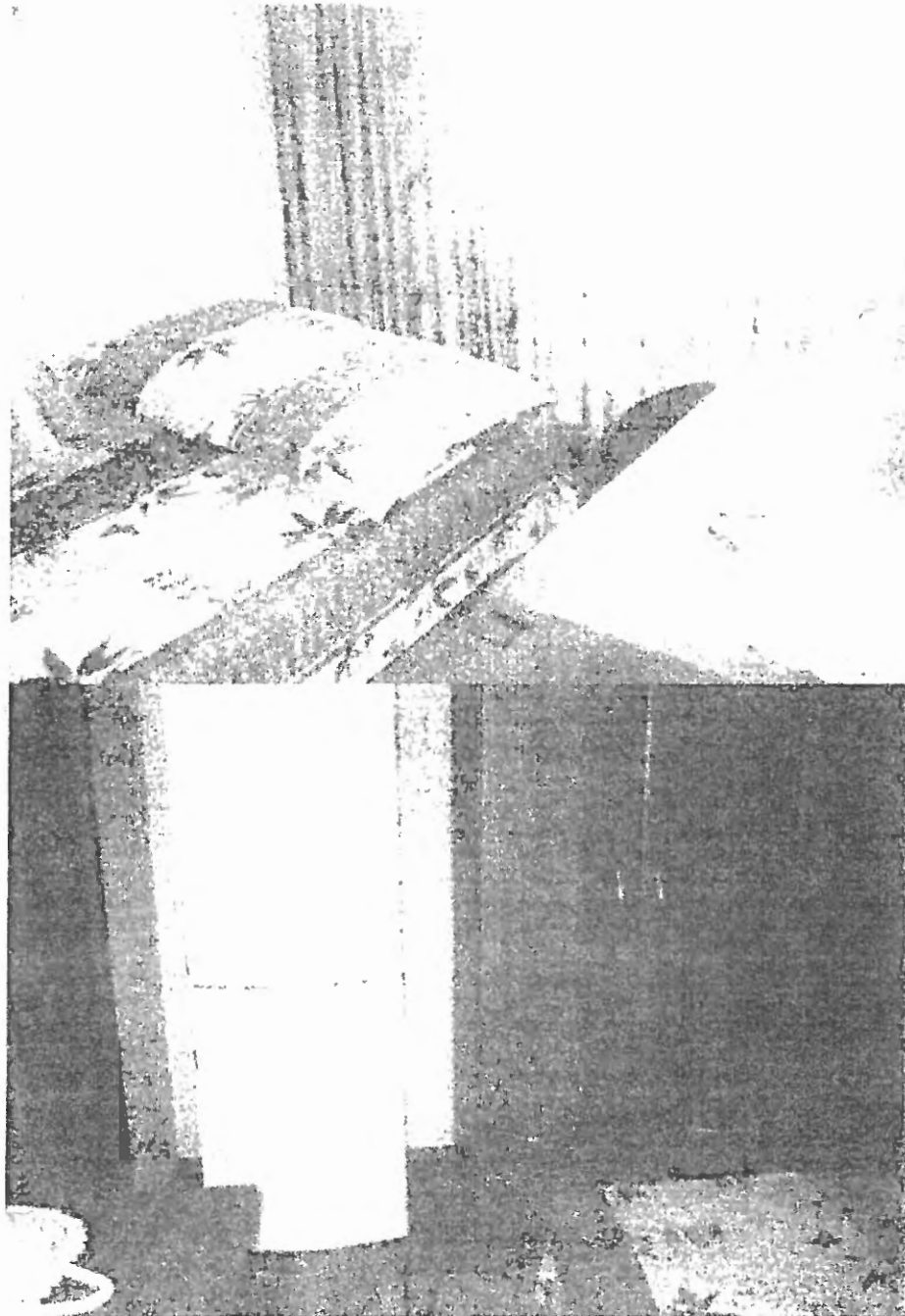
32.000 €

This is a 2-bedroom apartment located in a modern building in Sector 4, Bucharest. The apartment features a living area, a kitchen, and two bedrooms. It is situated in a quiet neighborhood with easy access to public transport and shopping centers. The building is well-maintained and offers a secure environment for residents.

The apartment is located on the ground floor of a modern building. It has a large living area, a kitchen with modern appliances, and two bedrooms. The building is well-maintained and offers a secure environment for residents.

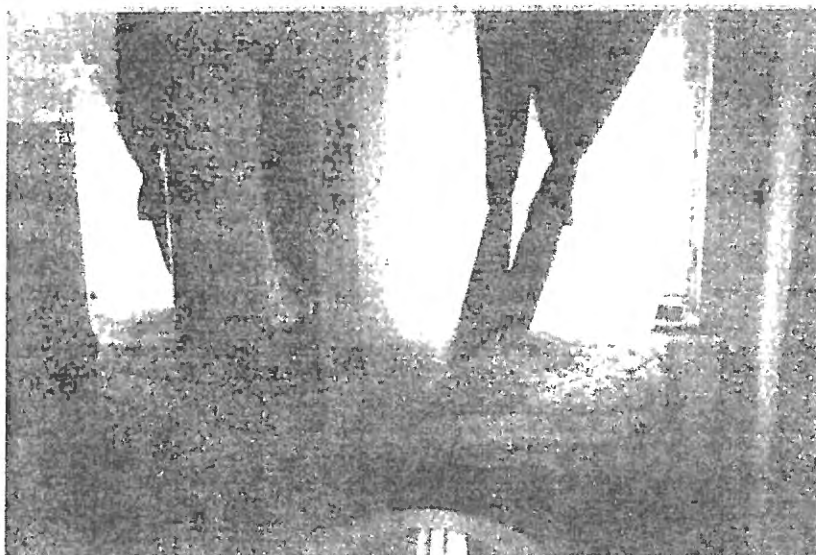


www.oix.ro
Fila noua Yahoo Mail YouTube Lejunte Imobiliare



www.olx.ro

Facebook YouTube LinkedIn Instagram Twitter

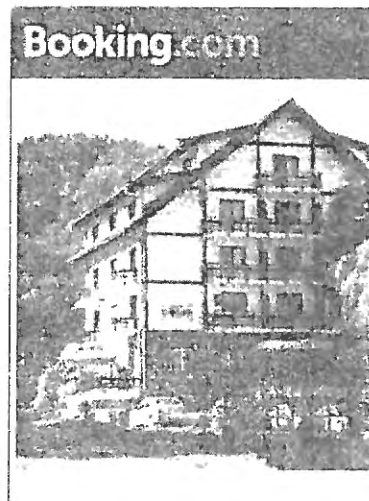
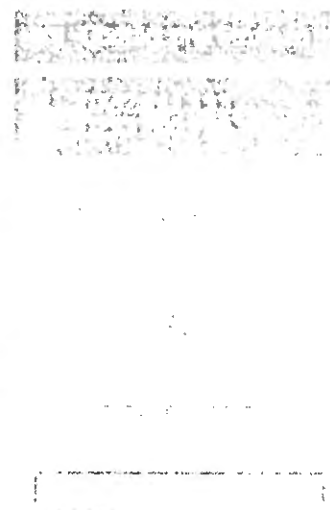


154 000 lei

Apartment 2 camere etaj 2, strada Minerilor

Imobil.ro - Imobiliare.ro - Imobiliare.ro - Imobiliare.ro

Imobil.ro - Imobiliare.ro - Imobiliare.ro - Imobiliare.ro



www.cik.ro

Facebook YouTube LaCimara Imobiliare



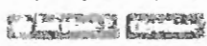
www.olx.ro ... Home ... Favorites ... My Profile ... Logout ...



38 000 €

Apartment 2 camere, et 4, str. Mioriței, Tg-Jiu

Tg-Jiu, judet Gorj ...



35 sqm ...

Apartment with 2 bedrooms, located in a modern building with a parking space. The apartment is fully furnished and ready to move in. It features a bright living area, a kitchen with modern appliances, and two comfortable bedrooms. The building is well-maintained and offers a secure environment. Contact the agent for more details.



www.olx.ro

www.imobiliare.ro

OLX

Facebook

YouTube

Google

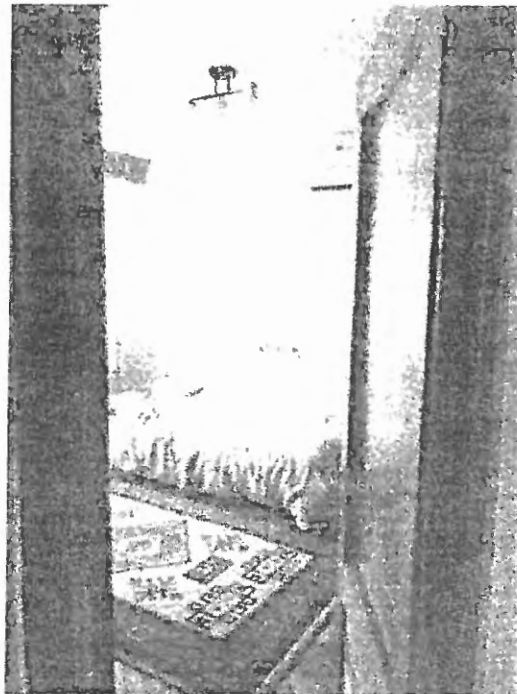
LinkedIn

Imobiliare.ro

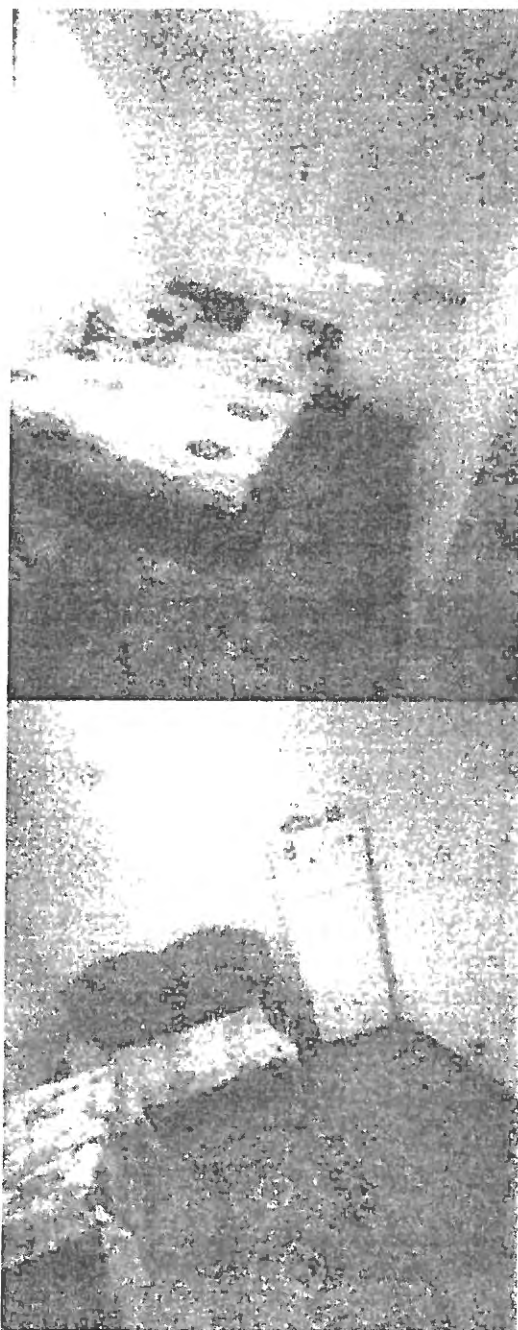
Imobiliare.ro - Imobiliare.ro

Imobiliare.ro

Imobiliare.ro



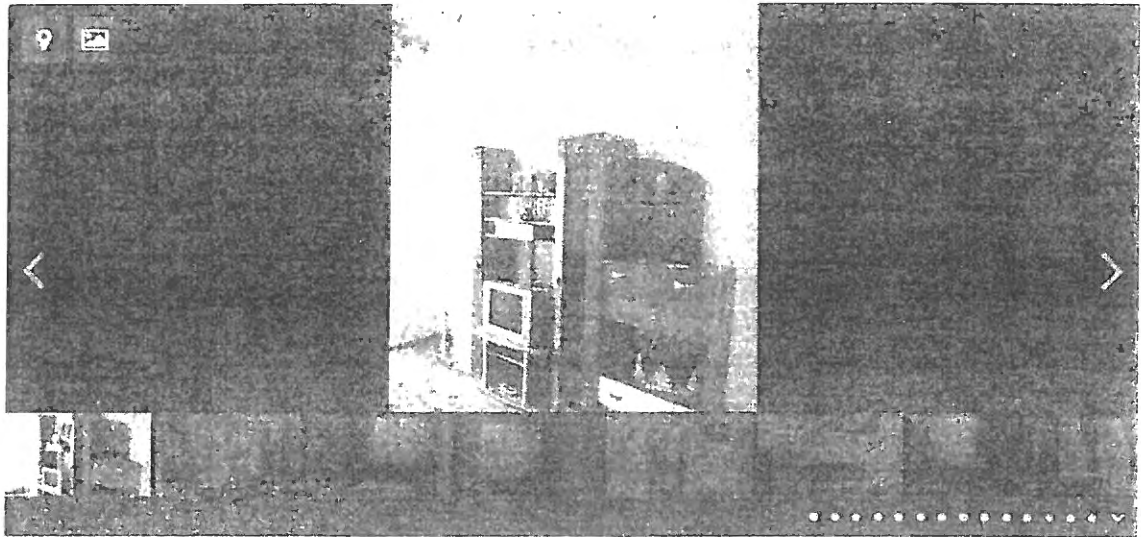
www.ohio.com
Fișă nouă Yahoo Mail YouTube Lașitate Imob. etc



www.casa-ta-gai.ro

CASA TA GAI

Apartment 3 camere, etaj 3, Aleea Plopilor € 250.000



4.

... ..

CASA ...



... ..
... ..
... ..

Anexa nr. 6 – Documente de proprietate și documentație cadastrală

MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA I, Nr. 4/1.2007

5

poate fi cenzurată nici de legiuitor și nici de către o instanță judecătorească, astfel că, la fel ca și în cazul constituirii, instanța are rolul de a lua cunoștință de această hotărâre doar pentru îndeplinirea condiției formale de a se înscrice dizolvarea în același Registru al asociațiilor și fundațiilor. Cu toate acestea, nu trebuie omise prevederile art. 56 din Ordonanță, care reglementează situațiile în care dizolvarea se dispune, la cererea oricărei persoane interesate, prin hotărâre judecătorească, dacă respectiva asociație nu mai îndeplinește una dintre condițiile enumerate de lege.

Prin urmare, Curtea constată că posibilitatea dizolvării asociației prin hotărârea adunării generale este prevăzută ca alternativă impusă, în primul rând, de art. 40 din Constituție privind dreptul de asociere. Dezacordul unui asociat față de hotărârea adunării generale a respectivei asociații sau fundații nu poate fi convertit într-un aspect de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 57 din Ordonanța Guvernului nr. 26/2000 privind asociațiile și fundațiile, astfel că nu se poate reține încălcarea art. 126 alin. (1) din Constituție.

Pentru considerențele expuse mai sus, în temeiul art. 146 lit. c) și al art. 147 alin. (4) din Constituție, precum și al art. 1-3, al art. 11 alin. (1) lit. A.d) și al art. 29 din Legea nr. 47/1992,

CURTEA CONSTITUȚIONALĂ

în numele legii

DECIDE:

Respinge excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 57 din Ordonanța Guvernului nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații, excepție ridicată de Victoria Surdu și Mioara Angea Leontieș (Romaniuc) în Dosarul nr. 3.953/2005 C și Tribunalului Botoșani – Secția civilă.

Definitivă și general obligatorie.

Pronunțată în ședința publică din data de 7 noiembrie 2006.

PREȘEDINTELE CURȚII CONSTITUȚIONALE,

prof. univ. dr. IOAN VIDA

Magistrat-asistent,
Claudia-Margareta Krupenschi

HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI

GUVERNUL ROMÂNIEI

HOTĂRĂRE Nr. 1799/2006

pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 973/2002
privind atestarea domeniului public al județului Gorj, precum și al municipiilor,
orașelor și comunelor din județul Gorj

În temeiul art. 108 din Constituția României, republicată, al art. 21 alin. (3) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

Articol unic. – Hotărârea Guvernului nr. 973/2002 și 668 bis din 9 septembrie 2002, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează*) după cum urmează:

1. La anexa nr. 1 "Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al județului Gorj":

a) se abrogă poziția V, *in fine*

*) Textul modificărilor și completărilor este reprodus în înscris.



CONFORM CU ORIGINALUL

MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA I, Nr. 441/2007

b) se completează cu pozițiile X-XXIV, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre

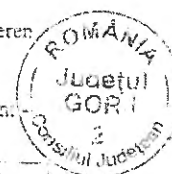
2. La anexa nr. 5 "Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Novaci":

- a) se abrogă pozițiile nr. 18, 164, 165 și 181;
- b) se modifică la poziția nr.210, coloana 3, lit. r), care va avea următorul cuprins: "teren incinta spitalului P+3 – suprafață 2089 mp".

3. La anexa nr. 6 "Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Rovinari":

- a) se abrogă pozițiile nr. 35, 44, 47, 48 și 49;
- b) se modifică după cum urmează:
 - la poziția nr.31, coloana 4 va avea următorul cuprins: „Punct termic nr.3, lit.c - teren aferent 410 mp”; „Punct termic nr.8, lit.a – suprafață construită=150 mp, lit.b – suprafață desfășurată = 150 mp, lit.c – teren aferent = 150 mp”;
 - la poziția nr.32, coloana 4 va avea următorul cuprins: „Orașul Rovinari, rampă de gunoi, teren aferent – 2000 mp, puncte de colectare – 22 buc, suprafață construită -600 mp”, iar coloana 6 va avea următorul cuprins: „4488,56 mii lei”;
 - la poziția nr.33, coloana 4, lit.a) va avea următorul cuprins: „clădire piață, suprafață desfășurată – 12 mp”, iar coloana 6 va avea următorul cuprins: „24 mii lei”;
 - la poziția nr.34, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Parcul Central Rovinari, Strada Tineretului suprafață – 22.400 mp și împrejurimi”, iar coloana 6 va avea următorul cuprins: „805,33 mii lei”;
 - la poziția nr.36, coloana 4 va avea următorul cuprins: „Orașul Rovinari, str. Constructorilor, suprafață = 15681 mp”;
 - la poziția nr.37, coloana 4 va avea următorul cuprins: „Stadion orașul Rovinari, suprafață - 17745 mp”, iar coloana 6 va avea următorul cuprins: „13,12 mii lei”;
 - la poziția nr.38, coloana 4 va avea următorul cuprins: „suprafață teren aferent clădire sediu Primărie – 2321 mp”;
 - la poziția nr.40, coloana 4, lit.c) va avea următorul cuprins: „teren aferent - 2886 mp”;

CONFORTI CU OFICIUL



MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI PARTEA I, Nr. 4141/2007

- la poziția nr.41, coloana 4 va avea următorul cuprins: lit.c „Grup Sanitar: suprafață construită = 12 mp, suprafață desfășurată = 12 mp; lit.d teren aferent = 2926 mp”;

- la poziția nr.42, coloana 4, lit.c) va avea următorul cuprins: „teren aferent = 3190 mp”;

- la poziția nr.45, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Spitalul Orașenesc Sfântul Ștefan”, coloana 4 va avea următorul cuprins: „lit.a, Clădire Spital și Policlinică, suprafață construită = 1178 mp, suprafață desfășurată = 7164 mp; lit.b- Magazie metalică; lit.c – Stație de oxigen; lit. d – Bazin apă; lit.e – Casă poartă; lit.f – Punct termic, bloc alimentar, spălătorie, șarpantă; lit. g – Împrejmuire Spital lungime = 460 ml; lit. h – teren aferent = 17.412 mp”, iar coloana 6 va avea următorul cuprins: „3171,5 mii lei”;

- la poziția nr.46, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Grup Școlar Industrial Rovinari”, iar coloana 4 va avea următorul cuprins: „lit.b – suprafață desfășurată-9511 mp; lit.c - suprafață desfășurată = 5076 mp; lit.d - suprafață desfășurată = 5760 mp, împrejmuire = 158,9 mp; lit.f – teren aferent liceu și cantină = 21178 mp”;

c) se completează cu pozițiile nr. 50-73, conform anexei nr.2 la prezenta hotărâre.

4. La anexa nr. 7 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Târgu-Cărbunești”:

a) se abrogă poziția nr.85.

b) se completează cu pozițiile nr.87-89, conform anexei nr.3 la prezenta hotărâre.

5. La anexa nr. 8 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Țicleni” se abrogă poziția nr.88.

6. La anexa nr. 13 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Baia de Fier” se modifică poziția 60, coloana 2 care va avea următorul cuprins: “1.3.7.4.”.



CONFIRMĂRI CU ORIGINALA...

7. Anexa nr. 24 "Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Bustuchin" se modifică după cum urmează:

- la poziția nr.3, coloana 4 va avea următorul cuprins: „Origine și destinație km 2+286(Tg Logrești)-12+968 (Bustuchin); lungimea drumului= 10,682 km, lățimea drumului = 6 m, nr. poduri= 8 buc., nr. podete=14 buc.”;

- la poziția nr.6, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Drum comunal DC 31 C.”;

- la poziția nr.7, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Drumul comunal DC 31 D”.

8. La anexa nr. 25 "Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Căpreni”:

a) se abrogă pozițiile nr.14,15 și 19;

b) se modifică după cum urmează:

- la poziția nr.1, coloana 4 va avea următorul cuprins "Drum comunal DC 38, Satul Nou-Plopu de Hurezani", iar coloana 5 va avea următorul cuprins: „Origine și destinație km 0+000DJ 605-2+300 Plopu de Hurezani, lungime = 2,300 km, lățime = 8 m, nr.podețe = 8”;

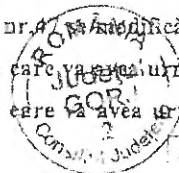
- la poziția nr.2, coloana 4 va avea următorul cuprins: "Drum comunal DC 49, Poiana-Brătești", iar coloana 5 va avea următorul cuprins: „Origine și destinație km 5+000 Bulbuceni-16+300 DJ 605, lungime = 11,300 km, lățime = 6 m, nr. podețe = 16”;

- la poziția nr.16, coloana 4 va avea următorul cuprins "Drum sătesc DS 13", iar coloana 5 va avea următorul cuprins: „Origine și destinație km 0+000 D37 -0+300 DC 38, lungime = 0,300 km, lățime = 5,5 m, nr. punți = 1”;

c) se completează cu poziția nr.165, conform anexei nr.4 la prezenta hotărâre.

9. La anexa nr. 37 "Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Godinești" se abrogă poziția nr.69.

10. La anexa nr. 42 "Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Licurici", la poziția nr.47 se modifică coloana 2 care va avea următorul cuprins "1.3.7.4", coloana 3 care va avea următorul cuprins: "Drum forestier de interes local" și coloana 4 care va avea următorul cuprins: "Satul



CONFORM DOCUMENTULUI

ANEXA nr.1

COMPLETĂRI LA INVENTARUL BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL JUDEȚULUI GORJ

MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA I, Nr. 474/2007

Nr. Cr.	Cod de Clasificare	Denumirea bunului imobil	Elemente de identificare	Anul Dobândirii	Voluma de inventar	Situația Juridică Actuală
X	1.6.2	Centrul-pilot de readaptare, formare și integrare socio-profesională a persoanelor cu handicap Târgu-Cărbunest	Pavilion central S = 228,172 mp; Laborator S=278,62 mp Microformă S=282,73 mp Rezervă agricolă, S= 71,76 mp Cabină poartă S = 6,76 mp Atelier tâmplărie S = 149,81 mp Împrejmuire	2004	2.885.339,8 lei RON	Proprietatea publică a Județului Gorj, în administrarea Consiliului Județean Gorj, conform Hotărârii C.J.Gorj nr.5/2006
XI	1.6.2	Centrul de îngrijire și asistență Dobrița	Clădire a)Clădire cămin Sc = 396 mp, Sd = 792 mp; b)Magazine haine Sc = 198 mp; c)Corp II imobilizări Sc=256 mp; d)Lejerie spațioasă Sc=28 mp; e)Uscătoare Sc= 72 mp; f)Bucătărie +sală de mese Sc=260 mp; g)Cabină poartă Sc=9 mp; h)Depozit carburanți Sc= 18 mp; i)Centrală termică comb lichid Sc=50 mp; j)Centrală termică comb.solid sc=24 mp; k) Magazie depozit comb solid Sc=304 m.p; l)Bază vidanjabil Sc=18 mp; m)Capela Sc=24 m.p Teren aferent = 1 ha v Împrejmuire = 400 ml	2005		Proprietatea publică a Județului Gorj, în administrarea Consiliului Județean Gorj, conform Hotărârii C.J.Gorj nr.5/2006
XII	1.6.2	Centrul de îngrijire și asistență Suseni	Clădire a)Clădire nouă Sc = 378 mp, Sd= 756 mp; b)Clădire veche Sc= 273 mp, Sd=346 mp;c)Bloc alimentar Sc=120 mp; d)Clădire administrativă Sc=136 mp; e)Bucătărie de vârstă Sc=20 mp; f)Centrală termică Sc = 80 mp; Teren aferent = 16.128 mp Împrejmuire = 1700 ml	2005		Proprietatea publică a Județului Gorj, în administrarea Consiliului Județean Gorj, conform Hotărârii C.J.Gorj nr.5/2006

CONFORM CU ORIGINALUL



MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI PARTEA I, Nr. 4/4.1.2007

11

XIII	1.6.2	Sediul Districtului Pociovașișten	<p>Arie construită parter=104,80 mp; Arie construită etaj=103,90 mp; Arie construită deslășurată= 208,70 mp; Arie utilă parter=75,16 mp; Arie utilă etaj=80,73 mp; Arie utilă totală= 155,90 mp.</p>	2005	80.000 lei RON	Proprietatea publică a Județului Gorj, în administrarea Consiliului Județean Gorj, conform Hotărârii C.J.Gorj nr.5/2006
XIV	1.6.2	Apartment cu 4 camere situat în Tg-Jiu, str.Col.Dumitru Petrescu, bl.5, sc.2, et.1, apt.4	<p>Suflă= 79,67 m.p Sbalcon= 3,83 mp</p>	2004	80.000 lei RON	Proprietatea publică a Județului Gorj, în administrarea Consiliului Județean Gorj, conform Hotărârii C.J.Gorj nr.5/2006
XV	1.6.2	Apartment cu 4 camere situat în Tg-Jiu, str.Nicolae Grigorescu(Debarcader), bl.2 (bl.4), sc.1, et.3 ap.12	<p>Suflă= 78,84 m.p Sbalcon 1= 7,96 mp Sbalcon 2= 2,49 mp</p>	2004	79.800 lei RON	Proprietatea publică a Județului Gorj, în administrarea Consiliului Județean Gorj, conform Hotărârii C.J.Gorj nr.5/2006
XVI	1.6.2	Apartment cu 4 camere situat în Tg-Jiu, str.Agricoltorii (Săvinești) bl.1 (bl.4), sc.2(sc.D), parter, ap.1	<p>Suflă= 64,41 m.p</p>	2004	80.000 lei RON	Proprietatea publică a Județului Gorj, în administrarea Consiliului Județean Gorj, conform Hotărârii C.J.Gorj nr.5/2006
XVII	1.6.2	Apartment cu 4 camere situat în Tg-Jiu, Debarcader bl.16, et.2, apt.7	<p>Suflă= 75,31 m.p Sbalcon 1= 2,54 mp Sbalcon 2= 4,89 mp Sbalcon 3= 4,20 mp</p>	2004	81.000 lei RON	Proprietatea publică a Județului Gorj, în administrarea Consiliului Județean Gorj, conform Hotărârii C.J.Gorj nr.5/2006
XVIII	1.6.2	Apartment cu 4 camere situat în Tg-Jiu, str.Teilor bl.13(14), sc.4, et.3, apt.10	<p>Suflă= 75,03 m.p Sbalcon= 10,54 mp</p>	2005	132.000 lei RON	Proprietatea publică a Județului Gorj, în administrarea Consiliului Județean Gorj, conform Hotărârii C.J.Gorj nr.5/2006
XIX	1.6.2	Apartment cu 4 camere situat în Motru, str.Alecea Mărgăritelor bl.6, sc.2, et.3, apt.36	<p>Suflă= 74,22 m.p Sbalcon= 7,33 mp</p>	2004	17.000 lei RON	Proprietatea publică a Județului Gorj, în administrarea Consiliului Județean Gorj, conform Hotărârii C.J.Gorj nr.5/2006



CONFORM CU...

MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA I, Nr. 4/4.1.2007

XX	1.6.2	Apartment cu 4 camere situat în Molni, str. Primăverii, bl. M3, sc. 2, apt. 1, parter	Sutlă = 81,49 m.p	2004	18.000 lei RON	Proprietate publică a Județului Gorj, în administrarea Consiliului Județean Gorj, conform Hotărârii C.J. Gorj nr. 5/2006
XXI	1.6.2	Apartment cu 4 camere situat în Rovinari, str. Tineretului, bl. M1, sc. 4, et. 1, apt. 35	Sutlă = 67,56 m.p Sfatcru = 19,84 mp	2004	20.000 lei RON	Proprietate publică a Județului Gorj, în administrarea Consiliului Județean Gorj, conform Hotărârii C.J. Gorj nr. 5/2006
XXII	1.6.2	Apartment cu 3 camere situat în Tg-Jiu, str. Minciiilor, bl. 7, sc. 4, apt. 80		2005	66.817 lei RON	Proprietate publică a Județului Gorj, în administrarea Consiliului Județean Gorj, conform Hotărârii C.J. Gorj nr. 5/2006
XXIII	1.6.2	Apartment cu 3 camere situat în Tg-Jiu, str. Minciiilor, bl. 5, sc. 4, et. 3, apt. 93	Sutlă = 38,35 m.p	2005	62.117 lei RON	Proprietate publică a Județului Gorj, în administrarea Consiliului Județean Gorj, conform Hotărârii C.J. Gorj nr. 5/2006
XXIV	1.6.2	Imobil "Complex de Servicii Comunitare pentru copilul cu handicap" situat în Tg-Jiu, strada Debarcader	Construcție P-M Sc = 1542 mp; Anexă Sc = 86 mp Suprafață teren = 4.500 mp	2005	2.933.673 lei RON	Proprietate publică a Județului Gorj, în administrarea Consiliului Județean Gorj, conform Hotărârii C.J. Gorj nr. 5/2006

CONFORM CU ORIGINALUL

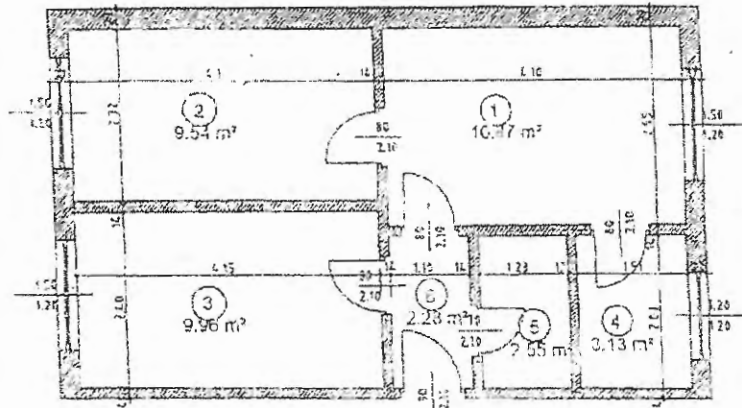


ANEXA 5

RELEVU APARTAMENT
SCARA 1:75

Județul: GORJ
 Teritoriul adm.: Târgu-Jiu
 Cod SIRUTA: 77821
 Adresa: Str. Minerilor, bl. 5, sc. 4, etaj 3 ap. 93
 Nr. cadastral: 732/4/93

Nume și prenumele proprietarului: 1 Ilinca Stefan
 2 Ilinca Maria Magdalena
 Adresa: Tg. Jiu, Str. Păcii, bl. 20, sc. 2, etaj 1, ap. 25
 Jud. Gorj



↑ intrare

OFICIUL JUDEȚEAN DE
 CADASTRU, GENUL ZIR SI
 CARTOGRAFIE
 Nr. Inscris. 16792 DATA 9. VI. 2004
 VERIFICAT SI REGISTRAT IN
 REGISTRUL

Nr. (după nume încăperea)	Suprafață utilă (mp)
1 Camera de zi	10,37
2 Dormitor	9,54
3 Dormitor	9,96
4 Bucătărie	3,13
5 baie	2,55
6 Hol intrare	2,23
total suprafața ut. a	38,83
Balcon	
total suprafața apart	38,83

Numele și prenumele expertului
 ING. CĂMINOIU CONSTANTIN

Sursa timp și semnătura

Data: 09.11.2004

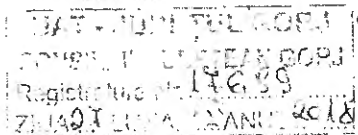
148



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

Nr. cerere	85131
Ziua	13
Luna	12
Anul	2018
Cod verificare	
180063120F36	

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**



Carte Funciară Nr. 35063-C1-U75 Târgu Jiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi 12395

Adresa: Loc. Târgu Jiu, Str. Minerilor, Nr. 9, Bl. 9, Sc. 4, Et. 3, Ap. 93, Jud. Gorj

Părți comune: hol intrare în scară, casa scări, hol acces palier pe nivel

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 732/4;93	-	38,35	,	16	apartament compus din trei camere de locuit și dependințe, cu suprafața utilă de 38,35 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
861 / 17/02/2005	
Act De Donatie nr. 758, din 31/01/2005 emis de BNP Titu Ionașcu;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1
1) DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI GORJ	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Carte Funciară Nr. 35063-C1-U75 Comuna/Oraș/Municipiu: 1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Târgu Jiu, Str. Minerilor, Nr. 9, Bl. 0, Sc. 4, Et. 3, Ap. 93, Jud. Gorj

Părți comune: hol intrare în scară, casa scării, hol acces palier pe nivel

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 732/4;93	-	38,35	.	16	apartament compus din trei camere de locuit și dependințe cu suprafața utilă de 38,35 mp.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterrea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.135132/13-12-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

14-12-2018

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,
ALEXANDRU MERISESCU

(parafă și semnătura)

Referent

(parafă și semnătura)

21 Dec 2018



ACT DE DONAȚIE

Întru, Fundația 'SOS Copiii Gorjului', cu sediul în Tg-Jiu, str. Tudor Vladimirescu, nr.75, jud. Gorj, înființată conform sentinței civile nr.101/1998, pronunțată în dosarul nr.3369/1998, a Tribunalului Gorj, reprezentată prin Cristea Doina-Mihaela, domiciliată în Tg-Jiu, str. Constantin Dobrogeanu-Gherea, nr.16B, jud. Gorj, președinte în calitate de donatoare și Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Gorj, reprezentată prin Preoteasa Constantin, cu sediul în Tg-Jiu, B-dul Ecaterina Teodoroiu, nr.365 bis, județul Gorj, reprezentată prin director general, Preoteasa Constantin, domiciliat în Tg-Jiu, str. Bicaș, nr.10, județul Gorj, director executiv, numit prin dispoziția nr.102/2004 dată de Consiliul Județean Gorj, în calitate de donatară, s-a încheiat prezentul act de donație, în următoarele condiții:.....

Subscrisa, Fundația 'SOS Copiii Gorjului', donează în deplină proprietate și liniștită posesie Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Gorj, apartamentul nr.93, situat în Tg-Jiu, str. Minerilor, bl.5, sc.4, et.3, jud. Gorj, compus din trei camere și dependințe, în suprafață utilă de 38,35(treizeci și opt și treizeci și cinci%) mp, înscris în cartea funciară nr.12395 a localității Tg-Jiu, cu nr. top (cadastral) 732/4;93, împreună cu dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra tuturor părților din imobil care prin natura sau destinația lor sunt în folosința comună a proprietarilor.....

Ain dobândit acest apartament prin cumpărare, cu contractul autentificat sub nr.2934/13.07.2004, de Neacșa Niștorescu, notar public, cu sediul biroului în Tg-Jiu, județul Gorj.....

Noi, părțile, evaluăm donația, numai sub aspectul taxării, la suma de 621.174.496 (șase sute douăzeci și unu milioane una sută șaptezeci și patru mii patru sute nouăzeci și șase) lei, din care 568.790.000(cinci sute șazeci și opt milioane șapte sute nouăzeci mii) lei reprezintă valoarea apartamentului, 52.384.496(cincizeci și două milioane trei sute optzeci și patru mii patru sute nouăzeci și șase) lei conțin valoarea lucrărilor de igienizare efectuate.....

Donatarul intră de fapt și de drept în stăpânirea apartamentului din momentul autentificării prezentului înscris.....

Donatoarea, declară că apartamentul nu este grevat de sarcini și servituți, pe perioada 15.07.2004-31.01.2005, așa cum reiese din extrasul de carte funciară nr.631/2005, eliberat de Oficiul de Cadstru și Publicitate Imobiliară Gorj, donatoarea rămânând răspunzătoare de orice evicțiune parțială sau totală conform art.328 c.civ. și de asemenea, noi, părțile, declarăm că nu există litigii la instanțele judecătorești cu privire la titlul asupra apartamentului ce se înstrăinează.....

Subscrisa, Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Gorj, prin se donația ce mi se face de către Fundația 'SOS Copiii Gorjului' a apartamentului înscris mai sus.....

Știu că apartamentul nu a fost din circuitul civil în baza oricărei norme de drept în proprietatea statului întrucât nu s-a obținut o opinie favorabilă din punct de vedere al aspectului.....

Redactat în șase exemplare originale.....

Donatoare

prin reprezentant

Donatar

prin reprezentant

România
PROUL NOTARULUI PUBLIC
 Titu Ionaşcu
 Tg-Jiu, str.Eroilor, nr.1, jud.Gorj,

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE nr. 718
 Anul 2005, luna ianuarie, ziua 31

În fața mea, Aldoiu Mirela, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:
 - Cristea Doina-Mihaela, domiciliată în Tg-Jiu, str. Constantin Dobrogeanu-Gherea, nr.16B, jud. Gorj, identificată prin C.I. seria GZ nr.122821/2003, emisă de Poliția Tg-Jiu, în calitate de președinte al Fundației "S.O.S. Copiii Gorjului" Tg-Jiu;
 - Preteasa Constantin, domiciliat în Tg-Jiu, str. Bicaș, nr.10, județul Gorj, identificat prin C.I. seria GZ nr.041066/2000, emisă de Poliția Tg-Jiu, în calitate de director executiv al Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Gorj;
 care după ce au citit înscrisul au consimțit la autentificarea lui și au semnat toate exemplarele.

În temeiul art.8, litera b din legea nr.36/1995, se declară autentic prezentul înscris.

S-a taxat cu 217.000 lei, achitat cu chitanța nr. CP

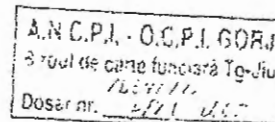
S-a perceput onorariul în sumă de 8.600.000 lei, achitat cu chitanța nr. CP

S-a aplicat timbru judiciar în valoare de 50.000 lei

2005/1/31

Notar public,

2202/2005





OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA GORJ

Dosar nr. 861 /17 .02.2005

ÎNCHEIERE Nr. 861/2005

Registrator: Iulia Mănescu

Asistent - registrator : Camen Chelu

Asupra cererii introduse de Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Gorj cu sediul în mun.Tg-Jiu,Str.Ecaterina Teodoroiu Nr.365 bis, jud. Gorj privind intabularea dreptului de proprietate în cartea funciară nr. 12395/N a localității Tg-Jiu în baza actului de donație autentificat sub nr.758/31 01.2005 de BNP Titu Ionașcu

văzând referatul asistentului - registrator, în sensul ca nu există pedici la înscriere, fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 50 din Legea nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare, achitat taxa de 250.000 lei cu chitanța nr.8303134/2005, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. PI 15.

DISPUNE:

Admiterea cererii cu privire la apartamentul nr.93,situat în mun.Tg-Jiu,Str Minerilor,Bloc 5,Sc 4,Jud.Gorj, cu nr.cadastral 931/4 :80 înscris în cartea funciară nr.12395/N,a loc Tg-Jiu descris la foaia A,la A+2, a loc Tg-Jiu,proprietatea Fundației SOS Copiii Gorjului,de sub B. 1. și.

- să se intabuleze dreptul de proprietate asupra apartamentului nr.93,situat în mun.Tg-Jiu,Str Minerilor,Bloc 5,Sc 4,Jud.Gorj, cu nr.cadastral 931/4 :80 situat în mun.Tg-Jiu,Jud Gorj, înscris în cartea funciară nr 12395/N a loc.Tg-Jiu ,descris la foaia A, la A+1, cu titlul de drept donație , în favoarea. Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Gorj, conform celor de sub B 2.

Prezenta se va comunica părților .

Cu drept de plângere în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de instanța competentă din circumscripția în care se află imobilul

Data la data de 17 02.2005

Registrator,
Iulia Mănescu



Asistent - registrator,

PREȘEDINTE,
COSMIN-MIHAI POPESCU



CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI GORJ,
CRISTINA-ELENA RĂDULEA-ZAMFIRESCU

Raport de evaluare nr. 53/12.07.2019
întocmit de EUROTOP EVAL SRL
pentru pentru apartamentul compus din 3 camere,
situat în municipiul Tg-Jiu, județul Gorj,
str. Minerilor, bl. 13, sc. 4, ap. 80, parter,
C.F. nr. 36795

Nr. raport: 53 / 12.07.2019

RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT CU 3 CAMERE SI DEPENDINȚE

Târgu Jiu, str. Minerilor, bl. 13, sc. 4, parter, ap. 80,

jud. Gorj

Client si Utilizator desemnat: CONSILIUL JUDEȚEAN GORJ

Au primit un original
[Signature]

12.07.2019

Către: CONSILIUL JUDEȚEAN GORJ

Referitor la: APARTAMENT 3 CAMERE

Târgu Jiu, str. Minerilor, bl. 13, sc. 4, parter, ap. 80, jud. Gorj

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea vânzării.

Eurotop Eval, membru corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0684, prin evaluatorul autorizat EPI, EBM, EI Piperi Ion Romeo, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 15241, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 08.07.2019, este:

34.400 EUR, echivalent 162.500 LEI

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice existente la data evaluării.
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea precizată în raport.
- ✓ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra imobilului, în ipoteza că acesta este liber de sarcini.

Cu deosebită considerație,

Piperi Ion Romeo – MTA

Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI



Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	4
2. Certificarea evaluatorului	6
3. Termenii de referință ai evaluării	7
Identificarea și competența evaluatorului	7
Obiectul evaluării	7
Adresa proprietății	7
Scopul evaluării	7
Client	7
Utilizatorul desemnat.....	7
Solicitant.....	7
Proprietar	7
Drepturi de proprietate evaluate.....	7
Baza de evaluare.	7
Tipul valorii estimate.....	7
Data evaluării	8
Data raportului	8
Procedura de evaluare	8
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării. Inspecția proprietății	8
Moneda în care se exprimă valoarea estimată	8
Conformitatea evaluării cu SEV.....	8
Natura și sursa informațiilor	9
Responsabilitatea față de terți.....	9
Ipoteze.....	9
Ipoteze speciale.....	10
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	11
4. Prezentarea datelor	12
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	12
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	12
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	12
Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului	13
Descrierea amenajărilor și construcțiilor	14
Date privind impozitele și taxele.....	15
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	15
Analiza pieței imobiliare.....	15
5. Analiza datelor și concluziilor	24
Cea mai bună utilizare.....	24
Abordări în evaluare.....	25
Abordarea prin piață	26
Abordare prin venit.....	26
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	27
6. Anexe	29

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante:

Client și Utilizator desemnat	CONSILIUL JUDEȚEAN GORJ							
Solicitant	CONSILIUL JUDEȚEAN GORJ							
Data raportului	12.07.2019							
Data inspecției	08.07.2019.							
Data evaluării	08.07.2019							
Evaluator autorizat	Piperi Ion Romeo, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 15241							
Compania de evaluare	Eurotop Eval, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0684, Polița de asigurare de răspundere profesională 951706/31.12.2018							
Reprezentant – funcția	Piperi Ion Romeo – Director							
Tip proprietate	APARTAMENT CU 3 CAMERE							
Adresa proprietății	Târgu Jiu, str. Minerilor, bl. 13, sc. 4, parter, ap. 80, jud. Gorj							
Cartier / amplasare	Zona mediana rezidentiala a Mun. Târgu Jiu, cartier 9 Mai, zona Minerilor							
Cod postal	210211							
Anul construirii	1975 (aproximativ)							
Regim de înălțime	3/P+4E							
Utilități	Energie electrică, apă, canal, gaz, centrală termică							
Finisaje	Calitate inferioară							
Suprafete	Construcție	Au = 37,33 mp Au logie/balcon/terasa = - mp						
	Teren	St = 16,00 mp cota indiviza – in folosinta						
	Parti comune	Apc = nespecificat - din partile si dependintele comune ale imobilului bloc						
Proprietar	JUDEȚUL GORJ							
Utilizare existentă	Proprietate cu destinație rezidențială – locuință							
Curs de schimb valutar	4,7245 Lei/Eur							
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	34.400 EUR	162.500 LEI						
Dreptul de proprietate	Considerat deplin							
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara nr. 8814/15.02.2019, asupra imobilului nu sunt inscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care imobilul este liber de sarcini.							
Descriere anexe	-							
Identificarea proprietatii și asigurarea accesului:	<p>Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul adresei postale / coordonatelor topografice Stereo 70.</p> <p>Accesul catre proprietatea subiect este asigurat astfel:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Cale/artera</th> <th>Descriere</th> <th>Regim juridic</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Str. Minerilor</td> <td>Drum asfaltat</td> <td>public*</td> </tr> </tbody> </table> <p>NOTA:</p> <p>* Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul mentioneaza ca regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie stiut ca aceasta precizare nu este o informatie preluata dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiza bazata pe urmatorul rationament: <i>Intrucat nu exista informatii certe (preluate din documente</i></p>		Cale/artera	Descriere	Regim juridic	Str. Minerilor	Drum asfaltat	public*
Cale/artera	Descriere	Regim juridic						
Str. Minerilor	Drum asfaltat	public*						

	<i>oficiale) core sa ateste regimul juridic al drumului prin care se asigura accesul catre calea privata de acces (detinuta in cota indiviza) si mai apoi catre proprietatea imobiliata subiect, dar in acelasi timp nu exista indicii (bariere, avertizari etc) care sa conduca la ideea ca acesta ar fi privat, evaluatorul apreciaza ca respectivul drum este public.</i>
Observații speciale	Conform Contract de donație autentificat sub nr. 759 din 31.01.2005 și încheiere de intabulare nr. 862 din 17.02.2005, apartamentul este menționat ca având nr. cadastral 931/4;80, conform încheiere nr. 8814 din 15.02.2019 și extras CF nr. 8814 din 15.02.2019 acest apartament are numărul cadastral 931/4;40.
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	-

1. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- ✓ Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- ✓ La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă;
- ✓ Subsemnatul, Piperi Ion Romeo, declar ca am inspectat personal activele evaluate.

Piperi Ion Romeo – MTA
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI



2. Informații de referință ai evaluării

Compania de evaluare	Eurotop Eval - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0684.
Adresa evaluatorului	Piperi Ion Romeo - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 15241, specializările EPI, EBM, EI
Adresa obiectului	Proprietatea imobiliară rezidențială apartament cu 3 camere si dependinte
Adresa obiectului	Târgu Jiu, str. Minerilor, bl. 13, sc. 4, parter, ap. 80, jud. Gorj
Scopul evaluării	Estimarea <i>valorii de piață</i> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, în vederea vânzării.
Comandant	CONSILIUL JUDEȚEAN GORJ
Comandatarul	CONSILIUL JUDEȚEAN GORJ
Beneficiar	CONSILIUL JUDEȚEAN GORJ
Locația	JUDEȚUL GORJ
Drepturi de proprietate existente	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, deținut de către JUDEȚUL GORJ în baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra apartamentului este înscris în Cartea Funciară nr. 36795-C1-U49, a localității Târgu Jiu, jud. Gorj, cu nr. cadastral 931/4;40. În conformitate cu Extrasul de CF prezentat, asupra proprietății nu sunt înscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra apartamentului este liber de sarcini.
Data de evaluare Tipul valorii Criterii	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <i>valorii de piață</i> a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 – SEV 100 <i>Cadrul general</i> și SEV 104 <i>Tipuri ale valorii</i> .

Conform acestui standard, *valoarea de piață reprezintă 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 estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018: SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare* și GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*.

Data evaluării:	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 08.07.2019, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna iulie 2019. Data evaluării este 08.07.2019.
Data raportului:	12.07.2019
Procedura de evaluare:	<p>Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului; ✓ inspecția proprietății; ✓ stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului; ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport; ✓ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării; ✓ aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportună/e pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.
Documentația necesară pentru efectuarea evaluării:	Inspecția a fost efectuată în data de 08.07.2019, de către evaluator autorizat Piperi Ion Romeo, în prezența reprezentantului proprietarului, dl. Buzatu George.
Inspecția desfășurată:	Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale cladirilor.
Moneda în care se exprimă valoarea estimată:	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (08.07.2019) este cel afișat de BNR, și anume 4,7245 Lei/Eur.
Conformitatea cu SEV:	<p>Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările <i>Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018</i> și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ SEV 100 – Cadrul general ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

- ✓ SEV 102 – Implementare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Documente și surse de informații

Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul imobilului subiect, respectiv:

- ✓ HG 1799 din 13.12.2006;
- ✓ Încheiere de intabulare nr. 8814 din 15.02.2019;
- ✓ Extras CF nr. 8814 din 15.02.2019;
- ✓ Relevu inregistrat la OCPI cu nr. 11875/05.07.2004;
- ✓ Certificat de nomenclatură stradală nr. 508 din 14.03.2019;
- ✓ Act de donație autentificat sub nr. 759/31.01.2005;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Publicații privind piața imobiliară.
- ✓ Articole din presă

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele 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.

Responsabilitate de către terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.

Ipoteze

- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara

- cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
 - ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
 - ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
 - ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
 - ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
 - ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
 - ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Valoarea estimată este: Nu sunt

Restricții de
utilizare, difuzare
sau publicare

- ✓ 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 proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al Eurotop Eval și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății: Conform Extrasului de Carte Funciară nr. 8814/15.02.2019, proprietatea este descrisă astfel: *apartament compus din 3 camere si dependinte, cu o suprafata utila de 37,33 mp + cota indiviza din partile si dependintele comune si teren 16,00 mp (cota indiviza), situat in Târgu Jiu, str. Minerilor, bl. 13, sc. 4, parter, ap. 80, jud. Gorj.*

Identificarea bunurilor mobile: Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietatii subiect. În vederea determinarii valorii de piata, au fost luate în calcul doar dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire, ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele.

Orte de interes și zone de amenajare: 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 Amaradii 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.

- Proprietatea este amplasata in Zona mediana rezidentiala a Mun. Târgu Jiu, cartier 9 Mai, zona Minerilor, în apropiere de Piața Mică.
- Amplasarea proprietății in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: zona rezidentiala compusa in principal din blocuri de locuinte (P+4E) fara spatii comerciale amplasate la parter dar si cu spatii comerciale amplasate in constructii individuale;
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul mijloacelor de transport in comun si a autovehiculelor personale.
- Unități comerciale in apropiere: magazine alimentare si nealimentare: Carrefour Market (la cca 250m), Piața mică (cca 300m)
- Unități de învățământ: Da – Sc. Gimnazială Gh. Tătăărăscu (la cca 600), Colegiul Național Ecaterina Teodoroiu (la cca 550 m);
- Unități medicale: Da – cabinete medicale (cca. 500m), farmacii (cca 250m)
- Instituții de cult: Da - Biserica
- Sedii de bănci: Da – BT (cca 300m)
- Instituții guvernamentale: Nu
- Muze: Nu
- Parcuri: Nu
- Lacuri: Nu
- Cursuri de apă: -
- Altele: -

(Sursa: Distanțele indicate sunt aproximative, și au fost preluate de pe portalul Google Maps pentru trasee pietonale)

Intenția judecătorească
de restituire
a proprietății
imobiliare

Proprietatea este amplasată în Zona mediana rezidențială a Mun. Târgu Jiu, Cartier 9 Mai, zona Minerilor, la cca 150m de intersecția str. Minerilor cu str. Nicolae Titulescu

Zona studiată este una mixtă, rezidențial-comercială, ocupată în principal de proprietăți cu destinație rezidențială, în zona existând și multe spații comerciale.

Caracteristici fizice:

- Suprafața utilă: $S_u = 37,33$ mp, Au logie/balcon/terase = -mp
- Utilități:
 - Rețea urbană de energie electrică: existentă – imobil bransat
 - Rețea urbană de apă: existentă – imobil bransat
 - Rețea urbană de termoficare: inexistentă – încălzire cu CT proprie pe gaz
 - Rețea urbană de gaze: existentă - imobil bransat
 - Rețea urbană de canalizare: existentă - imobil bransat
 - Rețea urbană de iluminat public: existentă
- Alte observații: nu este cazul

Accesul către proprietatea subiect este asigurat astfel:

Cale/arteră	Descriere	Regim. juridic
Str. Minerilor	Drum asfaltat	public*

NOTA:

* Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut că aceasta precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe următorul raționament: *Intrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către calea privată de acces (deținută în cata indiviză) și mai apoi către proprietatea imobilizată subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public.*

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: Rezidențială
- Servituți de trecere: Nu este cazul
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: Conform HCL
- Taxe locale de construire: Conform HCL
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

Descrierea
completării
construcțiilor

Blocul a fost construit în anul 1975 (estimat). Vârsta cronologică a construcției este de 44 ani, iar vârsta efectivă a fost estimată la 44 ani.
Regim de înălțime: P/P+4E.

Clădirea din care face parte apartamentul are următorul sistem constructiv:

- Fundații din beton
- Structura de rezistență este realizată din zidărie de cărămidă
- Pereți de compartimentare din zidărie cărămidă
- Pereți de închidere perimetrală din zidărie cărămidă
- Planșee din beton
- Acoperișul clădirii este de tip terasă hidroizolată
- Număr de restanțieri la plata întreținerii: mic
- Starea tehnică a construcției din care face parte proprietatea subiect este bună
- Risc seismic: Nu este cazul
- Aspect exterior al clădirii este îngrijit, aspect interior neîngrijit

Date privind funcționalul și utilizarea apartamentului :

- Funcțional: apartament cu 3 camere, hol, bucatărie și baie
- Gradul de confort : III, semidecomandat
- Utilizarea actuală: la data inspecției apartamentul era liber.

Calitatea finisajelor interioare: inferioare

- ✓ Finisaj pereți interioari: zugrăveli cu var lavabil;
- ✓ Pardoseli: parchet laminat în camere, gresie în hol, baie, camera de zi și bucatărie;
- ✓ Placări la pereți: parțial faianta în bucatărie și baie (pe o înălțime de cca 1,7 m);
- ✓ Tamplărie exterioară – pvc cu geam termopan;
- ✓ Tamplărie interioară – lemn celular;
- ✓ Ușa acces apartament – metalică;
- ✓ Balcon: -;

Instalații interioare:

- Instalații și dotări electrice funcționale:
 - ✓ corpuri de iluminat de calitate medie;
 - ✓ aparate electrice de calitate medie.
- Instalații și dotări termice funcționale:
 - ✓ centrala termică de apartament, pe gaz;
 - ✓ corpuri radiante din hotel, instalație din polipropilenă.
- Instalații și dotări sanitare funcționale:
 - ✓ În grupurile sanitare sunt obiecte sanitare de slabă calitate (vas WC, cădiță duș, chiuveta)
 - ✓ În bucatărie există o chiuveta

- Instalatii de alimentare cu gaze: alimentează centrala termică și aragazul;

Nota:

Opinia evaluatorului cu privire la starea tehnica a constructiei nu este certificata de o specializare in domeniu, evaluatorul neavand pregatire si atributii in acest sens. Daca se doreste o opinie avizata, atunci este necesara comandarea unei expertize tehnice de rezistenta. Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru aceasta mentiune.

Valori impozabile
impozite locale și
alte taxe asimilate acestora

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificarile și completările ulterioare, Titlul IX.

Informații incluse în
Contractul de vânzare-
cumpărare

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății sunt disponibile în Contractul de vânzare-cumpărare pus la dispoziție:

- ✓ Data: -
- ✓ Vânzător: -
- ✓ Preț vânzare: -
- ✓ -

Definiția pieței
imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:

- Definirea produsului imobiliar
(analiza productivității proprietății)
- Delimitarea pieței specifice
(aria pieței și aria competitivă)

- Analiza cererii
- Analiza ofertei
(investigarea și previziunea concurenței)
- Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
- Previziunea absorbției proprietății subiect în piață
(conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evaluată este de tip rezidențial - apartament cu 3 camere, amplasată în bloc vechi de locuințe.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- Rezidențial
- Birouri de servicii în apartamente de bloc.

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare rezidențială. În această zonă, pentru apartamente, practic nu există cerere pentru utilizarea alternativă permisă.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați o serie de factori:

- *Tipul proprietății imobiliare:* apartament cu 3 camere amplasat în bloc vechi de locuințe;
- *Caracteristicile proprietății imobiliare:*
 - *Modul de ocupare/utilizare:* în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;

- *Baza de clienți (potențialii utilizatori):* persoanele fizice, în general familii tinere cu venituri peste medie;
- *Calitatea construcției:* buna (nu au fost identificate informații care să indice existența unor probleme ale structurii de rezistență);
- *Caracteristicile dotărilor: dotări funcționale, de calitate slabă;*
- *Design-ul și funcționalitatea:* adecvate utilizării rezidențiale;
- *Aria pieței:* locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substitut, oferite spre vânzare/inchiriere în Zona mediana rezidențială a Mun. Târgu Jiu, zona de sud a orașului;
- *Proprietăți substitut disponibile:* au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită. Majoritatea apartamentelor noi sunt libere, în timp ce apartamentele situate în blocuri vechi de locuințe sunt ocupate (închiriate sau utilizate de către proprietari);
- *Proprietăți complementare (facilități suport al funcției rezidențiale):* sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, instituții de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (preponderent rezidențial), putem afirma că piața specifică proprietății subiect este cea a apartamentelor cu 3 camere, amplasate în blocuri vechi de locuințe, situate în Zona mediana rezidențială a Mun. Târgu Jiu, cartier 9 Mai.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil să se efectueze aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Cererea privind Cumpărarea:

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind antrenată de diminuarea efectelor crizei economice, creșterea interesului investițional și mărirea nivelului creditării.

Un studiu derulat de *Imobiliare.ro* și *AnalizeImobiliare.ro* relevă o preferință sporită a cumpărătorilor pentru locuințele noi, în detrimentul celor vechi. Astfel, se constată o creștere a interesului pentru achiziția de locuințe nou-construite, care a ajuns la cca 46,1% din total; spre comparație, ponderea celor interesați specific de apartamente vechi este de 12,7%, în vreme ce 41,2% dintre potențialii clienți ar fi dispuși să cumpere orice tip de proprietate.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: astfel, 40% dintre respondenți intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce restul de 60% au în plan să contracteze un credit bancar.

La capitolul criteriilor de selecție a unei locuințe, prețul rămâne factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța amplasamentului. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se situează apropierea de utilități și facilități, urmată de confortul imobilului și de vechimea acestuia.

La fel ca în cele două trimestre anterioare, în T1 2019 au existat câteva reședințe de județ unde au avut loc creșteri de preț sensibil mai mari decât în marile centre regionale, dar și decât media națională. Pe primul loc în clasamentul național al scumpirilor se afla, astfel, Botoșaniul, cu un avans de 7,1%, pâna la o medie de 800 de euro pe metru patrat util. Orașul din nord-estul țării este urmat, la relativ mica distanță, de Miercurea-Ciuc, cu un plus de 6,3% (pâna la 900 de euro pe metru patrat), apoi de Drobeta Turnu Severin (+5,3%, pâna la 670 de euro pe metru patrat), Târgu-Jiu (+5,2%, pâna la 980 de euro pe metru patrat) și Sibiu (+4,5%, pâna la 940 de euro pe metru patrat).

Cel mai mare preț/mp



Cel mai mic preț/mp



Cel mai înalt creștere de preț/an



Cel mai scăzut creștere de preț/an



Cererea privind Inchirierea:

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este medie și vine din partea tinerilor sau a cuplurilor tinere cu venituri medii sau peste medie, în general angajate în sectorul privat.

O mare parte a proprietatilor sunt inchiriate de studenții, în general acestia nu aleg să stea în imediata apropiere a centrului, unde prețurile sunt foarte mari, ci la distanță de cca zece minute.

La capitolul criteriilor de selecție a unei locuințe, în vederea închirierii, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța chiriei. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se situează apropierea de facilități, urmată de confortul imobilului și de vechimea acestuia.

Concluzii privind *Cererea solvabila* specifică pentru acest tip de proprietate:

- *Cererea pentru cumpărare* – cererea solvabila înregistrează o creștere încurajată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de muncă, creșterile salariale și existența programelor de finanțare de achiziții imobiliare.
- *Cererea pentru închiriere* – stabilă, cu perspective pozitive.
- *Potențialii cumpărători și chiriași/utilizatori:* cererea solvabila vine în principal din partea familiilor tinere, cu venituri medii, angajați în sectorul privat.
- *Interesul investitional:* există și este în continuă creștere. Clientul investitional este interesat de imobile ușor închiriable, localizate în apropierea centrelor comerciale, cu acces facil către zonele de interes ale localității;
- *Preferințele manifestate pe piață:* în principal sunt solicitate apartamentele cu două camere (cca 45% din cerere), urmate de locuințele unicamerale (cca 25%), în timp ce pentru cele cu trei și patru camere își manifestă interesul doar 30% dintre potențialii cumpărători.
- *Standarde de calitate:* în principal sunt cautate apartamentele din categoria „mass-market” (amplasate în zone marginase ale orașului sau în interiorul marilor cartiere) și mai puțin cele încadrate în categoria „middle-market” sau segmentul „premium”;
- *Dimensiunea proprietății:* în general sunt solicitate unități cu suprafețe reduse, cu prețuri poziționate sub plafonul creditului „Prima Casa”;

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe

piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește ofertă competitivă.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de vanzare:

Municipiul Târgu – Jiu este reședința județului Gorj, fiind cunoscut la nivel național, și nu numai pentru că găzduiește o parte dintre sculpturile lui Brâncuși. Din punct de vedere economic, orașul, și mai ales județul, se remarcă prin industria energetic și extractivă. Ponderea angajaților din sistemul bugetar în județul Gorj este foarte mare, iar salariul mediu net la nivelul județului este destul de ridicat, fiind la un nivel de aproape 1900 de lei. În prezent, orașul are o populație de aproximativ 80000 de locuitori, față de acum 25 de ani, când orașul avea aproape 100000 de locuitori. Declinul demografic este cauzat de lipsa locurilor de muncă, deoarece prea puțini investitori fiind în zonă pentru a genera noi locuri de muncă.

Piața imobiliară locală din zonă este evident mai puțin dinamică decât cea din Craiova, însă prețurile la locuințe din Municipiul Târgu –Jiu sunt foarte interesante. Fie că e vorba de garsoniere, apartamente de 2 sau 3 camere, prețurile variază în funcție de locație, suprafață, finisaje, dotări, precum și alte aspecte. Pentru garsoniere, prețurile pot să varieze de la 50000 RON la 30500 EUR. Astfel, o garsonieră confort 1 decomandată, situată la parterul unui bloc de locuințe din zona centrală a Municipiului Târgu Jiu, se vinde la prețul de 30500 EUR. Locuința are o suprafață de 31 mp, este foarte modernă, a fost recent renovată cu materiale de calitate superioară și se vinde complet mobilată și utilată.

În privința apartamentelor de 2 camere, prețurile pot varia de la valori de sub 20000 EUR la valori de peste 50000 EUR, diferența fiind făcută de diverse aspect precum locație, suprafață, dotări și finisaje. Astfel, un apartament de 2 camere decomandat, situat la etajul 1 al unui bloc nou de locuințe de pe strada Bicaș, se vinde la prețul de 50000 EUR. Locuința are o suprafață utilă de 65 mp, dispune de loc de parcare, iar printre dotări se pot aminti: izolație termică exterioară, ușă metalică, centrală termică, geamuri termopan, gresie, faianță și parchet (toate noi și foarte moderne).

Pentru apartamentele de 3 camere prețurile pot ajunge și la valori mai mari de 65000 EUR, mai ales dacă apartamentul este situat într-o zonă bună și dispune de cele mai bune finisaje și dotări. Astfel, un apartament de 3 camere

decomandat, situat la etajul 1 al unui bloc de locuințe de 4 etaje de pe strada Plevnei, (zonă centrală) se vinde la prețul de 65500 EUR negociabil. Apartamentul are o suprafață de 70 mp, dispune de centrală termică, geamuri termopan, gresie, faianță, parchet laminat, instalație electrică și termică schimbată. Locuința se vinde complet mobilată și utilată.

Printre modalitățile de plată acceptate de către vânzători se numără și plata cu bani cash, creditul bancar sau creditul prin Programul „Prima Casă”. Cele mai căutate apartamente sunt cele de 2 și 3 camere, deoarece oferă un foarte bun raport între spațiu, confort și prețul oferit pe locuință. Astfel de locuințe sunt de altfel ideale pentru tinerele familii și pentru familiile cu copii.

Oferta de inchiriere:

Dacă perspectiva economică nu este una tocmai bună, din alte puncte de vedere Municipiul Târgu – Jiu are foarte multe de oferit. Fie că e vorba de spații verzi frumoase, de monumente de artă, de spații de practicare a sporturilor sau de centre comerciale moderne, Municipiul Târgu – Jiu dispune de toate acestea. Pe lângă toate acestea, universitatea locală are capacitatea de a atrage studenți și din alte zone, e adevărat mai apropiate, dar acești studenți de multe ori pot fi chiriași pentru apartamentele de închiriat din oraș. Situația apartamentelor de închiriat se prezintă destul de bine, în comparație cu alte orașe reședințe de județ din sudul României. Piața imobiliară dispune de câteva oferte de chirie pentru toate tipurile de apartamente, dar cererea nu este foarte mare. O bună parte din apartamentele scoase la închiriat constă în garsoniere sau apartamente de o cameră. În funcție de locație, grad de mobilare, finisaje sau suprafața utilă, chiriile pentru acest tip de locuințe pot porni de la valori de sub 100 de euro pe lună și pot urca până la valori de 350 de euro pe lună. Astfel, o garsonieră decomandată situată la etajul 5 al unui bloc de locuințe de 6 etaje din zona ultracentrală a Municipiului Târgu – Jiu se închirează cu suma de 200 de euro pe lună. Garsoniera are o suprafață utilă de 35 de metri pătrați și dispune de aer condiționat, centrală termică, geamuri termopan, ușă metalică la intrare, uși interioare moderne, cabină de duș, gresie, faianță și parchet laminat. Locuința se închirează complet mobilată și utilată.

În privința apartamentelor de 2 camere de închiriat, numărul acestora este cel mai mare din totalul apartamentelor de închiriat din Municipiul Târgu – Jiu. Chiriile pentru acest tip de locuințe pot porni de la valori de 140 de euro pe lună și pot urca până la valori de peste 385 de euro pe lună. Astfel, un apartament de 2 camere decomandat, situat la etajul 1 al unui bloc de locuințe din zona ultracentrală a orașului, se închirează cu suma de 350 de euro pe lună. Apartamentul are o suprafață utilă de 55 de metri pătrați și dispune de centrală termică, aer condiționat, geamuri termopan, ușă metalică la intrare, uși interioare moderne, gresie, faianță și parchet. Locuința se închirează complet mobilată și utilată, mobilierul fiind modern, iar electrocasnicele de ultimă generație.

Apartamentele de 3 camere de închiriat sunt apropiate din punct de

vedere numeric de cel al garsonierelor, cu chirii cuprinse între 200 de euro pe lună și 550 de euro pe lună.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- oferta de vânzare, unitati noi – suficienta, asezata pe un trend descendent;
- oferta de vânzare, unitati vechi – suficienta, în stagnare;
- oferta de inchiriere, unitati noi – scazuta, nu sunt semne ale cresterii;
- oferta de inchiriere, unitati vechi – suficienta, în stagnare;
- stocul total disponibil – suficient, aflat în usoara scadere;
- volumul de livrari asteptate: pozitionat sub nivelul cererii;
- prețurile solicitate pentru vânzare* – între 37.000 Euro și 43.000 Euro

- marja de negociere la vânzare (oferte mature): între 2 și 5%
Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata și prețul la care se încheie tranzacția). Distanța dintre așteptările financiare ale proprietarilor și ale cumpărătorilor este destul de apropiată în prezent, ceea ce ar permite o funcționare "normală" a pieței.
- prețurile solicitate pentru închiriere* – 150 - 200 euro /luna
În marea majoritate a cazurilor, unitatile oferite spre inchiriere sunt mobilate, iar nivelul chiriei reflecta acest aspect;
- gradul de ocupare – în cazul inchirierii este de aprox. 90%

* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati, suprafața, finisaje și dotari;

		Su	etaj	Finisaje	componenta	Oferta	Unitar
1	Apartament 3 camere str. Minerilor	36	P/4	medii	mobilat	41.500 €	1153
2	Apartament 3 camere str. Mioriței	43	2/4	inferioare	parțial mobilat	41.000 €	1000
3	Apartament 2 camere str. Olari	38	3/4	medii	-	37.000 €	974
4	Apartament 3 camere str. 1 Decembrie 1918	47	1/4	inferioare	-	42.000 €	894
5	Apartament 2 camere str. Aleea Teilor	41	1/4	medii	mobilat	43.000 €	1049
6	Apartament 2 camere str. Gheorghe Bărboi	27	2/4	medii	-	32.000 €	1185
7	Apartament 2 camere str. Minerilor	30	2/4	medii	-	32.421 €	1081
8	Apartament 2 camere str. Mioriței	36	4/4	medii	mobilat	38.000 €	1056
9	Apartament 3 camere str. Minerilor	38	3/4	medii	mobilat	40.000 €	1053

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare, respectiv de închiriere) colectate din piața specifică proprietății subiect.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o

prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere.

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflată într-o ușoară creștere, pe fondul unei oferte plasate pe un trend ușor descrescător, astfel cererea fiind superioară ofertei. O astfel de piață este uneori numită piață a vânzătorilor, întrucât vânzătorii pot obține preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune” prețul). Cu toate acestea numărul tranzacțiilor a scăzut.
- În ce privește închirierea putem spune că nr solicitărilor înregistrează o ușoară creștere, existând indicii că această situație se va menține și în viitorul apropiat. Astfel putem remarca o fragilă piață a proprietarilor.

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind încurajată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de muncă, creșterile salariale și existența programelor de finanțare de achiziții imobiliare;

În consonanță cu ceea ce s-a întâmplat la nivel de țară, volumul tranzacțiilor imobiliare încheiate în primele trei luni din 2019 a scăzut comparativ cu anul precedent în majoritatea județelor cu cea mai intensă activitate. În perioada analizată, cel mai semnificativ declin, anume 49%, a avut loc în Iași. Aici, numărul achizițiilor de imobile a scăzut cu peste 3.000 de contracte, de la un total de 6.905 atins în primul trimestru din 2018.

Locul al doilea în clasamentul scaderilor este ocupat de Constanța, unde în

primul patrar al anului trecut erau încheiate 6.225 de contracte de vânzare, astfel ca declinul consemnat în 2019 a fost de 35%. O scaderă importantă, de 26%, a avut loc și în județul Cluj (de la 9.543 de operațiuni de vânzare în perioada similară din 2018), ca și în Timiș (-24%, de la 8.685 de achiziții). Un recul anual ceva mai redus, de 9%, s-a petrecut în Brașov, de la 6.750 de tranzacții în primul patrar din 2018.

La fel ca anul trecut, dintre județele cele mai active în materie de vânzări de imobile, doar Bucureștiul și Ilfovul nu au consemnat scaderi în ceea ce privește activitatea de tranzacționare la început de 2019. Ambele au înregistrat creșteri în această privință, însă nu foarte mari – în București a avut loc un avans de 2% (de la 19.033 de contracte încheiate în primul trimestru din 2018) iar în Ilfov unul de 3% (de la 9.829 de tranzacții în urma cu 12 luni).

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține cu posibilitate de scădere pe termen mediu. Pe termen lung se poate concluziona o scădere a cererii datorită tendinței de îmbătrânire a populației pe fondul unui spor natural negativ.

Conform datelor preluate din studiile realizate de portalul imobiliare.ro, pentru proprietati substitut, timpul mediu de expunere pe piața este de cca. 3/6 luni. Spre comparație, o casă se vinde în medie în 6-9 luni. Timpul mediu a crescut comparativ cu primele luni din 2018. Motivul pentru care anul trecut locuințele s-au vândut mai repede este dat de contextul dispariției programul Prima Casă, dar și de adoptarea Legii dării în plată.

5. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber:

Analizând trendul pieții am constatat că pe terenurile vecine au fost edificate sau sunt în curs de edificare preponderent construcții cu destinație rezidențială – această utilizare este fizic posibilă, este permisă legal și prezintă fezabilitatea maximă, în concluzie cea mai bună utilizare a terenului presupus liber este dezvoltarea unei clădiri de locuințe colective.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită:

Pentru determinarea CMBU a proprietății construite am analizat următoarele posibilități:

- 1) demolarea construcției existente și redevoltarea terenului
- 2) schimbarea utilizării actuale
- 3) păstrarea utilizării actuale

Varianta 1 - demolarea construcției existente și redevoltarea terenului:

- Nu se poate lua în considerare, deoarece proprietarul apartamentului evaluat nu poate dispune demolarea clădirii;

Varianta 2 - schimbarea utilizării actuale:

- Utilizarea alternativa permisa legal (de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări etc.) nu este fezabilă deoarece în această zonă nu există cerere pentru birouri de servicii în apartamente de bloc.

Varianta 3 - păstrarea utilizării actuale

- Cererea actuală ridicată precum și prețurile în creștere pentru apartamente rezidențiale din această zonă susțin păstrarea utilizării actuale

În aceste condiții consider că cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este cea actuală, de *proprietate imobiliară rezidențială – apartament în bloc de locuințe*. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă (conduce la o valoare maximă)

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadru general (Abordarea prin piața, Abordarea prin Venit și Abordarea

prin Cost) sunt abordările principale utilizate în evaluare.

Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Având în vedere tipul proprietății (apartament în bloc) și informațiile disponibile privind oferte/tranzacții cu proprietăți similare, s-au aplicat abordarea prin piață și abordarea prin venit. Abordarea prin cost nu este adecvată pentru evaluarea acestui tip de proprietate deoarece terenul este deținut în cotă indiviză și nu se poate determina în mod direct valoarea de piață a cotei indiviză de teren, motiv pentru care aceasta nu a fost aplicată.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

În cadrul acestui raport a fost aplicată una dintre *tehnicile cantitative*, și anume *analiza pe perechi de date*.

În anexa sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexa este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

34.400 EUR, echivalent 162.500 LEI

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii

Venit

proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

În cadrul acestui raport a fost aplicată *metoda capitalizării directe*.

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de ocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile.

Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

În anexa sunt prezentate datele despre închirieri sau cotații de închiriere ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexa este prezentată aplicarea metodei capitalizării directe. În urma capitalizării venitului net din exploatare generat de proprietate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

35.000 EUR, echivalent 165.000 LEI

Valori
calculatelor și
concluzia asupra
metodii

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Abordarea prin piață - analiza pe perechi de date = 34.400 EUR

Abordarea prin venit - capitalizarea directă = 35.000 EUR

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează *calitatea* și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu *cantitatea*

informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării* am constatat că preponderent acest tip de proprietate se tranzacționează în detrimentul închirierii, fiind achiziționat preponderent în scopul utilizării rezidențiale de către proprietari. Dpdv al criteriului adecvării abordarea selectată este abordarea prin piață.

Luând în calcul *criteriul preciziei* și al *cantității de informații* am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul abordării prin piață conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață disponibile fiind mare.

În aceste condiții cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul abordării prin piață. Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei* și *criteriul cantității și calității informațiilor*.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este abordarea prin piață, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

34.400 EUR, echivalent 162.500 LEI

la cursul valutar de 4,7245 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.

5. Anexe

Anexa nr. 1 - Abordarea prin piață – Analiza pe perechi de date

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

- a. tehnicile cantitative:
 - o analiza pe perechi de date;
 - o analiza datelor secundare;
 - o analiza statistică;
 - o analiza costurilor;
- b. tehnicile calitative:
 - o analiza comparațiilor relative;
 - o analiza tendințelor;
 - o analiza clasamentului;
 - o interviuri.

În această misiune de evaluare s-a utilizat analiza pe perechi de date. Această analiză constă într-un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici. Ideal, vânzările/ofertele comparate ar trebui să fie identice sub toate aspectele, cu excepția caracteristicii analizate. Totuși, în realitate, acesta este un caz foarte rar.

Informațiile privind vânzarile comparabile sunt ajustate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea subiect. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA PROPRIETATII DE TIP APARTAMENT
<p>In vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc. 2. Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucisate. 3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, prin prisma caracteristicilor relevante ale subiectului evaluării, precum și verificarea informațiilor relevante obținute și a credibilității sursei de informații în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. Diseminarea – Această etapă presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis (fișa de colectare a informațiilor de piață) a informațiilor relevante identificate. <ul style="list-style-type: none"> • În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării. • Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - PROPRIETATE IMOBILIARA DE TIP APARTAMENT					
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
PREȚ DE OFERTĂ (€)	-	43.000 €	41.500 €	37.000 €	40.000 €
TIP PREȚ (TRANZACȚIE / OFERTĂ)	-	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
CONDITII DE FINANȚARE	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
CONDITII DE VANZARE	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	nu	nu	nu	nu	nu
CONDITII DE PIATA	data evaluarii	actual	actual	actual	actual
LOCALIZARE	Târgu Jiu, str. Minerilor	Târgu Jiu, str. Minerilor	Târgu Jiu, str. Minerilor	Târgu Jiu, str. Olanilor	Târgu Jiu, str. Minerilor
		locatie similara	locatie similara	locatie similara	locatie similara
COMPONENTA NON IMOBILIARA	nu este cazul	partial mobilat	moblat	nu este cazul	moblat
SUPRAFATA UTILA	37	43	36	35	38
LOC DE PARCARE/GARAJ	nu	nu	nu	nu	nu
BOXA	nu	nu	nu	nu	nu
ANUL PIF / VECHIME	1975	1975	1975	1975	1975
ETAJ/NIVEL	P/P+4E	2/P+4E	P/P+4E	P/P+4E	3/P+4E
FINISAJE	inferioare	inferioare	superioare	medii	medii
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE	semidecomandat	decomandat	semidecomandat	decomandat	semidecomandat
INCALZIRE	CT	fără încălzire	CT	CT	CT
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	balcon 3 mp	nu este cazul	balcon 3 mp	nu este cazul
CARACTERISTICI ECONOMICE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
UTILIZARE	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential

Pentru proprietatile comparabile au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-urile cu oferta si coordonatele de contact (link si nr. de telefon).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - PROPRIETATE IMOBILIARA DE TIP APARTAMENT				
	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
PREȚ DE OFERTĂ (€)	42.000 €	43.000 €	32.400 €	38.000 €
TIP PREȚ (TRANZACȚIE / OFERTĂ)	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
CONDITII DE FINANȚARE	La piata	La piata	La piata	La piata
CONDITII DE VANZARE	Independent	Independent	Independent	Independent
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	nu	nu	nu	nu
CONDITII DE PIATA	actual	actual	actual	actual
LOCALIZARE	Târgu Jiu, str. 1 Decembrie 1918	Târgu Jiu, Aleea Teilor	Târgu Jiu, str. Minerilor	Târgu Jiu, str. Mioriței
	locatie similara	locatie inferioară	locatie similara	locatie similara
COMPONENTA NON-IMOBILIARA	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
SUPRAFATA UTILA	47	38	30	36
LOC DE PARCARE/GARAJ	nu	nu	nu	nu
BOXA	nu	nu	nu	nu
ANUL PIF / VECHIME	1972	1977	1975	1978
ETAJ/NIVEL	1/P+4E	1/P+4E	2/P+4E	4/P+4E
FINISAJE	inferioare	medii	medii	medii
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat	decomandat
INCALZIRE	CT	CT	CT	CT
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
CARACTERISTICI ECONOMICE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
UTILIZARE	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential

Pentru proprietatile comparabile au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-urile cu oferta si coordonatele de contact (link si nr. de telefon).

ABORDAREA PRIN PIATA					
ANALIZA PE PERECHI DE DATE. PROPRIETATE REZIDENTIALA DE TIP APARTAMENT.					
ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PRET DE OFERTĂ (€)		43.000 €	41.500 €	37.000 €	40.000 €
TIP PRET (TRANZACTIE / OFERTA)		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (% & €)	-5%	-5%	-2.150 €	-5%	-1.850 €
Preț vânzare (€)		40.850 €	39.425 €	35.150 €	38.000 €
Ajustări specifice tranzacționării					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €
Preț ajustat (€)		40.850 €	39.425 €	35.150 €	38.000 €
CONDITII DE FINANTARE	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €
Preț ajustat (€)		40.850 €	39.425 €	35.150 €	38.000 €
CONDITII DE VANZARE	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €
Preț ajustat (€)		40.850 €	39.425 €	35.150 €	38.000 €
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €
Preț ajustat (€)		40.850 €	39.425 €	35.150 €	38.000 €
CONDITII DE PIATA	data evaluarii	actual	actual	actual	actual
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €
Preț ajustat (€)		40.850 €	39.425 €	35.150 €	38.000 €
Ajustări specifice proprietății					
LOCALIZARE	Târgu Jiu, str. Minerilor	Târgu Jiu, str. Mioriței	Târgu Jiu, str. Minerilor	Târgu Jiu, str. Olari	Târgu Jiu, str. Minerilor
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie similara	locatie similara
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €
Caracteristici fizice					
COMPONENTA NON-IMOBILIARA	nu este cazul	partial mobilat	mobilat	nu este cazul	mobilat
Ajustare (€)		-500 €	-2.000 €	0 €	-1.000 €
SUPRAFATA UTILA	37,33 mp	43 mp	36 mp	35 mp	38 mp
Ajustare (%) (€)		-12%	-4.902 €	5%	1.971 €
LOC DE PARCARE/GARAJ	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%) (€)		0 €	0 €	0 €	0 €
BOXA	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%) (€)		0 €	0 €	0 €	0 €
ANUL PIF / VECHIME	1975	1975	1975	1975	1975
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €
ETAJ/NIVEL	P/P+4E	2/P+4E	P/P+4E	P/P+4E	3/P+4E
Ajustare (%) (€)		-2%	-817 €	0%	0 €
FINISAJE	inferioare	inferioare	superioare	medii	medii
Ajustare (%) (€)		€/mp	0 €	-130€/mp	-4.855 €
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE	semidecomandat	decomandat	semidecomandat	decomandat	semidecomandat
Ajustare (%) (€)		-2%	-817 €	0%	0 €
INCALZIRE	CT	fără încălzire	CT	CT	CT
Ajustare (%) (€)		100%	2%	0 €	0 €
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	balcon 3 mp	nu este cazul	balcon 3 mp	nu este cazul
Ajustare (%) (€)		-1%	-600 €	0%	0 €
TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI FIZICE (€)		-6.636 €	-4.882 €	-709 €	-3.627 €
TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI FIZICE (%)		-16%	-12%	-2%	-10%
CARACTERISTICI ECONOMICE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €
UTILIZARE	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustări (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €
AJUSTARE NETA PENTRU CARACTERISTICI SPECIFICE PROPR. (€)		-6.636 €	-4.882 €	-709 €	-3.627 €
PRET AJUSTAT (€)		34.214 €	34.543 €	34.441 €	34.374 €
Ajustare totala neta (€)		-6.636 €	-4.882 €	-709 €	-3.627 €
Ajustare totala neta procentuala (%)		-16%	-12%	-2%	-10%
Ajustare totala bruta absoluta (€)		8.636 €	8.824 €	5.630 €	3.627 €
Ajustare totala bruta procentuala (%)		21%	22%	16%	10%
Numar ajustari (#)		6	3	4	3
REZULTATUL ABORDARII PRIN PIATA*	34.400 €	echivalent a	162.500 lei	922 €/mp	4354 lei/mp

*Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea (Co_D) care este cea mai apropiata de pvd fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului care s-a au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute

INFORMATII SI CALCULE ADITIONALE

Una din verificările pe care trebuie să o facă comparabilii utilizați. Prețul de ajustare totala procentuala este de 50%. Futeți să îl modificați după cum cereți de curiozitate. Una de nu va fi înțeles în raport	Comparabila relevantă	Comparabila relevantă	Comparabila relevantă	Comparabila relevantă
	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE					
Având în vedere faptul că proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere discutate sunt prezentate în grila datelor de piață. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață de -5% a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.					
Ajustări specifice tranzacționării					
DREPTUL DE PROPRIETATE/CONDITII DE FINANTARE/CONDITII DE VANZARE/CHELTUIELI DUPA ACHIZITIE/CONDITII ALE PIATEI					
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.					
Ajustări specifice proprietății					
AJUSTARI PENTRU LOCALIZARE:					
Localizarea comparabilelor :	A: Târgu Jiu, str. Minerilor	B: Târgu Jiu, str. Minerilor	C: Târgu Jiu, str. Olari	D: Târgu Jiu, str. Minerilor	
Locație comparabile vs locație subiect:	A: similara	B: similara	C: similara	D: similara	
Ajustările aplicate pt. localizare sunt:	A: 0%	B: 0%	C: 0%	și pt. D: 0%	
Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe; e.g.: amplasarea lângă o zonă de agrement, sau în imediata apropiere a mijloacelor de transport, a centrelor comerciale s.a. Evaluatorul trebuie să identifice dacă piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.					
AJUSTARI PENTRU COMPONENTA NON-IMOBILIARA:					
Componente non imobiliare	nu este cazul	A: partial mobilat	B: mobilat	C: nu este cazul	D: mobilat
		A: -500 €	B: -2.000 €	C: 0 €	D: -1.000 €
Pentru „componente non – imobiliare” a fost ajustat prețul comparabilei A cu -500 €, pentru B cu -2000 €, pentru C cu 0 € și pentru D cu -1000 €. Nivelul ajustării a ținut cont atât de costurile necesare mobilării și dotării unui apartament de dimensiuni și caracteristici similare, precum și de informațiile identificate oferte de vânzare de apartamente, fiind menționate prețurile de ofertă atât pentru apartamente mobilate și utilate, cât și pentru cele nemobilate și neutilate. Din ofertele găsite pe piață, s-a constatat faptul că diferența pentru mobilier și dotări pentru apartamente cu dimensiuni și compartimentari similare este de 1.000 €– 2.000 €.					
AJUSTARI PENTRU SUPRAFATA UTILA:					
Intrucat suprafata comparabilei A (43 mp), este mai mare decat cea a proprietatii subiect (37,33 mp), s-a aplicat o ajustare de -12 %.					
Intrucat suprafata comparabilei B (36 mp), este mai mica decat cea a proprietatii subiect (37,33 mp), s-a aplicat o ajustare de 5 %.					
Intrucat suprafata comparabilei C (35 mp), este mai mica decat cea a proprietatii subiect (37,33 mp), s-a aplicat o ajustare de 7 %.					
Intrucat suprafata comparabilei D (38 mp), este similara cu cea a proprietatii subiect (37,33 mp), nu sunt necesare ajustari.					
Pentru „suprafata utilă” s-au aplicat ajustări comparabilelor (conform tabel de mai sus), deoarece din analiza pieței imobiliare specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și proprietatea subiect este destul de mare cât să influențeze prețul total de vânzare al acestuia. Pe de altă parte, pentru comparabilele pentru care nu s-au efectuat ajustări, chiar dacă criteriul „suprafata utilă” este de natura a influența prețul direct de vânzare a unui apartament, diferența de suprafață dintre comparabile și proprietatea subiect este una prea mică pentru a avea un impact asupra prețului de vânzare. Ajustarea a fost calculată ținându-se seama de diferența de suprafață dintre comparabilă și subiect, de prețul unitar (eur/mp) al comparabilei cuantificând percepția pieței specifice asupra gradului de confort provenit din mărimea apartamentului.					
AJUSTARI PENTRU LOC PARCHARE / GARAJ:					
Nu este cazul.					
AJUSTARI PENTRU BOXA:					
Nu este cazul.					
AJUSTARI PENTRU ANUL P.I.F. / VECHIME:					
Construcția A are o vechime similară cu cea a proprietății subiect - nu se aplică ajustări					
Construcția B are o vechime similară cu cea a proprietății subiect - nu se aplică ajustări					
Construcția C are o vechime similară cu cea a proprietății subiect - nu se aplică ajustări					
Construcția D are o vechime similară cu cea a proprietății subiect - nu se aplică ajustări					
Pentru „data PIF”, respectiv vechimea clădirii din care face parte apartamentul, au fost aplicate ajustări prețurilor proprietăților					
AJUSTARI PENTRU VECHIME:					
Construcția A are o vechime similară cu cea a proprietății subiect - nu se aplică ajustări.					
Construcția B are o vechime similară cu cea a proprietății subiect - nu se aplică ajustări.					
Construcția C are o vechime similară cu cea a proprietății subiect - nu se aplică ajustări.					
Construcția D are o vechime similară cu cea a proprietății subiect - nu se aplică ajustări.					

AJUSTARI PENTRU ETAJ/NIVEL:

Elementul de comparație „nivel” se referă atât la nivelul la care este amplasat apartamentul în cadrul blocului, precum și la numărul de etaje din bloc. Din analiza pieței imobiliare specifice, respectiv din comportamentul cumpărătorului, a reieșit faptul că, pentru apartamentele situate la etajele intermediare, potențialii cumpărători sunt dispuși să plătească suplimentar 1% - 3% din prețul de tranzacționare a apartamentului. De asemenea, din analiza pieței imobiliare specifice a rezultat faptul că apartamentele din aceeași categorie (număr camere, suprafață, finisaje) situate în blocuri cu un număr mai mic de etaje și scări, respectiv în blocuri mai mici, cu locatari mai puțini, sunt sensibil mai scumpe.

Având în vedere aspectele constatate pe piața specifică, au fost efectuate ajustări pentru prețurile proprietăților comparabile după cum urmează:

Amplasare în cadrul imobilului: Ap. subiect: P/P+4E Comp.A: 2/P+4E Comp.B: P/P+4E Comp.C: P/P+4E Comp.D: 3/P+4E
Ajustările pt. poziția în cadrul imobilului (etaj), sunt: Comp.A: -2% Comp.B: 0% Comp.C: 0% Comp.D: -2%

Pentru comparabila A:

apartamentul este situat la 2/P+4E, ceea ce implică o ajustare pozitivă de 1% - 3%, dar în același timp necesită și o ajustare negativă mai redusă pentru faptul că în obilul bloc din care face parte este de dimensiune mică. Astfel, s-a aplicat o ajustare totală pozitivă de -2%.

Pentru comparabila B: NU ESTE CAZUL

Pentru comparabila C: NU ESTE CAZUL

Pentru comparabila D:

apartamentul este situat la 3/P+4E, ceea ce implică o ajustare pozitivă de 1% - 3%, ajustare situată spre limita superioară a intervalului pentru faptul că imobilul din care face parte este de dimensiune mare. Astfel, s-a aplicat o ajustare totală pozitivă de -2%.

AJUSTARI PENTRU FINISAJE:

Ajustarea pentru finisaje reprezintă unul dintre elementele foarte importante din cadrul celor specifice proprietății influențând în mod direct prețul de vânzare/ofertare. Dacă în cadrul unui apartament finisaje interioare au fost realizate într-un mod care să îmbunătățească aspectul, confortul și funcționalul, acestea vor fi recunoscute de participanții din piața ca elemente ce aduc plus de valoare acestuia și astfel, vor duce către un preț de vânzare mai mare. Se aplică binenteles și viceversa în cazul în care apartamentul nu este îmbunătățit sau în cazul în care finisajele interioare nu corespund din punct de vedere estetic cu nevoile participanților pe piața, fapt ce conduce către un preț de vânzare mai mic.

O analiză efectuată pe segmentul de finisaje interioare în scopul identificării prețurilor practicate pe piață de către firmele de amenajări ne orientează către un interval cca. 50 €/mp de suprafață utilă.

Nivelul de finisare al comparabilelor:	A: inferioare	B: superioare	C: medii	D: medii
Finisaje comparabile vs apart. subiect:	A: similara	B: mai buna	C: mai buna	D: mai buna
Ajustările aplicate comparabilelor:	A: €/mp	B: -130 €/mp	C: -50 €/mp	D: -50 €/mp

Astfel:

Comparabilei A, care prezintă finisaje similare cu cele ale proprietății subiect, nu s-au aplicat ajustări.

Comparabilei B, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, s-a aplicat o ajustare de -130Eur/mp.

Comparabilei C, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, s-a aplicat o ajustare de -50Eur/mp.

Comparabilei D, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, s-a aplicat o ajustare de -50Eur/mp.

AJUSTARI PENTRU COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE:

Intrucat apart. subiect este semidecomandat, iar comparabilele : A (decomandat), B (semidecomandat), C (decomandat) și D (semidecomandat), ținând cont de comportamentul participanților pe piață și de analiza datelor secundare de pe piața imobiliară specifică, pentru un imobil ce are compartimentarea diferită de cea a subiectului, am aplicat următoarele ajustări:

-2% pt. Comparabila A, 0% pt. Comparabila B, -2% pt. Comparabila C și 0% pt. Comparabila D.

AJUSTARI PENTRU TIPUL DE ÎNCĂLZIRE:

În urma analizei pieței specifice pe segmentul firmelor furnizoare de centrale termice s-a estimat ca aportul valoric adus de prezenta C.T. într-un apartament similar, este de cca.: 1000 Eur.

AJUSTARI PENTRU ALTE ELEMENTE:

Proprietății A i s-a aplicat o ajustare de cca.-600 €, pentru B de cca.0 €, pentru C de cca.-600 € iar pentru D de cca.0 €.

Nivelul ajustării a fost stabilit având la bază analiza datelor secundare de pe piața imobiliară specifică, ca fiind aportul adus de existența calculatorului la valoarea de piață a apartamentului.

AJUSTARI PENTRU ALTE CARACTERISTICI ECONOMICE

Pentru „caracteristici economice” nu s-au aplicat ajustări prețurilor proprietăților comparabile, fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere al acestui element de comparație.

AJUSTARI PENTRU ALTE UTILIZARE

Pentru „utilizare” nu s-au aplicat ajustări prețurilor proprietăților comparabile, fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere

Anexa nr. 2 - Abordarea prin venit – Metoda capitalizării directe

Valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare a fost estimata prin metoda capitalizarii directe. Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (in cazul nostru castigul disponibil prin inchiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare .

Capitalizarea directa este o metoda utilizata in abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul anual obtinut din exploatarea unei proprietati imobiliare intr-un indicator de valoare de piata a acestei proprietati.

La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu isi propune obtinerea de venituri numai din exploatarea proprietatii dezvoltate prin inchirierea spatiilor create.

Estimarea veniturilor

- Venitul brut potential (VBP) – materializeaza venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima. In cazul analizat chiriile practicate pentru proprietati asemanatoare cu proprietatea imobiliara care face obiectul prezentei evaluari se situeaza intre 140 - 200 euro /luna. Pentru proprietatea evaluata a fost selectata o chirie obtenabila de cca. 170 euro/luna.
 - Venitul brut efectiv (VBE) – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
 - Venitul net efectiv (VNE) – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute, si anume: impozit pe proprietate, asigurare, intretinere, reparatii, management, paza, curatenie etc.

Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii imobiliare se transforma in valoarea proprietatii respective. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vinzari, cumparari) incheiate. Daca aceste informatii lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

In analiza pietei studiile intreprinse au dus la concluzia ca ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situeaza intre 4,9-5,1% pentru tipul de proprietate evaluat. In cadrul prezentei lucrari, tinand cont de conditiile locale specifice si de valoarea de piata a chiriilor la proprietati imobiliare comparabile, precum si de riscurile aferente unei asemenea activitati pe fondul trendului descrescator al pietei imobiliare, valorile de randament rezultate trebuie analizate in contextul rentabilitatii solicitate pe piata specifica.

CALCULAREA RATEI DE CAPITALIZARE		Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PRET OFERTA (solicitat)		43.000 €	41.500 €	37.000 €	40.000 €
Pret oferta ajustat cu marja de negociere	-5%	40.850 €	39.425 €	35.150 €	38.000 €
Componenta non-imobiliara		-500 €	-2.000 €	0 €	-1.000 €
Pret estimat de tranzactionare		40.350 €	37.425 €	35.150 €	37.000 €
Suprafata inchiriala		43 mp	36 mp	35 mp	38 mp
Pret unitar		950 €	1.095 €	1.004 €	1.000 €
Chirie lunara obtenabila *		190 €	180 €	170 €	170 €
Venit Brut Potential		2.280 €	2.160 €	2.040 €	2.040 €
Gradul de neocupare și de necolectare a chirilor	5%	114 €	108 €	102 €	102 €
Venit Brut Efectiv		2.166 €	2.052 €	1.938 €	1.938 €
Cheltuieli aferente proprietarului	7%	152 €	144 €	136 €	136 €
Venit Net din Exploatare (VNE)		2.014 €	1.908 €	1.802 €	1.802 €
Rata de capitalizare = VNE/ VPIATA		5,0%	5,1%	5,1%	4,9%
Se alege rata de capitalizare aferenta comparabilei D **: 5,0%					
* Chiria utilizata in vederea determinarii ratei de capitalizare cu fost stabilite in baza ofertelor pertinente identificate in piata specifica proprietatii subiect, decotata in prealabil cu marja de negociere aferenta ofertei.					
** Dintre proprietatile utilizate, Comparabila D este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect.					

Calculul efectuat pentru determinarea valorii de piata a proprietatii este prezentat in tabelul urmator :

ABORDAREA PRIN VENIT			
METODA CAPITALIZATII VENITULUI DIN INCHIRIERE			
Suprafata totala a apartamentului (mp)		37,33 mp	
Chiria lunara (EUR/luna/apartament)		170 €	
Venit Brut Potential VBP (EUR/an)		2.040 €	
Gradul de neocupare și de necolectare a chirilor		5%	
Venit Brut Efectiv VBE (EUR/an)		1.938 €	
CHELTUIELI DE EXPLOATARE			
- FIXE	- Taxa prop. (0,08% din Vim.p.)	83 lei	18 €
	- Asigurare (0,15% din Vpiata)	244 lei	52 €
	- Subtotal cheltuieli fixe		69 €
- VARIABILE	- Management	0%	0 €
	- Administrator	0%	0 €
	- Salarii personal intretinere	0%	0 €
	- Utilitati spatii comune	0%	0 €
	- Reparatii-intretinere	3%	58 €
	- Altele	2%	39 €
	- Subtotal cheltuieli variabile		97 €
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)		9%	166 €
Rata cheltuielilor de exploatare		9%	
Venit Net din Exploatare (EUR/an)		1.772 €	
Rata venit net din exploatare		91%	
RATA DE CAPITALIZARE		5,0%	
VALOARE ESTIMATA (EUR)		35.440 €	
Cheltuieli necesare imediat dupa achizitie		0 €	
VALOAREA DE PIATA		938 €/mp	35.000 €
(Metoda capitalizarii directe)		4430 lei/mp	165.000 lei
		Curs valutar:	4,7245 lei/€

JUSTIFICĂRI - ABORDAREA PRIN VENIT	
CHIRIA DE PIATA	<p>In vederea stabilirii chiriei de piata, au fost identificate si analizate informatiile din piata specifica, referitoare la chiriile solicitate de catre proprietari, pentru apartamente similare proprietatii subiect.</p> <p>In urma analizei acestor informatii, tinand cont de caracteristicile specifice ale proprietatii subiect (amplasare, suprafata utila, numarulul de camere, nivelul de finisare etc), consideram obtenabila o chirie de 170 Eur/luna.</p> <p>Conform informatiilor preluate de la proprietari sau reprezentantii acestora (agenti imobiliari), chiriile practicate contin majoritatea cheltuielilor aferente proprietatii (taxele aferente proprietatii, asigurarile cladirii), taxele privind utilitatile imobilului intrand in sarcina chirasului.</p>
GRADUL DE NEOCUPARE SI NECOLECTARE A CHIRIILOR	<p>Gradul de neocupare si necolectare a chiriilor a fost estimat tinand cont de informatiile preluate din piata specifica proprietatii subiect. Pe de o parte au fost purtate discutii cu proprietari/agenti imobiliari care au publicate oferite de inchiriere a unor imobile similare proprietatii subiect, iar pe de alta parte au fost analizate informatii preluate din diverse studii de specialitate.</p> <p>Tinand cont de caracteristicile proprietatii subiect si a informatiilor rezultate in urma acestei analize, consideram oportuna utilizarea unui grad de neocupare si necolectare a chiriilor de 5%.</p>
RATA DE CAPITALIZARE	<p>Rata de capitalizare (5%) a fost estimata de catre noi, in baza informatiilor preluate din piata specifica proprietatii subiect.</p> <p>Astfel, s-a plecat de la ofertele comparabile folosite in cadrul abordarii prin piata, pentru care au fost identificate chiriile obtenabile, aferente acestora. Tinand cont de pierderea din colectare a chiriei si cuantumul cheltuielilor de exploatare, cunoscand relatia dintre venit si valoare a fost mai intai determinat intervalul de variatie a ratei de capitalizare, iar mai apoi, nivelul adecvat pe care acesta il are in cazul proprietatii subiect.</p> <p>Acolo unde a fost cazul, a fost inlaturata influenta pe care componenta non-imobiliara (cazul apartamentelor mobilate) a avut-o in pretul de vanzare sau cuantumul chiriei lunare.</p>
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	<p>Conform uzantelor din piata specifica, in cadrul acestor cheltuieli sunt incluse taxele pe proprietate (in cazul subiect reprezinta 0,08 % din valoarea impozabila) si taxele pentru asigurare (in general prima de asigurare reprezinta cca. 0,15% din suma asigurata care, in cazul locuintelor de tip apartament in bloc, este egala cu valoarea de piata). La acestea au mai fost adaugate alte mici cheltuieli periodice.</p>

Anexa nr. 3 - Fotografii:

Acces – str. Minerilor



Vedere imobil



Acces bloc



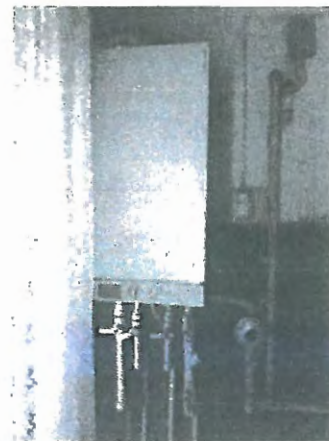
Acces apartament



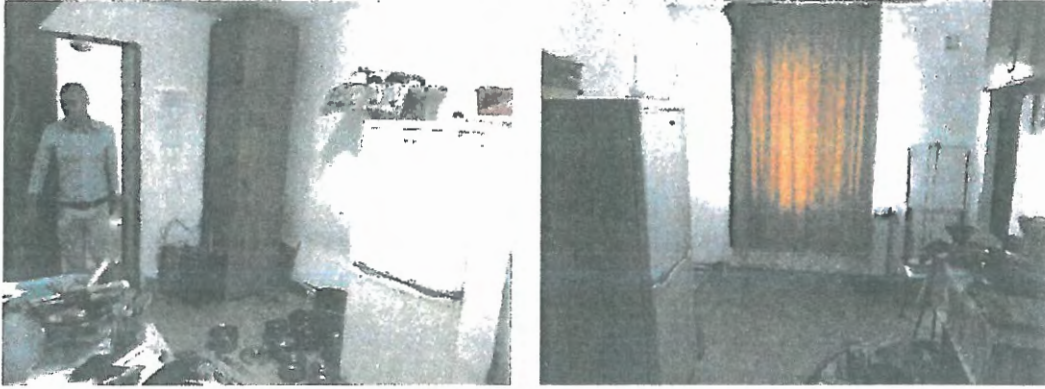
bucătărie



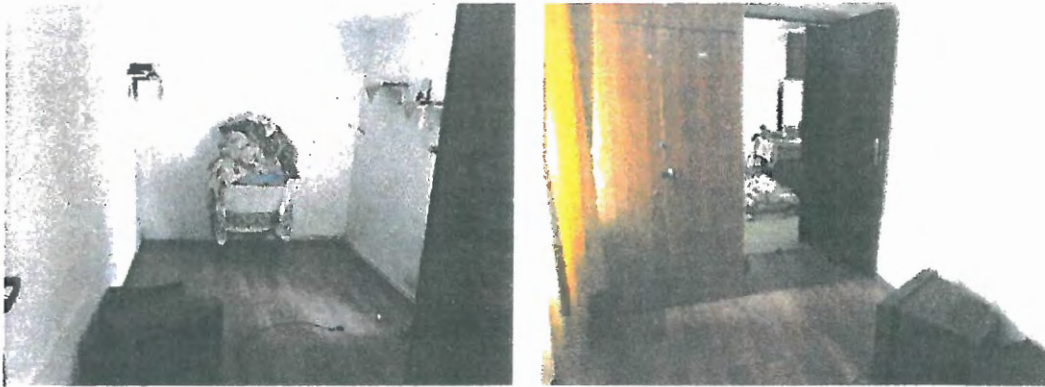
Centrală termică



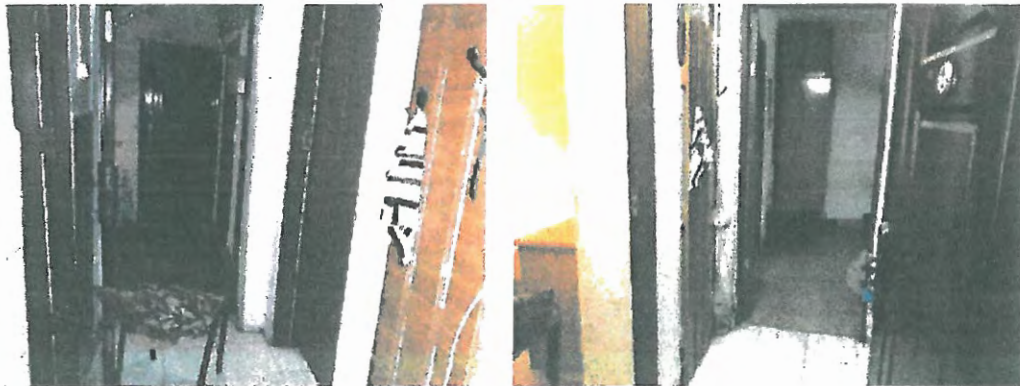
Camera de zi



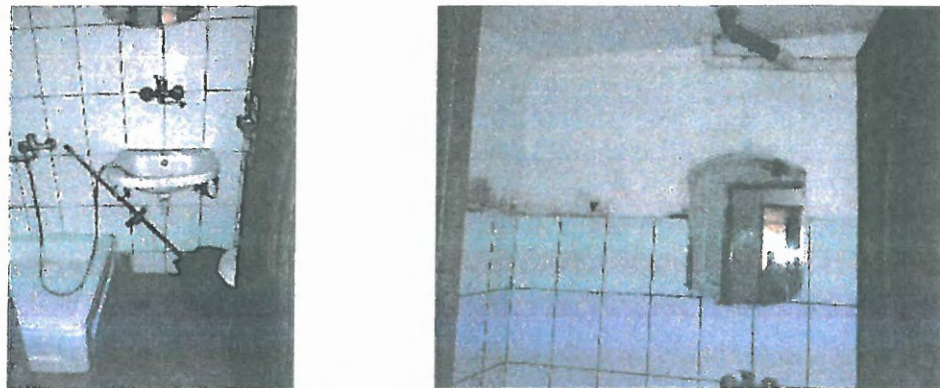
Dormitor 1



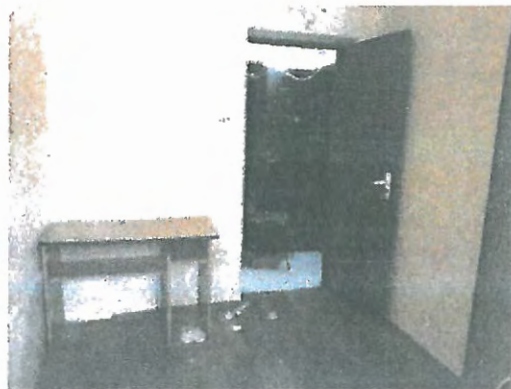
Hol



Baie



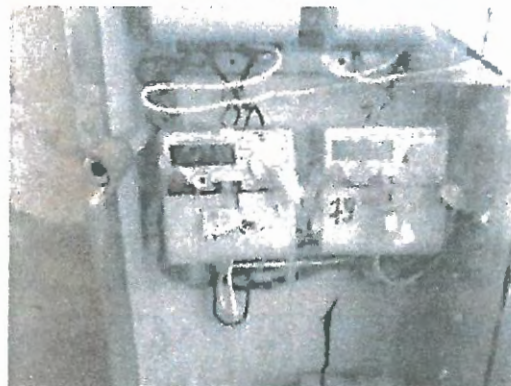
Dormitor 2



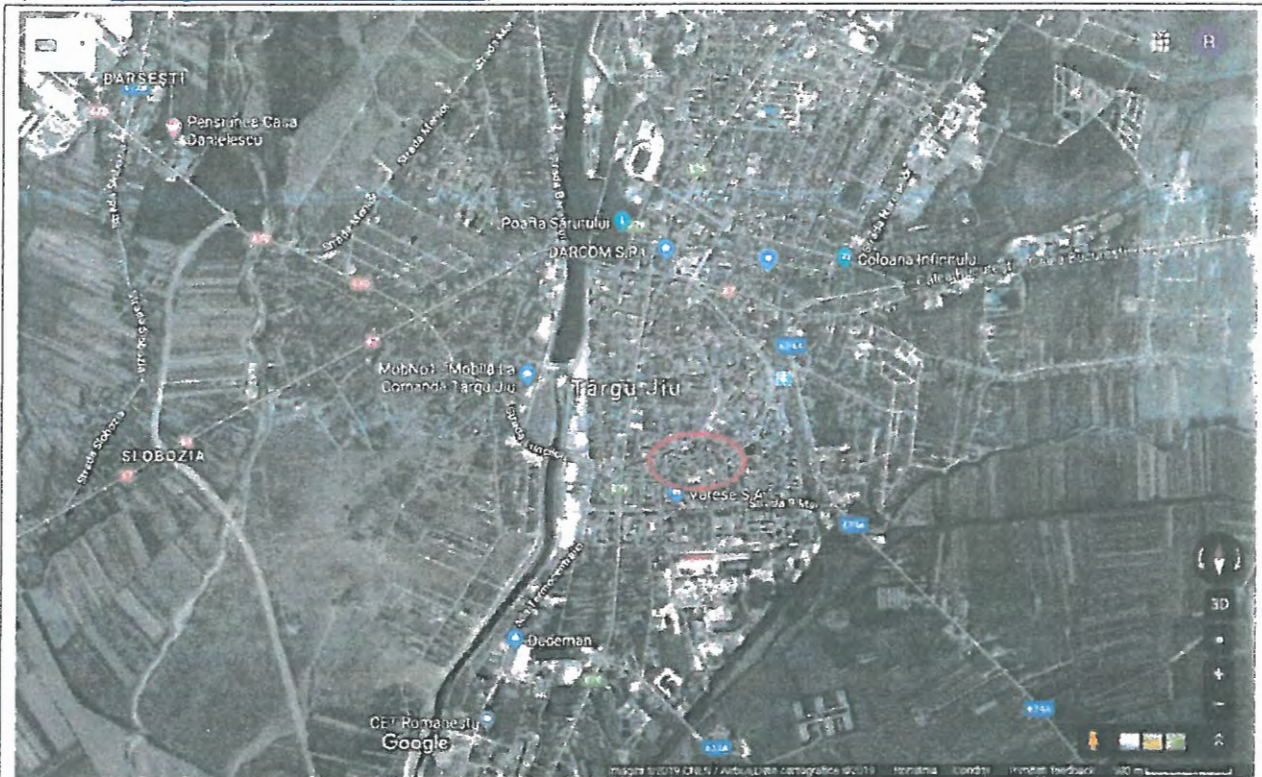
Contor gaz



Contor energie



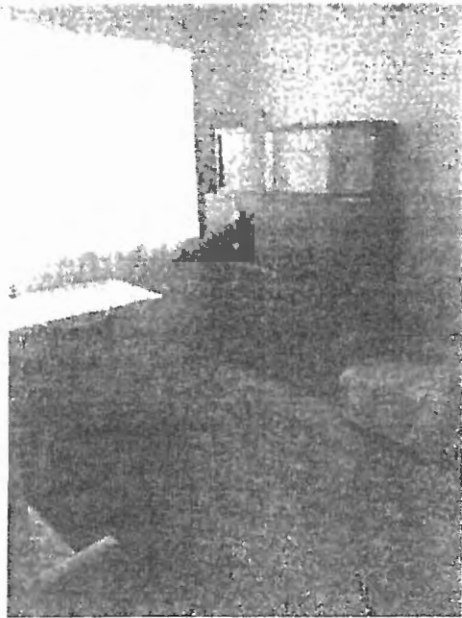
Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:
(sursa: <https://www.google.ro/maps>)





Anexa nr. 5 – Informații de piață (proprietati substitut oferite spre vanzare/inchiriere)

Proprietate: www.olx.ro

Proprietate: OLX.ro, YouTube, LAJUR.ro, Imobiliare.ro, em.LZZ, APT.ro




43 000 €





Apartment 3 camere - Str. Mioritei, Cartier 9 Mai

43 m²

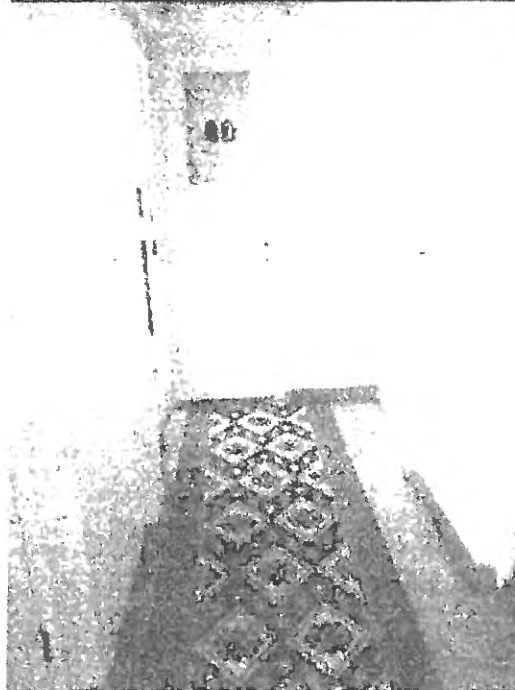
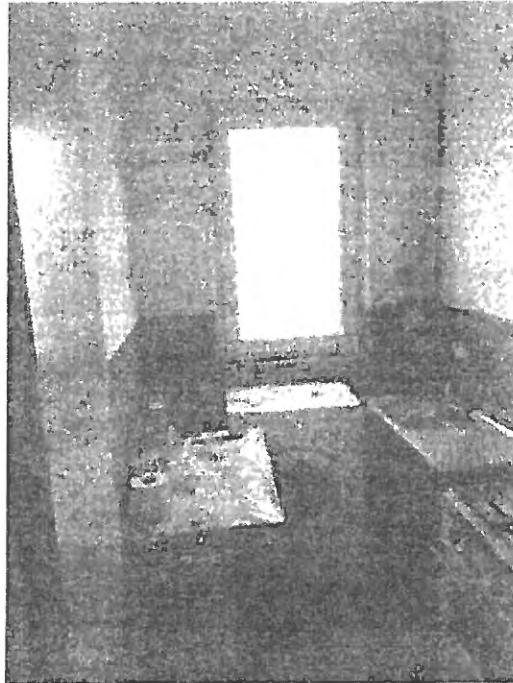


27 LEI 90

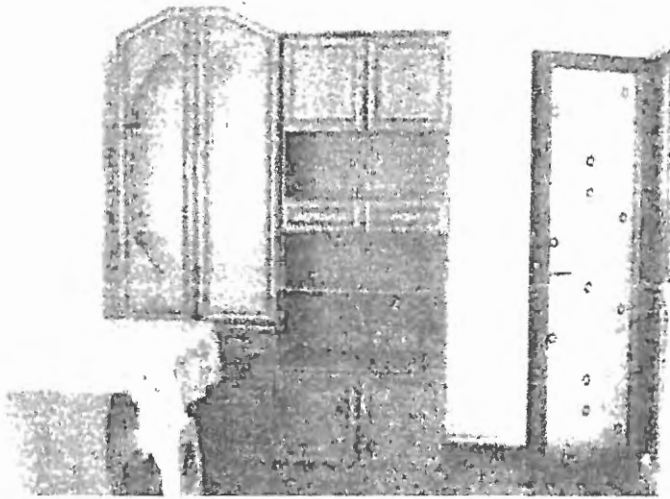


https://www.clx.ro

Facebook | Yahoo Mail | YouTube | clx | La Jurnate | In colia



41 500 €



Apartment 3 camere, str. Minerilor, Targu Jiu, Gorj

100 m² / 3 camere / 2 bai / 2 balconi / 2 garaj / 2000000 lei / 2000000 lei

[Vezi descrierea](#) [Vezi poza](#)

Apartment 3 camere, str. Minerilor, Targu Jiu, Gorj
100 m² / 3 camere / 2 bai / 2 balconi / 2 garaj / 2000000 lei / 2000000 lei

Apartment 3 camere, str. Minerilor, Targu Jiu, Gorj
100 m² / 3 camere / 2 bai / 2 balconi / 2 garaj / 2000000 lei / 2000000 lei

Apartment 3 camere, str. Minerilor, Targu Jiu, Gorj
100 m² / 3 camere / 2 bai / 2 balconi / 2 garaj / 2000000 lei / 2000000 lei

Apartment 3 camere, str. Minerilor, Targu Jiu, Gorj
100 m² / 3 camere / 2 bai / 2 balconi / 2 garaj / 2000000 lei / 2000000 lei

Apartment 3 camere, str. Minerilor, Targu Jiu, Gorj
100 m² / 3 camere / 2 bai / 2 balconi / 2 garaj / 2000000 lei / 2000000 lei



mult www.olx.ro [Anunțuri imobiliare](#) [Imobiliare.ro](#) [Imobiliare.ro](#)

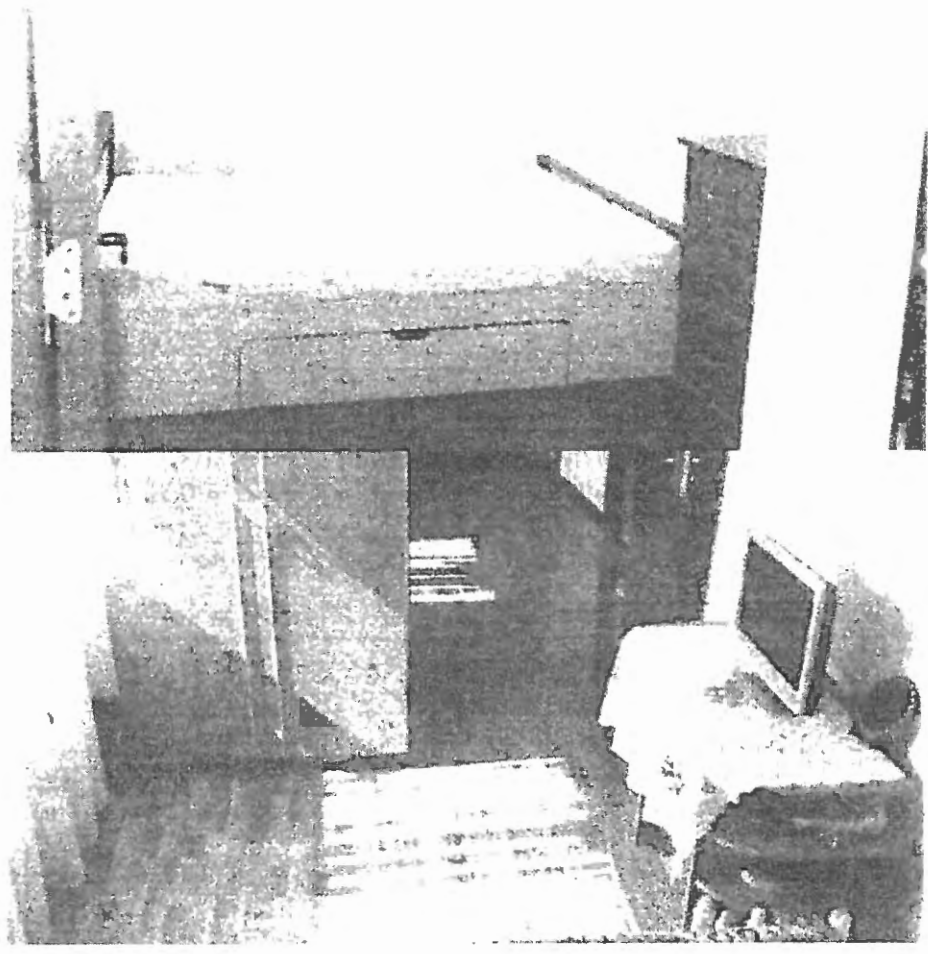
Facebook | Yahoo Mail | YouTube | OLX | LaJumate | Imobiliare.ro

Imobiliare.ro

Imobiliare.ro

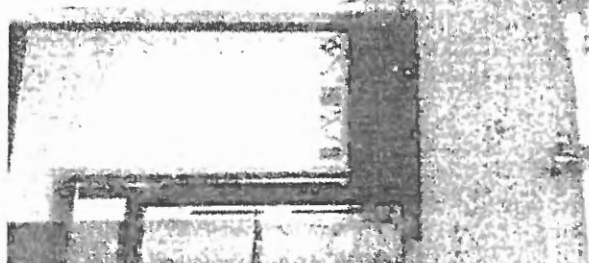
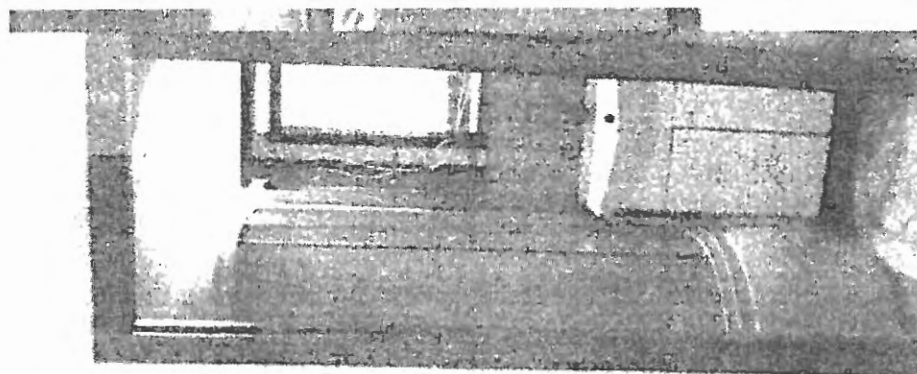
Imobiliare.ro

Imobiliare.ro



www.olix.ro

Fișă nouă Yahoo Mail YouTube olix La Mama Imobiliare.ro



Imobiliare.ro



175 000 lei



Apartment 2 camere decomandat Targu-Jiu, strada Olari

2 camere, 25.00 m², 2012, 2012, 2012, 2012, 2012

Imagini



Descrierea proprietății: Apartament 2 camere decomandat, situat în cartierul Olari, Targu-Jiu. Are o suprafață de 25.00 m² și este în stare bună. Are două camere, baie, bucatarie și living. Este în apropiere de școli și magazine.

Preț: 175.000 lei

Adresa: Targu-Jiu, strada Olari

SmikactivGO®

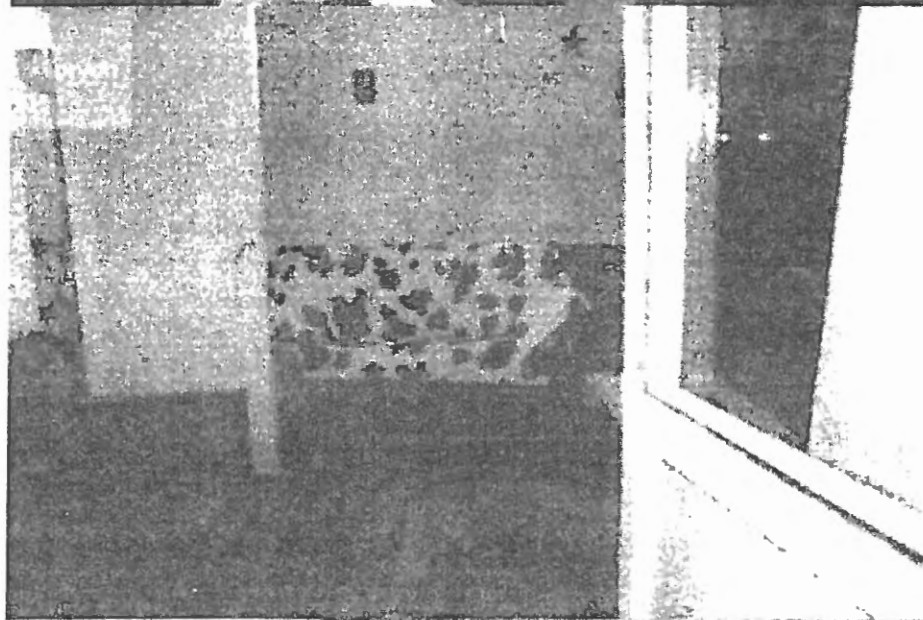
Oricând e nevoie
oprește și tratează
diabetul

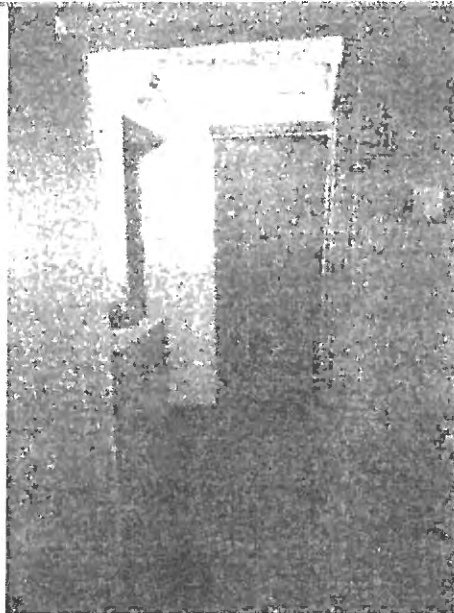


smikactiv

www.olx.ro

Finanțe Yahoo Mail YouTube olx La Janate Imobiliare.ro








40 000 €

Apartment 3 camere semidecomandat

Regiul Iași, județul Iași | A. ...



58 m² | 27 ...

... ..



Frigorifer
 Electrolux MERIX
 400 Litre
 2.800.00 lei



Televizor
 Samsung
 455 Litre
 250.00 lei

www.olx.ro

Facebook Mail YouTube OLX La Jurnalate Imobiliare



www.casa-ta-go.ro

CASA TA

Apartment 3 Camere, Etaj 1 Strada 1 Decembrie 918 642m



www.casa-ta-go.ro

Facebook YouTube Instagram LinkedIn Twitter RSS

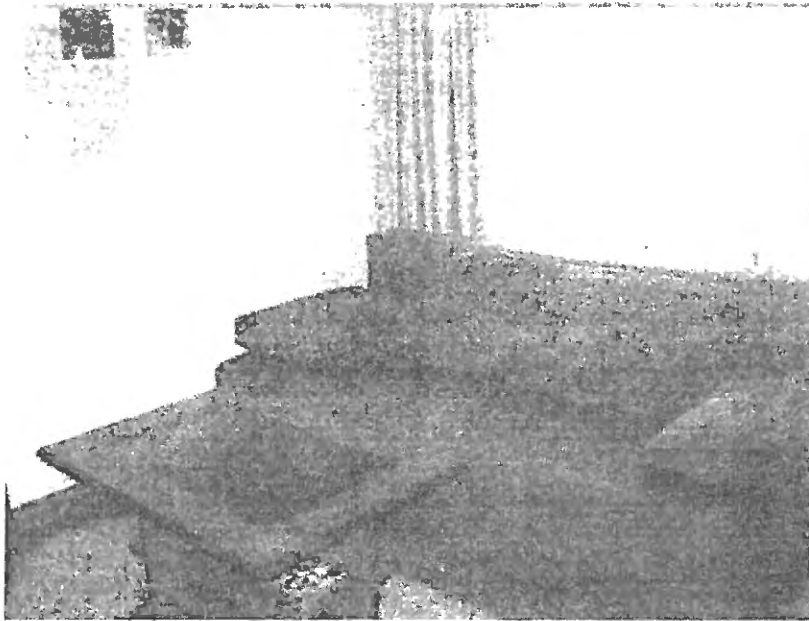
CASA TA GO



Detalii
Descriere
Caracteristici
Galeria de imagini

www.vict.ro

Fără plată de comision la vânzare | YouTube | LinkedIn | Imobiliare.ro | Home22.ro



32 000 €

Imobiliare.ro

Imobiliare.ro

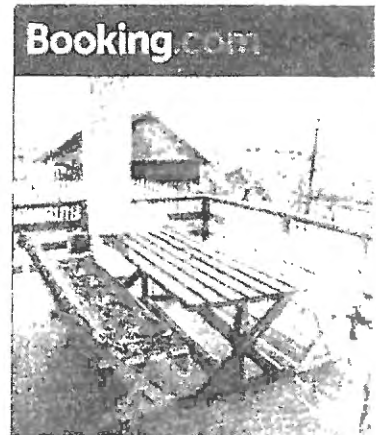
Apartment 2 camere

145 m² | 2 camere | 2 băi | 2 WC | 2 balconi | 2 terase



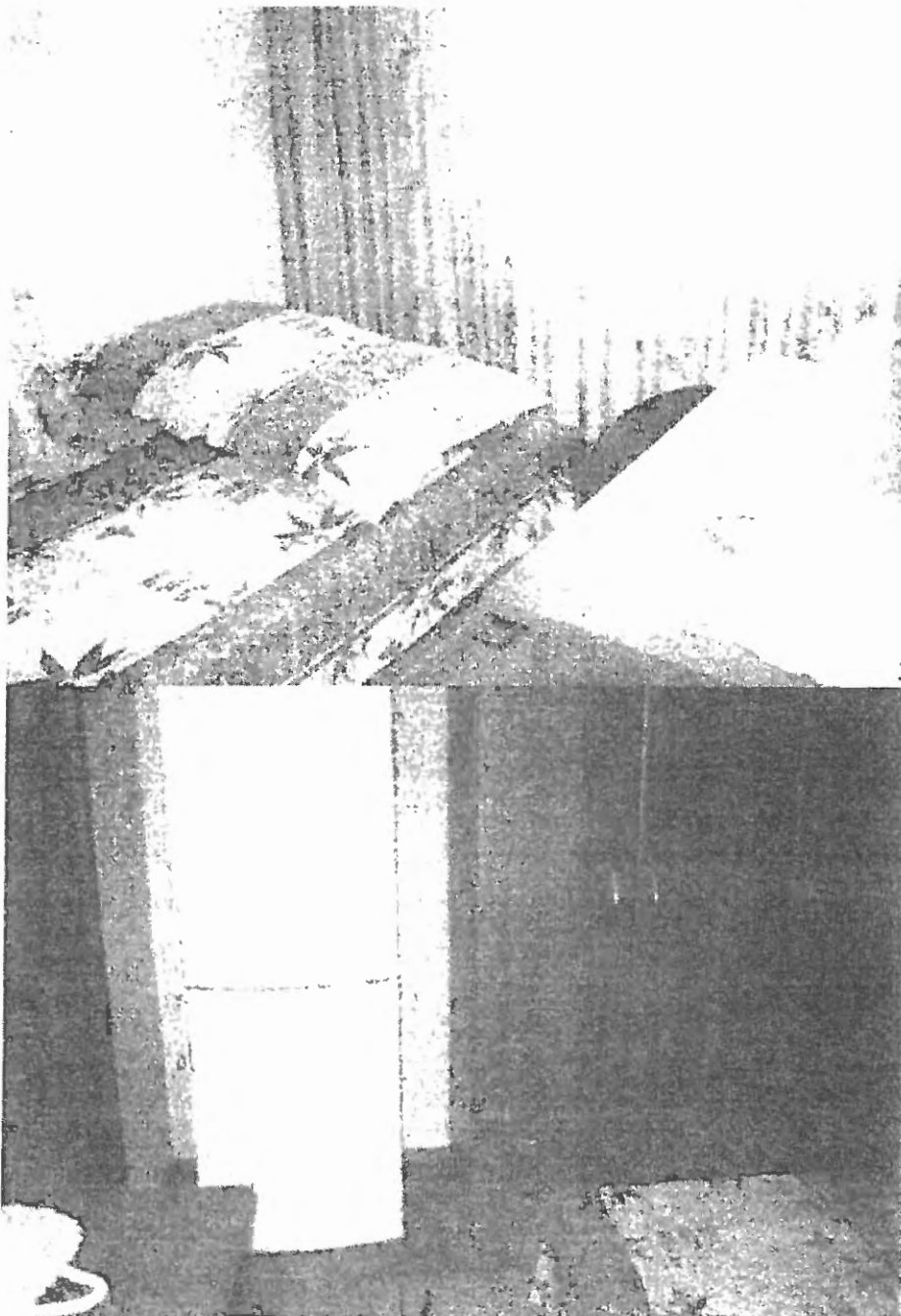
Suprafata totala	145 m ²	Suprafata utila	100 m ²
Numar camere	2	Numar bai	2
Numar WC	2	Numar balconi	2
Numar terase	2		

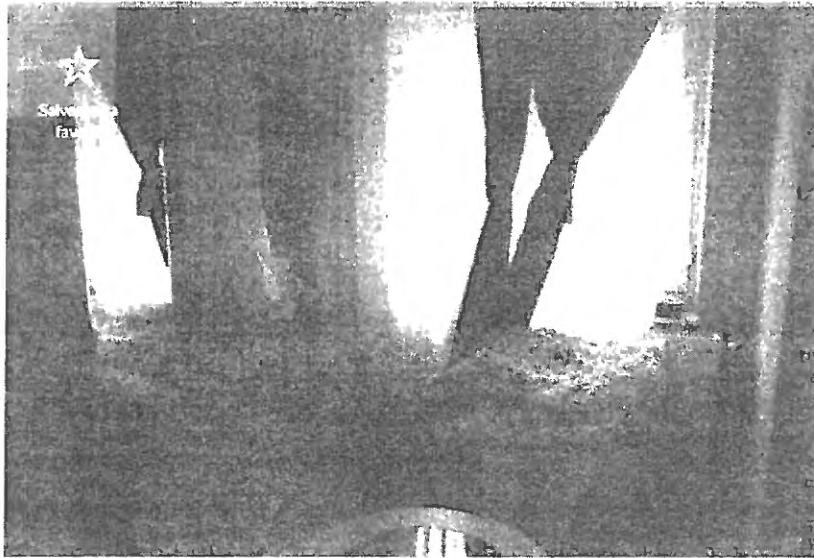
Descriere: Apartament modern, situat într-o zonă rezidențială de elită, cu toate facilitățile necesare pentru un confort deosebit. Apartamentul este dispus pe două niveluri și are o suprafață utilă de 100 m². Este dotat cu două camere, două băi, două WC, două balconi și două terase. Interioarele sunt amenajate cu gust și au o finisare deosebită. Apartamentul este situat într-o clădire modernă, cu toate facilitățile necesare pentru un confort deosebit. Apartamentul este dispus pe două niveluri și are o suprafață utilă de 100 m². Este dotat cu două camere, două băi, două WC, două balconi și două terase. Interioarele sunt amenajate cu gust și au o finisare deosebită.



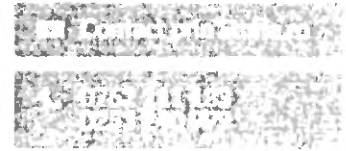
https://www.olx.ro/.../.../...

File nouă Yahoo Mail YouTube OLX La posta Imobiliare





154 000 lei

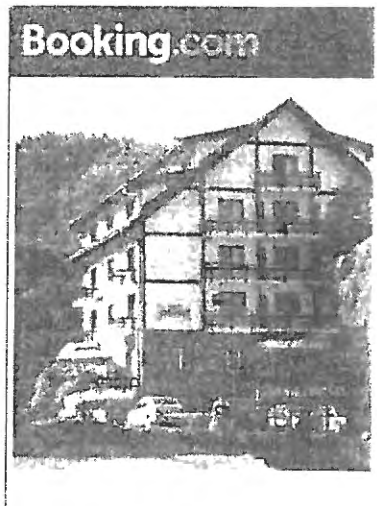


Apartment 2 camere etaj 2, strada Minerilor

100m² | Județ Cluj | Cluj Napoca | Strada Minerilor | Cluj Napoca | 47062108

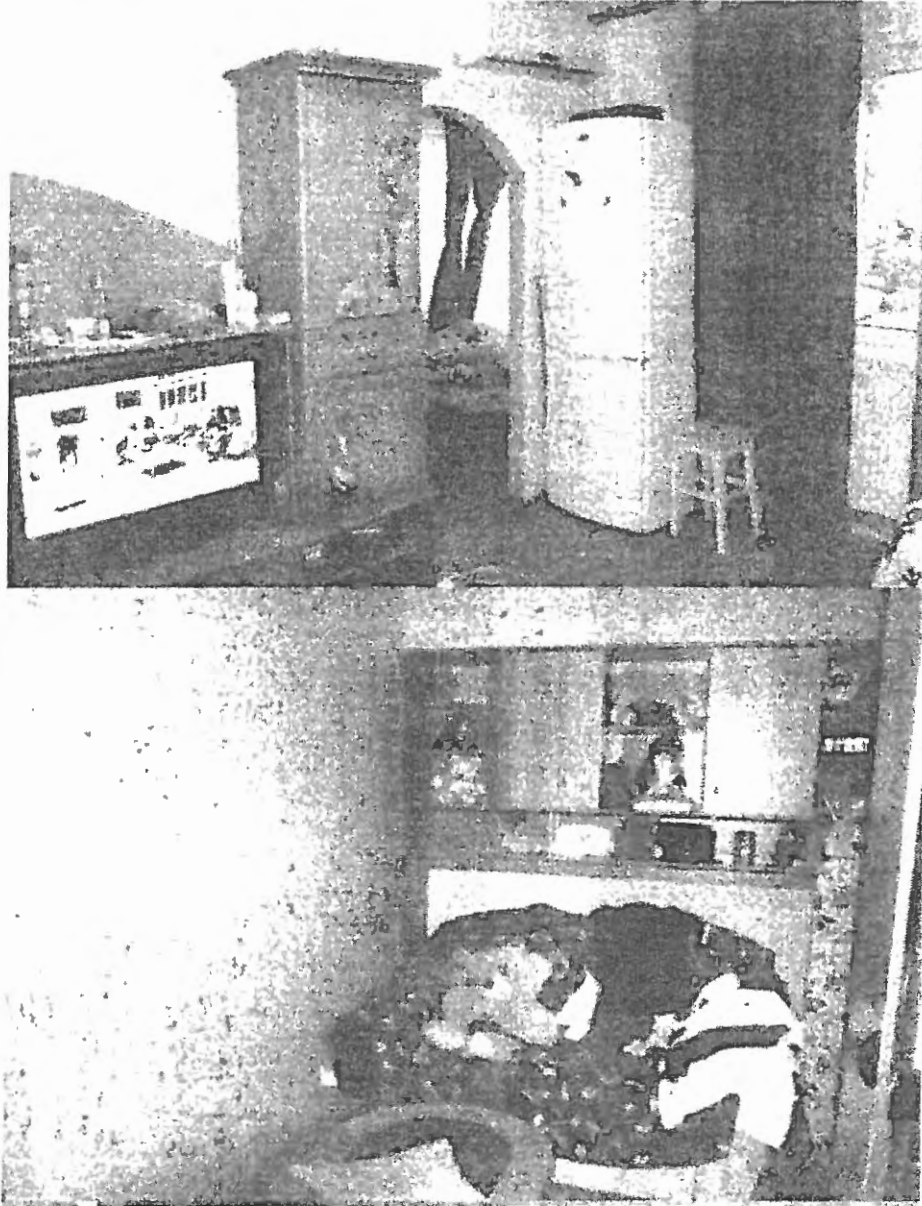


Descriere: Apartament 2 camere, etaj 2, strada Minerilor, Cluj Napoca. Suprafata totala 100m². Apartamentul este modern, cu finisaje de calitate si este situat intr-un cartier rezidential. Pretul este de 154.000 lei.



www.olx.ro

Facebook YouTube LinkedIn LaJumate Imobiliare





38 000 €



Imobiliare



OLX

Apartment 2 camere, et 4, str. Mioritei, Tg-Jiu

Imobiliare, apartament Casa E - ...



68 m²

Imobiliare, apartament Casa E - ...

Imobiliare, apartament Casa E - ...

Imobiliare, apartament Casa E - ...

NEEDS

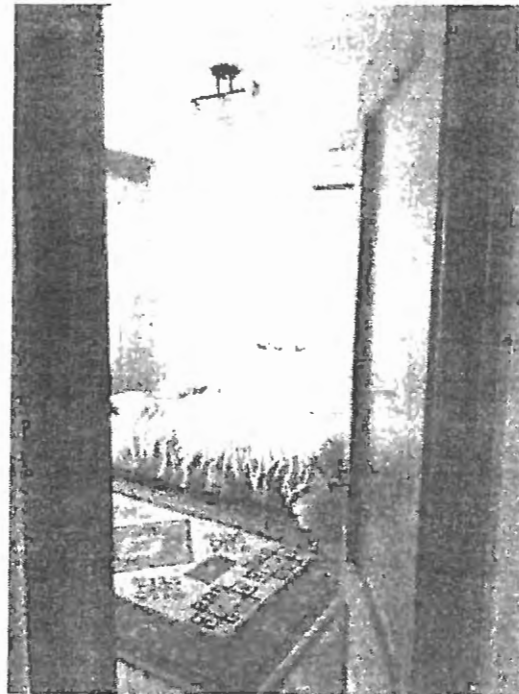


www.olx.ro

Facebook YouTube LinkedIn Imobiliare.ro

Apartment

Apartment



www.olx.ro

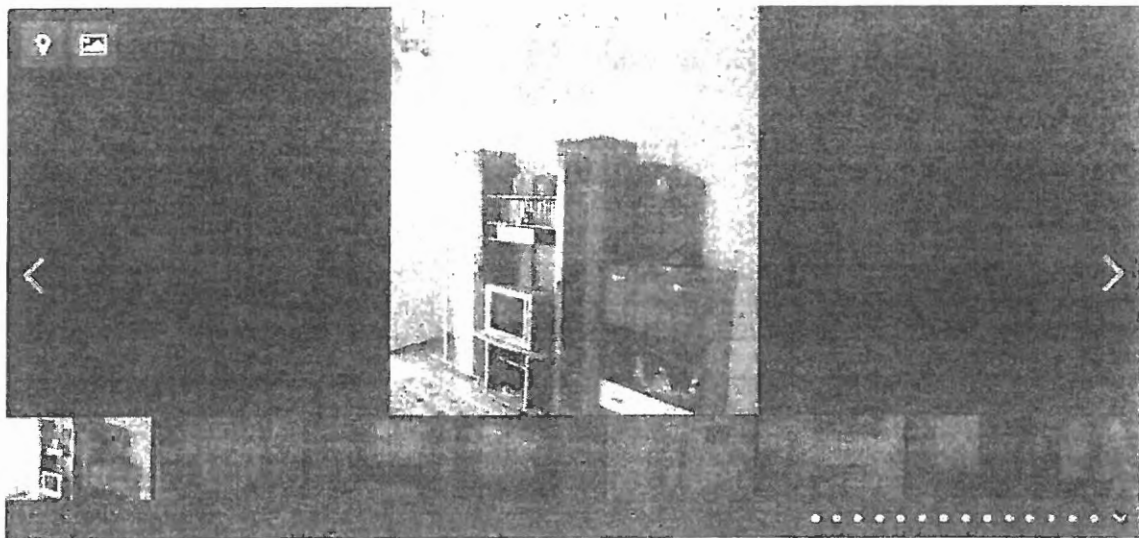
Fișă nouă Yahoo Mail YouTube oțet La jumătate Imobiliare



www.casa-ta-gorj.ro

CASA TA

Apartment 3 camere, etaj 3 Aleea Flopilor €200



www.casa-ta-go.ro

Facebook YouTube Instagram LinkedIn

CASA TA



Titlu
Descriere

Anexa nr. 6 – Documente de proprietate și documentație cadastrală

MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA I, Nr. 4/1.2007

5

poate fi cenzurată nici de legiuitor și nici de către o instanță judecătorească, astfel că, la fel ca și în cazul constituirii, instanța are rolul de a lua cunoștință de această hotărâre doar pentru îndeplinirea condiției formale de a se înregistra în același Registru al asociațiilor și fundațiilor. Cu toate acestea, nu trebuie omise prevederile art. 56 din ordonanță, care reglementează situațiile în care dizolvarea se dispune, la cererea oricărei persoane interesate, prin hotărâre judecătorească, dacă respectiva asociație nu mai îndeplinește una dintre condițiile enumerate de lege.

Prin urmare, Curtea constată că posibilitatea dizolvării asociației prin hotărârea adunării generale este prevăzută ca alternativă impusă, în primul rând, de art. 40 din Constituție privind dreptul de asociere. Dezacordul unui asociat față de hotărârea adunării generale a respectivei asociații sau fundații nu poate fi convertit într-un aspect de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 57 din Ordonanța Guvernului nr. 26/2000 privind asociațiile și fundațiile, astfel că nu se poate reține încălcarea art. 126 alin. (1) din Constituție.

Pentru considerentele expuse mai sus, în temeiul art. 146 lit. c) și al art. 147 alin. (4) din Constituție, precum și al art. 1-3, al art. 11 alin. (1) lit. A.d) și al art. 29 din Legea nr. 47/1992,

CURTEA CONSTITUȚIONALĂ

în numele legii

DECIDE:

Respinge excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 57 din Ordonanța Guvernului nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații, excepție ridicată de Victoria Surdu și Mioara Angela Leontieș (Romaniuc) în Dosarul nr. 3.953/2005 C al Tribunalului Botoșani — Secția civilă.

Definitivă și general obligatorie.

Pronunțată în ședința publică din data de 7 noiembrie 2006.

PREȘEDINTELE CURȚII CONSTITUȚIONALE,
prof. univ. dr. IOAN VIDA

Magistrat-asistent,
Claudia-Margareta Krupenschil

HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI

GUVERNUL ROMÂNIEI

HOTĂRĂRE Nr. 1799/2006

pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 973/2002 privind atestarea domeniului public al județului Gorj, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Gorj

În temeiul art. 108 din Constituția României, republicată, al art. 21 alin. (3) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

Articol unic. — Hotărârea Guvernului nr. 973/2002 privind atestarea domeniului public al județului Gorj, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Gorj, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 668 și 668 bis din 9 septembrie 2002, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează*) după cum urmează:

1. La anexa nr. 1 "Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al județului Gorj":

a) se abrogă poziția V,

*) Textul modificărilor și completărilor este reprodus în anexă.



CONFORM CU ORIGINEA

MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI - PARTEA I, Nr. 44/2007

b) se completează cu pozițiile X-XXIV, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

2. La anexa nr. 5 "Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Novaci":

- a) se abrogă pozițiile nr. 18, 164, 165 și 181;
- b) se modifică la poziția nr.210, coloana 3, lit. r), care va avea următorul cuprins: "teren incinta spitalului P+3 - suprafață 2089 mp".

3. La anexa nr. 6 "Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Rovinari":

- a) se abrogă pozițiile nr. 35, 44, 47, 48 și 49;
- b) se modifică după cum urmează:
 - la poziția nr.31, coloana 4 va avea următorul cuprins: „Punct termic nr.3, lit.c – teren aferent 410 mp”; „Punct termic nr.8, lit.a – suprafață construită=150 mp, lit.b – suprafață desfășurată - 150 mp, lit.c – teren aferent = 150 mp”;
 - la poziția nr.32, coloana 4 va avea următorul cuprins: „Orașul Rovinari: rampă de gunoi, teren aferent – 2000 mp, puncte de colectare – 22 buc, suprafață construită -600 mp”, iar coloana 6 va avea următorul cuprins: „4488,56 mii lei”;
 - la poziția nr.33, coloana 4, lit.a) va avea următorul cuprins: „clădire piață, suprafață desfășurată – 12 mp”, iar coloana 6 va avea următorul cuprins: „24 mii lei”;
 - la poziția nr.34, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Parcul Central Rovinari, Strada Tineretului suprafață – 22.400 mp și împrejmuire”, iar coloana 6 va avea următorul cuprins: „805,38 mii lei”;
 - la poziția nr.36, coloana 4 va avea următorul cuprins: „Orașul Rovinari, str. Constructorilor, suprafață = 15681 mp”;
 - la poziția nr.37, coloana 4 va avea următorul cuprins: „Stadion orașul Rovinari, suprafață - 17745 mp”, iar coloana 6 va avea următorul cuprins: „13,12 mii lei”;
 - la poziția nr.38, coloana 4 va avea următorul cuprins: „suprafață teren aferent clădire sediu Primărie – 2321 mp”;
 - la poziția nr.40, coloana 4, lit.c) va avea următorul cuprins: „teren aferent 2886 mp”;

CONFORM CU LEGEA



MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA I Nr. 4/4.1.2007

- la poziția nr.41, coloana 4 va avea următorul cuprins: lit.c „Grup Sanitar: suprafață construită = 12 mp, suprafață desfășurată = 12 mp; lit.d teren aferent = 2926 mp”;
 - la poziția nr.42, coloana 4, lit.c) va avea următorul cuprins: „teren aferent – 190 mp”;
 - la poziția nr.45, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Spitalul Orașenesc Sfântul Ștefan”, coloana 4 va avea următorul cuprins: „lit.a, Clădire Spital și Policlinică suprafață construită = 1178 mp, suprafață desfășurată = 7184 mp; lit.b- Magazie metalică; lit.c – Stație de oxigen; lit. d – Bazin apă, lit.e – Casă poartă; lit.f – Punct termic, bloc alimentar, spălătorie, șarpantă; lit. g – împrejurire Spital lungime = 460 ml; lit. h – teren aferent = 17.412 mp”, iar coloana 6 va avea următorul cuprins: „3171,5 mii lei”;
 - la poziția nr.46, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Grup Școlar Industrial Rovinari”, iar coloana 4 va avea următorul cuprins: „lit.b – suprafață desfășurată=8511 mp; lit.c - suprafață desfășurată = 5076 mp; lit.d – suprafață desfășurată = 5760 mp, împrejurire = 158,9 mp; lit.f – teren aferent liceu și cantină = 21178 mp”;
- c) se completează cu pozițiile nr. 50-73, conform anexei nr.2 la prezenta hotărâre

4. La anexa nr. 7 "Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Fărgu-Cărbuneșt":

- a) se abrogă poziția nr.85.
- b) se completează cu pozițiile nr.87-89, conform anexei nr.3 la prezenta hotărâre.

5. La anexa nr. 8 "Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Țicleni" se abrogă poziția nr.88.

6. La anexa nr. 13 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Baia de Fier” se modifică poziția 60, coloana 2 care va avea următorul cuprins: "1.3.7.4.".



CONFIRMARE DE ORIGINALITATE

7. Anexa nr. 24 "Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Bustuchin" se modifică după cum urmează:

- la poziția nr.3, coloana 4 va avea următorul cuprins: „Origine și destinație km 2+286(Tg Logrești)-12+968 (Bustuchin); lungimea drumului= 10,682 km, lățimea drumului = 6 m, nr. poduri= 8 buc., nr. podețe=14 buc.”;

- la poziția nr.6, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Drum comunal DC 31 C.”;

- la poziția nr.7, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Drumul comunal DC 31 D”.

8. La anexa nr. 25 "Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Căpreni":

a) se abrogă pozițiile nr.14,15 și 19;

b) se modifică după cum urmează:

- la poziția nr.1, coloana 4 va avea următorul cuprins "Drum comunal DC 38, Sarul Nou-Plopu de Hurezani", iar coloana 5 va avea următorul cuprins: „Origine și destinație km 0+000DJ 605-2+300 Plopu de Hurezani, lungime = 2,300 km, lățime = 8 m, nr podețe = 8”;

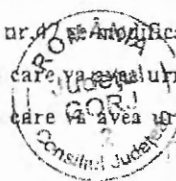
- la poziția nr.2, coloana 4 va avea următorul cuprins: "Drum comunal DC 49, Poiana-Brătești", iar coloana 5 va avea următorul cuprins: „Origine și destinație km 5+000 Bulbuceeni-16+300 DJ 605, lungime = 11,300 km, lățime = 6 m, nr. podețe = 16”;

- la poziția nr.16, coloana 4 va avea următorul cuprins "Drum sătesc DS 13", iar coloana 5 va avea următorul cuprins: „Origine și destinație km 0+000 D37 -0+300 DC 38, lungime = 0,300 km, lățime = 5,5 m, nr. punți = 1”;

c) se completează cu poziția nr.165, conform anexei nr.4 la prezenta hotărâre.

9. La anexa nr. 37 "Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Godinești" se abrogă poziția nr.69.

10. La anexa nr. 42 "Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Licurici", la poziția nr.47 se modifică coloana 2 care va avea următorul cuprins "I.3.7.4", coloana 3 care va avea următorul cuprins: "Drum forestier de interes local" și coloana 4 care va avea următorul cuprins: "Satul



CONFIRMARE

ANEXA nr.1

10

COMPLETĂRI LA INVENTARUL BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL JUDEȚULUI GORJ

MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA I Nr. 4/4.2007

Nr. Crt.	Cod de Clasificare	Denumirea bunului mobil	Elemente de identificare	Anul Dobândirii	Valoarea de Invențiar	Situația Juridică Actuală
X	1.6.2	Centrul-pilot de readaptare, formare și integrare socio-profesională a persoanelor cu handicap Târgu-Cărbunești	Pavilion contral S = 2281,72 mp; Laborator S=278,62 mp Microfermă S = 282,73 mp Remiză agricolă S = 71,76 mp Cabină poartă S = 6,76 mp Atelier lampărie S = 149,81 mp Împrejmuire	2004	2.885.338,8 lei RON	Proprietatea publică a Județului Gorj, în administrarea Consiliului Județean Gorj, conform Hotărârii C.J.Gorj nr. 5/2006
XI	1.6.2	Centrul de îngrijire și asistență Dobrața	Clădire a) Clădire cămin Sc = 396 mp, Sd = 792 mp; b) Magazie haine Sc = 198 mp; c) Corp II mobilizată Sc = 256 mp; d) Lenjerie spălătorie Sc = 28 mp; e) Uscătoare Sc = 72 mp; f) Bucătărie +sală de mese Sc = 260 mp; g) Cabină poartă Sc = 9 mp; h) Depozit carburanți Sc = 18 mp; i) Centrală termică comb. solid sc = 24 mp; k) Magazie depozit comb. solid Sc = 304 m.p; l) Bazin vidanjabil Sc = 18 mp; m) Capela Sc = 24 m.p Teren aferent = 1 ha v Împrejmuire = 400 ml	2005		Proprietatea publică a Județului Gorj, în administrarea Consiliului Județean Gorj, conform Hotărârii C.J.Gorj nr. 5/2006
XII	1.6.2	Centrul de îngrijire și asistență Suseni	Clădire a) Clădire nouă Sc = 378 mp, Sd = 756 mp; b) Clădire veche Sc = 273 mp, Sd = 546 mp; c) Bloc alimentar Sc = 120 mp; d) Clădire administrație Sc = 136 mp; e) Bucătărie de vârstă Sc = 20 mp; f) Centrală termică Sc = 80 mp; Teren aferent = 16.128 mp Împrejmuire = 1200 ml	2005		Proprietatea publică a Județului Gorj, în administrarea Consiliului Județean Gorj, conform Hotărârii C.J.Gorj nr. 5/2006

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA
JUDEȚUL
GORJ

MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA I, Nr. 4/4.I.2007

11

XIII	1.6.2	Sediul Districtului Pociolnică	<p>Arie constructivă parter = 104,80 mp; Arie constructivă etaj = 103,90 mp; Arie construită de înălțime = 208,70 mp; Arie utilă parter = 75,16 mp; Arie utilă etaj = 80,73 mp; Arie utilă totală = 155,90 mp.</p>	2004	80.000 lei RON	Proprietatea publică a Județului Gorj, în administrarea Consiliului Județean Gorj, conform Hotărârii C.J.Gorj nr.5/2006
XIV	1.6.2	Apartment cu 4 camere situat în Tg-Jiu, str. Col. Dumitru Petrescu, bl.5, sc.2, et.1, apt.4	<p>Suflă = 79,67 m.p Sbalcon = 3,83 mp</p>	2004	80.000 lei RON	Proprietatea publică a Județului Gorj, în administrarea Consiliului Județean Gorj, conform Hotărârii C.J.Gorj nr.5/2006
XV	1.6.2	Apartment cu 4 camere situat în Tg-Jiu, str. Nicolae Grigorescu (Debarcader) bl.2 (bl.4), sc.1, et.3 ap.12	<p>Suflă = 78,84 m.p Sbalcon 1 = 7,96 mp Sbalcon 2 = 2,49 mp</p>	2004	79.800 lei RON	Proprietatea publică a Județului Gorj, în administrarea Consiliului Județean Gorj, conform Hotărârii C.J.Gorj nr.5/2006
XVI	1.6.2	Apartment cu 4 camere situat în Tg-Jiu, str. Agriculturii (Săveșci) bl.1 (bl.4), sc.2 (sc.B), parter, ap.1	<p>Suflă = 64,41 m.p</p>	2004	80.000 lei RON	Proprietatea publică a Județului Gorj, în administrarea Consiliului Județean Gorj, conform Hotărârii C.J.Gorj nr.5/2006
XVII	1.6.2	Apartment cu 4 camere situat în Tg-Jiu, Debarcader bl.16, et.3, apt.7	<p>Suflă = 75,31 m.p Sbalcon 1 = 2,54 mp Sbalcon 2 = 4,89 mp Sbalcon 3 = 4,20 mp</p>	2004	81.000 lei RON	Proprietatea publică a Județului Gorj, în administrarea Consiliului Județean Gorj, conform Hotărârii C.J.Gorj nr.5/2006
XVIII	1.6.2	Apartment cu 4 camere situat în Tg-Jiu, str. Teilor bl.13 (14), sc.4, et.3, apt.10	<p>Suflă = 75,03 m.p Sbalcon = 10,54 mp</p>	2005	132.000 lei RON	Proprietatea publică a Județului Gorj, în administrarea Consiliului Județean Gorj, conform Hotărârii C.J.Gorj nr.5/2006
XIX	1.6.2	Apartment cu 4 camere situat în Motru, str. Alcoa Măgăntarilor, bl.6, sc.2, et.3, apt.36	<p>Suflă = 74,22 m.p Sbalcon = 7,33 mp</p>	2004	17.000 lei RON	Proprietatea publică a Județului Gorj, în administrarea Consiliului Județean Gorj, conform Hotărârii C.J.Gorj nr.5/2006



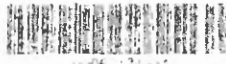
CONFORM CU ORIGINALUL

MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA I, Nr. 4/4.I.2007

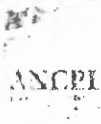
XX	1.6.2	Apartment cu 4 camere situat în Moins, str. Primăverii, bl.M3, sc.2, apt.1, parter	Suflă = 81,49 m.p	2001	18.000 lei RON	Proprietatea publică a Județului Gorj, în administrarea Consiliului Județean Gorj, conform Hotărârii C.J.Gorj nr.5/2006
XXI	1.6.2	Apartment cu 4 camere situat în Rovinari, str.Tineretului, bl.M1, sc.4, cl.1, apt.35	Suflă = 67,56 m.p Sbloc = 19,84 mp	2001	20.000 lei RON	Proprietatea publică a Județului Gorj, în administrarea Consiliului Județean Gorj, conform Hotărârii C.J.Gorj nr.5/2006
XXII	1.6.2	Apartment cu 3 camere situat în Tg-Jiu, str. Minerilor, bl.7, sc.4, apt.80		2005	66.817 lei RON	Proprietatea publică a Județului Gorj, în administrarea Consiliului Județean Gorj, conform Hotărârii C.J.Gorj nr.5/2006
XXIII	1.6.2	Apartment cu 3 camere situat în Tg-Jiu, str. Minerilor, bl.5, sc.4, cl.3, apt.93	Suflă = 38,35 m.p	2005	62.117 lei RON	Proprietatea publică a Județului Gorj, în administrarea Consiliului Județean Gorj, conform Hotărârii C.J.Gorj nr.5/2006
XXIV	1.6.2	Imobil „Complex de Servicii Comunitare pentru copiii cu handicap” situat în Tg-Jiu, strada Debarcator	Construcție P+M Sc = 1.542 mp, Anexă Sc = 86 mp Suprafață teren = 4.500 mp	2005	2.933.673 lei RON	Proprietatea publică a Județului Gorj, în administrarea Consiliului Județean Gorj, conform Hotărârii C.J.Gorj nr.5/2006

CONFORM CU OP. 31/ALU





Incheiere nr. 8814 / 15-02-2019



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

Dosarul nr. 8814 / 15-02-2019
INCHEIERE Nr. 8814

Registrator: LAVINIA FIU

Asistent: GEORGIANA VALERIA SUSAN

Asupra cererii introduse de CONSILIUL JUDEȚEAN GORJ domiciliat în - privind întabulare și înscrierea provizorie în cartea funciara, în baza:

- Act Normativ nr.HG 1799/10-12-2006 emis de ...
- Act Administrativ nr.1/3552/18-03-2019 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN GORJ;
- Act Administrativ nr.4/04-01-2007 emis de G. IVERNUL ROMÂNIEI,

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, șeful achitat în suma de 60 lei, cu documentul de plată:

- Chitanța internă nr.138238/15-02-2019 în suma de 60 pentru serviciul având codul 231

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 931/4;40, înscris în cartea funciara 36795-C1-U49 UAT Târgu Jiu având proprietarii: DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI GORJ în cota de 1/1 de sub B.1, ,
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE , PUBLICĂ mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea JUDEȚUL GORJ, bun propriu, sub B.3 din cartea funciara 36795-C1-U49 UAT Târgu Jiu,
- se rectifică prezenta carte funciara cu privire la titularul dreptului de proprietate asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 36795-C1-U49 UAT Târgu Jiu;

Prezența se va comunica părților:

SC IARYTOP-SURVEY SRL
JUDEȚUL GORJ PRIN FJA SC IARYTOP-SURVEY SRL
DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI GORJ

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Jiu, se înscrie în cartea funciara și se soluționează ce către registratorul șef

Data soluționării,

25-04-2019

Registrator,

LAVINIA FIU
Registrator șef

Asistent Registrator,

GEORGIANA VALERIA SUSAN

Georgiana Valeria Susan
Asistent Registrator

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de aplicare, recepție și înscriere în cartea funciara și cartea funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
 Județul Gorj, Filiala Filiala Târgu Jiu

8814
 15
 02
 2019

ANEXE

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară nr. 20775 CI 149 Târgu Jiu



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. Cl. cad. 18147

Adresa: localitatea Jiu, Str. Minerilor Nr. 13, Sc. 4, Ap. 60, jud. Gorj
 Partii comune: Intabulare, în baza cartei funciare, în baza planului de intabulare

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti construite	Cote teren	Observatii / Referinta
A1	CAD: 931.4.40	-	37,33	-	16	Are cotașent de 16% din suprafața terenului și de, ordinul de suprafața terenului de 32,33 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
8814 / 15/02/2019 Act Administrativ nr. 4 din 04.02.2019 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI, Act Administrativ nr. 373552, din 18.03.2019 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN GORJ, Act Normativ nr. HG 1799, din 17/12/2006 emis de Guvernul României, drept de PROPRIETATE, PUBLICĂ, dobândit prin lege, cota actuală, 16% JUDEȚUL GORJ, bun propriu	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
Nr. S/N	

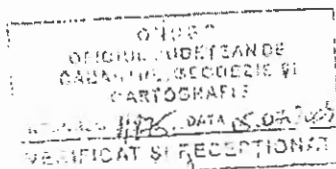


ELEVEU APARTAMENT
Scara 1:50

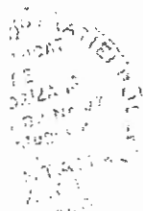
Numele proprietarului
Airimioaje Gh. Angela
Domiciliul: mun. Tg-Iftu,
str. Minerilor, bl.7, sc.4,
ap.80, Jud. Gorj

RECAPITULAȚIE

Nr. Încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
1	Cameră de zi	11,04
2	Dormitor	9,54
3	Dormitor	9,58
4	Hol	2,08
5	Baie	2,20
6	Bucătărie	2,89
Suprafața utilă		37,33



DATA
02.07.2004





romania2019.eu

Primăria Municipiului Târgu Jiu

Strada Ștefan cel Mare, Târgu Jiu, Județul Gorj, România
117300, România. Tel: +40 373 447300. Fax: +40 373 447300. E-mail: primaria@targujiu.ro

ISO 9001

1905 - 1700
01/2014

nr. 505 din 14/03/2019

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TÂRGU JIU
CERTIFICAT DE NOMENCLATURĂ STRADALĂ

Se prezintă în vederea aprobării în Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu, Județul Gorj, în conformitate cu prevederile art. 105 din Legea nr. 216/2008 privind organizarea și funcționarea Consiliilor Locale, Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu, Strada MINERILOR nr. 13 bl. 13 nr. 13, înscris în Planul Urbanistic General nr. 11730/04/14/03/2019.

CERTIFICĂ

În scopul situat la adresa: Localitate TÂRGU JIU, Strada MINERILOR nr. 13 bl. 13 nr. 13, are ca adresă cadastrală - (și în baza învederilor în cauză) înscris în Planul Urbanistic General nr. 11730/04/14/03/2019, Strada MINERILOR nr. 13 bl. 13 nr. 13, înscris în Planul Urbanistic General nr. 11730/04/14/03/2019.

Se prezintă în vederea aprobării în Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu, Județul Gorj, în conformitate cu prevederile art. 105 din Legea nr. 216/2008 privind organizarea și funcționarea Consiliilor Locale, Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu, Strada MINERILOR nr. 13 bl. 13 nr. 13, înscris în Planul Urbanistic General nr. 11730/04/14/03/2019.



SECRETAR,
Grigore Jianu

SERVICIUL URBANISM,
Pasăre Erminda

ACT DE DONAȚIE

Între, Fundatia "SOS Copiii Gorjului", cu sediul în Tg-Jiu, str. Tudor Vladimirescu, nr.75, jud. Gorj, înființată conform sentinței civile nr.101/1998, pronunțată în dosarul nr.3369/1998, a Tribunalului Gorj, reprezentată prin Cristea Doina-Mihaela, domiciliată în Tg-Jiu, str. Constantin Dobrogeanu-Gherea, nr.16B, jud. Gorj, președinte, în calitate de donatoare și Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Gorj, cu sediul în Tg-Jiu, B-dul Ecaterina Teodoroiu, nr.365 bis, județul Gorj, reprezentată prin Preoteasa Constantin, domiciliat în Tg-Jiu, str. Bicaz, nr.10, județul Gorj, director executiv, numit prin dispoziția nr. 102/2004 dată de Consiliul Județean Gorj, în calitate de donatară, s-a încheiat prezentul act de donație, în următoarele condiții:

Subscrisa, Fundatia "SOS Copiii Gorjului", donează în deplină proprietate și liniștită posesie Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Gorj, apartamentul nr.80, situat în Tg-Jiu, str. Minerilor, bl.7, sc.4, jud. Gorj, compus din trei camere și dependințe, înscris în cartea funciară nr.12395 a localității Tg-Jiu, cu nr. top (cadastral) 931/4;80, împreună cu dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra tuturor părților din imobil care prin natura sau destinația lor sunt în folosința comună a proprietarilor.

Am dobândit acest apartament prin cumpărare, cu contractul autentificat sub nr.2935/13.07.2004, de Neacșa Nișorescu, notar public, cu sediul biroului în Tg-Jiu, județul Gorj.

Noi, părțile, evaluăm donația, numai sub aspectul taxării, la suma de 668.174.496 (șase sute șazeci și opt milioane una sută șaptezeci și patru mii patru sute nouăzeci și șase) lei, din care 547.790.000 (cinci sute patruzeci și șapte șapte sute nouăzeci mii) lei reprezintă valoarea apartamentului, 52.384.496 (cincizeci și două milioane trei sute optzeci și patru mii patru sute nouăzeci și șase) lei contavaloarea lucrărilor de igienizare efectuate și 68.000.000 (șaizeci și opt milioane) lei lucrările de canalizare și instalații sanitare.

Donatara intră de fapt și de drept în stăpânirea apartamentului din momentul autentificării prezentului înscris.

Donatoarea, declară că apartamentul nu este grevat de sarcini și servituți, pe perioada 15.07.2004-31.01.2005, așa cum reiese din extrasul de carte funciară nr.630/2005, eliberat de Oficiul de cadastru și Publicitate Imobiliară Gorj, rămânând răspunzătoare de orice evicțiune parțială sau totală conform art.828 c.civ. și de asemenea, noi, părțile, declarăm că nu există litigii la instanțele judecătorești cu privire la titlul asupra apartamentului ce se înstrăinează.

Subscrisa, Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Gorj, primesc donația ce ni se face de către Fundatia "SOS Copiii Gorjului" a apartamentului în descrierile mai sus.

Știu că apartamentul nu a ieșit din circuitul civil în baza prezentei donații de trecere în proprietatea statului, înțelegând să-l dobândesc pe riscul meu privind acest aspect.

Redactat în șase exemplare originale.

Donatoare
prin reprezentant,

Donatară,
prin reprezentant,

România
OFICIUL NOTARILOR PUBLICI
 Titu Ionaşcu
 Tg-Jiu, str. Eroilor, nr.1, jud. Gorj,

ÎNCHETARE DE AUTENTIFICARE nr. 258
 Anul 2005, luna ianuarie, ziua 31

În faţa mea, Aldoiu Mirela, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

- Cristea Doina-Mihaela, domiciliată în Tg-Jiu, str. Constantin Dobrogeanu-Gherca, nr.16B, jud. Gorj, identificată prin C.I. seria GZ nr.122821/2003, emisă de Poliţia Tg-Jiu, în calitate de preşedinte al Fundaţiei "S.O.S. Copiii Gorjului" Tg-Jiu;

- Preoteasa Constantin, domiciliată în Tg-Jiu, str. Bicaş, nr.10, judeţul Gorj, identificat prin C.I. seria GZ nr.041066/2000, emisă de Poliţia Tg-Jiu, în calitate de director executiv al Direcţiei Generale de Asistenţă Socială şi Protecţia Copilului Gorj;

care după ce au citit înscrisul au consimţit la autentificarea lui şi au semnat toate exemplarele.

În temeiul art.8, litera b din legea nr.36/1995, se declară autentic prezentul înscris.

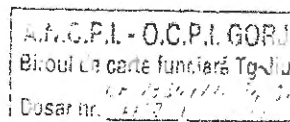
S-a taxat cu 700.000 lei, achitat cu chitanţa nr. 07

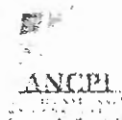
S-a perceput onorariul în sumă de 1.000.000 lei, achitat cu chitanţa nr. 07

S-a aplicat timbru judiciar în valoare de 50.000 lei

7848 A11071 30910... 0903133

Notar public,





OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA GORJ

Dosar nr 862 /17 .02.2005

ÎNCHEIERE Nr. 862/2005

Registrator: Iulia Manescu

Asistent - registrator : Carmen Chelu

Asupra cererii introduse de Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Gorj cu sediul în mun.Tg-Jiu,Str.Ecaterina Teodorescu Nr.365 bis,,jud. Gorj privind intabularea dreptului de proprietate în cartea funciară nr. 13347/N a localității Tg-Jiu în baza actului de donație autentificat sub nr.759/31.01.2005 de BNP Titu Ionașcu

văzând referatul asistentului - registrator, în sensul ca nu există preclădi la înscriere, fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 50 din Legea nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare, achitat taxa de 250.000 lei cu chitanța nr.8303133/2005, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. PI 15.

DISPUNE:

Admiterea cererii cu privire la apartamentul nr.80,situat în mun.Tg-Jiu,Str Minerilor,Bloc 7,Sc.4,Jud.Gorj, cu nr.cadastral 931/4 :80 ,înscris în cartea funciară nr.12395/N,a loc Tg-Jiu descris la foaia A,la A+2, a loc Tg-Jiu,proprietatea Fundației SOS Copiii Gorjului,de sub B. 1, și:

-să se înființeze cartea funciară nr.13347/N a loc Tg-Jiu, care cuprinde apartamentul nr.80,situat în mun.Tg-Jiu,Str Minerilor,Bloc 7,Sc.4,Jud.Gorj, cu nr.cadastral 931/4 :80,de la A+ 1 proprietatea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Gorj,de sub B. 2,

- să se intabuleze dreptul de proprietate asupra apartamentului nr.80,situat în mun.Tg-Jiu,Str Minerilor,Bloc 7,Sc.4,Jud.Gorj, cu nr.cadastral 931/4 :80, înscris în cartea funciară nr.13347/N a loc Tg-Jiu , cu titlul de drept donație , în favoarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Gorj conform celor de sub B. 2,

Prezenta se va comunica părților .

Cu drept de plângere în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de instanța competentă din circumscripția în care se află imobilul.

Data la data de 17.02.2005

Registrator,
Iulia Mănescu

Asistent – registrator,



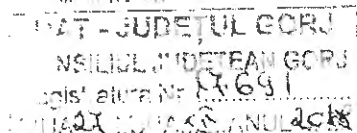


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GORJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Jiu

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36795-C1-U49 Târgu Jiu

Nr. cerere	85136
Ziua	13
Luna	12
Anul	2018
Cod verificare	
100055120494	



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi 13347

Adresa: Loc. Târgu Jiu, Str. Minerilor, Bl. 13, Sc. 4, Ap. 80, Jud. Gorj

Părți comune: Hol intrare, în scară, casa scării și hol acces palier pe nivel

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 931/4;40	-	37,33	*	16	Apartament cu trei camere de locuit și dependințe cu suprafața utilă de 37,33 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
862 / 01/02/2005	
Act De Donatie, nr. 759, din 31/01/2005 emis de NP Mirela Aldoiu;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept donație, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
1) DIRECȚIA GENERALA DE ASISTENȚA SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI GORJ, CIF:9247854, bun propriu	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 36795-C1-U49 Comuna/Oraș/Municipiu:

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Târgu Jiu, Str. Minerilor, Bl. 13, Sc. 4, Ap. 80, Jud. Gorj
 Părți comune: Hol intrare, în scară, casa scării și hol acces palier pe nivel

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 931/4;40	-	37,33	*	16	Apartament cu trei camere de locuit și dependințe cu suprafața utilă de 37,33 mp.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.135136/13-12-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

14-12-2018

Data eliberării,

/ /

21 DEC 2018

Asistent Registrator,

ION MĂRCULESCU

(parafa și semnătura)

Referent,



PREȘEDINTE,
 COSMIN-MIHAI POPESCU



CONTRASEMNEAZĂ:
 SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI GORJ,
 CRISTINA-ELENA RĂDULEA-ZAMFIRESCU

REGULAMENT
privind procedura de vânzare prin licitație publică "cu strigare" a unor bunuri imobile
aflate în domeniul privat al Județului Gorj

Art.1. Prezentul regulament are ca obiect reglementarea și organizarea procedurii de vânzare prin licitație publică "cu strigare" și stabilește condițiile cadru pentru vânzarea unor bunuri imobile – apartamente aflate în proprietatea privată a județului Gorj.

Art. 2. Direcția Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Evidența Patrimoniului și Protecția Mediului prin Compartimentul evidență patrimoniu public și privat și Direcția Juridică, Dezvoltarea Capacității Administrative și Achiziții Publice din cadrul Consiliului Județean Gorj vor asigura documentele și informațiile necesare în vederea derulării în condiții legale a prezentei proceduri de vânzare.

Art. 3. Întocmirea documentației necesare organizării licitației, precum și responsabilitatea privind inițierea și urmărirea procedurii de vânzare stabilită prin prezentul regulament revine Direcției urbanism, amenajarea teritoriului, evidența patrimoniului și protecția mediului - Compartimentului evidență patrimoniu public și privat, Direcției juridice, dezvoltarea capacității administrative și achiziții publice și Direcției buget, finanțe, monitorizare servicii comunitare de utilități publice, proiecte și programe naționale din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Gorj.

Art. 4. În sensul prezentului regulament, termenii de mai jos se definesc astfel:

- a) *vânzător* - U.A.T. – Județul Gorj, prin Consiliul Județean Gorj, în calitate de proprietar al imobilelor;
- b) *organizatorul licitației* - Consiliul Județean Gorj, prin compartimentele de specialitate;
- c) *comisia de licitației* - o comisie de evaluare a ofertelor numită prin Dispoziția Președintelui Consiliului;
- d) *oferanți* - persoanele fizice sau juridice care fac o ofertă calificată în cadrul ședinței de adjudecare, în procedura de licitație.
- e) *cumpărător* - orice persoana fizică sau juridică, română sau străină, în conformitate cu dispozițiile prezentului regulament.

Art. 5. Principiile care stau la baza procedurii de vânzare a bunurilor imobile sunt: transparența, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea și libera concurență.

Art. 6.(1) Potrivit prezentului regulament vânzarea imobilelor apartamente se va face prin licitație publică "cu strigare", cu prezentarea ofertelor în plic închis și sigilat, care cuprinde trei etape:

- a) Etapa premergătoare procedurii de licitație;
- b) Etapa desfășurării propriu-zise a licitației;
- c) Etapa soluționării contestațiilor (dacă este cazul).

(2) Prețul de pornire a licitației nu poate fi mai mic decât prețul de circulație pe piața liberă a imobilelor din zonă, cu luarea în considerare a prețurilor practicate pe piață pentru bunuri imobile asemănătoare, anume:

- pentru apartamentul compus din 3 camere, situat în municipiul Tg-Jiu, județul Gorj, str. Minerilor, nr. 9, bl. 9, sc. 4, et. 3, ap. 93, suprafața utilă – 38,35 mp, C.F. nr. 35063, prețul este de 35.100 euro, echivalent 165.800 lei, fără TVA, conform raportului de evaluare nr. 52/12.07.2019 întocmit de EUROTOP EVAL SRL, înregistrat la Consiliul Județean Gorj sub nr. 9819/17.07.2019;

- pentru apartamentul compus din 3 camere, situat în municipiul Tg-Jiu, județul Gorj, str. Minerilor, bl. 13, sc. 4, ap. 80, parter, suprafața utilă – 37,33 mp, C.F. nr. 36795, prețul este de 34.400 euro, echivalent 162.500 lei, fără TVA, conform raportului de evaluare nr. 53/12.07.2019 întocmit de EUROTOP EVAL SRL, înregistrat la Consiliul Județean Gorj sub nr. 9819/17.07.2019.

Art. 7.(1) Vânzarea se va face în baza unui contract de vânzare-cumpărare, autentificat notarial, prin care U.A.T. - Județul Gorj, prin Consiliul Județean Gorj, în calitate de vânzător, transmite unei alte persoane fizice/juridice, numită cumpărător, proprietatea sa asupra bunului imobil, în schimbul unui preț.

(2) Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare - cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de către cumpărător.

DOCUMENTAȚIA IN VEDEREA DEMARĂRII PROCEDURII DE VÂNZARE

Art. 8. Documentația care stă la baza demarării procedurii de vânzare cuprinde următoarele acte:

- Hotărârea Consiliului Județean Gorj nr. 142/29.10.2018 privind schimbarea regimului juridic al unor imobile aflate în domeniul public al Județului Gorj;
- Extrasul de Carte funciară nr. 35063;
- Extrasul de Carte funciară nr. 36795;
- Raportul de evaluare nr. 52/12.07.2019;
- Raportul de evaluare nr. 53/12.07.2019.

SECȚIUNEA 1 - ETAPA PREMERGĂTOARE PROCEDURII DE LICITAȚIE

Art. 9. (1) Compartimentul evidență patrimoniu public și privat din cadrul Direcției urbanism, amenajarea teritoriului, evidența patrimoniului și protecția mediului, din aparatul de specialitate al Consiliului Județean Gorj, va iniția procedura de licitație.

(2) În acest sens au fost elaborate următoarele documente:

- Hotărârea Consiliului Județean Gorj nr. 142/29.10.2018 privind schimbarea regimului juridic al unor imobile aflate în domeniul public al Județului Gorj;
- Raportul de evaluare nr. 52/12.07.2019 pentru apartamentul compus din 3 camere, situat în municipiul Tg-Jiu, județul Gorj, str. Minerilor, nr. 9, bl. 9, sc. 4, et. 3, ap. 93, suprafața utilă – 38,35 mp, C.F. nr. 35063,
- Raportul de evaluare nr. 53/12.07.2019 pentru apartamentul compus din 3 camere, situat în municipiul Tg-Jiu, județul Gorj, str. Minerilor, bl. 13, sc. 4, ap. 80, parter, suprafață utilă – 37,33 mp, C.F. nr. 36795.

(3) După aprobarea vânzării prin hotărâre a Consiliului Județean Gorj, prin grija Compartimentului evidență patrimoniu public și privat din cadrul Consiliului Județean Gorj, se va proceda la publicarea anunțului privind organizarea licitației.

(4) După publicarea anunțului privind vânzarea celor două imobile - apartamente, va fi numită Comisia de licitație, precum și Comisia de soluționare a contestațiilor.

Art. 10. (1) Componența comisiei de licitație și a comisiei de soluționare a contestațiilor formulate împotriva actelor adoptate de comisia de licitație, va fi stabilită prin dispoziție a Președintelui Consiliului Județean Gorj.

(2) Comisia de licitație se va ocupa de organizarea licitației, de verificarea procedurilor de înscriere a participanților la licitație și de asigurarea desfășurării licitației în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

(3) Comisia de licitație/contestație va fi alcătuită dintr-un număr de 7 membri, persoane nominalizate din cadrul Direcției urbanism, amenajarea teritoriului, evidența patrimoniului și protecția mediului - Compartimentul evidență patrimoniu public și privat, Direcției juridice, dezvoltarea capacității administrative și achiziții publice și Direcției buget, finanțe, monitorizare servicii comunitare de utilități publice, proiecte și programe naționale ale Consiliului Județean Gorj.

(4) Comisia de licitație va avea următoarea structură:

- 1 președinte- cu drept de vot;
- 6 membri- cu drept de vot;

(5) Componența comisiei de licitație și a comisiei de contestație va fi completată în mod corespunzător cu membri supleanți.

(6) Supleanții participă numai în situația în care membrii comisiei de licitație/contestații se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forță majoră.

Art. 11. (1) Persoanele desemnate să facă parte din comisia de licitație/contestație, sunt obligate să dea o declarație privind incompatibilitatea, imparțialitatea și păstrarea confidențialității în raport cu calitatea de membru/supleant al comisiei de licitație/contestație, declarații care se vor păstra la dosarul licitației.

(2) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de evaluare a ofertelor depuse la licitație următoarele persoane:

- a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice;
- c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;

d) persoane care pot avea un interes de natura să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de evaluare a ofertelor.

Art. 12. Comisia de licitație va avea, în principal, următoarele atribuții:

- întocmirea și afișarea listei cu ofertanții;
- asigurarea desfășurării ședinței de licitație;
- analizarea/verificarea documentelor de participare la licitație a ofertanților și evaluarea ofertelor în baza criteriilor de evaluare stabilite în documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei;
- desemnarea câștigătorului licitației;
- semnarea proceselor-verbale ale ședințelor de licitație, precum și a raportului/actului de adjudecare;
- comunicarea rezultatului licitației ofertanților participanți.

Art. 13. (1) Orice persoană interesată are dreptul să solicite clarificări privind documentația de licitație.

(2) La clarificările solicitate se va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(3) Organizatorul licitației are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 14. Modificările intervenite în documentația de licitație, ulterior publicării anunțului publicitar de vânzare, vor fi comunicate celor care au achiziționat-o, prin orice mijloace, cu 5 zile înainte de ziua stabilită pentru licitație.

Art. 15. (1) Comisia de licitație este legal constituită în prezenta tuturor membrilor, iar deciziile vor fi luate cu votul majorității membrilor săi.

(2) Membrii comisiei de licitație/contestație, au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Art. 16. Secretarul comisiei va avea, în principal, următoarele atribuții:

- întocmește și transmite spre publicare anunțul publicitar;
- întrunește comisia de licitație;
- întocmește procesele verbale al ședinței de licitație și afișează informațiile obligatorii;
- întocmește raportul/actul de adjudecare pe care îl înaintează președintelui Consiliului Județean Gorj;
- trimite către ofertanți adresa de admitere/respingere a ofertelor lor.

CAIETUL DE SARCINI

Art. 17. Caietul de sarcini va cuprinde următoarele:

- a) datele de identificare ale proprietarului;
- b) procedura de vânzare aplicată;
- c) data depunerii documentelor de participare la licitație;
- d) adresa, data și ora de desfășurare a licitației organizate pentru vânzarea imobilelor, precum și datele de desfășurare a licitațiilor ulterioare, în caz de neajudecare și repetare a procedurii;
- e) prezentarea imobilelor sub aspectul denumirii, adresei, regimului juridic, descrierii, a datelor și caracteristicilor constructive, precum și a stării tehnice actuale;
- f) prețul minim de pornire a licitației, stabilit pe baza valorilor de circulație pe piața liberă a imobilelor din zonă, stabilit prin rapoartele de evaluare întocmite în acest sens;
- g) cuantumul taxei de participare la licitație, prețul dosarului de prezentare/caietului de sarcini și modalitatea de plată a prețului de adjudecare al imobilelor;
- h) documentele necesare pentru înscrierea la licitație;
- i) condițiile pe care trebuie să le îndeplinească ofertantul pentru a fi admis la licitație;
- j) instrucțiuni privind modul de desfășurare a procedurii de licitație;
- k) numărul de telefon și/sau de fax și persoana de contact, unde se pot obține relații despre bunurile imobile ce fac obiectul vânzării;
- l) alte precizări considerate a fi utile pentru ofertanți.

ANUNȚUL PUBLICITAR

Art. 18. (1) Promovarea pe piață de către organizatorul licitației a ofertei de vânzare a imobilelor se va face prin publicarea unui anunț în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații, precum și prin afișarea la intrarea în imobilele unde se află apartamentele, în vederea înștiințării persoanelor interesate de ofertele de vânzare.

(2) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 19. Conținutul anunțului pentru licitație va cuprinde următoarele:

- informații generale despre organizatorul licitației, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, date contact, persoana de contact;
- informații privind obiectul licitației, inclusiv descrierea și identificarea imobilelor supuse vânzării, prețul de pornire a licitației;
- informații privind ofertele: data limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- locul de unde se poate obține Caietul de sarcini;
- data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor (data și locul desfășurării licitației);
- instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței

PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

Art. 20. (1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

SECȚIUNEA 2 - DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Art. 21. (1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

(2) Licitația se va desfășura conform procedurii prezentate mai jos:

a). În ziua și la ora anunțate pentru desfășurarea licitației, președintele comisiei dă citire publicațiilor în care a fost făcut anunțul de vânzare, condițiilor vânzării, listei participanților, prezintă modul de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea/neîndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

b). Se trece la desfășurarea licitației, verificându-se identitatea ofertanților prezenți, pe baza actului de identitate/delegației / procurii de reprezentare.

c). Licitația este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin 2 (doi) ofertanți, care prezintă documentația completă. Orice ofertant are dreptul de a fi prezent la ședința de deschidere a ofertelor. În vederea participării la licitație, persoanele fizice/persoanele juridice vor prezenta declarația de participare însoțită de documentele solicitate prin caietul de sarcini.

d) Prețul de pornire a licitației pentru vânzare este următorul:

- 35.100 euro, echivalent 165.800 lei, fără TVA, pentru apartamentul compus din 3 camere, situat în municipiul Tg-Jiu, județul Gorj, str. Minerilor, nr. 9, bl. 9, sc. 4, et. 3, ap. 93, suprafața utilă – 38,35 mp, C.F. nr. 35063, conform raportului de evaluare nr. 52/12.07.2019 întocmit de EUROTOP EVAL SRL,;

- 34.400 euro, echivalent 162.500 lei, fără TVA, pentru apartamentul compus din 3 camere, situat în municipiul Tg-Jiu, județul Gorj, str. Minerilor, bl. 13, sc. 4, ap. 80, parter, suprafața utilă – 37,33 mp, C.F. nr. 36795, conform raportului de evaluare nr. 53/12.07.2019 întocmit de EUROTOP EVAL SRL,.

e) Imobilele/imobilul care fac/e obiectul licitației vor/va fi adjudecat/e de ofertantul care oferă cel mai mare preț, dar nu mai mic decât prețul de pornire a licitației.

f) Președintele comisiei de licitație, deschide plicurile interioare, care conțin ofertele de preț, anunță prețurile oferite de fiecare participant/ofertant, prețuri ce nu pot fi inferioare celor inițiale de pornire, după care va anunța prețul oferit de fiecare ofertant. Președintele anunță prețul cel mai mare oferit față de care se porneste strigarea, cu mențiunea faptului că pasul/saltul de licitare trebuie să fie de 1% din prețul de pornire. Participanții/ofertanții vor prezenta noile oferte de preț prin strigare. Dacă, după cea de a treia strigare a președintelui cu prețul cel mai mare oferit până la acel moment, nu este strigată o nouă ofertă, acesta va anunța adjudecarea imobilului licitat în favoarea celui care a oferit ultima sumă și cea mai mare.

g). În timpul ședinței de licitație secretarul comisiei întocmește procesul-verbal al licitației care va cuprinde date cu privire la obiectul licitației, componența comisiei de evaluare, datele de identificare ale ofertanților, modul de desfășurare a licitației.

h) Procesul-verbal al licitației va fi semnat de membrii comisiei și de ofertanții prezenți la licitație și se înregistrează în registrul de corespondență, imediat după încheierea licitației.

i) Un exemplar din procesul-verbal se afișează la sediul Consiliului Județean Gorj și pe site-ul instituției.

j) Președintele împreună cu secretarul comisiei întocmesc raportul/actul de adjudecare; acesta se încheie în trei exemplare originale și se semnează de comisia de adjudecare. Un exemplar al procesului verbal se păstrează la dosarul licitației, un exemplar se înmânează câștigătorului și un exemplar se înaintează notarului în vederea întocmirii contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică.

k) Vânzarea se face în baza unui contract de vânzare – cumpărare, încheiat în formă autentică de un notar public, prin care U.A.T. - Județul Gorj, numită vânzător, transmite unei alte persoane fizice/ juridice, numită cumpărător, proprietatea sa asupra imobilului, în schimbul prețului adjudecat în urma licitației publice.

l) Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare – cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de către cumpărător.

m) Câștigătorul licitației este obligat să semneze contractul de vânzare – cumpărare, în formă autentică, în termen de 30 de zile de la data adjudecării licitației.

n) Prețul la care s-a adjudecat bunul imobil va fi achitat integral până la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică.

o) În cazul în care, cu excepția unor situații de forță majoră, temeinic dovedite, contractul de vânzare – cumpărare nu este semnat, ofertantul declarat câștigător pierde dreptul de cumpărare a bunului imobil, precum și dreptul la restituirea garanției de participare.

În acest caz, procedura va fi anulată, urmând a fi reluată în condițiile prezentului Regulament.

Art. 22. (1) Toate documentele licitației publice întocmite pe parcursul desfășurării procedurii de licitație publică se vor păstra într-un dosar al licitației.

(2). Dosarul licitației este alcătuit din următoarele acte:

a) Hotărârea Consiliului Județean Gorj privind aprobarea vânzării imobilelor, a rapoartelor de evaluare, caietului de sarcini și a regulamentului de vânzare;

b) Dispozițiile președintelui Consiliului Județean Gorj de constituire a comisiei de licitație/soluționare a contestațiilor;

c) anunțul privind organizarea licitației publice;

d) procesul-verbal al licitației;

e) procesele- verbale de adjudecare a bunurilor imobile;

f) extrasele de carte funciară ale imobilelor adjudecate;

g) dosarul de participare la licitație al fiecărui ofertant;

h) declarațiile membrilor comisiei de licitație privind incompatibilitatea, imparțialitatea și obligația de păstrare a confidențialității;

i) adresele prin care s-au solicitat clarificări, indiferent de forma în care au fost primite;

j) răspunsul la clarificările solicitate;

k) contestațiile formulate și soluționările la acestea.

SECȚIUNEA 3 - SOLUȚIONAREA CONTESTAȚIILOR

Art. 23. (1) Comisia de soluționare a contestațiilor va fi constituită prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Gorj. Din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte membrii desemnați în comisia de evaluare a ofertelor.

(2) Orice persoană din cele participante la procedura de licitație poate formula contestație dacă se consideră vătămată prin modul în care au fost evaluate documentele de participare și s-a desfășurat licitația.

(3) Procedura de soluționare a contestațiilor se desfășoară cu respectarea următoarelor principii:

- a) contradictorialitate;
- b) celeritate;
- c) legalitate;
- d) respectarea dreptului la apărare.

(4) Contestația se formulează în scris și se înregistrează în termen de 3 zile de la data la care s-a stabilit, în urma evaluării documentelor de participare la licitație, ofertantul care a fost desemnat câștigător.

(5) Contestația va conține următoarele elemente:

- a) numele, prenumele, domiciliul sau reședința contestatorului, nr. de telefon fix/mobil, adresa de e-mail, pentru persoane fizice;
- b) în cazul persoanelor juridice, denumirea, sediul, nr. de înregistrare de la Registrul Comerțului, C.U./C.I.F., administratorul/ administratorii, persoana împuternicită să reprezinte persoana juridică și calitatea acestora, nr. de telefon fix/ mobil, adresa de email;
- c) obiectul contestației;
- d) motivarea în fapt și în drept a contestației;
- e) mijloacele de probă pe care se întemeiază contestația;
- f) semnătura persoanei care a formulat contestația.

(6) Comisia de soluționare a contestațiilor va comunica rezultatul contestației în termen de 5 zile de la data înregistrării acesteia la sediul autorității contractante.

SECȚIUNEA 4 - RELUAREA LICITAȚIEI

Art. 24. Se va organiza o nouă procedură de licitație în următoarele cazuri:

- a) dacă nici unul din ofertanți nu oferă cel puțin prețul de pornire a licitației;
- b) la data desfășurării primei licitații s-a înscris un singur ofertant;
- c) au fost depuse două sau mai multe oferte, dar nici una nu este eligibilă.

Art. 25. Reluarea licitației va avea loc în termen de 30 de zile de la data anulării primei licitații.

SECȚIUNEA 5 - ANULAREA LICITAȚIEI

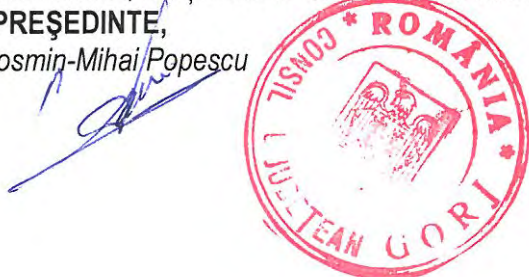
Art. 26. (1) Consiliul Județean Gorj are dreptul de a anula procedura de licitație în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului, precum:

- a) încălcarea principiilor statuate la art. 11, alin. (1) din regulament;
- b) nu au fost depuse minim 2 oferte admisibile;
- c) au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare, care:
 - au fost depuse după data limită de depunere a ofertelor;
 - nu au fost elaborate și prezentate în concordanță cu cerințele din prezenta documentație;
 - conțin propuneri referitoare la clauzele contractuale, ce sunt în mod evident dezavantajoase pentru vânzător;
- d) circumstanțe excepționale care afectează procedura de vânzare prin licitație sau este imposibilă încheierea contractului. În această situație singura obligație a organizatorului licitației este aceea de a restitui garanția de participare la licitație;
- e) ofertantul declarat câștigător își revocă oferta;
- f) adjudecatarul refuză încheierea contractului de vânzare – cumpărare;
- g) contestația unui ofertant este admisă;
- h) se dovedește că adjudecatarul a furnizat informații false în documentele de calificare.

(2) Anularea va avea loc ca urmare a hotărârii comune a membrilor comisiei de licitație sau a comisiei de soluționare a contestațiilor.

(3) Organizatorul licitației are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

PREȘEDINTE,
Cosmin-Mihai Popescu



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Cristina-Elena Rădulea-Zamfirescu

CAIET DE SARCINI
privind procedura de vânzare prin licitație publică "cu strigare" a unor bunuri imobile
aflate în domeniul privat al Județului Gorj

1. Date de identificare ale proprietarului și ale organizatorului licitației publice cu strigare

Proprietar: Județul Gorj;
Organizatorul procedurii: Consiliul Județean Gorj;
Adresa: Gorj, Târgu-Jiu, strada Victoriei, nr. 4;
Cod fiscal: 4956057;
Număr de fax: 0253 212023;
Număr de telefon: 0253 214006;
Adresa de e-mail: consjud@cjgorj.ro.

2. Informații generale

Calendarul procedurii de licitație publică va fi stabilit prin raportare la data publicării anunțului publicitar, în conformitate cu etapele stabilite prin Regulamentul de vânzare și va fi publicat pe site-ul Consiliului Județean Gorj.

Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen de 30 zile lucrătoare de la data adjudecării, autentificat notarial, prin care Județul Gorj prin Consiliul Județean Gorj, în calitate de vânzător, transmite unei alte persoane fizice/juridice, numită cumpărător, proprietatea sa asupra bunurilor imobile, în schimbul unor prețuri.

Caietul de sarcini și regulamentul privind organizarea și desfășurarea licitației se pot procura de la Consiliul Județean Gorj, începând cu data anunțului publicitar.

3. Obiectul licitației publice cu strigare: denumirea, descrierea și locația bunurilor care urmează să fie valorificate prin vânzare

Obiectul procedurii de licitație îl constituie vânzarea a două imobile, reprezentând apartamente cu câte 3 (trei) camere fiecare, bunuri aflate în proprietatea privată a Județului Gorj, având următoarele date de identificare:

3.1 Apartament compus din 3 (trei) camere, situat în municipiul Tg-Jiu, județul Gorj, strada Minerilor, nr. 9, bl. 9 (5), scara 4, etaj 3, apt. 93, suprafața utilă – 38,35 mp, C.F. nr. 35063, nr. cadastral – 35063;

3.2 Apartament compus din 3 (trei) camere, situat în municipiul Tg-Jiu, județul Gorj, strada Minerilor, bl. 13 (7), scara 4, parter, apt. 80, suprafața utilă – 37,33 mp, C.F. nr. 36795, nr. cadastral – 36795.

Imobilele nu sunt scoase din circuitul civil, nu sunt gajate sau ipotecate.

3.3 Descriere apartamente

3.3.1. Apartament situat în municipiul Tg-Jiu, județul Gorj, strada Minerilor, nr. 9, bl. 9 (5), scara 4, etaj 3, apt. 93.

Blocul a fost construit în anul 1975 (estimat). Vârsta cronologică a construcției este de 44 ani, iar vârsta efectivă a fost estimată la 44 ani.

Regim de înălțime: 3/P+4E.

Clădirea din care face parte apartamentul are următorul sistem constructiv:

- Fundații din beton;
- Structura de rezistență este realizată din zidărie de cărămidă;
- Pereți de compartimentare din zidărie cărămidă;
- Pereți de închidere perimetrală din zidărie cărămidă;
- Planșee din beton;
- Acoperișul clădirii este de tip terasa hidroizolată
- Număr de restanțieri la plata întreținerii: mic
- Starea tehnică a construcției din care face parte proprietatea subiect este bună
- Risc seismic: Nu este cazul
- Aspect exterior al clădirii este îngrijit, aspect interior neîngrijit

Date privind funcționalul și utilizarea apartamentului:

- Funcțional: apartament cu 3 camere, hol, bucătărie și baie

- Gradul de confort : III, semidecomandat
- Utilizarea actuală: la data inspecției apartamentul era liber.

Calitatea finisajelor interioare: inferioare

- ✓ Finisaj pereți interiori: zugrăveli cu var lavabil;
- ✓ Pardoseli: parchet din lemn în camere, mozaic în hol, baie și bucatărie;
- ✓ Placări la pereți: parțial faianță în bucatărie și baie (pe o înălțime de cca 1,7 m);
- ✓ Tâmplărie exterioară – pvc cu geam termopan;
- ✓ Tâmplărie interioară – lemn de brad;
- ✓ Ușa acces apartament – metalică;

Instalații interioare:

- Instalații și dotări electrice funcționale:
 - ✓ corpuri de iluminat de calitate medie;
 - ✓ aparate electrice de calitate medie.
- Instalații și dotări termice funcționale:
 - ✓ centrala termică de apartament, pe gaz;
 - ✓ corpuri radiante din hotel, instalație din pexal.
- Instalații și dotări sanitare funcționale:
 - ✓ În grupurile sanitare sunt obiecte sanitare de slabă calitate (vas WC, cada, chiuveta);
 - ✓ În bucatărie există o chiuveta din fontă.

Instalații de alimentare cu gaze: alimentează centrala termică și aragazul.

3.3.2. Apartament situat în municipiul Tg-Jiu, județul Gorj, strada Minerilor, bl. 13 (7), scara 4, parter, apt. 80

Blocul a fost construit în anul 1975 (estimat). Vârsta cronologică a construcției este de 44 ani, iar vârsta efectivă a fost estimată la 44 ani.

Regim de înălțime: P/P+4E.

Clădirea din care face parte apartamentul are următorul sistem constructiv:

- Fundații din beton;
- Structura de rezistență este realizată din zidărie de cărămidă;
- Pereți de compartimentare din zidărie cărămidă;
- Pereți de închidere perimetrală din zidărie cărămidă;
- Planșee din beton;
- Acoperișul clădirii este de tip terasă hidroizolată;
- Număr de restanțieri la plata întreținerii: mic;
- Starea tehnică a construcției din care face parte proprietatea subiect este bună;
- Risc seismic: Nu este cazul;
- Aspect exterior al clădirii este îngrijit, aspect interior neîngrijit.

Date privind funcționalul și utilizarea apartamentului:

- Funcțional: apartament cu 3 camere, hol, bucatărie și baie;
- Gradul de confort : III, semidecomandat;
- Utilizarea actuală: la data inspecției apartamentul era liber.

Calitatea finisajelor interioare: inferioare

- ✓ Finisaj pereți interiori: zugrăveli cu var lavabil;
- ✓ Pardoseli: parchet laminat în camere, gresie în hol, baie, camera de zi și bucatărie;
- ✓ Placări la pereți: parțial faianță în bucatărie și baie (pe o înălțime de cca 1,7 m);
- ✓ Tâmplărie exterioară – pvc cu geam termopan;
- ✓ Tâmplărie interioară – lemn celular;
- ✓ Ușa acces apartament – metalică.

Instalații interioare:

- Instalații și dotări electrice funcționale:
 - ✓ corpuri de iluminat de calitate medie;
 - ✓ aparate electrice de calitate medie.
- Instalații și dotări termice funcționale:
 - ✓ centrala termică de apartament, pe gaz;
 - ✓ corpuri radiante din hotel, instalație din polipropilenă.
- Instalații și dotări sanitare funcționale:
 - ✓ În grupurile sanitare sunt obiecte sanitare de slabă calitate (vas WC, cădiță duș, chiuveta)
 - ✓ În bucătărie există o chiuveta.

Instalații de alimentare cu gaze: alimentează centrala termică și aragazul.

Descrierea prezentată are caracter orientativ. Este recomandată vizitarea apartamentelor de către potențialii ofertanți. Apartamentele se vând în starea tehnică din ziua desfășurării licitației.

4. Dreptul de proprietate

Apartamentele sunt proprietate privată a Județului Gorj, nu sunt scoase din circuitul civil, nu sunt gajate și nu sunt ipotecate.

5. Tipul de procedură aplicată: licitație publică "cu strigare" cu prezentarea de oferte în plic închis și sigilat.

6. Vizionarea amplasamentelor

Organizatorul procedurii de licitație publică "cu strigare" va permite ofertanților interesați posibilitatea de a inspecta imobilele supuse valorificării prin vânzare.

Vizitarea amplasamentelor se va realiza înainte de expirarea termenului de depunere a dosarelor, conform calendarului de vizionare, în baza unei solicitări.

Solicitarea se va întocmi în formă scrisă, conform Anexei 1 și se va depune la sediul Consiliului Județean Gorj. Data exactă la care solicitantul își manifestă intenția de a vizita imobilul/imobilele în cauză trebuie să se încadreze în programul de vizionare.

Pe baza solicitărilor se va organiza programarea vizionării (data și ora), care va fi comunicată tuturor solicitanților care și-au manifestat această intenție.

7. Motivația vânzării

Veniturile urmează să fie utilizate pentru finanțarea dezvoltării unor servicii sociale, constând în achiziționarea unor case de tip familial, terenuri, clădiri sau construcția unui imobil care să deservească un centru rezidențial pentru persoane adulte cu handicap.

8. Temeiul legal al organizării procedurii:

- Hotărârea Consiliului Județean Gorj nr. 142/29.10.2018 privind schimbarea regimului juridic al unor imobile aflate în domeniul public al Județului Gorj, precum și pentru stabilirea unor măsuri în vederea valorificării prin vânzare a acestora.

9. Prețul de pornire a licitației publice "cu strigare"

Lotul 1 - Prețul de pornire a licitației pentru apartamentul compus din 3 camere, situat în municipiul Tg-Jiu, județul Gorj, str. Minerilor, nr. 9, bl. 9, sc. 4, et. 3, ap. 93, suprafața utilă – 38,35 mp, C.F. nr. 35063, este de 35.100 euro, echivalent 165.800 lei, fără TVA, conform raportului de evaluare nr. 52/12.07.2019 întocmit de EUROTOP EVAL SRL, înregistrat la Consiliul Județean Gorj sub nr. 9819/17.07.2019;

Lotul 2 - Prețul de pornire a licitației pentru apartamentul compus din 3 camere, situat în municipiul Tg-Jiu, județul Gorj, str. Minerilor, bl. 13, sc. 4, ap. 80, parter, suprafața utilă – 37,33 mp, C.F. nr. 36795, este de 34.400, echivalent 162.500 lei, fără TVA, conform raportului de evaluare nr. 53/12.07.2019 întocmit de EUROTOP EVAL SRL, înregistrat la Consiliul Județean Gorj sub nr. 9819/17.07.2019

Prețul nu poate fi mai mic decât prețul de circulație pe piața liberă a imobilelor din zonă, stabilit prin rapoartele de evaluare, și cu luarea în considerare a preturilor practicate pe piața pentru bunuri asemănătoare.

Prețul final pentru cele două bunuri imobile – apartamente va fi cel adjudecat în urma derulării licitației publice "cu

strigare”.

10. Criteriul de atribuire

Criteriul de atribuire va fi prețul cel mai mare oferit peste prețul de pornire al licitației, distinct pentru fiecare lot în parte, conform procedurii de desfășurare a licitației publice ”cu strigare”.

11. Modalități de plată

Cumpărătorul va achita integral prețul contractului, până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

În cazul în care cumpărătorul nu achită integral prețul contractului în termenul prevăzut, precum și în cazul în care cumpărătorul face doar o plată parțială, Consiliul Județean Gorj restituie suma respectivă și reține garanția de participare la licitație, aceasta constituindu-se în venit la bugetul propriu.

Plata se va realiza prin virament bancar, în contul de venituri al UAT – Județul Gorj nr. deschis la Trezoreria municipiului Tg-Jiu, cod fiscal 4956057.

12. Condiții de participare și calificare la procedura de licitație publică ”cu strigare”

Pot participa la procedura de licitație publică ”cu strigare” persoanele juridice și fizice române sau din străinătate, legal constituite, în calitate de ofertanți – potențiali cumpărători pentru unul sau ambele imobile ce fac obiectul licitației, respectiv Lotul 1 și/sau Lotul 2.

Oferta se depune pentru fiecare lot în parte.

Sunt considerați ofertanți calificați pentru fiecare lot în parte cei care îndeplinesc următoarele condiții:

- Nu sunt în stare de faliment sau lichidare, afacerile nu le sunt administrate de un judecător sindic, activitățile comerciale nu le sunt suspendate și sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;
- Nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea lor în una din situațiile prevăzute la alineatul precedent;
- Și-au îndeplinit la zi toate obligațiile de plată exigibile a impozitelor și taxelor locale, precum și către bugetul consolidat de stat;
- Și-au achitat garanția de participare.

Ofertanții care îndeplinesc condițiile menționate mai sus sunt considerați eligibili.

13. Documentele ce vor fi depuse de către ofertanți sunt următoarele:

Pentru înscrierea la licitație, persoanele juridice vor depune următoarele acte:

- a) actul constitutiv (statutul, contractul de societate) în copie legalizată;
- b) certificatul de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului în a cărui rază teritorială își are sediul persoana juridică din care să rezulte obiectul de activitate – copie;
- c) certificatul constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului cu maxim 30 de zile calendaristice – înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, nu a comis abuzuri sau alte asemenea fapte;
- d) certificatul de atestare fiscală, valabil la data participării la licitație, privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor la bugetul general consolidat al statului și la bugetul local – copie conform cu originalul;
- e) certificat de cazier judiciar – original;
- f) declarație pe propria răspundere a reprezentantului/reprezentanților legali ai persoanei juridice din care să rezulte cu nu se află în faliment sau reorganizare judiciară, și nu este rudă sau afin până la gradul IV inclusiv cu membri comisiei de licitație;
- g) dovada garanției de participare la licitație în cuantum de **8.290,00 lei** pentru imobilul din **LOTUL nr. 1**, respectiv **8.125,00 lei** pentru imobilul din **LOTUL nr. 2**, cu OP în contul în contul Consiliului Județean Gorj nr. RO43TREZ3365006XXX001926, C.U.I. 4956057, deschis la Trezoreria Municipiului Târgu – Jiu;
- h) declarația de participare (Anexa nr. 2 la caietul de sarcini);
- i) fișa ofertantului (Anexa nr. 3 la caietul de sarcini);
- j) adresa în care se va indica contul bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație, în cazul neadjudicării;
- k) împuternicirea acordată persoanei care reprezintă în mod valabil persoana juridică.

Pentru înscrierea la licitație, persoanele fizice vor depune următoarele acte:

- a) actul de identitate al participantului la licitație, în copie, (se va prezenta și actul original la data desfășurării licitației);
- b) certificat de cazier judiciar – original;
- c) dovada garanției de participare la licitație în cuantum de **8.290,00 lei** pentru imobilul din **LOTUL nr. 1**, respectiv

8.125,00 lei pentru imobilul din **LOTUL nr. 2**, cu OP în contul în contul Consiliului Județean Gorj nr. RO43TREZ3365006XXX001926, C.U.I. 4956057, deschis la Trezoreria Municipiului Târgu – Jiu;

- d) certificat privind plata obligațiilor către bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligații restante de plată a impozitelor și taxelor locale – copie conform cu originalul;
- e) certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor din care să reiasă că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat – copie conform cu originalul;
- f) declarația de participare (Anexa nr. 3 la caietul de sarcini)
- g) fișa ofertantului (Anexa nr. 2 la caietul de sarcini)
- h) declarație pe propria răspundere a participantului că nu este rudă sau afin până la gradul IV inclusiv cu membri comisiei de licitație; aceasta se va semna în ziua desfășurării licitației;
- i) adresa în care se va indica contul bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație, în cazul neadjudecării;
- j) împuternicirea acordată persoanei care reprezintă în mod valabil persoana fizică.

Participanții la licitație au obligația de a depune toate documentele solicitate în limba română.

14. Procedura de depunere a ofertelor

Documentele de calificare solicitate și Oferta vor fi depuse la sediul organizatorului procedurii – Consiliul Județean Gorj, str. Victoriei, nr. 4, într-un plic închis și sigilat (plic exterior), ce va fi inscripționat cu următoarele informații:

- numele/denumirea și adresa/sediul ofertantului, datele de contact, respectiv nr. de telefon, fax sau adresă de e-mail;

- „Pentru licitația publică ”cu strigare” de valorificare prin vânzare a unui apartament compus din 3 camere, situat în municipiul Tg-Jiu, județul Gorj, str. Minerilor, nr. 9, bl. 9, sc. 4, et. 3, ap. 93 – Lotul 1, din patrimoniul privat al Consiliului Județean Gorj, din data de ____ .2019, orele ____ (prevazut în anunțul publicitar)”.

sau

- „Pentru licitația publică ”cu strigare” de valorificare prin vânzare a unui apartament compus din 3 camere, situat în municipiul Tg-Jiu, județul Gorj, str. Minerilor, bl. 13, sc. 4, ap. 80, parter – Lotul 2, din patrimoniul privat al Consiliului Județean Gorj, din data de ____ .2019, orele ____ (prevazut în anunțul publicitar)”.

Oferta se va depune distinct și va conține clar prețul oferat. Formularul va fi semnat în original de către reprezentantul legal al persoanelor juridice ofertante/împuternicit al acestuia sau, în cazul în care ofertantul este persoană fizică, formularul va fi semnat de către acesta sau un împuternicit al acestuia.

Documentul ce conține Oferta va fi înaintat într-un plic sigilat (plic interior) ce se va regăsi în interiorul plicului exterior (precizat mai sus) și va fi inscripționat cu următoarele informații:

- numele/denumirea și adresa/sediul ofertantului, datele de contact, respectiv nr. de telefon, fax sau adresă de e-mail;

- „Pentru licitația publică ”cu strigare” de valorificare prin vânzare a unui apartament compus din 3 camere, situat în municipiul Tg-Jiu, județul Gorj, str. Minerilor, nr. 9, bl. 9, sc. 4, et. 3, ap. 93 – Lotul 1, din patrimoniul privat al Consiliului Județean Gorj, din data de ____ .2019, orele ____ (prevazut în anunțul publicitar)”.

sau

- „Pentru licitația publică ”cu strigare” de valorificare prin vânzare a unui apartament compus din 3 camere, situat în municipiul Tg-Jiu, județul Gorj, str. Minerilor, bl. 13, sc. 4, ap. 80, parter – Lotul 2, din patrimoniul privat al Consiliului Județean Gorj, din data de ____ .2019, orele ____ (prevazut în anunțul publicitar)”.

Ofertele vor fi însoțite de cererea de participare la licitație, având specificate datele de identificare ale ofertantului și obiectul procedurii de licitație.

Precizări:

- Consiliul Județean Gorj – autoritatea organizatoare nu își asumă răspunderea pentru acele oferte prezentate în plicuri neînchise și nesigilate;
- Oferta, conținând documentele de participare și formularul de ofertă se depune la sediul autorității organizatoare, până la data și ora stabilite prin anunțul de publicitar;
- Ofertele depuse și înregistrate după termenul limită de depunere, prevazut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi returnate/restituite ofertanților fără a fi deschise;
- Oferta poate fi retrasă, pe baza unei cereri, de către ofertantul potențial cumpărător până la termenul limită de depunere al ofertelor prevazut prin anunțul publicitar de vânzare, cu restituirea garanției de participare. Prin retragerea ofertei, pe baza unei cereri, între data expirării termenului limită de depunere al ofertelor prevazut prin anunțul publicitar de vânzare și data și ora începerii licitației, ofertantul potențial cumpărător își va însuși și accepta faptul că renunță la restituirea garanției de

participare de către organizatorul licitației. Nu pot fi formulate cereri cu privire la retragerea ofertei, și, implicit, oferta nu poate fi retrasă, după începerea licitației, în timpul desfășurării acesteia sau după stabilirea rezultatului licitației publice cu strigare.

15. Garanția de participare

Garanția de participare la licitație este în cuantum de **8.290,00 lei** pentru imobilul din **LOTUL nr. 1**, respectiv **8.125,00 lei** pentru imobilul din **LOTUL nr. 2**, reprezentând 5% din prețul de pornire al imobilului, respectiv din 165.800,00 lei pentru imobilul din **LOTUL nr. 1** și 162.500 lei pentru imobilul din **LOTUL nr. 2**.

Garanția de participare va fi restituită integral tuturor participanților, cu excepția ofertantului/ofertanților care a/au fost declarat/ți câștigător/i, în termen de 5 zile lucrătoare de la data încheierii procesului verbal de adjudecare, în baza unei cereri întocmită de către solicitanți în acest sens.

Garanția de participare se va constitui prin virament în contul Consiliului Județean Gorj nr. RO43TREZ3365006XXX001926, C.U.I. 4956057, deschis la Trezoreria Municipiului Târgu – Jiu.

Pentru ofertantul/ții declarant/ți câștigător/i al licitației, garanția de participare se consideră ca plată parțială din valoarea totală a imobilului.

Revocarea ofertei depuse de către ofertantul declarat câștigător, refuzul acestuia de a achita prețul convenit sau de a încheia contractul de vânzare – cumpărare în termen de 30 zile lucrătoare de la data adjudecării licitației și/sau nerespectarea clauzelor privind modalitatea de plată, conduce la pierderea garanției de participare.

Ofertantul declarat câștigător va achita integral contravaloarea imobilului, anterior semnării contractului de vânzare – cumpărare autentificat.

16. Desfășurarea licitației publice "cu strigare"

Procedura de licitație se va desfășura la sediul Consiliului Județean Gorj.

Licitatia publică se poate desfășura doar dacă s-au înscris cel puțin 2 solicitanți și dacă se oferă cel puțin prețul de pornire de către minim doi ofertanți, distinct pentru fiecare lot în parte, în caz contrar licitația se amână pentru o dată ulterioară, nu mai devreme de 15 zile de la republicarea anunțului privind reluarea licitației publice cu strigare, într-un ziar local și afișarea anunțului la sediul și pe site-ul instituției.

În cazul în care, nici de această dată, nu se prezintă cel puțin doi participanți la licitație și nu se oferă cel puțin prețul de pornire de către minim doi participanți, licitația se va relua după minim 5 zile, data și ora exacte de depunere a documentelor și de licitație fiind afișate pe site-ul instituției cu cel puțin 2 zile înainte de ședința propriu-zisă de licitație.

Dacă, și de această dată, se prezintă un singur participant la licitație, documentele acestuia vor fi examinate și, dacă îndeplinește condițiile de participare la licitație, iar oferta sa conține cel puțin prețul inițial de vânzare, oferta sa va fi adjudecată și ofertantul va fi declarat câștigător.

În cazul în care s-au înscris cel puțin 2 solicitanți și dacă se oferă cel puțin prețul de pornire de către minim doi ofertanți, pentru un sigur lot, procedura de licitație continuă pentru lotul respectiv, iar pentru celălalt lot, licitația se amână conform procedurii de mai sus.

Ședința de licitație este condusă de președintele comisiei de licitație.

La data și ora stabilite pentru începerea licitației, prin anunțul publicitar de vânzare, în cazul în care sunt minimum două oferte depuse și doi participanți prezenți, președintele comisiei de licitație, în prezența membrilor comisiei de licitație și a reprezentanților/împutemicțiilor din partea ofertanților care au depus oferte, va declara deschisă ședința de deschidere a ofertelor, va anunța obiectul licitației, va face prezența participanților la licitație și va prezenta numerele de înregistrare ale plicurilor sigilate, ce conțin documentele de eligibilitate și dovada achitării garanției de participare.

În cadrul etapei de deschidere a ședinței de licitație, președintele comisiei va anunța modul de desfășurare al licitației, respectiv distinct pe cele două loturi, prețul de pornire al imobilului/imobilelor, mai exact prețul de pornire al licitației de 165.800,00 lei pentru imobilul din LOTUL nr. 1 și 162.500 lei pentru imobilul din LOTUL nr. 2, reprezentând valoare întregă pentru cele două apartamente, conform rapoartelor de evaluare, cu precizarea salturilor, respectiv salt de 1% din prețul de pornire al licitației.

În cadrul ședinței de deschidere, vor fi verificate, de asemenea, dacă se îndeplinesc condițiile legale pentru desfășurarea licitației, inclusiv cele de publicitate, precum și documentele ofertanților, din punct de vedere al îndeplinirii cerințelor formulate prin prezentul caiet de sarcini, distinct pe cele două loturi. Astfel, se va verifica dovada achitării garanției de participare la licitație, îndeplinirea condițiilor de eligibilitate a documentelor și a ofertelor, depunerea acestora în termenele stabilite prin anunț. Nu se vor lua în considerare plicurile ofertanților care nu fac dovada achitării garanției de participare sau care nu au respectat termenele limită de depunere și înregistrare stabilite prin anunț și nu se va lua în considerare oferta ale cărei documente nu întrunește condițiile

de eligibilitate solicitate prin caietul de sarcini.

În cazul în care, pentru bunul/bunurile ce urmează a fi valorificat/e prin vânzare, se constată faptul că sunt depuse cel puțin câte două oferte, care corespund cerințelor caietului de sarcini, președintele comisiei de licitație va declara ordinea desfășurării licitației publice "cu strigare" pentru respectivul bun, distinct pe cele două loturi. Urmare deschiderii plicurilor interioare, ce conțin ofertele de preț, vor fi anunțate, de către președintele comisiei de licitație, prețurile oferite de fiecare participant/imobil, prețuri ce nu pot fi inferioare celui inițial de pornire. Astfel, președintele comisiei anunță tare și clar suma oferită de licitant, distinct pe cele două loturi.

Președintele va anunța prețul cel mai mare oferit de la care se pornește strigarea, cu mențiunea faptului că pasul/saltul de licitare trebuie să fie de minim 1% din prețul de pornire.

Participanții la licitație vor prezenta noile oferte de preț/bun prin strigare.

Dacă, după cea de-a treia strigare a președintelui, a prețului cel mai mare oferit până la acel moment, nu este strigată o nouă ofertă, acesta va anunța adjudecarea imobilului licitat în favoarea celui ce a oferit ultima sumă.

Cu ocazia desfășurării licitației publice "cu strigare", secretarul comisiei de licitație va întocmi un proces-verbal, în care se vor menționa, în mod succesiv și detaliat, documentele din plicurile aferente ofertelor depuse, rezultatul analizei acestora, procedura efectivă de desfășurare a licitației, în mod etapizat și organizat, cu respectare strictă a prevederilor din caietul de sarcini, precum și orice alte documente, informații și mențiuni considerate relevante în derularea ședinței de licitație, proces-verbal care va fi semnat de către toți membrii comisiei de licitație și de către ofertanții/împuțemiciții participanți prezenți, cu sau fără obiecțiuni din partea acestora.

Rezultatul valorificării fiecărui imobil în parte va fi consemnat în procesul-verbal redactat și semnat la finalul ședinței.

Eventualele contestații se depun la sediul instituției publice care a organizat licitația, în termen de maxim 24 de ore de la încheierea licitației, cu excepția zilelor nelucrătoare (zile libere declarate prin lege).

Soluționarea contestațiilor se va realiza în termen de maxim 5 (cinci) zile de la depunerea și înregistrarea acestora la sediul instituției, de către comisia de soluționare a contestațiilor, soluția adoptată urmând a fi comunicată contestatarului în maxim două zile de la adoptarea acesteia.

În cazul în care ofertantul participant la licitație nu consideră soluția adoptată ca fiind îndreptățită, acesta se poate adresa instanței judecătorești competente.

17. Dispoziții finale

Drepturile și obligațiile părților se stabilesc și se însușesc prin semnarea contractului de vânzare-cumpărare, în formă autenticată. Câștigătorul licitației publice "cu strigare" are obligația de a semna contractul și de a achita integral prețul adjudecat aferent imobilului la care a fost declarat câștigător până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autenticată.

Totodată, după desemnarea câștigătorului licitației, acesta are obligația de a prezenta documentele de eligibilitate solicitate, în original, pentru a face dovada conformității lor.

Dacă, din diverse motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare se face publică la sediul și pe site-ul instituției și nu poate fi atacată de către ofertanți. În acest caz, ofertanților li se va înapoia, în termen de maxim 3 (trei) zile lucrătoare, contravaloarea garanției de participare, pe baza unei cereri înregistrată la Registratura instituției.

După achitarea integrală a bunului, cumpărătorul poate intra în posesia acestuia pe baza de Proces-verbal de predare primire, conform modelului din anexa nr. 4.


Garanția de participare la licitație depusă de ofertantul declarat câștigător al licitației publice cu strigare se va reține până la achitarea prețului oferit și semnarea procesului-verbal de predare-primire.

Neachitarea de către persoana fizică sau juridică adjudecătoare a licitației a prețului oferit în termenul precizat, atrage, de drept, pierderea dreptului de adjudecare și a garanției de participare la licitație.

Participanții la licitație care nu au fost declarați câștigători vor solicita, în baza unei cereri scrise și înregistrate la Registratura instituției, restituirea garanției de participare.

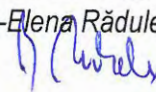
Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin prezentul caiet de sarcini se consideră însușite de ofertanți.

PREȘEDINTE,
Co.smin-Mihai Popescu



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

Cristina-Elena Rădulea-Zamfirescu



Ofertant

(denumirea/numele, adresa, telefon, fax, email)

Data:..... [introduceți ziua, luna, anul]

CERERE

privind exercitarea dreptului de a examina imobilul ce face obiectul licitației

Subsemnatul, cu domiciliul în (se va menționa adresa completă)....., posesor al CI seria numărul..... eliberat de la data de, nr. telefon, e-mail:.....
Sau

Subscrisa, cu sediul social în, identificat prin CUInr. înmatriculare ONRC, nr. telefon, e-mail:.....

în calitate de (reprezentant legal ofertant/împuternicit), prin împuternicirea nr din data de (se va completa dacă este cazul) al ofertantului....., solicit, prin prezenta, să-mi exercit dreptul de a examina bunul ce face obiectul vânzării, în vederea participării la licitația publică "cu strigare" organizată de către Consiliul Județean Gorj, pentru vânzarea imobilului situat în (adresa completă).

Îmi exprim intenția de a vizita imobilul în cauză, în data de, orele, conform calendarului de vizionare stabilit de vânzător.

Totodată, îmi exprim acordul cu privire la achitarea contravalorii acestui bun în cazul în care îl voi adjudeca și mă angajez să îl preiau în starea în care se află la momentul predării - primirii, în termenele și condițiile stabilite prin caietul de sarcini.

Data completării: _____

Ofertant,

{semnătura autorizată}

Notă: Vă aducem la cunoștință că datele cu caracter personal din prezentul document vor fi prelucrate doar în scopul pentru care au fost furnizate, cu respectarea prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date în scopul realizării operațiunilor solicitate.

Ofertant

(denumirea/numele, adresa, telefon, fax, email)

Data:.....[introduceți ziua, luna, anul]

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru licitația publică "cu strigare" organizată în vederea vânzării unui imobil

**Către,
Consiliul Județean Gorj**

Prin prezenta, subsemnatul(a), cu domiciliul în (se va menționa adresa completă)....., posesor al CI seria numărul, eliberat de, la data de....., nr. telefon, e-mail:.....

Sau

Subscrisa, cu sediul social în identificat prin CUInr. înmatriculare ONRC, nr. telefon, e-mail:.....

În calitate de(reprezentant legal ofertant/împuternicit), prin împuternicirea nr.din data de (se va completa dacă este cazul) al ofertantului, cu domiciliul/sediul social în identificat prin CNP/CUI:....., nr. de înmatriculare ONRC:, nr.telefon/fax:...../ , e-mail:, ne manifestăm intenția fermă de participare la această licitație publică "cu strigare" pentru achiziționarea unui apartament situat în (se va menționa adresa completă a bunului) supus vânzării de către Consiliul Județean Gorj la data de.....

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație și, implicit, de locul, data și ora indicate de dvs. pentru ședința de licitație, cu mențiunea faptului că din partea societății/entității noastre participă, în calitate de reprezentant legal/împuternicit, dl./dna, în vederea reprezentării și semnării actelor încheiate cu această ocazie.

Data completării: _____

Ofertant,

{semnătura autorizată}

Notă: Vă aducem la cunoștință că datele cu caracter personal din prezentul document vor fi prelucrate doar în scopul pentru care au fost furnizate, cu respectarea prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date în scopul realizării operațiunilor solicitate.

Ofertant

(denumirea/numele, adresa, telefon, fax, email)

Data: [introduceți ziua, luna, anul]

FORMULAR DE OFERTA

Obiectul procedurii: vanzare apartament, situat in Tg Jiu, _____, judetul Gorj (se va menționa adresa exactă).

1.Nume/Denumirea persoanei juridice/fizice.....

2.Sediul(adresa completă) :.....

telefon.....fax.....,

3.Date de indentificare a licitantului (CUI....., J/...../ ptr. persoane juridice; CI serie.....nr..... ptr. persoana fizice).....

4.Contul și banca:.....

5.Persoana fizică împuternicită să reprezinte societatea la licitație.....

6. Accept pretul de pornire al licitatiei in valoare de _____ lei .

7.Pret oferat

8.Oferta noastră este valabilă pe o perioada de 60 de zile de la data deschiderii ofertelor.

9. Am luat cunostință si acceptam conditiile Caietului de sarcini, ale Regulamentului de organizare a licitatiei și ale starii actuale a activelor ce fac obiectul licitatiei si ne angajăm ca în cazul în care ne adjudecăm licitația să încheiem contractul de vânzare-cumpărare în cel mult 30 zile de la data adjudecarii.

10.Răspundem conform normelor legale în vigoare pentru realitatea datelor și a informațiilor furnizate și pentru îndeplinirea angajamentelor asumate prin prezenta cerere,precum și prin celelalte documente depuse la înscrierea la licitație.

11.Am vizitat apartamentul. DA NU

Data completării: / ____ / _____

Ofertant,

(semnătura autorizată)

Notă: *Vă aducem la cunoștință că datele cu caracter personal din prezentul document vor fi prelucrate doar în scopul pentru care au fost furnizate, cu respectarea prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date în scopul realizării operațiunilor solicitate.*

PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

a bunului imobil adjudecat la licitația publică "cu strigare" organizată în data de

încheiat azi între Județul Gorj prin Consiliul Județean Gorj, cu sediul în ,
 cod fiscal , în calitate de vânzător, și , cu sediul
 social/domiciliul în , identificat prin CUI/CNP ,
 nr. de înmatriculare ONRC J../...nr. telefon/fax / , e-
 mail: , în calitate de cumpărător,
 prin care s-a procedat la predarea, de către vânzător, și primirea, de către cumpărător, a următorului
 bun imobil adjudecat la licitația publică "cu strigare" organizată în data de _____, după cum urmează:

Nr. crt.	Denumirea bunului imobil pentru care se depune oferta	Locația	Caracteristici
1.			
2.			

Certificăm prin prezentul proces verbal că, începând de la data semnării acestuia de către ambele părți, bunul imobil descris mai sus a fost predat de către vânzător cumpărătorului, fiind acceptat de către acesta.

Prezentul proces verbal a fost încheiat azi, data de, în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

Data completării: / /

Consiliul Județean Gorj,

Nume/prenume/funcție deținută/semnătură autorizată

Ofertant,

Nume/prenume/calitate deținută/semnătură autorizată

Notă: *Vă aducem la cunoștință că datele cu caracter personal din prezentul document vor fi prelucrate doar în scopul pentru care au fost furnizate, cu respectarea prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date în scopul realizării operațiunilor solicitate.*