

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_\_**

**privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea cuantumului redevenței pentru terenul aflat în proprietatea publică a orașului Tismana, pe care se află amplasată Stația de Captare și Pompare a apei utilizată pentru alimentarea cu apă a municipiului Craiova**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 31.05.2018;

Având în vedere rapoartele nr.86329/2018 al Direcției Patrimoniu și nr.86634/2018 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea cuantumului redevenței pentru terenul aflat în proprietatea publică a orașului Tismana, pe care se află amplasată Stația de Captare și Pompare a apei utilizată pentru alimentarea cu apă a municipiului Craiova;

În conformitate cu prevederile art.871 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.493/2017 referitoare la concesionarea, de către municipiul Craiova, de la orașul Tismana, a terenului aferent Stației de Captare Izvarna, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.182/2018;

În temeiul art.36 alin.2 lit.d coroborat cu alin.6 lit.a pct.14, art.45 alin.1, art.124, art.61 alin.2 și art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea cuantumului redevenței pentru terenul în suprafață de 81.675 mp., aflat în proprietatea publică a orașului Tismana și pe care se află amplasată Stația de Captare și Pompare a apei utilizată pentru alimentarea cu apă a municipiului Craiova, la 59600,25 lei/lună (echivalent a 12893,51 euro/lună), prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**INIȚIATOR,**  
**PRIMAR,**  
**Mihail GENOIU**

**AVIZAT,**  
**SECRETAR,**  
**Nicoleta MIULESCU**

**Se aprobă,**

**PRIMAR,  
Mihail Genoiu**

## **RAPORT,**

Pentru punerea la dispoziția proiectului „Asistență Tehnică pentru Pregătirea Aplicației de Finanțare și a Documentațiilor de Atribuire pentru proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din jud. Dolj în perioada 2014-2020,, a terenului pe care se află amplasată Stația de Captare și Pompare a apei utilizate pentru alimentarea cu apă a municipiului Craiova, stație situată în localitatea Tismana jud. Gorj, și aflată în proprietatea municipiului Craiova, Compania de Apă a solicitat concesionarea suprafeței de teren pe care se află amplasată construcția. Primăria Orașului Tismana a răspuns solicitării arătându-și disponibilitatea de a concesiona terenul, fiind excusă orice altă modalitate de transmitere.

Terenul se află în proprietatea publică a Orașului Tismana conform HG nr. 1213/2011 pentru modificarea și completarea unor anexe la Hotărârea Guvernului nr. 973/2002 privind atestarea domeniului public al județului Gorj, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Gorj, cu modificările și completările ulterioare precum și conform documentelor ANCPI respectiv extrasele CF nr.37179, CF.nr. 37175, CF nr. 37178.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 493/2017 a fost aprobată concesionarea de către Municipiul Craiova de la Orașul Tismana pe o perioadă de 16 ani a terenului în suprafață de 37 239 mp aferent Captării Izvarna, identificat în CF nr.37179, CF nr.37175, CF nr.37178, considerându-se că doar această suprafață ne este necesară.

Ulterior emiterii HCL nr.493/2017 s-a constatat faptul că restul suprafeței nesolicitate la acea dată, este destinată activităților de pășunat și activităților agricole iar acest lucru afectează negativ zona de protecție sanitară a obiectivului.

Pentru a putea asigura protecția sanitară a stației de captare, Compania de Apă Oltenia ne solicită prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Craiova cu nr.63756/18.04.2018 modificarea suprafeței ce urmează a fi concesionată de la orașul Tismana la 81.675mp, iar acest lucru a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.182/2018. De asemenea prin acest act normativ a fost aprobat ca prețul redevenței pentru acest teren se fie stabilit în urma unui raport de evaluare ce va fi însoțit de către Consiliul Local.

Prin hotărârea nr.73/2017 Consiliul Local al Orașului Tismana a aprobat raportul de evaluare având ca obiect stabilirea prețurilor de 3,20 lei mp/lună-curti construcții și 1,96 lei mp/lună-vegetație forestieră, pentru terenul ocupat de Stația de pompare Izvarna, în vederea concesionării acestuia către Municipiul Craiova și a comunicat Companiei de Apă Oltenia acest act normativ. Prin adresa nr.34322/2018 Primăria Municipiului Craiova a solicitat Consiliului Local al Orașului Tismana, refacerea acestui raport de evaluare solicitând ca un nou raport să fie întocmit de către un expert evaluator membru titular ANEVAR iar procedura de evaluare să fie conformă cu

standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptată de către ANEVAR. În acest sens, expertul ANEVAR Cîrtînă Victor a întocmit în baza contractului încheiat cu Primăria Tismana, raportul de evaluare înregistrat la Primăria Tismana cu nr.5691/2018, și însușit prin HCL nr. 23/2018 de către Consiliul Local Tismana. Opinia exprimată de evaluator este că valoarea redevenței pentru terenul în suprafață totală de 81 675mp, stabilită în condițiile de piață de la data de 22.05.2018, dată la care a fost efectuată analiza, este de 0,16 eu/mp/lună pentru suprafața de 23497mp, 0,013 eu/mp/lună pentru suprafața de 1187 mp, 0,16 eu/mp/lună pentru suprafața de 56 991mp, rezultând total redevență 12 893,51 eu/lună. Raportul de evaluare transmis și înregistrat la primăria municipiului Craiova cu nr.86477/29.05.2018 a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR ediția 2018, astfel: SEV 100-Cadrul general, SEV 101-Termenii de referință ai evaluării, SEV 102-Implementare, SEV 103-Raportare, SEV 104-Tipuri de valori, SEV 230-Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 300-Evaluări pentru raportarea financiară (IV 300), SEV 220-Mașini, echipamente și instalații (IV 220), Ghidul metodologic de evaluare GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile și întrunește toate condițiile de formă și fond.

Față de cele prezentate, în conformitate cu prevederile art. 871 din Codul Civil, potrivit H.C.L. nr.493/2017 modificată prin HCL nr.182/2018 și în temeiul art.36, alin.2, lit. e, art.45, alin.1 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- Însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea cuantumului redevenței pentru terenul în suprafață de 81.675mp aflat în proprietatea publică a Orașului Tismana, teren pe care se află amplasată Stația de Captare și Pompare a apei utilizată pentru alimentarea cu apă a municipiului Craiova, la 59 600,25 lei/lună (echivalent a 12 893,51 euro/lună), prevăzut în anexa la prezentul raport.

Director executiv,  
Ionuț Cristian Gâlea

Șef serviciu,  
Madlen Voicinovski

Întocmit,  
Exp. Madlen Chiriac

**MUNICIPIUL CRAIOVA**

**PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA**

**Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ**

**Nr. 86634/30.05.2018**

### **RAPORT DE AVIZARE**

Avand in vedere:

- Raportul nr. 86329/29.05.2018 al Directiei Patrimoniu,
- HCL nr. 493/21.12.2017 a Consiliului Local al Municipiului Craiova,
- HCL nr. 182/26.04.2018 a Consiliului Local al Municipiului Craiova,
- Conform art. 2 din HCL nr. 182/26.04.2018, „redeventa se va stabili in baza unui raport de evaluare care va fi insusit de catre Consiliul Local”,
- În conformitate cu prevederile art. 871 alin. 1 din Noul Cod Civil,
- Conform Legii 215/2001 privind administratia publica locala,
- Potrivit Legii 514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic,

### **AVIZAM FAVORABIL**

proponerea privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea cuantumului redevenței pentru terenul în suprafață de 81.675mp aflat în proprietatea publică a Orașului Tismana, teren pe care se află amplasată Stația de Captare și Pompare a apei utilizată pentru alimentarea cu apă a municipiului Craiova, la 59 600,25 lei/lună (echivalent a 12 893,51 euro/lună), prevăzut în anexa la prezentul raport.

**Director Executiv,  
Ovidiu Mischianu**

**Întocmit,  
cons. jr. Pîrvu Mariana-Denisa**

ANEXĂ LA HCL NR.

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară - teren

situată în jud. Gorj, satul Isvarna, orasul Tismana, CF nr. 37175, 37178 si  
37179



Evaluator:  
Cirtina Victor

## CUPRINS

### **CAPITOLUL 1. INTRODUCERE**

- 1.1. SINTEZA RAPORTULUI
- 1.2. CUPRINSUL RAPORTULUI

### **CAPITOLUL II TERMENI DE REFERINTA**

- 2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI
- 2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI
- 2.3. SCOPUL EVALUARII
- 2.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE
- 2.5. DATA EVALUARII
- 2.6. TIPUL EVALUARII
- 2.7. DOCUMENTAREA NECESARA
- 2.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR
- 2.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE
- 2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE
- 2.11. DECLARATIA DE CONFORMITATE
- 2.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA

### **CAPITOLUL III PREZENTAREA DATELOR**

- 3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIATA
- 3.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE
- 3.3. DESCRIEREA TERENULUI

### **CAPITOLUL IV ANALIZA PIETEI**

- 4.1. ANALIZA CERERII
- 4.2. ANALIZA OFERTEI
- 4.3. ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI

### **CAPITOLUL V ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI**

- 5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER
- 5.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII CONSIDERATA CONSTRUITA

### **CAPITOLUL VI EVALUAREA PROPRIETATII**

- 6.1. ESTIMAREA VALORII TERENULUI
- 6.2. ABORDAREA PRIN PIATA

### **CAPITOLUL VII ANALIZA SI REZULTATELE EVALUARII**

- 7.1. ANALIZA REZULTATELOR
- 7.2. CONCLUZII ASUPRA VALORII

ANEXE



**CAP. I INTRODUCERE****SINTEZA RAPORTULUI RAPORTULUI**

Prezentul raport are drept scop estimarea valorii redevenței pentru terenul ce urmează a fi concesionat astfel încât să asigure recuperarea în 16 ani a pretului de vânzare a terenului în condiții de piață, a dreptului de proprietate asupra imobilului situat în satul Isvarna, orașul Tismana, CF 37175, 37178 și 37179, județul Gorj, proprietatea publică a orașului Tismana.

Proprietatea este constituită din teren cu suprafața totală de 81.675 mp, ce face obiectul a 3 carti funciare, respectiv:

- CF 37175 – 23.497 mp;
- CF 37178 – 1.187 mp;
- CF 37179 – 56.991 mp

Dreptul asupra proprietății subiect este deplin. Din informațiile și datele aflate la dispoziția evaluatorului la data evaluării, rezultă că proprietatea imobiliară nu este supusă vreunei restricții de ordin juridic sau de altă natură care să afecteze dreptul de proprietate.

Date importante:

- Data raportului: 22.05.2018
- Data evaluării: 22.05.2018
- Data inspecției proprietății: 17.05.2018
- Curs de referință BNR: 1 € = 4,6225 lei
- Client: Primăria Orașului Tismana
- Destinatar : Primăria Orașului Tismana

**Valoarea de piață estimată:**

- CF 37175 – 23.497 mp : 0,16 euro/mp/lună
- CF 37178 – 1.187 mp: 0,013 euro/mp/lună
- CF 37179 – 56.991 mp: 0,16 euro/mp/lună



## CAPITOLUL II. TERMENI DE REFERINȚĂ

### 2.1. Identificarea evaluatorului și competențele acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de Cirtina Victor, evaluator membru ANEVAR cu specializarea EI, EPI. Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională necesare realizării unei evaluări de acest tip. Evaluatorul este membru titular ANEVAR, iar pentru realizarea prezentului raport urmează cursurile de pregătire profesională necesare.

### 2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Clientul este Primaria Orasului Tismana, strada Tismana, nr.153, județul Gorj, CUI 4956189. Aceasta intenționează să concesioneze dreptul de proprietate asupra imobilului din satul Isvarna, orasul Tismana, CF nr. 37175, 37178 și 37179, jud. Gorj. Prezentul raport de evaluare este întocmit doar în scopul exprimat în contractul de prestări servicii, și anume estimarea valorii redevenței pentru terenul ce urmează a fi concesionat astfel încât să asigure recuperarea în 16 ani a pretului de vânzare a terenului în condiții de piață și este destinat exclusiv utilizatorilor desemnați în respectivul contract. Utilizarea raportului în alte scopuri sau de către alți utilizatori este strict interzisă.

### Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piață** a imobilului din satul Isvarna, orasul Tismana, CF nr. 37175, 37178 și 37179, județul Gorj în vederea estimării valorii redevenței pentru terenul ce urmează a fi concesionat astfel încât să asigure recuperarea în 16 ani a pretului de vânzare a terenului în condiții de piață.

Prezentul raport de evaluare va fi utilizat pentru fundamentarea deciziei de concesionare a proprietății, pe care se afla amplasată Stația de Captare a apei Isvarna administrată de Compania de Apa Oltenia.

Tipul de valoare care va fi estimată de către evaluator este valoarea de piață.

Conform SEV 100, "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

### 2.4. Identificarea proprietății imobiliare

Dreptul de proprietate în cauză este absolut și se referă la terenul situat în satul Isvarna, orasul Tismana, CF nr. 37175, 37178 și 37179, județul Gorj. Terenul are o suprafață totală de 81.675 mp și este compus din 3 suprafețe, respectiv de 23.497 mp, 1.187 mp și 56.991 mp pe care se afla amplasată Stația de Captare a apei Isvarna administrată de Compania de Apa Oltenia.

Zona este una preponderent rezidențială.

Imobilul situat în satul Isvarna, orasul Tismana, CF nr. 37175, 37178 și 37179, județul Gorj se află în proprietatea publică a orașului Tismana, care are **întregul drept de proprietate: posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare.**

Conform declarației beneficiarului, **imobilul nu este închiriat, nu este ipotecat, este liber de orice sarcini, nu are nevoie și nu oferă nici un fel de servituți.**





Toate aceste informații au fost considerate reale și corecte, neverificând autenticitatea actelor juridice.

## 2.5. Data evaluării

Data la care este valabila concluzia privind valoarea estimata este 22.05.2018

## 2.6. Tipul valorii estimate

Tipul de valoare care va fi estimata de catre evaluator este valoarea de piață.

Conform SEV 100, *"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".*

## 2.7. Documentarea necesară pentru evaluare

Conform SEV 102, "documentarea făcută pe durata unei evaluări trebuie să fie adecvată scopului evaluării solicitate și tipului valorii care se va raporta. Vor fi colectate, prin diferite mijloace, de exemplu, prin inspecții, interviuri, calcule și analize, informații suficiente pentru fundamentarea adecvată a evaluării. Pentru a determina volumul de informații este necesar un rationament profesional, astfel încât informațiile ce urmează a fi obținute să fie adecvate scopului evaluării."

În vederea realizării studiului de evaluare, a fost efectuat un amplu proces de documentare. Astfel, au fost colectate ofertele de vânzare și cumpărare, respectiv pentru zona județului Gorj și țara, zona de munte, având în vedere că pe teren sunt izvoare naturale cu un debit de 560 l/s. Apoi, s-a efectuat o verificare a ofertelor și o analiză a acestora, eliminând elementele extreme din sistem.

Ulterior, ofertele adecvate au fost organizate în forma tabelară, și asupra lor s-au efectuat diverse analize, ajungându-se la final la valorile medii, folosite mai departe în raportul de evaluare.

De asemenea, au fost folosite și studii de piață întocmite de către firme independente, pentru a verifica rezultatele analizei inițiale.

Din punct de vedere metodologic, au fost studiate Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 respectiv Ghidurile Metodologice (GME).

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

Beneficiarul a pus la dispoziția evaluatorului următoarele documente:

- plan de amplasament și delimitare vizat de OCPI;
- referat de admitere nr 91071/28.11.2017 OCPI

La baza elaborării prezentului raport au stat datele și informațiile furnizate de:

- Site-uri: imobiliare.ro; tocmai.ro; olx.ro;
- Evaluarea proprietăților Imobiliare;
- Contract de închiriere nr.3114/22.03.2017 Primaria Oras Tismana;
- Buletine informative ANEVAR;
- Revista "Valoarea" editată de ANEVAR;
- studii de piață Darian;

Informații despre terenul evaluat și despre procedura de concesionare a terenului, din documentele puse la dispoziție de către client.



## 2.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Selectarea metodelor de evaluare cât și modalitățile de aplicare s-a făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai apropiată de cea la care va fi încheiată tranzacția în cazul concesiunii. Estimările valorilor care au fost făcute în acest raport de evaluare nu sunt valide pentru asigurări, bancă sau impozitare.

### Ipoteze:

- ☐ Informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client au fost considerate corecte și că reflectă întocmai situația reală a proprietății;
- ☐ Dreptul de proprietate este deplin;
- ☐ Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport a fost făcută în condițiile în care aceasta nu este grevată de sarcini;
- ☐ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului și ale clădirii, 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 proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ☐ Nu am realizat o analiză a clădirilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu-mi pot exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii, deoarece nu fac obiectul evaluării;
- ☐ Evaluarea a fost întocmită în ipoteza că proprietatea nu este degradată din punct de vedere ecologic;
- ☐ Evaluarea a fost făcută considerând că terenul nu are probleme de structură sau stabilitate;

### Ipoteze speciale

- ☐ Evaluarea s-a făcut în ipoteza că pe teren sunt izvoare naturale care sunt captate și administrate de Compania de Apă Craiova;

## 2.10. Restricții de utilizare

Nu este permisă distribuirea raportului către alte destinații în afara de utilizatorul desemnat prin contract, sau utilizarea sa în alte scopuri decât cele stabilite prin contract și termenii de referință.

## 2.11. Declarație de conformitate

Cu referire la evaluarea bunului imobil, declar următoarele:

Faptele prezentate în raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.

Analizele și concluziile prezentate sunt supuse ipotezelor exprimate în raport și în termenii de referință atașați.

Nu am nici un interes prezent sau viitor în legătură cu bunul ce face obiectul acestei evaluări, iar angajamentul meu nu este condiționat de estimări sau de rezultatul evaluării.

Onorariul evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să confere un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.



Prezentul raport s-a întocmit după inspectia proprietatii ce face obiectul raportului.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Raportul de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime sau maxime din parte beneficiarului sau altor persoane.

Prezenta evaluare a fost realizată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 și GME 630.

## 2.12. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în **euro și lei**. Cursul de referință BNR 1 euro = 4,6225 lei din data de 22.05.2018.

Exprimarea în valută a opiniei finale se consideră adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul chiriei, nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică, etc.).

## 2.13. Modalități de plată

Valoarea estimată în prezentul raport s-a făcut considerându-se o plată în numerar (cash), achitată integral în momentul semnării contractului. În alte condiții de plată (rate, leasing, etc.) valoarea estimată se modifică.

## 2.14. Inspectia proprietății

Inspectia proprietății a fost realizată la data de 17.05.2018 de către evaluator, în prezența reprezentantului Primăriei Orasului Tismana – dl. Secretar Ghinoiu Nicolae. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente, s-au făcut fotografii ale proprietății supuse evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale clădirilor, terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.



### CAPITOLUL III. PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1 Descrierea piete locale

##### 3.1.1. Definierea piete locale

În cazul prezentei proprietăți, piața se definește ca **pieța proprietăților de tip teren**, piață a cărei arie geografică se poate defini ca fiind orasul Tismana.

##### 3.1.2. Descrierea piete

###### Localizare

*Tismana* este situată în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului Gorj, localitatea de reședință a orașului fiind localitatea Tismana, centrul civic având coordonatele: paralela 45° 03' 02" emisferă nordică, meridian 22° 56' 56" longitudine estică. Paralela 45° exact, trece prin dreptul troiței de la intrarea dinspre nord în satul Racoți iar meridianul 23° trece prin capătul estic al satului Vâlcele, DJ 672, Tismana - Târgu-Jiu.

###### Vecini

Se învecinează la est cu comuna Peștișani la vest cu comuna Padeș la sud-vest cu județul Mehedinți, la sud cu comuna Godinești iar la nord cu județul Hunedoara.

###### Clima

Tismana se afla în cea mai mare parte a anului, sub influența circulației maselor de aer sudice, sud vestice și vestice având originea în anticiclonele Azorelor și are un climat submediteranean.

###### Suprafata

Tismana	307,8 km patrati
Judetul Gorj	5.641 km patrati
Romania	237.000 km patrati

###### Organizarea administrativa

Reședință	Tismana
-----------	---------



Componentă	<u>Tismana</u>
	<u>Celei</u>
	<u>Costeni</u>
	<u>Gornovița</u>
	<u>Isvarna</u>
	<u>Pocruia</u>
	<u>Racotți</u>
	<u>Sohodol</u>
	<u>Topești</u>
	<u>Vâlcele</u>
	<u>Vânăta</u>

### Populația

Localitatea de reședință și cele 10 sate aparținătoare au o suprafață de 30.778,79 ha și avea în anul 1980, 9202 locuitori, în anul 1992, 8497 locuitori, în anul 1996, 9598 locuitori, în anul 2002, o populație de 7578 locuitori.

Orașul *Tismana* are sate cu populație peste 1000 locuitori (*Tismana*, *Pocruia*, *Sohodol*), sate mijlocii cu populație între 501 și 1000 locuitori (*Gornovița*, *Costeni*, *Celei*) și sate mici cu populație sub 500 locuitori (*Vânăta*, *Topești*, *Vâlcele*, *Isvarna* și *Racotți*).

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului *Tismana* se ridică la 6.893 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 7.894 de locuitori.<sup>[1]</sup> Majoritatea locuitorilor sunt români (94,83%), cu o minoritate de romi (1,15%). Pentru 4,01% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.<sup>[2]</sup> Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (95,75%). Pentru 4,01% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.<sup>[3][4]</sup>

Tismana	6893
Județul Gorj	387.407
România	22.435.000

La *Tismana* se execută covoarele *Tismana* și *Oltenta* simboluri ale artei tradiționale meșteșugărești, iar vânatul există din abundență pentru că teritoriul orașului cuprinde o parte din Parcul Național Domogled-Valea Cernei și se învecinează la nord cu Parcul Național Retezat.

Principala activitate economică, de importanță națională, o reprezintă producția de energie electrică prin două din hidrocentralele Sistemului Hidroenergetic Cerna - Motru - *Tismana*. Acest complex hidroenergetic face parte din Planurile de amenajare a apelor din România.

### 3.2.Situația juridică a proprietății - dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate rezultă din documentele prezentate de către Primăria Orașului *Tismana*. Nu au fost puse la dispoziție acte de proprietate și nici extras de carte funciara pentru informare la zi, cu excepția încheierilor din 2006 ale OCPI Gorj.

Proprietatea este constituită din teren cu suprafața totală de 81.675 mp, ce face obiectul a 3 carti funciare, respectiv:



- CF 37175 – 23.497 mp;
- CF 37178 – 1.187 mp;
- Cf37179 – 56.991 mp

Proprietatea imobiliară evaluată aparține domeniului public a orasului Tismana, care, în baza prevederilor codului civil, are întregul drept de proprietate: posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare. Imobilul nu este închiriat, nu este ipotecat, este liber de orice sarcini, nu are nevoie și nu oferă nici un fel de servituți. În cazul în care proprietatea va fi vândută, dreptul de proprietate poate fi transferat integral.

### 3.3. Amplasament, vecinătăți și căi de acces

#### ◊ Localizare. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară în cauză este situată în satul Isvarna, orasul Tismana, CF nr. 37175, 37178 și 37179, județul Gorj. Terenul are o suprafață totală de 81.675 mp și este compus din 3 suprafețe, respectiv de 23.497 mp, 1.187 mp și 56.991 mp pe care se afla amplasată Stația de Captare a apei Isvarna administrată de Compania de Apa Oltenia.

- Proprietatea imobiliară în cauză este amplasată în zona Stației de Captare a apei Isvarna.
- Zona se constituie într-un cartier liniștit, cu construcții noi dar și vechi, cu regim de înălțime parter și parter + 1 nivel. Populația în zona este stabilă și în mare majoritate proprietari.
- Satul Isvarna este o localitate componentă a orasului Tismana.
- Zona în care este situată proprietatea imobiliară în cauză dispune de următoarele facilități:
  - dotări social-urbane: școlare;
  - apropiere față de mijloace de transport în comun : autobuz;
  - apropiere față de unități comerciale ;
  - amplasare într-o microzonă liniștită;
  - este deservită și asigură clădirii toate utilitățile necesare : alimentare apă, alimentare energie electrică.

#### ◊ Descrierea terenului

- Terenul în cauză este situat în intravilanul satului Isvarna, în zona constructibilă.
  - Terenul în cauză are ieșire directă la drumul satec.
  - Suprafața totală a terenului din măsuratori în cauză este  $S_T = 81.675$  mp, compus din 3 suprafețe, fiind deținut în proprietate.
  - Forma în plan a terenului întregii incinte este neregulată, nivelul terenului fiind la nivelul carosabilului, cu pantă.
  - Amplasarea construcțiilor în cadrul întregii incinte – în incinta există clădiri care aparțin Companiei de Apa Oltenia și nu fac obiectul evaluării.
  - Terenul în cauză este racordat la energie electrică.
  - Terenul în cauză are acces direct la drumul satec asfaltat.
  - Transportul public este asigurat de autobuze.
  - Regimul de înălțime constructibil al zonei este P și P + 1 nivele.
- Terenul este ocupat cu construcții care aparțin Companiei de Apa Oltenia, ce nu necesită dezafectări

### 3.4. Descrierea construcțiilor



### 3.4.1. Amplasarea clădirii în cadrul incintei

În incinta există clădiri care aparțin Companiei de Apa Oltenia și nu fac obiectul evaluării.

## CAPITOLUL IV ANALIZA PIETEI

### 4.1. Analiza de piață

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători.

Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

O serie de caracteristici special deosebesc piețele imobiliare de piețele de bunuri și servicii:

- Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix;
- Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente; numărul de vânzători și cumpărători care acționează, este relativ mic; Proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată;

- 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.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub piețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară în speță este una variată, care cuprinde practic toate tipurile de bunuri imobiliare; evoluțiile prețurilor de tranzacționare a diferitelor tipuri de proprietăți imobiliare vor fi influențate în continuare în principal de marile investiții în curs sau anunțate – construcția autostrăzii, investițiile unor mari companii transnaționale, construcția unor micro-cartiere rezidențiale și a altor obiective industriale din zonele urbane și conexe acestora; pe piața imobiliară în speță este de așteptat ca trendul de reducere a prețurilor de tranzacționare să se păstreze și în perioada următoare.

### 4.2. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment dat, la un anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.



Proprietățile imobiliare subiect al prezentului raport de evaluare sunt amplasate în județul Gorj și țara, având în vedere natura terenului, teren cu izvoare naturale pe el, cu un debit de 560 l/s.

Oferta de terenuri intravilane, în aria de piață studiată – zona Gorj și țara, s-a constatat că este foarte variată ca preț, diferențele fiind făcute mai ales de localizare și de caracteristicile fizice ale lor. În cazul terenurilor este prezentată mai jos situația unor amplasamente disponibile la tranzacționare în perioada curentă. Au fost luate în calcul mai multe zone, pentru a ne face o imagine generală despre piața din țara.

Din analiza datelor disponibile, putem concluziona o limită minimă de 17,00 €/mp, respectiv o sumă maximă de 48 €/mp.

#### 4.3. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață și într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze în mod direct cu schimbările de cerere fiind astfel influențate de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două aspecte ale sale: cantitativ și calitativ. În general cererea proprietăților imobiliare a avut un curs ascendent până la finalul anului 2008.

De la finalul anului 2008, odată cu instaurarea crizei economice și a înăsprii condițiilor de finanțare, cererea a suferit o scădere continuă, aceasta fiind cea mai abruptă în perioada 2008 – 2010, când scăderile au fost semnificative.

Din 2011 până în prezent scăderea a continuat, însă într-un ritm mai lent, chiar cu o tendință de stabilizare.

Tendința pentru următoarea perioadă tinde către o stabilizare a cererii și menținerea în continuare a acesteia la un nivel scăzut, potențialii cumpărători preferând să mai aștepte în speranța că prețurile vor mai suferi o scădere.

Cererea de proprietăți imobiliare teren, în aria de piață are un nivel scăzut la momentul actual, volumul acestor tranzacții fiind diminuat din mai multe cauze argumentate de:

- Putere economico-financiară redusă la nivelul comunității
- Mobilitate socio-umană în continuă scădere
- Incompatibilitatea gusturilor diferită între așteptările, pretențiile cumpărătorilor și aspectul fizic sau compartimentarea diferitelor componente ale proprietății
- Posibilitatea achiziționării de terenuri (mai ales în zona periferică) sau de proprietăți cu construcții demolabile și construirea de clădiri după propriile gusturi sau necesități

Începând cu 2017 cererea de imobile a început ușor să crească și datorită faptului că veniturile populației s-au mărit dar mai ales din cauza scăderii dobânzii la credite în general, cât mai ales la cele ipotecare în special, dobânda fiind de 5-6% în funcție de banca creditoare.

#### 4.4. Analiza echilibrului

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

Trebuie remarcat faptul că piața este mai puțin activă, existând o cerere scăzută, iar dacă economia locală va asigura o utilizare stabilă a forței de muncă, populația existentă va rămâne în zonă și vor veni alții din afara zonei. În ultima perioadă de timp s-a constatat o evoluție spre un relativ echilibru între cerere și ofertă, raportul acestora fiind diferit funcție de zonă, tipul proprietății imobiliare și starea acesteia; se menține un interes relativ ridicat al investitorilor în ceea ce privește proprietățile imobiliare din zonele urbane și zonele limitrofe ale acestora – pentru construirea de facilități de producție și logistice, dar și pentru achiziționarea unor facilități vechi pentru modernizare și repunere în circuitul industrial, agricol sau comercial; de asemenea, se constată un anumit nivel de interes și





pentru zonele cu potențial turistic, atât pentru construirea de baze turistice (hoteluri, pensiuni, baze de agrement etc.), cât și pentru construirea de case de vacanță; raportul cerere-ofertă este într-un relativ echilibru (cu tendința ofertei de a depăși numeric cererea) în zona de munte .  
În consecința piața este încă puțin activă , dar cu semnale importante ca se va mai revigora, și deci este încă o piață a cumpărătorilor.



## PARTEA A V A

## 1. Analiza Celei Mai Bune Utilizari

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai buna utilizare se definește ca fiind:

"Utilizarea probabila, rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este posibila fizic, fundamentata adecvat, financiar fezabila si care determina cea mai mare valoare".

Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului. Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

a) utilizarea să fie **posibilă fizic** prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;

b) utilizarea să fie **permisă legal**, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;

c) utilizarea să fie **fezabilă financiar**, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare;

d) **maxim productiva**, utilizarea aleasa este cea care produce cea mai mare valoare a terenului.

Principiul sustine că, în scopul evaluării, proprietatea imobiliară trebuie tratată în ipoteza celei mai bune utilizări, identificând cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea. În cazul în care clădirea existentă va rămâne în continuare, cea mai bună utilizare se bazează pe situația în care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le poate aduce proprietatea.

**Atunci când ia o decizie de concesiune a unui teren, concedentul nu ține întotdeauna cont de principiile eficienței economice, putând avea ca prioritate interesul public.**

În cazul concesiunilor se remarcă faptul că hotărârea concedentului de a concesiuna un teren nu este doar o simplă decizie comercială, ci are caracter normativ, așa cum se prevede la art. 8 din Legea nr.219/1998 *"Concesionarea unor bunuri proprietate publică ori privată a statului, a unor activități sau a unor servicii publice se aprobă pe baza caietului de sarcini al concesiunii, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, orășenesc sau comunal, după caz."*

Ca urmare cea mai bună utilizare a unui teren în sensul prevăzut de IVS este cea pentru care se va încheia contractul de concesiune, aceasta fiind singura utilizare permisă din punct de vedere legal.



## PARTEA A VI EVALUAREA PROPRIETATII

### 6.2. Estimarea valorii terenului

Abordarea prin piața este definită ca fiind „abordarea ce oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al cărui pret se cunoaște”. Astfel, pentru aplicarea acestei abordări, după cercetarea pieței, obținerea verificarea unor informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare similare cu proprietatea evaluată, se alege criteriul de comparație relevant.

Tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt derivate din cele trei abordări ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Astfel, avem următoarele variante:

- Comparatia directă
- Tehnici alternative (extractia, alocarea)
- Tehnicile capitalizării venitului

În cazul de față, existând suficient comparabile pe piață, s-a folosit metoda comparației directe. Aceasta este cea mai utilizată metoda de evaluare a terenului. Comparatia directă constă în analizarea, compararea și ajustarea datelor oferite de loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul evaluat. În acest proces sunt analizate asemănările și deosebirile între terenuri. De asemenea, principiul substitutiei ne spune că un comparator nu va plăti mai mult pentru un amplasament decât pentru unul similar sau identic ceea ce ne arată că cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare. Pornind de la acest principiu, dar luând în considerare și celelalte principia ale evaluării ce influențează valoarea terenului: anticiparea, schimbarea, echilibrul, cererea și oferta, în strânsă legătură cu factorii: sociali, economici administrativi, de mediu, evaluatorul considerat indicat folosirea metodei comparației directe ca tehnică de evaluare a terenului proprietății subiect. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzarile, ofertele și alte date pentru terenuri similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru amplasamentul de evaluat. Unitatea de măsură folosită va fi metrul pătrat, iar în estimarea valorii terenului va fi folosit €/mp, un criteriu des uzitat de piața atunci când se face referire la prețul unui teren.

În vederea realizării acestui obiectiv s-au selectat 4 terenuri, care vor forma baza de date a comparabilelor în vederea evaluării terenului considerat liber al proprietății subiect, prin metoda comparațiilor directe, conform ofertelor anexate.

Grila comparației directe pentru terenul subiect este prezentat în anexe.

În urma aplicării tehnicii comparației directe **valoarea de piață estimată (EURO):**

- CF 37175 – 23.497 mp : 0,16 euro/mp/lună
- CF 37178 – 1.187 mp: 0,013 euro/mp/lună
- Cf 37179 – 56.991 mp: 0,16 euro/mp/lună

Astfel, avem următoarea:

**Valoare de piață estimată (LEI):**

- CF 37175 – 23.497 mp : 0,16 euro/mp/lună x 4,6225 lei/euro = 0,74 lei/mp/lună
- CF 37178 – 1.187 mp: 0,013 euro/mp/lună x 4,6225 lei/euro = 0,006 lei/mp/lună
- Cf 37179 – 56.991 mp: 0,16 euro/mp/lună x 4,6225 lei/euro = 0,74 lei/mp/lună



## CAPITOLUL VII ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In urma abordarii prin piata, au fost estimate următoarele valori:

**Valoarea de piata estimata(EURO):**

- CF 37175 – 23.497 mp : 0,16 euro/mp/luna
- CF 37178 – 1.187 mp: 0,013 euro/mp/luna
- Cf 37179 – 56.991 mp: 0,16 euro/mp/luna

**Valoarea de piata estimata(LEI):**

- CF 37175 – 23.497 mp : 0,16 euro/mp/luna x 4,6225 lei/euro = 0,74 lei/mp/luna
- CF 37178 – 1.187 mp: 0,013 euro/mp/luna x 4,6225 lei/euro = 0,006 lei/mp/luna
- Cf 37179 – 56.991 mp: 0,16 euro/mp/luna x 4,6225 lei/euro = 0,74 lei/mp/luna

In vederea reconcilierii rezultatelor s-a procedat la revederea intregii evaluari pentru a putea avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica si rationamentele aplicate au condus la judecati consistente. In paralel, trebuie apreciata importanta, aplicabilitatea si fundamentarea fiecarui rezultat, in concordanta cu metoda cea mai adecvata. Criteriile cu care se ajunge la o estimare a valorii finale, fundamentata si semnificativa sunt: *adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor.*

### **Adecvarea**

Datorita pietei si a ofertelor in acest segment de piata, consider ca valoarea rezultata din comparatia directa (piata) este cea mai reprezentativa.

### **Precizia**

Rezultatul raportului de evaluare a putut fi influentat de faptul ca au existat mai multe comparabile situate in zona studiata si care sa semene mai bine cu proprietatea evaluata (corectii mai putine). Datorita acestui fapt, valoarea estimata prin abordarea prin comparatia directa reprezintă un indicator al pretului probabil la care s-ar putea tranzactiona imobilul pe piata.

### **Cantitatea informatiilor**

Datele utilizate sunt pertinente si suficiente, cele mai multe obtinute de la agentii imobiliare si ulterior verificate. Cu toate acestea, evolutia pietei imobiliare din zona, avantajele oferite de amplasament imobilului, a determinat selectarea valorii estimate prin metoda comparatiei directe (piata).

EVALUATOR EI, EPI  
ING.CIRTINA VICTOR



### **ANEXE:**

- Fisa corpului de proprietate;
- Incheieri OCPI GORJ
- Fotografii;
- Oferte;



HOTARARE

Privind aprobarea însușirii raportului de evaluare pentru terenul ocupat de Statia de captare Isvarna în vederea concesiunii către mun.Craiova.

CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI TISMANA, JUDETUL GORJ

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre inițiat de dl Primar;
- expunerea de motive;
- raportul aparatului de specialitate al Primarului;
- avizul comisiilor pe domenii de activitate;
- raportul de evaluare nr.5691/23.05.2018 întocmit în cauză de către expert A.N.E.V.A.R Cirtina Victor
- HCL nr. 19/18.04.2018 privind refacerea raportului de evaluare pentru terenul ocupat de Statia de captare Isvarna și revocarea HCL nr. 73/29.11.2018;

În baza prevederilor:

- art.36, alin.(1) și (2), lit.c) coroborate cu prevederile art.119 și art.122 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.45 alin.6, art.36 alin.2 lit.d și alin. 6 lit.a pct.14, din Legea 215/2001 republicată cu modificările și completările ulterioare

HOTARASTE:

Art.1(1) Se însușește raportul de evaluare nr.5691/23.05.2018 întocmit în cauză de către expert A.N.E.V.A.R Cirtina Victor conform anexei – parte integrantă din prezenta hotărâre, având ca obiect stabilirea redevenței/mp/lună pentru terenul în suprafața totală de 81.675 mp ocupat de Statia de captare Isvarna în vederea concesiunii către Municipiul Craiova.

(2) Se aproba valoarea redevenței/mp/lună, în vederea concesiunii după cum urmează:

- 0,16 euro/mp/lună pentru terenul în suprafața de 23.497 mp înscris în C.F nr.37175;
- 0,16 euro/mp/lună pentru terenul în suprafața de 56.991 mp înscris în C.F nr.37179;
- 0,013 euro/mp/lună pentru terenul în suprafața de 1.187 mp înscris în C.F nr.37175;

Total redevență: 12.893,511 euro/lună.

(3) Se stabilește valoarea totală a redevenței/mp/lună pentru suprafața totală de 81.675 mp, ce urmează a fi concesiunată către Municipiul Craiova, reprezentând echivalentul în lei a sumei de 12.893,511 euro, suma ce va fi achitată la cursul B.N.R. din ziua plății conform clauzelor ce urmează a fi stipulate în contractul de concesiune.

Art.2 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de aparatul de specialitate al primarului.

Art. 3 Prezenta hotărâre se va comunica Institutiei Prefectului Judetului Gorj, primarului orasului Tismana și aparatului de specialitate al primarului.

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al orasului Tismana, în sesiunea de îndată din 24.05.2018, cu un număr de 11 voturi „pentru”, un număr de - vot „împotră”, un număr de -, „abțineri”, din totalul de 11 consilieri prezenți la sesiunea și 15 consilieri aleși în funcție.

PRESEDINTE DE SEDINTA  
TILVESCU GABRIELA

HCL NR.23.  
din data de 24.05.2018



CONTRASEMNEAZA,  
SECRETAR,  
GHINOIU NICOLAE

**CIRTINA VICTOR**  
**CIF 31070219**

PRIMĂRIA ORAȘ TISMANA  
JUDEȚUL GORJ  
Nr. 5695  
Ziua 23 Luna 05 Anul 2018  
Anexe

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
CIF 310704  
Nr. 86477  
Ziua 29 Luna 05 Anul 2018  
Anexe

**RAPORT DE EVALUARE**  
**Proprietate imobiliară - teren**  
situată în jud. Gorj, satul Isvarna, orasul Tismana, CF nr. 37175, 37178 si  
37179



**Evaluator:**  
**Cirtina Victor**

## CAPITOLUL VII

### ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In urma abordarii prin piata, au fost estimate următoarele valori:

**Valoarea de piata estimata(EURO):**

- CF 37175 – 23.497 mp : 0,16 euro/mp/luna
- CF 37178 – 1.187 mp: 0,013 euro/mp/luna
- Cf 37179 – 56.991 mp: 0,16 euro/mp/luna

**Valoarea de piata estimata(LEI):**

- CF 37175 – 23.497 mp : 0,16 euro/mp/luna x 4,6225 lei/euro = 0,74 lei/mp/luna
- CF 37178 – 1.187 mp: 0,013 euro/mp/luna x 4,6225 lei/euro = 0,006 lei/mp/luna
- Cf 37179 – 56.991 mp: 0,16 euro/mp/luna x 4,6225 lei/euro = 0,74 lei/mp/luna

In vederea reconcilierii rezultatelor s-a procedat la revederea intregii evaluari pentru a putea avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica si rationamentele aplicate au condus la judecati consistente. In paralel, trebuie apreciata importanta, aplicabilitatea si fundamentarea fiecarui rezultat, in concordanta cu metoda cea mai adecvata.

Criteriile cu care se ajunge la o estimare a valorii finale, fundamentata si semnificativa sunt: *adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor.*

#### **Adecvarea**

Datorita pietei si a ofertelor in acest segment de piata, consider ca valoarea rezultata din comparatia directa (piata) este cea mai reprezentativa.

#### **Precizia**

Rezultatul raportului de evaluare a putut fi influentat de faptul ca au existat mai multe comparabile situate in zona studiata si care sa semene mai bine cu proprietatea evaluata (corectii mai putine). Datorita acestui fapt, valoarea estimata prin abordarea prin comparatia directa reprezinta un indicator al pretului probabil la care s-ar putea tranzactiona imobilul pe piata.

#### **Cantitatea informatiilor**

Datele utilizate sunt pertinente si suficiente, cele mai multe obtinute de la agentii imobiliare si ulterior verificate. Cu toate acestea, evolutia pietei imobiliare din zona, avantajele oferite de amplasament imobilului, a determinat selectarea valorii estimate prin metoda comparatiei directe (piata).

EVALUATOR EI, EPI  
ING.CIRTINA VICTOR



*[Handwritten signature]*

#### **ANEXE:**

- Fisa corpului de proprietate;
- Incheieri OCPI GORJ
- Fotografii;
- Oferte;



**Catre,**  
**Primaria Orasului Tismana**

Conform contractului de prestări servicii încheiat între dumneavoastră și Cirtina Victor, am plăcerea să vă prezint Raportul de Evaluare a proprietății imobiliare teren, pentru determinarea redevenței în vederea concesiunii, situată în satul Isvarna, orasul Tismana, CF 37175, 37178 și 37179, județul Gorj, proprietatea publică a orasului Tismana

Prin prezenta scrisoare declar că nu am nici un interes prezent sau viitor în legătură cu proprietatea ce face subiectul acestei evaluări, iar angajamentul subsemnatului nu este condiționat de estimări sau de rezultatul evaluării.

Investigațiile, analizele efectuate și concluziile rezultate au avut la bază informațiile și documentele puse la dispoziție de către proprietar, precum și datele, documentele și informațiile culese de către evaluator la fața locului în cursul inspecției.

Raportul trebuie interpretat ținând cont de considerentele și condițiile limitative ce însoțesc această scrisoare. Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia mea este că valoarea redevenței pentru terenul ce urmează a fi concesiunat astfel încât să asigure recuperarea în 16 ani a pretului de vânzare a terenului în condiții de piață, la data de 22.05.2018 este:

- CF 37175 – 23.497 mp : 0,16 euro/mp/lună
- CF 37178 – 1.187 mp: 0,013 euro/mp/lună
- Cf 37179 – 56.991 mp: 0,16 euro/mp/lună

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului și este valabilă numai pentru destinația acestui raport.

Tg Jiu 22 mai 2018

Cirtina Victor





## CUPRINS

### **CAPITOLUL 1. INTRODUCERE**

- 1.1. SINTEZA RAPORTULUI
- 1.2. CUPRINSUL RAPORTULUI

### **CAPITOLUL II TERMENI DE REFERINTA**

- 2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI
- 2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI
- 2.3. SCOPUL EVALUARII
- 2.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE
- 2.5. DATA EVALUARII
- 2.6. TIPUL EVALUARII
- 2.7. DOCUMENTAREA NECESARA
- 2.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR
- 2.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE
- 2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE
- 2.11. DECLARATIA DE CONFORMITATE
- 2.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA

### **CAPITOLUL III PREZENTAREA DATELOR**

- 3.1. DATE DESPRE ARJA DE PIATA
- 3.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE
- 3.3. DESCRIEREA TERENULUI

### **CAPITOLUL IV ANALIZA PIETEI**

- 4.1. ANALIZA CERERII
- 4.2. ANALIZA OFERTEI
- 4.3. ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI

### **CAPITOLUL V ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI**

- 5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER
- 5.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII CONSIDERATA CONSTRUITA

### **CAPITOLUL VI EVALUAREA PROPRIETATII**

- 6.1. ESTIMAREA VALORII TERENULUI
- 6.2. ABORDAREA PRIN PLATA

### **CAPITOLUL VII ANALIZA SI REZULTATELE EVALUARII**

- 7.1. ANALIZA REZULTATELOR
- 7.2. CONCLUZII ASUPRA VALORII

ANEXE



**CAP. I INTRODUCERE****SINTEZA RAPORTULUI RAPORTULUI**

Prezentul raport are drept scop estimarea valorii redevenței pentru terenul ce urmează a fi concesionat astfel încât să asigure recuperarea în 16 ani a pretului de vânzare a terenului în condiții de piață, a dreptului de proprietate asupra imobilului situat în satul Isvarna, orașul Tismana, CF 37175, 37178 și 37179, județul Gorj, proprietatea publică a orașului Tismana.

Proprietatea este constituită din teren cu suprafața totală de 81.675 mp, ce face obiectul a 3 carti funciare, respectiv:

- CF 37175 – 23.497 mp;
- CF 37178 – 1.187 mp;
- Cf 37179 – 56.991 mp

Dreptul asupra proprietății subiect este deplin. Din informațiile și datele aflate la dispoziția evaluatorului la data evaluării, rezultă că proprietatea imobiliară nu este supusă vreunei restricții de ordin juridic sau de altă natură care să afecteze dreptul de proprietate.

Date importante:

- Data raportului: 22.05.2018
- Data evaluării: 22.05.2018
- Data inspecției proprietății: 17.05.2018
- Curs de referință BNR: 1 € = 4,6225 lei
- Client: Primăria Orașului Tismana
- Destinatar : Primăria Orașului Tismana

**Valoarea de piață estimată:**

- CF 37175 – 23.497 mp : 0,16 euro/mp/lună
- CF 37178 – 1.187 mp: 0,013 euro/mp/lună
- Cf 37179 – 56.991 mp: 0,16 euro/mp/lună



## CAPITOLUL II. TERMENI DE REFERINTA

### 2.1. Identificarea evaluatorului si competentele acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de Cirtina Victor, evaluator membru ANEVAR cu specializarea EI, EPI. Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională necesare realizării unei evaluări de acest tip. Evaluatorul este membru titular ANEVAR, iar pentru realizarea prezentului raport urmează cursurile de pregătire profesională necesare.

### 2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

Clientul este Primaria Orasului Tismana, strada Tismana, nr.153, judetul Gorj, CUI 4956189. Aceasta intentioneaza să concesioneze dreptul de proprietate asupra imobilului din satul Isvarna, orasul Tismana, CF nr. 37175, 37178 si 37179, jud. Gorj. Prezentul raport de evaluare este întocmit doar în scopul exprimat în contractul de prestări servicii, și anume estimarea valorii redevenței pentru terenul ce urmează a fi concesionat astfel încât să asigure recuperarea în 16 ani a pretului de vânzare a terenului în condiții de piață și este destinat exclusiv utilizatorilor desemnați în respectivul contract. Utilizarea raportului în alte scopuri sau de către alți utilizatori este strict interzisă.

### Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piață** a imobilului din satul Isvarna, orasul Tismana, CF nr. 37175, 37178 si 37179, județul Gorj în vederea estimării valorii redevenței pentru terenul ce urmează a fi concesionat astfel încât să asigure recuperarea în 16 ani a pretului de vânzare a terenului în condiții de piață.

Prezentul raport de evaluare va fi utilizat pentru fundamentarea deciziei de concesionare a proprietății, pe care se afla amplasata Statia de Captare a apei Isvarna administrata de Compania de Apa Oltenia.

Tipul de valoare care va fi estimata de catre evaluator este valoarea de piață.

Conform SEV 100, "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

### 2.4. Identificarea proprietății imobiliare

Dreptul de proprietate în cauză este absolut și se referă la terenul situat în satul Isvarna, orasul Tismana, CF nr. 37175, 37178 si 37179, judetul Gorj. Terenul are o suprafață totală de 81.675 mp și este compus din 3 suprafețe, respectiv de 23.497 mp, 1.187 mp și 56.991 mp pe care se afla amplasata Statia de Captare a apei Isvarna administrata de Compania de Apa Oltenia.

Zona este una preponderent rezidențială.

Imobilul situat în satul Isvarna, orasul Tismana, CF nr. 37175, 37178 si 37179, județul Gorj se află în proprietatea publică a orasului Tismana, care are **întregul drept de proprietate: posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare.**

Conform declarației beneficiarului, **imobilul nu este închiriat, nu este ipotecat, este liber de orice sarcini, nu are nevoie și nu oferă nici un fel de servituți.**



Toate aceste informații au fost considerate reale și corecte, neverificând autenticitatea actelor juridice.

## 2.5. Data evaluării

Data la care este valabila concluzia privind valoarea estimata este 22.05.2018

## 2.6. Tipul valorii estimate

Tipul de valoare care va fi estimata de catre evaluator este valoarea de piață.

Conform SEV 100, *"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere"*.

## 2.7. Documentarea necesară pentru evaluare

Conform SEV 102, "documentarea făcută pe durata unei evaluări trebuie sa fie adecvata scopului evaluării solicitate si tipului valorii care se va raporta. Vor fi colectate, prin diferite mijloace, de exemplu, prin inspectii, interviuri, calcule si analize, informatii suficiente pentru fundamentarea adecvată a evaluării. Pentru a determina volumul de informatii este necesar un rationament profesional, astfel încât informatiile ce urmează a fi obtinute să fie adecvate scopului evaluării."

În vederea realizării studiului de evaluare, a fost efectuat un amplu proces de documentare. Astfel, au fost colectate ofertele de vânzare si cumpărare, respectiv pentru zona judetului Gorj si tara, zona de munte, avand in vedere ca pe teren sunt izvoare naturale cu un debit de 560 l/s. Apoi, s-a efectuat o verificare a ofertelor si o analiză a acestora, eliminând elementele extreme din sistem.

Ulterior, ofertele adecvate au fost organizate în forma tabelară, si asupra lor s-au efectuat diverse analize, ajungându-se la final la valorile medii, folosite mai departe în raportul de evaluare.

De asemenea, au fost folosite si studii de piață întocmite de către firme independente, pentru a verifica rezultatele analizei initiale.

Din punct de vedere metodologic, au fost studiate Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 respectiv Ghidurile Metodologice (GME).

## 2.8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea

Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului următoarele documente:

- plan de amplasament si delimitare vizat de OCPI.
- referat de admitere nr 91071/28.11.2017 OCPI

La baza elaborării prezentului raport au stat datele și informațiile furnizate de:

- Site-uri: imobiliare.ro; tocmal.ro; olx.ro;
- Evaluarea proprietăților Imobiliare;
- Contract de inchiriere nr.3114/22.03.2017 Primaria Oras Tismana;
- Buletine informative ANEVAR;
- Revista "Valoarea" editată de ANEVAR;
- studii de piata Darian;

Informatii despre terenul evaluat si despre procedura de concesionare a terenului, din documentele puse la dispozitie de catre client.



## 2.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Selectarea metodelor de evaluare cât și modalitățile de aplicare s-a făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai apropiată de cea la care va fi încheiată tranzacția în cazul concesiunii. Estimările valorilor care au fost făcute în acest raport de evaluare nu sunt valide pentru asigurări, bancă sau impozitare.

### Ipoteze:

- ☐ Informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client au fost considerate corecte și că reflectă întocmai situația reală a proprietății;
- ☐ Dreptul de proprietate este deplin;
- ☐ Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport a fost făcută în condițiile în care aceasta nu este grevată de sarcini;
- ☐ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului cât și ale clădirii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu și-a asumat nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperii;
- ☐ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ☐ Nu am realizat o analiză a clădirilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu-mi pot exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii, deoarece nu fac obiectul evaluării;
- ☐ Evaluarea a fost întocmită în ipoteza că proprietatea nu este degradată din punct de vedere ecologic;
- ☐ Evaluarea a fost făcută considerând că terenul nu are probleme de structură sau stabilitate;

### Ipoteze speciale

- ☐ Evaluarea s-a făcut în ipoteza că pe teren sunt izvoare naturale care sunt captate și administrate de Compania de Apă Craiova;

## 2.10. Restricții de utilizare

Nu este permisă distribuirea raportului către alte destinații în afara de utilizatorul desemnat prin contract, sau utilizarea sa în alte scopuri decât cele stabilite prin contract și termenii de referință.

## 2.11. Declarație de conformitate

Cu referire la evaluarea bunului imobil, declar următoarele:

Faptele prezentate în raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.

Analizele și concluziile prezentate sunt supuse ipotezelor exprimate în raport și în termenii de referință atașați.

Nu am nici un interes prezent sau viitor în legătură cu bunul ce face obiectul acestei evaluări, iar angajamentul meu nu este condiționat de estimări sau de rezultatul evaluării.

Onorariul evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să confere un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.



Prezentul raport s-a întocmit după inspectia proprietății ce face obiectul raportului.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Raportul de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime sau maxime din parte beneficiarului sau altor persoane.

Prezentă evaluare a fost realizată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 și GME 630.

#### 2.12. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în **euro și lei**. Cursul de referință BNR **1 euro = 4,6225 lei din data de 22.05.2018**.

Exprimarea în valută a opiniei finale se consideră adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul chiriei, nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică, etc.).

#### 2.13. Modalități de plată

Valoarea estimată în prezentul raport s-a făcut considerându-se o plată în numerar (cash), achitată integral în momentul semnării contractului. În alte condiții de plată (rate, leasing, etc.) valoarea estimată se modifică.

#### 2.14. Inspectia proprietății

Inspectia proprietății a fost realizată la data de 17.05.2018 de către evaluator, în prezența reprezentantului Primăriei Orasului Tismana – dl. Secretar Ghinoiu Nicolae. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente, s-au făcut fotografii ale proprietății supuse evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale clădirilor, terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.



### CAPITOLUL III. PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1 Descrierea pieței locale

##### 3.1.1. Definirea pieței locale

În cazul prezentei proprietăți, piața se definește ca **piața proprietăților de tip teren**, piața a cărei arie geografică se poate defini ca fiind orasul Tismana.

##### 3.1.2. Descrierea pieței

###### Localizare

*Tismana* este situată în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului Gorj, localitatea de reședință a orașului fiind localitatea Tismana, centrul civic având coordonatele: paralela 45° 03' 02" emisferă nordică, meridian 22° 56' 56" longitudine estică. Paralela 45° exact, trece prin dreptul troiței de la intrarea dinspre nord în satul Racoți iar meridianul 23° trece prin capătul estic al satului Vâlcele, DJ 672, Tismana - Târgu-Jiu.

###### Vecini

Se învecinează la est cu comuna Peștișani la vest cu comuna Padeș la sud-vest cu județul Mehedinți, la sud cu comuna Godinești iar la nord cu județul Hunedoara.

###### Clima

Tismana se afla în cea mai mare parte a anului, sub influența circulației maselor de aer sudice, sud vestice și vestice având originea în anticiclonele Azorelor și are un climat submediteranean.

###### Suprafata

<b>Tismana</b>	<b>307,8 km patrati</b>
<b>Judetul Gorj</b>	<b>5.641 km patrati</b>
<b>Romania</b>	<b>237.000 km patrati</b>

###### Organizarea administrativa

<b>Reședință</b>	<u>Tismana</u>
------------------	----------------



Componentă	<u>Tismana</u>
	<u>Celei</u>
	<u>Costeni</u>
	<u>Gornovița</u>
	<u>Isvarna</u>
	<u>Pocruia</u>
	<u>Racotî</u>
	<u>Sohodol</u>
	<u>Topești</u>
	<u>Vâlcele</u>
	<u>Vânăta</u>

### Populația

Localitatea de reședință și cele 10 sate aparținătoare au o suprafață de 30.778,79 ha și avea în anul 1980, 9202 locuitori, în anul 1992, 8497 locuitori, în anul 1996, 9598 locuitori, în anul 2002, o populație de 7578 locuitori.

Orașul *Tismana* are sate cu populație peste 1000 locuitori (*Tismana*, *Pocruia*, *Sohodol*), sate mijlocii cu populație între 501 și 1000 locuitori (*Gornovița*, *Costeni*, *Celei*) și sate mici cu populație sub 500 locuitori (*Vânăta*, *Topești*, *Vâlcele*, *Isvarna* și *Racotî*).

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului *Tismana* se ridică la 6.893 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 7.894 de locuitori.<sup>[1]</sup> Majoritatea locuitorilor sunt români (94,83%), cu o minoritate de romi (1,15%). Pentru 4,01% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.<sup>[2]</sup> Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (95,75%). Pentru 4,01% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.<sup>[38]</sup>

Tismana	6893
Judetul Gorj	387.407
Romania	22.435.000

La *Tismana* se execută covoarele *Tismana* și *Olenia* simboluri ale artei tradiționale meșteșugărești, iar vânatul există din abundență pentru că teritoriul orașului cuprinde o parte din Parcul Național Domogled-Valea Cernei și se învecinează la nord cu Parcul Național Retezat. Principala activitate economică, de importanță națională, o reprezintă producția de energie electrică prin două din hidrocentralele Sistemului Hidroenergetic Cerna - Motru - *Tismana*. Acest complex hidroenergetic face parte din Planurile de amenajare a apelor din România.

### 3.2.Situația juridică a proprietății - dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate rezultă din documentele prezentate de catre Primaria Orasului *Tismana*. Nu au fost puse la dispozitie acte de proprietate si nici extras de carte funciara pentru informare la zi, cu exceptia incheierilor din 2006 ale OCPI Gorj.

Proprietatea este consuită din teren cu suprafata totala de 81.675 mp, ce face obiectul a 3 carti funciare, respectiv:





- CF 37175 – 23.497 mp;
- CF 37178 – 1.187 mp;
- Cf 37179 – 56.991 mp

Proprietatea imobiliară evaluată aparține domeniului public a orasului Tismana, care, în baza prevederilor codului civil, are întregul drept de proprietate: posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare. Imobilul nu este închiriat, nu este ipotecat, este liber de orice sarcini, nu are nevoie și nu oferă nici un fel de servituți. În cazul în care proprietatea va fi vândută, dreptul de proprietate poate fi transferat integral.

### 3.3. Amplasament, vecinătăți și căi de acces

#### ◊ Localizare. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară în cauză este situată în satul Isvarna, orasul Tismana, CF nr. 37175, 37178 și 37179, județul Gorj. Terenul are o suprafață totală de 81.675 mp și este compus din 3 suprafețe, respectiv de 23.497 mp, 1.187 mp și 56.991 mp pe care se afla amplasată Stația de Captare a apei Isvarna administrată de Compania de Apa Oltenia.

- **Proprietatea imobiliară** în cauză este **amplasată** în zona Stației de Captare a apei Isvarna.
- **Zona** se constituie într-un **cartier liniștit**, cu construcții noi dar și vechi, cu regim de înălțime parter și parter + 1 nivel. Populația în zona este stabilă și în mare majoritate proprietari.
- **Satul Isvarna** este o localitate componentă a orasului Tismana.
- **Zona** în care este situată proprietatea imobiliară în cauză dispune de următoarele **facilități**:
  - **dotări social-urbane**: școlare;
  - apropiere față de **mijloace de transport în comun** : autobuz;
  - apropiere față de **unități comerciale** ;
  - amplasare într-o microrozonă liniștită;
  - este deservită și asigură clădirii **toate utilitățile** necesare : alimentare apă, alimentare energie electrică.

#### ◊ Descrierea terenului

- Terenul în cauză este **situat** în intravilanul satului Isvarna, în **zona constructibilă**.
  - Terenul în cauză are **ieșire directă** la drumul satesc.
  - **Suprafața totală** a terenului din măsuratori în cauză este  $S_r = 81.675$  mp, compus din 3 suprafețe, fiind deținut în proprietate.
  - **Forma în plan** a terenului întregii incinte este neregulată, nivelul terenului fiind la nivelul carosabilului, **cu pantă**.
  - **Amplasarea construcțiilor în cadrul întregii incinte** – în incinta există clădiri care aparțin Companiei de Apa Oltenia și nu fac obiectul evaluării.
  - Terenul în cauză este racordat la energie electrică.
  - Terenul în cauză are **acces direct** la drumul satesc asfaltat.
  - **Transportul public** este asigurat de autobuze.
  - **Regimul de înălțime constructibil** al zonei este P și P + 1 nivele.
- Terenul este ocupat cu construcții care aparțin Companiei de Apa Oltenia, ce nu necesită dezafectări

### 3.4. Descrierea construcțiilor



### 3.4.1. Amplasarea clădirii în cadrul incintei

În incinta exista clădiri care aparțin Companiei de Apa Oltenia și nu fac obiectul evaluării.

## CAPITOLUL IV ANALIZA PIETEI

### 4.1. Analiza de piață

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători.

Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

O serie de caracteristici special deosebesc piețele imobiliare de piețele de bunuri și servicii:

- ☐ Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix;
- ☐ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează, este relativ mic; Proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată;

- ☐ Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară, nu se autoreglează, ci este descori 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.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub piețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară în speță este una variată, care cuprinde practic toate tipurile de bunuri imobiliare; evoluțiile prețurilor de tranzacționare a diferitelor tipuri de proprietăți imobiliare vor fi influențate în continuare în principal de marile investiții în curs sau anunțate – construcția autostrăzii, investițiile unor mari companii transnaționale, construcția unor micro-cartiere rezidențiale și a altor obiective industriale din zonele urbane și conexe acestora; pe piața imobiliară în speță este de așteptat ca trendul de reducere a prețurilor de tranzacționare să se păstreze și în perioada următoare.

### 4.2. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment dat, la un anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.



Proprietățile imobiliare subiect al prezentului raport de evaluare sunt amplasate în județul Gorj și țara, având în vedere natura terenului, teren cu izvoare naturale pe el, cu un debit de 560 l/s.

Oferta de terenuri intravilane, în aria de piață studiată – zona Gorj și țara, s-a constatat că este foarte variată ca preț, diferențele fiind făcute mai ales de localizare și de caracteristicile fizice ale lor. În cazul terenurilor este prezentată mai jos situația unor amplasamente disponibile la tranzacționare în perioada curentă. Au fost luate în calcul mai multe zone, pentru a ne face o imagine generală despre piața din țara.

Din analiza datelor disponibile, putem concluziona o limită minimă de 17,00 €/mp, respectiv o sumă maximă de 48 €/mp.

#### 4.3. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață și într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze în mod direct cu schimbările de cerere fiind astfel influențate de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două aspecte ale sale: cantitativ și calitativ. În general cererea proprietăților imobiliare a avut un curs ascendent până la finalul anului 2008.

De la finalul anului 2008, odată cu instaurarea crizei economice și a înăsprii condițiilor de finanțare, cererea a suferit o scădere continuă, aceasta fiind cea mai abruptă în perioada 2008 – 2010, când scăderile au fost semnificative.

Din 2011 până în prezent scăderea a continuat, însă într-un ritm mai lent, chiar cu o tendință de stabilizare.

Tendința pentru următoarea perioadă tinde către o stabilizare a cererii și menținerea în continuare a acesteia la un nivel scăzut, potențialii cumpărători preferând să mai aștepte în speranța că prețurile vor mai suferi o scădere.

Cererea de proprietăți imobiliare teren, în aria de piață are un nivel scăzut la momentul actual, volumul acestor tranzacții fiind diminuat din mai multe cauze argumentate de:

- Putere economico-financiară redusă la nivelul comunității
- Mobilitate socio-umană în continuă scădere
- Incompatibilitatea gusturilor diferentă între așteptările, pretențiile cumpărătorilor și aspectul fizic sau compartimentarea diferitelor componente ale proprietății
- Posibilitatea achiziționării de terenuri (mai ales în zona periferică) sau de proprietăți cu construcții demolabile și construirea de clădiri după propriile gusturi sau necesități

Începând cu 2017 cererea de imobile a început ușor să crească și datorită faptului că veniturile populației s-au mărit dar mai ales din cauza scăderii dobânzii la credite în general, cât mai ales la cele ipotecare în special, dobânda fiind de 5-6% în funcție de banca creditoare.

#### 4.4. Analiza echilibrului

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

Trebuie remarcat faptul că piața este mai puțin activă, existând o cerere scăzută, iar dacă economia locală va asigura o utilizare stabilă a forței de muncă, populația existentă va rămâne în zonă și vor veni alții din afara zonei. În ultima perioadă de timp s-a constatat o evoluție spre un relativ echilibru între cerere și ofertă, raportul acestora fiind diferit funcție de zonă, tipul proprietății imobiliare și starea acesteia; se menține un interes relativ ridicat al investitorilor în ceea ce privește proprietățile imobiliare din zonele urbane și zonele limitrofe ale acestora – pentru construirea de facilități de producție și logistice, dar și pentru achiziționarea unor facilități vechi pentru modernizare și repunere în circuitul industrial, agricol sau comercial; de asemenea, se constată un anumit nivel de interes și



pentru zonele cu potențial turistic, atât pentru construirea de baze turistice (hoteluri, pensiuni, baze de agrement etc.), cât și pentru construirea de case de vacanță; raportul cerere-ofertă este într-un relativ echilibru (cu tendința ofertei de a depăși numeric cererea) în zona de munte .

În consecința piața este încă puțin activă , dar cu semnale importante ca se va mai revigora, și deci este încă o piață a cumpărătorilor.



## PARTEA A V A

## 1. Analiza Celei Mai Bune Utilizari

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai buna utilizare se definește ca fiind:

“Utilizarea probabila , rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este posibila fizic, fundamentata adecvat , financiar fezabila si care determina cea mai mare valoare”.

Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului. Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

a) utilizarea să fie **posibilă fizic** prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;

b) utilizarea să fie **permisă legal**, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;

c) utilizarea să fie **fezabilă financiar**, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare;

d) **maxim productiva**, utilizarea aleasa este cea care produce cea mai mare valoare a terenului.

Principiul sustine că, în scopul evaluării, proprietatea imobiliară trebuie tratată în ipoteza celei mai bune utilizări, identificând cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea. În cazul în care clădirea existentă va rămâne în continuare, cea mai bună utilizare se bazează pe situația în care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le poate aduce proprietatea.

**Atunci când ia o decizie de concesiune a unui teren, concedentul nu ține întotdeauna cont de principiile eficienței economice, putând avea ca prioritate interesul public.**

În cazul concesiunilor se remarcă faptul că hotărârea concedentului de a concesiuna un teren nu este doar o simplă decizie comercială, ci are caracter normativ, așa cum se prevede la art. 8 din Legea nr.219/1998 *“Concesionarea unor bunuri proprietate publică ori privată a statului, a unor activități sau a unor servicii publice se aprobă pe baza caietului de sarcini al concesiunii, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, orașenesc sau communal, după caz.”*

Ca urmare cea mai bună utilizare a unui teren în sensul prevăzut de IVS este cea pentru care se va încheia contractul de concesiune, aceasta fiind singura utilizare permisă din punct de vedere legal.



## PARTEA A VI EVALUAREA PROPRIETATII

### 6.2. Estimarea valorii terenului

Abordarea prin piața este definită ca fiind „abordarea ce oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al cărui pret se cunoaște”. Astfel, pentru aplicarea acestei abordări, după cercetarea pieței, obținerea verificarea unor informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare similare cu proprietatea evaluată, se alege criteriul de comparație relevant.

Tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt derivate din cele trei abordări ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Astfel, avem următoarele variante:

- Comparatia directă
- Tehnici alternative (extractia, alocarea)
- Tehnicile capitalizării venitului

În cazul de față, existând suficient comparabile pe piață, s-a folosit metoda comparației directe. Aceasta este cea mai utilizată metoda de evaluare a terenului. Comparatia directă constă în analizarea, compararea și ajustarea datelor oferite de loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul evaluat. În acest proces sunt analizate asemănările și deosebirile între terenuri. De asemenea, principiul substitutiei ne spune că un comparator nu va plăti mai mult pentru un amplasament decât pentru unul similar sau identic ceea ce ne arată că cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare. Pornind de la acest principiu, dar luând în considerare și celelalte principii ale evaluării ce influențează valoarea terenului: anticiparea, schimbarea, echilibrul, cererea și oferta, în strânsă legătură cu factorii: sociali, economici administrativi, de mediu, evaluatorul considerat indicat folosirea metodei comparației directe ca tehnica de evaluare a terenului proprietății subiect. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările, ofertele și alte date pentru terenuri similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru amplasamentul de evaluat. Unitatea de măsură folosită va fi metrul pătrat, iar în estimarea valorii terenului va fi folosit E/mp, un criteriu des utilizat de piața atunci când se face referire la prețul unui teren.

În vederea realizării acestui obiectiv s-au selectat 4 terenuri, care vor forma baza de date a comparabilelor în vederea evaluării terenului considerat liber al proprietății subiect, prin metoda comparațiilor directe, conform ofertelor anexate.

Grila comparației directe pentru terenul subiect este prezentat în anexe.

În urma aplicării tehnicii comparației directe valoarea de piață estimată (EURO):

- CF 37175 – 23.497 mp : 0,16 euro/mp/lună
- CF 37178 – 1.187 mp: 0,013 euro/mp/lună
- Cf 37179 – 56.991 mp: 0,16 euro/mp/lună

Astfel, avem următoarea:

Valoare de piață estimată (LEI):

- CF 37175 – 23.497 mp : 0,16 euro/mp/lună x 4,6225 lei/euro = 0,74 lei/mp/lună
- CF 37178 – 1.187 mp: 0,013 euro/mp/lună x 4,6225 lei/euro = 0,006 lei/mp/lună
- Cf 37179 – 56.991 mp: 0,16 euro/mp/lună x 4,6225 lei/euro = 0,74 lei/mp/lună



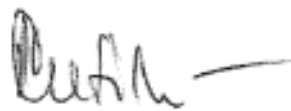
## ANEXA nr.2

## ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN) - PRIMARIA ORAS TISMANA

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Suprafata	23.497,00	2.154	2.000	8.000	3.662
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		39	30	17	40
<b>Drepturi de proprietate</b>	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		39	30	17	40
<b>Conditii vanzare (-10% din oferta)</b>		oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		3,95	3,00	1,70	3,96
Pret corectat		35,51	27,00	15,30	35,62
<b>Localizare</b>		mai favorabil	mai putin favorabil	mai favorabil	mai favorabil
Valoarea corectiei (%)		-10%	25%	-30%	-30%
Pret corectat		31,96	33,75	10,71	24,94
<b>Acces</b>		similar	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		31,96	33,75	10,71	24,94
<b>Destinatie (utilizarea terenului)</b>	izvoare pe teren 560 l/s	izvor pe teren	rezidential	izvor in apropiere 20l/s	izvor subteran
Valoarea corectiei (eur/mp)		-4	2	10	5
Pret corectat		27,96	35,75	20,71	29,94
<b>Utilitati</b>	en.el.apa,	en.el.apa,	en.el. apa	en.el. apa	en.el. apa
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		27,96	35,75	20,71	29,94
<b>Suprafata</b>	23.497,00	2.154	2.000	8.000	3.662
Corectia procentuala		10%	10%	10%	25%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		2,80	3,58	2,07	7,48
Pret corectat		30,76	39,33	22,78	37,42
Si altele (deschiderea la strada, firma, PUZ, panda etc)					
<b>Total corectie bruta</b>		14,29	15,33	18,36	27,13
		total corectie bruta cea mai mica			
Valoarea estimata	rotund	30,75 EUR/mp			
S teren = 23.497 mp					

76%

4,6225

Evaluator  
Cirtina Victor


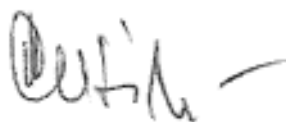

## ANEXA nr.2

## ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN) - PRIMARIA ORAS TISMANA

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Suprafata	1.187,00	5.140	2.200	4.800	1.178
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		3	3	6	13
<b>Drepturi de proprietate</b>	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		3	3	6	13
<b>Conditii vanzare (-10% din oferta)</b>		oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,29	0,30	0,58	1,30
Pret corectat		2,63	2,70	5,25	11,70
<b>Localizare</b>		mai putin favorabil	mai favorabil	mai favorabil	similar
Valoarea corectiei (%)		10%	-5%	-10%	0%
Pret corectat		2,89	2,57	4,72	11,70
<b>Acces</b>		similar	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		2,89	2,57	4,72	11,70
<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		2,89	2,57	4,72	11,70
<b>Utilitati</b>	en,el,apa,	en,el,apa,	en,el, apa	en,el, apa	en,el, apa
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		2,89	2,57	4,72	11,70
<b>Suprafata</b>	1.187,00	5.140	2.200	4.800	1.178
Corectie procentuala		-10%	0%	-10%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-0,29	0,00	-0,47	0,00
Pret corectat		2,60	2,57	4,25	11,70
Si altele (deschiderea la strada, forma, PUZ, panta etc)					
Total corectie bruta		0,84	0,44	1,58	1,30
				total corectie bruta cea mai mica	
Valoarea estimata	rotund	2,60 EUR/mp			
S teren = 1.187 mp					

-49%

4,8225

Evaluator  
Cirtina Victor




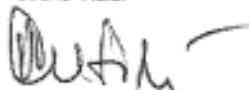

## ANEXA nr.2

## ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN) - PRIMARIA ORAS TISMANA

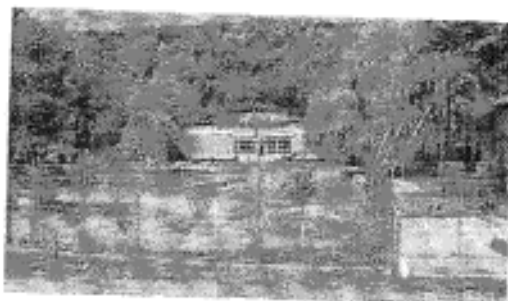
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Suprafata	56.991,00	2.154	2.000	8.000	3.662
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		39	30	17	40
<b>Drepturi de proprietate</b>	integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		39	30	17	40
<b>Conditii vanzare (-10% din oferta)</b>		oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		3,95	3,00	1,70	3,96
Pret corectat		35,51	27,00	15,30	35,62
<b>Localizare</b>		mai favorabil	mai putin favorabil	mai favorabil	mai favorabil
Valoarea corectiei (%)		-10%	25%	-30%	-30%
Pret corectat		31,96	33,75	10,71	24,94
<b>Acces</b>		similar	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		31,96	33,75	10,71	24,94
<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	comercial	izvor pe teren	rezidential	izvor in apropiere 20/s	izvor subteran
Valoarea corectiei (eur/mp)		-4	2	10	5
Pret corectat		27,96	35,75	20,71	29,94
<b>Utilitati</b>	en,el,apa,	en,el,apa,	en,el, apa	en,el, apa	en,el, apa
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		27,96	35,75	20,71	29,94
<b>Suprafata</b>	56.991,00	2.154	2.000	8.000	3.662
Corectie procentuala		10%	10%	10%	25%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		2,80	3,58	2,07	7,48
Pret corectat		30,76	39,33	22,78	37,42
Si altitudine (deschiderea la strada, forma, PLUZ, parca etc)					
<b>Total corectie bruta</b>		14,29	15,33	18,36	27,13
		total corectie bruta cea mai mica			
Valoarea estimata	rotund	30.75	EUR/mp		
S teren = 56991 mp					

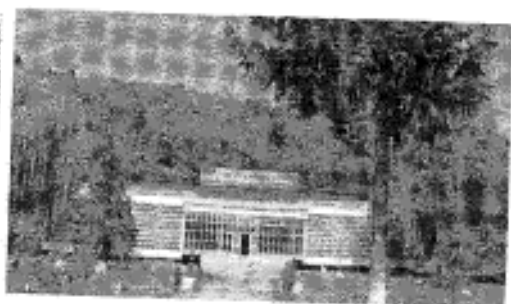
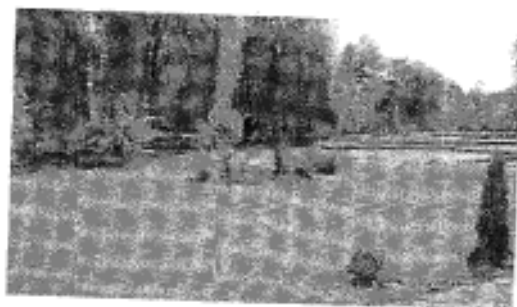
76%

4.6225

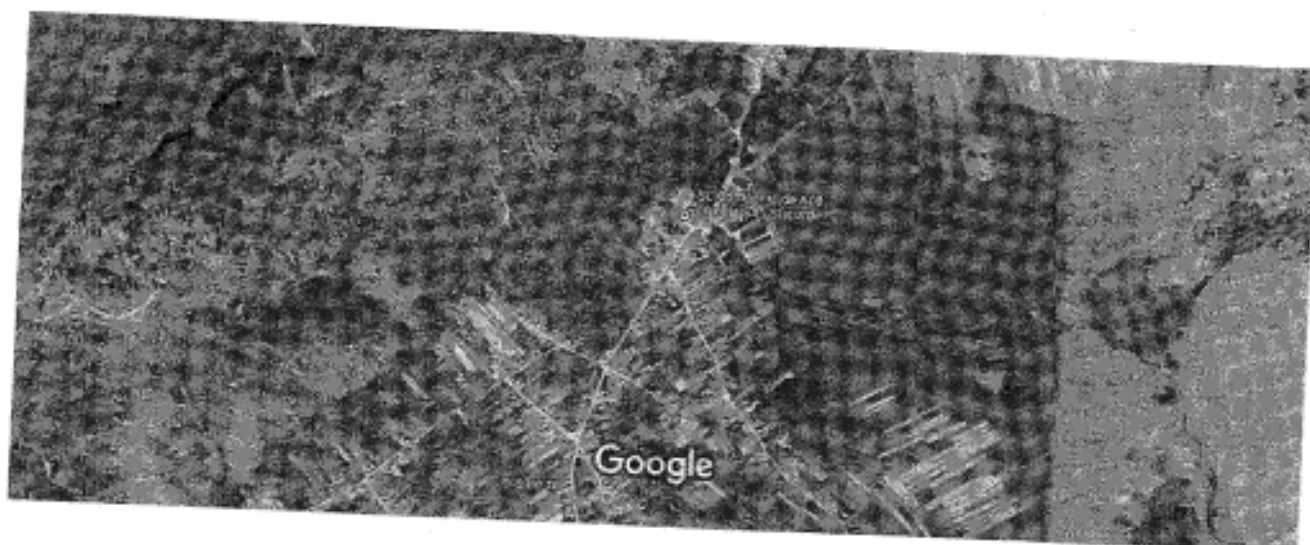
Evaluator  
Cirtina Victor



**FOTOGRAFII**  
**IMOBIL PROP. PRIMARIA ORAS TISMANA**  
**SAT ISVARNA, ORAS TISMANA,**  
**GORJ**





Google Maps



Imagini ©2018 CNES / Airbus, Date cartografice ©2018 Google 200 m

<https://www.google.ro/maps/dir//SC+Compania+de+Ap%C4%83+Oltenia+SA+-+Sta%C...> 23.05.2018



Google Maps



Imagini ©2018 CNES / Airbus, Date cartografice ©2018 Google 20 m

<https://www.google.ro/maps/dir//SC+Compania+de+Ap%C4%83+Oltenia+SA+-+Sta%C...> 23.05.2018



Teren Parcul Natural Bucegi  
85.000 EUR

Dambovită, Moroeni

Valabil din 21.03.2018 12:26:00



#### Descriere

Suprafata 2154 m2 Intravilan

teren situat in Statiunea Padina-Pestera din inima Parcului Natural Bucegi.

- Altitudine 1600m, 140 km de Bucuresti
- Proiect de arhitectura
- Autorizatie de Construire(ready to bussines)
- suprafata totala 2154mp
- orientare NS
- perspectiva catre Babele, Sfinx si Baba Mare
- izvor natural pe teren (inclusiv proiect captare apa)
- paraul Laptici traverseaza situl pe zona de sud a proprietatii (pretabil mini pastravarie)
- palc de brazi pe teren si poienita
- acces la drumul forestier spre cab Laptici
- ! zona linistita retrasa de la DJ 714 cca 300m, unde nu se aude traficul autoturismelor – ofera intimitate
- stalp electricitate la drum
- gaze la cca 300m distanta
- evacuarea apei menajere se va face dupa ce trece prin statia de epurare, rezultand apa conventional curata in emisarul paraul Laptici (proiect existent)
- drumul este asfaltat catre Padina- soseaua Transbucegi(Drumul Babelor)

, suprafata totala: 2154

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

**CHEIA -DN1 4000 mp / 8000 mp intravilan**



Share to Facebook

Share to Twitter

Share to Google+

Zona turistica CHEIA , teren intravilan in suprafata de 4000 mp sau 8000 mp cu o deschidere maxima de cca 78 ml la DN1 . Pozitionare pretabila Pensiune / Benzinarie / Pastravarie sau diverse activitati . Terenul are o suprafata de minim 4000 mp sau impreuna cu un al doilea proprietar se poate dubla la suprafata la 8000 mp . Ca utilitati curent si apa la hotar . Terenul se afla pozitionat intre o unitate militara si o zona de vile . Acte la zi . Pret 17 euro/mp negociabil .



Alte precizari : In apropiere exista un izvor cu debit de 20 litri pe secunda , ideal pentru a fi exploatat in vederea captarii si imbutelirii apei; 1/4 Pe partea de vest a terenului este raul Teleajan ideal pentru captarea apei pentru crescatorie pesti; 1/4 Oportunitate pentru construirea unei benzinarii cu parcare tiruri (de la Valenii de Munte pana la Sacele - aprox. 100km - nu exista benzinarie); 1/4 Oportunitate pentru construirea de motel sau pensiune -in zona Cheia se fac investitii pentru 2 partii de schi moderne.

Caracteristici

ID: 1873

Teren pentru constructii

Vanzare

Etaj Demisol

Suprafata(m²): 8000

1

Decomandat

Apa

Reoer Grup

0720 595545 0741 595548

Teren pretabil investitie pensiune si agrement

0114-091



Teren constructii 3662 mp

07-03-2018

Detalii despre proprietate

Terenul se afla la 132 Km de Otopeni, prin Ploiesti, la 159 Km de Brasov prin DN10 si la doar 29 Km de orasul Buzau, in Subcarpatii de Curbura. In mod natural, terenul este prevazut cu o vale si un al doilea platou, un perete vertical unde se pot instala echipamente de catarama, si o albie unde se poate construi foarte simplu o piscina, o tiroliana, sau alte echipamente de divertisment. Pe langa gardul de lemn din dreapta cum se intra, pe toata lungime lui, trece un izvor subteran care se poate capta, cu apa potabila. Posibilitatile pentru agrement sunt multiple, avand in vedere si zona de deal, cu numeroase curbe pe asfalt, precum si zona forestiera mai greu accesibila.

Despre Agentie

CONADI IMOB CONSTRUCT

Calea 13 SEPTEMBRIE 90 Bucuresti - Grand Avenue JW Marriott

+4.07 ...

www.conadi.ro

Specificatii proprietate

Utilitati

General: Apa

Vecinatati

Vecinatati: Transport public

Informatii suplimentare

Recomandat Pentru: Rezidential, Vacanta

Gard: Da

Detalii zona: Strazi asfaltate

Vanzari Terenuri Gorj, Runcu



Supr: 1178 mp

Vand teren pretabil constructie pentru casa sau pensiune, terenul este situat in satul Balta, comuna Runcu la strada principala si dispune de toate utilitatile, de asemenea strada este asfaltata recent, zona linistita de munte cu numeroase avantaje. Terenul are urmatoarele facilitati: -cadastru gata facut -apa curenta si canalizare la poarta -fantana construita de proprietar -racordat la retea de energie electrica -terenul este imprejmuit cu gard facut din blani cu stalpi de metal -drum asfaltat recent De asemenea pe teren se afla o livada minunata si prospera + vie. Mai multe informatii la numerele de telefon : 0763676938/0761016664. Terenul se afla la doar 15 km de orasul Tg-Jiu(20 de minute), exista mijloace de transport.

Pret: 15.389 EURO

Runcu, judetul Gorj  
Peter (P)

Publicat la 22.04.2018

Particular: Peter - 0761016664

teren de casa in tismana (vanata)

15.000 EUR

Gorj, Tismana

Valabil din 02.05.2018 10:59:00



#### Descriere

Se vinde teren de casa in tismana, sat vanata, situat la strada principala, intr-o zona deosebita, ideal pt casa de vacanta, pensiune sau iubitori de viata linistita de la tara., suprafata totala: 5140

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

**Teren intravilan 2200mp**

Tismana, Gorj Acces 8 ore 3 EUR



**Zona Sud-Est**

Tip teren **Teren constructii**

Clasificare teren **Intravilan**

Suprafata teren (m<sup>2</sup>) **2200**

Front stradal (metri) **24**

teren intravilan 2200 mp cu drum de acces pe doua laturi adiacente. deschiderea la strada principala este de 24 m.

posibilitate apa, curent.

T

**Vanzari Terenuri Gorj, Tismana**

Supr: 4800 mp

Vand teren intravilan fosta livada de pruni si vita de vie, in Tismana zona centru, lot





compact , cu 2 stalpi de curent deschidere catre strada 70 m, supafata 4800 mp pret 28000 euro negociabil. Pe teren se afla plantati pruni si vita de vie, insa nu mai sunt ingrijiti, deoarece noi suntem stabiliti in Caracal jud Olt. Pozele sunt facute prin satelit cu Google Map. Mai multe detalii la telefon

Pret: 28.000 EURO

Tismana, judetul Gorj

Publicat la 11.01.2018

Anka Stefania Popp (P)

Particular: NEAGU FLORICA - 0349404144

eL 0745751478

Vand 2 parcele de teren in Campulung Moldovenesc zona Izvorul Alb  
Campulung Moldovenesc, judet Suceava Adaugat La 10:49, 22 aprilie 2018, Numar anunt: 101416780



Vand doua parcele de teren, (2043 mp si 2713 mp) pe Izvorul Alb in apropierea partiei de ski. Sunt marginite de liziera unei paduri, intr-o zona putin retrasa, foarte insorita si deosebit de frumoasa, avand panorama varfului Rarau. Locul este ideal pentru a construi o casa de vacanta sau o pensiune. Cele doua parcele sunt intabulate si au toate actele in regula.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	4 756 m <sup>2</sup>
Pret	29 € (Negociabil)

#### Contact data

- Persoana de contact: FELICIA
- Telefon: 0720 123 861
- Locul de intalnire: Campulung Moldovenesc, judet Suceava

Arcani, judet Gorj Adaugat La 20:54, 19 aprilie 2018, Numar anunt: 107226206

Teren

Teren pretabil constructii, zona in dezvoltare, pe malul Sohodolului intabulat OCPI(cadastru)

Extravilan / intravilan	Extravilan
Suprafata utila	2 000 m <sup>2</sup>
Pret	30 €

#### Contact data

- Persoana de contact: cristi
- Telefon: 0725 251 189
- Locul de intalnire: Arcani, judet Gorj





OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ GORJ

Dosar nr. 19993/12.09.2006

ÎNCHEIERE Nr. 19993/2006

Registrator: Olga Popescu Bejat

Asistent - registrator: Carmen Chelu

Asupra cererii introduse de **CONSILIUL LOCAL TISMANA**, prin mandatar Persoană fizică autorizată Iacob Ion, privind intabularea dreptului de proprietate în cartea funciară nr. 618 a orașului Tismana, în baza Hotărârii Consiliului Local Tismana nr. 37/21.07.2006 și a Anexei nr.1, a adresei nr.5611/30.08.2006 a certificatului fiscal nr.7262/07.09.2006, văzând referatul asistentului - registrator, în sensul că nu există piedici la înscriere, fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 48 din Legea nr. 7/1996 republicată, tariful achitat în sumă de 25 lei, cu chitanța nr. 4480/2006, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. PI 15,

**DISPUNE:**

Admiterea cererii cu privire la imobilul - teren curți-construcții și păduri intravilan în suprafață de 23497 mp, situat în orașul Tismana, sat Izvarna, tarla 1, parcela 1, județul Gorj, cu nr. cadastral 902 și să se efectueze:

- să se înființeze cartea funciară nr. 618 a orașului Tismana care cuprinde imobilul - teren curți-construcții și păduri intravilan în suprafață de 23497 mp, situat în orașul Tismana, sat Izvarna, tarla 1, parcela 1, județul Gorj, cu nr. cadastral 902, așa cum este descris la foaia A, la A+1;
- să se intabuleze dreptul de proprietate publică asupra imobilului - teren curți-construcții și păduri intravilan în suprafață de 23497 mp, situat în orașul Tismana, sat Izvarna, tarla 1, parcela 1, județul Gorj, cu nr. cadastral 902, în cartea funciară nr. 618 a orașului Tismana, la A+1, cu titlul de drept legea, în favoarea: **ORAȘUL TISMANA**, conform celor de sub B. 1.

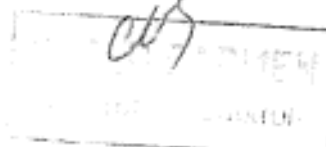
Prezenta se va comunica părților prin mandatar.

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 28.09.2006.

Registrator,  
Olga Popescu Bejat

Asistent - registrator,



OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ GORJ

Dosar nr. 19994/12.09.2006

ÎNCHEIERE Nr. 19994/2006

Registrator: Olga Popescu Bejat

Asistent – registrator: Carmen Chelu

Asupra cererii introduse de **CONSILIUL LOCAL TISMANA**, prin mandatar Persoană fizică autorizată Iacob Ion, privind intabularea dreptului de proprietate în cartea funciară nr. 619 a orașului Tismana, în baza Hotărârii Consiliului Local Tismana nr. 37/21.07.2006 și a Anexei nr.1, a adresei nr.5611/30.08.2006 a certificatului fiscal nr.7262/07.09.2006, văzând referatul asistentului - registrator, în sensul că nu există piedici la înscriere, fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 48 din Legea nr. 7/1996 republicată, tariful achitat în sumă de 25 lei, cu chitanța nr. 4480/2006, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. PJ 15,

**DISPUNE:**

Admiterea cererii cu privire la imobilul – teren curți-construcții intravilan în suprafață de 1187 mp, situat în orașul Tismana, sat Izvarna, tarla 681, parcela 29387, județul Gorj, cu nr. cadastral 903 și să se efectueze:

- să se înființeze cartea funciară nr. 619 a orașului Tismana care cuprinde imobilul – teren curți-construcții intravilan în suprafață de 1187 mp, situat în orașul Tismana, sat Izvarna, tarla 681, parcela 29387, județul Gorj, cu nr. cadastral 903, așa cum este descris la foaia A, la A+1;
- să se intabuleze dreptul de proprietate publică asupra imobilului – teren curți-construcții intravilan în suprafață de 1187 mp, situat în orașul Tismana, sat Izvarna, tarla 681, parcela 29387, județul Gorj, cu nr. cadastral 903, în cartea funciară nr. 619 a orașului Tismana, la A+1, cu titlul de drept legea, în favoarea: **ORAȘUL TISMANA**, conform celor de sub B. 1.

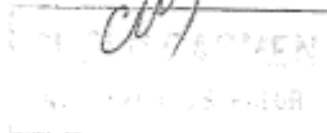
Prezenta se va comunica părților prin mandatar.

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 28.09.2006.

Registrator,  
Olga Popescu Bejat

Asistent – registrator,





OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ GORJ

Dosar nr. 19995/12.09.2006

ÎNCHEIERE Nr. 19995/2006

Registrator: Olga Popescu Bejat

Asistent – registrator: Carmen Chelu

Asupra cererii introduse de **CONSILIUL LOCAL TISMANA**, prin mandatar Persoană fizică autorizată Iacob Ion, privind intabularea dreptului de proprietate în cartea funciară nr. 620 a orașului Tismana, în baza Hotărârii Consiliului Local Tismana nr. 37/21.07.2006 și a Anexei nr.1, a adresei nr.5611/30.08.2006 a certificatului fiscal nr.7262/07.09.2006, văzând referatul asistentului – registrator, în sensul că nu există piedici la înscriere, fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 48 din Legea nr. 7/1996 republicată, tariful achitat în sumă de 25 lei, cu chitanța nr. 4480/2006, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. PI 15,

DISPUNE:

Admiterea cererii cu privire la imobilul – teren păduri extravilan în suprafață de 56991 mp, situat în orașul Tismana, sat Izvarna, tarla 603, parcela 22686, județul Gorj, cu nr. cadastral 904 și să se efectueze:

- să se înființeze cartea funciară nr. 620 a orașului Tismana care cuprinde imobilul – teren păduri extravilan în suprafață de 56991 mp, situat în orașul Tismana, sat Izvarna, tarla 603, parcela 22686, județul Gorj, cu nr. cadastral 904, așa cum este descris la foaia A, la A+1;
- să se intabuleze dreptul de proprietate publică asupra imobilului – teren păduri extravilan în suprafață de 56991 mp, situat în orașul Tismana, sat Izvarna, tarla 603, parcela 22686, județul Gorj, cu nr. cadastral 904, în cartea funciară nr. 620 a orașului Tismana, la A+1, cu titlul de drept legea, în favoarea: **ORAȘUL TISMANA**, conform celor de sub B. 1.

Prezenta se va comunica părților prin mandatar.

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 28.09.2006.

Registrator,  
Olga Popescu Bejat

Asistent – registrator,

CHELU CARMEN  
ASISTENT REGISTRATOR

## FISA CORPULUI DE PROPRIETATE

Județul GORJ  
Teritoriul administrativ : Oraș TISMANA  
Cadastrul : 82485  
Cod Intravilan 6

Sat ISVARNA, Tarla 1, Parcela 1, Stație de captare și pompare apă ISVARNA

Secțiune plan/orientare claustru: L-34-106-D-4-3-4  
Nr. actelor cadastral .....  
Nr. cadastral al corpului de proprietate ..... 022  
Nr. carte funciara ...

SCHEMA corpului de proprietate



## ADATE REFERITORE LA TEREN

Nr. parcela	Categ. de folosinta	Cod grupa Destinatia	Suprafata din constructii (mp)	Clasa de calitate	Zone la Cadru Localitati	Mentii
1	CC	CC	10308	3	6	7
2	PO	PO	15129			
TOTAL						

## ADATE REFERITORE LA CONSTRUCȚII

Nr. corp clădire/ansamblu	Denumirea	Suprafata constructia in sol (mp)	Cod grupa Destinatia	Mentii
1	2	3	4	5
C1	Statie pompare	544	CIE	Constructiile aparțin domeniului public al județului DOLJ în administrarea REGIA AUTONOMA DE APĂ CRAIOVA
C2	Captare mare	763	CIE	
C3	Captare mică	36	CIE	
C4	Dren captare	16	CIE	
C5	Dren captare	20	CIE	
C6	Camin vane	7	CIE	
C7	Camin vane	5	CIE	
C8	Camin vane	6	CIE	
C9	Bazin	721	CIE	
C10	Camin vane	7	CIE	
C11	Cad pompu	20	CIE	
C12	Cubint pompa	15	CIE	
C13	Camin vane	9	CIE	
C14	WC	2	CA	
TOTAL		2180		



ANEXA 1

## FISA CORPULUI DE PROPRIETATE

Județul GORJ  
Teritoriul administrativ : Oraș TISMANA  
Cod SIRUTA : 82485  
Cod Intravilan 6

Sat ISVARNA, Tarla 681, Parcela 29387, Stație de captare și pompare apă ISVARNA

Secțiune plan/nomenclatură: L-34-106-D-d-3-1  
Nr. sector cadastral .....  
Nr. cadstral al corpului de proprietate .....  
Nr. carte funciara ...

25CHTA corpului de proprietate



## A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categ. de folosință	Cod Destinație	Suprafața din măsurători (mp)	Clasa de calitate	Zone în cadrul localității	Mențiuni
1	2	3	4	5	6	7
1	CC	TDE	1187			
<b>TOTAL</b>			1187			

## B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Nr. corp clădire/construcție	Denumire	Suprafața construită la sol (mp)	Cod grupa Destinație	Mențiuni
C1	Locuințe servicii-Cantion nr. 1	357	CL	Construcțiile aparțin domeniului public al județului DOLJ în administrarea REGIA AUTONOMĂ DE APĂ CRAIOVA
C2	Magazine	72	CA	
<b>TOTAL</b>		329		

## C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume/Denumire proprietar	Domiciliul/Sediu proprietar	Cod numerar personal/ Cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. al datei înregistrării/termenul	Cod grupa proprietate	Suprafața din acte (la sau mp)			Mod de folosire Teren/Construcție	Mențiuni
						Teren	Construcție	Exclusiv		
1	Oraș TISMANA	Oraș TISMANA, Județul GORJ	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Oraș TISMANA	Oraș TISMANA, Județul GORJ	4	5	DAT	1187				ANCP OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ Nr. înreg. 9/12457 Data 09.09.2006

Intocmit: IACOBION

Data : 01.09.2006

Verificat:  
CONSILIER

ANEXA 1

## FISA CORPULUI DE PROPRIETATE

Județul GORJ  
 Teritoriul administrativ : Oraș TISMANA  
 Cod SIRUTA : 82449  
 Cod extravilan : 1

Sat ISVARNA, Tarla 603, Parcela 22686, Stație de captare și pompare apă ISVARNA

Secțiune planimetrică L-34-106-D-3-1

Nr. sector cadastral

Nr. cadastral al corpului de proprietate

Nr. carte funciara

## A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categ. de folosinta	Cod grupa Destinatia	Suprafata din masuratori (mp)	Clasa de calitate	Zona in cadrul localitatii	Mențiuni
1	2	2	4	5	6	7
1	PD	IDF	56991		Zona de protecție	
TOTAL			56991			

## B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Nr. corp clădire/construcție	Denumire	Suprafata construita in sol (mp)	Cod grupa Destinatia	Mențiuni
1	2	3	4	5
C1	Captare	31	CIE	Construcțiile aparțin domeniului public al județului DOLJ în administrarea REGIA AUTONOMĂ DE APĂ CRAIOVA
TOTAL		31		



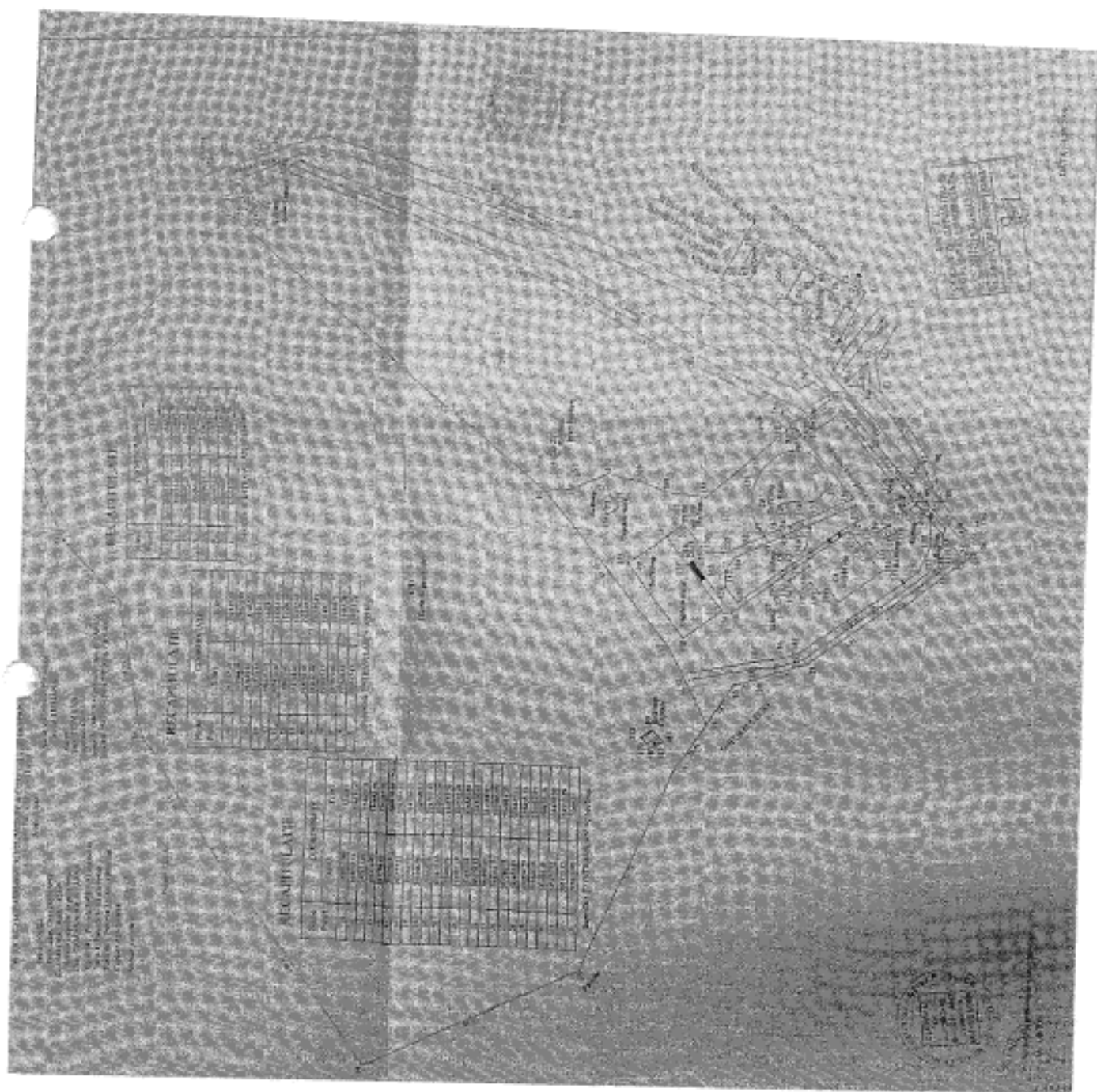
Nr. crt.	Nume/Denumirea proprietar	Denumirea/Adresa proprietar	Tipul actului de proprietate, nr. și data înregistrării/încheierii	Cod grupa proprietate	Suprafata din acte (in sua mp)	Mod deținere	Mențiuni
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Oraș TISMANA	Oraș TISMANA, Județul GORJ	Hotarârea Locală Tismana nr. 37/21.07.2006, Adresă nr. 5611/30.08.2006	DAT	56991	9	OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA VERIFICAT SI RECEPTIONAT

Intocmit : IACOB ION

Data : 01.09.2006

Verificat :









MUNICIPIUL CRAIOVA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
Str. A.I. Cuza, Nr. 7 Tel.: 40251/416235  
Craiova, 200585 Fax: 40251/411561  
consiliulocal@primariacraiova.ro



DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr. 34222/ 26.02.2018

Către,  
**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI TISMANA**  
Str. Principală, nr. 1,  
Localitatea Tismana, jud. Gorj

Prin prezenta vă solicităm refacerea Raportului de expertiză tehnică extrajudiciar, întocmit de expert tehnic judiciar ing. Petre Romanos, referitor la valoarea de piață a terenului ocupat de Stația de Captare Isvarna, din localitatea Tismana, jud. Gorj, având în vedere că acesta nu a fost întocmit cu respectarea prevederilor art. 123, alin (4) din Legea 215/2001 republicată, Legea administrației publice locale.

Totodată, vă facem cunoscut că este necesar ca raportul de evaluare să fie întocmit de către un expert evaluator, membru titular ANEVAR, a cărui legitimație să fie valabilă în anul 2018, urmărindu-se ca procedura de evaluare să fie conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR, raport ce urmează a fi însușit atât de către Consiliul Local Tismana cât și de către Consiliul Local Craiova, în acest sens urmând ca la întocmirea raportului de evaluare să participe în calitate de asistent ec. Androniu Cosmin, expert evaluator de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu Legitimația nr. 10186, valabilă în anul 2018, ce are în derulare contract de prestări servicii de evaluare cu Primăria Municipiului Craiova.



DIRECTOR EXECUTIV,  
Cristian Feneș Gălea

ȘEF SERVICIU,  
Madlen Anca Voicinovski

**MUNICIPIUL CRAIOVA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**

**HOTĂRÂREA NR.182**

**privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.493/2017 referitoare la concesionarea, de către municipiul Craiova, de la orașul Tismana, județul Gorj, a terenului aferent Stației de Captare Izvarna.**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 26.04.2018.

Având în vedere rapoartele nr.64113/2018 al Direcției Patrimoniu și nr.64899/2018 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.493/2017 referitoare la concesionarea, de către municipiul Craiova, de la orașul Tismana, județul Gorj, a terenului aferent Stației de Captare Izvarna și rapoartele nr.181/2018 al Comisiei pentru Învățământ, Cultură, Sănătate, Culte, Tineret și Sport, nr.183/2018 al Comisiei Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale, nr.187/2018 al Comisiei de Urbanism, Protecția Mediului și Conservarea Monumentelor, nr.189/2018 al Comisiei Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești și nr.192/2018 al Comisiei Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului;

În conformitate cu prevederile art.15 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și art.6, art.9, art.59 alin.8 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;

În temeiul art.36 alin.2 lit.d, coroborat cu alin.6 lit.a pct.14, art.45 alin.3, art.124, art.61 alin.2 și art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă modificarea art.1 și 2 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.493/2017 și vor avea următorul conținut:

„**Art.1.** Se aprobă concesionarea, de către municipiul Craiova, de la orașul Tismana, județul Gorj, pe o perioadă de 16 ani, a terenului în suprafață de 81.675 mp, aferent Stației de Captare Izvarna, identificat CF nr.37179, CF nr.37175, CF nr.37178, în vederea derulării Proiectului-Asistență Tehnică pentru Pregătirea Aplicației de Finanțare și a Documentațiilor de Atribuire pentru proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din jud. Dolj, în perioada 2014-2020.

**Art.2.** Redevența se va stabili în baza unui raport de evaluare care va fi însoțit de către Consiliul Local.”

**Art.2.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Marius MIHAL**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,  
Nicoleta MIULESCU**

PRIMIT 01/03/2013 04:17 8048251422253

FAX NO. : 111

CAD CRAIOVA

4 Dec. 2017 10:39 P1



ROMANIA  
JUDETUL GORJ  
PRIMARIA ORAS TISMANA

*WIP*

Oras Tismana, str. Tismana, nr. 153, cod postal 217495, tel/fax 0253.374.216 / 0253.206.102.

NR. 1376P/04.12.2017

W.I.P

INTABULARE Nr. ....  
Anul 1997 luna 12 ziua 07

Catre

Compania de Apa Oltenia  
Fax. 0251.422.263

COMPANIA DE APA OLTENIA S.A.  
INTABULARE Nr. 25416  
Anul 1997 luna 12 ziua 07

Anexat la prezenta va comunicam HCL nr. 73/29.11.2017 privind aprobarea raportului de evaluare pentru terenul ocupat de Statia de captare Tismana in vederea concesiunii catre municipiul Craiova.



SECRETAR

GHINOIU NICOLAE

*Se au pichetier + serv. Juridic  
pt. punct de vedere*

*Dscu POIM*

*Sliv*

ROMANIA  
JUDETUL GORJ  
ORASUL TISMANA  
CONSILIUL LOCAL

## HOTARARE

avand aprobarea insusirii raportului de evaluare pentru terenul ocupat de Statia de captare  
Isvarna in vederea concesiunii catre mun.Craiova.

## CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI TISMANA, JUDETUL GORJ

in vederea:

1. Hotarare initiata de dl Primar;

2. Motive;

3. Raportul aparatului de specialitate al Primarului;

4. Comisiile pe domenii de activitate;

5. Raport de evaluare nr.1366/29.11.2017 intocmit in cauza de catre cabinet individual de  
"ROMANOS PETRE"

6. Hotarare 70/08.11.2017 privind aprobarea intocmirii unui raport de evaluare pentru terenul  
de Statia de captare Isvarna in vederea concesiunii catre mun.Craiova.

7. prevederilor:

8. art.36, alin.(1) si (2), lit.c) coroborate cu prevederile art.119 si art.122 din Legea  
161/1990 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si  
ulterioare;

9. prevederilor art.45 alin.6, art.36 alin.2 lit.d si alin. 6 lit.a pct.14, din Legea  
161/1990 republicata cu modificarile si completarile ulterioare

## HOTARASTE:

1. Se insuseste raportul de evaluare conform anexei - parte integranta din prezenta  
hotarare, avand ca obiect stabilirea pretului/mp/luna pentru terenul ocupat de Statia de  
Isvarna in vederea concesiunii catre Municipiul Craiova a terenurilor.

2. Pretul/mp/luna, reprezentand redeventa datorata in urma concesiunii dupa

3. 10 lei/mp/luna pentru terenul curti- constructii;

4. 10 lei/mp/luna pentru terenul cu vegetatie forestiera.

5. Hotarare va fi dusa la indeplinire de aparatul de specialitate al primarului.

6. Hotarare se va comunica Institutiei Prefectului Judetului Gorj, primarului

7. si aparatului de specialitate al primarului.

Hotararea a fost adoptata de Consiliul Local al orasului Tismana, in sedinta ordinara din 29.11.2017, la ora 18:00, cu un numar de 13  
membri de - vot "pozitiv", un membru de - abtinent, din totalul de 13 membri prezenti in sedinta si 13 membri



CONTRASINTEAZA  
SECRETAR,  
GHINCEA NICOLAE



**MUNICIPIUL CRAIOVA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**

**HOTĂRÂREA NR.493**

**privind concesionarea, de către municipiul Craiova, de la orașul Tismana, a terenului  
aferent Stației de Captare Izvarna**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 21.12.2017.

Având în vedere raportul nr.180783/2017 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune concesionarea, de către municipiul Craiova, de la orașul Tismana, a terenului aferent Stației de Captare Izvarna;

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;

În temeiul art.36 alin.2 lit.d coroborat cu alin.6 lit.a pct.14, art.45 alin.1, art.124, art.61 alin.2 și art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

**HOTĂRĂȘTE:**

- Art.1.** Se aprobă concesionarea, de către municipiul Craiova, de la orașul Tismana, pe o perioadă de 16 ani, a terenului în suprafață de 37239 mp., aferent Stației de Captare Izvarna, identificat conform CF nr.37179, CF nr.37175 și CF nr.37178, în vederea derulării Proiectului „Asistență Tehnică pentru Pregătirea Aplicației de Finanțare și a Documentațiilor de Atribuire pentru proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din jud. Dolj, în perioada 2014-2020”.
- Art.2.** Se aprobă întocmirea unui raport de evaluare, în vederea stabilirii nivelului redevenței, pentru terenul identificat la art.1 din prezenta hotărâre și va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să efectueze toate procedurile necesare în vederea concesionării terenului identificat la art.1 din prezenta hotărâre, iar contractul de concesiune va fi supus ulterior aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Traian Alexandru Cornel** **BETIU**



**CONTRASEMNEAZĂ,**

**PT. SECRETAR,**

**Ovidiu MIȘCHIANU**