

### HOTĂRÂRE

privind însușirea rapoartelor de evaluare nr. 170 /04.05.2018 și nr. 171/04.05.2018 întocmite de S.C. Consulting Company S.R.L. și stabilirea prețurilor minime de negociere în vederea vânzării prin negociere directă a terenului cotă indiviză în suprafață de 22 mp, număr cadastral 703/0/5 și a terenului în suprafață de 20 mp, număr cadastral 49542, situate în Târgu Jiu, str. Victoriei, bl.196, către S.C.CRASDOM S.R.L. Târgu Jiu

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

- referatul nr. 3720/23.05.2018 al Direcției Publice de Patrimoniu Târgu Jiu, înregistrat la Primăria Municipiului Târgu Jiu cu nr. 21860/23.05.2018;
- expunerea de motive nr. 22051 / 24.05.2018 a Primarului Municipiului Târgu Jiu;
- rapoartele de evaluare nr. 170 /04.05.2018 și nr. 171/04.05.2018 întocmite de S.C. Consulting Company S.R.L.;
- H.C.L. nr. 417 din 30.10.2017 privind aprobarea întocmirii rapoartelor de evaluare;
- prevederile art. 36, alin. 2, lit. c. și art. 123, alin. 3 din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată;
- avizul comisiilor de specialitate.

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

### HOTĂRĂȘTE:

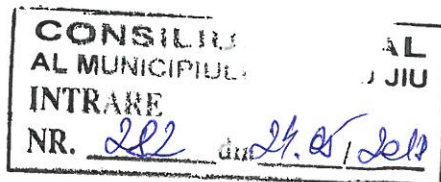
**Art.1.** Se însușesc rapoartele de evaluare nr.170 /04.05.2018 și nr. 171/04.05.2018 întocmite de S.C. Consulting Company S.R.L.

**Art.2.** Se aprobă vânzarea prin negociere directă a terenurilor situate în Târgu Jiu, str.Victoriei, bl.196, în suprafață de 22 mp, număr cadastral 703/0/5 și în suprafață de 20 mp, număr cadastral 49542, către S.C.CRASDOM S.R.L. Târgu Jiu;

**Art.3.** Prețul minim de negociere este de :

- \_\_\_\_\_ fără TVA pentru terenul în suprafață de 20 mp, identificat cu numărul cadastral 49542, situat în Târgu Jiu, str.Victoriei, bl.196, județul Gorj;

ROMÂNIA  
JUDEȚUL GORJ  
MUNICIPIUL TÂRGU JIU



PROIECT

*Se reface  
măla  
Târgu Jiu cu  
comunitate  
proiect  
expunerea de  
motiva și  
temeiul legel  
art. 123, al. 3  
24/5/2018*

## HOTĂRÂRE

privind însușirea rapoartelor de evaluare nr. 170 /04.05.2018 și nr. 171/04.05.2018 întocmite de S.C. Consulting Company S.R.L. și stabilirea prețurilor minime de negociere în vederea vânzării prin negociere directă a terenului cotă indiviză în suprafață de 22 mp, numar cadastral 703/0/5 și a terenului în suprafață de 20 mp, numar cadastral 49542, situate în Târgu Jiu, str. Victoriei, bl.196, către S.C. CRASDOM S.R.L. Târgu Jiu

*Adresa casei CRASDOM  
sa depuna de catre  
acumulatori de bitet*

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

- referatul nr. 3720/23.05.2018 al Direcției Publice de Patrimoniu Târgu Jiu, înregistrat la Primăria Municipiului Târgu Jiu cu nr. 21860/23.05.2018;
- rapoartele de evaluare nr. 170 /04.05.2018 și nr. 171/04.05.2018 întocmite de S.C. Consulting Company S.R.L.;
- H.C.L. nr.417 din 30.10.2017 privind aprobarea întocmirii raportelor de evaluare;
- prevederile art. 36, alin. 2, lit. c., din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată și actualizată;
- avizul comisiilor de specialitate;

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

## HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1** Se însușesc rapoartele de evaluare nr.170 /04.05.2018 și nr. 171/04.05.2018 întocmite de S.C. Consulting Company S.R.L.

**Art.2** Se aprobă vânzarea prin negociere directă a terenurilor situate în Târgu Jiu, str. Victoriei, bl.196, în suprafață de 22 mp, numar cadastral 703/0/5 și în suprafață de 20 mp, numar cadastral 49542, către S.C. CRASDOM S.R.L. Târgu Jiu;

**Art. 3** Prețul minim de negociere este de :

- \_\_\_\_\_ fără TVA pentru terenul în suprafață de 20 mp, identificat cu numarul cadastral 49542, situat in Târgu Jiu, str. Victoriei, bl.196, județul Gorj;



- \_\_\_\_\_ fără TVA pentru terenul cotă indiviză în suprafață de 22 mp, identificat cu numărul cadastral 703/0/5, situat în Târgu Jiu, str. Victoriei, bl.196, județul Gorj;

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

- 1..... – Consilier local;
- 2..... – Consilier local;
3. Rotaru Marian – Director DPP Târgu Jiu;  
Tătaru Carmen Mihail – Înlocuitor DPP Târgu Jiu;
4. Pițu Alina Elena – Serviciul Juridic Contencios;  
Șcheau Adrian Pantelimon – Înlocuitor Serviciul Juridic Contencios;
5. Calotescu Lavinia – Inspector Serviciul Buget-Contabilitate.

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

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

**Art. 7** Prezenta hotărâre se comunică Direcției Juridice și Administrație Publică, Direcției Economice, Direcției Publice de Patrimoniu Târgu Jiu, Primarului Municipiului Târgu Jiu, S.C. CRASDOM S.R.L. și Instituției Prefectului-Județul Gorj.

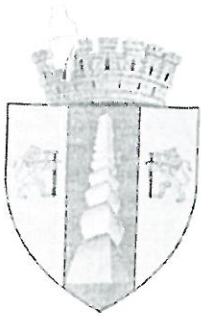
**INIȚIATORUL PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE,  
PRIMAR,**

**Marcel-Laurențiu Romanescu**



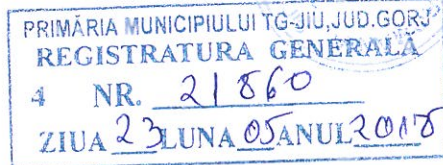
**AVIZAT,  
SECRETAR,  
Grigore Jianu**

A blue ink handwritten signature, appearing to be "GJ", written below the name Grigore Jianu.



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

Str. A.I. Cuza, bl. 7, parter, Târgu Jiu, Județul Gorj, România  
Tel. 40.253.215025, Fax. 40.253.214672, Email: dpptgjiu@yahoo.com  
NR. 3720 / 23-05-2018



Referat,

privind însușirea rapoartelor de evaluare nr. 170 /04.05.2018 și nr. 171/04.05.2018 întocmite de S.C. Consulting Company S.R.L. și stabilirea prețurilor minime de negociere în vederea vânzării prin negociere directă a terenului cotă indiviză în suprafață de 22 mp, numar cadastral 703/0/5 și a terenului în suprafață de 20 mp, numar cadastral 49542, situate în Târgu Jiu, str. Victoriei, bl.196, către S.C. CRASDOM S.R.L. Târgu Jiu

Prin H.C.L. nr.417/30.10.2017 s-a aprobat întocmirea raportelor de evaluare în vederea vânzării terenurilor în suprafață de 22 mp și 20 mp, situate în Târgu Jiu, str. Victoriei, bl.196, parter, aferente imobilului construcție cu destinație de spațiu comercial, proprietatea S.C. CRASDOM S.R.L.

În conformitate cu prevederile art.123, alin.3 din Legea nr.215/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind administrația publică locală, „...în cazul în care consiliile locale sau județene hotărăsc vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bunăcredință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpararea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește în baza unui raport de evaluare, aprobat de Consiliul local sau județean, după caz”.

Prin rapoartele de evaluare nr.170 /04.05.2018 și nr. 171/04.05.2018 înregistrate la Direcția Publică de Patrimoniu la nr.3710/23.05.2018 și nr.3711/23.05.2018 întocmite de S.C. CONSULTING S.R.L., a fost stabilit un preț estimativ de:

- 14.000 lei fără TVA (3.100 euro) pentru terenul în suprafață de 20 mp, identificat cu numarul cadastral 49542, situat în Târgu Jiu, str. Victoriei, bl.196, județul Gorj;
- 16.000 lei fără TVA (3.410 euro) pentru terenul cotă indiviză în suprafață de 22 mp, identificat cu numarul cadastral 703/0/5, situat în Târgu Jiu, str. Victoriei, bl.196, județul Gorj;



Nr. 22051/24.05.2018



EXPUNERE DE MOTIVE

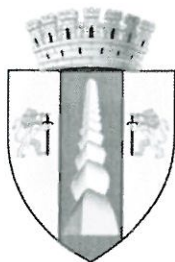
privind însușirea rapoartelor de evaluare nr. 170 /04.05.2018 și nr. 171/04.05.2018 întocmite de S.C. Consulting Company S.R.L. și stabilirea prețurilor minime de negociere în vederea vânzării prin negociere directă a terenului cotă indiviză în suprafață de 22 mp, numar cadastral 703/0/5 și a terenului în suprafață de 20 mp, numar cadastral 49542, situate în Târgu Jiu, str.Victoriei, bl.196, către S.C.CRASDOM S.R.L. Târgu Jiu

Prin referatul de specialitate nr. <sup>3720/23.05.2018</sup> Direcția Publică de Patrimoniu Târgu Jiu propune însușirea rapoartelor de evaluare nr. 170 /04.05.2018 și nr. 171/04.05.2018 întocmite de S.C. Consulting Company S.R.L. și stabilirea prețurilor minime de negociere în vederea vânzării prin negociere directă a terenului cotă indiviză în suprafață de 22 mp, numar cadastral 703/0/5 și a terenului în suprafață de 20 mp, numar cadastral 49542, situate în Târgu Jiu, str.Victoriei, bl.196, către S.C.CRASDOM S.R.L. Târgu Jiu.

Având în vedere condițiile de legalitate și oportunitate și faptul că pe terenul în Târgu Jiu, str.Victoriei, bl.196 solicitanta deține un spatiu comercial, propun aprobarea însușirea raportelor de evaluare întocmite de S.C. Consulting Company S.R.L. și stabilirea prețului minim de negociere în vederea vânzării prin negociere directă a terenurilor către S.C.CRASDOM S.R.L. Târgu Jiu.

PRIMAR  
Marcel - Laurențiu Romanescu





# Primăria Municipiului Târgu Jiu

Bd. Constantin Brâncuși nr.19, Târgu Jiu, Județul Gorj, România  
Tel. 40.253.213317, Fax. 40.253.214878, [www.targujiu.ro](http://www.targujiu.ro), e-mail: [primaria.targujiu@xnet.ro](mailto:primaria.targujiu@xnet.ro)



Nr. 24312 din 11.06.2018

**Către,  
S.C. „CRASDOM” S.R.L.**

Având în vedere solicitarea dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Târgu Jiu cu nr. 32780/06.09.2017 prin care solicitați cumpărarea terenului în suprafață de 22 mp. și terenului în suprafață de 20 mp., situate în Târgu Jiu, parterul bl. 196 din strada Victoriei, aferente imobilului construcție cu destinația spațiu comercial, vă comunicăm faptul că trebuie să faceți dovada stingerii creanțelor fiscale datorate bugetului local al Municipiului Târgu Jiu, anterior introducerii pe ordinea de zi a proiectului de hotărâre, conform prevederilor H.C.L. nr. 304/28.08.2006.

**Primar,  
Marcel-Laurențiu Romanescu**



**SECRETAR,  
Grigore Jianu**

**Întocmit,  
Loredana Diaconescu**



dl. Secretar G. Jianu

Consultanță în afaceri și management



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TG-JIU  
REGISTRATURA DIRECTIEI  
PUBLICITATE PATRIMONIU  
NR. 3/17  
ZIUA 23 LUNA 05 ANUL 2018

✓  
Serviciul Patrimoniu

Nr. 170/04.05.2018

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TG-JIU, JUD. GORJ  
REGISTRATURA GENERALĂ  
4 NR. 21858  
ZIUA 23 LUNA 05 ANUL 2018

## Raport de evaluare „Teren cotă indiviză”

Situat în Municipiul Târgu Jiu, str. Victoriei, bloc 196, parter (fost bloc 56), jud. Gorj



Proprietarul imobilului: Municipiul Târgu Jiu

Client / Beneficiar: S.C. CRASDOM S.R.L.

Utilizatori desemnați: S.C. CRASDOM S.R.L. și PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TÂRGU JIU

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



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al S.C. CONSULTING COMPANY S.R.L., al beneficiarului și utilizatorilor desemnați – S.C. CRASDOM S.R.L. și PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TÂRGU JIU

- aprilie 2018-

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

**1 SINTEZA EVALUĂRII****Identificarea activelor supuse evaluării**

**Obiectul evaluării** îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare "Teren în cotă indiviză" având suprafața de 22 mp, identificat cu nr. cadastral 703/0/5, înscris în Cartea Funciară nr. 17277. Proprietatea este situată la parterul blocului 196 din strada Victoriei, localitatea Târgu Jiu, județul Gorj.

**Amplasare** – proprietatea este situată în municipiul Târgu-Jiu, în zona mediană, la o distanță de circa 1,5 km de centrul administrativ al municipiului.

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

**Proprietarul bunului** evaluat este Municipiul Târgu Jiu.

**Inspekția proprietății** s-a realizat de evaluator autorizat ing. Cîrciu Constantin Grigore, în prezența d-lui Filip Constantin, la data de 27.04.2018.

**Data evaluării - 27.04.2018.**

Data raportului de evaluare 04.05.2018.

**Baza de evaluare. Tipul valorii estimate**

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

Metodologia de evaluare aplicată în prezentul raport de evaluare include metoda extracției.

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

Raportul a fost structurat după cum urmează: (1) Sinteza (2) Termenii de referință ai evaluării – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării (3) Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare – în care sunt prezentate proprietatea imobiliară analizată, datele juridice și studiul de vandabilitate (4) Abordări în Evaluare – conține aplicarea metodologiei de evaluare, rezultatul obținut evaluatorului (5) Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii (6) Anexe.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață estimată la data de **27.04.2018** pentru proprietatea "Teren în cotă indiviză" este de:

**ȘAISPREZECEMILEI**

**16.000 LEI**

**(3.410 EURO)**

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

- ⇒ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile aferente datei evaluării;
- ⇒ Valoarea nu include TVA;
- ⇒ Cursul de schimb leu/EUR considerat este 1 Euro= 4,6490 lei, conform cursului de schimb oficial al BNR la data de referință a evaluării;
- ⇒ Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018 și a metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

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





### 1.1 Declarație de conformitate

Ca elaboratori declarăm că raportul de evaluare, pe care îl semnăm, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Declarăm că nu avem nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnații, în calitate de elaboratori, ne asumăm responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

### 1.2 Certificare

Subsemnații certificăm în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

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

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

Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.

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

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

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

S.C. CONSULTING COMPANY S.R.L.  
Colectiv de evaluare:

Ec. CIOBANU EMANOIL

– evaluator autorizat



Ec. PETRE GHEORGHE ALINGHEORGHE ALIN

– evaluator autorizat



Ing. CÎRCIU CONSTANTIN GRIGORE

– evaluator autorizat



**CUPRINS**

<b>1. INTRODUCERE</b>	
1 SINTEZA EVALUĂRII .....	2
1.1 DECLARAȚIE DE CONFORMITATE .....	3
1.2 CERTIFICARE.....	3
<b>2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .....</b>	<b>5</b>
2.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI .....	5
2.2 <i>Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați</i> .....	5
2.6 DATA EVALUĂRII: .....	6
2.7 DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII .....	6
2.8 <i>Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea</i> .....	6
2.9 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE .....	7
2.10 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	8
2.11 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV .....	8
2.12 ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL .....	9
2.13 DATA RAPORTULUI DE EVALUARE .....	10
2.14 DESCRIEREA RAPORTULUI .....	10
3.1 PREZENTARE GENERALA .....	11
3.5 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE .....	16
<b>4. ABORDĂRI ÎN EVALUARE .....</b>	<b>17</b>
5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....	19
<b>6. ANEXE .....</b>	<b>21</b>
ANEXA I FIȘA DE CALCUL.....	22



## 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 2.1 Identificarea și competența evaluatorului

#### 2.1.1 Identitatea evaluatorului

Evaluarea proprietății imobiliare a fost efectuată de evaluatorul membru corporativ S.C. CONSULTING COMPANY S.R.L.- certificat nr. 015/2018 având următoarele date de identificare:

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

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

Inregistrată la RC cu nr. J18/1631/1994

Inregistrare fiscală - CUI RO 6513684

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

#### 2.1.2 Obiectivitate și imparțialitate

Prin prezentul raport se declară următoarele:

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

Nu avem nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

#### 2.1.3 Neimplicarea cu subiectul evaluării

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

Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința activelor evaluate și nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici. Serviciul de evaluare au fost efectuat în baza Contractului de prestări servicii nr. 164 din 27.04.2018.

#### 2.1.4 Competențe Atestarea capacității:

- Personalul angajat și colaboratorii sunt evaluatori autorizați membri titulari ANEVAR,

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

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

### 2.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

- Clientul – S.C. CRASDOM S.R.L.

- Utilizatori desemnat - S.C. CRASDOM S.R.L. și PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TÂRGU JIU

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

### 2.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării.

**Obiectul evaluării** îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare "Teren în cotă indiviză" având suprafața de 22 mp, identificat cu nr. cadastral 703/0/5, înscris în Cartea Funciară nr. 17277. Proprietatea este situată la parterul blocului 196 din strada Victoriei, județul Gorj.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al Municipiului Târgu Jiu asupra proprietății descrise mai sus.

## 2.5 Tipul valorii

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

### Standarde generale:

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

### Standarde pentru active:

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

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

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

Metodologia de evaluare a imobilului (teren intravilan în cotă indiviză) include metoda extracției.

## 2.6 Data evaluării:

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii **aprilie 2018**, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare este **27.04.2018**, data raportului fiind **04.05.2018**.

## Moneda raportului

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

Cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valuta este **1 Euro = 4,6490 lei**, conform cursului de schimb oficial al BNR la data de referință a evaluării.

## 2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.

Documentarea pentru realizarea evaluării a cuprins:

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

## 2.8 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

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

- ☞ Solicitantul raportului de evaluare.
- ☞ Surse publice de informații cu privire la prețul de vânzare pentru proprietăți imobiliare similare;
- ☞ Surse publice de informații cu privire la costul de nou, respectiv: Cataloage IROVAL, surse publice recomandate de către Asociația Națională a Evaluatoților Autorizați din România.
- ☞ Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.
- ☞ Metodologia de evaluare recomandată de ANEVAR





## 2.9 Ipoteze și ipoteze speciale

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

Ipoteze:

⇒ Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

⇒ Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

⇒ Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că dreptul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (dreptul de proprietate este valabil) și responsabilă.

⇒ Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

⇒ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

⇒ Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

⇒ Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

⇒ Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

⇒ Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.



⇒ Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);

⇒ Suprafața considerată este cea specificată în Contractul de vânzare cumpărare cu încheierea de autentificare nr. 735/14.03.2014, Actul adițional nr. 2 la contractul de concesiune nr. 16472/23.05.2006 și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Târgu Jiu nr. 417/30.10.2017;

⇒ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;

⇒ **Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului document de proprietate și documentație cadastrală (extras de carte funciară), raportul de evaluare a fost realizat pornind de la premisa că dreptul de proprietate al Municipiului Târgu Jiu asupra imobilului de evaluat este real, integral, valabil, tranzacționabil și nu este afectat de nici o sarcină.**

### **2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

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

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

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

### **2.11 Declarația conformității evaluării cu SEV**

Ca elaboratori declarăm că raportul de evaluare, pe care îl semnăm, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Declarăm că nu avem nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnații, în calitate de elaboratori, ne asumăm responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

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

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

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

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

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



## **2.12 Abordarea în evaluare și raționamentul**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
- d) dacă există autorizație de construire.

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



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

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

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

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

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

### **2.13 Data raportului de evaluare**

**Data raportului de evaluare – 04.05.2018.**



### **2.14 Descrierea raportului**

Raportul a fost structurat după cum urmează: (1) Sinteza (2) Termenii de referință ai evaluării – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării (3) Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare – în care sunt prezentate proprietatea imobiliară analizată, datele juridice și studiul de vandabilitate (4) Abordări în Evaluare – conține aplicarea metodologiei de evaluare, rezultatul obținut evaluatorului (5) Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii (6) Anexe.



### 3. CULEGEREA DATELOR ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

#### 3.1 Prezentare generala

Proprietatea imobiliară "Teren în cotă indiviză" cu o suprafață de 22 mp, identificat cu nr. cadastral 703/0/5, înscris în cartea funciară nr. 17277, situată în Municipiul Târgu-Jiu, str. Victoriei, bl. 196, parter, județul Gorj.

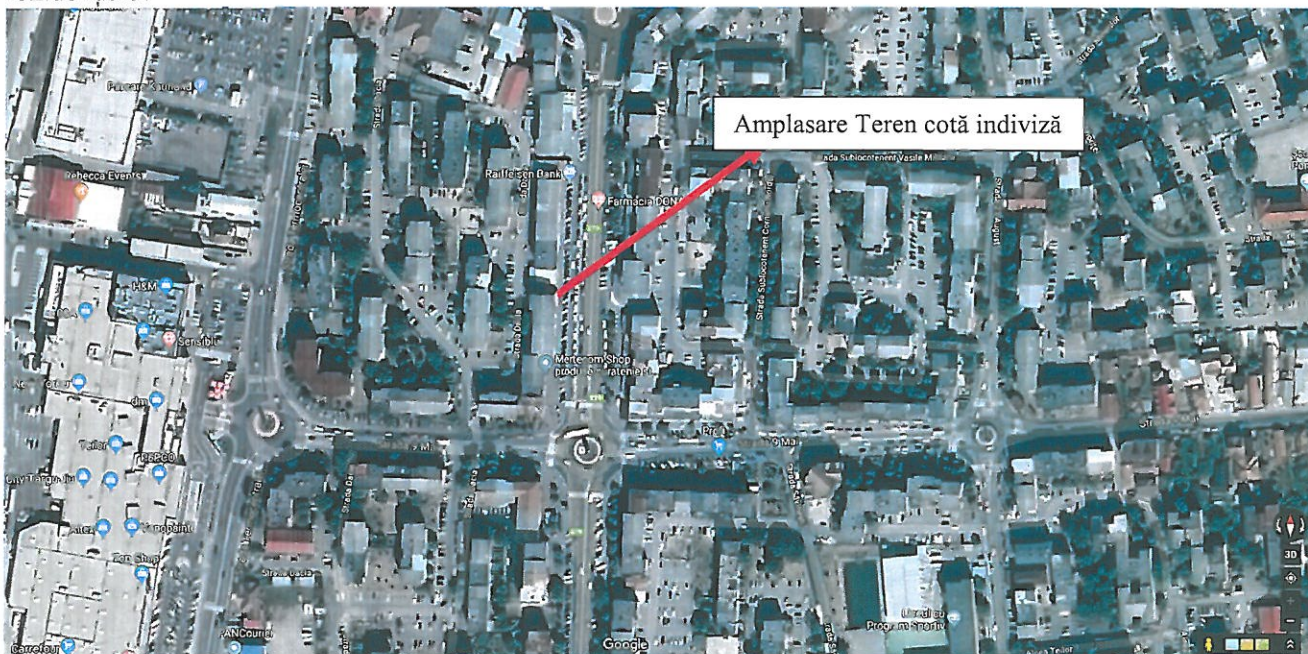
#### 3.2 Situația juridică

Proprietarul bunului evaluat este Municipiul Târgu Jiu.

#### 3.3 Identificare și caracteristici (microidentificarea) /Descrierea amplasamentului

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situată în municipiul Târgu-Jiu, jud. Gorj, în zona mediană a localității, la o distanță de aproximativ 1,5 km de centrul localității.

Zona în care este amplasată proprietatea este una mixtă cu proprietăți cu destinație comercială și rezidențială.





Accesul

NU este cazul(terenul fiind în cotă indiviză).

Asigurarea cu utilități

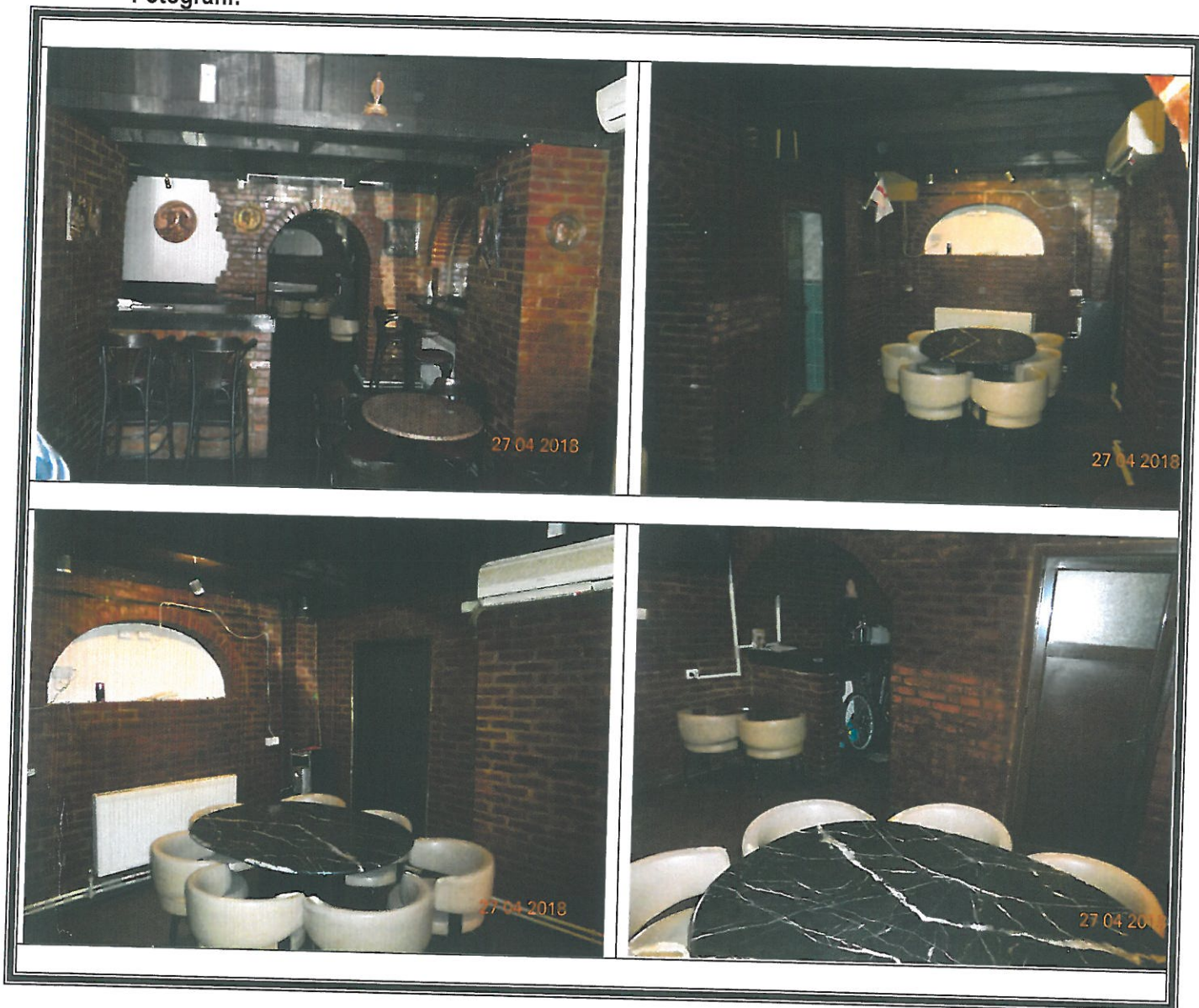
Proprietatea dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitățile.

**Descrierea imobilului:**

1.	<b>Teren cotă indiviză</b>
Identificare	Numărul cadastral 703/0/5, înscris în Cartea funciară nr. 17277.
Suprafața	<b>22 mp</b>
Amplasament /Adresa	Partea de sud-vest, zona mediană a municipiului Târgu Jiu /1,5 km de centru; Municipiul Târgu Jiu, județul Gorj.
Categoria: -	Teren intravilan.
Topografie:	Teren plan
Utilități	Proprietatea beneficiază de posibilitatea de racordare la toate utilitățile (energie electrică, gaze, apă și canalizare).



Fotografii:



Handwritten signature and a blue circular stamp. The stamp contains the text: "ROMANIA - REPUBLICA" and "CONSULTING COMPANY SRL".



### 3.4 Analiza datelor /Analiza de piață

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Analiza cererii solvabile:**

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

La nivelul municipiului Târgu Jiu cererea pentru proprietăți imobiliare similare este relativ redusă, având în vedere puterea de cumpărare scăzută a persoanelor fizice și juridice, precum și posibilitățile reduse de finanțare. Piața imobiliară locală a fost puternic influențată de criza economică și financiară ce a afectat întreaga țară. Scăderea puterii de cumpărare a populației în general, a determinat o scădere a consumului, influențând în mod negativ sectorul imobiliar. Majoritatea agenților economici ce activează pe piața locală au avut de suferit de pe urma scăderii consumului, mulți dintre aceștia fiind nevoiți să-și restrângă activitatea.

Cererea pentru cumpărarea de imobile similare este practic inexistentă, terenurile în cotă indiviză fiind tranzacționate de obicei împreună cu construcțiile aferente.



**Oferta la vânzare:**

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza oferta, trebuie făcut un inventar de proprietăți imobiliare competitive.

Oferta de proprietăți similare este practic inexistentă, terenurile în cotă indiviză fiind tranzacționate de obicei împreună cu construcțiile aferente.

**Echilibrul cererii și al ofertei:**

Referitor la echilibrul cererii și ofertei pentru proprietăți imobiliare similare, la momentul actual atât cererea cât și oferta de proprietăți similare sunt foarte reduse.

Piața imobiliară a terenurilor intravilane situate în zona mediană a Municipiului Târgu Jiu este o piață a cumpărătorului. În literatura de specialitate piața cumpărătorului este caracterizată de următoarele elemente: severa concurența între ofertanți, prețurile sunt relativ scăzute, cumpărătorii au posibilități mai mari de alegere, cheltuielile cu reclama și de promovare sunt destul de mari.

**Evoluție viitoare**

Evoluția viitoare a pieței este greu de prevăzut. Țara noastră trece printr-o perioadă mai puțin favorabilă din punct de vedere economic și de asemenea piața imobiliară trece printr-o perioadă de blocaj, perioadă care este posibil să se mai prelungească. În aceste condiții este dificil de previzionat care o să fie evoluția pieței dar este posibil ca prețurile să mai scadă, având în vedere scăderea cererii solvabile.



### 3.5 Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Practic, ținând cont de tipul proprietății și de amplasarea acesteia, cea mai bună utilizare posibilă pentru activul analizat este cea actuală.





## 4. ABORDĂRI ÎN EVALUARE

4.1	Prezentare generală
Reglementări	<p>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 :</p> <p><b>Standarde generale:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ SEV 100 – Cadrul general</li> <li>✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării</li> <li>✓ SEV 102 - Implementare</li> <li>✓ SEV 103 – Raportare</li> <li>✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii</li> </ul> <p><b>Standarde pentru active:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare</li> <li>✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile</li> </ul>
<p><b>Conform / SEV 100 -Cadrul general</b></p> <p>Metodele de evaluare sunt incluse în cele trei abordări:</p> <p>a) abordarea prin piață;</p> <p>b) abordarea prin venit;</p> <p>c) abordarea prin cost.</p> <p>Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.</p> <p><b>SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare</b></p> <p>Toate cele trei abordări principale în evaluare, descrise în SEV 100 Cadrul general pot fi aplicate pentru evaluarea unui drept asupra proprietății imobiliare.</p>	
<p>Pentru a estima valoarea terenului, evaluatorul poate folosi diferite metode:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• comparația directă;</li> <li>• extracția de pe piață;</li> <li>• alocarea (proporția);</li> <li>• analiza parcelării și dezvoltării;</li> <li>• reziduală;</li> <li>• capitalizarea rentei/arendei funciare.</li> </ul> <p>În conformitate cu GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile: "Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia".</p> <p><b>Comparația directă</b> este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.</p> <p>În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.</p> <p>În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.</p> <p>Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zona.</p> <p>Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.</p> <p><b>Conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile: "Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață având ca obiect bunuri imobile comparabile este conformă cu prezentele Standarde de evaluare".</b></p>	



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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) dacă există autorizație de construire.

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

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

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

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

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

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

#### 4.2 Metodologia de evaluare utilizată .

Având în vedere cele stabilite la punctul 2.5, ținând cont de prevederile standardelor de evaluare de categoria și starea imobilului, - teren, estimarea valorii de piață a imobilului de evaluat s-a făcut folosind - metoda extracției:

Calcululele pentru estimarea valorii de piață a proprietății sunt redată în

#### FIȘA DE CALCUL

Fișa de calcul cuprinde date și operații de calcul

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



## 5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

**Metoda extracției** **V teren** = **16.000 lei**

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

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

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

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

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

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



În urma aplicării metodologiei de evaluare, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață estimată la data de 27.04.2018 pentru proprietatea "Teren în cotă indiviză" este de:

**ȘAISPREZECEMILEI****16.000 LEI****(3.410 EURO)**

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

- ⇒ valoarea nu include TVA;
- ⇒ valoarea de piață estimată a fost determinată folosind metoda extracției;
- ⇒ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente datei evaluării;
- ⇒ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ⇒ valoarea este o predicție;
- ⇒ valoarea este subiectivă;
- ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ⇒ cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de **1 Euro = 4,6490 lei**,

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

S.C. CONSULTING COMPANY S.R.L.

Colectiv de evaluare:

Ec. CIOBANU EMANOIL

– evaluator autorizat



Ec. PETRE GHEORGHE ALIN

– evaluator autorizat



Ing. CÎRCIU CONSTANTIN GRIGORE

– evaluator autorizat





## 6. ANEXE

Anexa 1 Fișa de calcul

Anexa 2 Comandă evaluare

Anexa 3 Hotărârea consiliului local al Municipiului Târgu Jiu

Anexa 4 Contractul de vânzare cumpărare

Anexa 5 Act adițional nr. 2 la Contractul de concesiune nr. 16472/23.05.2006

Anexa 6 Comparabile utilizate



**Anexa 1 FIȘA DE CALCUL****Estimarea Valorii de piață a Terenului**

	<b>Teren cotă indiviză</b>
Identificare	Număr cadastral 703/0/5 înscris în cartea funciară nr. 17277 a localității Târgu Jiu
Categoria	Teren în cotă indiviză
Suprafața	<b>Suprafața totală = 22 mp (cotă indiviză)</b>

<b>BAZA DE REFERINȚĂ:</b>		
<b>Data evaluării/ Curs valutar</b>	<b>27.04.2018</b>	<b>1 Euro = 4,6490 lei</b>

**METODA DE EVALUARE : - Metoda extracției.**

Evaluarea s-a făcut prin metoda extracției, bazându-se pe valorile obținute prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net din valoarea oferită spre vânzare a proprietăților comparabile (teren și construcție) similare proprietății subiect. Ținând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, etc.

**OFERTE COMPARABILE****OFERTA C1 Agenție imobiliară [www.domina.ro](http://www.domina.ro) tel. 0799909909.**

De vanzare spațiu comercial situat în Targu Jiu, strada Lt. Col. Dumitru Petrescu, zona Debarcader, în suprafață utilă de 74 mp, cu teren în cotă indiviză de 15 m. Preț 55.000 euro negociabil.

**OFERTA C2 Agenție imobiliară [www.domina.ro](http://www.domina.ro) tel. 0763 662 422.**

De vanzare spațiu comercial situat în Targu Jiu, strada 30 Decembrie, în suprafață totală de 417 mp, cu teren în cotă exclusivă de 307 mp. Preț 275.000 euro negociabil.

**OFERTA C3 Agenție imobiliară [www.domina.ro](http://www.domina.ro) tel. 0766 730 622.**

De vanzare spațiu comercial situat în Targu Jiu, strada 9 Mai (intersecție cu strada Plopilor), în suprafață totală de 134 mp, cu teren în cotă exclusivă de 134 mp. Preț 90.000 euro negociabil.





Metoda extractiei:

## Cost CIN Comparabila C1

"Costurilor de reconstrucție - costuri de înlocuire" Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale autor Corneliu Schiopu, editura Iroval 2010 și indicii de

Construcție

S. utila

74

S. totala

88,80

Denumire	Nr. pag.	Suprafata	lei/m <sup>2</sup> sau lei/ansamblu	Coefficient manopera	Coefficient transport	Indici actualizare	Valoare
Infrastructura	105	88,80	340,10	1,0180	1,0030	1,0992	33.895,73
Suprastructura	105	88,80	1.238,70	1,0180	1,0030	1,0927	122.723,79
Finisaj	105	88,80	1.242,30	1,0180	1,0030	1,1093	124.950,26
Instalația electrică	105	88,80	450,80	1,0180	1,0030	0,7902	32.298,52
Instalații sanitare	105	88,80	119,70	1,0180	1,0030	0,9503	10.313,75
Instalații de încălzire	105	88,80	74,80	1,0180	1,0030	0,9638	6.536,57
Invelitoare	105	88,80	87,90	1,0180	1,0030	1,0305	8.212,94
<b>TOTAL</b>							<b>338.932</b>

Constr.	Scd- mp	Cost de nou E/mp	Cost E/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Cost E/mp la stadiul actual	Valoare la stadiul actual
Spatiu Comercial	88,80	821 €	689,91 €	100%	61.264 €	689,91 €	61.264 €

Structura	Uzura fizica				8% TOTAL	Valoare depreciata fizic	Deprec funct	Deprec ext	Valoare construcției Euro	Valoare construcției Lei
	50%	Instalații 20%	Anvelopa 22%	Finisaje						
35,00%	30,00%	30,00%	25,00%	32,10%	41.598	0,00%	0,00%	41.598 €	193.390 Lei	



## Cost CIN Comparabila C2

"Costurilor de reconstrucție - costuri de înlocuire" Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale autor Corneliu Schiopu, editura Iroval 2010 și indicii de

Construcție

Sc. sol 139

Scd. 417

Denumire	Nr. pag.	Suprafata	lei/m <sup>2</sup> sau lei/ansamblu	Coefficient manopera	Coefficient transport	Indici actualizare	Valoare
Infrastructura	101	139.00	1,482.80	1.0180	1.0030	1.0581	222,675.69
Suprastructura	101	417.00	658.10	1.0180	1.0030	1.0164	284,800.87
Finisaj	101	417.00	1,253.60	1.0180	1.0030	0.8503	453,853.75
Instalația electrică	101	417.00	282.60	1.0180	1.0030	1.0256	123,405.62
Instalații sanitare	101	417.00	42.40	1.0180	1.0030	1.0256	18,515.21
Instalații de încălzire	101	417.00	107.50	1.0180	1.0030	1.0262	46,970.51
Invelitoare	130	139.00	226.40	1.0180	1.0030	1.4308	45,974.70
<b>TOTAL</b>							<b>1,196,196</b>

Valoare de înlocuire cu TVA

1,196,196 RON

617 €/mp

Constr.	Scd- mp	Cost de nou E/mp	Cost E/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Cost E/mp la stadiul actual	Valoare la stadiul actual
Spatiu Comercial	417.00	617 €	518.51 €	100%	216,220 €	518.51 €	216,220 €

Structura	Uzura fizica				Finisaje	Valoare depreciata fizic	Deprec funct	Deprec ext	Valoare construcției Euro	Valoare construcției Lei	E/mp	Lei/mp
	50%	Instalații 20%	Anvelopa 22%	8% TOTAL								
10.00%	40.00%	40.00%	40.00%	25.00%	162,165	0.00%	0.00%	162,165 €	753,905 Lei	389 €/mp	5,424 Lei/mp	





## Cost CIN Comparabila C3

"Costurilor de reconstrucție - costuri de înlocuire" Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale autor Cornelii Schiopu, editura Iroval 2010 și indicii de actualizare.

Construcție

Scd.

134

Denumire	Nr. pag.	Suprafata	lei/m <sup>2</sup> sau lei/ansamblu	Coefficient manopera	Coefficient transport	Indici actualizare	Valoare
Infrastructura	101	67.00	1,482.80	1.0180	1.0030	1.0581	107,332.89
Suprastructura	101	134.00	658.10	1.0180	1.0030	1.0164	91,518.75
Finisaj	101	134.00	382.00	1.0180	1.0030	0.8503	44,441.54
Instalația electrică	101	134.00	282.60	1.0180	1.0030	1.0256	39,655.52
Instalații sanitare	101	134.00	42.40	1.0180	1.0030	1.0256	5,949.73
Instalații de încălzire	101	134.00	107.50	1.0180	1.0030	1.0262	15,093.64
Invelitoare	130	67.00	226.40	1.0180	1.0030	1.4308	22,160.46
<b>TOTAL</b>							

326,153

Valoare de înlocuire cu TVA

326,153 RON

524 €/mp

Constr.	Scd-mp	Cost de nou E/mp	Cost E/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Cost E/mp la stadiul actual	Valoare la stadiul actuala
Spatiu Comercial	134.00	524 €	439.96 €	100%	58,954 €	439.96 €	58,954 €

## Uzura fizica

Structura	50%	Instalatii 20%	Anvelopa 22%	Finisaje 8%	TOTAL	Valoare depreciata fizic	Deprec funct	Deprec ext	Valoare constructii Euro	Valoare constructii Lei	E/mp	Lei/mp
10.00%	20.00%	25.00%	20.00%	16.10%	49,463	0.00%	0.00%	49,463 €	229,951 Lei	369 €/mp	3,432 Lei/mp	

METODA EXTRAȚIEI (TEREN)		C1	C2	C3
Valoare ofertă proprietate		55.000 €	275.000 €	90.000 €
Marja de negociere (%)		-15%	-15%	-15%
Marja de negociere (€)		-8.250 €	-41.250 €	-13.500 €
Suprafață teren proprietate comparabila (mp)		15	307	134
Valoare teren proprietate comparabilă		5.152	71.585	27.037
Ajustare amplasare		-1.546	-21.475	-8.111
Ajustare suprafata		-1.288	7.158	2.704
Valoare teren comparabilă ajustat		2.318	57.268	21.630
Valoare teren comparabilă ajustat (€/mp)		155,00	187,00	161,00
Total ajustare brută		2833,45	28633,99	10814,99
Valoare teren proprietate de evaluat (€)		3.410		
Valoare teren proprietate de evaluat (lei)		16.000		