

HOTĂRÂRE

privind însușirea Raportului de evaluare nr. 19/14.06.2020 întocmit de doamna Siliște Adriana Maria – evaluator autorizat ANEVAR și de stabilire a prețului minim de negociere în vederea vânzării prin licitație publică a imobilului compus din teren în suprafață de 519 mp. și construcție P+1 în suprafață de 462 mp., identificate prin număr cadastral 52862 și înscrise în cartea funciară sub nr. 52862, situate în Târgu Jiu, strada Ana Ipătescu, nr. 35, județul Gorj

Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu, Județul Gorj;

Având în vedere:

- raportul nr. 4206/19.06.2020 al Direcției Publice de Patrimoniu Târgu Jiu, înregistrat la Primăria Târgu Jiu cu nr. 25289/19.06.2020;
- referatul de aprobare nr. 33338/11.08.2020 al Primarului Municipiului Târgu Jiu;
- Raportul de evaluare nr. 19/14.06.2020 întocmit de doamna Siliște Adriana Maria – evaluator autorizat ANEVAR, înregistrat la Direcția Publică de Patrimoniu Târgu Jiu cu nr. 4203/19.06.2020;
- prevederile art.129, alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. a) și art. 363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- avizul comisiilor de specialitate.

În temeiul art. 139 alin. (3), lit. g) din O.U.G. nr.57/2019, privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare nr. 19/14.06.2020, întocmit de doamna Siliște Adriana Maria – evaluator autorizat ANEVAR.

Art.2. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului compus din teren în suprafață de 519 mp. și construcție P+1 în suprafață de 462 mp., identificate prin număr cadastral 52862 și înscrise în cartea funciară sub nr. 52862, situate în Târgu Jiu, strada Ana Ipătescu, nr. 35, județul Gorj.

Art.3. Prețul de pornire al licitației este de _____.

Art.4. Se împuternicește Primarul Municipiului Târgu Jiu, domnul Marcel-Laurențiu Romanescu, să semneze contractul de vânzare-cumpărare.

Art.5. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Direcția Juridică și Administrație Publică, Direcția Economică, Direcția Publică de Venituri Târgu Jiu, Direcția Publică de Patrimoniu Târgu Jiu și Biroul Licitații și Achiziții Publice.

Art.6. Prevederile prezentei hotărâri se comunică Direcției Juridice și Administrație Publică, Direcției Economice, Direcției Publice de Venituri Târgu Jiu, Direcției Publice de Patrimoniu Târgu Jiu, Biroului Licitații și Achiziții Publice, Primarului Municipiului Târgu Jiu și Instituției Prefectului – Județul Gorj.

INIȚIATORUL PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE,

PRIMAR,

Marcel-Laurențiu Romanescu



AVIZAT,

**SECRETAR GENERAL,
Grigore Jianu**

Nr. 33338/11.08.2020.

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare nr. 19/14.06.2020, întocmit de doamna Siliște Adreiana Maria- evaluator autorizat ANEVAR și aprobarea vânzării, prin licitație publică a imobilului compus din teren în suprafață de 519 mp. și construcție P+1 în suprafață desfășurată de 462 mp., identificat prin număr cadastral 52862 și înscrise în Cartea Funciară sub nr. 52862, situat în Târgu Jiu, strada Ana Ipătescu, nr. 35, județul Gorj

Având în vedere:

- raportul de specialitate nr. 4206/19.06.2020 al Direcției Publice de Patrimoniu Târgu Jiu, înregistrat la Primăria Municipiului Târgu Jiu cu nr. 25289/19.06.2020;
- Raportul de evaluare nr. 19/14.06.2020, întocmit de doamna Siliște Adriana Maria –evaluator autorizat ANEVAR, înregistrat la Direcția Publică de Patrimoniu Târgu Jiu cu nr. 4203/19.06.2020;
- prevederile H.C.L. nr. 80/26.02.2018;
- extrasul de carte funciară nr. 38810/17.06.2020 al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gorj;
- prevederile art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b), art. 297-301 și art. 139, alin. (3), lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

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

PRIMAR

Marcel - Laurențiu Romanescu





dl. Secretar
[Signature]

Ap. perso. C-L.
[Signature]



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

Str. A.I. Cuza, bl. 7, parter, Târgu Jiu, Gorj Tel: 0253-215025; 215026

Nr. 4206 din 19.06 2020



RAPORT

privind însușirea Raportului de Evaluare și aprobarea vânzării prin licitație publică, a imobilului compus din teren în suprafață de 519 mp. și construcție P+1 în suprafață desfășurată de 462 mp., identificat prin numărul cadastral 52862 și înscrise în Cartea Funciară sub nr.52862, situat în Târgu Jiu, str. Ana Ipătescu, nr.35, județul Gorj.

Având în vedere următoarele:

- Faptul că Municipiul Târgu Jiu deține în Târgu Jiu, strada Ana Ipătescu, nr.35, județul Gorj, un imobil compus din teren în suprafață de 519 mp. și o construcție P+1 în suprafață desfășurată de 462 mp.;
- Menționăm faptul că această construcție se află în prezent în stare foarte avansată de degradare, negăsindu-se resurse financiare necesare pentru amenajarea și modernizarea pentru a putea să i se atribui o destinație;

-imobilul compus din teren în suprafață de 519 mp și construcție P+1 în suprafață desfășurată de 462 mp, situat în Târgu Jiu, str. Ana Ipătescu, nr.35, județul Gorj, face parte din domeniul privat al Municipiului Târgu Jiu conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local nr.80/26.02.2018 – Anexa nr.1 la nr.24, valorificarea imobilului este motivată de realizarea de venituri la bugetul local al Municipiului Târgu Jiu;

-Raportul de Evaluare nr.19/14.06.2020 și înregistrat la Direcția Publică de Patrimoniu sub nr.4203/19.06.2020, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR – doamna Siliște Adriana Maria, prin care a fost estimată valoarea totală a proprietății în cuantum de 160.470 lei fără TVA, compus din:

- valoare teren – 95300 lei – 19.722 euro, fără TVA;
- valoare construcție – 65170 lei – 13500 euro, fără TVA;

Precizăm faptul că bunul imobil compus din teren și construcție P+1, situat în Târgu Jiu, str. Ana Ipătescu, nr.35, județul Gorj, poate fi vândut prin licitație publică, în conformitate cu prevederile art.129, și art.363-364 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

Considerăm că sunt îndeplinite condițiile de legalitate în vederea inițierii unui proiect de hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Târgu Jiu privind însușirea Raportului de Evaluare nr..19/14.06.2020 și înregistrat la Direcția Publică de Patrimoniu Târgu Jiu sub nr.4203/19.06.2020 și aprobarea vânzării prin licitație publică, a imobilului compus din teren în suprafață de 519 mp. și construcție P+1 în suprafață desfășurată de 462 mp., identificat prin numărul cadastral 52862 și înscris în Cartea Funciară sub nr.52862, situat în Târgu Jiu, str.Ana Ipătescu, nr.35, județul Gorj, prețul de pornire al licitației este de _____.

**Director Executiv,
Ec.Mincă Mihai**



**Compartiment Juridic
Cons.Jur.Nănescu Georgian**

A blue ink signature, likely belonging to the legal department, written in a stylized cursive script.

HOTĂRÂRE

privind modificarea și completarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Târgu Jiu

Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu, județul Gorj

Având în vedere :

- proiectul de hotărâre;
- referatul nr. 6346/13.02.2018 al Direcției Publice de Patrimoniu Târgu Jiu;
- expunerea de motive nr. 6876/15.02.2018 a Primarului Municipiului Târgu Jiu;
- 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, alin. 1 și art. 115 alin.1, lit. b, din Legea 215/2001, privind administrația publică locală, republicată și actualizată,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă modificarea poziției 127, capitolul 3, subcapitolul 1 din Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Târgu Jiu, însușit prin H.C.L. nr. 194 din 29.07.2002, după cum urmează: Coloana 3 – “Elemente de identificare” va avea următorul conținut: ” B-dul. N. Titulescu, Bl.10, Sc.3, Ap.43, S=11 mp”, Coloana 5 “Valoare de inventar” va avea următorul conținut:”1817,63”

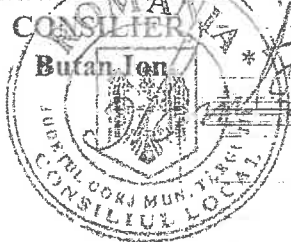
Art.2. Se abrogă poziția nr. 7, Secțiunea 2 din Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Târgu Jiu, însușit prin H.C.L. nr. 194 din 29.07.2002.

Art.3. Se aprobă completarea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Târgu Jiu, însușit prin H.C.L. nr. 194 din 29.07.2002, conform Anexei 1, care se constituie parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art.4. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Direcția Juridică și Administrație Publică și Direcția Publică de Patrimoniu Târgu Jiu.

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică Direcției Juridice și Administrație Publică, Direcției Publice de Patrimoniu Târgu Jiu, Primarului Municipiului Târgu Jiu și Instituției Prefectului –Județul Gorj.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,
Jianu Grigore

Prezenta hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului Local din data de 26.02.2018, cu un număr de 19 voturi pentru, - voturi împotriva, - abțineri, exprimate din numărul total de 19 consilieri prezenți la ședință și din totalul de 21 consilieri în funcție.

Târgu Jiu

Nr. 80 din 26.02.2018

Anexa 1 la H.C.L. nr. 80/26.02.2018

Sectiunea 1
 Capitolul 1: Clădiri și terenuri aferente;
 Subcapitolul 4: Spații destinate sediilor asociațiilor de proprietari sau cu alte destinații;

Nr. crt	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elementele de identificare	Anul dobândirii	Valoarea de inventar - lei -	Situația juridică actuală Denumire act proprietate sau alte acte doveditoare
24 N	1.6.4	Imobil	Str. Ana Ipătescu, nr.35. Sup construită= 231 mp, Sup. teren= 519 mp	1935	133 000	Proprietatea Municipiului Târgu Jiu, în administrarea Consiliului Local, contract de vânzare-cumpărare nr. 3980/06.10.2017.

Capitolul 2: Terenuri atribuite în vederea construirii de locuințe; Subcapitolul 1: Terenuri concesionate;

Nr. crt	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elementele de identificare	Anul dobândirii	Valoarea de inventar - lei -	Situația juridică actuală Denumire act proprietate sau alte acte doveditoare
80	1.3.7.1	Teren	Târgu Jiu, Tarla 61, parcela 49/1, S=300mp	2017	26105,10	Proprietatea Municipiului Târgu Jiu, în administrarea Consiliului Local.

Capitolul 3: Terenuri aferente balcoanelor si alei de acces; Subcapitolul 1: Teren aferent balcoanelor;

Nr. crt	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elementele de identificare	Anul dobândirii	Valoarea de inventar -lei-	Situația juridică actuală Denumire act proprietate sau alte acte doveditoare
372	1.3.7.1	Teren	Str. Dacia, bl.16, sc. 2, ap. 21, S=13 mp	2018	2148,11	Proprietatea Municipiului Târgu Jiu, în administrarea Consiliului Local.
373	1.3.7.1	Teren	Str. Dacia, bl.4, sc. 2, ap. 22, S=3 mp	1999	495,71	Proprietatea Municipiului Târgu Jiu, în administrarea Consiliului Local.
374	1.3.7.1	Teren	Aleea Plopilor, bl.5, sc. 3, ap. 44, S=7 mp	1997	1156,67	Proprietatea Municipiului Târgu Jiu, în administrarea Consiliului Local.
375	1.3.7.1	Teren	Str. Unirii, bl.3, sc. 3, ap.33, S=4 mp	1994	660,95	Proprietatea Municipiului Târgu Jiu, în administrarea Consiliului Local.

Capitolul 6: Imobile cu alte destinații;

Nr. crt	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elementele de identificare	Anul dobândirii	Valoarea de inventar -lei-	Situația juridică actuală Denumire act proprietate sau alte acte doveditoare
189	1.3.7.1	Teren	Str. Slt. Corneliu Bordei, fn, langa bl.6, S=103 mp	2017	8962,75	Proprietatea Municipiului Târgu Jiu, în administrarea Consiliului Local
190	1.3.7.1	Teren	Str. A.I.Cuza, nr. 22, S= 632 mp, nr. cad. 48763	2017	354417,14	Proprietatea Municipiului Târgu Jiu, în administrarea Consiliului Local, contract de vânzare-cumparare nr. 1858/12.12.2017.

Sectiunea 2

Nr. crt	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elementele de identificare	Anul dobândirii	Valoarea de inventar - lei -	Situatia juridică actuală Denumire act proprietate sau alte acte doveditoare
244	3.4	Copertina auto	- Str. N.Tihulescu- zona bloc turn, 2 buc.	2017	6432,82	Proprietatea Municipiului Argușiu, în administrarea Consiliului Local.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER,

Butan Ion
[Signature]

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

Jiannu Grigore
[Signature]



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52862 Târgu Jiu

Nr. cerere	38810
Ziua	17
Luna	06
Anul	2020

Cod verificare

100085462486



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Târgu Jiu, Str Ana Ipatescu, Nr. 35, Jud. Gorj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52862	Din acte: 550 Masurata: 519	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	52862-C1	Loc. Târgu Jiu, Str Ana Ipatescu, Nr. 35, Jud. Gorj	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:231 mp; Locuinta cu regim de inaltime parter si etaj, suprafata construita desfasurata 462 mp. Anul construirii1935.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
79391 / 06/10/2017	
Act Notarial nr. 3980, din 06/10/2017 emis de Popescu Bejat Nicolae;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL TG-JIU , CIF:4956065, bun propriu	A1
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL TG-JIU , CIF:4956065, bun propriu	A1.1

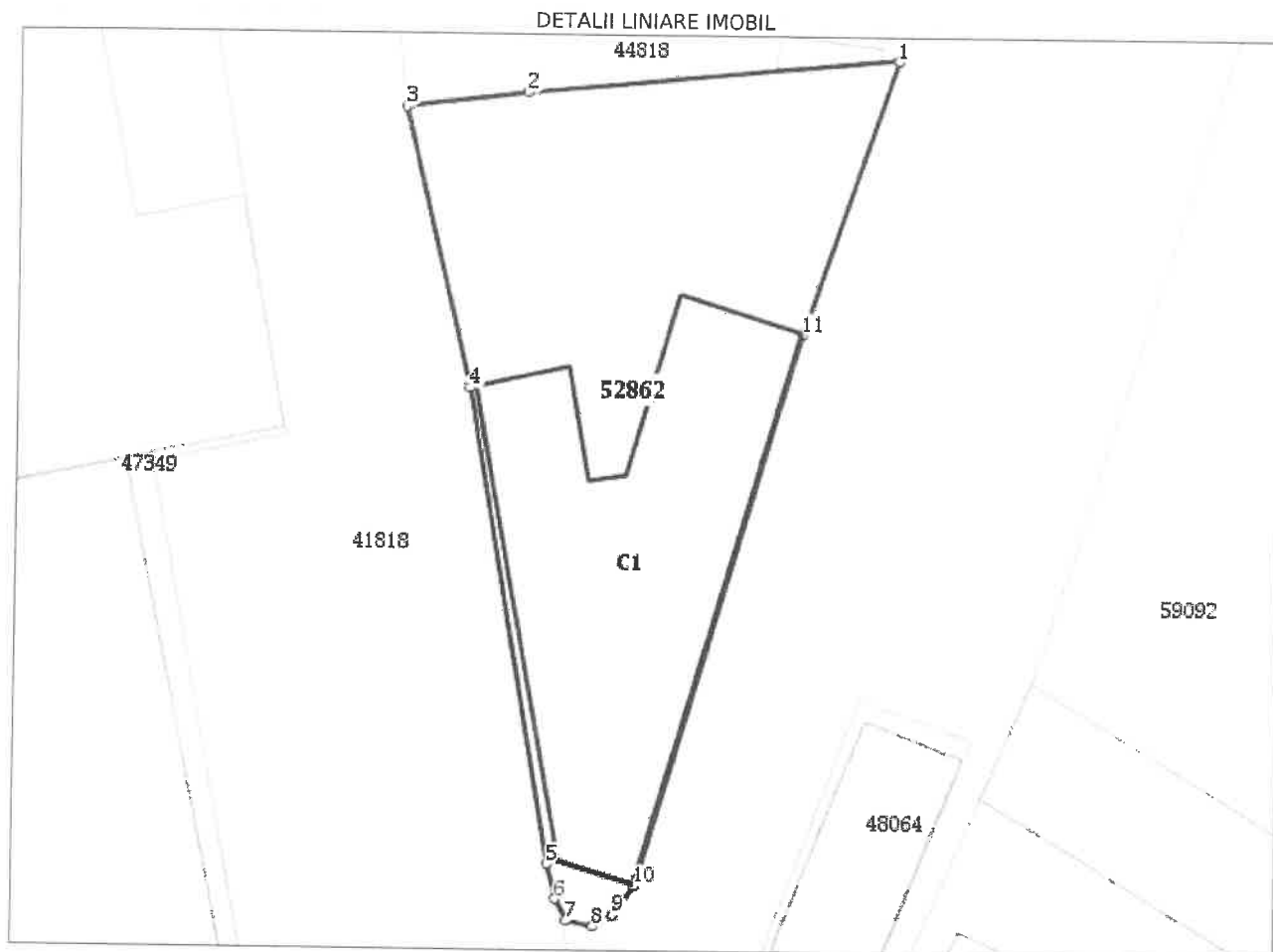
C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52862	Din acte: 550 Masurata: 519	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	519	-	-	-	Teren intravilan imprejmuit cu gard.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	52862-C1	construcție de locuințe	231	Cu acte	S. construita la sol: 231 mp; Locuința cu regim de înaltă parter și etaj, suprafața construită desfășurată 462 mp. Anul construirii 1935.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	17.87
2	3	5.792

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
3	4	13.824
4	5	23.281
5	6	1.753
6	7	1.166
7	8	1.311
8	9	1.105
9	10	1.72
10	11	27.827
11	1	13.819

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

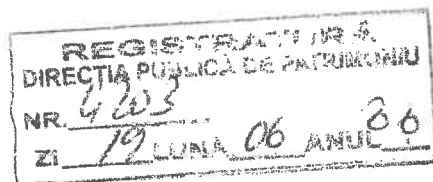
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

17/06/2020, 08:52

SILISTE ADRIANA MARIA EVALUATOR AUTORIZAT
Nr.19/ 14.06.2020



RAPORT DE EVALUARE



OBIECTUL: CONSTRUCTIE P+1 SI TEREN

CLIENT: MUNICIPIUL TG JIU

DESTINATAR: MUNICIPIUL TG JIU

SOLICITANT CREDIT : MUNICIPIUL TG JIU

ADRESA: TG JIU, STRADA ANA IPATESCU, NR.35, JUDETUL GORJ

IUNIE 2020

SINTEZA EVALUARI

Nr. raport : 19/14.06.2020

Obiectul evaluării:

- teren intravilan in suprafata de 519 mp , categorie curti-constructii, cu vecini : la nord Juscu Cristian Nicolae, la est strada Amaradia, la vest strada Ana Ipatescu, cu numar cadastral 52862, impreuna cu o constructie P+1 cu suprafata construita la sol de 231 mp si suprafata construita desfasurata de 462 mp cu numar cadastral 52862-C1 situate in Municipiul Tg Jiu, strada Ana Ipatescu, nr.35, judetul Gorj .

Anul construirii: 1935

Stare tehnica : satisfacatoare

Nivel finisare : inferior

Utilitati existente in zona : Energie electrica, apa , canalizare, cablu TV.

Tipul de valoare: Valoarea de piață

Scopul evaluării: in vederea valorificari la licitatie publica

Beneficiar: Municipiul Tg Jiu

Destinatar Municipiul Tg Jiu

Data inspectiei: 11.06.2020

Data evaluării: 14.06.2020

Data raportului: 14.06.2020

Surse de informare: - Documentele puse la dispozitie de către client (Anexe)
- Informații de piață (analize de piață, site-uri și publicații de specialitate)

Abordările utilizate: Abordarea prin cost

Ipozeze special: Nu este cazul .

In urma analizei adecvării, preciziei și cantității informațiilor disponibile la data evaluării, în condițiile actuale ale pieței locale, am considerat că abordarea prin costuri ofera cel mai înalt grad de relevanta. In opinia noastra, la data evaluarii, valoarea de piata estimată (rotunjit) pentru proprietatea evaluată, este:

Abordarea prin cost

Valoarea teren : 19.722 euro (rotund) echivalentul a 95300 lei

Valoare constructie : 13500 euro (rotund) echivalentul a 65170 lei

Total valoare proprietate : 160.470 lei

Valoarea nu include TVA

EVALUATOR AUTORIZAT

SILISTE ADRIANA MARIA

LEGITIMATIE 16085/2020



CUPRINS

1. CAPITOLUL 1 — TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	3
1.1. Identificarea și competența evaluatorului	3
1.2. Identificarea Clientului și a Utilizatorilor desemnați	3
1.3. Scopul evaluării	4
1.4. Identificarea proprietății supuse evaluării	5
1.5. Tipul valorii	5
1.6. Data evaluării	5
1.7. Documentarea necesară realizării evaluării	5
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	5
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale	5
1.10. Restricții de utilizare, diseminare sau publicare	5
1.11. Conformitatea evaluării cu standardele	6
1.12. Forma raportului	6
1.13. Data raportului	6
2. CAPITOLUL 2 — PREZENTAREA DATELOR	7
2.1. Date despre proprietatea subiect	7
2.2. Date despre aria de piață	8
2.3. Date despre proprietăți comparabile	8
3. CAPITOLUL 3 — ANALIZA DATELOR	9
3.1. Piața imobiliara specifică	9
3.2. Cea mai bună utilizare (CMBU)	10
4. CAPITOLUL 4 — APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE	11
4.1. Raționamentul asupra selecției abordărilor utilizate	11
4.2. Abordarea prin piață	12
4.3. Abordarea prin venit	12
4.4. Abordarea prin cost	13
4.5. Rezultatele obținute în urma aplicării abordărilor	14
5. CAPITOLUL 5 — CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE	15
5.1. Analiza rezultatelor evaluării	15
5.2. Concluzia asupra valorii	15
5.3. Mențiuni tranzitorii	16
ANEXE	17

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnata SILISTE ADRIANA-MARIA declar că am calitatea de evaluator autorizat cu specializările EPI (Evaluarea Proprietăților Imobiliare), EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile) și EI (Evaluarea întreprinderilor) conform legitimației de membru titular ANEVAR cu nr. 16085 valabilă pentru 2020. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care îl semnez și parafez, declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnata, declar că am competența necesară exercitării profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de către client și îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectivă și imparțială. La elaborarea Raportului nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei terțe persoane.

Declar că nu avem nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, C.I. SILISTE ADRIANA MARIA semnează și parafează prezentul Raport, împreună cu evaluatorul autorizat identificat la 1.1., care are competența necesară exercitării profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de către client. Declarăm că ne asumăm responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectivă și imparțială.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM, EI

SILISTE ADRIANA MARIA

LEGITIMAȚIE NR. 16085/2020



1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1 Clientul: Municipiul Tg Jiu,

1.2.2 Utilizatori desemnați: Municipiul Tg Jiu

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

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

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

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

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

1.3. SCOPUL EVALUARII

Evaluarea este cerută de către Clientul **Municipiul Tg Jiu** în vederea valorificării în cadrul licitației publice .

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

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII SUPUSE EVALUARII

Obiectul evaluării 1 constituie dreptul de proprietate asupra proprietății compusă din:

- - teren intravilan în suprafața de 519 mp curți-construcții, cu vecini : la nord Juscu Cristian Nicolae, la est strada Amaradia, la vest strada Ana Ipatescu, cu număr cadastral 52862, împreună cu o construcție P+1 cu suprafața construită la sol de 231 mp și suprafața construită desfășurată de 462 mp cu număr cadastral 52862-C1 situat în Municipiul Tg Jiu, strada Ana Ipatescu, nr.35, județul Gorj .

1.4.1. ADRESA POSTALĂ

Imobilul este situat în Gorj, Municipiul Tg Jiu, strada Ana Ipatescu, nr. 35 .

1.4.2 IDENTIFICARE CADASTRALĂ

Imobilul are numărul cadastral 52862 înscris în Cartea Funciara nr. 52862 a Municipiului Tg Jiu, conform extrasului de Carte Funciara nr. 38810/17.06.2020.

1.4.3 DREPT DE PROPRIETATE

Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului Primăria Municipiului Tg Jiu , dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa de a dispune de teren și construcții, așa cum reiese din : contract vânzare-cumpărare 3980/06.10.2017 autentificat la Biroul Notarului Public Nicolae Popescu Bejat,

intabulat în Cartea Funciara nr. 52862 a Municipiului Tg Jiu, județul Gorj conform extrasului de Carte Funciara nr. 38810/17.06.2020 emis de Oficiul de Cadastru si Publicitatea imobiliara Gorj.

- Sarcini inscrise : proprietatea nu este grevata de sarcini .
- Restricții asupra dreptului de proprietate supus evaluării, cunoscute sau evidente: nu este cazul. Identificarea problemelor de natura juridică ale documentelor care atesta dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competența evaluatorului autorizat și nu îi va atrage răspunderea.

1.5. TIPUL VALORII

Scopul precizat al evaluării a determinat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea de piață, definită în SEV 100 - Cadru general, după cum urmează:

"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 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."

Moneda în care se va raporta valoarea este leul românesc și euro. Echivalentul valorii între cele două monede se va face la cursul de schimb afișat de BNR la data evaluării: 14.06.2020 /1 euro = 4,8340 lei

1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: 14.06.2020

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

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

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

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

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricoror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispoziție de către client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora;*

- amploarea inspecției interioare și exterioare a proprietății și amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, incluzând amplasamentul și construcția edificată pe teren, vecinătățile situate la limitele proprietății precum și corespondența informațiilor cuprinse în documentele analizate și realitatea din teren;*
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situația de fapt la data evaluării, fără a realiza investigații suplimentare;
- documentarea necesară privind natură, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către client împreună cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a făcut de către evaluator pe baza înterogării clientului, responsabilitatea informațiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigații suplimentare;
- autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricaror construcții au fost preluate de către evaluator din documentele puse la dispoziție de către client și din sursele publice utilizate în documentarea evaluării; nu au fost făcute investigații suplimentare pentru verificarea legalității și autenticității.

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

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

Furnizate de către client: contract vanzare-cumparare 3980/06.10.2017 autentificat la Biroul Notarului Public Nicolae Popescu Bejat, intabulat în Cartea Funciara nr.52862 a Municipiului Tg Jiu, judetul Gorj conform extrasului de Carte Funciara nr. 38810 /17.06.2020 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitatea Imobiliara Gorj.

Din surse publice:

- analiza de piață — site-uri imobiliare și publicații de specialitate OLX,
- restricții sau permisiuni legale — site-uri ale instituțiilor publice — nu este cazul
- cataloage de cost pentru estimarea costului de înlocuire Corneliu Schiopu " Costuri de reconstrucție —costuri de înlocuire — Clădiri Comerciale " actualizată cu indicii de actualizare 2018-2019 , Editura IROVAL .

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.9.1 Ipotezele luate în considerare pe durata realizării și raportării evaluării sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate.

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

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

- evaluarea s-a realizat în ipoteza că toate informațiile și documentele furnizate de către client sunt reale, corecte și neviciate; orice abatere de la aceasta ipoteză poate conduce la modificarea rezultatelor evaluării, fără a atrage reponsabilitatea evaluatorului,
- informațiile culese de la terți și utilizate în evaluare s-au presupus a fi de încredere, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora.
- în elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate în calcul elemente care țin de condițiile ascunse sau neaparente ale proprietății (*inclusiv, dar fără a se limita la starea și structura solului, structura fizică și fundația construcției, prezența substanțelor periculoase și/sau toxice*) și care ar putea influența evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigații complexe și suplimentare în acest sens, iar dacă ele au existat fără ca evaluatorul să fi știut, acesta nu poate fi făcut responsabil de acest lucru, neavând nici calificarea și nici obligația obținerii unor astfel de informații.
- s-a convenit ca evaluarea să se realizeze în ipoteza că amplasamentul îndeplinește toate condițiile legate privind mediul înconjurător, dacă pe parcursul misiunii de evaluare nu se constată contrariul; aspectele care se vor identifica în acest caz, vor fi prezentate în cadrul raportului.
- nu au fost luate în considerare modificări legislative sau condiții de piață ulterioare datei evaluării care ar putea influența valoarea **estimată**; de aceea, valoarea de piață estimată în prezentul raport este **valabilă doar la data evaluării**.
- Construcția/Clădirea este realizată în anul 1935, având vârsta de 85 ani. Aceasta aflându-se într-o stare avansată de degradare.
- Nu a fost realizată o expertiză tehnică de specialitate a construcției, pentru a se constata și stabili condițiile și posibilitățile de folosire în continuare a clădirii. Clădirea poate fi folosită în continuare numai după realizarea lucrărilor de consolidare și a lucrărilor de reparații capitale.
- Valoarea de piață a imobilului este dată de valoarea de piață a terenului la care se adaugă valoarea clădirii, determinată la starea de uzură și de lipsurile existente (asa cum se afla) la data inspecției. Valoarea nu cuprinde costul lucrărilor de reparații și cel al lucrărilor de reabilitare.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

- utilizarea este permisă doar clientului și utilizatorilor desemnați, precizați explicit în raport și doar pentru scopul declarat; în caz contrar, rapoartele în integralitatea lor sunt lovite de nulitate absolută;
- prezentul raport este realizat în scopul vânzării la licitație publică și nu poate fi utilizat în alte scopuri (precum raportare financiară, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri există Standarde specifice.
- înstrăinarea rapoartelor și/sau citirea voită sau întâmplătoare de către terțe persoane după predarea acestora către client, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, nu atrage reponsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat și/sau evaluatorul membru corporativ), în nici un fel și în

nici o circumstanță, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor și informațiilor cuprinse în cadrul rapoartelor;

- distribuirea si/sau publicarea în spațiul public după predarea către client, prin mijloace media de orice natură, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, în integralitatea lor sau doar a unor părți din acestea, inclusiv informații cu privire la Prestator (nume, adresă, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisă doar cu acordul prealabil și scris al evaluatorului autorizat, în calitate de semnături ale raportului;

1.11. CONFORMITATEA EVALUĂRII CU STANDARDELE

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

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

1.12. FORMA RAPORTULUI

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

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

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 14.06.2020

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

2.1.1 INSPECTIA PROPRIETĂȚII

Proprietatea a fost inspectată de către Siliste Adriana Maria, evaluator autorizat EPI, în data de 11.06.2020. Inspectia s-a efectuat în data de 11.06.2020 în prezența reprezentantului primăriei în persoana domnului Minca Mihai la exterior, cuprinzând amplasamentul și construcția edificată pe teren precum și la interiorul clădirii doar în zonele accesibile. Identificarea proprietății s-a făcut pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante în contextul evaluării, ținând cont de scopul acestora și tipul de valoare estimată. În acest sens, evaluatorul a luat în considerare informațiile precizate în documentele cadastrale care, potrivit legii, cuprind elemente de identificare, măsurare și descriere a imobilelor, reprezentate pe hărțile și planurile cadastrale.



Din discutiile cu clientul si din observatiile evaluatorului la data inspectiei, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care ar putea sa afecteze valoarea proprietatii subiect. Daca totusi se va dovedi ulterior ca au existat, dar evaluatorul nu a fost instiintat, valoarea estimata ar putea fi diminuada. In acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind in masura sa ofere garantii explicite sau implicite pentru existenta unor astfel de situatii sau/si a eventualelor consecinte. Asemenea informatii depasesc sfera acestui raport, care nu trebuie inteles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii.

In urma investigatiilor, nu s-a constatat ca exista aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizările proprietatilor imobiliare invecinate. Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera între situatia scriptica si situatia factica a proprietatii subiect. Evaluarea s-a făcut conform descrierii din acte.

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

I Localizarea amplasamentului, (localitatea, vecinatati si distante fata de acestea, cursuri de apa si distante fata de acestea, acces)

Proprietatea este situata în intravilanul Municipiului Tg Jiu, zona Ana Ipatescu, judetul Gorj.

Accesul în zona amplasamentului se realizează atât din strada Ana Ipatescu, cât si din strada Amaradia terenul pe care este edificata constructia este amplasat in zona mediana a localitatii , zona mediu populata .

-Caracteristici fizice ale terenului (519 mp, forma neregulata).

- teren forma neregulata , imprejmuit partial cu front stradal 37 m, si 34,16 mp .

- Accesul se face pe ambele strazi.

-Utilizarea actuala a amplasamentului – Zona in care se afla imobilul detine retele edilitare precum apa curent, canalizare si gaze.

- utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului zona în care este situata proprietate este o zona mixta comerciala si rezidentiala.

2.1.3 INFORMATII DESPRE CONSTRUCTIE

CONSTRUCTIA

i. tipul constructiei de baza – locuinta

ii. regim de înaltime : parter+ etaj

iii. anul construirii: 1935

iv. Suprafete: Suprafata construita — 231 mp si suprafata construita desfasurata de 462 mp.

Sistem constructiv :

- Fundatii – beton armat, elevatie din beton

- Structura de rezistenta : zidarie caramida

- Pereti de inchidere si compartimentare din zidarie caramida

- Acoperis tip ; sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla aflata in stare avansata de degradare .
- Finisaje exterioare: tencuieli simple degradate .

Scara interioara din beton, timplarie din lemn

Imobilul se afla intr – stare avansata de degradare, necesitand reparatii capitale.

V. caracteristici fizice ale constructiei subiect locuinta , cu finisaje obisnuite respectiv : pardoseli din ciment si lemn, pereti tencuiti si vopsiti cu var, tavane din lemn degradate .

vi. -Instalati si dotari : electrice degradate, incalzire cu sobe , fara instalati sanitare

Proprietatea evaluata are posibilitatea racordarii la retele de utilitati care sunt la limita proprietatii.

Starea fizica a cladirii:- Uzura avansata- supusa degradarii/ nu este in functie , nu etse locuita, necesita expertiza tehnica in constructii si reparatii capitale.

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

In urma analizei activitatii pietei imobiliare, tinand cont de tipul proprietatii subiect, de scopul evaluarii si tipul valorii estimate, s-a delimitat **o arie de piata** la nivel de: zona mediana a Municipiului Tg Jiu, proprietati rezidentiale.

Datele culese in aria de piata se refera la:

- tendintele sociale
- situatia economica
- reglementarile j restrictiile legate specifice ariei de piata definite
- conditiile de mediu inconjurator care influenteaza valoarea proprietatii in aria de piata definita in acest scop. Informatiile culese din piata se refera la: zona analizata este mediu dezvoltata din punct de vedere economic: somaj mediu in Judetul Gorj.

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

Datele despre proprietati imobiliare comparabile includ (fara a se limita la acestea):

- informatii despre proprietati imobiliare comparabile Vandute sau inchiriate sau oferite spre vanzare sau inchiriere:
- informatii despre costuri de construire (costuri de piata culese din alte surse de piata , nu din cataloage)
- tipuri de constructii, material de constructii, depreciere (informatii din piata din surse alternative , nu din cataloage)
- venituri si cheltuieli de exploatare
- informatii privind ratele de capitalizare si de actualizare (rezultate din piata, din studii sau surse publice, nu calculate)
- grad de neocupare pe piata specific (informatii din piata)
- Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, proprietatile disponibile catre vanzare la data evaluarii constau din proprietati similare, cu preturi cuprinse între 140 € si 200 €, in functie de localizare, deschidere, suprafata, amplasare, forma, planeitate.

Oferte vanzare teren :

Comparabila 1 <https://www.olx.ro/oferta/parcela-teren-strada-ana-ipatescu-700-mp-targu-jiu-IDdHNm6.html#357365cf50>

Comparabila 2 <https://www.olx.ro/oferta/vand-schimb-inchiriez-teren-intravilan-tg-jiu-str-primaverii-IDdzwAR.html#c718254173>

Comparabila 3 <https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-str-libertati-zona-ana-ipatescu-IDc3vns.html#8f590f0636>

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt anexate raportului de evaluare :

In urma verificarilor realizate de catre evaluator cu vanzatorii, proprietatile comparabile sunt reale iar caracteristicile fizice din informatiile scriptice au fost confirmate ca fiind similar cu cele reale.

Pentru verificari independente contactele vanzatorilor sunt cele mentionate de catre acestia in anunturile analizate si prezentate in raport. Orice informatii suplimentare sau neconcordante identificate în urma verificarilor sunt prezentate in raport .

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piața presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru un activ, este fundamental înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării. Pentru a avea o influență asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la acea piață. Dacă din context nu rezultă în mod clar altceva, referințele la piața din SEV vizează piața pe care se schimbă în mod normal activul sau datoria supuse evaluării, la *data evaluării*.

Piața specifică tipului de proprietate analizată este piața clădirilor rezidențiale –similare celei analizate situată în localitate, ca și proprietatea subiect raport, este atât locală cât și regională. Analiza datelor culese din aria de piață definită la (2.2) a presupus examinarea cererii și ofertei pentru proprietăți similare celei evaluate

3.1.2. CEREREA

În accepțiunea SEV, participanții de pe piața reprezintă ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entități care sunt implicate în tranzacțiile curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ. Hotărârea de a comercializa și orice puncte de vedere atribuite participanților de pe piața sunt cele specifice vânzătorilor potențiali, activi pe o piață la *data evaluării* și nu cele specifice unor anumite persoane sau entități. Cadrul conceptual cere excluderea oricărui element al *valorii speciale* sau a oricărui element al valorii care nu ar fi disponibil majorității participanților de pe piața.

Cererea de proprietăți comerciale în România, și specific, în Municipiul Tg Jiu , este generată de un complex de factori care, pe baza informațiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat și de previzionat. În general, principalii factori care generează cererea de astfel de proprietăți sunt:

- Factori familiali (extinderi, restrângeri, etc);
- Relocări legate de serviciu/ familie
- Investițiile imobiliare

În continuare, diseminarea cererii indică mai multe categorii de entități care generează această cerere, anume:

- Cumpărători inițiali (first time buyers)
- Cumpărători în căutarea îmbunătățirii condițiilor de trai
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidenciate ușor în contextul unui fondal economic favorabil, în timp ce, pe fondul restrângerii activităților economice, aceste categorii vor fi evidente în conjuncție cu niste restricții specifice.

Piața din România, în acest moment, se confruntă cu o contractie prelungită a consumului, pe baza unor condiții economice care nu permit o planificare riguroasă pe termen lung sau mediu, situație care influențează direct cererea de locuințe. Astfel, în timp ce creditarea imobiliară și achizițiile de locuințe au scăzut pe parcursul ultimilor ani, programul guvernamental Prima Casa a încercat să încurajeze achiziția prin punerea la dispoziția cumpărătorilor de condiții preferențiale pentru achiziția de locuințe, în condițiile în care Statul garantează pentru aceste împrumuturi. Deși acest program a reușit să susțină activitatea imobiliară și de creditare, efectele au vizat în special proprietățile de mici dimensiuni, cu prețuri relativ mici (în limita a 70.000 Euro), adresându-se unui segment larg de cumpărători (tineri cu venituri mici); astfel ca celelalte segmente ale subpieței comerciale au continuat să scadă.

Pe segmentul proprietăților care se adresează unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, proprietăți de lux, etc, în afara menținerii unei evoluții negative (prețuri și tranzacții în scădere), nu s-au înregistrat totuși, evenimente remarcabile.

3.1.3. OFERTA

Oferta de proprietăți este polarizată, în continuare, pe câteva direcții generale, anume construcțiile „vechi” (construite în general înainte de 1990) și cele „noi” (construite după această dată), pe de o parte și locuințele comune și cele unifamiliale, pe de altă parte, toate acestea urmărind criteriul calității.

Criteriile de mai sus sunt reflectate și la nivel de sub-piață geografică, și anume, locațiile cu caracter mixt pot, la rândul lor, prezenta segmentarea de mai sus în cazul în care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterală. De exemplu, în zonele cu o structură comercială mixtă (blocuri și case/ vile), direcțiile generale de mai sus vor putea fi urmărite pentru segmentarea ofertei.

Oferta rămâne apropiată ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi locuințe fiind caracterizată fie prin livrarea unor proiecte începute înainte de 2007-2008, fie prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care, prin cerințele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiază și de o rată de absorbție bună.

În ceea ce privește piața de locuințe care se adresează bugetelor mai mari sau mari, este vizibilă o relativă stagnare, datorită, cum am menționat anterior, evoluției slabe a consumului și a apetentei reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piață.

În ceea ce privește segmentul din care face parte proprietatea analizată — proprietate rezidențială, aceasta se identifică cu proprietățile vechi din orașul Tg-Jiu.

3.1.4. ECHILIBRUL

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și ofertă și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruste ale cererii sau asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață, trebuie

sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.

3.1.5. CONCLUZII

In urma analizei cererii si ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona ca pe piata specifica, respectiv cea a proprietatilor rezidentiale, balanta inclina in favoarea ofertei.

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie **cea mai buna utilizare**, care este definită ca *utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, e permisă legal și e fezabilă din punct de vedere financiar*

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii:

- **Utilizarea permisă legal** - Sa se respecte reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.
- **Utilizarea permisă fizic** - Implica dimensiunile, forma, suprafața, structura geologica a terenului si accesibilitatea si riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații), precum si capacitatea si disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaze, agent termic, etc.) si condițiile fizice.
- **Utilizarea fezabilă financiar** - Presupune analiza si previzionarea veniturilor generate de proprietate, din care se vor scade cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Ținând cont de rata interna de rentabilitate a capitalului propriu, daca acesta este mai mare sau egala cu rata rentabilității așteptată de investitori pe piață (*numita rata de actualizare*), atunci acea utilizare este fezabila financiar.
- **Utilizarea maxim productiva**. Dintre utilizările fezabile, cea mai buna utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare a imobilului, in concordanta cu rata rentabilității de piață pentru acea utilizare. In situația in care utilizarea este ca locuință rezidențiala, va rămâne in continuare cea mai buna utilizare si se bazează pe situația in care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le produce proprietatea.

Terenul ce face obiectul raportului de evaluare este situat in zona mediana, la intersectia a doua strazi, in vecinatatea imediata se afla terenuri ocupate de constructii de locuinte si spatii de depozitare materiale constructii.

La limita proprietatii sunt toate utilitatile.

Terenul este ocupat de o clădire de locuințe, nefolosita, aflata in stare avansata de uzura și degradare.

Din cele prezentate mai sus rezulta ca utilizarea terenului considerat liber poate fi facuta ca teren cu destinatie comerciala (extindere spatii depozitare) sau teren pentru constructia d elocuinta care este si destinatia actuala.

CMBU a constructie.

Constructia care face obiectul proprietatii de evaluat este de tip cladire D+P+1 cu destinatie de locuinta, este o constructie veche realizata in anul 1935, aflata in stare avansata de uzura nefolosita, supusa degradarii.

Lund in considerare situatia in care se gaseste cladirea, utilizarea acesteia poate fi de:

- Folosirea conform destinatiei actuale ca locuinta, supa expertizare, reparatii si reabilitare;
 - Demolarea cu valorificarea materialelor de constructii rezultate si vanzarea terenului ramas liber.
- Analizand variantele prezentate cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea de evaluat este de teren cu destinatie rezidentiala cu cladirea actuala, expertzata, reparata si reabilitata cu destinatia de locuinta. prin prisma criteriilor ce definesc notiunea de CMBU aceasta abordare este permisă legal, fizic posibila, fezabila financiar si maxim productiva.

▪ In urma analizei acestor factori determinanti în stabilirea utilizarii rezonabile si probabile a acestei proprietatii este cea actuală..

3.2.2 CONCLUZII ASUPRA CMBU

Deoarece nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca ar exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea proprietatii subiect, s-a concluzionat ca utilizarea curenta este cea mai buna.

4. APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

4.1. RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI ABORDARILOR UTILIZATE

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii proprietatii imobiliare, s-au utilizat metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări ale valorii:

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

Toate abordările, utilizate pentru formarea și fundamentarea unei opinii asupra valorii de piață, se bazează pe informații de piață. Deși în formularea unei concluzii asupra valorii de piață în scopul vânzării, pot fi utilizate cele trei abordări indicate în SEV 100-Cadrul general, dacă proprietatea imobiliară este atât de specializată, încât nu există date suficiente pentru a se utiliza fie abordarea prin piață, fie abordarea prin venit, nu este adecvat ca proprietatea imobiliară să fie privită ca fiind o garanție admisibilă. Ca urmare, abordarea prin cost este rareori utilizată în evaluările pentru acest scop, fiind numai un mijloc de verificare a veridicității valorii determinate prin utilizarea altei abordări.

Alegerea lor a depins de tipul proprietății imobiliare, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea cantității datelor de piață disponibile pentru analiză la data evaluării. În cazul de față au fost utilizate abordările prin cost și venit, iar prezentarea acestora și rezultatele obținute sunt expuse în cele ce urmează.

4.2. ABORDAREA PRIN PIAȚA

Abordări în evaluare - metode de evaluare utilizate

Abordarea evaluării a fost efectuată în funcție de scopul evaluării: - *evaluarea pentru stabilirea valorii de piață în vederea tranzacționării.*

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: *comparația vânzătorilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare.*

Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Metoda este recomandată pentru evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat atât varianta a tehnicii cantitative cât și variantă tehnică calitativă, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Principii aplicate în abordarea evaluării prin comparații de piață

Abordarea prin comparația vânzătorilor estimează valoarea proprietății imobiliare din comparația vânzătorilor recente pe piață ale unor bunuri imobile asemănătoare.

Această abordare consideră că prețurile sunt stabilite de piață, valoarea de piață fiind estimată în urma analizei prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Sunt selectate unul sau mai multe elemente de comparație, caracteristici specifice ale proprietăților și tranzacțiilor, care determină diferențele între prețurile plătite pentru proprietatea imobiliară.

Prin această abordare, pentru a realiza o comparație directă între o proprietate comparabilă ofertată/vândută și proprietatea evaluată, prețurile și informațiile despre imobilele similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri, folosindu-se drept comparabile proprietăți imobiliare din zona în care este amplasat imobilul supus evaluării.

Metoda pleacă de la premisa că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți comparabile, analiza comparativă axându-se pe asemănările și diferențele între proprietățile comparabile și proprietatea evaluată.

Metoda comparației directe presupune identificarea unor proprietăți similare și compararea acestora cu cea supusă evaluării, acest proces ducând la estimarea valorii de piață. Metoda da rezultate foarte bune când este aplicată proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru a produce venit.

Principiul substitutiei pe care se bazează metoda comparației directe arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul care ar fi fost plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similară, într-un interval de timp rezonabil.

Aplicarea metodei comparației directe presupune parcurgerea etapelor:

- cercetarea pieței, respectiv obținerea informațiilor referitoare la tranzacții / oferte de proprietăți imobiliare similare cu proprietatea evaluată (*caracteristicile amplasmentului, data tranzacției, localizarea, zonarea, forma și dimensiunile terenului aferent proprietății, etc.*).

Proprietățile comparabile sunt selectate în funcție de percepția participanților pe piața imobiliară, considerate ca relevante următoarele criterii: localizare, gradul echipare cu utilități și / sau perspectiva asigurării acestora, suprafeței de teren, etc.

- oferte și / sau tranzacțiile au fost selectate cu prudență prin verificarea informațiilor și confirmarea ca datele obținute sunt reale și corecte și măsura în care ofertele / tranzacțiile sunt obiective;

- compararea proprietăților alese cu proprietatea evaluată, utilizând elemente de comparație și ajustare a pretului / ofertei de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile;

- analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori.

Prin aplicarea acestei metode au fost analizate, comparate și ajustate datele de piață pentru imobile similare comparabile, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru imobilul evaluat (*proprietățile comparabile și caracteristicile acestora sunt prezentate în anexă la raportului de evaluare*).

În procesul de comparație au fost luate în considerare asemănările și deosebirile între imobile, așa cum sunt reflectate în accepțiunea participanților pe piața imobiliară locală – opinie formulată în urma discuțiilor cu reprezentanți ai agenților imobiliare.

În finalul analizei a rezultat că **valoarea de piață** a imobilelor utilizând **metoda comparației vânzărilor**:

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

COMPARATIA DIRECTA				
AJUSTARII	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARII SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	45	45	60
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
ajustare pentru tip tranzacție (%)		-10%	-10%	-10%
ajustare pentru tip tranzacție (EUR/mp)		-4,50	-4,50	-6,00
pret ajustat (EUR/mp)		40,50	40,50	54,00
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		40,50	40,50	54,00
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0	0	0
Preț AJUSTAT (EUR/mp)		40,50	40,50	54,00
Condiții de piață	iun.20	similar	similar	similar
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EUR/mp)		40,50	40,50	54,00
AJUSTARII SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	STRADA ANA IPATESCU	strada Ana Ipatescu	strada Primaveri	strada Libertatii (Ana Ipatescu)
ajustare (%)		10%	5%	-15%
ajustare (EUR/mp)		4,05	2	-8
pret ajustat (EUR/mp)		44,55	42,53	45,90
Suprafata (mp)	519	700	1360	422

ajustare(%)		0%	0%	0%
ajustare(EUR)		0,00	0,000	0,000
pret ajustat (EURO)		44,55	42,53	45,90
Destinatie / utilizare	Rezidentiala,	Similara	Similara	Similara
ajustare(%)		0%	0%	0%
ajustare(EUR/mp)		0	0	0
pret ajustat (EUR/mp)		44,55	42,53	45,90
Utilitati	E, A, C	E, A, C	E, A, C	E, A, C
ajustare(%)		0%	0%	0%
ajustare(EUR/mp)		0	0	0
pret ajustat (EUR/mp)		44,55	42,53	45,90
Acces	strada asflatata	similar	similar	similar
ajustare(%)		0%	0%	0%
ajustare(EUR/mp)		0	0	0
pret ajustat (EUR/mp)		44,55	42,53	45,90
Forma -	neregulata	regulata	regulata	regulata
ajustare(%)		-10%	-10%	-10%
ajustare(EUR/mp)		-4	-4	-5
pret ajustat (EUR/mp)		40,10	38,27	41,31
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
ajustare(%)		0%	0%	0%
ajustare(EUR/mp)		0	0	0
pret ajustat (EUR/mp)		40,10	38,27	41,31
Construcție demolabilă pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
ajustare(%)		0%	0%	0%
ajustare(EUR/mp)		0	0	0
pret ajustat (EUR/mp)		40,10	38,27	41,31
pret ajustat (EUR/mp)		40,10	38,27	41,31
Ajustare totală netă (EUR/mp)		-5	-7	-19
Ajustare totală netă (%)		-11%	-15%	-31%
Ajustare totală brută (EUR/mp)		13	11	19
Ajustare totală brută (%)		29%	24%	31%

Proprietatea comparabilă 2 a înregistrat cea mai mică ajustare brută (%)
1 EUR = 4,8340 LEI

VALOARE DE PIATA PROPUȘA / MP	38,0	EUR
VALOARE DE PIATA AMPLASAMENT	19.722	EUR
VALOARE DE PIATA AMPLASAMENT	95.300	LEI

Explicatia ajustarilor :

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (38 E/mp la 42 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari , Cele mai putine ajustari (24 %) au fost aplicate proprietati 2 . Pretul comparabilei 2 indicat ca valoarea acesteia este de 38 E/MP. In concluzie valoarea terenului este de 19.722 E echivalentul a 95.300 lei (ROTUND).

Explicatia ajustarilor terenului :

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflecta diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piață în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile

participanților la piață și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Ajustările aplicate ofertelor de vânzare/tranzacțiilor se prezintă astfel:

Explicarea ajustărilor :

Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât și ajustări calitative .

Ca urmare a discuțiilor purtate cu proprietarii am aplicat o ajustare de -10% pentru toate comparabilele { oferte } reprezentând marja de negociere.

Drepturi de proprietate : nu au fost necesare ajustări , toate comparabilele având dreptul absolut

Condiții de finanțare : nu au fost necesare ajustări

Condiții de vânzare : nu au fost necesare ajustări

Localizare : au fost efectuate ajustări pozitive de 10% pentru comparabila 1 și de 5% pentru comparabila 2 fiind amplasate în zone mai puțin favorabile față de subiect, au fost efectuate ajustări negative pentru comparabila 3 aceasta fiind amplasată în zona mai bună decât subiectul .

Pentru suprafața terenului : prețul/mp este invers proporțional cu suprafața totală. Nu au fost efectuate ajustări acestea având suprafața aproximativ similară cu subiectul, ajustările au avut la bază tehnica interviului .

Pentru destinație și utilități cai de acces : nu au fost efectuate ajustări .

Pentru formă : au fost efectuate ajustări de -10% pentru toate comparabilele aceste având o formă regulată față de subiect care are forma neregulată

Pentru topografie și construcții demolabile pe teren nu au fost necesare ajustări .

4.4. ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un comparator nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui activ echivalent. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. În acest caz, costul activului echivalent va fi ajustat corespunzător, în funcție de tipul valorii estimate."

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin metoda costului de înlocuire net (după deducerea deprecierei). Ea se utilizează când fie nu există nicio dovadă despre prețurile de tranzacționare pentru proprietăți similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului. Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării. Costul de înlocuire este necesar să reflecte și toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant de pe piață pentru producerea unui activ echivalent. Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru a fi reflectată deprecierea. Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea imobiliară subiect, pentru un potențial cumpărător, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății imobiliare subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

Deprecierea construcțiilor se poate estima prin trei metode generale:

1. Metoda preluării de pe piața imobiliară
2. Metoda vârsta-durată de viață
3. Metoda segregării

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

Deteriorarea fizică - reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Depreciere funcțională - reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare (Glosar 2018).

Deprecierea externă — reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, care se concretizează într-o pierdere de valoare (Glosar 2018).

Cele trei tipuri de depreciere vor fi separate și cuantificate în mod individual.

Valoarea proprietății (rotund)	33.222 €	160.470 lei
Valoarea terenului	19.722 €	95.300 lei
Valoarea cu structuri	13.500 €	65.170 lei

În anexa 2 este prezentată grila de calcul pentru estimarea valorii de piață prin metoda costului de înlocuire.

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUĂRII

În aplicarea abordărilor și metodelor pentru estimarea valorii de piață a dreptului de proprietate asupra proprietății subiect, în scopul vânzării au fost utilizate date de intrare obținute de pe piață. Astfel, pentru aplicarea *abordării prin plată* s-au utilizat date de intrare obținute de pe piață. Pentru *abordarea prin venit* au fost utilizate date de intrare și ipotezele care ar fi adoptate de către participanții de pe piață. În *abordarea prin cost* s-a determinat costul și deprecierea aferente unui specific cu aceeași utilitate, prin intermediul analizei costurilor și deprecierei existente pe piață. Pentru a selecta valoarea de piață cea mai adecvată, s-au analizat atât datele de intrare cât și situațiile identificate pe piață specifică. Rezultatele obținute prin aplicarea *abordării prin cost* s-au bazat pe date suficiente și relevante iar nivelul ridicat de activitate al pieței specifice indicat un grad de încredere crescut al rezultatului.

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor și situațiile de pe piață specifică prezentate în raport, au condus la faptul că *abordarea prin cost* este cea mai **relevantă și adecvată** pentru estimarea valorii de piață a proprietății subiect, raportat la scopul evaluării

Abordarea prin cost

Valoarea teren : 19.722 euro (rotund) echivalentul a 95300 lei

Valoare construcție : 13500 euro (rotund) echivalentul a 65170 lei

Total valoare proprietate : 160.470 lei

Valoarea nu include TVA

EVALUATOR AUTORIZAT

SILISTE ADRIANA MARIA

LEGITIMATIE 16085/2020



5.3. MENTIUNI TRANZITORII

- 5.3.1. Concluzia asupra valorii, estimata in cadrul raportului de evaluare, este independenta de orice presiune din partea clientului sau a unei terte parti.
- 5.3.2. Pretul este suma de bani ceruta, oferita sau platita pentru un activ. Din cauza capacitatilor financiare, a rnotivatiilor sau intereselor speciale ale unui anumit comparator sau vanzator, pretul platit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuita activului de catre alte persoane.
- 5.3.3. Costul este suma de bani necesara pentru a **achizitiona sau** produce activul. Cand acel activ a fost achizitionat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Pretul este corelat cu costul deoarece pretul platit pentru un activ devine costul acestuia pentru un comparator,
- 5.3.4. Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie: fie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ, in cadrul unui schimb; fie asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui activ.

ANEXE

Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

Anexa Nr. 3 - Fotografii Anexa

Nr. 4 - Localizare Anexa

Nr. 5 – Acte

ANEXA 1

COMPARATIA DIRECTA				
AJUSTARII	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARII SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	45	45	60
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%
ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-4,50	-4,50	-6,00
pret ajustat (EUR/mp)		40,50	40,50	54,00
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		40,50	40,50	54,00
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0	0	0
Preț AJUSTAT (EUR/mp)		40,50	40,50	54,00
Condiții de piață	iun.20	similar	similar	similar
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EUR/mp)		40,50	40,50	54,00
AJUSTARII SPECIFICE PROPRIETATII				
	STRADA ANA IPATESCU	strada Ana Ipatescu	strada Primaveri	strada Libertatii (Ana Ipatescu)
Localizare				
ajustare(%)		10%	5%	-15%
ajustare(EUR/mp)		4,05	2	-8
pret ajustat (EUR/mp)		44,55	42,53	45,90
Suprafata (mp)	519	700	1360	422
ajustare(%)		0%	0%	0%
ajustare(EUR)		0,00	0,000	0,000
pret ajustat (EURO)		44,55	42,53	45,90
Destinatie / utilizare	Rezidentiala,	Similara	Similara	Similara
ajustare(%)		0%	0%	0%
ajustare(EUR/mp)		0	0	0
pret ajustat (EUR/mp)		44,55	42,53	45,90
Utilitati	E, A, C	E, A, C	E, A, C	E, A, C
ajustare(%)		0%	0%	0%
ajustare(EUR/mp)		0	0	0
pret ajustat (EUR/mp)		44,55	42,53	45,90
Acces	strada asflatata	similar	similar	similar
ajustare(%)		0%	0%	0%
ajustare(EUR/mp)		0	0	0
pret ajustat (EUR/mp)		44,55	42,53	45,90
Forma -	neregulata	regulata	regulata	regulata
ajustare(%)		-10%	-10%	-10%
ajustare(EUR/mp)		-4	-4	-5
pret ajustat (EUR/mp)		40,10	38,27	41,31
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan

ajustare(%)		0%	0%	0%
ajustare(EUR/mp)		0	0	0
pret ajustat (EUR/mp)		40,10	38,27	41,31
Construcție demolabilă pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
ajustare(%)		0%	0%	0%
ajustare(EUR/mp)		0	0	0
pret ajustat (EUR/mp)		40,10	38,27	41,31
pret ajustat (EUR/mp)		40,10	38,27	41,31
Ajustare totală netă (EUR/mp)		-5	-7	-19
Ajustare totală netă (%)		-11%	-15%	-31%
Ajustare totală brută (EUR/mp)		13	11	19
Ajustare totală brută (%)		29%	24%	31%

Proprietatea comparabilă 2 a înregistrat cea mai mică ajustare brută (%)
1 EUR = 4,8340 LEI

VALOARE DE PIATA PROPUSA / MP	38,0	EUR
VALOARE DE PIATA AMPLASAMENT	19.722	EUR
VALOARE DE PIATA AMPLASAMENT	95.300	LEI

Explicarea ajustărilor :

Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât și ajustări calitative .

Ca urmare a discuțiilor purtate cu proprietarii am aplicat o ajustare de -10% pentru toate comparabilele (oferte) reprezentând marja de negociere.

Drepturi de proprietate : nu au fost necesare ajustări , toate comparabilele având dreptul absolut

Condiții de finanțare : nu au fost necesare ajustări

Condiții de vânzare : nu au fost necesare ajustări

Localizare : au fost efectuate ajustări pozitive de 10% pentru comparabilă 1 și de 5% pentru comparabilă 2 fiind amplasate în zone mai puțin favorabile față de subiect, au fost efectuate ajustări negative pentru comparabilă 3 aceasta fiind amplasată în zona mai bună decât subiectul .

Pentru suprafața terenului ; pretul/mp este invers proporțional cu suprafața totală. Nu au fost efectuate ajustări acestea având suprafața aproximativ similară cu subiectul, ajustările au avut la baza tehnica interviului .

Pentru destinație și utilități cai de acces : nu au fost efectuate ajustări .

Pentru formă : au fost efectuate ajustări de -10% pentru toate comparabilele aceste având o formă regulată față de subiect care are forma neregulată

Pentru topografie și construcții demolabile pe teren nu au fost necesare ajustări .

ANEXA 2 - FISA DE CALCUL ABORDAREA PRIN COST - Costuri de reconstructie - Corneliu Schiopu - Iroval 2010

1. ADRESA: Casa unifamiliala

2. DATE DE REFERINTA:

- an constructie	1935	
- suprafata teren aferent (mp)	519,00	mp
- suprafata construita la sol	231,00	mp
- suprafata construita etaj 1	231,00	mp
- total Suprafata Construita	462,00	mp

3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR - INVESTITII REALIZATE (COSTURI DE RECONSTRUCŢIE SAU DE ÎNLOCUIRE)

Nr. cr.	Tip fundație (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat	Grad de finalizare	Cost total stadiu actual
		A	B		C=AxB	D			
1	FSUBSPAR	231,00	1.375	317.625,00	1,000	0,983	312.225,38	100%	312.225,38
TOTAL INFRASTRUCTURĂ							312.225,38		312.225,38

Nr. cr.	Tip parter SI ETAJ (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip parter	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat	G	Cost total stadiu actual
		A	B		C=AxB	D			
1	7ZIDCAR30PS	231,00	925	213.628,80	1,000	0,983	209.997,11	100%	209.997,11
	7ZIDCAREFS	231,00	923	213.305,40	1,000	0,983	209.679,21	100%	209.679,21
TOTAL PARTER							419.676,32		419.676,32

FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR

Nr. cr.	Finisaj parter SI ETAJ (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj parter	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat	G	Cost total stadiu actual
		A	B		C=AxB	D			
1	FSUPFS	462,00	0	0,00	1,000	0,983	0,00	100%	0,00
TOTAL FINISAJ PARTER							0,00		0,00

Nr. cr.	Învelitoare / terasă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp învelitoare/terasă	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat	G	Cost total stadiu actual
		A	B		C=AxB	D			
1	INVTIG	231,00	469	108.246,60	1,000	0,983	106.406,41	100%	106.406,41
TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ							106.406,41		106.406,41
TOTAL MP							0		0

TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ

TOTAL PREȚ / MP

INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

Nr. cr.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat	Grad de finalizare	Cost total stadiu actual
		A	B		C=AxB	D			
1	Parter - ELINGR	231,00	0	0,00	1,000	0,983	0,00	100%	0,00
2	Etaj -ELINGR	231,00	0	0,00	1,000	0,983	0,00	100%	0,00
TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE							0,00		0,00

Nr. cr.	Obiecte sanitare (poziție)	Simbol ansamblu	Cost pe ansamblu	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat	G	Cost total stadiu actual
		A	B		C	D			
1	Parter	DUSLAVWC	0	0,00	1,000	0,983	0,00	100%	0,00
2	ETAJ	CALAWC	0	0,00	1,000	0,983	0,00	100%	0,00
TOTAL INSTALAȚII SANITARE							0,00		0,00

Nr. cr.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație încălzire	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat	G	Cost total stadiu actual
		A	B		C=AxB	D			
1	Parter+ ETAJ - INCCONV	462,00	0	0,00	1,000	0,983	0,00	100%	0,00
							0,00		0,00

TOTAL INSTALATAȚII INCALZIRE			
	0,00	100%	0,00
TOTAL INSTALATAȚII FUNCȚIONALE			
TOTAL PREȚ EURO / MP			
	Cost total stadiu final	Grad de finalizare	Cost total stadiu actual
	838.308		838.308
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALATAȚII FUNCȚIONALE (cu TVA)	1.815	100%	1.815
PREȚ FINAL LEI / MP DESFASURAT CONSTRUIT (cu TVA)	698.590		698.590
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALATAȚII FUNCȚIONALE (fara TVA)	698.590		698.590
PREȚ FINAL LEI / MP DESFASURAT CONSTRUIT (fara TVA)	1.512		1.512
PREȚ FINAL LEI / MP UTIL (fara TVA)			

4. CALCULUL DEPRECIERILOR

4.1. Deteriorarea fizica		
Pondere Structura	40,00%	
Pondere Anvelopa	17,00%	
Pondere Finisaje	25,00%	
Pondere Instalatii	18,0%	
Deteriorarea fizica structura	85%	
Deteriorarea fizica anvelopa	90%	
Deteriorarea fizica finisaje	90%	
Deteriorarea fizica instalatii	100%	
Total deteriorare fizica	90%	RON
Total deteriorare fizica	627.334	

4.2. Neadecvare functionala

	5
Neadecvare functionala	3562,8094

4.3. Depreciere economica

	5%
Depreciere economica	2.721
Depreciere economica aplicabila -	

5. COSTUL DE INLOCUIRE NET

Specificatie	Valoare RON
Total CIB	698.590
Deteriorare fizica	627.334
Neadecvare functionala	3.563
Depreciere externa	2.721
Cost de inlocuire net	64.970

6. SINTEZA ABORDARII PRIN COST

Specificatie	Valoare ron
Valoare casa	64.970
Total abordare prin cost	64.970
Valoare pe mp / construit - inclusiv depreciari	141

Explicatia depreciierilor

Depreciere fizica: uzura elementelor cu viata lunga s-a cunatificat prin estimarea raportului varsta – durata de

viata si aplicarea acestuia la costul de inlocuire . Vârsta cronologica a fost preluat din documentele puse la dispozitie de catre proprietar/ reprezentant..

Depreciere functionala : A fost considerate deprecieri functionale nerecuperabile cauzate de o deficient sau supradimensionare care fezabil economic nu ar fi recuperabila .

Deprecierea economica : a fost estimate deprecieri economica de 5 % , cerinta limitata de piata .

ANEXA 3 INFORMATII DE PIATA :

The image shows a screenshot of an OLX real estate listing. The listing is for a plot of land (Parcela teren strada Ana Ipatescu) with an area of 700 m² in Târgu-Jiu, Gorj County. The price is listed as 45 € per m². The seller is Victor Baldovin. The listing includes a description of the property, a location map, and a contact button. The URL of the listing is provided at the bottom.

Parcela teren strada Ana Ipatescu x 2 500 m² teren de vanzare Gr x +

ok.ro/parcels/parcels-teren-strada-ana-ipatescu-700-mp-targu-jiu-10505

App: (430 rezultate) - mai... Google

OLX

Contul meu Adauga anunt nou

Vanzator

Baldovin Victor

Anunturile utilizatorului

Contact prin Storya.ro

Suna vanzatorul

Loc de intalnire

Targu Jiu, judet Gorj

Fotografiile mai

Parcela teren strada Ana Ipatescu x 2 500 m² teren de vanzare - 50 x +

ok.ro/parcels/parcels-teren-strada-ana-ipatescu-700-mp-targu-jiu-10505

App: (430 rezultate) - mai... Google

Fotografiile mai

Parcela teren strada Ana Ipatescu, 700 mp.

Târgu-Jiu

45 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferti de Agentie Suprafata utila: 700 m²

Descriere

Orion Imobiliare va ofera spre vanzare o parcela de teren intravilan in cartier rezidential, cu o suprafata de 700 mp, avand o deschidere la strada de 24 m, situata in Municipiul Targu-Jiu, strada Ana Ipatescu.

Complexul beneficiaza de urmatoarele utilitati: apa, electricitate, gaze naturale.

Pret 45 euro/mp.

Traducătorul Instant -50%

Muama Feente Deschide

<https://www.olx.ro/oferta/parcela-teren-strada-ana-ipatescu-700-mp-targu-jiu-IDdHNm6.html#357365cf50>

o/x Contul meu Adauga anunt nou

FarmaciaLaPrețMic.ro Cumpără acum



Vanzator
Zaress Imobiliare
Anunturile utilizatorului
Trimite mesaj
0738 248 705

Loc de intalnire
Targu Jiu, judet Gorj

Vând Schimb Închiriez Teren intravilan Tg- Jiu str Primăverii

45 € / mp. utilitate

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferta de Agentie Extravilan / Intravilan - Intravilan Suprafata utila 1360 m²

Descriere

Zaress Imobiliare va oferă posibilitatea de a cumpăra un teren in Tg-Jiu str Primăverii cu o deschidere de lăm la strada și două intrări
Toate utilitățile gaze apă și curent electric prezente în fața terenului
Suprafața terenului este de 1360mp teren intravilan cu 45 euro mp și 760 mp teren extravilan cu 10 euro mp
Ideea pentru investiții
Se acceptă variante auto sau imobiliare industriale închiriere

Anunt adaugat prin aplicația gratisă OLX.ro, disponibilă pentru Android, iOS



flpm.ro
Mii de produse. Preț incredibil

<https://www.olx.ro/oferta/vand-schimb-inchiriez-teren-intravilan-tg-jiu-str-primaverii-1DdzwaR.html#c718254173>



Cumpără acum

Vanzator



Andrei

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0722 417 701

Loc de intalnire

Targu Jiu, Judet Gorj



Teren intravilan Str.Libertati (zona Ana Ipatescu)



60 € Neto cu TVA!

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferta de **Proprietar**

Extravilan / Intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **422 m²**

Descriere

Vand teren cartier privat,422 m, deschidere 20 m, pe strada Giorocului (Libertatii), la 700 m de podul Pasarela Libertatii gaze, curent, apa la poarta Pret FIX 60 E m patrat.

Este lotul cu numarul X



Traducătorul Instant -50%

Cost: 0,00 lei (0,00 lei) / min

Disponibil în timp real

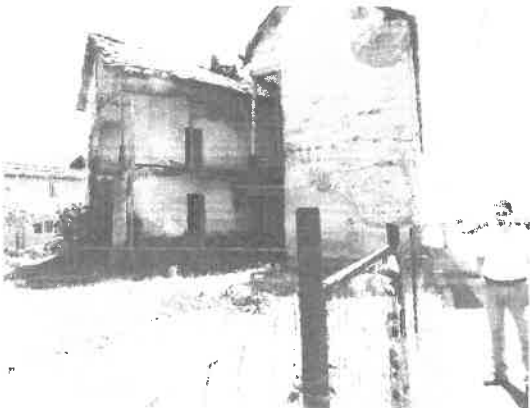
Moama Enence

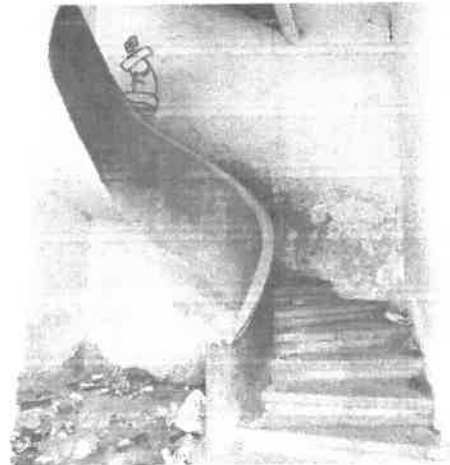
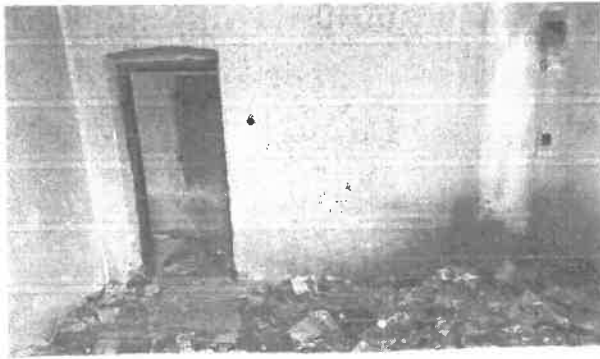
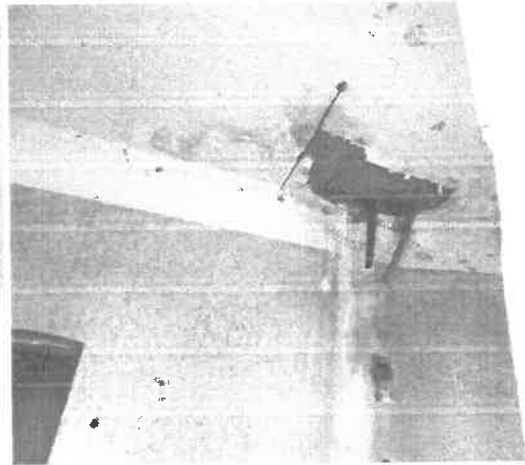
Deschideți

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OIX.ro.

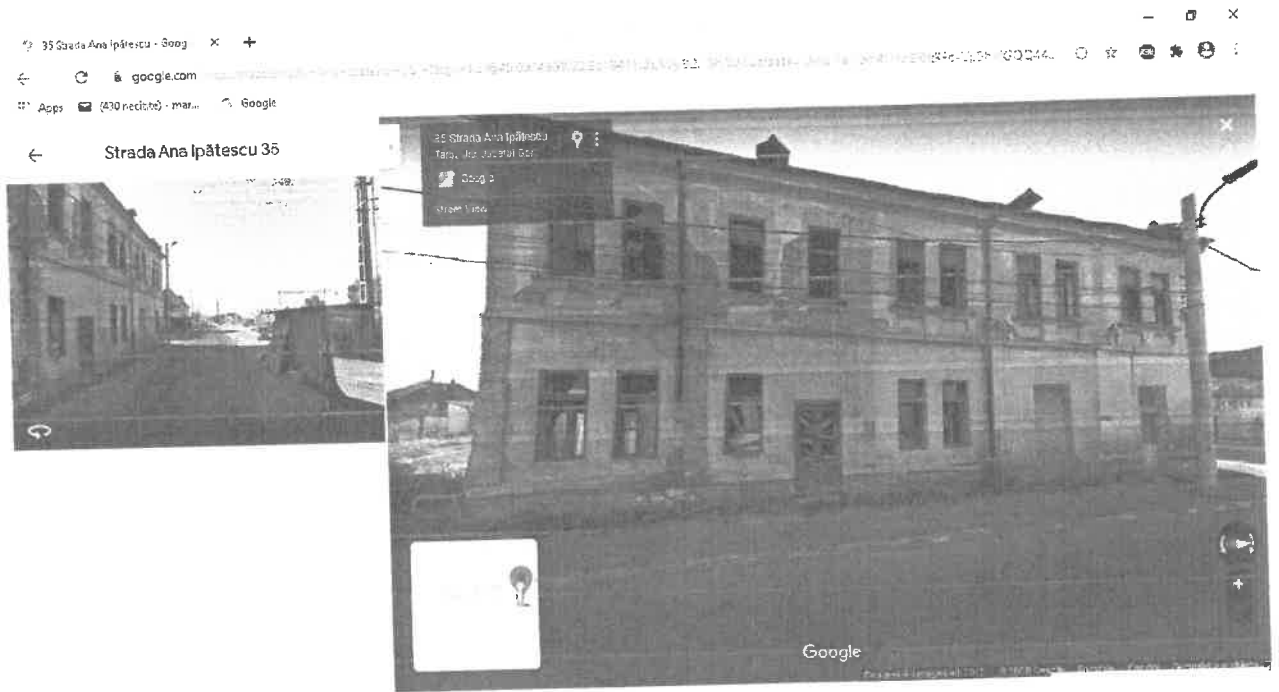
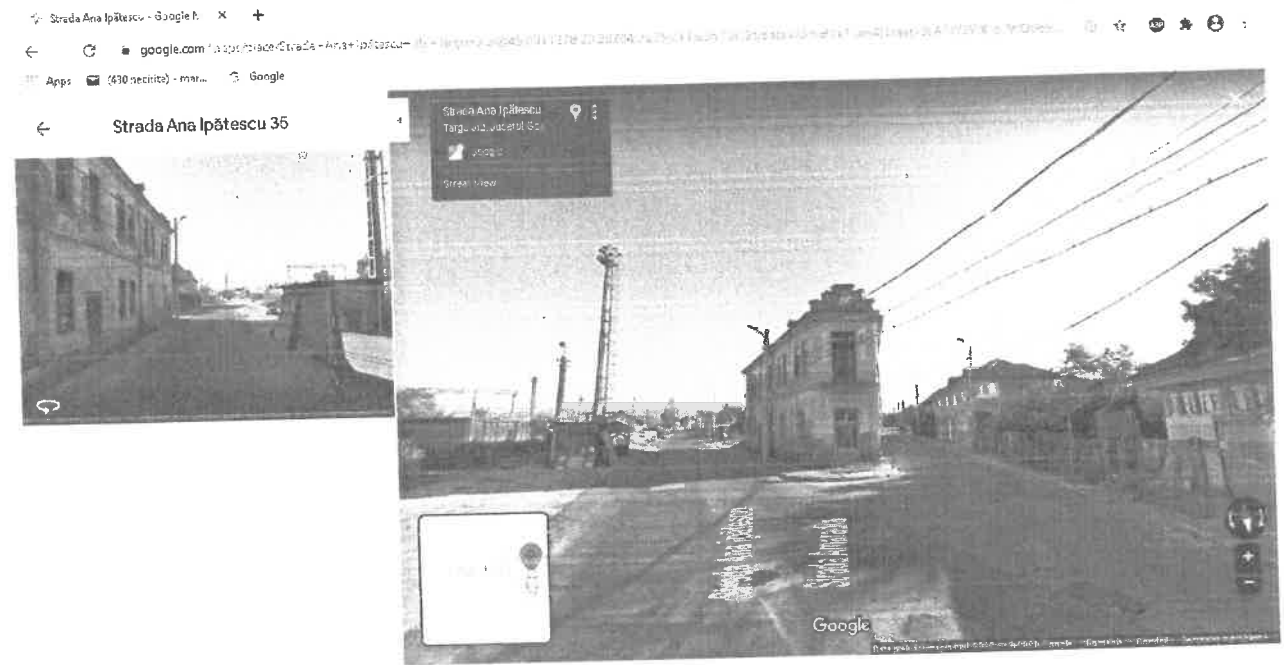
<https://www.oix.ro/oferta/teren-intravilan-str-libertati-zona-ana-ipatescu-IDc3vns.html#8f590f0636>

FOTOGRAFII





LOCALIZARE



Strada Ana Ipătescu - Google Maps


google.com

Apps (430 rezultate) - mai mult

Strada Ana Ipătescu

Târgu Jiu

- Reportați o problemă cu Strada Ana Ipătescu
- Adăugați o locație lipsă
- Adăugați compania dvs.



Strada Ana Ipătescu - Google Maps


google.com

Apps (430 rezultate) - mai mult

Strada Ana Ipătescu

Târgu Jiu

- Reportați o problemă cu Strada Ana Ipătescu
- Adăugați o locație lipsă
- Adăugați compania dvs.



Date cartografice: 9/2020 Românie Condău Trimerjmedlack 280 m