



ROMÂNIA  
JUDEȚUL GORJ

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ARCANI



## HOTĂRÂREA

nr.42 din 28.06.2024

*privind aprobarea studiului de oportunitate și a raportului de evaluare, în vederea cumpărării unui imobil de către Comuna Arcani, județul Gorj, precum și constituirea comisiei de negociere*

### Analizând temeiurile juridice, respectiv:

- a) Prevederile Ordonanței de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- b) Prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- c) Prevederile art. 858, art. 859, art. 1650, alin.1 și ale art. 1652 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;

### Ținând cont de:

- a) Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al comunei Arcani, județul Gorj

### Luând act de:

- a) Raportul de specialitate nr. 2580/21.06.2024 la proiectul de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate și a raportului de evaluare, în vederea cumpărării unui imobil de către Comuna Arcani, județul Gorj, precum și constituirea comisiei de negociere, întocmit de Rasoveanu Daniela, consilier superior în cadrul Compartimentului Financiar Contabil, Taxe și Impozite, Resurse Umane și Stare Civilă al aparatului de specialitate al primarului comunei Arcani, județul Gorj;
- b) Referatul de aprobare nr. 2581/21.06.2024 la proiectul de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate și a raportului de evaluare, în vederea cumpărării unui imobil de către Comuna Arcani, județul Gorj, precum și constituirea comisiei de negociere-întocmit de domnul primar Coiculescu Aristică-Daniel;
- c) Oferta de vânzare a doamnei Mihăescu Rodica, înregistrată la Primăria comunei Arcani, județul Gorj sub nr. 2429/05.06.2024;
- d) HCL nr. 37/17.06.2024 privind aprobarea demarării procedurii de achiziție, în vederea cumpărării unui imobil de către Comuna Arcani, județul Gorj;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ARCANI**

întrunit în ședință ordinară, adoptă prezenta hotărâre:

**Art.1** Se aprobă studiul de oportunitate realizat în vederea cumpărării de către comuna Arcani, județul Gorj a unui imobil situat în intravilanul comunei Arcani, sat Arcani, strada Principală, nr. 251, tarlăua 11, parcelele 740 și 740/1, județul Gorj, compus din suprafața de 403 mp, din care 260 mp teren curți-construcții și 143 mp teren plantat cu vie, împreună cu o casă, cu suprafața construită la sol de 60 mp și desfășurată de 95 mp, identificat cu numărul cadastral 37461, întabulat în Cartea Funciară nr. 37461 a comunei Arcani, conform anexei nr.1, care face parte

integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Se aprobă raportul de evaluare efectuat de către evaluatorul autorizat ANEVAR, pentru stabilirea prețului de piață al imobilului, conform anexei nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3** În vederea negocierii prețului de cumpărare a imobilului prevăzut la art.1, prin dispoziția nr. 128/21.06.2024 emisă de către Primarul comunei Arcani, județul Gorj, s-a constituit comisia de negociere, din care vor face parte:

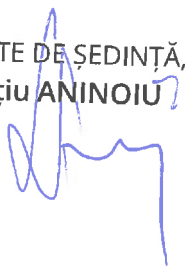
- Mateiță Ilie – consilier local
- Lăzăroiu Vasile – consilier local
- Rasoveanu Daniela - consilier superior în cadrul Compartimentului Financiar Contabil, Taxe și Impozite, Resurse Umane și Stare Civilă al aparatului de specialitate al primarului comunei Arcani, județul Gorj

**Art.4** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei proiect de hotărâre se însărcinează primarul comunei Arcani, județul Gorj, domnul Coiculescu Aristică-Daniel, precum și aparatul de specialitate din subordinea primarului comunei Arcani, județul Gorj.

**Art.5 (1)** Hotărârea se va comunica, prin intermediul secretarului general al comunei, în termenul prevăzut de reglementările legale în vigoare, Instituției Prefectului - Județul Gorj, în scopul exercitării controlului de legalitate și primarului Comunei Arcani, județul Gorj.

(2) Hotărârea se va aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul instituției, pe pagina de internet [www.comuna-arcani.ro](http://www.comuna-arcani.ro) și în Monitorul Oficial Local.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Laurențiu ANINOIU



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:  
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI ARCANI,  
**Jeni-Marina MIRICESCU**  
cu atribuții delegate specifice secretarului general



PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII,  
anterioare atestării autenticității Hotărârii Consiliului Local nr. 42 / 28.06.2024

PROCEDURA DE VOT UTILIZATĂ		Vot prin ridicarea mâinii individual	
HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV			
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: <b>majorității simple a consilierilor locali prezenți</b>	Voturi necesare	5
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		9
2	Numărul consilierilor locali în funcție		9
3	Numărul consilierilor locali prezenți la adoptarea hotărârii		9
4	Numărul voturilor „PENTRU”		9
5	Numărul voturilor „ÎMPOTRIVĂ”	Voturile „ABȚINERE” se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ”.	0
6	Numărul voturilor „ABȚINERE”		0
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		0
8	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat		0
9	Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare și la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot		0

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII,  
ulterioare adoptării Hotărârii Consiliului Local nr. 42 / 28.06.2024

Nr. crt.	OPERAȚIUNI EFECTUATE	Data	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii	28.06.2024	
2	Comunicarea către primar		
3	Data până la care hotărârea trebuie comunicată prefectului, potrivit legii	11.07.2024	
4	Comunicarea către prefectul județului		
5	Aducerea la cunoștință publică		
6	Devine obligatorie și produce efecte juridice începând cu		

**Anexa nr.1 la HCL nr. 42/28.06.2024 privind  
aprobarea studiului de oportunitate și a  
raportului de evaluare, în vederea  
cumpărării unui imobil de către Comuna  
Arcani, județul Gorj, precum și constituirea  
comisiei de negociere**

NR. 3/26.06.2024

# STUDIU OPORTUNITATE TEREN SI CONSTRUCTIE SITUATE IN COMUNA ARCANI



UAT ARCANI, STRADA PRINCIPALA, NR. 251, NUMAR CADASTRAL  
37461 SI 37461-C1

## CUPRINS

Capitolul I .....	3
1 Date generale .....	3
1.1 Denumirea lucrării .....	3
1.2 Autoritatea contractantă .....	3
1.3 Data .....	3
1.4 Cadrul legal .....	3
1.5 Prezentarea județului Gorj și a comunei Arcani .....	3
1.6 Demografia .....	4
1.7 Situația economică .....	4
Capitolul 2.....	5
2.1 Descrierea și identificarea bunului ce face obiectul achiziției .....	5
Capitolul 3.....	6
3.1 Motivația achiziționării .....	6
Capitolul 4 .....	6
4.1 Nivelul maxim al pretului de achiziție .....	7
4.2 procedura utilizată pentru achiziționarea imobilului și justificarea alegerii procedurii.....	7
4.3 Modalitatea de cumpărare .....	7



## CAPITOLUL 1- DATE GENERALE

**1.1 Denumirea lucrării : - STUDIU OPORTUNITATE TEREN SI CONSTRUCTII .**

### 1.2 Autoritatea Contractanta

UAT ARCANI , persoana juridica de drept public cu capacitate juridică deplină, conform art. 96 din OUG 57/2019, cu sediul în comuna Arcani , județul Gorj

**Persoana care executa serviciul – SILISTE ADRIANA MARIA - EVALUATOR AUTORIZAT, CUI 25502940, cu sediul in Municipiul Tg Jiu, strada 14 Octombrie, nr.125, județul Gorj intervenit in baza contractului de prestari servicii nr. 79 din data de 25.06.2024.**

**1.3 Data :** 26.06.2024

### 1.4 Cadrul legal

Acest studiu s-a realizat în conformitate cu prevederile legale cuprinse în:

- OUG 57/2019 privind codul administrativ cu modificarile si completarile ulterioare;

### 1.5 Prezentarea județului Gorj si a comunei Arcani

Izvoarele istorice atestă că încă din paleoliticul mijlociu purtătorii culturii și-au găsit adăpost în Gorj. Prima unitate administrativ-teritorială atestată documentar pe actualul teritoriu al județului a fost județul Jaleș. Teritoriul județului Gorj a fost o parte a regiunii istorice Oltenia de Nord. Acest județ a fost vreme îndelungată o unitate administrativă distinctă. Din secolul al X-lea până în secolul al XIII-lea județul a fost o parte distinctă a formațiunii politice condusă de Litovoi. Doar la sfârșitul secolului al XV-lea se poate vorbi de Gorj ca județ.

Județul Gorj este situat în partea sud-vestică a României, pe cursul râului Jiu. Este limitat de județele: Dolj (sud-est), Mehedinți (sud-vest), Caraș-Severin (nord-vest), Hunedoara (nord) și Vâlcea (est). La nivelul județului Gorj, pe parcursul celor 12 zile de recensământ, au fost recensate 155.695 de locuințe și 345.771 de persoane.

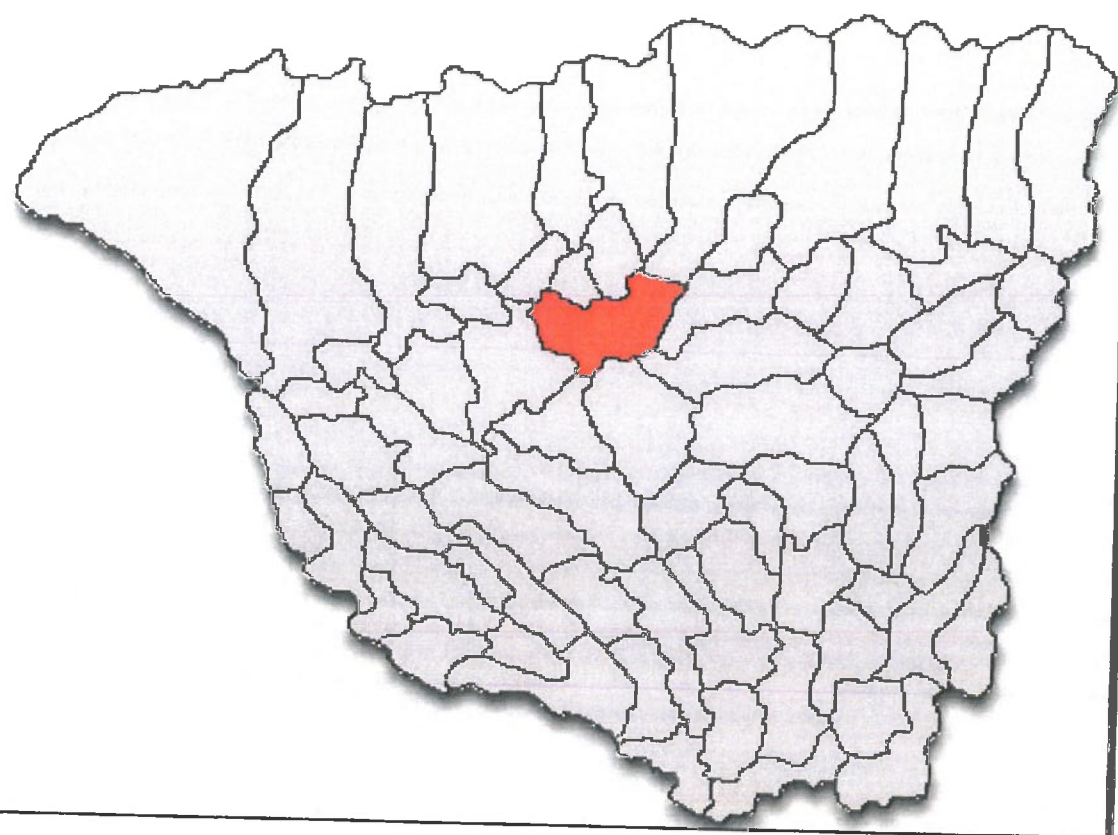
Din punct de vedere al nivelului general de dezvoltare, județul Gorj se află într-o poziție mai puțin favorabilă, deoarece regiunea din care face parte este caracterizată de un nivel de dezvoltare mai scăzut. El dispune de aproximativ 250.000 de hectare de teren agricol arabil și este unul dintre județele bogate în resurse naturale atât din punct de vedere al cantităților cât și al diversității.

Cu un potențial turistic diversificat, județul Gorj este reprezentat de cadru natural pitoresc, monumente de artă și arhitectură de mare valoare artistică.

Județul Gorj este situat în partea sud-vestică a României, pe cursul râului Jiu. Este limitat de județele: Dolj (sud-est), Mehedinți (sud-vest), Caraș-Severin (nord-vest), Hunedoara (nord) și Vâlcea (est). Principalele orașe și municipii sunt Târgu Jiu (reședința de județ), Bumbești-Jiu, Motru, Novaci, Târgu Cărbunești, Ticleni și Rovinata.



La nivelul județului Gorj, pe parcursul celor 12 zile de recensământ, au fost recensate 155.695 de locuințe și 345.771 de persoane.



Arcani este o comună în județul Gorj, Oltenia, România, formată din satele Arcani (reședința), Câmpofeni, Sănătești și Stroiești.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Arcani se ridică la 1.363 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 1.346 de locuitori.<sup>[2]</sup> Majoritatea locuitorilor sunt români (94,42%), iar pentru 5,43% nu se cunoaște apartenența etnică.<sup>[3]</sup> Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (93,62%), iar pentru 5,8% nu se cunoaște apartenența confesională.

Comuna Arcani este situată în partea de nord-vest a județului Gorj, la poalele munților Vâlcan, mai exact în cuprinsul Depresiunii subcarpatice oltene de sub munte.

Comuna Arcani se situează la o distanță de aproximativ 14 km față de Municipiul Târgu Jiu, reședința județului Gorj, drumul național DN 67D Târgu Jiu fiind legătura dintre comună și municipiu.

Activități economice și specifice zonei: activități agricole, turism, producători locali și meșteșugari.

Evenimente - Sfântul Ilie - 20 iulie - în Stroiești.

Specific zonal





Puncte forte ale comunei Arcani:

- Cadru natural propice locuirii și dezvoltării diferitelor activități economice.
- Climat temperat continental tipic cu o serie de influențe și microclimate datorate; poziției geografice, comuna fiind protejată de vânturile puternice de către munte.
- Floră și faună bogate.
- Suprafață mare acoperită de pădure.

### 1.6 Demografia :

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Prigoria se ridică la 3.124 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 3.533 de locuitori.<sup>[1]</sup> Majoritatea locuitorilor sunt români (98,34%). Pentru 1,66% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.<sup>[2]</sup> Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (97,47%). Pentru 1,66% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

### 1.7 Situația economică:

Resursele județului Gorj au fost valorificate din cele mai vechi timpuri , existând exploatări de grafit la Polovragi, calcar la Dobrița si Suseni, dolomite la Tismana, antracit la Schela.

În a doua jumătate a secolului XIX funcționau șase cuptoare de var : unu la Răchiți și cinci la Runcu. Cele mai importante centre de prelucrare a varului se aflau la Polovragi, Baia de Fier, Runcu, Sohodol, Motru sec, Rasovița și Tg Jiu. După anul 1950 în județ se deschid mai multe unități industriale orientate în principal către sectorul minier ; șantierul de construcții forestiere și industriale ( 1955), Întreprinderea de utilaj minier Tg Jiu ( 1978), Întreprinderea de Reparații utilaj minier ( 1981).

La acest moment economia județului este dependentă de industria extractivă , respectiv de sectorul energetic.

## CAPITOLUL II

### 2.1 DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA BUNULUI CE FACE OBIECTUL ACHIZITIEI

Amplasamentul este localizat în comuna Arcani, strada Principală, nr. 251, județul Gorj într-o zonă rezidențială, cu acces la rețele edilitare existente în zonă.

Accesul la proprietate se realizează direct din stradă asfaltată cu două benzi de mers, drum public.

Descrierea imobilului:



- - Teren intravilan în suprafață de 403 mp din acte și 403 mp din măsurători cu număr cadastral 37461, situat în comuna Arcani, strada Principala, nr. 251, județul Gorj, din care suprafața de 260 mp teren curți construcții și suprafața de 143 mp teren vie, împreună cu o construcție cu suprafața construită la sol de 60 mp și suprafață construită de 95 mp regim înălțime D+P, realizată în anul 1941, cu număr cadastral 37461-C1, amplasată pe terenul curți-construcții descris mai sus.
  - **Descrierea construcțiilor:**
  - - **Construcția C1** : având nr. cadastral 37461- C1 conform Extras C.F. Nr. cerere 50886 din data de 16.05.2024 regim de înălțime D+P, având Sc = 60 mp ; Sd = 95 mp.
  - Construcția C1 – .
  - Regim de înălțime: P.
  - Anul PIF: aproximativ în anul 1941.
  - Finisajele construcției C1 sunt preponderent inferioare, necesită reparații .
  - Fundații: piatra și beton .
  - Structura : zidărie din lemn
  - Acoperiș tip: tip șarpanta cu învelitoare din țigla .
  - Finisajele interioare constau în pardoseli , zugrăveli simple, tâmplărie interioară și exterioară din lemn cu geam simplu (vezi fotografiile anexate);
- Proprietatea este racordată la rețeaua de electricitate și apă .

### CAPITOLUL III

#### 3.1 MOTIVATIA ACHIZITIONARII

**Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social sunt cele expuse mai jos :**

**Baza legală :**

- Prevederile art. 1650 și urm. din Codul Civil;
- Prevederile OUG 57/2019 Codul administrativ , cu modificările și completările ulterioare ;

**In fapt precizăm următoarele:**

- Prin oferta de vânzare nr. 2429/05.06.2024 doamna Rodica Mihaescu comunică intenția de vânzare a imobilului compus din casă și teren situată în comuna Arcani, strada Principala, nr. 251, județul Gorj, zona centrală a comunei , chiar lângă biserică, centrul cultural și administrativ;
- Raportul de specialitate nr. 2478/14.06.2024 la Hotărârea nr. 37 din data de 17.06.2024 privind aprobarea demarării procedurii de achiziție în vederea cumpărării unui imobil de către comuna Arcani , județul Gorj, astfel pentru UAT Arcani s-a creat oportunitatea de achiziționare a acestui imobil ce este situat în centrul comunei, lângă biserică, în vederea realizării unei capele mortuare, care să aparțină comunității locale , indiferent de confesiune.

Având în vedere Legea 47/2006, Legea 529/2009 – Legea înmormântărilor și Legea 102/2014- Legea cimitirelor, dar și faptul că UAT Arcani nu deține un edificiu nici privat nici al cultelor, este oportun ca imobilul să fie achiziționat în vederea realizării unei capele mortuare.



In ceea ce priveste casa de locuit aceasta este o constructie veche, care poate fi restaurată ;

## Capitolul IV

### 4.1 NIVELUL MAXIM AL PRETULUI DE ACHIZITIE

In vederea stabilirii prețului de achizitie au fost analizate și evaluate:

- Starea actuala a imobilului
- Calitatea si potentialul economic al zonei
- Accesul în zonă și în imobil;
- Potrivit raportului de evaluare nr. 22/26.06.2024 privind valoarea de piata a imobilului situat in comuna Arcani, strada Principala, nr. 251, judetul Gorj compus din :
  - - Teren intravilan în suprafață de 403 mp din acte și 403 mp din măsurători cu număr cadastral 37461, situat în comuna Arcani, strada Principala, nr. 251, judetul Gorj, din care suprafata de 260 mp teren curti constructii si suprafata de 143 mp teren vie, împreună cu o constructie cu suprafata construită la sol de 60 mp și suprafață construită de 95 mp regim înaltime D+P, realizată în anul 1941, cu numar cadastral 37461-C1, amplasata pe terenul curti-constructii descris mai sus, este de **53.629 lei**.

Valoarea este fara TVA

### 4.2 PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ACHIZITIONAREA IMOBILULUI ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

Luând în considerare caracteristicile imobilului identificat mai sus, care se compune din teren și clădire, clădirea în prezent are destinația de locuință, este racodată la rețeaua electrică, la apa și teren aferent, imobilul poate îndeplini cerintele realizarii și înființării unei **capele mortuare**; Lipsa unui astfel de edificiu în patrimoniul comunei ARCANI, reprezintă o problema astfel ca UAT Arcani își manifesta intentia de a cumpara un imobil în comuna Arcani. Avand in vedere cele prezentate este oportuna realizarea demersurilor pentru achizitia imobilului pentru înființarea unei capele mortuare ;

### 4.3 MODALITATEA DE CUMPARARE

Modalitattea de achizitionare va fi prin cumparare directa prin negocierea pretului de achizitie , cu incheierea unui act in forma autentica si inscrierea imovilului in cartea funciara in favoarea UAT Arcani .

Anexe

Raportul de evaluare nr. 20/26.06.2024

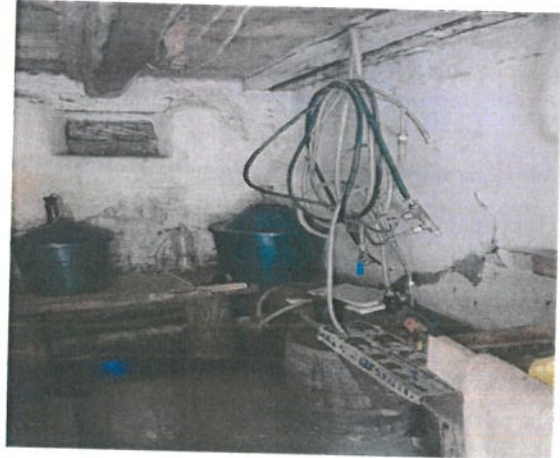
Extrasul de Carte Funciara nr. 50886/16.05.2024

CII SILISTE ADRIANA MARIANA



Foto







CUI 2550294  
\* SILISTE  
\* ADRIANA  
\* MARIA  
\* EXPERT CONTABIL  
\* EXPERT EVALUATOR  
\* EXPERT JUDICIAR  
\*



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
ANINOIU LAURENȚIU**



**CONTRASEMNEAZĂ PENTRU  
LEGALITATE  
SECRETAR GENERAL DELEGAT  
AL COMUNEI ARCANI  
MIRICESCU JENI-MARINA**





**Anexa nr.2 la HCL nr. 42/28.06.2024 privind  
aprobarea studiului de oportunitate și a  
raportului de evaluare, în vederea  
cumpărării unui imobil de către Comuna  
Arcani, județul Gorj, precum și constituirea  
comisiei de negociere**

# Raport de evaluare

*a bunurilor imobile (teren si constructie)*

proprietatea UAT ARCANI



DESTINATARUL LUCRĂRII : UAT ARCANI  
UTILIZATOR : UAT ARCANI  
SOLICITANTUL LUCRĂRII : UAT ARCANI  
PROPRIETAR: MIHĂESCU RODICA

Întocmit : EVALUATOR AUTORIZAT SILISTE ADRIANA MARIA – LEG.16085/2024  
*Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului*

- IUNIE 2024 -

SINTEZA EVALUARI

Nr. raport : 20/26.06.2024

- **Obiectul evaluării:** - Teren intravilan în suprafață de 403 mp din acte și 403 mp din măsurători cu număr cadastral 37461, situat în comuna Arcani, strada Principala, nr. 251, județul Gorj, din care suprafața de 260 mp teren curți construcții și suprafața de 143 mp teren vie, împreună cu o construcție cu suprafață construită la sol de 60 mp și suprafață construită desfasurată de 95 mp regim înălțime D+P, realizată în anul 1941, cu număr cadastral 37461-C1, amplasată pe terenul curți-construcții descris mai sus.

Tipul de valoare: Valoarea de piață

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață în vederea studierii oportunității cumpărării.

Beneficiar: UAT ARCANI

Destinatar: UAT ARCANI

Utilizator: UAT ARCANI

Data inspecției: 24.06.2024

Data evaluării: 26.06.2024

Data raportului: 26.06.2024

Curs euro : 4,9769 lei / euro

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

Abordările utilizate: Abordarea prin cost pentru construcții și prin piață pentru teren.

Ipoteze speciale : Cele specificate în raport.

În urma analizei adecvării, preciziei și cantității informațiilor disponibile la data evaluării, în condițiile actuale ale pieței locale, am considerat că abordarea prin cost de înlocuire net pentru construcții și abordarea prin piață pentru estimarea valorii de piață a terenului ( metoda comparației directe), oferă cel mai înalt grad de relevanță. În opinia noastră, la data evaluării, valoarea de piață estimată (rotunjit) pentru proprietatea evaluată, este:

1. VALOAREA CONSTRUCȚIE	2.276 E	11.329 LEI
2. VALOARE TEREN	8.500 E	42.300 LEI
VALOAREA IMOBILULUI (construcții+teren)	10.776 €	53.629 LEI ( rotund)

Valoarea nu include TVA

EVALUATOR-AUTORIZAT EPI, EBM, EI  
SILIȘTE ADRIANA MARIA  
LEGITIMAȚIE NR. 16085/2024



CUPRINS

<b>1. CAPITOLUL 1 — TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</b>	<b>4</b>
1.1. Identificarea și competența evaluatorului	4
1.2. Identificarea Clientului și a Utilizatorilor desemnați	5
1.3. Scopul evaluării	5
1.4. Identificarea proprietății supuse evaluării	5
1.5. Tipul valorii	7
1.6. Data evaluării	8
1.7. Documentarea necesară realizării evaluării	8
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	9
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale	9
1.10. Restricții de utilizare, diseminare sau publicare	11
1.11. Conformitatea evaluării cu standardele	11
1.12. Forma raportului	12
1.13. Data raportului	12
<b>2. CAPITOLUL 2 — PREZENTAREA DATELOR</b>	<b>12</b>
2.1. Date despre proprietatea subiect	12
2.2. Date despre aria de piață	13
2.3. Date despre proprietăți comparabile	13
<b>3. CAPITOLUL 3 — ANALIZA DATELOR</b>	<b>14</b>
3.1. Piața imobiliară specifică	14
3.2. Cea mai bună utilizare (CMBU)	16
<b>4. CAPITOLUL 4 — APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE</b>	<b>18</b>
4.1. Raționamentul asupra selecției abordărilor utilizate	18
4.2. Abordarea prin piață	18
4.3. Rezultatele obținute în urma aplicării abordărilor	19
<b>5. CAPITOLUL 5 — CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE</b>	<b>32</b>
5.1. Analiza rezultatelor evaluării	32
5.2. Concluzia asupra valorii	32
5.3. Mențiuni tranzitorii	33
<b>ANEXE</b>	<b>34</b>



## 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

#### EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnata, SILIȘTE ADRIANA-MARIA, declar că am calitatea de evaluator autorizat cu specializările EPI (Evaluarea Proprietăților Imobiliare), EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile) și EI (Evaluarea întreprinderilor) conform legitimației de membru titular ANEVAR cu nr. 16085 valabilă pentru 2024. 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. SILIȘTE ADRIANA MARIA semnează și parafează prezentul Raport, împreună cu evaluatorul autorizat identificat la 1.1., care are competența necesară exercitării profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de către client. Declarăm că ne asumăm responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectivă și imparțială.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM, EI

SILIȘTE ADRIANA MARIA

LEGITIMAȚIE NR. 16085/2024



## 1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1 Clientul: UAT ARCANI

1.2.2 Utilizatori desemnați: UAT ARCANI

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

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

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

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

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

## 1.3. SCOPUL EVALUĂRII

Evaluarea este cerută de către Clientul UAT ARCANI în vederea studierii oportunității cumpărării.

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

## 1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII SUPUSE EVALUĂRII

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

- 1. - Teren intravilan în suprafață de 403 mp din acte și 403 mp din măsuratori cu număr cadastral 37461, situat în comuna Arcani, strada Principala, nr. 251, județul Gorj, din care suprafața de 260 mp teren curți construcții și suprafața de 143 mp teren vie, împreună cu o construcție cu suprafața construită la sol de 60 mp și suprafață construită de 95 mp regim înaltim D+P, realizată în anul 1941, cu număr cadastral 37461-C1, amplasată pe terenul curți construcții descris mai sus .
- **Descrierea construcțiilor:**
- - **Construcția C1** : având nr. cadastral 37461-C1 conform Extras C.F. Nr. cerere 50886 din data de 16.05.2024 regim de înălțime D+P, având Sc = 60 mp ; Sd = 95 mp.
- Construcția C1 – .
- Regim de înălțime: P.
- Anul PIF: aproximativ în anul 1941.
- Finisajele construcției C1 sunt preponderent inferioare, necesită reparații.
- Fundații: piatră și beton .
- Structura : zidăriei din lemn
- Acoperiș tip: tip sarpanta cu invelitoare din tigla .



- Finisajele interioare constau în pardoseli , zugraveli simple, tâmplarie interioara și exterioară din lemn cu geam simplu (vezi fotografiile anexate);  
Proprietatea este racordată la rețeaua de electricitate și apă .

Poluare în limite normale. Ambient plăcut, civilizat. Accesul la proprietate se realizează din strada Principală și pe strada secundară ;

#### 1.4.1. ADRESA POSTALĂ

Imobilul este situat în comuna Arcani, strada Principală, nr. 251, județul Gorj, cu număr cadastral 37461.

#### 1.4.2 IDENTIFICARE CADASTRALĂ

Terenul are numărul cadastral :

- Teren intravilan în suprafață de 403 mp din acte și 403 mp din măsuratori cu număr cadastral 37461, situat în comuna Arcani, strada Principală, nr. 251, județul Gorj, din care suprafața de 260 mp teren curți construcții și suprafața de 143 mp teren vie ;



#### 1.4.3 DREPT DE PROPRIETATE

Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă Mihăescu Rodica dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa, de a dispune de teren așa cum reiese din : titlu de proprietate nr. 1511545 din data de 29.12.2009 emis de Comisa Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor și Extrasul de Carte Funciară nr. 50886 din data de 16.05.2024 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gorj.

Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: nu este cazul.

- > Restricții asupra dreptului de proprietate supus evaluării, cunoscute sau evidente: nu este cazul.

Identificarea problemelor de natură juridică ale documentelor care atestă 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 - Cadrul 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 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."*

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: 26.06.2024 / 1 euro = 4,9769 lei .

### 1.6. DATA EVALUĂRII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: 26.06.2024

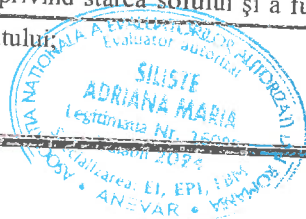
### 1.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ REALIZĂRII EVALUĂRII

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

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

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

- > dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispoziție de către client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora;*
- > amplexarea inspecției interioare și exterioare a proprietății și amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, incluzând amplasamentul, vecinătățile situate la limitele proprietății precum și corespondența informațiilor cuprinse în documentele analizate și realitatea din teren;*
- > responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale bunului revin clientului;
- > documentarea necesară privind natură, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către client împreună cu evaluatorul;
- > orice informații din cadrul raportului ( dacă acestea sunt prezentate ) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului.





- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a făcut de către evaluator pe baza interogării clientului, responsabilitatea informațiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigații suplimentare;
- autorizațiile sau restricțiile referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții au fost preluate de către evaluator din documentele puse la dispoziție de către client și din sursele publice utilizate în documentarea evaluării; nu au fost făcute investigații suplimentare pentru verificarea legalității și autenticității.

### 1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA

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

**Furnizate de către client:** Titlu de proprietate nr. 1511545 din data de 29.12.2009 emis de Comisa Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor și Extrasul de Carte Funciară nr. 50886 din data de 16.05.2024 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gorj.

**Din surse publice:**

- analiza de piață — site-uri imobiliare și publicații de specialitate OLX, agenții imobiliare .
- restricții sau permisiuni legale — site-uri ale instituțiilor publice — nu este cazul

### 1.9. IPOTEZE. IPOTEZE SPECIALE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

- Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini;
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului autorizat. Concluziile raportului de evaluare sunt exprimate pornind de la premisa că aceste suprafețe sunt corecte, evaluatorul neavând calificare de topograf;



- Valorile estimate în EUR sunt valabile atâta 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;
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei iunie 2024 ;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- Prezentul raport a fost întocmit în baza informațiilor furnizate de către UAT ARCANI. În cazul în care acestia au furnizat informații eronate și au indicat limite eronate, prezentul raport își pierde valabilitatea.

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

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

- evaluarea s-a realizat în ipoteza că toate informațiile și documentele furnizate de către client sunt reale, corecte și neviciate; orice abatere de la aceasta ipoteză poate conduce la modificarea rezultatelor evaluării, fără a atrage responsabilitatea 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, 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 legale 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;

**Ipozeze special semnificative:**

- Proprietatea imobiliară compusă din teren și construcție va fi evaluată de sine stătător, construcțiile fiind evaluate în combinație cu terenul pe care sunt edificate.
- Evaluarea a fost realizată în ipoteza ca dreptul de proprietate nu este afectat.

**1.10. RESTRICȚII 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 studierii oportunității achizitiei 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 responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat și/sau evaluatorul membru corporative), în nici un fel și în nici o circumstanță, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor și informațiilor cuprinse în cadrul rapoartelor;
- distribuția și/sau publicarea în spațiul public după predarea către client, prin mijloace media de orice natură, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, în integralitatea lor sau doar a unor părți din acestea, inclusiv informații cu privire la Prestator (nume, adresă, contact, etc.) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisă doar cu acordul prealabil și scris al evaluatorului autorizat, în calitate de semnatar ai raportului.

**1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE**

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

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

**1.12. FORMA RAPORTULUI**

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

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

**1.13. DATA RAPORTULUI**

Data la care este emis raportul de evaluare este: 26.06.2024.



## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1 PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

#### 2.1.1 INSPECȚIA PROPRIETĂȚII

Proprietatea a fost inspectată de către Siliște Adriana Maria, evaluator autorizat EPI, în data de 24.06.2024. Inspecția s-a efectuat la exterior și interior, cuprinzând amplasamentul. Identificarea proprietății s-a făcut pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante în contextul evaluării, ținând cont de scopul acesteia și tipul de valoare estimată. În acest sens, evaluatorul a luat în considerare informațiile precizate în documentele cadastrale care, potrivit legii, cuprind elemente de identificare, măsurare și descriere a imobilelor, reprezentate pe hărțile și planurile cadastrale.

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

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

#### 2.1.2. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT ȘI TEREN

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

Proprietatea evaluată este situată în comuna Arcani, strada Principală, nr. 251, județul Gorj, cu amplasare favorabilă, dotări și rețele edilitare bune. Strada la care are acces proprietatea este utilată cu apă, electricitate, rețea telefonică, TV, cablu, internet. Ambient plăcut, civilizat. Accesul la Proprietate se realizează din cale de acces asfaltată.

#### UTILITĂȚI EDILITARE

- Rețea urbană de energie electrică: existentă;
- Rețea urbană de apă: existentă;
- Rețea urbană de termoficare: -;
- Rețea urbană de gaze: -;
- Rețea urbană de canalizare: -.

**Forma** : regulată – conform documentație cadastrală prezentată;

- **Planeitate** : teren plan;

▪ **Deschidere la drum asfaltat** 10,74 ml și 38,89 ml la strada secundară;



## 2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ

În urma analizei activității pieței imobiliare, ținând cont de tipul proprietății subiect, de scopul evaluării și tipul valorii estimate, s-a delimitat o arie de piață la nivel de: zona rezidențială. Datele culese în aria de piață se referă la:

- i. tendințele sociale
- ii. situația economică
- iii. reglementările și restricțiile legale specifice ariei de piață definite
- iv. condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății în aria de piață definită în acest scop.

Informațiile culese din piață se referă la: zona analizată este mediu dezvoltată din punct de vedere economic: șomaj mediu în județul Gorj.

- v. Arcani este o comună în județul Gorj, Oltenia, România, formată din satele Arcani (reședința), Câmpofeni, Sănătești și Stroiești.

## 2.3. DATE DESPRE PROPRIETĂȚI COMPARABILE

Informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau oferite spre vânzare:  
Conform cercetării de piață întreprinse de către evaluator, proprietățile disponibile către vânzare la data evaluării constau din proprietăți similare, cu prețuri cuprinse între 15 € și 25 €, în funcție de localizare, deschidere, suprafață, amplasare, formă, planeitate.

**Comparabila 1:** [https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1555-mp-arcani-13-km-de-tg-jiu-IDzcUP.html? gl=1\\*b0vikw\\* gcl aw\\*RONMLjE3MTc2NzMyMzkuQ2p3SONBand2SVd6QmhBbEVpdOFISFdndIEzdGxPa3J1eVB3Tzd5WDBaUFVja3ZmYlJxX0JKa1ZNUGxvSTILWDICU3RVVEswYIMOSmh4b0NjbDRRQXZEXOJ3RQ..\\* gcl au\\*MTk4NjE2NzlxLjE3MTQzNjkyOTI.\\* ga\\*MTc3MDk2NjY1Ni4xNjUxNTk4MjU0\\* ga NK3K3T1FT5\\*MTcxOTMxODc2Mi4xNDMuMC4xNzE5MzE4NzYyLjAuMC4w](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1555-mp-arcani-13-km-de-tg-jiu-IDzcUP.html? gl=1*b0vikw* gcl aw*RONMLjE3MTc2NzMyMzkuQ2p3SONBand2SVd6QmhBbEVpdOFISFdndIEzdGxPa3J1eVB3Tzd5WDBaUFVja3ZmYlJxX0JKa1ZNUGxvSTILWDICU3RVVEswYIMOSmh4b0NjbDRRQXZEXOJ3RQ..* gcl au*MTk4NjE2NzlxLjE3MTQzNjkyOTI.* ga*MTc3MDk2NjY1Ni4xNjUxNTk4MjU0* ga NK3K3T1FT5*MTcxOTMxODc2Mi4xNDMuMC4xNzE5MzE4NzYyLjAuMC4w)

Conform discuțiilor cu reprezentantul proprietarului s-a stabilit că prețul de vânzare este de 35000 euro, suprafața terenului este de 1555 mp, are o deschidere de 15 ml iar utilitățile sunt pe proprietate, accesul se face direct din drum asfaltat.

**Comparabila 2 :** [https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-5195-mp-arcani-la-o-distanta-de-13-km-de-orasul-targu-jiu-yzEy.html? gl=1\\*igotx0\\* gcl aw\\*RONMLjE3MTc2NzMyMzkuQ2p3SONBand2SVd6QmhBbEVpdOFISFdndIEzdGxPa3J1eVB3Tzd5WDBaUFVja3ZmYlJxX0JKa1ZNUGxvSTILWDICU3RVVEswYIMOSmh4b0NjbDRRQXZEXOJ3RQ..\\* gcl au\\*MTk4NjE2NzlxLjE3MTQzNjkyOTI.\\* ga\\*MTc3MDk2NjY1Ni4xNjUxNTk4MjU0\\* ga NK3K3T1FT5\\*MTcxOTMxODc2Mi4xNDMuMC4xNzE5MzE4NzYyLjAuMC4w](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-5195-mp-arcani-la-o-distanta-de-13-km-de-orasul-targu-jiu-yzEy.html? gl=1*igotx0* gcl aw*RONMLjE3MTc2NzMyMzkuQ2p3SONBand2SVd6QmhBbEVpdOFISFdndIEzdGxPa3J1eVB3Tzd5WDBaUFVja3ZmYlJxX0JKa1ZNUGxvSTILWDICU3RVVEswYIMOSmh4b0NjbDRRQXZEXOJ3RQ..* gcl au*MTk4NjE2NzlxLjE3MTQzNjkyOTI.* ga*MTc3MDk2NjY1Ni4xNjUxNTk4MjU0* ga NK3K3T1FT5*MTcxOTMxODc2Mi4xNDMuMC4xNzE5MzE4NzYyLjAuMC4w)

Conform discuțiilor cu reprezentantul proprietarului s-a stabilit că prețul de vânzare este de 84000 euro, suprafața terenului este de 5195 mp, are o deschidere de 31 ml, iar utilitățile sunt la limita proprietății, accesul se face direct din drum asfaltat;

**Comparabila 3:** <https://www.olx.ro/d/oferta/5000m-patrati-in-satul-lelesti-comuna-lelesti-judetul-gorj-15-euro-IDhrh9S.html>

Conform discuțiilor cu reprezentantul proprietarului s-a stabilit că prețul de vânzare este de 75000 euro, suprafața terenului este de 5000 mp, are o deschidere de 26 ml la drumul asfaltat, iar utilitățile sunt în fața proprietății, cale de acces asfaltată.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt anexate raportului de evaluare.



### 3. ANALIZA DATELOR

#### 3.1. PIAȚA IMOBILIARA SPECIFICĂ

##### 3.1.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. 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 aceeași piață. Dacă din context nu rezultă în mod clar altceva, referințele la piață din SEV vizează piața pe care se schimbă în mod normal activul sau datoria supuse evaluării, la data evaluării.

*Piața specifică* este piața imobiliară a terenuri amplasate în zona rurală a județului Gorj. 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 piață 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 piață 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 piață.

Prețurile sunt atipice însă, existând și tranzacții sub media pieței, în funcție de motivațiile concrete ale vânzătorilor.

În anul 2017 s-a observat stagnarea cu o ușoară tendință de creștere a prețurilor la terenuri, trend influențat de relaxarea finanțărilor de către instituțiile bancare, precum și în așteptarea participanților pe piața imobiliară locală a momentului așezării prețurilor de ofertă la valori reale în concordanță cu puterea de cumpărare.

Principalele cauze ale unei tendințe de creștere a prețurilor pot fi identificate în migrația din mediul rural în mediul urban și factorul cultural predominant în Oltenia, anume dorința de a fi proprietarul spațiului în care locuiești. Din păcate, accesibilitatea și costul finanțărilor precum și câștigurile reduse ale populației fac această cerere insolvabilă.

##### 3.1.3. OFERTA

Oferta pe piață a cunoscut un recul în prima jumătate a anului 2019, cauza principală care a dus la înghețarea tranzacțiilor în această perioadă fiind absența finanțării, în general cea asigurată de bănci. Pe lângă această cauză de blocare se mai poate remarca și o imposibilitate a obținerii anumitor planuri urbanistice sau probleme juridice cărora li se acordă, în prezent, mai multă importanță decât în trecut. În acest context au existat foarte puțini bani rulați în imobiliare, s-au cumpărat în special imobile cu valori mici, iar cumpărătorii au făcut eforturi deosebite pentru a-și cumpăra o locuință, plata cash înregistrându-se foarte rar.



### 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 bruște 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 are obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață, trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.

### 3.1.5. CONCLUZII

#### Echilibrul pieței. Raportul cerere-oferta

Concluzia firească este că piața locală este în **dezechilibru** între cerere și ofertă în favoarea ofertei, rezultând o piață a **cumpărătorilor**.

Piața rezidențială locală se caracterizează printr-o scădere a cererii de proprietăți rezidențiale, precum și printr-o scădere a prețurilor.

Din analiza efectuată, se pot prezenta în tabelul de mai jos concluziile privind analiza pieței imobiliare locale.

12.	<b>ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE</b>	
	DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Definirea pieței:</b> cea a terenurilor amplasate în zona rurale ale județului Gorj.</li> <li>▪ <b>Arealul analizat:</b> județul Gorj</li> </ul>
	NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Zonă mixta</b></li> <li>▪ <b>Din punct de vedere edilitar:</b> zona în stagnare ;</li> <li>▪ <b>Din punct de vedere economic:</b> zona rurala cu piață imobiliară puțin activă.</li> </ul>
	OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Stare:</b> Medie.</li> <li>▪ <b>Evoluție:</b> stagnare.</li> </ul>
	CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Stare:</b> Medie</li> <li>▪ <b>Evoluție:</b> stagnare</li> </ul>
	ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a cumpărătorului începând cu ultima parte a anului 2008, cu o ușoară creștere în anul 2019-2020.</li> <li>▪ Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul lipsei de finanțare sau a finanțării greoaie.</li> </ul>
	PREȚURI ÎN ZONA ANALIZATA PENTRU TERENURI COMPARABILE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: 15 EURO / mp</li> <li>▪ Maxim: 25 EURO / mp</li> </ul>
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI COMPARABILE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nu este cazul.</li> </ul>
	CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PROPRIETĂȚII PIAȚA	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ piață a cumpărătorului - începând cu ultima parte a anului 2019.</li> <li>▪ Stagnare a valorilor pe piața specifică, număr redus de tranzacții.</li> <li>▪ Anexele prezentului raport cuprinde extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății;</li> </ul>

### 3.2.1. ANALIZA CMBU

Analiza CMBU va oferi răspunsuri mai multor întrebări, având în vedere potențialul lotului existent, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar și cea existentă. În cazuri mai dificile se impune o analiza CMBU care să asigure un raspuns pertinent și plauzibil.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care susține că utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică ce conduce la maximizarea utilizării terenului.

Conceptul CMBU - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față. Cea mai bună utilizare – este definită ca utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, permisibilă legal, fezabilă financiar, care determină cea mai mare valoare.

CMBU este analizată în ipotezele următoare:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie să îndeplinească trei criterii ( teste ):

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar

La baza analizelor CMBU stau două concepte: probabilitate rezonabilă și fundamentarea adecvată.

Aplicarea celor 3 teste implică o analiza de tip calitativ în urma cărora rezultatele vor confirma cea mai buna utilizare a terenului analizat.

Acest concept (CMBU) este adecvat în special în cazul terenurilor libere dar și a terenurilor construite când construcțiile și clădirile existente sunt vechi sau când structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii și implicit a ofertei impunând noi standarde în cadrul pieței respective.

1. Permisibilitatea legală
2. Posibilitatea fizică a terenului poate permite dezvoltare de clădiri de talie mică
3. Fezabilitatea proiectului

*Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Cea mai buna utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

*Permisă legal* – în toate cazurile evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice. În ceea ce privește închirierea unei proprietăți pe termen lung, aceasta

~~poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere.~~



*Fizic posibilă* – dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastruri naturale, poate afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea și disponibilitățile utilităților publice (canalizare, apă, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau poate face scumpă) anumite utilizări ale proprietăților cum ar fi: clădiri cu regim înalt, subsolurile s.a.. De asemenea, condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

*Fezabilă financiar* – toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiară, evaluatorul estimează veniturile generate de proprietate, scăzând din ele cheltuielile de exploatare inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. După aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață atunci utilizarea este fezabilă.

Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a proprietăților. Ținând seama de aceste considerente, cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit.

Este de la sine înțeles că, atunci când o locație conține clădiri, acestea pot să nu se supună în întregime celei mai bune utilizări a terenului, ca în situația în care acesta ar fi fost liber. Cel puțin în teorie, utilizarea existentă va continua până când valoarea terenului pentru cea mai bună utilizare va depăși valoarea proprietății pentru utilizarea existentă plus costul demolării. Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a imobilului este cea actuală; aceasta utilizare întrunește cele trei condiții / teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizări și evaluatorul a constatat că nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

### 3.2.2 CONCLUZII ASUPRA CMBU

Deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că ar exista o altă utilizare care ar maximiza valoarea proprietății subiect, s-a concluzionat că utilizarea curentă este cea mai bună.

## 4. APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE

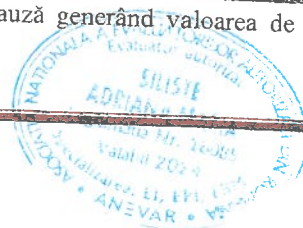
### 4.1. RAȚIONAMENTUL ASUPRA SELECȚIEI ABORDĂRILOR UTILIZATE

#### Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare a Bunurilor prevăd posibilitatea utilizării mai multor abordări de evaluare și anume : abordarea prin piață, abordarea prin venit, abordarea prin cost, în cadrul fiecărei abordări existând mai multe tehnici și analize, etc.

Rezultatele se bazează strict pe informații de piață, surse de costuri actualizate fără vreo asumare nejustificată din partea evaluatorului privind unele costuri sau uzuri. Acestea sunt : costuri din cataloage, indici de actualizare, cota de TVA, profit antreprenor, organizare de șantier, cheltuieli de proiectare, depreciere de natură fizică, funcțională și externă, cuantificări ale diferitelor elemente de comparație în cazul terenului, rate de capitalizare etc.

Evaluatorul a utilizat informații de pe piață judecând valoarea prin prisma raționamentelor cumpărătorului și vânzătorului, bine informați, prudenți, fără constrângeri și în cunoștință de cauză generând valoarea de piață a subiectului solicitat spre analiză.



Datorită faptului că nu au fost identificate informații despre tranzacții recente, în conformitate cu pct. 39, 74, 75, etc. din GEV 630, au fost utilizate informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, acestea fiind reale și verificate de către evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

#### Justificarea metodei de evaluare alese

Proprietatea evaluată este o proprietate de dimensiuni medii utilizată în segmentul nerezidențial în prezent. Varietatea ofertelor de proprietăți similare permit aplicarea **abordării prin cost pentru construcții și abordării prin piață pentru teren.**

#### 4.2 Abordarea prin piață – Metoda comparației directe.

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din ofertele de vânzare cu imobile .

Această metodă constă în analizarea elementelor de comparație între proprietăți de evaluat și proprietățile similare ofertate curent pe piață. În cele ce urmează vom analiza elementele a trei proprietăți tip teren din zonele urbane ale județului Gorj.

Evaluatorul a selectat proprietățile comparabile având ca surse de informații pentru imobilele de comparație: baza proprie de date, site-urile de specialitate, agențiile imobiliare colaboratoare și parțial instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Raționamentul pe baza căruia au fost selectate proprietățile comparabile a ținut cont de amplasarea proprietății evaluate în zonă, de amplasarea în cadrul localității, fiind alese comparabilele care au aceste caracteristici cât mai apropiate de cele ale proprietății evaluate, conform grilei datelor de piață.

În cazul evaluării prezente au fost alese oferte de vânzare, care au fost verificate de evaluator, sunt valabile la data evaluării și informațiile prezentate în anunțuri corespund cu cele comunicate telefonic.

#### 4.3 Abordarea prin cost

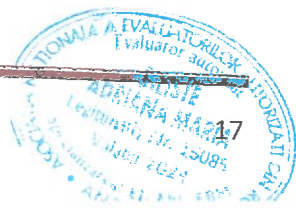
##### 4.3.1 Evaluarea terenului

Abordarea prin cost se bazează pe ipoteza că participanții de pe piață recunosc legătura între valoare și cost. În această abordare , valoarea unei proprietăți imobiliare ( teren și construcții ) se estimează prin parcurgerea următoarelor etape:

- Estimarea valorii terenului în ipoteza că este liber și disponibil pentru dezvoltare la cea mai bună utilizare a sa.
- Stabilirea tipului de cost adecvat, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstruire .

~~Estimarea costurilor directe și indirecte ale clădirilor și respectiv ale construcțiilor speciale la data evaluării~~

- Estimarea profitului sau stimulentei dezvoltatorului



- Însușirea costurilor rezultate în etapa 3 și a profitului sau stimulentului dezvoltatorului rezultat în etapa 4 pentru a obține costul de nou al construcțiilor;
- Estimarea deprecierei cumulate a fiecărei clădirii sau construcții speciale. Deprecierea cumulată poate fi estimată în mod defalcat pe cele trei categorii ale sale – depreciere fizică, depreciere funcțională, depreciere externă în mod global ( nedefalcată );
- Scăderea deprecierei cumulate din costul de nou al clădirilor , respectiv al construcțiilor speciale pentru a obține o estimare a costului de înlocuire ;
- Adăugarea valorii terenului la costul de înlocuire / reconstruire net al tuturor construcțiilor ( clădiri și construcții speciale ) de pe amplasament . Se obține valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect.

Abordarea este utilă în evaluarea unor construcții noi sau aproape noi și pentru acele proprietăți care nu se vând în mod frecvent pe piață.

Valoarea unui teren este influențată în permanență de cerere și ofertă. Anticiparea, schimbarea, substituția și echilibrul sunt principiile evaluării care la rândul lor au influență asupra valorii terenului .

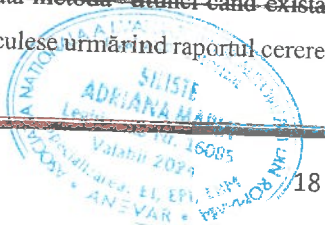
Punctul de echilibru nu este atins, nici măcar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este în mare măsură influențată de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliară cu caracter specific iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele de evaluare sunt:

- **metoda comparației directe** - este metoda cea mai uzuală și se poate utiliza când există suficiente date despre vânzări pe piața specifică;
- **analiza parcelării și dezvoltării** – se folosește atunci când parcelarea și dezvoltarea reprezintă utilizarea cea mai importantă a parcelei de teren în curs de evaluare;
- **metoda alocării** – se bazează tot pe vânzări de terenuri pentru a stabili un raport între valoarea terenului și cea a proprietății ( când avem și construcții pe teren );
- **metoda extracției de pe piață** – se estimează valoarea terenului prin diferența dintre prețul de vânzare al unor proprietăți comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor.
- **tehnica reziduală** – identifică venitul net din exploatare atribuit terenului și îl capitalizează cu o rată adecvată luată din piață.
- **capitalizarea directă a rentei /arendei funciare (chirie)** - se poate aplica doar când se cunosc rente / chirii de comparație precum și rate de capitalizare din vânzări de terenuri.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată **tehnica comparației vânzătorilor**. Analizând informațiile culese din piață, pentru proprietăți similare cu obiectivul evaluat, evaluatorul s-a oprit asupra a 4 comparabile selectate din ofertele existente la momentul analizei, care în opinia acestuia se apropie cel mai mult de obiectul analizat.

~~Evaluarea a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere~~



- oferta pe piața imobiliară, publicate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu proprietăți efectuate în zonă.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, adică estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare ale unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție. Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișele de calcul tabelar.

Evaluatorul a selectat proprietățile comparabile având ca surse de informații pentru imobilele de comparație: baza proprie de date, site-urile de specialitate, agențiile imobiliare colaboratoare și parțial instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Raționamentul pe baza căruia au fost selectate proprietățile comparabile a ținut cont de amplasarea proprietății evaluate în zonă, de deschidere, comparabilele care au aceste caracteristici cât mai apropiate de cele ale proprietății evaluate, conform grilei datelor de piață.

În cazul evaluării prezente au fost alese următoarele oferte de vânzare, care au fost verificate de evaluator, sunt valabile la data evaluării și informațiile prezentate în anunțuri corespund cu cele comunicate telefonic:

**Comparabila 1:** [https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1555-mp-arcani-13-km-de-tg-jiu-IDzcUP.html? gl=1\\*bOvikw\\* gcl aw\\*RONMLjE3MTc2NzMyMzkuQ2p3SONBand2SVd6QmhBbEVpd0FISFndIEzdGxPa3J1eVB3Tzd5WDBaUFVja3ZmYlJxX0JKa1ZNUGxvSTILWDICU3RVVEswYIM0Smh4b0NjbDRRQXZEX0J3RQ.\\* gcl au\\*MTk4NjE2NzlxLjE3MTQzNjkyOTI.\\* ga\\*MTc3MDk2NjY1Ni4xNjUxNTk4MjU0\\* ga NK3K3T1FT5\\*MTcxOTMxODc2Mi4xNDMuMC4xNzE5MzE4NzYyLjAuMC4w](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1555-mp-arcani-13-km-de-tg-jiu-IDzcUP.html? gl=1*bOvikw* gcl aw*RONMLjE3MTc2NzMyMzkuQ2p3SONBand2SVd6QmhBbEVpd0FISFndIEzdGxPa3J1eVB3Tzd5WDBaUFVja3ZmYlJxX0JKa1ZNUGxvSTILWDICU3RVVEswYIM0Smh4b0NjbDRRQXZEX0J3RQ.* gcl au*MTk4NjE2NzlxLjE3MTQzNjkyOTI.* ga*MTc3MDk2NjY1Ni4xNjUxNTk4MjU0* ga NK3K3T1FT5*MTcxOTMxODc2Mi4xNDMuMC4xNzE5MzE4NzYyLjAuMC4w)

Conform discuțiilor cu reprezentantul proprietarului s-a stabilit că prețul de vânzare este de 35000 euro, suprafața terenului este de 1555 mp, are o deschidere de 15 ml iar utilitățile sunt pe proprietate, accesul se face direct din drum asfaltat.

**Comparabila 2 :** [https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-5195-mp-arcani-la-o-distanta-de-13-km-de-orasul-targu-jiu-yzEy.html? gl=1\\*jgotx0\\* gcl aw\\*RONMLjE3MTc2NzMyMzkuQ2p3SONBand2SVd6QmhBbEVpd0FISFndIEzdGxPa3J1eVB3Tzd5WDBaUFVja3ZmYlJxX0JKa1ZNUGxvSTILWDICU3RVVEswYIM0Smh4b0NjbDRRQXZEX0J3RQ.\\* gcl au\\*MTk4NjE2NzlxLjE3MTQzNjkyOTI.\\* ga\\*MTc3MDk2NjY1Ni4xNjUxNTk4MjU0\\* ga NK3K3T1FT5\\*MTcxOTMxODc2Mi4xNDMuMC4xNzE5MzE4NzYyLjAuMC4w](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-5195-mp-arcani-la-o-distanta-de-13-km-de-orasul-targu-jiu-yzEy.html? gl=1*jgotx0* gcl aw*RONMLjE3MTc2NzMyMzkuQ2p3SONBand2SVd6QmhBbEVpd0FISFndIEzdGxPa3J1eVB3Tzd5WDBaUFVja3ZmYlJxX0JKa1ZNUGxvSTILWDICU3RVVEswYIM0Smh4b0NjbDRRQXZEX0J3RQ.* gcl au*MTk4NjE2NzlxLjE3MTQzNjkyOTI.* ga*MTc3MDk2NjY1Ni4xNjUxNTk4MjU0* ga NK3K3T1FT5*MTcxOTMxODc2Mi4xNDMuMC4xNzE5MzE4NzYyLjAuMC4w)

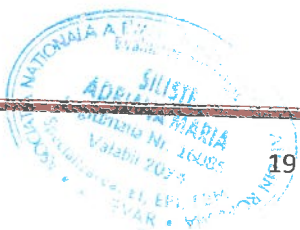
Conform discuțiilor cu reprezentantul proprietarului s-a stabilit că prețul de vânzare este de 84000 euro, suprafața terenului este de 5195 mp, are o deschidere de 31 ml, iar utilitățile sunt la limita proprietății, accesul se face direct din drum asfaltat;

**Comparabila 3:** <https://www.olx.ro/d/oferta/5000m-patrati-in-satul-lelesti-comuna-lelesti-judetul-gorj-15-euro-IDhrh9S.html>

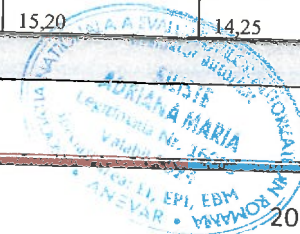
Conform discuțiilor cu reprezentantul proprietarului s-a stabilit că prețul de vânzare este de 75000 euro, suprafața terenului este de 5000 mp, are o deschidere de 26 ml la drumul asfaltat, iar utilitățile sunt în fața proprietății, cale de acces asfaltată.

S-au trecut în revistă elementele de comparație necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor recente. Având în vedere practica de evaluare în domeniu se alege comparabila care a realizat cea mai mică ajustare brută.

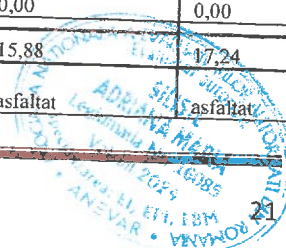
În **Anexa 1** la prezentul raport de evaluare sunt prezentate calculele ce au condus la **estimarea valorii de piață prin tehnica comparației, pentru teren.**



- EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA COPARATHILOR RELATIVE -				
comuna Arcani, strada Principala, nr. 251, judetul Gorj				
Metoda comparatiei directe				
DATA EVALUĂRII 26.06.2024				
Element de comparație	proprietatea de evaluat	proprietăți comparabile		
Adresa	zona rezidențială comuna Arcani, strada Principala, nr. 251, judetul Gorj	A zona rezidențială comuna Arcani, sat Arcani	B zona rezidențială comuna Arcani, sat Arcani	C zona rezidențială comuna Lelești
pret tranzacție/ofertă(euro)		35.765 €	83.120 €	75.000 €
construcție pe teren	considerat liber	nu	nu	nu
ajustare valorica		0	0	0
pret tranz/ofertă ajustat(euro)		35.765	83.120	75.000
Suprafata (mp)	403	1.555	5.195	5.000
Pret unitar tranz/ofertă (eu/mp)		23	16	15
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
TIPUL COMPARABILEI (oferta tranzacție)		ofertă actuală	ofertă actuală	ofertă actuală
Marja de negociere din piața specifică (%)		-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		-1,15	-0,80	-0,75
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (euro/mp)		21,85	15,20	14,25
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		21,85	15,20	14,25
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		21,85	15,20	14,25
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		21,85	15,20	14,25
CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		21,85	15,20	14,25
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		21,85	15,20	14,25
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				



LOCALIZARE	zona rezidentiala	zona rezidențială	zona rezidențială	zona rezidențială
Comparativ cu subiectul	comuna Arcani, strada Principala, nr. 251, judetul Gorj	comuna Arcani, sat Arcani	comuna Arcani, sat Arcani	comuna Lelesti
Cuquantum ajustare (%)		-5%	-5%	10%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		-1,09	-0,76	1,43
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		20,76	14,44	15,68
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
SUPRAFAȚA (mp)	403	1.555	5.195	5.000
Cuquantum ajustare (%)		0%	10%	10%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	1,44	1,57
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		20,76	15,88	17,24
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		20,76	15,88	17,24
DEȘCHIDERE & FORMA IN PLAN	buna	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		20,76	15,88	17,24
RAPORT LATURI	0,00	0,00	0,00	0,00
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		20,76	15,88	17,24
UTILITĂȚI	utilitațile	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		20,76	15,88	17,24
VECINĂȚĂȚI		similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		20,76	15,88	17,24
DESTINAȚIA (peisagistică)		rezidential	rezidential	rezidential
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		20,76	15,88	17,24
ACCESIBILITATEA	bună	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		20,76	15,88	17,24
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat



Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>PRET AJUSTAT (euro/mp)</b>	<b>20</b>	<b>20,76</b>	<b>15,88</b>	<b>17,24</b>
Ajustare totală brută absolută	(EURO)	1,09	2,20	2,99
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	5%	15%	21%

Curs valutar BNR: 1 euro= 4,9769 lei/euro

Proprietatea comparabilă cu cea mai mică ajustare totală brută procentuală, este cea care va fi aleasă.

\*Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea care este cea mai apropiată dpdv fizic, juridic

și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute. Astfel, valoarea de piață\* a terenului, obținută prin metoda comparației directe este de:

Valoare unitară teren rezultată din evaluare:

echivalent	21,00	euro/mp
	105,00	lei/mp

VALOARE DE PIAȚĂ\* a terenului rezultată din evaluare:

echivalent	8.500	euro
	42.300	lei

Studiul pieței și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analiza tendinței. Ajustările aplicate ofertelor de vânzare / tranzacțiilor se prezintă astfel:

TIPUL COMPARABILEI (oferta tranzacție)

În general, diferențele între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșionare variază pe piața locală în funcție de negocierea dintre cumpărător și agenția imobiliară, sau direct cu proprietarul. La ofertele analizate pe zona subiect s-a constatat o marja de negociere de 5% ;

Ajustari	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.	-5%	-5%	-5%

DREPT DE PROPRIETATE  
TRANSMIS

Toate comparabilele se vând independent, fără alte obligații - nu sunt necesare ajustări.

RESTRIȚII LEGALE  
(reglementare urbanistică)

Se considera că la data evaluării, plata se face cash, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.

CONDIȚII DE FINANȚARE

Prețul de tranzacționare al unei proprietăți imobiliare poate fi diferit de cel al unei proprietăți identice din cauza aranjamentelor financiare diferite - nu sunt necesare ajustări.

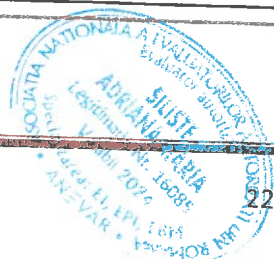
CONDIȚII DE VÂNZARE

Reflectă motivațiile speciale ale părților implicate într-o tranzacție - nu sunt necesare ajustări.

CONDIȚII DE PIAȚĂ

Condițiile de piață se referă la diferența între datele tranzacțiilor/ofertelor - nu sunt necesare ajustări.

LOCALIZARE



In functie de amplasamentul in cartier al imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, au fost efectuate ajustari negative pentru comparabila A aceasta fiind situata intr o zona mult mai buna decat subiectul, ajustari negative de 5% pentru comparabila B aceasta fiind situata intr o zona mult mai buna decat subiectul si ajustari pozitive de 10% pentru comparabila C aceasta fiind situata intr o zona mai slaba decat subiectul;

	Comp. A comuna Arcani, sat Arcani	Comp. B comuna Arcani, sat Arcani	Comp. C comuna Lelesti
Comparabila vs Subiect			
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare pozitiva
Procent ajustare aplicat	-5%	-5%	10%

Ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata pentru zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile si tin cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona comparabilelor.

**SUPRAFATA (mp)**

Cu cât terenurile analizate au o suprafata mai mare cu atat sunt mai putin atractive decât parcelele mai mici care se pot achizitiona mai usor. Pentru comparabila A nu au fost efectuate ajustari aceasta avand o suprafata similara cu subiectul, ajustari pozitive de 10% pentru comparabila B aceasta avand o suprafata mai mare decat subiectul, pentru comparabila C au fost efectuate ajustari pozitive de 10% intrucat aceasta are o suprafata mai mare decat subiectul.

Ajustari	Comp. A	Comp. B	Comp. C
	0%	10%	10%

**DESTINAȚIA (utilizarea terenului)**

Terenurile intravilane care au destinatia mixta servicii si rezidențial se vand mai scump decat cele care au destinatia doar rezidențial

Comparabila vs Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

**DESCHIDERE & FORMA IN PLAN**

In functie de frontul stradal se poate pozitiona viitoarele constructii. Nu au fost efectuate ajustari intrucat acestea au aceeasi deschidere ca si subiectul;

Comparabila vs Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

**UTILITĂȚI**

In functie de utilitatile de care dispun, terenurile se ajusteaza procentual intre 2% si 10%

Ajustari	Comp. A	Comp. B	Comp. C
	0%	0%	0%

**VECINĂȚĂȚI**

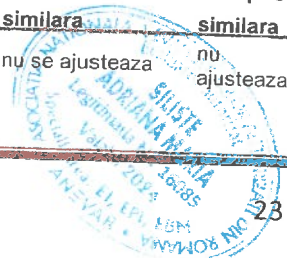
In functie de imobilele care se afla in imediata apropiere a terenurilor comparabile si de importanta comerciala a acestora se ajusteaza pozitiv/negativ.

Comparabila vs Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

**DESTINAȚIA (peisagistică)**

Terenurile intravilane care au destinatia hala/birouri/depozitare se vand mai scump decat cele care au destinatia doar depozitare

	Comp. A	Comp. B	Comp. C
	similara	similara	similara
	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza





ACCESIBILITATEA	0%	0%	0%
In functie de posibilitatea de a avea acces la teren si anume daca este asigurat accesul de pe o strada principala sau o strada secundara.			
Comparabila vs Subiect	Comp. A similara	Comp. B similara	Comp. C similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
<b>AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)</b>			

In functie de calitatea drumului de acces si anume asfaltat sau pietruit sau de pamant comparabilele se ajusteaza corespunzator. Nu au fost efectuate ajustari intrucat toate comparabilele au cale de acces asfaltata

	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

**Valoare teren în suprafață de 403 mp - 8500 euro echivalentul a 42300 lei**

#### Justificarea metodei de evaluare alese

Proprietatea evaluata este o proprietate de dimensiuni medii utilizata in segmentul **rezidential** in prezent. Deoarece nu s-au putut identifica oferte de proprietati similare pe piață evaluatorul a optat pentru aplicarea **abordării prin cost**.

#### 4.2 Abordarea prin cost

##### 4.3.1 Evaluarea constructiilor

S-a utilizat **Cataloagele de reevaluare a cladirilor administrative- Editura IROVAL**, care prevede ca in lipsa documentatiei tehnico-economice de executie, cea mai indicata metoda de evaluare este cea a valorii de inlocuire.

Aceasta permite stabilirea unei valori apropiate de realitate, cataloagele oglindind cu fidelitate

caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare a diverselor categorii de cladiri.

Pentru determinarea valorilor unitare si totale ale fiecarui obiect de constructii ce se evalueaza se parcurg urmatoarele etape:

- documentatie privind cladirea care urmeaza a fi evaluata, prin studierea planurilor partiale puse la dispozitie de beneficiar si stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale cladirilor
- cercetarea obiectului la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente
- se efectueaza incadrarea cladirii intr-unul din cataloagele de reevaluare
- se elaboreaza faza de evaluare si se determina valorile unitare de inlocuire, pe total si pe categorii de lucrari precum si corectiile datorate abaterilor fata de prevederile din fisele catalogului
- se stabileste valoarea ramasa prin diminuarea valorii de inlocuire cu pierderea de valoare datorita depreciilor care afecteaza cladirea.

- Evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. Stabilirea costului de inlocuire brut



2. Estimarea deprecierei totale a construcției, respectiv, pe baza Normativului P 135-2000 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 care stabilește coeficienți de uzura fizică a mijloacelor fixe din grupa 1 – construcții) și pe baza estimării pierderii de valoare din neadecvări sau cauze externe

3. Determinarea costului de înlocuire net – prin scăderea deprecierei totale din costul de înlocuire brut.

Pentru determinarea valorii unitare și totale a construcției ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

- inspectarea clădirilor pe teren și stabilirea caracteristicilor tehnico-construcative ale acestora, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirilor și a subsansamblelor componente
- efectuarea încadrării clădirii într-unul dintre tipurile prezentate în îndreptar / cataloage.
- determinarea costului unitar de înlocuire pe total și pe categorii de lucrări – **valorile care nu conțin TVA**
- calculul valorii totale de înlocuire prin multiplicarea valorii unitare cu suprafața desfășurată totală a clădirii
- estimarea deprecierei totale
- estimarea costului de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire brut cu pierderea de valoare datorită deprecierei totale.

Costul de înlocuire brut - reprezintă costul unui activ modern echivalent, la data evaluării.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire brut ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală și, respectiv, un procent global.

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

- deteriorarea (uzura) fizică - este evidențiată de roșături, cazături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice).
- neadecvare funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionari) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de o supradimensionare sau de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus).

Depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

Sablierea uzurii fizice

Gradul de uzura fizică s-a estimat ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- durata de viață consumată pentru structura de rezistență;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata lor normală de viață;

~~starea instalațiilor, durata de viață, nivelul de reparații sau înlocuire, perioada executării acestor lucrări;~~



Nivelul uzurii fizice a cladirilor s-a orientat dupa "Ghidul cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa 1 - Constructii" - avizati de Consiliul Tehnico-Stiintific al M.L.P.A.T. cu avizul nr. 67/23.08.1999, facandu-se ajustari in functie de starea fizica a constructiilor constatata cu ocazia inspectiei in teren.

Estimarea costului de inlocuire si a uzurii fizice sunt prezentate in fisa de evaluare a constructiei din anexa.

Stabilirea deprecierei din cauze externe :

Deprecierea din cauze externe (depreciere economica) este utilitatea diminuata a unei cladiri datorita unei influente negative din exterior. Ea poate fi cauzata de o serie de factori, cum ar fi: declinul vecinatatii, localizarea proprietatii in localitate, regiune sau provincie, conditiile pietei locale s.a.

Exista doua metode de estimare:

- capitalizarea pierderii de profit sau de chirie atribuita influentelor negative
- compararea cu tranzactii de proprietati similare care sufera aceleasi influente negative ( metoda aplicata).

Din compararea cu tranzactii de proprietati similare, s-a desprins concluzia ca, proprietatea este

influentata de o depreciere din cauze externe datorata amplasamentului imobilului ;

Se face comparatie daca este necesar, cu activul modern pentru a selecta tipul depreciierilor functionale.

Imobilul in cauza este afectata atat de deprecierei functionale in comparatie cu un activ modern cat si de deprecierei externe ca urmare a amplasarii imobilului ;

FISA nr. 2	
ABORDAREA PRIN METODA COSTULUI DE INLOCUIRE NET	
1. DATE DE IDENTIFICARE	
Catalog	Costuri de reconstructie -costuri de inlocuire cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale, Editura IROVAL Bucuresti Corneliu Schipu , Costuri de reconstructie - costuri de inlocuire cladiri rezidentiale -Editura Iroval Bucuresti 2009, Corneliu Schiopo
Denumire	Casa de locuit
Amplasament	comuna Arcani, strada Principala, nr. 251, judetul Gorj
2. CARACTERISTICI TEHNICE	
Regim de inaltime	P
Aria desfasurata (Ad) mp	60,000
Aria construita (Ac) mp	90
An constructie	1.941
Inaltime medie (m)	
	<b>Specificatie</b>
	<b>Descriere</b>
	fundatii piatra beton +
	Structura lemn
Elemente structurale si nestructurale	Inchideri lemn
	Invelitoare tigla
	Pardoseli lemn
	Compartimentari lemn
	Finisaje interioare tenc.gletuite, zugraveli
	Finisaje exterioare tenc.driscuite zugraveli
	<b>Specificatie</b>
	<b>Descriere</b>
	Electrice da
	Incalzire sobe
Instalatii	Apa nu
Utilitati	Instalatii gaze nu
	Telecomunicatii nu



3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT							
denumire / simbol	Suprafata Sc/Sdc mp A	Cost Catalog B	Total cost C=A+B	Coef corectie transport D	Coef corectie manopera E	Indice actualizare F	Cost total lei G=CXDEXF
<b>Infrastructura</b>							
FCBS	35,00	1178,6	41251	0,997	0,965	1,7937	71188,0
Total							71188,0
<b>Suprastructura</b>							
CASALEMN	60,00	503,6	30216	0,997	0,965	1,7773	51667,8
Total							51667,8
<b>Finisaj CASA</b>							
FOBFS	60,00	658,5	39510	0,997	0,965	2,5916	98513,9
Total							98513,9
<b>Instalatii electrice</b>							
ELINGRCL	60,00	82,4	4944	0,997	0,965	3,0153	14342,7
Total							14342,7
<b>Instalatii de incalzire</b>							
INCCONV	0,00	0	0	0,997	0,987	3,7307	0,0
Total							
<b>Instalatii sanitare</b>							
CALAWC	0	0	0	0,997	0,987	2,3362	0,00
Invelitori							
INVTIG	60,00	363,4	21804	0,997	0,965	1,9306	40499,6
Total							40499,6
Total cost lei cu TVA							40499,6
TOTAL COST (CIB) LEI fara TVA							276212,05
TOTAL COST (CIB) LEI/MP fara TVA							232111,0
							3869

Curs valutar 26.06.2024

AN CONSTRUCTIE

4,9769 lei  
1941

4. ESTIMAREA DEPRECIERII

4.1 Deprecierea fizica

Denumire structura	Pondere elemente structurale	Cost de inlocuire	Uzura		Cost de inlocuire (lei)
			fizica (%)	(lei)	
Structura de rezistenta	44,48%	103240,2	88%	90335,16	12905,0
Finisaj	35,67%	82784,8	90%	74506,3	8278,5
Instalatii electrice	5,19%	12052,7	83%	10043,92	2008,8
Instalatii sanitare	0,00%	0,0	100%	0	0,0
Invelitoare si terase	14,66%	34033,3	89%	30251,82	3781,5
Total	100,00%	232111,0	0,883789	205137,2	26973,8

4.2 Depreciere functionala	Cost de inlocuire	Uzura		Cost de inlocuire (lei)
		functionala (%)	(lei)	
	26973,8	30%	8092,129	18881,6

4.3 Depreciere externa	Cost de inlocuire	Uzura		Cost de inlocuire (lei)
		economica (%)	(lei)	
	18881,6	40%	7552,654	11329,0

4.4 Depreciere totala ( cumulata )				220781,99
------------------------------------	--	--	--	-----------

Cost de inlocuire net		11329	lei
		119	lei/mp
		2276	euro
		24	euro/mp



Denumire structura	Virsta efectiva ani	Durata viata ani	Durata viata ramasa ani	Ajustare durata de viata ani	Durata de viata estimata ani	Uzura fizica
1	2	3	4=3-2	5	6	7=(3-6)/3
Structura de rezistenta	83	80	-3	10	10	88%
Finisaj	83	30	-53	3	3	90%
Instalati electrice	83	30	-53	5	5	83%
Instalati sanitare	83	25	-58	0	0	100%
Invelitoare si terase	83	45	-38	5	5	89%

1. VALOAREA CONSTRUCȚIE	2.276 E	11.329 LEI
2. VALOARE TEREN	8.500 E	42.300 LEI
VALOAREA IMOBILULUI (construcții+teren)	10.776 €	53.629 LEI (rotund)

Valoarea nu include TVA

#### 5. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Pentru analiza rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Procesul de evaluare a constat în aplicarea abordării prin cost, considerată cea mai adecvată, și s-au obținut următoarele valori:

- **Abordarea prin cost: 53.629 Lei echivalent 10.776 Euro (rotund)**

Pentru analiza rezultatelor și exprimarea concluziei finale asupra valorii, evaluatorul a verificat întreg procesul de evaluare, informațiile și tehnicile de analiză a acestora, precum și judecata aplicată, prin prisma criteriilor menționate mai sus, astfel:

**Adecvarea:** atât abordarea prin piață cât și abordarea prin cost sunt adecvate pentru acest tip de proprietate, însă având în vedere scopul evaluării considerăm că abordarea prin cost este cea mai adecvată.

**Precizia:** precizia unei evaluări este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea informațiilor utilizate astfel ca la abordarea prin cost.

**Cantitatea informațiilor:** adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța indicației valorii; cea mai mare cantitate de informații există la abordarea prin cost. Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată

#### Abordarea prin cost

1. VALOAREA CONSTRUCȚIE	2.276 E	11.329 LEI
2. VALOARE TEREN	8.500 E	42.300 LEI
VALOAREA IMOBILULUI (construcții+teren)	10.776 €	53.629 LEI (rotund)

Valoarea nu include TVA

Toate evaluările reprezintă opinii profesionale asupra unei baze declarate, combinate cu orice prezumții corespunzătoare sau speciale. O evaluare nu este un fapt, ci o estimare.



Gradul de subiectivism implicat variază inevitabil de la caz la caz, la fel și gradul de certitudine, sau probabilitatea, ca opinia evaluatorului asupra valorii de piață să coincidă exact cu prețul care ar fi obținut într-o tranzacție efectuată la data evaluării. Asigurarea înțelegerii de către utilizator și a încrederii în evaluari necesită transparență în abordarea evaluării și explicații adecvate pentru toți factorii care au un efect semnificativ.

**EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM, EI**  
**SILIȘTE ADRIANA MARIA**  
**LEGITIMAȚIE NR. 16085/2024**



### 5.3. MENȚIUNI TRANZITORII

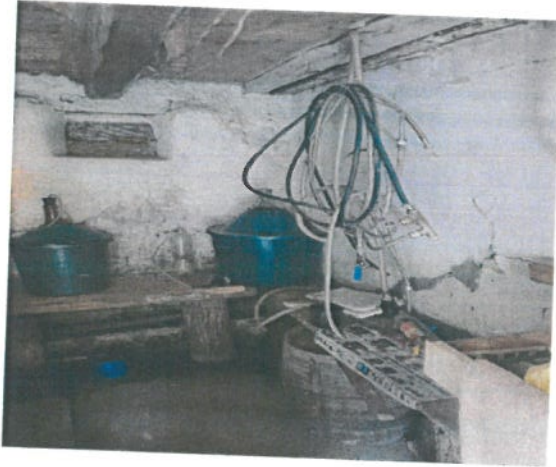
- 5.3.1. Concluzia asupra valorii, estimată în cadrul raportului de evaluare, este independentă de orice presiune din partea clientului sau a unei terțe părți.
- 5.3.2. Prețul este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacitaților financiare, a motivațiilor sau intereselor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

### ANEXE

- ANEXA NR. 1 FOTOGRAFII  
ANEXA NR. 2 - PROPRIETATI COMPARABILE  
ANEXA NR. 3 – LOCALIZARE  
ANEXA 4 - ACTE DE PROPRIETATE

FOTOGRAFII











INFORMATII DE PIATA  
Comparabila 1

The screenshot displays three identical real estate listings for a plot of land in Arcani Gorj. Each listing features a main image of a plot with a 'DOMINA MOBILIARE' sign, a price of 35,000 €, and a 'Prezentare generală' section. The general presentation includes: Suprafața teren: 1.555 m²; Tip teren: Agricultură; Situație: Dăruire; and Vănușirea în: Vânzare. Below the general presentation is a 'Descriere' section. The website interface includes navigation menus at the top and a sidebar with a 'Teofil Giocina' profile and contact information.

[https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1555-mp-arcani-13-km-de-tg-jiu-IDzcUP.html? gl=1\\*b0vikw\\* gcl aw\\*RONMLjE3MTc2NzMyMzkuQ2p3SONBand2SVd6QmhBbEVpd0FISFdndIEzdGxPa3J1eVB3Tzd5WDBaUFVja3ZmYlJxX0JKa1ZNUGxvSTILWDICU3RVVEswYIM0Smh4b0NjbDRRQXZEX0J3RQ..\\* gcl au\\*MTk4NjE2NzlxLjE3MTQzNjkyOTI.\\* ga\\*MTc3MDk2NjY1Ni4xNjUxNTk4MjU0\\* ga NK3K3T1FT5\\*MTcxOTMxODc2Mi4xNDMuMC4xNzE5MzE4NzYyLjAuMC4w](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1555-mp-arcani-13-km-de-tg-jiu-IDzcUP.html? gl=1*b0vikw* gcl aw*RONMLjE3MTc2NzMyMzkuQ2p3SONBand2SVd6QmhBbEVpd0FISFdndIEzdGxPa3J1eVB3Tzd5WDBaUFVja3ZmYlJxX0JKa1ZNUGxvSTILWDICU3RVVEswYIM0Smh4b0NjbDRRQXZEX0J3RQ..* gcl au*MTk4NjE2NzlxLjE3MTQzNjkyOTI.* ga*MTc3MDk2NjY1Ni4xNjUxNTk4MjU0* ga NK3K3T1FT5*MTcxOTMxODc2Mi4xNDMuMC4xNzE5MzE4NzYyLjAuMC4w)



Comparabila 2

**storia**

DOMINA IMOBILIARE

**Teren 5195 mp - Arcani - la o distanță de 13 km de orașul Targu Jiu**

**84 000 €**

Rata estimată: 2 072 RON / luna  
Anuitate: 62 370 RON (131%)  
Perioada de imprumutului: 30 ani

**Prezentare generală**

- Suprafață utilă: 5 195 m<sup>2</sup>
- Locație: Cere informații
- Vizionare la distanță: Cere informații
- Tip teren: intravilan
- Dimensiuni: Cere informații
- Tip vânzare: agenție

**Descriere**

ID COD Ofertă: 9486

Comuna înregistrare și propunere de vânzare în teren situat în sat Arcani, Comuna Arcani - la o distanță de aproximativ 13 km de orașul Targu Jiu.

Caracteristici

[https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-5195-mp-arcani-la-o-distanța-de-13-km-de-orașul-targu-jiu-IDyzEy.html? gl=1\\*jgotx0\\* gcl aw\\*RONMLJE3MTc2NzMyMzkuQ2p3S0NBand2SVd6QmhBbEVpd0FISFdn dIEzdGxPa3J1eVB3Tzd5WDBaUFVja3ZmYlJxX0JKa1ZNUGxvSTILWDICU3RVVEswYIM0Smh4b0NjbDRRQXZE X0J3RQ...\\* gcl au\\*MTk4NjE2NzlxLjE3MTQzNjkyOTI.\\* ga\\*MTc3MDk2NjY1Ni4xNjUxNTk4MjU0\\* ga NK3 K3T1FT5\\*MTcxOTMxODc2Mi4xNDMuMC4xNzE5MzE4NzYyLjAuMC4w](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-5195-mp-arcani-la-o-distanța-de-13-km-de-orașul-targu-jiu-IDyzEy.html? gl=1*jgotx0* gcl aw*RONMLJE3MTc2NzMyMzkuQ2p3S0NBand2SVd6QmhBbEVpd0FISFdn dIEzdGxPa3J1eVB3Tzd5WDBaUFVja3ZmYlJxX0JKa1ZNUGxvSTILWDICU3RVVEswYIM0Smh4b0NjbDRRQXZE X0J3RQ...* gcl au*MTk4NjE2NzlxLjE3MTQzNjkyOTI.* ga*MTc3MDk2NjY1Ni4xNjUxNTk4MjU0* ga NK3 K3T1FT5*MTcxOTMxODc2Mi4xNDMuMC4xNzE5MzE4NzYyLjAuMC4w)

Comparabila 3:

**PRIVAT**  
Florin  
Pe OLX din 14 iunie 2024  
Activ pe OLX din 31 mai 2024  
Trimite mesaj  
077 462 1879  
Iată multe altele a acestui vânzător >

**LOCALITATE**  
Tergu Jiu  
Gorj

**DEPTUNABLE CONSUMATORILOR**  
Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat  
Ce urmare: legea privind drepturile consumatorilor nu  
Are și mai multe >

**5000m pătrați în satul Lelești, comuna Lelești, județul Gorj, 15 euro**

**5000m pătrați în satul Lelești, comuna Lelești, județul Gorj, 15 euro**

**15 €** Preț negociabil

PROMOVAȚĂ REACTIVIZEAZĂ  
Rețetă la forca Suprafață teren: 5.000 mp Extensiv: 4.000 mp Intensiv:

**DESCRIERE**  
Deschidere 26 m la strada principală, apă de la rețea și curent 220V și 380V pe proprietate, împrejmuț în totalitate, are intrare aliat din strada principală cat si din magistrala la conducta de gaze trece prin tala terenului.  
Sunt pământ 40 porți lucrării, 15 baci, eișuri  
Terenul se afla în comuna Lelești, sat Lelești, la ieșirea din sat spre Dobruța, la strada principală, pe partea dreapta. Există construcții de case aliate în satul sat și în creștea terenului  
Distanța până la Tg. Jiu este de 18 km, aproximativ 10 minute.

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL  
Florin  
Trimite mesaj


<https://www.olx.ro/d/oferta/5000m-patrati-in-satul-lelesti-comuna-lelesti-judetul-gorj-15-euro-IDhrh9S.html>

LOCALIZARE :



<https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
ANINOIU LAURENȚIU**



**CONTRASEMNEAZĂ PENTRU  
LEGALITATE  
SECRETAR GENERAL DELEGAT  
AL COMUNEI ARCANI  
MIRICESCU JENI-MARINA**

