

ROMÂNIA

JUDEȚUL GORJ

COMUNA TELEȘTI

-CONSILIUL LOCAL-

HOTĂRÂREA NR.27

privind aprobarea cumpărării unui imobil situat în Comuna Telești, sat Telești, Județul Gorj

Consiliul Local Telesti, judetul Gorj,

Avand in vedere:

- ❖ Referat de aprobare - primar
- ❖ Raportul de specialitate al Compartimentului agricol, cadastru, topografie, juridic, urbanism si amenajarea teritoriului, mediu.;
- ❖ Raportul de specialitate al Compartimentului buget si contabilitate publica
- ❖ Raportul de avizare al Comisiei pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget – finanțe, administrarea domeniului privat al comunei, agricultură, gospodărire comunală, protecția mediului, servicii și comerț
- ❖ Raportul de avizare al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor.
- ❖ Prevederile O.U.G. NR.57/2019 privind Codul administrative - 129, alin.(2), lit. d) ,
- ❖ Prevederile art.3 și art.4 din Cartea Europeană a autonomiei locale adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr.199/1997.
- ❖ Prevederile art.859, art.1650 alin.1 și art.1652 din Codul Civil – Legea nr.287/2009, republicată.
- ❖ Prevederile Legii nr.98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, art.29 alin.1, lit.a.
- ❖ Prevederile Legii nr.273/2006 privind finanțele publice locale , cu modificările și completările ulterioare.
- ❖ Prevederile art.120 alin.1, art.121 alin.1 și alin.2 și art.136 din Constituția României.
- ❖ Procesul Verbal al ședinței de negociere nr.3598/12.06.2025.
- ❖ Raport de evaluare întocmit în data de 29.05.2025 – Evaluator autorizat ANEVAR Bâldea Doru

In temeiul prevederilor art.196 alin.1 lit.a din O.U.G. NR.57/2019 privind Codul administrativ, Consiliul Local al comunei Telesti

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se aprobă Raportul de evaluare întocmit în data de 29.05.2025, întocmit de Bâldea Doru, evaluator autorizat ANEVAR, Legitimăție 10465, valabilă 2025, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se aprobă Procesul verbal al ședinței de negociere, înregistrat sub nr.3598/12.06.2025, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 – Se aprobă cumpărarea unui imobil , construcții în suprafața de 94,53 mp, situat în Comuna Telești, sat Telești, Județul Gorj .

Art.4 – Se aprobă prețul de vânzare-cumpărare al imobilului construcții în suprafața de 94,53 mp, în cuantum de 68.500 lei.

Art. 5 – Se împuternicește domnul Bildea Romulus, primarul comunei Telești, să semneze în numele și pe seama comunei Telești, contractual de vânzare cumpărare .

Art.6 – Bunul imobil achiziționat în condițiile prezentei hotărâri va fi înscris în inventarul bunurilor ce aparține domeniului privat al comunei Telești.

Art. 7 – Prezenta hotărâre va fi făcută publică prin afișare la sediul primăriei, precum și pe pagina de internet www.officecomunatelesti@gmail.com și se comunică:

- Instituției Prefectului – Județul Gorj.
- Primarului Comunei Telești, Județul Gorj.

Adoptată în ședința ordinară a Consiliului Local Telesti din data de 13.06.2025 cu 10, voturi pentru , — voturi contra, din totalul de 11 consilieri in functie.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,



CONTRASEMNEAZA

Secretar General

Jr. SIRBU CONSTANTIN-MARINEL



Catre:

COMUNA TELESTI, in calitate de Client si in calitate de Utilizator Desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilul propus in garantie.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in Cartea Funciara a imobilului.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Cu stima,

Baldea Doru

Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Legitimatie 10465, valabila 2025



RAPORT DE EVALUARE

Bunul imobil evaluat: Proprietate imobiliara - spatiu comercial

Adresa: Sat Telesti, comuna Telesti, jud. Gorj

Proprietar: S.C.C. FEDERALCOOP TG-JIU

Solicitant: COMUNA TELESTI

Utilizator desemnat: COMUNA TELESTI

Numar inregistrare raport: 29.05.2025

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta.

SINTEZA

Autor lucrare	Baldea Doru
Evaluator autorizat	Membru titular, specializari EPI, EI, EBM Legitimatie si parafa: 10465 / reactualizat 2025 Tel: 0721.257.671; E_mail: doru.baldea@yahoo.com
Asigurare profesionala	10.000 EUR / 51292/12.12.2024, valabila 31.12.2025
Solicitantul evaluarii	Persoana juridica: COMUNA TELESTI
Identificare client	CIF 4448423
Adresa clientului	Sat Telesti, comuna Telesti, nr. 46, jud. Gorj
Utilizator desemnat	COMUNA TELESTI
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara – spatiu comercial, alcatuita din: • Constructia cu regim de inaltime P Aria construita = 94,53 mp Aria desfasurata = 94,53 mp Aria utila = 75,6 Proprietatea se considera impreuna cu toate retelele de utilitati racordate si cu toate drepturile de acces. Nr. Carte Funciara: imobilul nu este inregistrat in cartea funciara si nu are intocmita documentatie cadastrala.
Identificare	
An construire	1970
Stare tehnica	Buna
Nivel de finisare	inferior
Utilitati existente	En.electrica,
Proprietar	S.C.C. FEDERALCOOP TG-JIU
Adresa proprietatii	Sat Telesti, comuna Telesti, jud. Gorj
Cartier	Zona centrala
Cod postal	217490
Ipoteze speciale	Nu este cazul.
Data inspectiei	27.05.2025; inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Baldea Doru.
Data evaluarii	27.05.2025
Data finalizare raport	29.05.2025
Curs Valutar	5,0612 lei/Euro
Scopul evaluarii	Evaluarea este realizata pentru estimarea valorii de piata in vederea cumpararii.

CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului
2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze si ipoteze speciale
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
4. Informatii despre amplasament
5. Descrierea constructiilor
6. Date privind impozitele si taxele
7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

III. Analiza pietei imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

1. Abordarea prin piata
2. Abordarea prin cost
3. Abordare prin venit

VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de Evaluator Autorizat Baldea Doru, Membru Titular ANEVAR, specializat EI, EPI, EBM, posesor legitimatie nr. 10465.

Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.

Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele ANEVAR.

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client Persoana juridica: COMUNA TELESTI

Sediul: sat Telesti, comuna Telesti, nr. 46, judetul Gorj.

Identificare: CIF 4448423

Utilizator desemnat: COMUNA TELESTI

3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru estimarea valorii de piata in vederea cumpararii.

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului, sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

4. Identificarea imobilului supus evaluarii

Denumire: Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara – spatiu comercial, alcatuita din:

- **Constructia** cu regim de inaltime P

Aria construita = 94,53 mp, conform declaratii proprietar

Aria desfasurata = 94,53 mp

Aria utila = 75,6

Accesul la proprietate se face direct din calea de acces, DN 67C.

Adresa: Sat Telesti, comuna Telesti, jud. Gorj.

Cod postal: 217490

Identificare cadastrala: nu a fost intocmita documentatia cadastrala.

Carte Funciara: imobilul nu este inregistrat in cartea funciara;

Proprietar: S.C.C. FEDERALCOOP TG-JIU;

5. Tipul valorii

Se estimeaza Valoarea de piata. Aceasta este definita ca: *"Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere"*. Valoarea estimata nu va contine TVA.

6. Data evaluarii:

Data inspectiei: 27.05.2025. Inspectia s-a realizat de catre Evaluator Autorizat Baldea Doru, in prezenta reprezentantilor societatii.

Data evaluarii: 27.05.2025

Data finalizarii raportului: Forma scrisa a raportului a fost finalizata in 29.05.2025

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului analizat, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la Cap. Ipoteze special, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

Conform constatarilor la inspectie, s-a constatat ca amplasamentul subiect, este utilizat in scop autorizat, fiind estimat în aceasta ipoteza.

Tipul valorii	Valoarea de piata
Declararea valorii	Valoarea de piata estimata prin: abordarea prin venit
Valoarea de piata	35.000 € = 173.215 lei,

Valoarea prezentata nu este influentata de TVA. Estimarea valorii are la baza oferte/tranzactii de proprietati comparabile, detinute in general de persoane fizice, neplatitoare de TVA. Din punct de vedere al codului fiscal si al normelor de aplicare a codului fiscal, operatiunile de vanzare de proprietati similare nu sunt incadrate in categoria operatiunilor cuprinse in sfera de aplicare a taxei.

Baldea Doru

*Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Legitimatie 10465, valabila 2025*



- valoare estimata nu reprezinta valoare de asigurare.

Consultanta viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.
- Valoarea estimata in prezentul raport nu reprezinta valoare de asigurare.

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare ANEVAR**, compuse din:

SEV100 – Cadrul general;

SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii

SEV102 – Documentare si conformare;

SEV103 – Raportare

SEV105 – Abordari si metode de evaluare

SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

SEV340 - Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica

Ghidurile de evaluare

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordările in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre proprietar;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala etc;
- informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, preturi, proiecte si costuri de investitii a unor proprietati similare au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultanta ;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrarile de constructii;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL

Informatii din *mass-media* aferente miscarilor imobiliare. Informatia furnizata de catre terti este considerata de încredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspect care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluarii, fara a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata, asa cum acestea furnizata de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se întreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile, in afara cazului in care a fost identificata, sau indicata de catre proprietar o neconformitate, litigiu, situatie juridica atipica.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informatiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situatiile in care nu exista documentatii cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicata.

Urbanism:

- se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Structura

- nu s-a realizat o analiza structurala a cladirilor, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuise sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator;
- acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor;

Mediu

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarul imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatii imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;

5. Descrierea proprietatii imobiliare

Descrierea terenului: terenul este in proprietatea Consiliului local Telesti si nu face obiectul evaluarii.

Descrierea constructiei

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii este o constructie independenta, cu nivel de inaltime P (parter), avand conform declaratii proprietar:

- Ac = 94,53 mp.
- Ad = 94,53 mp.
- Au = 75,6
- H int = 2,8 m

Constructia are urmatoarele caracteristici constructive: Fundatii: beton. Zidarie: caramida. Pardoseli: beton. Planseu: beton. Acoperis: sarpanta lemn, invelitoare tabla.

Finisaje medii: Tamplarie exterioara (ferestrele) din PVC cu geam termopan.

Constructia este bransata la utilitati: energie electrica; incalzire nu are, instalatii sanitare nu are.

PIF: 1970, conform declaratii proprietar.

UTILIZAREA ACTUALA A PROPRIETATII

Starea tehnica a cladirii la data verificarii era buna. Constructia a fost utilizata ca spatiu comercial. La data evaluarii constructia nu mai era utilizata.

Performantele energetice ale imobilului analizat: constructia nu a fost evaluata de personal autorizat, din punct de vedere al performantei energetice.

6. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local, impozitele pe bunuri de tip cladiri si constructii rezidentiale sunt aplicate in functie de caracteristicile imobilului si suprafata.

7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotațiile curente

Pe piata imobilara locala, sunt vizate case cu teren aferent atat pentru scop de tranzactii cat si pentru activitate servicii de inchirieri. In prezent piata este intr-o stare de cvasistabilitate, insa oferta devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal rigorilor crescute la accesul la finantari. Se poate considera ca piata cladirilor independente de locuit este un usoara scadere. In cazul proprietatii evaluate exista suficiente proprietati cu atractivitate egala.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate:

- Autorizatie pentru executarea de lucrari nr. 287 din 04.05.1970 – constructie magazin universal

Conform actelor prezentate, dreptul de proprietate asupra imobilului, apartine S.C.C. FEDERALCOOP TG-JIU

Sarcini inscise: proprietatea este libera de sarcini.

Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerare elemente de mobilier.

3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Zona: rurala, sat Telesti, apartinand de comuna Telesti – cca. 15 km de Tg-Jiu. Zona agricola, cu potential economic scazut.

- Zona rurala, formata din case, cu nivel de inaltime P – P+1, zona centrala a localitatii Telesti, la cca. 20 de metri de Primaria comunei..
- Unitati comerciale: la distanta mica.
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta mica: scoala generala, la cca. 200 m.
- Unitati medicale: amplasate la distanta mica – 50m – dispensar medical
- Sedii de banci: nu
- Muzeu: nu
- Institutii de cult: La distanta mica,
- Parcuri: nu sunt
- Lacuri: nu sunt in zona

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: existenta
- Retea urbana de apa: existenta
- Retea urbana de termoficare: inexistentă
- Retea urbana de gaze: inexistentă.
- Retea urbana de canalizare: inexistentă.
- Retea urbana de telefonie: existenta
- Altele: internet, CATV

Artere de circulatie:

- Auto: DN 67C. Calitatea retelelor de transport: asfaltate, cu circulatia pe ambele sensuri si cate o banda de circulatie pe fiecare sens.
- Magistrale metrou: nu este cazul
- Statie de autobuz si microbuz la distanta mica:
- Feroviar: nu

Ambient

- Ambient civilizat
- Trafic auto moderat.
- Trafic pietonal redus

4. Descriere amplasament

- Imobilul este amplasat in zona centrala a localitatii.
- Zona este rezidentiala, formata din case cu regim de inaltime parter si P+1.
- DN 67C este o artera de circulatie asfaltata, cu circulatia in ambele sensuri si cate o banda de circulatie pe sens.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza de piata si analiza celei mai bune utilizari preced punerea in aplicare a abordarilor in evaluare. Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile analizei de piata si ale analizei vandabilitatii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala.

Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

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

Cea mai buna utilizare a terenului liber s-a bazat pe observatii privind proprietati din zona amplasament evaluat si proximitatea acestuia, precum si in zone cu atractivitate similara. Se desprinde aspectul ca utilizarea pentru scop rezidential este probabila, in mod rezonabil. Observarea vecinatatilor nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidentiala.

Utilizarea curenta se presupune a fi cea mai buna utilizare deoarece nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea terenului ca fiind liber.

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii unei proprietati prin prisma constructiilor existente.

Alternativa de utilizare	Criterii			
	Permisibil legal	Fizic posibil	Fezabil financiar	Maxim Productiv
Rezidential	Da	Da	Da	Nu
Comercial	Da	Da	Da	Da

Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, se observa ca alternativa care indeplineste toate testele este utilizarea comerciala. Aceasta este:

- permisa legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.
- fizic posibila: in cazul utilizarii comerciale (utilizarea actuala), posibilitatea fizica este evidenta.
- fezabilitatea financiara si maxima productivitate: in zona nu exista multe proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca proprietati comerciale. Pentru proprietatea imobiliara analizata nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionand, cea mai buna utilizare a proprietatii, care sa respecte definitia de mai sus, este utilizarea comerciala. Nu se preconizeaza pe termen mediu si lung schimbarea utilizarii actuale. Segmentul cel mai probabil de cumparatori este reprezentat de persoane fizice cu venituri medii si peste medii, sau de societati comerciale

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

analiza preliminară a economiei: Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare, eminentamente rurală, la o distanță de cca. 20 km de Tg-Jiu, reședință de județ. Caracteristic proprietăților rurale din județul Gorj este faptul că prezintă interes pentru achiziționare, în cazul în care sunt situate pe o rază de maxim 9 km în jurul reședinței de județ, sau în cazul în care sunt amplasate în zona submontană (Baia de Fier, Novaci, Runcu, Tismana), datorită potențialului turistic. În rest, interesul pentru astfel de proprietăți a fost și este aproape nul. Distanța relativ mare față de Tg-Jiu face zona în discuție neatractivă pentru navetisti, iar zona rurală de câmpie o face neatractivă ca locuință de vacanță.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare comerciale în mediul rural, din județul Gorj. În analiza acestei piețe am investigat aspecte și tendințe înregistrate în ultimul an, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: piața clădirilor comerciale similare celui analizat, precum și a locuințelor situate în localitate similară ca și proprietatea subiect, este atât locală, cât și regională.

cercetarea condițiilor pieței imobiliare specific pentru bunul subiect: piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a clădirilor edificate în ansambluri rezidențiale și comerciale din zona rurală a județului Gorj. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în același areal.

analiza cererii: majoritatea tranzacțiilor efectuate pe piața rezidențială locală au drept subiect apartamentele în blocuri; în ceea ce privește subpiața specifică de tipul celui evaluat, amplasate în zona analizată, conform informațiilor culese din surse publice, prețurile imobilelor cu CMBU rezidențiale constând în casă cu terenul aferent sunt cuprinse în general între 40.000 și 75.000 EUR pentru case noi, în general compuse din 5-7 camere și suprafețe de teren între 600 mp și 2.000 mp. Prețurile diferă în funcție de localizarea imobilului. De asemenea spre limita superioară se situează casele dotate cu finisaje de o calitate mai bună. Există în zonă și prețuri în afara intervalului menționat mai sus, adică prețuri peste 75.000 EUR pentru case noi, cu finisaje superioare cu regim de înaltă parter sau P+1 și cu suprafețe construite mari. Case-vile noi de acest gen sunt expuse la vânzare la prețuri care depășesc 75.000 EUR, însă tranzacțiile sunt rare pentru acest tip de proprietăți iar perioada de expunere la vânzare și marja de negociere sunt mari. Prețurile terenurilor libere, intravilane, curți construcții variază între 2 - 3 eur/mp, Se anticipează ca prețurilor vor rămâne constante în următoarea perioadă, la fel și numărul tranzacțiilor.

analiza ofertei competitive: având în vedere analiza tipul proprietății, se va analiza numai segmentul de piață caracteristic, piața locală a proprietăților din perimetrul respectiv. Piața rezidențială din județul Gorj este împartită în:

- case de locuit unifamiliale vechi – 5.000 – 20.000 Eur
- case și vile noi: 30.000 – 100.000 Eur
- de asemenea case vechi reabilitate sau case și vile noi se regăsesc în toate zonele: 20.000 – 30.000 Eur.

echilibrul pieței: în cazul proprietății evaluate există un număr mic de proprietăți cu o atractivitate egală; Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii. La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară creștere. În prezent punctul de echilibru al pieței pentru locuințe nu este atins. Se poate considera că piața proprietăților comerciale din zona rurală este într-o cvasistabilitate.

inlocuire pentru *deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari*) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus). Se poate considera ca nu se manifesta.

- ⇒ **depreciere economica (din cauze externe)** - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc. In cazul de fata, deprecierea economica se manifesta prin modificarea cererii. In acest caz, a fost estimata deprecierea externa prin alocarea deprecierei extrase de pe piata, astfel:

Estimarea deprecierei externe		
Cost de inlocuire depreciat fizic si functional + valoare piata teren	34.652	euro
Rata capitalizare	9,00%	
VNE normal	3.119	euro
Cheltuieli anuale		
- impozite pe proprietate	200	euro
- asigurari	40	euro
- reparatii - intretinere-management	100	euro
VBE	3.459	euro
Grad de neocupare	10,00%	
VBP	3.843	
Chirie normala, lunar	320	euro/luna
Chirie normala, lunar / mp Su inchiriabila	4,2	euro/mp Su lunar
Pierdere de venit permanenta, comparativ cu chiria normala	159,273	euro/lunar
Pierdere de venit permanenta, comparativ cu chiria normala	1.911	euro/anual
Rata totala de capitalizare	9,00%	
Pierdere de valoare ce afecteaza intreaga proprietate	21.236	euro
Cost de inlocuire depreciat fizic si functional	34.652	euro
Depreciere externa atribuita in intregime cladirilor (considerand ca valoarea terenului nu a fost afectata)	61%	

Evaluarea terenului – nu face obiectul evaluarii.

Vconstructie = 13.500 € = 68.400 lei

Calcululele aferente sunt redade in fisa de calcul anexata: Anexa 1.

Abordarea prin piata: Abordarea prin piata este un proces prin care evaluatorul obtine o indicatie a valorii de piata prin compararea proprietatii subiect cu proprietati similare, ale caror preturi se cunosc. Proprietatea subiect este comparata cu proprietati fie tranzactionate recent, fie oferite spre vanzare, avand la baza o analiza prealabila a relevantei acestor informatii.

Analiza comparativa poate avea in vedere ajustari cantitative estimate prin analiza pe grupe de date, analiza pe perechi de date sau analiza datelor secundare, dar si ajustari calitative.

Aceasta abordare nu a fost utilizata, intrucat nu au fost gasite oferte de vanzare proprietati cu caracteristici similare, in zone similare cu a subiectului.

Abordare prin venit: In abordarea prin venit se analizeaza capacitatea unei proprietati de a genera beneficii viitoare; se capitalizeaza venitul pentru a determina o indicatie asupra valorii de piata. Pentru transformarea venitului generat de proprietate intr-un indicator de valoare se utilizeaza fie o rata de capitalizare, fie un

V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietati imobiliare, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordari în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referință ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza. Toate cele trei abordari în evaluare se bazeaza pe date de piata.

Abordarea prin cost: Pentru estimarea valorii de piata prin aceasta abordare, evaluatorul estimeaza separat valoarea constructiei si valoarea terenului. In functie de cantitatea de informatii utilizata abordarea prin costuri poate conduce la o indicatie a valorii de piata. S-a utilizat costul de inlocuire, respectiv metoda costurilor segregate. In functie de specificul pietei locale, de dinamica tranzactiilor si accesul la finantare, de veniturile participantilor la piata, de existenta dezvoltatorilor precum si de asteptarile si riscul asumat al acestora, costul de inlocuire poate include si un profit al dezvoltatorului. Abordarea prin costuri reflecta gandirea pietei, prin recunoasterea faptului ca participantii de pe piata recunosc relatia între valoare si cost. Cumparatorii au tendinta sa judece valoarea unei structuri existente prin considerarea preturilor si chiriilor unor cladiri similare si costul de creare a unei noi cladiri cu o stare fizica si utilitati functionale optime. Mai mult, cumparatorii corecteaza preturile pe care sunt dispusi sa le plateasca, prin estimarea costurilor necesare pentru a aduce o structura existenta la conditia fizica si utilitatea functionala pe care le doresc. Metoda costurilor segregate a fost aplicata cu ajutorul materialelor de specilitate publicate de IROVAL si MATRIX Rom, impreuna cu datele despre constructie constatate in urma inspectiei si din documentatia cadastrala;

Valoarea proprietatii determinata prin *Metoda valorii de inlocuire* este suma dintre valoarea terenului si valoarea constructiilor.

Pentru a ajunge la valoarea estimată prin această abordare, trebuie parcurse etapele :

- estimarea costului total de inlocuire a construcțiilor la data evaluării ;
- estimarea deprecierii construcțiilor ;
- scăderea deprecierii cumulate din costul total de reconstrucție pentru a obține costul net ;

Aceasta metoda este cea careia i se acorda in general gradul de incredere cel mai mic, ea neputand sa ia in calcul toate influentele pietei imobiliare.

Evaluarea constructiilor: Metoda utilizată în acest caz este cea a **costurilor segregate**. Costul de inlocuire a fost estimat pe baza calculelor din "Costul de reconstrucție – costul de inlocuire – cladiri comerciale" – Corneliu Schiopu, IROVAL 2015, Bucuresti si Indicii de actualizare aferenti 2024-2025, intrucat caracteristicile constructive din aceasta au fost considerate cele mai apropiate de caracteristicile subiectului.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. **Estimarea costului de inlocuire total prin metoda costurilor segregate** (estimarea unui cost unitar bazat pe cantitatea reala de materiale utilizate in constructie plus manopera, utilaje si transportul legat de tehnologia lucrarilor de constructii, pe categorii de lucrari, in functie de caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare a cladirii la nivelul preturilor lunii decembrie 2021;
2. Determinarea valorii ramase la acelasi nivel de preturi, prin estimarea **deprecierii cumulate**.
3. **Estimarea valorii terenului**.

Estimarea deprecierii cumulate

Deprecierea - reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze **fizice, functionale** sau **externe**.

Estimarea deprecierii se face in mod adecvat prin **metoda segregarii**, prin care se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierii, se cuantifica si apoi se aplica costului de reconstrucție.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- ⇒ **uzura fizica** - este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice) – Uzura fizica s-a determinat pe baza normativului P135/1999, aprobat de MLPAT cu ordinul 85/N/1999, anexele nr. 28 si 45.
- ⇒ **depreciere functionala** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de

Finisaje/dotari	inferior	superior	superior	medii	medii
Ajustare (%)		-20%	-20%	-5%	-5%
Ajustare (EUR)		-1	-1	0	0
Pret ajustat (EURO)		3	3	2	2
Anexe (garaj, locuri de parcare etc)	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare anexe		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO)		3	3	2	2
Utilizare (CMBU)	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO)		3	3	2	2
Componente nonimobiliare	Fara	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare componente nonimobiliare		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO)		3	3	2	2
Ajustare totală netă (EURO)		-2	-2	0	-1
Ajustare totală netă (%)		-39%	-42%	-12%	-27%
Ajustare totală brută (EURO)		2	2	1	1
Ajustare totală brută (%)		47%	42%	45%	27%
Proprietatea comparabila 4 a inregistrat cea mai mica Ajustare bruta (%)					
			1 EUR=	5,0612 LEI	
Valoarea de Piata unitara Propusa (EUR/mp)	2,0	EUR			
Valoarea de Piata unitara Propusa (Lei/mp)	10,1	LEI			

Explicarea ajustarilor

Pentru stabilirea proportiei cu care participa fiecare caracteristica la diferenta de pret totala, s-au folosit rezultatele chestionarului realizat si prezentat sub forma de tabel, mai sus. Astfel s-au calculat procentele cu care participa fiecare comparatie la diferenta de pret semnalata.

- Fiind vorba despre oferte, am procedat la ajustarea pretului de ofertare cu -5%, cat reprezinta marja de negociere practicata in ultima perioada pe piata imobiliara.
- Ajustarea pe motivul localizarii: toate comparabilele se gasesc in zone superioare subiectului si necesita ajustare negativa – 10%.
- Expunere la strada – vad comercial: nu sunt necesare ajustari.
- Suprafete utile: deoarece pretul/mp util variaza invers proportional cu suprafata; comparabilele 1 si 3 au suprafata utila mai mare - ajustare pozitiva 5%, respectiv 20%.
- Finisaje – toate comparabilele cu finisaje/dotari superioare, necesita ajustare negativa, -5%, respectiv - 20%.

Pentru celelalte criterii de comparatie nu s-au aplicat ajustari.

Procentele au fost obtinute prin analiza pe grupe de date si analiza datelor secundare.

Valoarea rezultata pentru inchiriere, in urma aplicarii metodei comparatiei directe este de 2 EUR/mp.

Pentru determinarea VNE, se scad din VBE cheltuielile pe care le suporta proprietarul. Conform practicii majoritatii locatorilor, toate cheltuielile ce tin de exploatarea proprietatii cad in sarcina chirieasului (energie electrica, apa, canal, reparatii, paza, etc), mai putin impozitul pe cladire si teren si asigurarea proprietatii.

Trebuie avut in vedere ca exista si un risc de neocupare a spatiilor, deci implicit o cauza de diminuare a veniturilor. Am estimat ca acest risc de neocupare, in conditiile actuale, pentru destinatia si amplasamentul constructiei se ridica la 5%.

Rata de capitalizare $c = t-g$ (t este rata de actualizare, iar g este cresterea previzionata anuala a venitului anual).

Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vinzari, cumparari) incheiate. Daca aceste informatii lipsesc, asa cum se intampla in cazul de fata, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza nominala (de regula se considera dobanda la obligatiunile guvernamentale), la care se adauga prime de risc.

Pentru determinarea ratei de actualizare, s-a folosit metoda primei de risc in trepte.

Formula de calcul a ratei de actualizare este:

factor multiplicator, metoda cunoscuta sub denumirea de capitalizare directa. Capitalizarea reprezinta, ca esenta, transformarea unui flux de venit viitor, in valoare prezenta.

Formula de calcul prin aceasta metoda este $V = \frac{VNE}{c}$, unde:

V = valoarea de piata a proprietatii

VNE = venitul net din exploatare anual (fluxul dinainte de impozitare)

c = rata de capitalizare a venitului

Pentru aplicarea acestei metode, se presupune ca proprietatile sunt generatoare de venituri, prin inchiriere.

In cazul de fata, in analiza chiriilor, s-au utilizat oferte de inchiriere de spatii cu caracteristicile cele mai apropiate de subiect, gasite pe piata locala. Astfel, din oferte se poate remarca nivelul solicitat al chiriilor fiind 2 – 3 €/m².

Estimarea chiriei obtinabile s-a efectuat folosind grila de chirii anexata.

GRILA CALCUL CHIRIE					
AJUSTARI	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.4
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI					
Pret de oferta/inchiriere (EURO)	?	700	350	1.300	217
Pret de oferta/inchiriere (EURO)/ MP	EUR/ MP	5,0	5	2,6	3
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR)		-1	-1	0	0
Pret ajustat (EURO)		5	5	2	2
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		5	5	2	2
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finantare		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		5	5	2	2
Conditii de piata	iulie 2024	iulie 2024	iulie 2024	iulie 2024	iulie 2024
Ajustare pentru conditiile pietei (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru conditiile pietei (EUR)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO)		5	5	2	2
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII					
Cheltuieli efectuate imediat dupa achizitie	Nu este cazul	Similara	Similara	Similara	Similara
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO)		5	5	2	2
Localizare	Telesti	Dragutesti	Dragutesti	Rovinari	Novaci
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (EUR)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO)		4	4	2	2
Suprafata teren (mp)	-	-	-	-	-
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO)		4	4	2	2
Expunere la strada - vad comercial	bun	bun	bun	bun	bun
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO)		4	4	2	2
Suprafata utila (mp)	76,2	140	65	493	80
Ajustare (%)		5%	0%	20%	0%
Ajustare (EUR)		0,2	0	0	0
Pret ajustat (EURO)		4	4	3	2
Varsta efectiva constructie (nr ani)	55	2	2	20	20
Ajustare (%)		-10%	-10%	-5%	-5%
Ajustare (EUR)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO)		4	4	2	2
Stare tehnica constructie	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO)		4	4	2	2

intrucat fiecare proprietate, comparata cu alta prezinta avantaje si dezavantaje. Prin urmare, suprafetele construite si ale terenului, care nu pot fi identice cu ale altei proprietati convin unei anumite categorii de clienti.

Numarul managerilor cheie: In cazul in care administratorul ar fi in imposibilitatea de a administra societatea, nu s-ar pune problema continuarii activitatii, intrucat sarcinile pot fi preluate de alte persoane, membri ai familiei sau angajati in acest scop.

Capacitatea managementului: Intrucat evaluarea estimeaza o valoare pe termen limitat, in cadrul perioadei de valabilitate a predictiei nu se anticipeaza schimbari majore.

In urma insumarii, rezulta ca $t_n = 19,47\%$. In general, analiza a relevat ca riscurile sunt de nivel mediu.

Rata inflatiei pe ultimele 12 luni a fost de 5,14 %. Plecand de la rata de baza ca fiind 6,47 %, rata reala de actualizare este de 14,33%.

Rata de capitalizare $c = t - g$ (t este rata de actualizare, iar g este cresterea previzionata anuala a venitului anual). Luand in considerare cazul in care cresterea previzionata a venitului este de 5%, rezulta ca $c = 14,33\% - 5\% = 9,33\%$, **rotund 9,5%**.

t_n = rata de baza nominala + primele de risc pe trepte

Pentru stabilirea treptelor de risc, evaluatorul apreciaza nivelul de risc, acordand un punctaj de la 0 la 5 atat pentru factorii de risc din interiorul societatii, cat si pentru cei care afecteaza societatea din exterior.

Treptele de risc pentru care se apreciaza primele de risc aditionale sunt stabilite de evaluator, dupa cum urmeaza:

Rata de baza	Trepte de riscuri	Explicatia punctajului
Rata de baza nominala	6,47%	Rata nominala a dobanzii la obligatiuni guvernamentale
<i>Riscuri din exteriorul societatii</i>		
Dependenta de furnizori	2%	Nu exista decat risc de neocupare al spatiilor.
Concurenta puternica	2%	Nu exista spatii cu aceeasi destinatie in zona apropiata
Tipul de piata al produselor	2%	Tipul de piata al produselor nu ridica probleme deosebite, proprietatea fiind pretabila la o larga diversitate.
<i>Riscuri din interiorul societatii</i>		
Numarul managerilor cheie	2%	Nu ridica probleme deosebite, existand posibilitatea gestionarii afacerii de persoane din familia administratorilor.
Capacitatea managementului	2%	Capacitatea managementului de a reactiona la schimbarile de pe piata si de a intui modificarile viitoare de structura a productiei
Riscul financiar	3%	Raportul dintre datoriile totale si capitalul utilizat (capital propriu + datoriile purtatoare de dobanzi)
Total	19,47%	

Rata inflatiei 5,14%

Rata actualizare 14,33%
Crestere 5%

Rata capitalizare 9,33%

In stabilirea treptelor de risc s-a pornit de la premisa ca orice afacere, oricat de puternica si viabila ar fi, nu poate fi total lipsita de riscuri. Din acest considerent, s-a evitat folosirea punctajului 0 si 1, mai ales in conditiile actuale.

Dependenta de clienti: exista risc de neocupare al spatiilor.

Concurenta: In zona in care este amplasat subiectul exista la data evaluarii putine proprietati care sa ofere aceleasi posibilitati, din punct de vedere al utilitatilor oferite, sau la acelasi nivel de intretinere.

Tipul de piata al produselor: destinatia spatiului este comerciala. Pe piata exista o mare diversitate de astfel de spatii, din acest punct de vedere riscurile fiind medii. Nu pot fi neglijate, dar nici exacerbate,

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In partea de reconcilire a valorilor, evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute in urma abordarilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapituland intreg procesul de evaluare si asigurandu-se ca datele obtinute, analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente. Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Rezultatele obtinute:

Vcost = 13.500 € = 68.400 lei

Vvenit = 13.534 € = 68.500 lei

Adecvarea: in general in zona de influenta a proprietatii nu exista tranzactii cu proprietati similare celei ce face obiectul evaluarii; de asemenea in zona nu s-au construit spatii comerciale; astfel se poate concluziona ca abordarea prin piata nu este cea mai adecvata pentru proprietatea evaluata. De altfel nici nu a putut fi utilizata, intrucat nu au fost gasite proprietati comparabile asemanatoare cu subiectul.

Precizia: abordarea prin cost utilizeaza date de piata pentru evaluarea terenului; estimarea valorii constructiei, respectiv a deprecierei poate fi subiectiva, piata percepend diferit deprecierea constructiei; este dificil de estimat profitul promotorului in conditiile actuale ale pietei; se apreciaza ca informatiile despre tranzactii cu proprietati comparabile sunt mult mai precise decat decat estimarea costului de inlocuire sau a deprecierei cumulate.

Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin venit au fost utilizate cele mai multe date de piata; la abordarea prin costuri nu s-au folosit date de piata in estimarea valorii terenului (acesta nefacand obiectul evaluarii), iar deprecierea cumulata poate fi perceputa diferit de piata.

Concluzionand, evaluatorul apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin venit reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

Valoarea de piata: 13.534 € = 68.500 lei

Valoarea prezentata nu contine TVA.

Baldea Doru

Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Legitimatie 10465, valabila 2025



VII. ANEXE

Anexe de calcul
Date despre vânzari si cotate
Documentele de proprietate
Fotografii ale proprietatii

Anexe de calcul

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA CAPITALIZARII / ACTUALIZARII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE		
Chirie (Eur/mp)		2,0
Suprafata construita (mp)		
Suprafata utila (mp)		76,00
VENIT BRUT POTENTIAL ANU EUR		1.824
RISC DE NEOCUPARE SI NEPLATA CHIRIEI	%	10%
Venit brut efectiv VBE	EUR	1.641,60
Cheltuieli din exploatare		
Impozit pe cladire 1% X Vcost	Eur	200
Asigurare 2% X Vcost	Eur	40
Cheltuieli curente intretinere 1% X Vcost	Eur	115
VENIT NET DIN EXPLOATARE EUR		1.286,60
Rata de capitalizare Rc	%	9,50%
VALOAREA PRIN METODA CAPITALIZARII (VNE/ Rc)	EUR	13.543
CURS DE SCHIMB RON/ EUR		5,0612
	RON	68545

Valoarea rezultata in urma aplicarii abordarii prin venit: 68.545 lei, rotund 68.500 lei.

V = 13.534 € = 68.500 lei



2 / 5



Spațiu comercial situat în comuna Drăgulești - COMISION 0%

700 €

Anexa 1

Abordarea prin cost - metoda costurilor segregate

Denumire cladire: Spatiu comercial Hu = 2.8 m	Sc	UM
Suprafata construita spatiu P	94,5	mp
Curs valutar LEI / EUR	5,0612	

Cladire spatiu comercial, pag 99

Nr. crt.	Denumire	Simbol	Acid (mp) sau alta UM	Cost actualizat 2018 Lei/mp	Total cost C=AxB	Corectie distanta D	Corectie manopera E	Pondere realizare lucrari % G	Cost total actualizat (Lei), exclusiv TVA F=(CxDxExFxG)	Pagina carte
1	Structura	6STRMAGP	94,53	1779,1	168.178,32	1,000	1,0000	100%	141.326	99
3	Finisaj interior obisnuit	FINIEMAGP	94,53	1172,8	110.864,78	1,000	1,0000	100%	93.164	99
4	Instalatie electrica	IECLBTIPB	94,53	698,3	66.010,30	1,000	1,0000	100%	55.471	99
5	Instalatie sanitara	ISAMAGP	94,53	119,2	11.267,98	1,000	1,0000	0%	0	99
6	Instalatii de incalzire	INCIMAGP	94,53	164,0	15.502,92	1,000	1,0000	0%	0	99
7	Invelitoare tigla ceramica	INVITIG	103,98	695,8	72.351,37	1,000	1,0000	100%	60.799	35
Cost de inlocuire (Lei)										
Cost de inlocuire (Eur)										
Cost de inlocuire (Lei/mp)										
Cost de inlocuire (Eur/mp)										

Estimarea deprecierii

5.1. Gradul de uzura fizica:

- * Constructii
- * Inchideri si compartimentari
- * Finisaje
- * Instalatii

50,00%
50%
50%
50%
50%
175.380

5.2. Neadekvare functionala

34.652

5.3. Depreciere din cauze externe

61%
68.398

6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE

68.400 lei
13.500 EUR
143 EUR/MP



2 / 5



Spațiu comercial situat în Comuna Dragutesti - COMISION 0%

 Gorj (judet), Carbesti

350 €
5 €/m²

Spațiul dispune de o suprafață de **140 mp** care facilitează desfășurarea unei afaceri într-o zonă în dezvoltare accelerată. Poziționarea lângă primărie, **în centrul localității**, aduce spațiului avantajul unui trafic intens, în zonă aflându-se cabinete medicale, sală de sport, școală, farmacie.

Dezvoltând sau relocându-vă în zonă veți completa nișa de activități atât de necesare unei comunități.

Spațiul dispune de toate utilitățile și anume: apă, gaze, canalizare și curent atât monofazic cât și trifazic.

Alexandru Stănoiu
Agentie
0763 662 422

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-situat-n-comuna-drgueti-comision-0-IDshmw.html>



Spațiu comercial în Rovinari, str. Păcii - COMISION 0%

1 300 €

Imobilul dispune de o suprafață totală de **65 mp** fiind compus dintr-o încăpere open space ce poate fi compartimentată în funcție de necesități, spațiu depozitare și un grup sanitar.

Confortul termic este asigurat de încălzirea prin **centrală termică** cu instalație pe cupru, AC și tâmplăria pvc cu geam termopan.

Este racordat la toate utilitățile precum: curent monofazic cât și trifazic, apă curentă, gaze naturale și canalizare.

Imobilul beneficiază de curte pavată ce poate fi folosită pentru parcare.

Alexandru Stănoiu
Agentie
0763 662 422

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-situat-n-comuna-dragutesti-comision-0-ldshmy.html>



Vanzator



Ionut trusca
Pe OLX din octombrie 2016
Activ azi la 06:20

Mai multe anunțuri ale
acestui vânzător

[/oferte/user/1jRq2/]

0786 235 522

Trimite mesaj

Localizare

Novaci,
Gorj
la 38km de
tine



11/11/2016

Pers. fizica,- Inchiriez ETAJ(80 mp),spatiu comercial, in Novaci,
Gorj

1 100 lei

[HTTPS://WWW.OLX.RO/
/BUNDLES/PROMOTE
/PES=ADPAGE_PROMOTE
ID=176166136]

=

[HTTPS://WWW.OLX.RO/
/BUNDLES/REFRESH
/PES=ADPAGE_PUSHUPS
ID=176166136]

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 80 m²

Descriere

Oferim pentru inchiriere ETAJUL unui spatiu comercial cu o suprafata de 80 mp in
Novaci, Gorj. Spatiul este central, are iesire in drumul national ca duce la Ranca si este
format din sala mare, bucatarie, hol, 2 grupuri sanitare. Este pretabil in special pentru
activitati comerciale. DETALII LA NR. DE TELEFON 07****22.

ID: 176166136

Vizualizat 5565

Reportaza



Ionut trusca
Pe OLX din octombrie 2016
Activ azi la 06:20

0786 235 522

Scris mesajul tău...

Spațiul beneficiază de vizibilitate și poziționare foarte bună!

Spațiul este dispus pe parter, are o suprafață totală de **493 mp**, fiind compus din 5 încăperi și 2 grupuri sanitare.

Finisaje: izolație termică, tâmplărie pvc cu geam termopan, gresie și faianță.

Imobilul este dotat cu toate instalațiile necesare funcționării optime și este pretabil pentru orice activitate comercială, fiind situat în zonă centrală.

Domina Imobiliare

Agentie

0737 800 000

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-n-rovinari-str-pcii-comision-0-IDpt4m.html>

COMUNICAT OFICIAL

În ziua de 03-02-2025, la sediul central al Băncii Naționale a României a avut loc plasarea prin licitație a emisiunii de Titluri de Stat, în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului finanțelor nr.159/31-01-2025 și în baza ofertelor de cumpărare transmise de un număr de 8 dealeri primari.

A. Elementele emisiunii:

1.Tipul de Titluri de Stat:	Certificate de trezorerie cu discount
2.Seria emisiunii:	RO05RCI2KKE4
3.Data emisiunii:	05-02-2025
4.Data scadenței:	27-08-2025
5.Valoarea investită totală a emisiunii/ costul emisiunii (RON):	800,000,000.00
6.Valoarea minimă a unei oferte (RON):	5,000.00
7.Valoarea nominală individuală (RON):	5,000.00
8.Data limită de acceptare a ofertelor de cumpărare:	03-02-2025
9.Modalitatea de adjudecare:	metoda prețului multiplu

B. Rezultatele licitației:

1.Dealeri primari:	8
2.Volumul total al cererii (RON)	994,472,595.50
din care:	
- oferte necompetitive:	51,500,000.00
- oferte competitive	942,972,595.50
din care:	
- în cont propriu:	942,972,595.50
- în contul clienților:	0.00
3.Nivelul ratei discountului la care cererea satisface oferta(%):	6.36
4.Nivelul prețului la care cererea satisface oferta(%):	96.4137
5.Nivelul randamentului la care cererea satisface oferta(%):	6.60
6.Nivelul mediu ponderat al ratei discountului la care s-a adjudecat oferta(%):	6.24
7.Nivelul mediu ponderat al prețului la care s-a adjudecat oferta (%):	96.4812
8.Nivelul mediu ponderat al randamentului la care s-a adjudecat oferta (%):	6.47
9.Volumul total al cererii adjudecate (RON):	799,993,154.22
din care:	
oferte necompetitive:	51,492,016.44
oferte competitive	748,501,137.78
din care:	

**INSTITUTUL NATIONAL DE STATISTICA****Bd. Libertatii 16, Bucuresti Sector 5, ROMANIA**

Fax: +4021 312 4875 / 318 1851 / 318 1873 romstat@insse.ro

Diseminare: Tel. 318 1871 / 317 7770; Fax: 318 1874; datestat@insse.ro**Biroul de presa:** Tel / Fax: 318 1869 biroupresa@insse.ro**Catre**

Ca raspuns la solicitarea dvs. din data de 4-2-2025, va comunicam Indicele Preturilor de Consum (IPC):

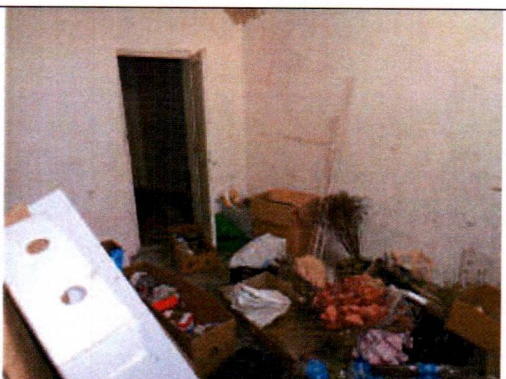
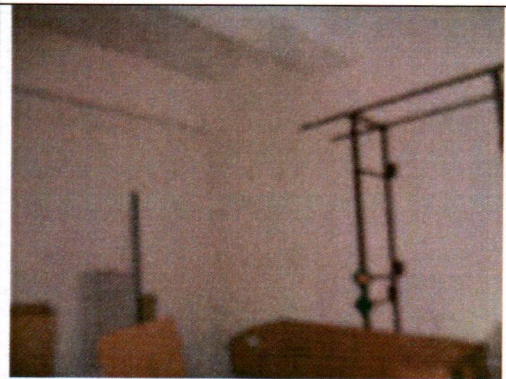
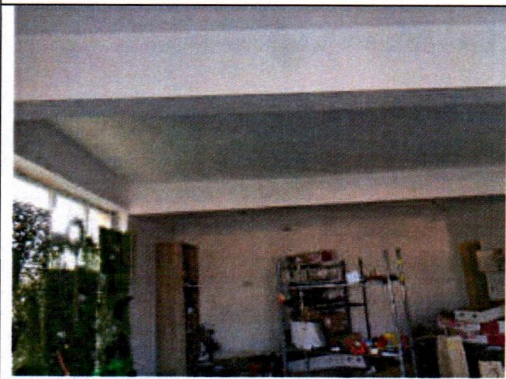
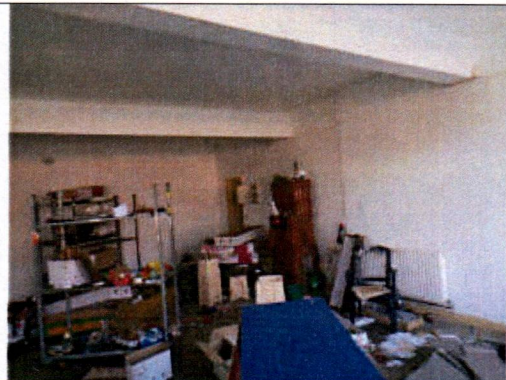
Indicele lunar al preturilor de consum - Rezultatele cautarii

Perioada curenta	Perioada de referinta	TOTAL IPC (%)	IPC Marfuri alimentare (%)	IPC Marfuri nealimentare (%)	IPC Servicii (%)
2024 - Decembrie	2023 - Decembrie	105,14	105,09	104,38	107,10

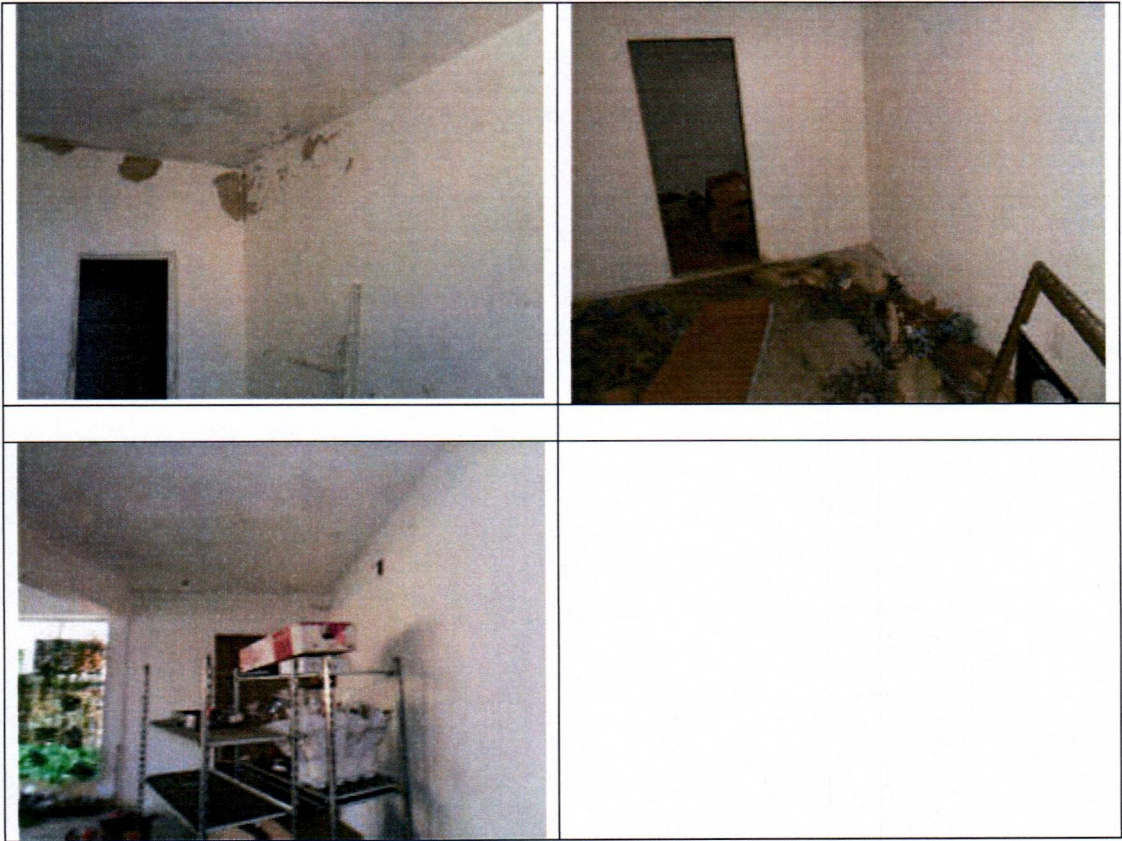
Proiect finanțat de
Uniunea Europeană**© 1998-2018 Institutul Național de Statistică**

Reutilizarea conținutului acestui website, integral sau parțial, în formă originală sau modificată, precum și stocarea într-un sistem de regăsire sau transmiterea sub orice formă și prin orice mijloace se fac numai conform licenței pentru o guvernare deschisă.

Utilizarea conținutului acestui website, cu titlu explicativ, în articole, studii, cărți este autorizată numai cu indicarea clară și precisă a sursei.



- în cont propriu:	748,501,137.78
- în contul clienților:	0.00
10.Valoarea nominală totală subscrisă oferte competitive (RON) din care:	977,740,000.00
- în cont propriu:	977,740,000.00
- în contul clienților:	0.00
11.Valoarea nominală totală adjudecată (RON) din care:	829,170,000.00
oferte necompetitive:	53,370,000.00
oferte competitive din care:	775,800,000.00
- în cont propriu:	775,800,000.00
- în contul clienților:	0.00
12.Coeeficientul de adjudecare la nivel marginal oferte competitive(%)	96.15
13.Coeeficientul de adjudecare la nivel marginal oferte necompetitive(%)	100.00



ROMÂNIA
JUDEȚUL GORJ
COMUNA TELEȘTI
Nr. 3598/12/06/2025

PROCES VERBAL

Încheiaat azi 12. 06. 2025, cu ocazia desfășurării sedinței de negociere directe a prețului de achiziție a imobilului, construcții menționat în Raportul de evaluare întocmit în data de 29.05.2025- Evaluator Autorizat ANRVAR Bîldea Doru.

Comisia de negociere a fost constituită prin Dispoziția nr. 204 din data de 10.06.2025 în următoarea componență:

1. Dl. Popescu Geo – Gabriel - președinte comisie,
2. Dl. Bianchi Nicolae – Iulian- secretar comisie,
- 3.Dl. Predescu Iliuță – membru,
- 4.Dl. Ciobescu Adrian – membru,
- 5.Dl. Mladin Nicolae – membru,
- 6.Dl. Cornoiu Nicolae – Adrian – membru,

La ședința de negociere participă și proprietarul vânzătorul respectiv, S.C.C. FEDERALCOOP TG-JIU, care precizează în mod expres că își menține intenția de vânzare a imobilului, construcții, liberă de orice sarcină.

În vederea achiziționării imobilului, Construcții, a fost întocmit Raportul de evaluare din data de 29.05.225 de către domnul Expert autorizat ANEREVAR – Bîldea Doru, care a verificat și evaluat terenul, stabilind prin raport de evaluare, rezultând astfel o valoare de 68 500 Ron, respectiv 13 534euro.

Pornind de la prețul stabilit prin raportul de evaluare, comparativ cu oferta de vânzare de 68 500 Ron, comisia stabilește și propune acestuia prețul de 13 534 euro.

Vânzătorul declară că este de acord cu prețul propus, iar Comisia constată că acesta îndeplinește condițiile stabilite prin Raportul de Evaluare în sensul că prețul de Vânzare este acelaș cu prețul stabilit prin raport, drept pentru care s-a convenit în unanimitate ca proprietarul să vândă imobilul, construcții, liber de orice sarcini la valoarea negociată de 13534 euro, respectiv 68500 Ron, ce se va achita în lei, urmând ca prezentul să fie supus spre aprobare Consiliului Local Telești, iar ulterior să fie încheiat contractul de concesiune.

Nu au fost obiecțiuni cu privire la modul de desfășurare a ședinței de negociere.

Prezentul proces verbal a fost încheiat în două exmple, unul pentru comisia de negociere iar altul pentru concesionar.

Comisia de Negociere

1. Dl. Popescu Geo – Gabriel - președinte comisie,
2. Dl. Bianchi Nicolae – Iulian- secretar comisie,
3. Dl. Predescu Iliuță – membru,
4. Dl. Ciobescu Adrian – membru,
5. Dl. Mladin Nicolae – membru,
6. Dl. Cornoiu Nicolae – Adrian – membru,



Proprietar,

S.C.C. FEDERALCOOP TG-JIU

