

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.. F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com	EVALUARI BUNURI MOBILE	
EVALUARI DE INTREPRINDERI			
Nr. raport	2020110503	din	05.11.2020

RAPORT DE EVALUARE

- PROPRIETATE IMOBILIARA -

Stabilirea cuantumului prestatiei titularului dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea doamnei Țîrcomnicu Viorela, asupra cotei-părți de 3,97 % din terenul în suprafață de 1714 mp., aferent imobilului-spațiu comercial, intabulat în Cartea Funciară nr. 68423, având nr.cadastral 10580/5, situat în Municipiul Craiova, str.1 Decembrie 1918, nr.27, judetul Dolj, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova



Amplasare. Imobilul se află la în Municipiul Craiova, str.1 Decembrie 1918, nr.27, judetul Dolj

Proprietar: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, judetul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

Utilizator: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, judetul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE ÎNĂLȚARE

Catre:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 87922 din 02.11.2020, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comanda ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 05.11.2020.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

- Colectarea documentelor și deschiderea dosarului de lucru;
- Inspecția imobilului;
- Redactarea raportului de evaluare.

Independența Evaluatorului (Consultantului) constă în desfășurarea activității pe baza cunoștințelor și abilităților profesionale și emiterea opiniei asupra valorii pe baza propriei convingeri, fără niciun fel de influență sau constrângere din partea altei persoane, indiferent de relația comercială a acestuia cu Evaluatorul.

Prezentul raport de evaluare se referă la *stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea doamnei Țîrcomnicu Viorela, asupra cotei-părți de 3,97 % din terenul în suprafață de 1714 mp., aferent imobilului-spațiu comercial, intabulat în Cartea Funciară nr. 68423, având nr.cadastral 10580/5, situat în Municipiul Craiova, str.1 Decembrie 1918, nr.27, județul Dolj, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.*

De asemenea, sunt câteva aspecte pe care le considerăm importante de a fi menționate încă de la începutul parcurgerii raportului de evaluare deoarece acestea evidențiază și clarifică modul prin care am aplicat raționamentul profesional și obținut rezultatul prezentat în conținutul acestuia:

- Scopul evaluării este asistarea proprietarului în vederea *stabilirii cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea doamnei Țîrcomnicu Viorela, asupra cotei-părți de 3,97 % din terenul în suprafață de 1714 mp., aferent imobilului-spațiu comercial, intabulat în Cartea Funciară nr. 68423, având nr.cadastral 10580/5, situat în Municipiul Craiova, str.1 Decembrie 1918, nr.27, județul Dolj, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova*, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020;
- Pentru determinarea valorii de piață a chiriei s-a utilizat abordarea prin piață - metoda comparației directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2020 – ed. Iroval – București;
- Inspectia s-a efectuat în prezenta reprezentantului proprietarului;
- Localizarea proprietății s-a efectuat pe baza documentelor și indicațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către beneficiar.

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎNTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

Valoarea de piață estimată a valoarea de piață a dreptului de suprafață, cu titlu oneros, obținută prin metoda actualizării, este:

Suprafața drept de suprafață cu titlu oneros (asupra cotei-părți de 3,97 % din terenul în suprafață de 1714 mp)	Valoare de piață teren	
	132.317 lei echivalent a 132.317 euro	(1.122,06 lei/mp echivalent a 230,54 euro/mp)
	Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros-anual (Valoare de piață a chiriei anuale)	
	6.872 lei, echivalent a 1.412 euro	(100,99 lei/mp/an, echivalent a 20,75 euro/mp/an)
68,05 mp	Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros-lunar (Valoare de piață a chiriei lunare)	
	573 lei/lună, echivalent a 118 euro/lună	(8,42 lei/mp/lună, echivalent a 1,73 euro/mp/lună)

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



Cuprins

Instructiunile evaluării	5
Sinteza raportului	7
Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării	10
1.1. <i>Identificarea clientului</i>	10
1.2. <i>Obiectul evaluării</i>	10
1.3. <i>Amplasare</i>	10
1.4. <i>Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării</i>	10
1.5. <i>Proprietar</i>	10
1.6. <i>Solicitantul raportului</i>	10
1.7. <i>Beneficiarul raportului</i>	10
1.8. <i>Destinatarul raportului</i>	11
1.9. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	11
1.10. <i>Data evaluării</i>	12
1.11. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	12
1.12. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	12
1.13. <i>Declararea conformitatii cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	12
1.14. <i>Ipoteze restrictive si condiții limitative</i>	13
1.15. <i>Sursele de informare</i>	13
1.16. <i>Riscul evaluării</i>	14
1.17. <i>Clauze de confidentialitate</i>	14
1.18. <i>Dezvaluiri si publicare de date</i>	14
Capitolul 2 Consideratii generale despre evaluarea proprietății	15
2.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	15
2.2. <i>Analiza pieței</i>	15
Capitolul 3 Prezentarea datelor	18
3.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	18
Capitolul 4 Metodologia de evaluare	20
4.1. <i>Metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului</i>	20
4.2. <i>Metoda capitalizarii directe</i>	21
Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale	21
Anexe	23

INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Misiune

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valoarea de piață a dreptului de suprafață, cu titlu oneros, estimându-se valoarea de piață a chiriei.

În prezentul capitol sunt prezentate elemente generale ale evaluării, inclusiv certificarea, ipotezele limitative și rezervele, toate acestea trebuie verificate de specialiștii dvs. Elemente descriptive și detalii privind proprietatea și interesele evaluate sunt detaliate în prezentul raport de evaluare.

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu instrucțiunile și termenii agreeți, gradul nostru de răspundere profesională față de dumneavoastră este, de asemenea, subliniat în cadrul acestor instrucțiuni.

Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare

Evaluarea noastră a fost realizată în baza contractului de evaluare încheiat între BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. ca prestator, și MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, ca beneficiarul prezentului raport de evaluare, prestatorul fiind plătit conform condițiilor contractuale, independente de valorile estimate.

Prezentarea evaluatorului

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. are sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, fiind reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru.

Domeniul principal de activitate al companiei conform Ordinului 337/2007 este 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. activează pe piața locală din anul 2008, furnizând o gamă variată de servicii de consultanță și evaluare de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile..

Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute sau care ne-au fost puse la dispoziție, și sub aceasta rezervă, certificăm următoarele:

Evaluarea a fost efectuată de persoana care semnează ca evaluator al proprietății iar conformitatea față de respectarea procedurilor interne este verificată de celelalte persoane semnatare. Menționăm că în cazul prezentei evaluări, evaluatorul proprietății este BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, identificat cu nr. leg. 10737, administrator al entității BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A., care a realizat evaluarea și inspecția proprietății subiect al evaluării.

Afirmațiile proprii ce au fost prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; acestea se bazează într-o anumită măsură pe informațiile primite de la dvs./beneficiar/client sau terțe părți implicate în cadrul activității de evaluare, de aceea noi am presupus că informațiile prezentate nouă de către aceștia au fost de asemenea adevărate, corecte și complete; dacă astfel de informații se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectată;

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative descrise, completate cu notele din cadrul fișelor individuale, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, nepartinitoare din punct de vedere profesional;

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI INTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea noastră care să favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

Certificăm faptul că deținem cunostintele, informațiile necesare și experiența relevantă în practică specifică evaluării proprietății în cauza pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

Exceptând membrii echipei de evaluare, care sunt evaluatori acreditați membrii titulari ANEVAR și, dacă se menționează, colaboratorii noștri care sunt de asemenea evaluatori acreditați, membrii titulari ANEVAR și discuțiile cu agenții imobiliare sau de investiții implicați în piață, inclusiv colegi din agenția noastră sau alte agenții, sau schimburile de informații tipice pentru realizarea misiunii de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

Prezentul raport se supune Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2020 și poate fi expertizat la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluărilor.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională ca membru titular ANEVAR la AON Allianz-Tiriac Asigurari.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

Obiectul evaluării este format din:

- cota-parte de 3,97 % din terenul în suprafață de 1714 mp., aferent imobilului-spațiu comercial, intabulat în Cartea Funciară nr.68423, având nr.cadastral 10580/5, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.

Amplasare. Municipiul Craiova, str.1 Decembrie 1918, nr.27, județul Dolj.

Scopul evaluării. Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării proprietarului în vederea stabilirii *cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea doamnei Țîrcomnicu Viorela, asupra cotei-părți de 3,97 % din terenul în suprafață de 1714 mp., aferent imobilului-spațiu comercial, intabulat în Cartea Funciară nr. 68423, având nr.cadastral 10580/5, situat în Municipiul Craiova, str.1 Decembrie 1918, nr.27, județul Dolj, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova*, estimându-se valoarea de piață a chiriei, definită de legislația în vigoare și Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020.

Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în scopul declarat și nu vor putea fi folosite de către alte persoane și în alte scopuri.

Proprietar: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

Solicitantul raportului este MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

Beneficiarii raportului sunt :

1. MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, și
2. Doamna ȚÎRCOMNICU VIORELA.

Destinatarul raportului este MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

Inspekția imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, **la data de 04.11.2020.**

Data evaluării proprietății este **04.11.2020.**

Data raportului de evaluare este **05.11.2020.**

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada septembrie-noiembrie 2020, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.

Valoarea estimată este valoarea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, estimându-se valoarea de piață a chiriei.

Conform Codului Civil dreptul de proprietate constituie dreptul real cel mai deplin, conferindu-i titularului său trei atribute, și anume posesia, folosința și dispoziția.

Există și excepții când unele dintre atributele recunoscute de lege proprietarului sunt desprinse din conținutul juridic al dreptului său, alcătuind un alt drept real principal constituit ori recunoscut în favoarea altei persoane, drept independent, opozabil tuturor, inclusiv proprietarului.

În acest mod se realizează ceea ce numim dezmembrăminte dreptului de proprietate. Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt: dreptul de superficie, dreptul de uz, dreptul de abitație și dreptul de servitute și ele pot fi constituite sau dobândite numai asupra bunurilor care se află în proprietate privată.

Potrivit alin. (1), art.693 din Codul Civil, superficies reprezintă dreptul **de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia**, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință, **suprapunându-se două drepturi de proprietate: dreptul de proprietate al superficialului asupra construcțiilor**, plantațiilor sau altor lucrări și **dreptul de proprietate asupra terenului**, al cărui proprietar este o altă persoană.

Dreptul de superficie este un drept real principal (constituindu-se numai pentru bunuri imobile). Este un drept temporar, durata maximă a termenului de superficie fiind de 99 ani cu posibilitatea reînnoirii la expirarea termenului, conform dispozițiilor art.694 din Codul Civil.

“În cazul în care superficies s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficial, titularul dreptului de superficie dătează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței”, conform dispozițiilor art. 697, paragraf (1), din Codul Civil.

Conform HCL Craiova nr. 77 /2020, art. 2, emisă în temeiul art.129 alin.2 lit. c, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, *dreptul de superficie cu titlu oneros se constituie pe o perioadă de 10 ani.*

Pentru determinarea **chiriei de piață** a imobilului s-a utilizat metoda capitalizării directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020 – ed. Iroval – București

Definiția chiriei de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, este:

***“Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.*(SEV 230, C9)**

“Comentariile prezentate pentru definiția similară a valorii de piață din SEV - Cadrul general pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției *chiriei de piață*. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. Clauzele de închiriere adecvate” sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la *data evaluării*, între participanții de pe piață. Mărimea *chiriei de piață* ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.” (SEV230, C10)

“Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acestora sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.” (SEV230, C11).

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2020 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare (SEV 100, SEV101, SEV 102, SEV103, SEV 104, SEV 105, SEV230, GEV630.

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎNTEPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

Definiția valorii de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, este:

„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 părțile au acționat fiecare în cunoștiința de cauză, prudent și fără constrângere”.

In urma analizelor si calculelor efectuate, s-au obtinut urmatoarele valori:

Suprafata drept de superficie cu titlu oneros (asupra cotei- părți de 3,97 % din terenul în suprafață de 1714 mp)	Valoare de piata teren	
	132.317 lei echivalent a	132.317 euro (1.122,06 lei/mp echivalent a 230,54 euro/mp)
	Cuantumul prestatiei titularului dreptului de superficie, cu titlu oneros-anual (Valoare de piata a chiriei anuale)	
	6.872 lei, echivalent a	1.412 euro (100,99 lei/mp/an, echivalent a 20,75 euro/mp/an)
68,05 mp	Cuantumul prestatiei titularului dreptului de superficie, cu titlu oneros-lunar (Valoare de piata a chiriei lunare)	
	573 lei/luna, echivalent a	118 euro/luna (8,42 lei/mp/luna, echivalent a 1,73 euro/mp/luna)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoare nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

Orice imprecizie rezultată la analiza raportului de evaluare va trebui să fie transmisă de către beneficiar evaluatorului astfel încât, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



CAPITOLUL 1

Termenii de referință ai evaluării

Evaluarea este un proces de estimare (atribuire a valorii), concept economic ce se referă la prețul cel mai probabil la care ar ajunge vânzătorii și cumpărătorii unui bun sau serviciu pus în vânzare. Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preț ipotetic.

1.1. Identificarea clientului

Prezentul raport a fost efectuat în urma solicitării clientului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

1.2. Obiectul evaluării este format din:

- cota-parte de 3,97 % din terenul în suprafață de 1714 mp., aferent imobilului-spațiu comercial, intabulat în Cartea Funciară nr.68423, având nr.cadastral 10580/5, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.

1.3. Amplasare:

Imobilul se află în Municipiul Craiova, str.1 Decembrie 1918, nr.27, județul Dolj.

Imobilul ce face obiectul evaluării au fost identificat și inspectat în prezența reprezentantului proprietarului.

1.4. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării proprietarului în vederea *stabilirii cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea doamnei Țîrcomnicu Viorela, asupra cotei-părți de 3,97 % din terenul în suprafață de 1714 mp., aferent imobilului-spațiu comercial, intabulat în Cartea Funciară nr. 68423, având nr.cadastral 10580/5, situat în Municipiul Craiova, str.1 Decembrie 1918, nr.27, județul Dolj, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova*, estimându-se valoarea de piață a dreptului de suprafață, cu titlu oneros, estimându-se valoarea de piață a chiriei, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020.

Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în scopul declarat și nu vor putea fi folosite de către alte persoane și în alte scopuri.

1.5. Proprietar

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

1.6. Solicitantul raportului

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

1.7. Beneficiarul raportului

1. MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, și
2. Doamna ȚÎRCOMNICU VIORELA.

1.8. Destinatarii raportului

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

1.9. Definierea, declararea valorii și forma de estimare a valorii

Valoarea estimată este valoarea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, estimându-se valoarea de piață a chiriei.

Conform Codului Civil dreptul de proprietate constituie dreptul real cel mai deplin, conferindu-i titularului său trei atribute, și anume posesia, folosința și dispoziția.

Există și excepții când unele dintre atribuțiile recunoscute de lege proprietarului sunt desprinse din conținutul juridic al dreptului său, alături de un alt drept real principal constituit ori recunoscut în favoarea altei persoane, drept independent, opozabil tuturor, inclusiv proprietarului.

În acest mod se realizează ceea ce numim dezmembrăminte de dreptul de proprietate. Dezmembrămintele de dreptul de proprietate sunt: dreptul de suprafață, dreptul de uz, dreptul de locuință și dreptul de servitute și ele pot fi constituite sau dobândite numai asupra bunurilor care se află în proprietate privată.

Potrivit alin. (1), art.693 din Codul Civil, suprafața reprezintă dreptul **de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia**, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință, **suprapunându-se două drepturi de proprietate: dreptul de proprietate al suprafațiarului asupra construcțiilor**, plantațiilor sau altor lucrări și **dreptul de proprietate asupra terenului**, al cărui proprietar este o altă persoană.

Dreptul de suprafață este un drept real principal (constituindu-se numai pentru bunuri imobile). Este un drept temporar, durata maximă a termenului de suprafață fiind de 99 ani cu posibilitatea reînnoirii la expirarea termenului, conform dispozițiilor art.694 din Codul Civil.

*În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației către suprafațiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu **chiria stabilită pe piața liberă**, ținând seamă de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.*

Conform HCL Craiova nr. 77 / 2020, art. 2, emisă în temeiul art.129 alin.2 lit. c, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, **dreptul de suprafață cu titlu oneros se constituie pe o perioadă de 10 ani.**

Pentru determinarea **chiriei de piață** a imobilului s-a utilizat metoda actualizării, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020 – ed. Iroval – București.

Definiția chiriei de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, este:

“Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.(SEV 230, C9)

“Comentariile prezentate pentru definiția similară a **valorii de piață** din SEV - Cadrul general pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției **chiriei de piață**. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. „Clauzele de închiriere adecvate” sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la **data evaluării**, între participanții de pe piață. Mărimea **chiriei de piață** ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.” (SEV230, C10)

“Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.” (SEV230, C11).

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2020 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare (SEV 100, SEV101, SEV 102, SEV103, SEV230, GEV630).

Definiția valorii de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, este:

„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 părțile au acționat fiecare în cunoștiința de cauză, prudent și fără constrângere”.

Estimarea chiriei de piață în vederea închirierii, este detaliată în anexele prezentului raport.

1.10. Data evaluării

Data inspecției: 04.11.2020

Data evaluării: 04.11.2020

Data raportului: 05.11.2020

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei septembrie-octombrie 2020, iar valorile estimate se consideră corecte în aceste condiții de piață.

1.11. Forma de exprimare a valorii

Valoarea estimată va fi exprimată cash, în moneda națională (lei), și în valută (euro), la cererea clientului.

Curs valutar BNR la data de 04.11.2020 este 1 Euro = 4,8672 lei

1.12. Drepturile de proprietate evaluate

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în patrimoniul privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA.

Beneficiarul prezentului raport de evaluare a pus la dispoziție următoarele documente:

- HOTARAREA nr. 77 / 2020 privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea doamnei Țircomnicu Viorela, asupra cotei-părți de 3,97 % din terenul în suprafață de 1714 mp., aferent imobilului-spațiu comercial, situat în municipiul Craiova, str.1 Decembrie 1918, nr.27;
- Referat nr. 28537 din 13.02.2020;
- Raport nr. 28563 din 13.02.2020;
- Plan de situație;
- Foaie de avere.

Conform documentelor de proprietate puse la dispoziție și atașate prezentului raport de evaluare, proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este în proprietatea MUNICIPIULUI CRAIOVA.

Evaluarea imobilului ce face obiectul evaluării s-a făcut în ipoteza în care acesta este liber de sarcini.

1.13. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020.

În prezentul raport de evaluare s-a ținut cont de prevederile SEV100 Cadru general (IVS Cadru general), SEV 101 Termenii de referință ai evaluării, SEV 102 Documentare și conformare, SEV 103 Raportare, SEV 104 Tipuri ale valorii, SEV 105 Abordări și metode de evaluare, SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVA 8), GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

1.14. Ipoteze restrictive și condiții limitative

În elaborarea prezentului raport s-au avut în vedere, pe lângă premisele și ipotezele expres specificate în lucrare, următoarele **ipoteze**:

- Datele, informațiile și documentele ce au stat la baza acestui raport de evaluare au fost furnizate de către reprezentantul proprietarului;
- Situația juridică se bazează exclusiv pe documentele prezentate de către proprietar și se presupune că bunul imobil poate fi închiriat, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice a proprietății;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale imobilelor evaluate, ce ar avea ca efect o valoare semnificativ diferită, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru astfel de situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare;
- Chiria de piață a fost estimată considerând proprietatea în cea mai bună utilizare a sa, ținând cont de tipul/categoria sa;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Inspecția și fotografiile făcute în interiorul și exteriorul proprietății sunt executate cu acordul și în prezența proprietarului.

Raportul de evaluare a fost elaborat în următoarele **condiții generale limitative**:

- Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului;
- Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și pe o economie stabilă. Prin urmare aceste condiții se pot schimba în viitor.
- Raportul de evaluare și valorile estimate de către evaluator își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață rămân neschimbate;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune.

1.15. Sursele de informare

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat pe informațiile obținute din partea dumneavoastră și alte surse, menționate în anexe.

Pentru a compensa parțial elemente de incertitudine legate de piața netransparentă, ne-am securizat un număr de instrumente specifice disponibile pe piața locală și regională printre care:

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiză, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc).

În afară de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre și parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) și în managementul proprietății, implicate direct în piața specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestionarea corespunzătoare proiectului.

Tipic evaluărilor realizate în România, folosim, și informațiile colectate de la terți, cum ar fi: alți brokeri, presa, site-uri, proprietari sau analize financiare (surse publice).

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2020, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 76/2020).

1.16. Riscul evaluării

Părerea noastră asupra valorii este bazată pe o analiză a tranzacțiilor recente de pe piață, susținută de cunoașterea pieței derivate din experiența în tranzacții imobiliare a companiei noastre. Având în vedere starea actuală a pieței, ne-am bazat într-o măsură mai mare pe judecata și experiența noastră referitor la evaluarea pieței, din cauza lipsei de dovezi revelante pe piața tranzacțiilor.

Este necesar ca evaluatorul să facă raționamente logice și adecvate dar acestea pot diferi de cele făcute de proprietar sau alt evaluator. În general, în decursul timpului a fost acceptat ca evaluatorii pot concluziona în mod corespunzător într-o marjă de valori posibile. Scopul evaluării nu modifică abordarea pentru întocmirea raportului de evaluare.

Valoarea proprietăților se poate schimba în mod substanțial, chiar pe perioade scurte de timp, și astfel opinia noastră cu privire la valoare poate varia semnificativ în cazul în care este schimbată data evaluării. Dacă doriți să vă bazați pe evaluarea noastră ca fiind validă la o altă dată decât cea menționată, va trebui să ne consultați în prealabil. Nu trebuie să vă bazați pe acest raport decât dacă o trimitere la dreptul de proprietate, chirie și alte aspecte legale au fost verificate și considerate ca fiind corecte de către consilierii juridici ai dumneavoastră.

1.17. Clauze de confidențialitate

Evaluarea noastră este confidențială și este adresată doar beneficiarului, numai pentru uzul dumneavoastră și pentru scopul menționat. Nu vom accepta nici o responsabilitate către terți referitor la conținutul prezentului raport.

1.18. Dezvaluire și publicare de date

Beneficiarul nu va putea dezvalui conținutul prezentului raport către terți, în nici un mod, fără acceptul prealabil al evaluatorului asupra formei și conținutului dezvăluirii informațiilor.

Beneficiarul va trebui să obțină acceptul scris al evaluatorului, chiar dacă nu se menționează numele companiei, sau dacă informațiile din raportul nostru vor fi combinate cu informații ale altor consultanți.

Nu vom fi de acord cu dezvaluirea în cazul în care nu se menționează suficient de clar ipotezele speciale sau abaterile de la standarde pe care le-am făcut.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



CAPITOLUL 2

Considerații generale despre evaluarea proprietății

2.1. Cea mai bună utilizare

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări preced punerea în aplicare a abordărilor în evaluare. Analiza celei mai bune utilizări se bazează pe concluziile analizei de piață și ale analizei vandabilității.

Cea mai bună utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate. În cele mai frecvente situații, cea mai bună utilizare a unei proprietăți este utilizarea actuală în condițiile stării tehnice existente la data evaluării.

Cea mai bună utilizare a proprietății s-a bazat pe observații privind proprietăți din zona amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară. Se desprinde aspectul ca utilizarea pentru scopul de închiriere este probabilă, în mod rezonabil.

Utilizarea curentă – teren închiriat - se presupune a fi cea mai bună utilizare deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea în alte scopuri.

Concluzionând, cea mai bună utilizare a proprietății, care să respecte definiția celei mai bune utilizări este utilizarea ca teren intravilan ocupat de construcție aflată în proprietatea unei terțe persoane.

Nu se preconizează pe termen mediu și lung schimbarea utilizării actuale.

Segmentul cel mai probabil de cumpărători este limitat.

2.2. Analiza pieței

2.2.1. Definiția pieței

O **pieță** este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

În cazul prezentei evaluări, se analizează piața imobilelor tip spațiu cu destinație de cabinet stomatologic închiriat.

2.2.2. Considerații generale asupra pieței locale

Craiova este municipiul de reședință al județului Dolj, Oltenia, România, format din localitățile componente Craiova (reședința), Făcăi, Mofleni, Popoveni și Șimnicu de Jos, și din satele Cernele, Cernelele de Sus, Izvorul Rece și Rovine. Conform recensământului din anul 2011 orașul avea o populație de 269.506 de locuitori.

Orașul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din întinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este așezată în Câmpia Olteniei, iar altitudinea medie la care se află orașul este de 100 m înălțime. Clima din orașul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influențe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării orașului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase și uscate, iar iernile blânde și scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Orașul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din țară, lacurile Balta Craiovești și Izvorului aflându-se pe teritoriul său.

Numele orașului Craiova are două origini. Prima este dată de cuvântul slavon Krajl care înseamnă Crai, Craiova însemnând „națiune sau ținut”, iar a doua de Craiul Iovan care a domnit pentru o perioadă de timp. Ca multe alte orașe ale României, Craiova este un oraș cu o istorie pe cât de bogată și interesantă, pe atât de complicată. Dacă pe teritoriul actual al Craiovei s-a întemeiat o așezare romană (Pelendava) cu câteva secole Î.Hr., numele actual a fost pus în folosință abia de la sfârșitul secolului XV. Fiind dintotdeauna capitala regiunii Oltenia, a fost și este cel mai important centru cultural, istoric și economic din zonă. Populația a crescut treptat de la 4.000 de locuitori în secolul XVIII până la 300.000 în secolul XXI.

Localizare: Municipiul Craiova este situat în sudul României, pe malul stâng al Jiului, la ieșirea acestuia din regiunea deluroasă, la o altitudine cuprinsă între 75 și 116 m. Craiova face parte din Câmpia Română, mai precis din Câmpia Olteniei care se întinde între Dunăre, Olt și podișul Getic, fiind străbătută prin mijloc de Valea Jiului. Orașul este așezat aproximativ în centrul Olteniei, la o distanță de 227 km de București și 68 km de Dunăre. Forma orașului este foarte neregulată, în special spre partea vestică și nordică, iar interiorul orașului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Craiova se ridică la 269.506 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 302.601 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,49%), cu o minoritate de romi (1,96%). Pentru 8,25% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (91,03%). Pentru 8,11% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Dupa datele INSSE, populația cu domiciliul stabil în Craiova la 1 ianuarie 2015 era de 307.022 locuitori.

2.2.3. Analiza cererii

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor care manifestă cerere pentru închirierea de imobile de tipul celui evaluat.

Potențialii chiriasi pentru imobilele prezentate în acest studiu sunt persoane fizice, patroni sau asociați la diferite firme private române, mixte sau străine.

În lunile august – noiembrie 2020 pe piața închirierilor proprietatilor de tipul evaluat au continuat să se resimtă efectele recesiunii economice, care a determinat, ca și în cazul altor țări, stagnarea într-un blocaj instituit în ultimii ani pe piața specifică, în sensul scăderii drastice a numărului de tranzacții efectuate pe piață.

Efectele crizei economice există și în prezent, piața chiriilor de imobile de tipul celui evaluat fiind la acest moment o piață a „cedentului (cel care închiriază”, cu un număr redus de contracte, al căror chirii este dictat de cerere, care înregistrează un nivel foarte scăzut.

Întreaga zonă este caracterizată de un declin determinat de criza economică și de slaba dinamică a pieței imobiliare, motiv pentru care deprecierea economică este mare.

Având în vedere climatul economic general, în situația specifică actuală, tendințele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen scurt cu o stagnare a cererii, ducând chiar la o scădere a acesteia.

2.2.4. Analiza ofertei

Analiza ofertei competitive pornește de la identificarea proprietarilor de bunuri de tipul celor evaluate și de la analiza posibilității ca aceștia să închirieze aceste proprietăți.

Oferta de închirieri de imobile de tipul celui evaluat este inferioară cererii, iar pentru perioada următoare ar putea înregistra o stagnare.

2.2.5. Echilibrul pieței

Piața închirierii de terenuri ocupate de construcții aflate în proprietatea unei terțe persoane, se caracterizează în prezent printr-o stagnare, un blocaj, datorat scăderii accentuate a cererii, înregistrând o scădere a numărului de tranzacții și o cădere a prețurilor, datorate în special înăsprirea condițiilor de acordare a creditelor și a influenței crizei economice mondiale.

Având în vedere că :

- cererea este mică;
- oferta este moderată,

se poate vorbi despre un echilibru relativ al pieței imobiliare de tipul celui evaluat, fiind caracterizată mai mult de o saturare, datorită faptului că oferta depășește cu mult cererea, aceasta putând fi numită « piața chiriei ».

CAPITOLUL 3

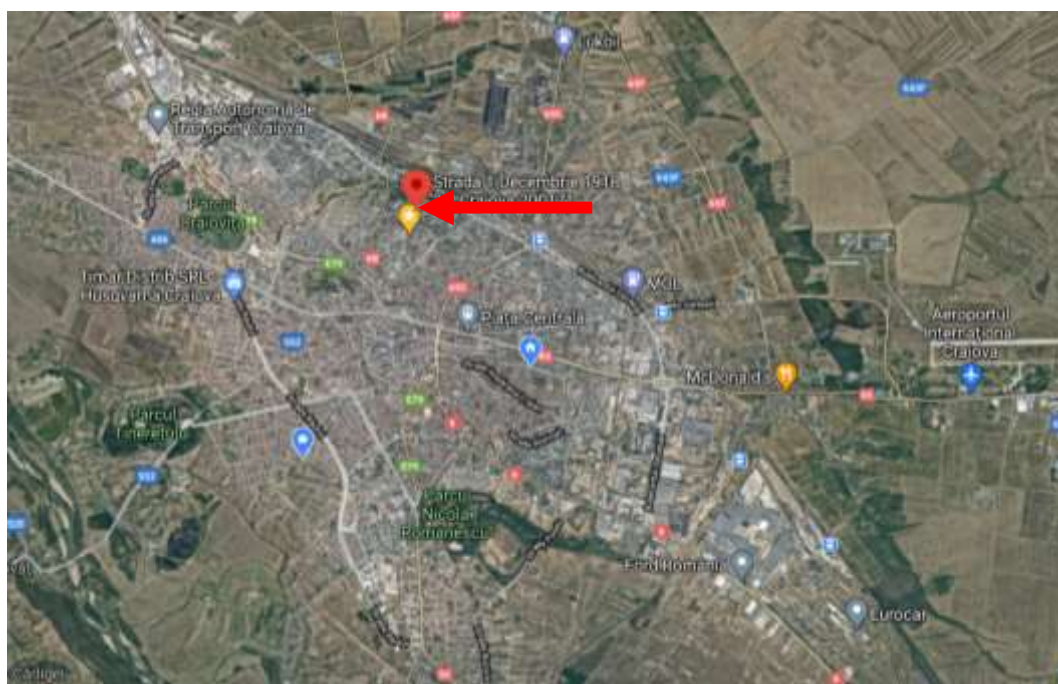
Prezentarea datelor

Inspecția imobilului ce aparține domeniului public de interes local al MUNICIPIULUI CRAIOVA, s-a făcut de către evaluator în data de 04.11.2020, în prezența reprezentantului proprietarului.

3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

3.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona mediana a Municipiul Craiova, str.1 Decembrie 1918, nr.27, judetul Dolj



<i>Zona de amplasare</i>	In zona zona mediana a Municipiul Craiova, str.1 Decembrie 1918, nr.27, judetul Dolj
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: Str.1 Decembrie 1918 Auto: Str.1 Decembrie 1918 Calitatea rețelelor de transport: afsaltate
<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Tipul zonei: rezidentiala-comerciala
<i>Utilitati edilitare</i>	Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: existentă Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie: existentă Rețea urbană de transmisii de date: existentă
<i>Gradul de poluare al zonei</i>	Corespunzător traficului auto
<i>Ambient</i>	Liniștit

3.1.2. Descrierea terenului

<i>Nr. cad.</i>	10580/5
<i>Carte funciara</i>	68423 a loc. Craiova
<i>Suprafata totala</i>	1714 mp
<i>Suprafata pata parte 3,97%</i>	68,18 mp
<i>Perioada inchiriere</i>	10 ani
<i>Concluzii in urma inspectiei</i>	Terenul este ocupat de spatiu comercial Simplon

CAPITOLUL 4

Metodologia de evaluare

Având în vedere scopul acestei evaluări, și caracteristicile fiecărui bun de evaluat, evaluatorul a utilizat pentru estimarea valorii de piață abordările cele mai adecvate, abordări recunoscute Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2020.

Astfel pentru estimarea valorii de piață a chiriei a utilizat o abordare: abordarea piața – metoda comparațiilor directe.

Având în vedere scopul acestei evaluări, și caracteristicile fiecărui bun de evaluat, evaluatorul a utilizat pentru estimarea valorii de piață abordările cele mai adecvate, abordări recunoscute Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2020.

Astfel pentru estimarea valorii de piață și a redevenței evaluatorul a utilizat următoarele metode:

- Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piața a terenului;
- Metoda capitalizării directe.

4.1. Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piața a terenului

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

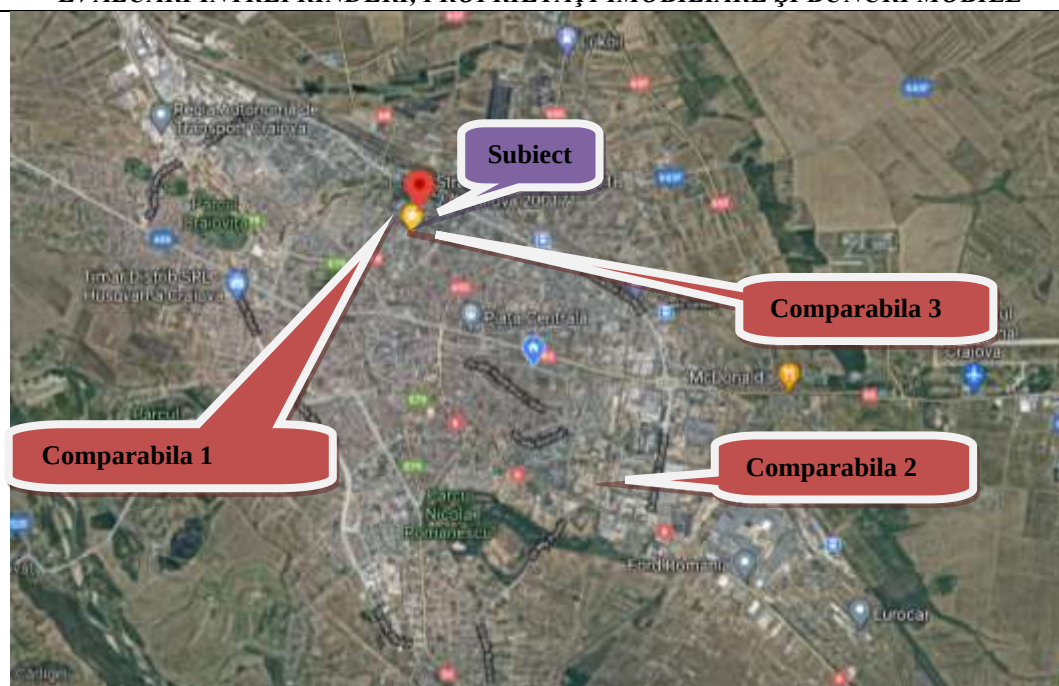
Premisa majoră a metodei prin comparația vânzărilor este aceea că valoarea de piața a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat.

Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de terenuri similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. În cazul de față, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea corecțiilor.

Corecțiile procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este grila de piața care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru corecție.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total corecții exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici corecții vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această metodă, evaluatorii analizează tranzacții comparabile sau alternativ mai multe oferte, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastru, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Grila de piață este prezentată în Anexa 1.1. Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.1. din această secțiune, estimăm că **valoarea de piață a terenului este 27.185 euro, echivalent a 230,54 euro/mp.**

4.2. Metoda capitalizării directe

Din categoria largă a abordărilor pe baze reziduale, am considerat metoda bazată pe capitalizare directă.

Prin această metodă se determină valoarea imobilului ținându-se cont de capacitatea proprietății de a genera venit. Valoarea proprietății se bazează pe randamentul adus de proprietate și transformarea acestor venituri în valoare, utilizând indicatori proveniți din piață (rate pentru metoda de capitalizare a veniturilor, multiplicatori pentru metode pe bază de multiplicatori ai chiriei).

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe bază de venit pentru a converti venitul estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare.

Conversia se realizează într-un singur pas / divizarea venitului cu o rată adecvată de venit/multiplicarea cu factor corespunzător de venit.

Capitalizarea directă poate fi bazată pe venitul brut potențial, venitul brut efectiv, venitul net din exploatare, venitul capitalului propriu, venitul pe ipotecă, venitul pe teren și pe construcții.

Formula de determinare a valorii de piață este:

Valoare de piață = Venitul Net din Exploatare (VNE) / Rata de capitalizare (c).

Chiria de piață = Valoarea de piață X Rata de capitalizare.

Valoarea de piață a terenului a fost estimată prin metoda comparațiilor directe

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI INTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

In corelatie cu elementele prezentate mai sus si detaliile de calcul din anexa 1.2., apreciem ca valoarea estimata pentru imobilul obiect al evaluarii este de :

Suprafata drept de superficie cu titlu oneros (asupra cotei- părți de 3,97 % din terenul în suprafață de 1714 mp)	Cuquantumul prestatiei titularului dreptului de superficie, cu titlu oneros-anual <i>(Valoare de piata a chiriei anuale)</i>	
	6.872 lei, echivalent a	1.412 euro (100,99 lei/mp/an, echivalent a 20,75 euro/mp/an)
68,05 mp	Cuquantumul prestatiei titularului dreptului de superficie, cu titlu oneros-lunar <i>(Valoare de piata a chiriei lunare)</i>	
	573 lei/luna, echivalent a	118 euro/luna (8,42 lei/mp/luna, echivalent a 1,73 euro/mp/luna)

CAPITOLUL 5 Opinia evaluatorului

Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale

Pentru a înțelege rezultatele la care a ajuns evaluatorul în acest raport am dorit să precizăm câteva aspecte, astfel :

- Piața este un set de aranjamente în care vânzătorii și cumpărătorii sunt în contact printr-un mecanism de preț;
- Valoarea de piață și valoarea redevenței sunt concepte fundamentale în practica evaluării.

Valoarea de piață nu depinde de tranzacțiile reale ce au loc la data evaluării ci mai degrabă este o estimare a prețului ce poate fi obținut într-o tranzacție efectuată la data evaluării în condițiile definiției valorii de piață.

Având în vedere cele prezentate, precum și scopul pentru care a fost solicitată evaluarea, în prezenta lucrare s-au folosit următoarele metode definite de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2020:

- Metoda comparațiilor directe pentru determinarea valorii de piață a terenului ;
- Metoda capitalizării directe pentru stabilirea chiriei de piață.

În urma analizelor și calculelor efectuate, s-au obținut următoarele valori:

Suprafața drept de suprafață cu titlu oneros (asupra cotei-părți de 3,97 % din terenul în suprafață de 1714 mp)	Valoare de piață teren	
	132.317 lei echivalent a	132.317 euro (1.122,06 lei/mp echivalent a 230,54 euro/mp)
Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros- anual (Valoare de piață a chiriei anuale)		
	6.872 lei, echivalent a	1.412 euro (100,99 lei/mp/an, echivalent a 20,75 euro/mp/an)
68,05 mp	Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros-lunar (Valoare de piață a chiriei lunare)	
	573 lei/luna, echivalent a	118 euro/luna (8,42 lei/mp/luna, echivalent a 1,73 euro/mp/luna)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea nu conține T.V.A.;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

Această estimare punctuală a valorii trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante, cunoscute.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și în conformitate cu legislația în vigoare.

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA

**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

ANEXE

- Anexa 1** Calcule
- Anexa 2** Fotografii
- Anexa 3** Oferte
- Anexa 4** Documente de proprietate.

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎN ÎNTRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Metoda comparațiilor directe

ANEXA 1.1.				
EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIEI				
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	267,9	312,5	258,3
Tipul tranzacției		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzacție (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzacție (EUR/mp)		-40,2	-46,9	-38,7
Preț ajustat (EUR/mp)		227,7	265,6	219,6
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		227,7	265,6	219,6
Restricții de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		227,7	265,6	219,6
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		227,7	265,6	219,6
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		227,7	265,6	219,6
Condiții de piață	nov.20	nov.20	nov.20	nov.20
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		227,7	265,6	219,6
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Mun. Craiova, str. 1 Decembrie 1918, nr.27, jud.	Mun. Craiova, Brazda lui Novac, jud. Dolj	Mun. Craiova, Valea Rosie, jud. Dolj	Mun. Craiova, Brazda lui Novac, jud. Dolj
Ajustare (%)		5%	0%	5%
Ajustare (EUR/mp)		11,4	0,0	11,0
Preț ajustat (EUR/mp)		239,1	265,6	230,5
Acces	Strada principala	Stada principala	Stada principala	Stada principala
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		239,1	265,6	230,5
Suprafața (mp)	117,92	280	400	271
Ajustare (%)		0%	-15%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	-39,8	0,0
Preț ajustat (EURO)		239,1	225,8	230,5
Topografie	Plan	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		239,1	225,8	230,5
Utilități	La lim. prop.	La lim. prop.	La lim. prop.	La lim. prop.
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		239,1	225,8	230,5
Utilizare	Comerciala rezidentiala	Comerciala rezidentiala	Comerciala rezidentiala	Comerciala rezidentiala
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		239,1	225,8	230,5
Alte aspecte / Construcție demolabilă pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		239,06	225,78	230,54
ajustare totală netă (EUR/mp)		11,4	-39,8	11,0
ajustare totală netă (%)		4%	-13%	4%
ajustare totală brută (EUR/mp)		11,38	39,84	10,98
ajustare totală brută (%)		4%	13%	4%
Proprietatea comparabilă 2 a înregistrat cea mai mică corecție/ajustare brută (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	230,54	EUR/mp	1 EUR=	4,8672
	1.122,06	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	27.185	EUR		
	132.317	LEI		

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎNTEPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piață			
Tipul tranzacției			
În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșare variază pe piață			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Drepturi de proprietate transmise			
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este în diviziune în			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Restricții de utilizare			
Se consideră că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Condiții de finanțare			
Se consideră că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleși - nu sunt necesare ajustări.			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Condiții de vânzare			
Se consideră că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleși ca și pentru subiectul evaluat - nu			
Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Condiții de piață			
Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării,			
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
	0%	0%	0%
Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.			
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII			
Localizare			
În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de			
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	mai slabă	similar	mai slabă
Procent ajustare aplicat	ajustare pozitivă	nu se ajustează	ajustare pozitivă
	5%	0%	5%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare			
Acces			
Drumul de acces spre proprietăți sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu acces auto			
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
	0%	0%	0%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies din calit. drumului de acces			
Suprafață (mp)			
În cazul suprafețelor mari de teren numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie parcelată			
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similară	mai mică	similară
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	ajustare negativă	nu se ajustează
	0%	-15%	0%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în preț platit față de terenuri cu suprafețe			
Topografie			
În funcție de topografia imobilului, cumpărătorii recunosc un plus de valoare și există disponibilitatea acestora de a plăti			
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similară	similară	similară
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
	0%	0%	0%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de topografia diferită dintre comparabile și subiectul			
Utilități			
Diferențele de echipare cu utilități a proprietății sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți			
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similare	similare	similare
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
	0%	0%	0%
Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu			
Utilizare			
Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru loturile de teren amplasate într-o zonă cu potențial comercial/servicii			
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similară	similară	similară
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
	0%	0%	0%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în preț platit dintre cea mai bună utilizare a			
Alte aspecte / Construcție demolabilă pe teren			
În funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute			
Comparabilă vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
	0%	0%	0%

Anexa 1.2. Metoda capitalizării directe

		ANEXA 1.1.
Abordarea prin venit-metoda capitalizării directe		
Curds BNR la data de 04.11.2020	4,8672	lei/euro
Descriere	Indicatori	
Date initiale		
Suprafata teren propusa pentru inchiriere/arendare	68,18	mp
Valoare de piata unitara teren	230,54	euro/mp
Perioada inchiriere	10,00	ani
Valoare de piata estimata	76505,34	lei
	15718,55	euro
Rata de capitalizare	9,00%	
Valoare chirie anuala	6885,48	lei/an
	1414,67	euro/an
Valoare chirie anuala unitara	100,99	lei/mp/an
	20,75	euro/mp/an
Valoare chirie lunara	573,79	lei/luna
	117,89	euro/luna
Valoare unitare chirie lunara	8,42	lei/mp/luna
	1,73	euro/mp/luna

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte

COMPARABILE Teren

COMPARABILA 1

<https://lajumate.ro/teren-intravilan-280-mpbrazda-strdoljului-paltinis-10316275.html>

The screenshot shows a real estate listing on the lajumate.ro website. The main title is "Teren intravilan 280 mp, Brazda-Str. Doljului-Paltinis" with a price of 75.000 EUR. The location is Craiova, Dolj. The listing includes a photo of a green plot with a fence. Below the photo, there is a table with details:

Zona	Brazda lui Novac	Tip teren	Teren construit
Clasificare teren	Intravilan	Suprafata teren (m²)	280
Front strada (metri)	11	(1930)	De

Below the table, it says "Preț negociabil". There are also several small thumbnail images of the plot. To the right of the main listing, there is a sidebar with contact information for "Otic Imobiliare" and a "TRIMITE MESAJ" button. At the bottom, there is a description of the plot and a "Salvează anunțul" button.

COMPARABILA 2

<https://lajumate.ro/aproape-de-centru-12272479.html>

The screenshot shows a real estate listing on the lajumate.ro website. The main title is "Aproape de centru 400 mp" with a price of 125.000 EUR. The location is Craiova, Dolj. The listing includes a photo of a plot with a red outline. Below the photo, there is a table with details:

Zona	Valea Ilcoie	Tip teren	Teren construit
Clasificare teren	Intravilan	Suprafata teren (m²)	400

Below the table, it says "18,5 m deschidere, utilitati, zona p+3, gard zidit pe 3 laturi, tel 0744202395". To the right of the main listing, there is a sidebar with contact information for "Dragos Buzarin" and a "TRIMITE MESAJ" button. At the bottom, there is a description of the plot and a "Salvează anunțul" button.

COMPARABILA 3

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-IDcBsHW.html#f7a7366bd5>

The screenshot shows an OLX advertisement for a land plot. The main title is "Vand teren" (Land for sale) with a price of "70 000 €" and a "Negociabil" (Negotiable) status. Below the price, there are buttons for "PROMOVAȚIA ANUNȚULUI" and "ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL". There are also buttons for "Căutați de Proprietar", "Extindeți / întindeți: Interviuri", and "Suprafața utilă: 271 mp". A red box contains the text "P4 RDC Comanda online actului p4i 2pehume RDC". The description section is titled "Descriere" and contains the text "teren situat în Orașul Iași, Suprafața totală a terenului este de 271 mp. Schimb cu apartament". On the right side, there is a profile for "Dragos" with a phone number "0721 899 975" and a "Trimite mesaj" button. Below the profile, there is a "Loc de întâlnire" (Meeting place) section with a location pin for "Craiova, Județ Dolj" and a map. At the bottom right, there is an advertisement for "answer. AUTUMN TRENDS" featuring a man and a woman.

Anexa 4 Documente de proprietate

- Comanda nr. 87922/02.11.2020
- HOTARAREA nr. 77 / 2020 privind constituirea dreptului de superfiție, cu titlu oneros, în favoarea doamnei Țîrcomnicu Viorela, asupra cotei-părți de 3,97 % din terenul în suprafață de 1714 mp., aferent imobilului-spațiu comercial, situat în municipiul Craiova, str.1 Decembrie 1918, nr.27;
- Referat nr. 28537 din 13.02.2020;
- Raport nr. 28563 din 13.02.2020;
- Plan de situație;
- Foaie de avere