

<b>EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE</b>	<b>BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A..</b> <b>F16/693/2008: CUI 24317899</b> <b>Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4,</b> <b>judetul Dolj.</b> <b>Tel: 0728977411; 0766444770</b> <b>e-mail: pfablanariu@gmail.com</b>	<b>EVALUARI BUNURI MOBILE</b>	
<b>EVALUARI DE INTREPRINDERI</b>			
<b>Nr. raport</b>	<b>2021033103</b>	<b>din</b>	<b>31.03.2021</b>

## RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATI IMOBILIARE -



**Amplasare.** Imobilele se află în Municipiul Craiova, str. Brazda lui Novac, nr. 66, Complex Vechi, teren afferent magazinului alimentar si sifonerie, 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 INAINTARE**

**Catre:**

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 25354 din 09.02.2021, 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 31.03.2021.

Etapele 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 acesteia cu Evaluatorul.

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietăților imobiliare (teren intravilan în suprafața de 30,80 mp - aferent magazinului alimentară și teren intravilan în suprafața de 14,52 mp - aferent sifonarie, situate în Municipiul Craiova, str. Brazda lui Novac, nr. 66, Complex Vechi, județul Dolj, cu următoarele specificații și date de identificare.

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 renegocierii redevenței aferente contractului de Concesiune nr. 370/10.11.2014, încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și S.C. CAPITOL AG S.R.L., estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței în vederea concesiunii acestuia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020;
- Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a utilizat metoda comparației directe, iar pentru determinarea pretului- redevenței în vederea concesiunii s-a utilizat metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 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;

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

**1.1. Valoarea de piata teren aferent magazinului alimentar, raportata (abordarea prin comparatie directa), este:**

Suprafata teren	Valoare de piata teren	
30,80 mp	39.010 lei echivalent a 7.936 euro	( 1.266,54 lei/mp echivalent a 257,66 euro/mp )

**1.2. Valoarea estimată a pretului – redeventei, a terenului aferent magazinului alimentar in vederea concesiunii, obținută prin metoda actualizarii este:**

Suprafata teren	Valoare de piata a redeventei anuale	
30,80 mp	3.122 lei echivalent a 635 euro	( 101,36 lei/mp/an echivalent a 20,62 euro/mp/an )
	Valoare de piata a redeventei lunare	
	260 lei echivalent a 53 euro	( 8,45 lei/mp/luna echivalent a 1,72 euro/mp/luna )

**2.1. Valoarea de piata teren aferent sifonarie, raportata (abordarea prin comparatie directa), este:**

Suprafata teren	Valoare de piata teren	
14,52 mp	18.389 lei echivalent a 3.741 euro	( 1.266,54 lei/mp echivalent a 257,66 euro/mp )

**2.2. Valoarea estimată a pretului – redeventei, a terenului aferent magazinului alimentar in vederea concesiunii, obținută prin metoda actualizarii este:**

Suprafata teren	Valoare de piata a redeventei anuale	
14,52 mp	1.472 lei echivalent a 299 euro	( 101,36 lei/mp/an echivalent a 20,62 euro/mp/an )
	Valoare de piata a redeventei lunare	
	123 lei echivalent a 25 euro	( 8,45 lei/mp/luna echivalent a 1,72 euro/mp/luna )

Cu considerație,  
Mihail Dumitru Blanariu



## **Cuprins**

<b>Instrucțiunile evaluării</b>	<b>5</b>
<b>Sinteza raportului</b>	<b>7</b>
<b>Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării</b>	<b>10</b>
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>	10
1.9. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	11
1.10. <i>Data evaluării</i>	11
1.11. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	11
1.12. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	12
1.13. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	12
1.14. <i>Ipoze restrictive și condiții limitative</i>	12
1.15. <i>Sursele de informare</i>	13
1.16. <i>Riscul evaluării</i>	13
1.17. <i>Clauze de confidențialitate</i>	13
1.18. <i>Dezvăluiri și publicare de date</i>	14
<b>Capitolul 2 Consideratii generale despre evaluarea proprietății</b>	<b>15</b>
2.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	15
2.2. <i>Analiza pieței</i>	15
<b>Capitolul 3 Prezentarea datelor</b>	<b>18</b>
3.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	18
<b>Capitolul 4 Metodologia de evaluare</b>	<b>20</b>
4.1. <i>Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	20
4.2. <i>Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)</i>	21
<b>Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale</b>	<b>23</b>
<b>Anexe</b>	<b>25</b>

## **INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII**

### **Misiune**

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valoarea de piață a imobilului utilizata pentru stabilirea pretului- redevenței în vederea concesiunii.

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 ca 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 ca 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;

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

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

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 următoarele imobile, aparținând domeniului privat de interes local al MUNICIPIULUI CRAIOVA:

- teren intravilan în suprafața de 30,80 mp - aferent magazinului alimentară, și
- teren intravilan în suprafața de 14,52 mp - aferent sifonarie.

**Amplasare.** Imobilul se află la în Municipiul Craiova, str. Brazda lui Novac, nr. 66, Complex Vechi, județul Dolj.

**Scopul evaluării.** Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării proprietarului în vederea renegocierii redevenței aferente contractului de Concesiune nr. 370/10.11.2014, încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și S.C. CAPITOL AG S.R.L., estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței în vederea concesiunii acestuia, 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.

**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.

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

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

**Inspekția** bunurilor la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, **la data de 30.03.2021.**

**Data evaluării** proprietății este **30.03.2021.**

**Data raportului** de evaluare este **31.03.2021.**

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada ianuarie 2021 – martie 2021, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.

Abordarea participativă a fost factorul de bază pentru elaborarea raportului, utilizându-se informații de încredere.

Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului utilizată pentru stabilirea pretului- redevenței în vederea concesiunii acestuia.

Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2020, 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 cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.**

Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a utilizat metoda comparației directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2020 – ed. Iroval – București

Redeventa de piata este asimilata chiriei de piata in Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2020.

**“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. Mărima 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, SEV 104, SEV 105, SEV230, GEV630.

Pentru determinarea pretului- redevenței in vederea concesiunii s-a utilizat metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2020.

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

### **1.1. Valoarea de piata teren aferent magazinului alimentar, raportata (abordarea prin comparatie directa), este:**

Suprafata teren	Valoare de piata teren	
30,80 mp	39.010 lei echivalent a 7.936 euro	( 1.266,54 lei/mp echivalent a 257,66 euro/mp )

### **1.2. Valoarea estimată a pretului – redevenței, a terenului aferent magazinului alimentar in vederea concesiunii, obținută prin metoda actualizării este:**

Suprafata teren	Valoare de piata a redevenței anuale	
30,80 mp	3.122 lei echivalent a 635 euro	( 101,36 lei/mp/an echivalent a 20,62 euro/mp/an )
	Valoare de piata a redevenței lunare	
	260 lei echivalent a 53 euro	( 8,45 lei/mp/luna echivalent a 1,72 euro/mp/luna )



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

**2.1. Valoarea de piata teren aferent sifonarie, raportata (abordarea prin comparatie directa), este:**

Suprafata teren	Valoare de piata teren	
14,52 mp	18.389 lei echivalent a 3.741 euro	( 1.266,54 lei/mp echivalent a 257,66 euro/mp )

**2.2. Valoarea estimată a pretului – redeventei, a terenului aferent magazinului alimentar in vederea concesiunii, obținută prin metoda actualizării este:**

Suprafata teren	Valoare de piata a redeventei anuale	
14,52 mp	1.472 lei echivalent a 299 euro	( 101,36 lei/mp/an echivalent a 20,62 euro/mp/an )
	Valoare de piata a redeventei lunare	
	123 lei echivalent a 25 euro	( 8,45 lei/mp/luna echivalent a 1,72 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 următoarele imobile, aparținând domeniului privat de interes local al MUNICIPIULUI CRAIOVA:

- teren intravilan în suprafața de 30,80 mp - aferent magazinului alimentară, și
- teren intravilan în suprafața de 14,52 mp - aferent sifonarie.

#### **1.3. Amplasare:**

Imobilul se află în Municipiul Craiova, str. Brazda lui Novac, nr. 66, Complex Vechi, 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 renegocierii redevenței aferente contractului de Concesiune nr. 370/10.11.2014, încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și S.C. CAPITOL AG S.R.L., estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței în vederea concesiunii acestuia, 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**

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

#### **1.8. Destinatarul 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 de piață a imobilului utilizată pentru stabilirea pretului- redevenței în vederea concesiunii acestuia.

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 cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.*

Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a utilizat metoda comparației directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020 – ed. Iroval – București

Redevanța de piață este asimilată chiriei de piață în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Ediția 2020.

*“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, SEV 104, SEV 105, SEV230, GEV630.

Pentru determinarea pretului- redevenței în vederea concesiunii s-a utilizat metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020 – ed. Iroval – București.

Estimarea valorii de piață a terenului și estimarea pretului-redevanței în vederea concesiunii, sunt detaliate în anexele prezentului raport.

### **1.10. Data evaluării**

Data inspecției: 30.03.2021

Data evaluării: 30.03.2021

Data raportului: 31.03.2021

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei ianuarie 2021 – martie 2021, 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.

Cursul valutar BNR la data de 30.03.2021 este 1 Euro = 4, 9156 lei

## **1.12. Drepturile de proprietate evaluate**

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

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

- HOTARARE nr. 30 din 28.01.2021 privind modificarea contractului de concesiune nr. 370/10.11.2014, încheiat între Consiliul Local al Mun. Craiova și S.C. CAPITOL AG S.R.L.;
- CONTRACT DE CONCESIUNE nr. 370/10.11.2014;
- Plan de amplasament.

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 ANEVAR 2020 care sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards) edisia 2013, cu Standardele Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) editia 2016 și a legislației în vigoare.

În prezentul raport de evaluare s-a ținut cont de prevederile SEV100 Cadru general (IVS Cadrul general), SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 Implementare (IVS 102), SEV 103 Raportare (IVS 103), 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 vândut, 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;
- Redevanta 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;
- Previțiunile 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, analiza, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzători în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc.);
- analiza este verificată uneori cu determinări de costuri pe baza Cataloagelor IROVAL, Matrix 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 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; Hotărârea Consiliului Local al municipiului Craiova nr. 20 din 30.01.2020) .

### **1.16. Riscul evaluării**

Păreră 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 intravilan curți construcții - 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.

Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiata specifică analizată, se observă ca alternativă care îndeplinește toate testele este ca teren intravilan curți construcții concesionat/inchiriat.

Aceasta este:

- permisă legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism;
- fizic posibilă: în cazul utilizării ca imobil concesionat, posibilitatea fizică este evidentă;
- fezabilitatea financiară și maximă productivitate: în zonă nu există proprietăți cu o atractivitate egală, utilizate ca teren intravilan concesionat. Pentru imobilul analizat nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionând, cea mai bună utilizare a proprietății, care să respecte definiția celei mai bune utilizări este utilizarea ca teren intravilan curți construcții concesionat.

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

Segmentul cel mai probabil de cumpărători este reprezentat de persoane fizice și juridice care doresc să concesioneze terenuri intravilane curți construcții pentru a fi folosite în diferite activități comerciale.

#### 2.2. Analiza pieței

##### 2.2.1. Definiția pieței

O piață 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 terenuri intravilane concesionate.

### **2.2.2. Consideratii 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.

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 Craioviței 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 podisul 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.[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (89,49%), cu o minoritate de romi (1,96%). Pentru 8,25% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (91,03%). Pentru 8,11% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Dupa datele INSSE, populatia cu domiciliul stabil in 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 concesiunea de imobile de tipul celui evaluat.

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

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

În lunile ianuarie 2021 – martie 2021 pe piața 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 concesiunilor de imobile de tipul celui evaluat fiind la acest moment o piață a „concesiunilor”, cu un număr redus de contracte, al căror redeven



este dictat de cerere, care înregistrează un nivel foarte scăzut. De asemenea cererea este dictată și de trendul de expansiune a firmelor mari de a-și consolida pozițiile pe piață prin achiziționarea de terenuri sau concesionarea acestora.

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 concesioneze aceste proprietăți.

Analiza ofertei competitive pornește de la identificarea proprietarilor de imobile de tipul celor prezentate și de la analiza posibilității ca aceștia să concesioneze aceste proprietăți.

*Oferta* de concesionari de imobile de tipul celui evaluat este inferioara cererii, iar pentru perioada următoare ar putea înregistra o stagnare.

#### **2.2.5. Echilibrul pieței**

Piața concesionarilor de terenuri intravilane, 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 înăspririi condițiilor de acordare a creditelor și a influenței crizei economice mondiale.

Având în vedere că :

- cererea este mica;
- 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 concesionarului ».

## CAPITOLUL 3

### Prezentarea datelor

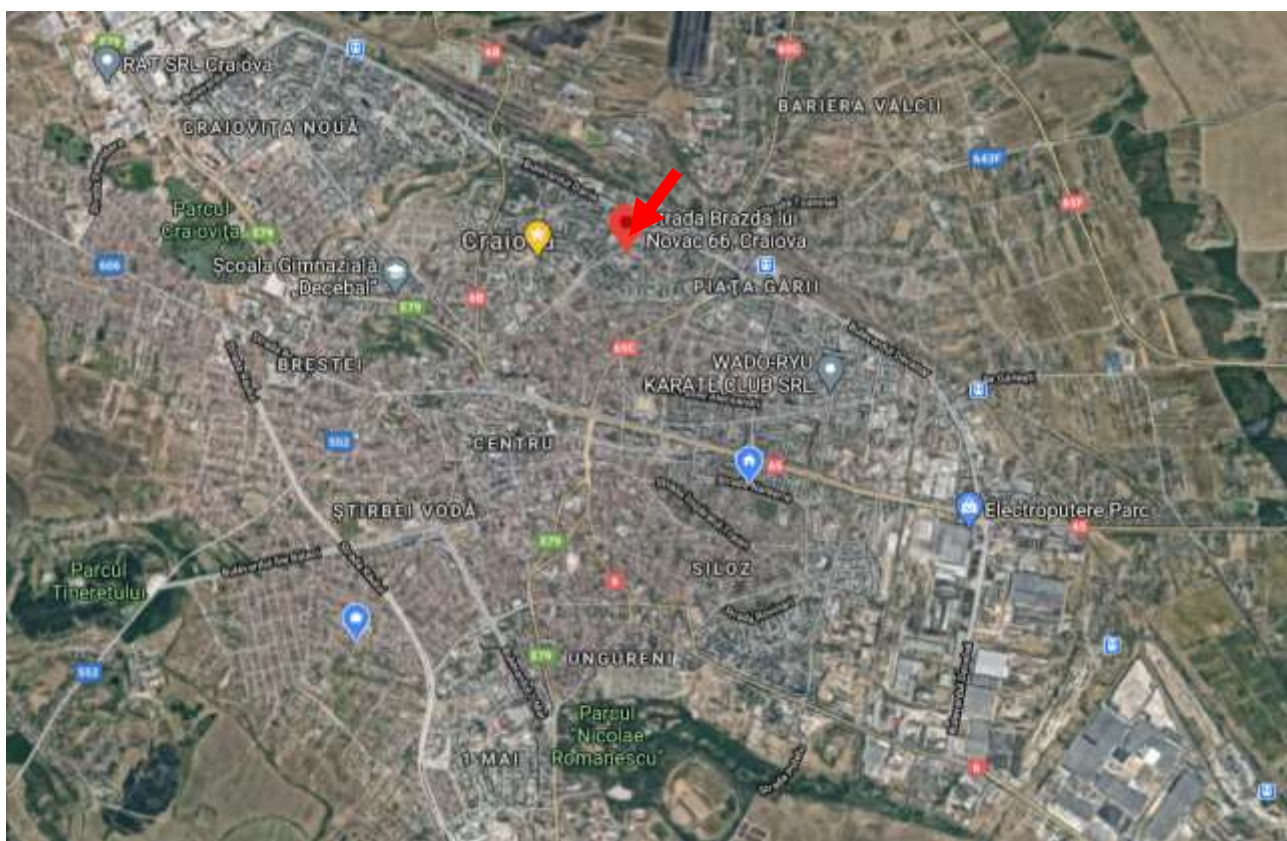
Inspekția imobilului ce aparține domeniului privat de interes local al MUNICIPIULUI CRAIOVA, s-a făcut de către evaluator în data de 30.03.2021, în prezența reprezentantului proprietarului.

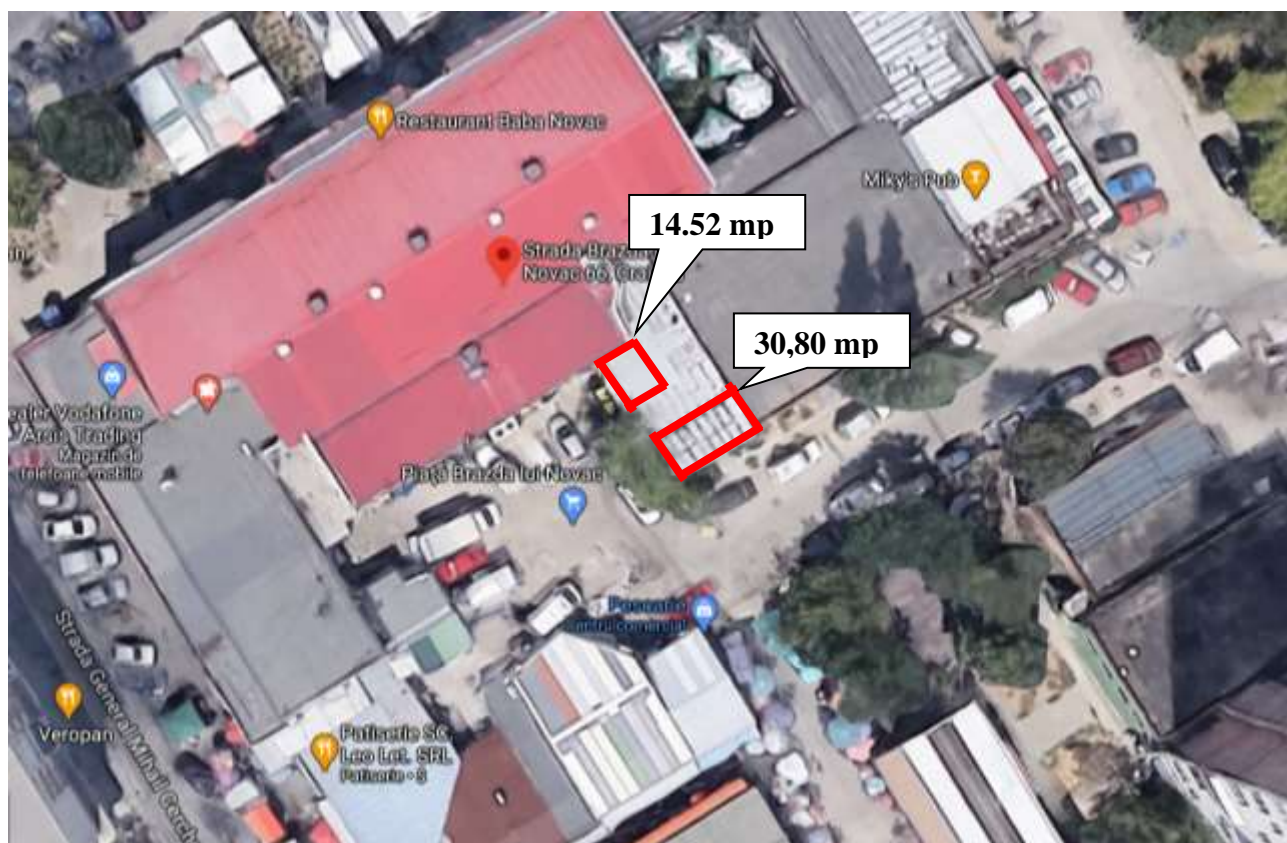
Bunul imobil a fost achiziționate în etape succesive si ulterior alipit..

#### **3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului**

##### **3.1.1. Descrierea zonei de amplasare**

Imobilele se află la în zona mediana a Municipiul Craiova, Cartier Brazda lui Novac, Complex Vechistr. Brazda lui Novac, nr. 66, judetul Dolj





<i>Zona de amplasare</i>	In zona mediana a Municipiului Craiova, judetul Dolj
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: str. Braza lui Novac Auto: str. Braza lui Novac 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
<b><u>3.1.2. Descriere teren</u></b>	
<i>Amplasare</i>	Municipiul Craiova, str. Braza lui Novac, nr. 66, Complex Vechi, judetul Dolj
<i>Suprafete</i>	30,80 mp - aferent magazinului alimentar 14,52 mp - aferent sifonarie
<i>Categorie teren</i>	Intravilan curti constructii
<i>Descriere</i>	Terenul este acoperit cu doua constructii usoare cu destinatia de spatii comerciale

## **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 și a redevenței evaluatorul a utilizat următoarele metode:

- Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului;
- Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)

#### **4.1. Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului**

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

Premisa majoră a metodei prin comparația vânzătorilor este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această 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 tehnică 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 piață 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 albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Grilele de piață sunt prezentate în Anexele 1.1.1. și 1.1.2. 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 1.1.1. și Anexa 1.1.2. din această secțiune, estimăm că **valoarea de piață a terenurilor este:**

Suprafața teren	Valoare de piață teren	
30,80 mp	39.010 lei echivalent a	7.936 euro ( 1.266,54 lei/mp echivalent a 257,66 euro/mp )

Valoarea de piață teren aferent sifonarie, raportată (abordarea prin comparație directă)		
Suprafața teren	Valoare de piață teren	
14,52 mp	18.389 lei echivalent a	3.741 euro ( 1.266,54 lei/mp echivalent a 257,66 euro/mp )

#### **4.2. Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)**

Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune.

Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare.

Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client sau pot fi realizate de către evaluator; în ambele situații acestea trebuie să fie argumentate în raportul de evaluare.

Limita minimă a redevenței, se stabilește astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a valorii de piață a terenului se va stabili astfel încât să asigure recuperarea în minim 25 de ani și maxim 49 ani a prețului de vânzare a terenului.

Pentru estimarea pretului- redevenței în vederea concesiunii s-a folosit următoarea formulă :

$$V = \frac{R}{1+k} + \frac{R}{(1+k)^2} + \dots + \frac{R}{(1+k)^n} = R \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = R \times f$$

Unde :

V = Valoare de piață teren

R = Redeventa anuală

k = Rata de actualizare

n = Perioada de recuperare în cazul concesiunii luată în calcul (25 ani)

f = Factor de actualizare

Redeventa anuală = Valoarea de piață teren / f

Valoarea de piață a terenului s-a obținut cu ajutorul metodei comparațiilor directe.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

$$f = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}$$

$k = R_b + R_i$  unde:

$R_b$  = rata de bază fără risc

$R_i$  = riscul investiției

Rata de bază fără risc ( $R_b$ ) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii anuale a titlurilor de stat -nov 2019-dec 2020: 3,21 % .

Riscul investiției ( $R_i$ ) s-a determinat ca fiind o sumă a riscurilor externe reprezentată de inflația cuantificată prin rata medie a prețurilor de consum în ultimele 12 luni față de precedentele 12 luni, calculată pe baza IPC este: 3,1%.

$k = R_b + R_i = 3,21\% + 3,1\% = 6,31\%$

În corelație cu elementele prezentate mai sus și detaliile de calcul din anexele de calcul 1.2.1 și 1.2.2., apreciem valoarea pretului -redevenței în vederea concesiunii este:

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale	
30,80 mp	3.122 lei echivalent a	635 euro ( 101,36 lei/mp/an echivalent a 20,62 euro/mp/an )
	Valoare de piață a redevenței lunare	
	260 lei echivalent a	53 euro ( 8,45 lei/mp/lună echivalent a 1,72 euro/mp/lună )
Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale	
14,52 mp	1.472 lei echivalent a	299 euro ( 101,36 lei/mp/an echivalent a 20,62 euro/mp/an )
	Valoare de piață a redevenței lunare	
	123 lei echivalent a	25 euro ( 8,45 lei/mp/lună echivalent a 1,72 euro/mp/lună )

## **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 și a redevenței.

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 2020:

- Metoda comparațiilor directe pentru determinarea valorii de piață a terenului ;
- Metoda actualizării- analiza fluxului de numerar actualizat (DCF) pentru stabilirea prețului – redevenței în vederea concesiunii.

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

**1.1. Valoarea de piață teren aferent magazinului alimentar, raportată (abordarea prin comparație directă), este:**

Suprafața teren	Valoare de piață teren			
30,80 mp	39.010 lei echivalent a	7.936 euro	(	1.266,54 lei/mp echivalent a 257,66 euro/mp )

**1.2. Valoarea estimată a prețului – redevenței, a terenului aferent magazinului alimentar în vederea concesiunii, obținută prin metoda actualizării este:**

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale			
30,80 mp	3.122 lei echivalent a	635 euro	(	101,36 lei/mp/an echivalent a 20,62 euro/mp/an )
	Valoare de piață a redevenței lunare			
	260 lei echivalent a	53 euro	(	8,45 lei/mp/lună echivalent a 1,72 euro/mp/lună )

**2.1. Valoarea de piață teren aferent sifonarie, raportată (abordarea prin comparație directă), este:**

Suprafața teren	Valoare de piață teren			
14,52 mp	18.389 lei echivalent a	3.741 euro	(	1.266,54 lei/mp echivalent a 257,66 euro/mp )

**2.2. Valoarea estimată a prețului – redevenței, a terenului aferent magazinului alimentar în vederea concesiunii, obținută prin metoda actualizării este:**

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale			
14,52 mp	1.472 lei echivalent a	299 euro	(	101,36 lei/mp/an echivalent a 20,62 euro/mp/an )
	Valoare de piață a redevenței lunare			
	123 lei echivalent a	25 euro	(	8,45 lei/mp/lună echivalent a 1,72 euro/mp/lună )

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

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

*Aceasta estimare punctuala a valorii trebuie perceputa de destinatar asa cum este definita in literatura de specialitate . Ea este o concluzie impartiala , experta si rezonabila a unui profesioniat calificat , bazata pe analiza tuturor informatiilor relevante , cunoscute .*

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) si in conformitate cu legislatia in vigoare.

**BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..**

Administrator,  
Blănariu Mihail-Dumitru



**Evaluatorul proprietății**

Evaluator autorizat  
Blănariu Mihail-Dumitru





## **ANEXE**

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

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

## **Anexa 1 Calcule**

Anexa 1.1.1. Metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului

ANEXA 1.1.1.				
<b>EVALUAREA TERENULUI - COMPARAȚIA DIRECTĂ</b>				
<b>CORECTII/Ajustari</b>	<b>subiect</b>	<b>PROPRIETĂȚI COMPARABILE</b>		
		<b>Comp.1</b>	<b>Comp.2</b>	<b>Comp.3</b>
<b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>				
<b>Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)</b>	<b>?</b>	<b>258,3</b>	<b>255,3</b>	<b>323,5</b>
<b>Tipul tranzactiei</b>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-12,9	-12,8	-16,2
Preț ajustat (EUR/mp)		245,4	242,5	307,4
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		245,4	242,5	307,4
<b>Restricții de utilizare</b>	<b>Fara</b>	<b>Similar</b>	<b>Similar</b>	<b>Similar</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		245,4	242,5	307,4
<b>Condiții de finanțare</b>	<b>La piață</b>	<b>La piață</b>	<b>La piață</b>	<b>La piață</b>
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		245,4	242,5	307,4
<b>Condiții de vanzare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		245,4	242,5	307,4
<b>Conditii de piata</b>	<b>mar.21</b>	<b>mar.21</b>	<b>mar.21</b>	<b>mar.21</b>
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		<b>245,4</b>	<b>242,5</b>	<b>307,4</b>
<b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>				
<b>Localizare</b>	<i>Craiova, str. Brazda lui Novac, nr. 66, Complex Vechi, judetul Dolj</i>	<i>Craiova, Brazda lui Novac, judetul Dolj</i>	<i>Craiova, str. H. Coanda, judetul Dolj</i>	<i>Mun. Craiova, str. Corneliu Coposu, judetul Dolj</i>
Ajustare (%)		0%	5%	-15%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	12,1	-46,1
Preț ajustat (EUR/mp)		245,4	254,6	261,3
<b>Acces</b>	<i>Strada Principala, Drum principal</i>	<i>Stada principala</i>	<i>Stada principala</i>	<i>Stada principala</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		245,4	254,6	261,3
<b>Suprafata (mp)</b>	<b>30,80</b>	<b>271</b>	<b>190</b>	<b>170</b>
Ajustare (%)		5%	0%	0%
Ajustare (EUR)		12,3	0,0	0,0
Preț ajustat (EURO)		257,7	254,6	261,3
<b>Topografie</b>	<b>Plan</b>	<b>Similar</b>	<b>Similar</b>	<b>Similar</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		257,7	254,6	261,3

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

<i>Forma - deschidere la strada / raportul laturilor</i>	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		257,7	254,6	261,3
<b>Utilitati</b>	<b>Curent</b>	<b>Curent</b>	<b>Curent</b>	<b>Curent</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		257,7	254,6	261,3
<b>Utilizare</b>	<b>Comerciala rezidentiala</b>	<b>Comerciala rezidentiala</b>	<b>Comerciala rezidentiala</b>	<b>Comerciala rezidentiala</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		257,7	254,6	261,3
<b>Alte aspecte / Constructie demolabila pe teren</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>	<b>Casa demolabila. Chelt demolari=val. deseurilor</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>257,66</b>	<b>254,63</b>	<b>261,25</b>
ajustare totală netă (EUR/mp)		12,3	12,1	-46,1
ajustare totală netă (%)		5%	5%	-14%
ajustare totală brută (EUR/mp)		12,27	12,13	46,10
ajustare totală brută (%)		5%	5%	14%
Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
<b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>	<b>257,66</b>	<b>EUR/mp</b>	1 EUR=	4,9156
	<b>1.266,54</b>	<b>LEU/mp</b>		
<b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>	<b>7.936</b>	<b>EUR</b>		
	<b>39.010</b>	<b>LEI</b>		

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

Studiul pietei și al comportamentului cumpărătorilor reflecta diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piață			
<b>Tipul tranzacției</b>			
În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșare variază pe piața locală			
<b>Ajustari</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>			
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este în diviziune în cota			
<b>Ajustari</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	0%	0%	0%
<b>Restricții de utilizare</b>			
Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.			
<b>Ajustari</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	0%	0%	0%
<b>Condiții de finanțare</b>			
Se considera că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleși - nu sunt necesare ajustări.			
<b>Ajustari</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	0%	0%	0%
<b>Condiții de vânzare</b>			
Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleși ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt			
<b>Ajustari</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	0%	0%	0%
<b>Condiții de piață</b>			
Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările			
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	similar	similar	similar
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
<b>Procent ajustare aplicat</b>	0%	0%	0%
Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.			
<b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>			
<b>Localizare</b>			
În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț			
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	similar	mai slabă	mai bună
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	nu se ajustează	ajustare pozitivă	ajustare negativă
<b>Procent ajustare aplicat</b>	0%	5%	-15%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare			
<b>Acces</b>			
Drumul de acces spre proprietăți sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu acces auto ușor			
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	similar	similar	similar
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
<b>Procent ajustare aplicat</b>	0%	0%	0%
Comparabila 1 a fost ajustată pozitiv întrucât are acces la drum pietruit.			
<b>Suprafața (mp)</b>			
În cazul suprafețelor mari de teren numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie parcelată pentru o			
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
	mai mare	similară	similară
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	ajustare pozitivă	nu se ajustează	nu se ajustează
<b>Procent ajustare aplicat</b>	5%	0%	0%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe			

<b>Topografie</b>			
In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai			
	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>similara</b>	<b>similara</b>	<b>similara</b>
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>
<b>Procent ajustare aplicat</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.			
<b>Forma - deschidere la strada / raportul laturilor</b>			
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai			
	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>similara</b>	<b>similara</b>	<b>similara</b>
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>
<b>Procent ajustare aplicat</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere			
<b>Utilitati</b>			
Diferentele de echipare cu utilitati a proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu			
	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>similare</b>	<b>similare</b>	<b>similare</b>
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>
<b>Procent ajustare aplicat</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinand cont de echiparea cu			
<b>Utilizare</b>			
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii			
	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>similara</b>	<b>similara</b>	<b>similara</b>
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>
<b>Procent ajustare aplicat</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a			
<b>Alte aspecte / Constructie demolabila pe teren</b>			
In functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute			
	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
<b>Comparabila vs Subiect</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>	<b>nu se ajusteaza</b>
<b>Procent ajustare aplicat</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

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

Anexa 1.1.2. Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului

ANEXA 1.1.2.				
EVALUAREA TERENULUI - COMPARAȚIA DIRECTĂ				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
<b>Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)</b>	<b>?</b>	<b>258,3</b>	<b>255,3</b>	<b>323,5</b>
<i>Tipul tranzacției</i>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzacție (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru tip tranzacție (EUR/mp)		-12,9	-12,8	-16,2
Preț ajustat (EUR/mp)		245,4	242,5	307,4
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>	<b>Integral</b>
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		245,4	242,5	307,4
<b>Restricții de utilizare</b>	<b>Fara</b>	<b>Similar</b>	<b>Similar</b>	<b>Similar</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		245,4	242,5	307,4
<b>Condiții de finanțare</b>	<b>La piață</b>	<b>La piață</b>	<b>La piață</b>	<b>La piață</b>
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		245,4	242,5	307,4
<b>Condiții de vanzare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		245,4	242,5	307,4
<b>Condiții de piață</b>	<b>mar.21</b>	<b>mar.21</b>	<b>mar.21</b>	<b>mar.21</b>
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		<b>245,4</b>	<b>242,5</b>	<b>307,4</b>
<b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>				
<b>Localizare</b>	<b>Craiova, str. Brazda lui Novac, nr. 66, Complex Vechi, judetul Dolj</b>	<b>Craiova, Brazda lui Novac, judetul Dolj</b>	<b>Craiova, str. H. Coanda, judetul Dolj</b>	<b>Mun. Craiova, str. Corneliu Coposu, judetul Dolj</b>
Ajustare (%)		0%	5%	-15%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	12,1	-46,1
Preț ajustat (EUR/mp)		245,4	254,6	261,3
<b>Acces</b>	<b>Strada Principala, Drum principal</b>	<b>Stada principala</b>	<b>Stada principala</b>	<b>Stada principala</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		245,4	254,6	261,3
<b>Suprafata (mp)</b>	<b>14,52</b>	<b>271</b>	<b>190</b>	<b>170</b>
Ajustare (%)		5%	0%	0%
Ajustare (EUR)		12,3	0,0	0,0
Preț ajustat (EURO)		257,7	254,6	261,3
<b>Topografie</b>	<b>Plan</b>	<b>Similar</b>	<b>Similar</b>	<b>Similar</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		257,7	254,6	261,3

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

<i>Forma - deschidere la strada / raportul laturilor</i>	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		257,7	254,6	261,3
<b>Utilitati</b>	<b>Curent</b>	<b>Curent</b>	<b>Curent</b>	<b>Curent</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		257,7	254,6	261,3
<b>Utilizare</b>	<b>Comerciala rezidentiala</b>	<b>Comerciala rezidentiala</b>	<b>Comerciala rezidentiala</b>	<b>Comerciala rezidentiala</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		257,7	254,6	261,3
<b>Alte aspecte / Constructie demolabila pe teren</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>	<b>Casa demolabila. Chelt demolari=val. deseurilor</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>257,66</b>	<b>254,63</b>	<b>261,25</b>
ajustare totală netă (EUR/mp)		12,3	12,1	-46,1
ajustare totală netă (%)		5%	5%	-14%
ajustare totală brută (EUR/mp)		12,27	12,13	46,10
ajustare totală brută (%)		5%	5%	14%
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
<b>VALOARE DE PIATA UNITARA</b>	<b>257,66</b>	<b>EUR/mp</b>	1 EUR=	4,9156
	<b>1.266,54</b>	<b>LEU/mp</b>		
<b>VALOARE DE PIATA TOTALA</b>	<b>3.741</b>	<b>EUR</b>		
	<b>18.389</b>	<b>LEI</b>		

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –  
EVALUĂRI INTREPRINDERI, 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 piața locală

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-5%	-5%	-5%

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 cota

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 aceleași - 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 aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt

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, ajustările

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	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 preț

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similar	mai slabă	mai bună
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	ajustare pozitivă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	0%	5%	-15%

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 ușor

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

Comparabila 1 a fost ajustată pozitiv întrucât are acces la drum pietruit.

**Suprafața (mp)**

În cazul suprafețelor mari de teren numărul cumpărătorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață trebuie parcelată pentru o

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	mai mare	similară	similară
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitivă	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	5%	0%	0%

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe



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

<b>Topografie</b>			
In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai			
	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
<b>Comparabila vs Subiect</b>	similara	similara	similara
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
<b>Procent ajustare aplicat</b>	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.			
<b>Forma - deschidere la strada / raportul laturilor</b>			
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai			
	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
<b>Comparabila vs Subiect</b>	similara	similara	similara
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
<b>Procent ajustare aplicat</b>	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere			
<b>Utilitati</b>			
Diferentele de echipare cu utilitati a proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu			
	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
<b>Comparabila vs Subiect</b>	similare	similare	similare
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
<b>Procent ajustare aplicat</b>	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinand cont de echiparea cu			
<b>Utilizare</b>			
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii			
	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
<b>Comparabila vs Subiect</b>	similara	similara	similara
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
<b>Procent ajustare aplicat</b>	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a			
<b>Alte aspecte / Constructie demolabila pe teren</b>			
In functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute			
	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>
<b>Comparabila vs Subiect</b>	similar	similar	similar
<b>Tip de ajustare aplicat</b>	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
<b>Procent ajustare aplicat</b>	0%	0%	0%

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

**Anexa 1.2.1. Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)**

ANEXA 1.2.1.

Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)

Curs BNR la Data de 30.03.2021 4,9156 lei/euro

Date initiale	
1 ####	
Suprafata	14,52 mp
Perioada de recuperare in cazul concesiunii luata in calcul	25 ani
Legenda	
V	Valoare drept de folosinta cedat
R	Redeventa anuala
k	Rata de actualizare
n	Numar de ani luati in calcul
f	Factor de capitalizare

Calcul

$$V = \frac{R}{1+k} + \frac{R}{(1+k)^2} + \dots + \frac{R}{(1+k)^n} = R \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = R \times f$$

$$f = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}$$

1 ####	
Suprafata	14,52 mp
Val unitara teren estimata	257,66 euro/mp
Val teren	1266,54 lei/mp 3741,18 euro
Perioada de recuperare in cazul concesiunii luata in calcul	25 ani
k=Rb+Ri	
Unde: Rb rata de baza fara risc, Ri -riscul investitiei	
Rbi =	2,82%
Ri =	3,42%
k =	6,24%
fl =	0,9412
f =	12,4949

10

Rata inflatiei 3,42%

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

		ANUL																																	
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25								
2020	0,9412	0,8860	0,8339	0,7849	0,7388	0,6954	0,6545	0,6161	0,5799	0,5458	0,5137	0,4836	0,4552	0,4284	0,4032	0,3796	0,3573	0,3363	0,3165	0,2979	0,2804	0,2639	0,2484	0,2338	0,2201										
R	=	V (valoarea teren) / f (factor de capitalizare)																																	
R		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Redeventa anuală</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>=</td> <td>299,42 euro/an</td> </tr> <tr> <td>=</td> <td>1471,82 lei/an</td> </tr> <tr> <td>=</td> <td>20,62 euro/mp/an</td> </tr> <tr> <td>=</td> <td>101,36 lei/mp/an</td> </tr> </tbody> </table>																								Redeventa anuală		=	299,42 euro/an	=	1471,82 lei/an	=	20,62 euro/mp/an	=	101,36 lei/mp/an
Redeventa anuală																																			
=	299,42 euro/an																																		
=	1471,82 lei/an																																		
=	20,62 euro/mp/an																																		
=	101,36 lei/mp/an																																		
R lunar		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Redeventa lunară</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>=</td> <td>24,95 euro/lună</td> </tr> <tr> <td>=</td> <td>122,65 lei/lună</td> </tr> <tr> <td>=</td> <td>1,72 euro/mp/lună</td> </tr> <tr> <td>=</td> <td>8,45 lei/mp/lună</td> </tr> </tbody> </table>																								Redeventa lunară		=	24,95 euro/lună	=	122,65 lei/lună	=	1,72 euro/mp/lună	=	8,45 lei/mp/lună
Redeventa lunară																																			
=	24,95 euro/lună																																		
=	122,65 lei/lună																																		
=	1,72 euro/mp/lună																																		
=	8,45 lei/mp/lună																																		
Chirie unitară lunară																																			

Anexa 1.2.2. Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)

Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)		ANEXA 1.2.2.
Curs BNR la Data de 30.03.2021	4,9156 lei/euro	
<b>Date initiale</b>		
I ####		
Suprafata	30,8 mp	
Perioada de recuperare in cazul concesiunii luata in calcul	25 ani	
<b>Legenda</b>		
V	Valoare drept de folosinta cedat	
R	Redeventa annuala	
k	Rata de actualizare	
n	Numar de ani luati in calcul	
f	Factor de capitalizare	
<b>Calcul</b>		
$V = \frac{R}{1+k} + \frac{R}{(1+k)^2} + \dots + \frac{R}{(1+k)^n} = R \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = R \times f$		
$f = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}$		
I ####		10
Suprafata	30,8 mp	
Val unitara teren estimata	257,66 euro/mp 1266,54 lei/mp	
Val teren	7935,83 euro	
Perioada de recuperare in cazul concesiunii luata in calcul	25 ani	
k=Rb+Ri		
Unde: Rb rata de baza fara risc. Ri -riscul investitiei		
Rbi	2,82%	
Ri	3,42%	Rata inflatiei
k	6,24%	3,42%
fI	0,9412	
f	12,4949	

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

		ANUL																									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045		
	0,9412	0,8860	0,8339	0,7849	0,7388	0,6954	0,6545	0,6161	0,5799	0,5458	0,5137	0,4836	0,4552	0,4284	0,4032	0,3796	0,3573	0,3363	0,3165	0,2979	0,2804	0,2639	0,2484	0,2338	0,2201		
R				=			V (valoarea teren) / f (factor de capitalizare)																				
<b>R</b>							<b>Redeventa anuală</b>																				
				=			635,13 euro/an																				
				=			3122,03 lei/an																				
				=			20,62 euro/mp/an																				
				=			101,36 lei/mp/an																				
<b>R lunar</b>							<b>Redeventa lunară</b>																				
<b>R lunar</b>				=			52,93 euro/luna																				
<b>Chirie unitara lunara</b>				=			260,17 lei/luna																				
				=			1,72 euro/mp/luna																				
				=			8,45 lei/mp/luna																				

**Anexa 2 Fotografii**



**Anexa 3 Oferte**  
COMPARABILE TEREN  
COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-IDcBsHW.html#84cea587b9>

Postat 14 februarie 2021

vand teren

**70 000 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan: intravilan Suprafata utila: 271 m²

**Descriere**

teren situat in Brazda lui Novac, Suprafata totala a terenului este de 271 mp. Schimb cu apartament

Vizualizări: 7801 ID: 186244625 RAPORTEAZĂ

**COMPARABILA 2**

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-imtravilan-craiova-zona-a-IDceIEO.html#84cea587b9>

Postat 10 februarie 2021

Teren Imtravilan Craiova zona A

**48 500 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan: intravilan Suprafata utila: 190 m²

**Descriere**

Teren intravilan in Craiova, in sarai, in parcare de langa liceul Henry Coanda. Utilitatile toate sunt in fata terenului. Nu trece nici o utilitate pe sub. Accept si schimburi.

Vizualizări: 7479 ID: 180824290 RAPORTEAZĂ

**COMPARABILA 3**

<https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-teren-IDcBQDC.html#972f328f14>

Postat 21 februarie 2021

Vanzare teren

**55 000 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan: intravilan Suprafata utila: 170 m²

**Descriere**

Aleea C. Coposu. Casa batraneasca la sol, cu utilitati.

#### **Anexa 4 Documente de proprietate**

- HOTARARE nr. 30 din 28.01.2021 privind modificarea contractului de concesiune nr. 370/10.11.2014, incheiat intre Consiliul Local al Mun. Craiova si S.C. CAPITOL AG S.R.L.;
- CONTRACT DE CONCESIUNE nr. 370/10.11.2014;
- Plan de amplasament.