

**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

2020110502

din

05.11.2020

RAPORT DE EVALUARE

- PROPRIETATE IMOBILIARA -

Stabilirea cuantumului prestatiei titularului dreptului de superfcie, cu titlu oneros, în favoarea S.C. AL SHEFA FARM S.R.L., asupra cotei-părți de 6,88 % din terenul în suprafață de 1714 mp., aferent imobilului-spațiu comercial, intabulat în Cartea Funciară nr. 68424, având nr.cadastral 10580/4/2, 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 INAINTARE

Catre:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 87919 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.

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 *stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. AL SHEFA FARM S.R.L., asupra cotei-părți de 6,88 % din terenul în suprafață de 1714 mp., aferent imobilului-spațiu comercial, intabulat în Cartea Funciară nr. 68424, având nr.cadastral 10580/4/2, 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 S.C. AL SHEFA FARM S.R.L., asupra cotei-părți de 6,88 % din terenul în suprafață de 1714 mp., aferent imobilului-spațiu comercial, intabulat în Cartea Funciară nr. 68424, având nr.cadastral 10580/4/2, 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 piața - 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 INTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

Valoarea de piata estimată a valoarea de piață a dreptului de superfcie, cu titlu oneros, obținută prin metoda actualizarii, este:

Suprafata drept de superficie cu titlu oneros (asupra cotei- părți de 6,88 % din terenul în suprafată de 1714 mp)	Valoare de piata teren	
		132.317 lei echivalent a 27.185 euro
	Valoarea de piata estimata a chiriei anuale (abordarea prin venit-metoda capitalizarii directe)	
	Cuantumul prestatiei titularului dreptului de superfcie, cu titlu oneros-anual	
	11.909 lei, echivalent a 2.447 euro	(100,99 lei/mp/an, echivalent a 20,75 euro/mp/an)
117,92 mp	Cuantumul prestatiei titularului dreptului de superfcie, cu titlu oneros-lunar (Valoare de piata a chiriei lunare)	
	992 lei/luna, echivalent a 204 euro/luna	(8,42 lei/mp/luna, echivalent a 1,73 euro/mp/luna)

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 conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	13
1.14. <i>Ipoze restrictive și condiții limitative</i>	13
1.15. <i>Sursele de informare</i>	13
1.16. <i>Riscul evaluării</i>	14
1.17. <i>Clauze de confidențialitate</i>	14
1.18. <i>Dezvăluiri și 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 comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului</i>	20
4.2. <i>Metoda capitalizării 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 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;

**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 6,88 % din terenul în suprafață de 1714 mp., aferent imobilului-spațiu comercial, intabulat în Cartea Funciară nr.68424, având nr.cadastral 10580/4/2, 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 S.C. AL SHEFA FARM S.R.L., asupra cotei-părți de 6,88 % din terenul în suprafață de 1714 mp., aferent imobilului-spațiu comercial, intabulat în Cartea Funciară nr. 68424, având nr.cadastral 10580/4/2, 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. S.C. AL SHEFA FARM S.R.L..

Destinatarii 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 atribuțiile 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 suprafață, 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, 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 de către suprafațiar, titularul dreptului de suprafață datorează, 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. 76 din 27.02.2020, 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 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 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

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

elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare (SEV 100, SEV101, SEV 102, SEV103, SEV 104, SEV 105, 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 cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

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

Suprafata drept de suprafata cu titlu oneros (asupra cotei-părți de 6,88 % din terenul în suprafață de 1714 mp)	Valoare de piata teren	
	132.317 lei echivalent a 27.185 euro (1.122,06 lei/mp echivalent a 230,54 euro/mp)	Valoarea de piata estimata a chiriei anuale (abordarea prin venit-metoda capitalizarii directe)
	Cuantumul prestatiei titularului dreptului de suprafata, cu titlu oneros-anual	
11.909 lei, echivalent a 2.447 euro (100,99 lei/mp/an, echivalent a 20,75 euro/mp/an)	Cuantumul prestatiei titularului dreptului de suprafata, cu titlu oneros-lunar (Valoare de piata a chiriei lunare)	
117,92 mp	992 lei/luna, echivalent a 204 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 6,88 % din terenul în suprafață de 1714 mp., aferent imobilului-spațiu comercial, intabulat în Cartea Funciară nr.68424, având nr.cadastral 10580/4/2, 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 S.C. AL SHEFA FARM S.R.L., asupra cotei-părți de 6,88 % din terenul în suprafață de 1714 mp., aferent imobilului-spațiu comercial, intabulat în Cartea Funciară nr. 68424, având nr.cadastral 10580/4/2, 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. S.C. AL SHEFA FARM S.R.L..

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 atributele recunoscute de lege proprietarului sunt desprinse din conținutul juridic al dreptului său, alcatuind 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 suprafață, 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, 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. 76 din 27.02.2020, 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 locatar 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 cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

Estimarea chiriei de piata in vederea inchirierii, estet detaliata 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. 76 din 27.02.2020 privind constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea S.C. AL SHEFA FARM S.R.L., asupra cotei-părți de 6,88 % din terenul în suprafață de 1714 mp., aferent imobilului-spațiu comercial, situat în municipiul Craiova, str.1 Decembrie 1918, nr.27;
- Referat nr. 28543 din 13.02.2020;
- Raport nr. 28556 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;
- 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, 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

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 inchiriere este probabilă, în mod rezonabil.

Utilizarea curentă – teren inchiriat - 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 inchiriat.

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 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 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, 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 inchirierea 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 inchirierilor 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 inchiriază”, 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 pieții 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 inchirieze aceste proprietăți.

Oferta de inchirieri de imobile de tipul celui evaluat este inferioara 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 chirasului ».

CAPITOLUL 3

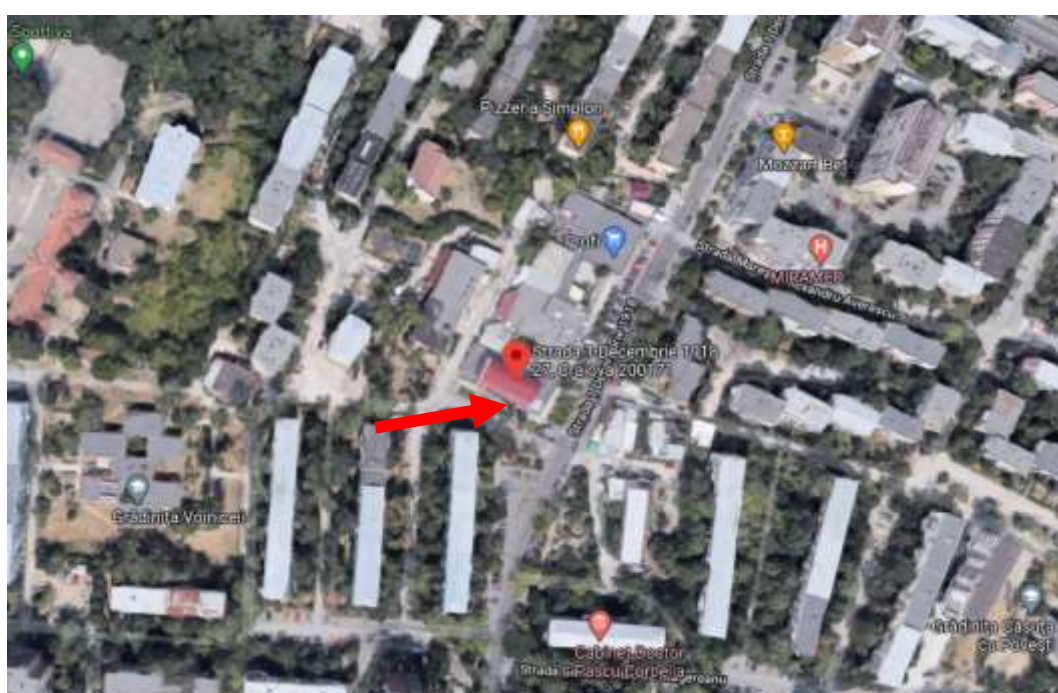
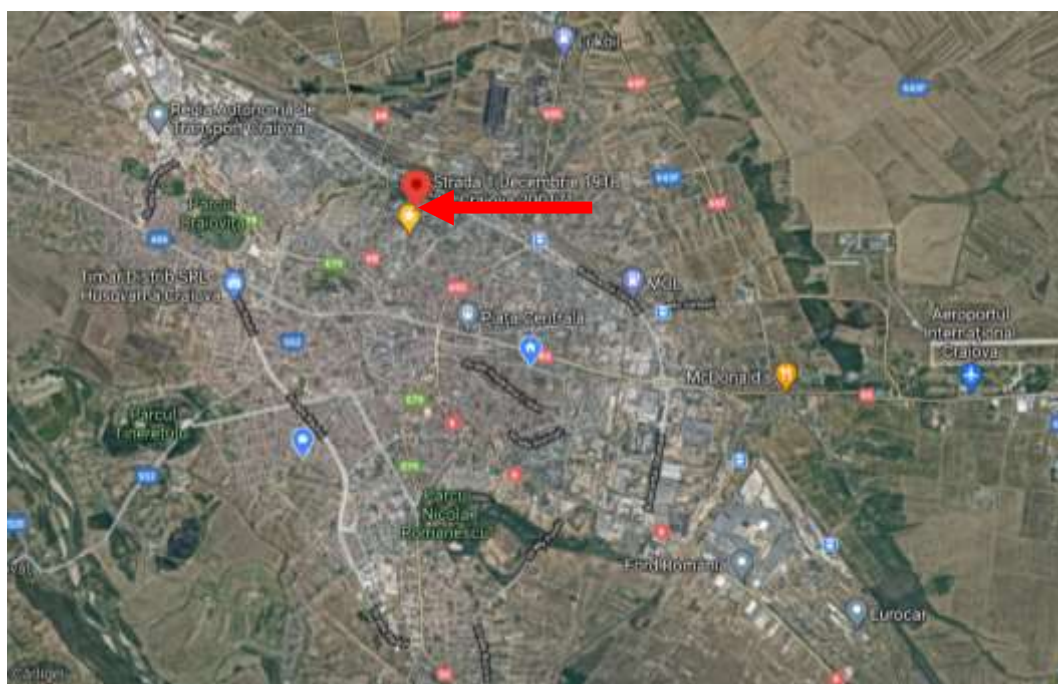
Prezentarea datelor

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 Utilitati edilitare</i>	Tipul zonei: rezidentiala-comerciala 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 Ambient</i>	Corespunzător traficului auto Liniștit

3.1.2. Descrierea terenului

<i>Nr. cad.</i>	10580/4/2
<i>Carte funciara</i>	68424 a loc. Craiova
<i>Suprafata totala</i>	1714 mp
<i>Suprafata pata parte 6,88%</i>	117,92 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 piata – metoda comparatiilor 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 comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului;
- Metoda capitalizarii directe.

4.1. Metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii și dezvoltării.

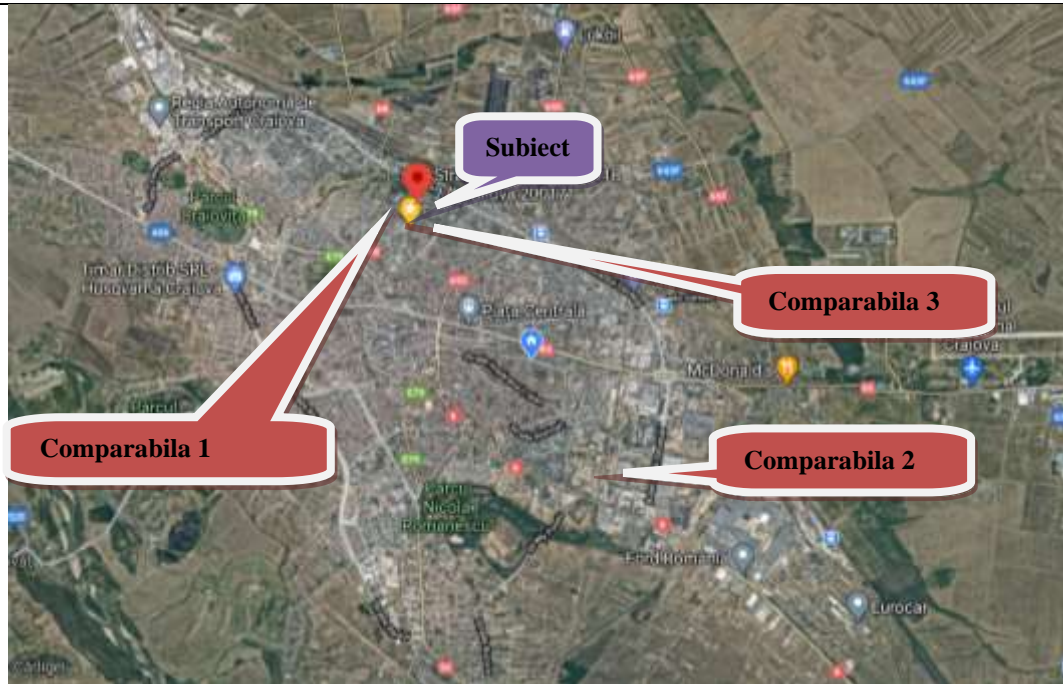
Premisa majora a metodei prin comparatia vanzarilor este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile/ofertele unor proprietati competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizeaza analiza pietei in vederea identificării de tranzactii ale unor proprietati 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 asemanări și diferențieri. În cazul de fata, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparatia directa, tehnica procentuala. Aceasta reprezinta un proces prin care se stabilesc diferentele între proprietatea supusa evaluării și comparabile, prin cuantificarea corecțiilor.

Corecțiile procentuale care se aplica preturilor unor tranzactii comparabile, reflecta superioritatea sau inferioritatea proprietatii comparabile, avand in vedere elementele de comparatie. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este grila de piata care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea evaluata iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru corectie.

În partea de jos a grilei exista o secțiune de analiza a rezultatelor cu două linii: total corecții exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor fata de proprietatea evaluata și să selecteze valoarea finala. Tranzacțiile care necesita 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 aceasta metoda, evaluatorii analizeaza tranzactii comparabile sau alternativ mai multe oferte, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietatii subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:



Proprietatea subiect este marcata in culoare albastra, ofertele analizate sunt prezentate in culoare rosie. Grila de piata este prezentata in Anexa 1.1. Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila 1 (are cea mai mica ajustare totala bruta). Avand in vedere aceste ajustari si detaliile de calcul din Anexa 1.1. din aceasta sectiune, estimam ca **valoarea de piata a terenului este 27.185 euro, echivalent a 230,54 euro/mp.**

4.2. Metoda capitalizarii directe

Din categoria larga a abordarilor pe baze reziduale, am considerat metoda bazata pe capitalizare directa.

Prin aceasta metoda se determina valoarea imobilului tinandu-se cont de capacitatea proprietatii de a genera venit. Valoarea proprietatii se bazeaza pe randamentul adus de proprietate si transformarea acestor venituri in valoare, utilizand indicatori proveniti din piata (rate pentru metoda de capitalizare a veniturilor, multiplicatori pentru metode pe baza de multiplicatori ai chiriei).

Capitalizarea directa este o metoda utilizata in abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul estimat dintr-un singur an intr-un indicator de valoare.

Conversia se realizeaza intr-un singur pas / divizarea veniturii cu o rata adecvata de venit/ multiplicarea cu factor corespunzator de venit.

Capitalizarea directa poate fi bazata pe venitul brut potential, venitul brut efectiv, venitul net din exploatare, venitul capitalului propriu, venitul pe ipoteca, venitul pe teren si pe constructii.

Formula de determinare a valorii de piata este:

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

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

Valoarea de piata a terenului a fost estimata prin metoda comparatiilor 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 6,88 % din terenul în suprafață de 1714 mp)	Cuquantumul prestatiei titularului dreptului de superficie, cu titlu oneros-annual (Valoare de piata a chiriei anuale)	
	11.909 lei, echivalent a	2.447 euro (100,99 lei/mp/an, echivalent a 20,75 euro/mp/an)
117,92 mp	Cuquantumul prestatiei titularului dreptului de superficie, cu titlu oneros-lunar (Valoare de piata a chiriei lunare)	
	992 lei/luna, echivalent a	204 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 calculurilor efectuate, s-au obținut următoarele valori:

Suprafața drept de suprafață cu titlu oneros (asupra cotei-părți de 6,88 % din terenul în suprafață de 1714 mp)	Valoare de piață teren	
	132.317 lei echivalent a 27.185 euro (1.122,06 lei/mp echivalent a 230,54 euro/mp)	Valoarea de piață estimată a chiriei anuale (abordarea prin venit-metoda capitalizării directe)
	Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros- anual	
11.909 lei, echivalent a 2.447 euro (100,99 lei/mp/an, echivalent a 20,75 euro/mp/an)	Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros-lunar (Valoare de piață a chiriei lunare)	
117,92 mp	992 lei/luna, echivalent a 204 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 INTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Metoda comparatiilor directe

ANEXA 1.1.				
EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	267,9	312,5	258,3
Tipul tranzacției		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (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 piața	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 PROPRIETATII				
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
Pret 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
Pret ajustat (EUR/mp)		239,1	265,6	230,5
Suprafata (mp)	117,92	280	400	271
Ajustare (%)		0%	-15%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	-39,8	0,0
Pret 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
Pret ajustat (EUR/mp)		239,1	225,8	230,5
Utilitati	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
Pret 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
Pret ajustat (EUR/mp)		239,1	225,8	230,5
Alte aspecte / Constructie demolabila pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret 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 comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (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 INTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata			
Tipul tranzactiei			
In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor 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 in dividivziune in			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Restricții de utilizare			
Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Condiții de finanțare			
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Condiții de vanzare			
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0%	0%	0%
Conditii de piata			
Conditiiile de piata indica diferentele intre preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii,			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.			
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII			
Localizare			
In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	mai slaba	similar	mai slaba
Procent ajustare aplicat	ajustare pozitiva	nu se ajusteaza	ajustare pozitiva
	5%	0%	5%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare			
Acces			
Drumul de acces spre proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	0%	0%	0%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies din calit. drumului de acces			
Suprafata (mp)			
In cazul suprafetelor mari de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata trebuie parcelata			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similara	mai mica	similara
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	ajustare negativa	nu se ajusteaza
	0%	-15%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de terenuri cu suprafete			
Topografie			
In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similara	similara	similara
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul			
Utilitati			
Diferentele de echipare cu utilitati a proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similare	similare	similare
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinind cont de echiparea cu			
Utilizare			
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similara	similara	similara
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	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			
Alte aspecte / Constructie demolabila pe teren			
In functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	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	117,92	mp
Valoare de piata unitara teren	230,54	euro/mp
Perioada inchiriere	10,00	ani
Valoare de piata estimata	132316,93	lei
	27185,43	euro
Rata de capitalizare	9,00%	
Valoare chirie anuala	11908,52	lei/an
	2446,69	euro/an
Valoare chirie anuala unitara	100,99	lei/mp/an
	20,75	euro/mp/an
Valoare chirie lunara	992,38	lei/luna
	203,89	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 listing is for a plot of land (Teren intravilan) of 280 square meters, located in the area of Brazda Str. Doljului-Paltinis, Craiova. The price is listed as 75.000 EUR. The listing includes a photo of the plot, a table with technical details, and contact information for the agent, Otic Imobiliare.

Zona	Brazda lui Novac	Tip teren	Teren construit
Clasificare teren	Intravilan	Suprafata teren (m ²)	280
Front strada (metri)	11	Utilitati	Da

Preț negociabil

Vind teren intravilan, 280 mp, Brazda lui Novac, Str. Doljului-Paltinis, cu deschidere la strada principala 11,02 m cu destinatie PUG-zona de locuinte, regim de inaltime P+3, POT max +20% si CUT max=2,2, pret. 75.000 Euro negociabil.

COMPARABILA 2

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

The screenshot shows a real estate listing on the Lajumate.ro website. The listing is for a plot of land (Teren intravilan) of 400 square meters, located near the center (Aproape de centru). The price is listed as 125.000 EUR. The listing includes a site plan diagram, a table with technical details, and contact information for the agent, Dragos Buzarin.

Zona	Valea Roșie	Tip teren	Teren construit
Clasificare teren	Intravilan	Suprafata teren (m ²)	400

18,5 m deschidere, utilitati, zona p+3, gard zidit pe 3 laturi, tel 0744202395

COMPARABILA 3

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

The image is a screenshot of an OLX advertisement for a plot of land. The top navigation bar includes the OLX logo, a heart icon, a user profile icon labeled 'Contul meu', and a button 'Adauga anunț nou'. The main content area is divided into several sections:

- Top Left:** A technical drawing or site plan of the land plot.
- Top Right:** Seller profile for 'Dragos', including a profile picture, name, phone number '0721 899 975', and a 'Trimite mesaj' button.
- Middle Right:** Location information 'Loc de intalnire: Craiova, judet Dolj' with a map showing the location in Craiova.
- Center:** The main listing text: 'Vand teren' followed by '70 000 €' and 'Negociabil'. Below this are buttons for 'PROMOVAȚIA ANUNȚULUI' and 'ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL'. Further down are buttons for 'Căutări de Proprietar', 'Evenimente / întâlniri: Interviu', and 'Suprafața utilă: 271 mp'. A red-bordered box contains the text 'Pentru RPC Comanda online accesul pe site Zepetrom RPC'.
- Bottom Left:** A 'Descriere' section with the text 'teren situat în Dăscălași Nouă, Suprafața totală a terenului este de 271 mp. Se schimbă cu apartament'.
- Bottom Right:** An advertisement for 'answer.' featuring the text 'AUTUMN TRENDS' and an image of a man and a woman.

Anexa 4 Documente de proprietate

- Comanda nr. 87919/02.11.2020
- HOTARAREA nr. 76 din 27.02.2020 privind constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea S.C. AL SHEFA FARM S.R.L., asupra cotei-părți de 6,88 % din terenul în suprafață de 1714 mp., aferent imobilului-spațiu comercial, situat în municipiul Craiova, str.1 Decembrie 1918, nr.27;
- Referat nr. 28543 din 13.02.2020;
- Raport nr. 28556 din 13.02.2020;
- Plan de situatie;
- Foaie de avere.