

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	2023053102	din	31.05.2023
Nota de comanda	202138	din	31.05.2023

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

Stabilirea cuantumului prestatiei titularului dreptului de superfcie, cu titlu oneros, pe o perioada de 10 ani, în favoarea d-lui Mitrea Dan, asupra terenului în suprafață de 300 mp, ce apartine domeniului privat al municipiului Craiova, str. Alecu Russo, nr. 11, judetul Dolj



Proprietar: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Utilizatorii desemnati: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, si

Persoana fizica MITREA DAN.

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comanda nr. 202138 din 31.05.2022, 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 31.05.2023.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă *terenul în suprafață de 300 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în municipiul Craiova, str. Alecu Ruso, nr. 11, județul Dolj.*

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 beneficiarului pentru *stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea d-lui Mitrea Dan, asupra terenului în suprafață de 300 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, str. Alecu Ruso, nr. 11, județul Dolj.*

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare.

Inspectia s-a efectuat in prezenta reprezentantului beneficiarului.

Localizarea proprietatii s-a efectuat pe baza documentelor si indicatiilor puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiar.

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

1. Valoarea de piata a terenului, ce sta la baza estimarii dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:

Suprafata teren	Valoare de piata teren			
300,00 mp	148.101 lei echivalent a	29.835 euro	(493,67 lei/mp echivalent a 99,45 euro/mp)

2. Valoarea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros

Suprafata teren	Valoare de piata a redevenței anuale			
300,00 mp	25.607 lei echivalent a	5.159 euro	(85,36 lei/mp/an echivalent a 17,20 euro/mp/an)
	Valoare de piata a redevenței lunare			
	2.133,90 lei echivalent a	429,88 euro	(7,11 lei/mp/luna echivalent a 1,43 euro/mp/luna)

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

3. Contravaloarea folosintei pe ultimii trei ani a terenului

Rata inflatiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Contravaloarea folosintei pe luna		Contravaloarea folosintei pe an	
			lei/mp/luna	euro/mp/luna	lei	euro	lei	euro
Valoare unitara mai 2023	300,00 mp		7,11 lei/mp/luna	1,43 euro/mp/luna				
Rata inflatiei mai 2023 - mai 2022		5,15%	6,75 lei/mp/luna	1,36 euro/mp/luna	2.024 lei	408 euro	24.288 lei	4.893 euro
Rata inflatiei mai 2022 - mai 2021		17,18%	5,59 lei/mp/luna	1,13 euro/mp/luna	1.676 lei	338 euro	20.115 lei	4.052 euro
Rata inflatiei mai 2021 - mai 2020		5,70%	5,27 lei/mp/luna	1,06 euro/mp/luna	1.581 lei	318 euro	18.969 lei	3.821 euro
Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani					5.281 lei	1.064 euro	63.372 lei	12.766 euro

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



Cuprins

Instrucțiunile evaluării	5
Sinteza raportului	7
Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării	11
1.1. <i>Identificarea clientului</i>	11
1.2. <i>Obiectul evaluării</i>	11
1.3. <i>Amplasare</i>	11
1.4. <i>Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării</i>	11
1.5. <i>Proprietar</i>	11
1.6. <i>Clientul raportului</i>	11
1.7. <i>Utilizatorii desemnați</i>	11
1.8. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	11
1.9. <i>Data evaluării</i>	13
1.10. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	13
1.11. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	13
1.12. <i>Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	13
1.13. <i>Ipoze și ipoteze speciale</i>	14
1.14. <i>Sursele de informare</i>	14
1.15. <i>Riscul evaluării</i>	15
1.16. <i>Clauze de confidențialitate</i>	15
1.17. <i>Dezvăluiri și publicare de date</i>	15
Capitolul 2 Prezentarea datelor	16
2.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	16
Capitolul 3 Prezentarea datelor	18
3.1. <i>Definiția pieței</i>	18
3.2. <i>Considerații generale asupra pieței locale</i>	18
3.3. <i>Analiza cererii</i>	19
3.4. <i>Analiza ofertei</i>	19
3.5. <i>Echilibru pieței</i>	19
Capitolul 4 Metodologia de evaluare	20
4.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	20
4.2. <i>Metoda de evaluare</i>	21
Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale	24
Anexe	26

INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Misiune

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valoarea de piață a imobilului în vederea cumpărării de către Municipiul Craiova.

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. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, 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 această 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 2022 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. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

Obiectul evaluării este format din:

- terenul în suprafață de 300 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova.

Amplasare: Imobilul se afla în Municipiul Craiova, str. Alecu Ruso, nr. 11, județul Dolj.

Scopul evaluării. Prezentul raport de evaluare se referă la *stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea d-lui Mitrea Dan, asupra terenului în suprafață de 300 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, str. Alecu Ruso, nr. 11, județul Dolj.*

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. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Clientul raportului este MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

Utilizatorii desemnați sunt :

1. MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și
2. Persoana fizică MITREA DAN.

Inspekția imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, **la data de 31.05.2023.**

Data evaluării proprietății este **31.05.2023.**

Data raportului de evaluare este **31.05.2023.**

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada ianuarie - mai 2023, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.

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

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

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

În acest mod se realizează ceea ce numim dezmembrăminte dreptului de proprietate. Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt: dreptul de suprafață, dreptul de uz, dreptul de

abitatie si dreptul de servitute si ele pot fi constituite sau dobândite numai asupra bunurilor care se află în proprietate privată.

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

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

*“În cazul în care superfcia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superfciar, titularul dreptului de superfcie 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. 79 / 2020, art. 2, emisa 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 superfcie cu titlu oneros se constiue pe o perioada de 10 ani.*

Pentru determinarea **chiriei de piața** a imobilului s-a utilizat metoda actualizării, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 – ed. Iroval – București

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

***“Chiria de piața 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 piața* din SEV - *Cadrul general* pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției *chiriei de piața*. 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 piața. Mărimea *chiriei de piața* 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 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102, SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordări și metode de evaluare;

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

- *Standarde pentru active bunuri imobile:* SEV230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile;
- *Standarde pentru utilizari specifice:* SEV 400 Verificarea evaluarii.

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

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștiința de cauză, prudent și fără constrângere”.

Pentru estimarea valorii de piață ce fac obiectul evaluării, s-a folosit metoda comparatiei directe, recunoscuta de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022:

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

- 1. Valoarea de piata a terenului, ce sta la baza estimarii dreptului de superficie cu titlu oneros, este:**

Suprafata teren	Valoare de piata teren			
300,00 mp	148.101 lei echivalent a	29.835 euro	(493,67 lei/mp	echivalent a 99,45 euro/mp)

- 2. Valoarea cuantumului prestatiei titularului dreptului de superficie, cu titlu oneros**

Suprafata teren	Valoare de piata a redeventei anuale			
300,00 mp	25.607 lei echivalent a	5.159 euro	(85,36 lei/mp/an	echivalent a 17,20 euro/mp/an)
	Valoare de piata a redeventei lunare			
	2.133,90 lei echivalent a	429,88 euro	(7,11 lei/mp/luna	echivalent a 1,43 euro/mp/luna)

- 3. Contravaloarea folosintei pe ultimii trei ani a terenului**

Rata inflatiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Contravaloarea folosintei pe luna		Contravaloarea folosintei pe an	
Valoare unitara mai 2023	300,00 mp		7,11 lei/mp/luna	1,43 euro/mp/luna				
Rata inflatiei mai 2023 - mai 2022		5,15%	6,75 lei/mp/luna	1,36 euro/mp/luna	2.024 lei	408 euro	24.288 lei	4.893 euro
Rata inflatiei mai 2022 - mai 2021		17,18%	5,59 lei/mp/luna	1,13 euro/mp/luna	1.676 lei	338 euro	20.115 lei	4.052 euro
Rata inflatiei mai 2021 - mai 2020		5,70%	5,27 lei/mp/luna	1,06 euro/mp/luna	1.581 lei	318 euro	18.969 lei	3.821 euro
Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani					5.281 lei	1.064 euro	63.372 lei	12.766 euro

**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;
- 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. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

1.2. Obiectul evaluării este format din:

- terenul în suprafață de 300 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova.

1.3. Amplasare

Imobilul se afla in Municipiul Craiova, str. Alecu Ruso, nr. 11, judetul Dolj.

1.4. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării

Prezentul raport de evaluare se referă la stabilirea cuantumului prestatiei titularului dreptului de suprafie, cu titlu oneros, pe o perioada de 10 ani, în favoarea d-lui Mitrea Dan, asupra terenului în suprafață de 300 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, str. Alecu Ruso, nr. 11, judetul Dolj.

Valoarea estimata 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. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

1.6. Clientul raportului

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214.

1.7. Utilizatorii desemnati

1. MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, si
2. Persoana fizica MITREA DAN.

1.8. Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii

Valoarea estimată este valoarea de piata a imobilului stabilita in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada octombrie - decembrie 2022, 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 prestatiei titularului dreptului de suprafie, cu titlu oneros, estimându-se valoarea de piață a chiriei.

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

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

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

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

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

*“În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de superficie 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. 79 / 2020, art. 2, emisă în temeiul art.129 alin.2 lit. c, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, *dreptul de superficie cu titlu oneros se constituie pe o perioadă de 10 ani.*

Pentru determinarea **chiriei de piață** a imobilului s-a utilizat metoda actualizării, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 – 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).

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

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștiința de cauză, prudent și fără constrângere”.

Estimarea valorii de piață a terenului este detaliată în anexele prezentului raport.

1.9. Data evaluării

Data inspecției: 31.05.2023
Data evaluării: 31.05.2023
Data raportului: 31.05.2023

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei ianuarie – mai 2023, iar valorile estimate se consideră corecte în aceste condiții de piață.

1.10. 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 valabil la data de 31.05.2023 1 Euro = 4,9640 lei

1.11. Drepturile de proprietate evaluate

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în proprietatea MUNICIPIULUI CRAIOVA și utilizat de persoana fizică DEMETRESCU CONSTANTIN.

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

- Nota de Comanda nr. 202138 din 31.05.2023;
- Hotărâre nr. 276 din 25.05.2023;
- Anexa nr. 1 la HCL al Municipiului Craiova.

Sarcini : beneficiarul raportului nu a pus la dispoziție un extras de carte funciara actualizat.

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

1.12. 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 2022.

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102), SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordări și metode de evaluare;
- *Standarde pentru active bunuri imobile:* SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile;

Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 Verificarea evaluării.

1.13. Ipoteze și ipoteze speciale

1.13.1. Ipoteze speciale

- 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 inchiriat, 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.
- 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.

1.13.2. Ipoteze speciale – nu sunt.

1.14. 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 vânzatori 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 2022, 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, documente puse la dispoziție de proprietar).

1.15. 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 facute 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.

1.16. Clauze de confidentialitate

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.

1.17. Dezvaluire și publicare de date

Beneficiarul nu va putea dezvălui 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

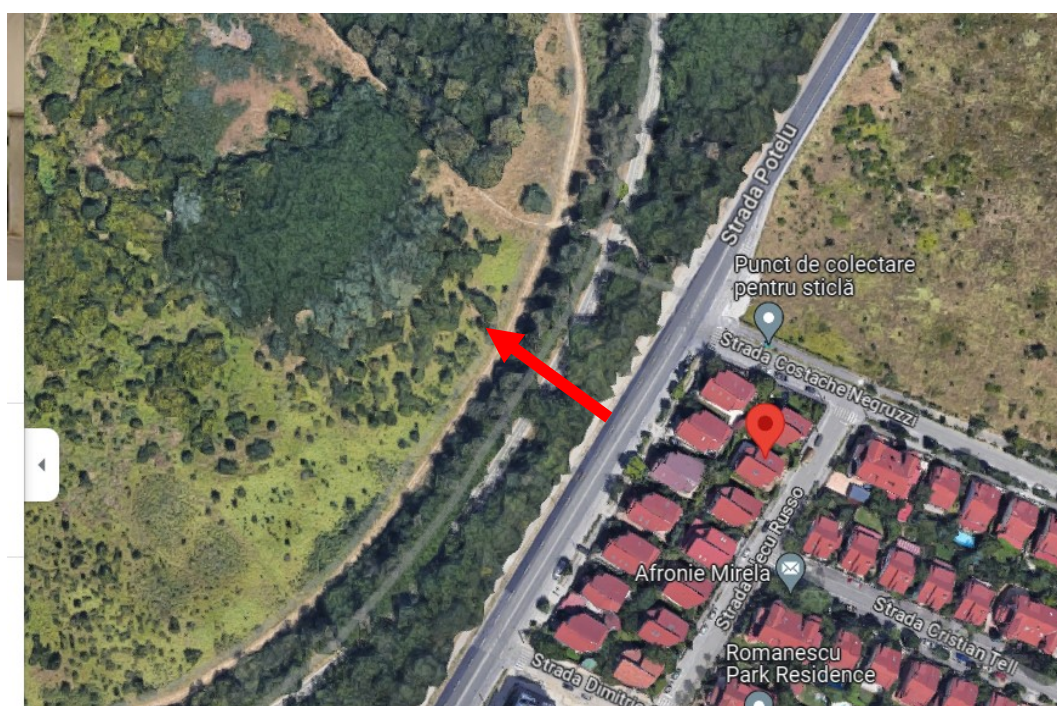
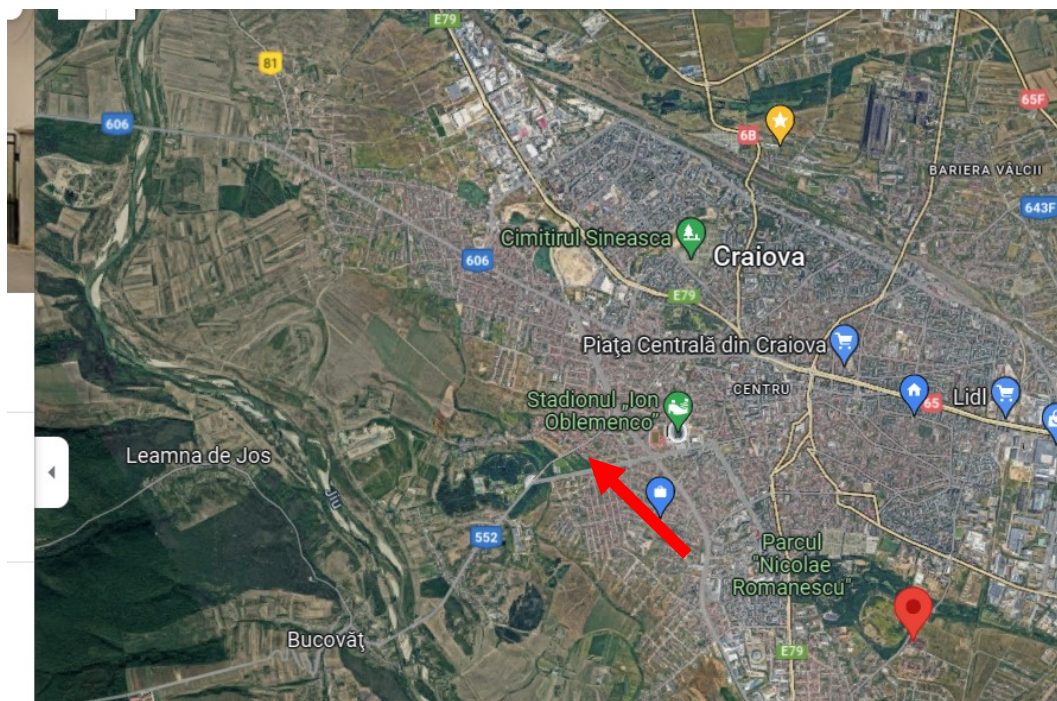
Prezentarea datelor

Inspekția imobilului ce aparține domeniului privat de interes local al MUNICIPIULUI CRAIOVA, s-a făcut de către evaluator în data de 31.05.2023, în prezența reprezentantului proprietarului.

2.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

2.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona periferica a Mun. Craiova, str. Alecu Ruso, nr. 11, judetul Dolj



<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: str. Alecu Ruso Auto: str. Alecu Ruso Calitatea rețelelor de transport: afsaltate
<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Tipul zonei: rezidentiala
<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

2.1.2. Descrierea terenului

<i>Nr. cad.</i>	330757
<i>Carte funciara</i>	330757 UAT Craiova
<i>Suprafata totala</i>	300 mp.
<i>Suprafata drept din supreficie</i>	300 mp
<i>Perioada inchiriere</i>	10 ani
<i>Concluzii in urma inspectiei</i>	Terenul este ocupat partial de constructie

CAPITOLUL 3

Analiza pieței

3.1. 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 spațiu cu destinație de cabinet stomatologic închiriat.

3.2. 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.

3.3. 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 aprilie – iunie 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 specifica, în sensul scăderii drastice a numărului de tranzacții efectuate pe piață.

Efectele crizei economice există și în prezent, piața chiriasilor de imobile de tipul celui evaluat fiind la acest moment o piață a „cedentului (cel care inchirieaza”, 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.

2.4. 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.

2.5. Echilibrul pieței

Piața inchirierii de terenuri ocupate de constructii aflate in proprietatea unei terte 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 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 chiriului ».

CAPITOLUL 4

Evaluarea propriuzisa

4.1. Cea mai bună utilizare

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

Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

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

Avand in vedere ca pe imobil se afla un complex comercial, cea mai buna utilizare a terenului construit s-a bazat pe observatii privind proprietati din zona amplasament evaluat si proximitatea acestuia, precum si in zone cu atractivitate similara.

Utilizarile probabile in mod rezonabil

In cadrul analizei de piata, au fost observate terenurile construite si terenurile libere din Municipiul Craiova, zona ANL Pracul Romanescu. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este preponderent industrială, formată din hale de producție și depozitare.

Proprietatea are destinatie industrială prin constructie. Utilizarea actuala – comercială – teren inchiriat pentru continuarea activitatilor comerciale diverse, se presupune a fi utilizarea probabila in mod rezonabil, deoarece nu exista indicatii din piata care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea terenului construit.

Avand in vedere locatia proprietatii, utilizarea probabila in mod rezonabil este teren inchiriat pentru continuarea activitatilor comerciale diverse.

Observarea vecinatatilor nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal aceste utilizari. Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, se observa ca alternativa care indeplineste toate testele este cea de teren inchiriat pentru continuarea activitatilor comerciale diverse. Aceasta este:

permisa legal: prin HCL nr. 276 din 25.05.2023, s-a stabilit dreptul de superficie, cu titlu oneros, în favoarea d-lui Mitrea Dan, asupra terenului în suprafață de 300 mp, ce apartine domeniului privat al municipiului Craiova, aferent spatiului comercial situat in municipiul Craiova, str. Alecu Ruso, nr. 11, judetul Dolj.

fizic posibila: caracteristicile fizice ale terenului, ocuparea acestuia de un ansamblu rezidential ce permite desfasurarea activitatilor comerciale diverse, fara a exista restrictii speciale de urbanism. Nu am avut informatii cu privire la studiul geotehnic al solului si nu cunoastem conditii adverse care ar putea afecta utilizarea.

fezabilitatea financiara si maxima productivitate: in zona nu mai exista proprietati similare. Avand in vedere locatia proprietatii, ocuparea acestuia cu un complex comercial, faptul ca aceasta statie e functionala, utilizarea probabila in mod rezonabil este cea de teren ocupat cu spatii comerciale.

Analiza urbanistica reflecta fezabilitatea financiara a utilizarii terenului descris mai sus. Pentru proprietatea imobiliara analizata nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

4.2. 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 2022.

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 2022.

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

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

4.2.1. Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piata 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 vânzării este aceea că valoarea de piata a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat.

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

Corecțiile procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este grila de piata 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, evaluatorul a selectat un număr de 3 comparabile cu analizează tranzacții comparabile sau alternativ mai multe oferte, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:

:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastru, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt descrise și prezentate în anexa 1.1. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 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 1.2. din această secțiune, estimăm că **valoarea de piață a terenului este 29.835 euro, echivalent a 99,45 euro/mp.**

4.2.2. 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.

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

$$V_p = r \times \sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}, \text{ unde:}$$

Unde :

V_p = Valoare de piață teren

r = Redevența anuală

a = Rata de actualizare

k = Perioada de recuperare în cazul concesiunii luată în calcul, 25 ani

Pentru determinarea redevenței minime se utilizează formula :

$$r = \frac{V_P}{\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}}$$

Pentru estimarea redeventi minime s-au parcurs urmatoarele etape :

1. Estimarea valorii de piata a terenului, prin metoda comparatiilor de piata a terenului. Valoarea proprietatii a fost estimata la paragraful 4.2.1., obtinandu-se urmatoarele valori :

Suprafata teren	Valoare de piata teren	
300,00 mp	148.101 lei echivalent a 29.835 euro	(493,67 lei/mp echivalent a 99,45 euro/mp)

2. Stabilirea perioadei de recuperare a investitiei

In conformitate cu Codul Administrativ din 2019 co modificarile si actualizarile ulterioare, art. 306, alin. 1, “Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau de cetatenia concesionarului, pentru o durata care nu va depasi 49 ani, incepand de la data semnarii lui”. Alin 2, “Durata concesiunii se stabileste de catre concedent pe baza studiului de oportunitate”

Tinand cont de practia autoritatiilor locale in general imobilele aflata in proprietatea UAT-urilor, sunt concesionate initial pe o perioada de 15 ani.

In conditiile date se considera ca perioada luata in calcul pentru concesiune sa fie de 15 ani. Avand in vedere faptul ca valoarea banilor sufera modificari in timp, fiind influentata de inflatie, deflatie, riscuri economice, sociale si politice, in estimarea redeventei minime se ia in calcul un factor de actualizare care inglobeaza toti acesti factori ce nu ar fi inclusi in cazul in care s-ar raporta in mod matematic valoarea proprietatii la cei 25 ani

3. Estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza modelului Capital Asset Pricing Model (CAPM) extins, dupa urmatoarea formula:

Rata de actualizare (a) = Randamentul fara risc (Rf) + Beta + X Prima de risc specifica riscului de piata a Romaniei (Prp) + Prima de risc aditionala (Pra)

3.1. *Randamentul fara risc* s-au utilizat informatiile obtinute de pe website-ul <https://www.bnr.ro/Rata-dobanzii-de-politica-monetara-1744.aspx>.

Nume clasă statistică:	Ratele dobânzilor BNR - după data valabilității	
Observații:		
Nota:	serii disponibile începând din 8 ianuarie 2003	
Metodologie:		
	Rata dobânzii de politică monetară	
	(% p.a.)	
	BNRDOBO_DPM	
11.01.2023		7,00%
09.11.2022		6,75%
06.10.2022		6,25%
08.08.2022		5,50%
07.07.2022		4,75%
11.05.2022		3,75%
		5,67%

3.2. *Beta* calculata de profesorul Damodaran pentru plata de real estate. S-a luat in considerare Beta neinfluentata de gradul de indatorare (“unlevered Beta”). Pentru sectorul Real Estate (general/Diversified), Beta neinfluentata de gradul de indatorare este de 0.41

https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html#discrate

Date updated:	05.ian.23	
Created by:	Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu	
What is this data?	Total Beta (beta for completely undiversified investor)	
Home Page:	http://www.damodaran.com	
Data website:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html	
Companies in each industry:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/dataset/s/indname.xls	
Variable definitions:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm	
Industry Name	Number of firms	Average Unlevered Beta
Real Estate (General/Diversified)	51	0,41

3.3. *Prima de risc specifica riscului de tara.* Pentru calculul acestui indicator s-a folosit prima de risc calculate de profesorul Damodaran pentru Romania care include si riscul de tara de 3.79%

https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html

Country	Country Risk Premium	Region	Moody's rating
Romania	3,79%	Easstern Europe&Rus	Baa3

3.4. *Prima de risc additional s-a calculat luand in calcul o prima de risc suplimentara pentru cont de instabilitatea la nivel economic, dar si a pietei monetare.* Desi piata imobiliara este una active in acest moment, previziunile depend in principal de evolutia intregii economii si de influenta factorului politic si a prevederilor legislatiei in domeniul imobiliare. Pentru acest aspect si pentru a tine cont de faptul ca exista posibilitatea nerealizarii previziunilor a fost asimilat un risc aditionat de 6.42%

https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html

Country	Equity Risk Premium	Region
Romania	9,73%	Easstern Europe&Rusia

In concluzie, rata de actualizare se calculeaza astfel>

$$A = R_f + \text{Beta} \times \text{Prp} + \text{Pra} = 5.67\% + 0.41 \times 3.79\% + 6.42\% = 16.94\%$$

4. *Determinarea factorului de actualizare* a fost calculat la 5.3376 dupa formula:

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

5. *Determinarea redeventei minime*

In urma calculelor efectuate si prezentate in anexele prezentului raport s-au obtinut urmatoarele valori:

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

Valoarea de piata teren aferent constructiei definitive “Complex Comercial Vechi”, raportata (abordarea prin comparatie directa), este:

Suprafata teren	Valoare de piata teren	
300,00 mp	148.101 lei echivalent a 29.835 euro	(493,67 lei/mp echivalent a 99,45 euro/mp)

Valoarea cuantumului prestatiei titularului dreptului de superfcie, cu titlu oneros este:

Suprafata teren	Valoare de piata a redeventei anuale	
300,00 mp	25.607 lei echivalent a 5.159 euro	(85,36 lei/mp/an echivalent a 17,20 euro/mp/an)
	Valoare de piata a redeventei lunare	
	2.133,90 lei echivalent a 429,88 euro	(7,11 lei/mp/luna echivalent a 1,43 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 2022:

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

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

- 1. Valoarea de piață a terenului, ce stă la baza estimării dreptului de suprafață cu titlu oneros, este:**

Suprafața teren	Valoare de piață teren	
300,00 mp	148.101 lei echivalent a	29.835 euro (493,67 lei/mp echivalent a 99,45 euro/mp)

- 2. Valoarea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros**

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale	
300,00 mp	25.607 lei echivalent a	5.159 euro (85,36 lei/mp/an echivalent a 17,20 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare	
	2.133,90 lei echivalent a	429,88 euro (7,11 lei/mp/lună echivalent a 1,43 euro/mp/lună)

- 3. Contravaloarea folosinței pe ultimii trei ani a terenului**

Rata inflației	Suprafața	IPC	Valoare unitară lunară		Contravaloarea folosinței pe lună		Contravaloarea folosinței pe an	
Valoare unitară mai 2023	300,00 mp		7,11 lei/mp/lună	1,43 euro/mp/lună				
Rata inflației mai 2023 - mai 2022		5,15%	6,75 lei/mp/lună	1,36 euro/mp/lună	2.024 lei	408 euro	24.288 lei	4.893 euro
Rata inflației mai 2022 - mai 2021		17,18%	5,59 lei/mp/lună	1,13 euro/mp/lună	1.676 lei	338 euro	20.115 lei	4.052 euro
Rata inflației mai 2021 - mai 2020		5,70%	5,27 lei/mp/lună	1,06 euro/mp/lună	1.581 lei	318 euro	18.969 lei	3.821 euro
Contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani					5.281 lei	1.064 euro	63.372 lei	12.766 euro

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;

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

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

Aceasta estimare punctuala a valorii trebuie perceputa de destinatar asa cum este defnita 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.

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**



ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Descrierea comparabilelor

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE					
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3	C4
Suprafață (mp)	300,00 mp	450 mp	500 mp	466 mp	427 mp
Preț (Euro)	?	50.900 euro	65.000 euro	40.000 euro	49.500 euro
Preț (Euro/mp)		113,11 euro/mp	130,00 euro/mp	85,84 euro/mp	115,93 euro/mp
Localizare	Craiova, str. Alecu Ruso, nr. 11, judetul Dolj	Craiova, spate Parcul Romanescu, jud. Dolj	Craiova, cart. Veteranilor, str. Genistilor, jud. Dolj	Craiova, Valea Fetii, str Bambusului, jud. Dolj	Craiova, Valea Fetii, aleea 2 Bambusul, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	mai.23	mai.23	mai.23	mai.23	mai.23
Acces	La str. Alecu Ruso	La str. Principala	La str. Principala	Deschidere la str. Bambusului si aleea 2 Bambusului	Derschidere la aleea 2 Bambusului
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilitati	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu

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

Anexa 1.2. Metoda comparațiilor directe

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA					
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE			
		Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.4
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI					
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	113,1	130,0	85,8	115,9
Tipul tranzactiei		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-17,0	-19,5	-12,9	-17,4
Preț ajustat (EUR/mp)		96,1	110,5	73,0	98,5
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		96,1	110,5	73,0	98,5
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		96,1	110,5	73,0	98,5
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		96,1	110,5	73,0	98,5
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		96,1	110,5	73,0	98,5
Condiții de piata	mai.23	mai.23	mai.23	mai.23	mai.23
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		96,1	110,5	73,0	98,5
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	Craiova, str. Alecu Ruso, nr. 11, judetul Dolj	Craiova, spate Parcul Romanescu, jud. Dolj	Craiova, cart. Veteranilor, str. Genistilor, jud. Dolj	Craiova, Valea Fetii, str Bambusului, jud. Dolj	Derschidere la alea 2 Bambusului
Ajustare (%)		0%	0%	10%	10%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	7,3	9,9
Preț ajustat (EUR/mp)		96,1	110,5	80,3	108,4
Acces	La str. Alecu Ruso	La str. Principala	La str. Principala	Deschidere la str. Bambusului si alea 2 Bambusului	Derschidere la o alea acces
Ajustare (%)		0%	0%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	-4,0	-5,4
Preț ajustat (EUR/mp)		96,1	110,5	76,2	103,0
Suprafata (mp)	300,00	450,00	500,00	466,00	427
Ajustare (%)		3,44%	4,13%	3,67%	3,07%
Ajustare (EUR)		3,3	4,6	2,8	3,2
Preț ajustat (EURO)		99,5	115,1	79,0	106,1
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
#REF!		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		99,5	115,1	79,0	106,1
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		99,5	115,1	79,0	106,1
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		99,45	115,06	79,05	106,13
ajustare totală netă (EUR/mp)		3,3	4,6	6,1	7,6
ajustare totală netă (%)		3%	4%	7%	7%
ajustare totală brută (EUR/mp)		3,31	4,56	14,11	18,43
ajustare totală brută (%)		3%	4%	16%	16%
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)					
VALOARE DE PIATA UNITARA	99,45	EUR/mp		4,9640	
	493,67	LEI/mp			
VALOARE DE PIATA TOTALA	29.835	EUR			
	148.101	LEI			

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

EXPLICATII AJUSTARI

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

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Tipul tranzacției				
In general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșionare variază pe piața locală în intervalul -10-20%, în funcție de amplasament, suprafața, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD, și HCL.				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	-15%	-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.				
Drepturi de proprietate transmise				
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	0%	0%	0%	0%
Restricții de utilizare				
Se considera ca la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	0%	0%	0%	0%
Condiții de finanțare				
Se considera ca la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleși - nu sunt necesare ajustări.				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	0%	0%	0%	0%
Condiții de vânzare				
Se considera ca la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleși ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	0%	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 au fost estimate procentual în urma analizei de piață și țin cont de diferența în timp dintre ofertele prezentate.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar	similar
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.				
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare				
In funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10% în cadrul aceluiași cartier sau mai mari, pentru comparabilele amplasate în zone mai îndepărtate față de subiect				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	mai slabă	mai slabă
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă
	0%	0%	10%	10%
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. In general pentru proprietăți cu acces auto ușor și drumuri asfaltate, cumparatorii plătesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	mai bun	mai bun
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	ajustare negativă	ajustare negativă
	0%	0%	-5%	-5%
Nu au fost necesare ajustări				
Suprafața (mp)				
In cazul suprafețelor foarte mici de cea 150 mp de teren numărul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață este mai greu de utilizat, influențând valoarea terenului, prețul scade direct proporțional cu suprafața, loturile foarte mici de teren sunt mai greu vandabile.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Tip de ajustare aplicat	mai mare	mai mare	mai mare	mai mare
Procent ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă
	3%	4%	4%	3%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferența în prețul plătit față de terenuri cu suprafețe semnificativ diferite față de subiect (conform analiza ofertei competitive).				
Topografie				
In funcție de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare și există disponibilitatea acestora de a plăti mai mult pentru proprietăți cu o topografie plană deoarece nu necesită lucrări suplimentare pentru a realiza o suprafață dreaptă, netedă și a egaliza diferențele de nivel.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Tip de ajustare aplicat	similară	similară	similară	similară
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
	0%	0%	0%	0%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de topografia diferită dintre comparabile și subiectul analizat.				
Forma / raportul laturilor				
Diferențele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participanții la piață. In general, proprietățile cu forma regulată sunt cautate pe piață iar cumparatorii plătesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Tip de ajustare aplicat	similară	similară	similară	similară
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
	0%	0%	0%	0%
Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de diferența în prețul plătit față de un imobil cu o deschidere diferită față de subiect.				
Deschidere				
Diferențele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participanții la piață. In general, proprietățile cu deschidere mai mare sau la mai multe străzi sunt cautate pe piață iar cumparatorii plătesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Tip de ajustare aplicat	similare	similare	similare	similare
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
	0%	0%	0%	0%
Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru că are deschidere la 2 străzi				
Utilizare				
Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curți construcții amplasate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele ce au o categorie de folosință diferită (Altere/arabil etc), conform CMBU.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Tip de ajustare aplicat	similară	similară	similară	similară
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
	0%	0%	0%	0%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a comparabilelor și cea a				
Altele/Construcții demolabile etc				
In funcție de alte aspecte, vecinătăți, starea terenului diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. In general pentru proprietățile care sunt situate în zone defavorabile, vecinătăți inferioare unor zone rezidențiale/comerciale, cumparatorii plătesc mai puțin. De asemenea, în funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. In general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumparatorii plătesc mai puțin.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar	similar
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
	0%	0%	0%	0%

Anexa 1.3. Abordarea prin venit-metoda actualizării

CONTRAVALOAREA FOLOSINTEI PE ULTIMII 3 ANI A TERENULUI IDENTIFICAT									
Rata inflatiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Contravaloarea folosintei pe luna		Contravaloarea folosintei pe an		
			7,11 lei/mp/luna	1,43 euro/mp/luna	2.024 lei	408 euro	24.288 lei	4.893 euro	
Valoare unitara mai 2023	300,00 mp	5,15%	6,75 lei/mp/luna	1,36 euro/mp/luna	1.676 lei	338 euro	20.115 lei	4.052 euro	
Rata inflatiei mai 2023 - mai 2022			5,59 lei/mp/luna	1,13 euro/mp/luna	1.581 lei	318 euro	18.969 lei	3.821 euro	
Rata inflatiei mai 2022 - mai 2021			5,27 lei/mp/luna	1,06 euro/mp/luna	5.281 lei	1.064 euro	63.372 lei	12.766 euro	
Rata inflatiei mai 2021 - mai 2020			Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani						

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte

COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-situat-in-spatele-parcului-IDhiBmo.html>

2022090503 Raport de evaluare x Anunturi Terenuri de vanzare Cra x Strada Alecu Russo 11 - Google x +

olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-situat-in-spatele-parcului-IDhiBmo.html

Importate din IE Bookmarks Search-results Search (27428 unread) - pf... EMO Imobile eTerra - Pu...

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către u

Ca urmare, legile privind drepturile coi

Arată mai multe v

Publicitate

Ad. (0:14)

Publicitate: 0:14

PUBLICITATE

AMEL THE W... L... LY...
HBO ORIGINAL
IDOLIN

Postat 13 iunie 2023

Teren Intravilan situat in spatele parcului

50 900 €

RATA DE LA: 1256 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata utila: 450 m²

(P) **Imprumut Rapid Online? AXI CARD!**

DESCRIERE

Teren intravilan situat in spatele parcului. 450 mp, format din teren plus cota parte din intravilan, alee de acces. Bine amplasat, strada principală.

COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-craiova-500-mp-IDh5UGu.html>

2022090503 Raport de evaluare x Anunturi Terenuri de vanzare Cra x Strada Alecu Russo 11 - Google x +

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-craiova-500-mp-IDh5UGu.html

Importate din IE Bookmarks Search-results Search (27428 unread) - pf... EMO Imobile eTerra - Pu...

Arată mai multe v

Publicitate

Publicitate: 0:14

PUBLICITATE

LA CAST

Afiți mai multe

Postat 10 iunie 2023

Teren intravilan Craiova 500 mp

65 000 €

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata utila: 500 m²

(P) VidaXL: **Sute de articole la reducere!**

DESCRIERE

Vând teren întravilan în Craiova

Terenul este împrejmuit, are o suprafață de 500 mp

Este situat pe strada Geniștilor nr. 143, accesul se face pe stradă asfaltată

În vecinătate cu școala și grădinița Ethos

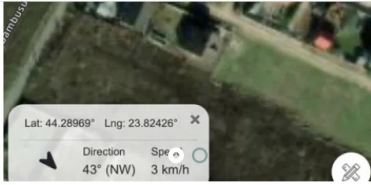
COMPARABILA 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDhgd96.html>

2022090503 Raport de evaluare x Anunturi Terenuri de vanzare Cra... Strada Alecu Russo 11 - Google x +

← → ↻ [olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDhgd96.html](https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDhgd96.html)

Importate din IE ★ Bookmarks Search-results Search (27428 unread) - pf... EMO Imobile eTerra - Pu...



Postat 29 mai 2023

Teren de vanzare

40 000 € Prețul e negociabil

RATA DE LA: 987 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata utila: 466 m²

(P) Imprumut Rapid Online? AXI CARD!

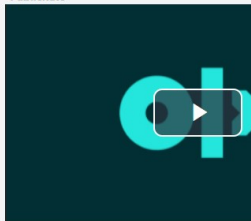
DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către u

Ca urmare, legile privind drepturile coi

Arată mai multe ▾

Publicitate



PUBLICITATE

COMPARABILA 4

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-zona-anl-parc-valea-fetii-IDh62Ia.html>

2022090503 Raport de evaluare x Anunturi Terenuri de vanzare Cra... Str. Cavaleriei, Craiova către Stra... x +

← → ↻ [olx.ro/d/oferta/teren-zona-anl-parc-valea-fetii-IDh62Ia.html](https://www.olx.ro/d/oferta/teren-zona-anl-parc-valea-fetii-IDh62Ia.html)

Importate din IE ★ Bookmarks Search-results Search (27428 unread) - pf... EMO Imobile eTerra - Pu...

Postat 16 mai 2023

teren zona anl parc -valea fetii

49 500 €

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata utila: 427 m²

(P) Imprumut Rapid Online? AXI CARD!

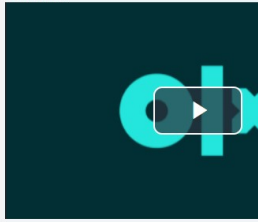
DESCRIERE

5 loturi-parcele de vanzare in zona Valea Fetii-spatele parcului Nicolae Romanescu.
Locatia exacta este : Aleea 2 Bambusului (Strada privata: acces limitat doar pentru proprietari de teren de pe aceasta strada). Se poate pune bariera daca se doreste !
Distanta din spatele parcului pana la teren este de fix 1,4 km.
Accesul pana la teren se face numai pe strazi asfaltate recent
Utilitati specifice zonei : apa CA Oltenia+ electricitate CEZ+internet RCS*RDS,iluminat stradal .
Terenurile se afla in zona locuinte ZIL - P+2- POT 35%- CUT max 1.0


Ca urmare, legile privind drepturile coi

Arată mai multe ▾

Publicitate



PUBLICITATE



Anexa 4 Documente de proprietate

- Nota de Comanda nr. 202138 din 31.05.2023;
- Hotarire nr. 276 din 25.05.2023;
- Anexa nr. 1 la HCL al Municipiului Craiova



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr.202138/ 2023

Notă Comandă

1. Prin HCL nr. 151/2023, modificată prin HCL nr.282/2023, se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea d-lui Meghișan Ghe. asupra terenului situat în Craiova, str. Costache Negruzzi nr.4. Cuantumul prestației dreptului de suprafață asupra terenului din anexa la Hotărârea nr. 151/2023 se stabilește prin raport de evaluare, care va fi supus spre aprobare aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

2. Prin HCL nr.276/2023, se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, în favoarea d-lui Mîtreă Dan, asupra terenului situat în Craiova, str. Alecu Russo nr.11. Cuantumul prestației dreptului de suprafață asupra terenului se stabilește prin raport de evaluare, care va fi supus spre aprobare aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 având ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să stabiliți cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenurilor anterior menționate, pe perioada de 10 ani, în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor hotărârilor de mai sus.

<i>Nume și prenume</i>	<i>Funcția</i>	<i>Data</i>	<i>Semnătura</i>
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv		
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu		
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector		

Lista de difuzare a documentului:

<i>Nr.</i>	<i>Nr. exemplar / difuzat</i>	<i>Destinatar</i>	<i>Nr. file</i>	<i>Nr. file anexate</i>	<i>Observații</i>
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănariu Mihail-Dumitru	1	7	e-mail

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 276

privind constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea dlui.Mitrea Dan, asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.Alecu Russo, nr.11

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 25.05.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.170314/2023, raportul nr.170315/2023 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.170794/2023 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea dlui.Mitrea Dan, asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.Alecu Russo, nr.11 și avizele nr.29/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.26/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.29/2023 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.693-702 din Codul Civil, Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.50/1991, republicată, privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, art.108 și art.362 alin.1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.377/2015 referitoare aprobarea contractului cadru pentru constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în favoarea deținătorilor construcțiilor edificate pe acestea;

~~În temeiul art.129 alin.2 lit.c, art.139 alin.3 lit g, art.154 alin.1, art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;~~

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea dlui.Mitrea Dan, asupra terenului în suprafață de 300 mp., aferent imobilului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.Alecu Russo, nr.11, identificat conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Dreptul de superficie cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o perioadă de 10 ani.
- Art.3.** Cuantumul prestației titularului dreptului de superficie asupra terenului identificat la art.1, se stabilește pe baza unui raport de evaluare, care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

- Art.4.** Mitrea Dan are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la comunicarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova ce are ca obiect însușirea raportului de evaluare, contravaloarea folosinței, pe ultimii 3 ani, a terenului identificat la art.1.
- Art.5.** Nerespectarea condiției prevăzută la art.4 din prezenta hotărâre, duce la neîncheierea contractului de suprafață.
- Art.6.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Mitrea Dan vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Octavian Sorin MARINESCU

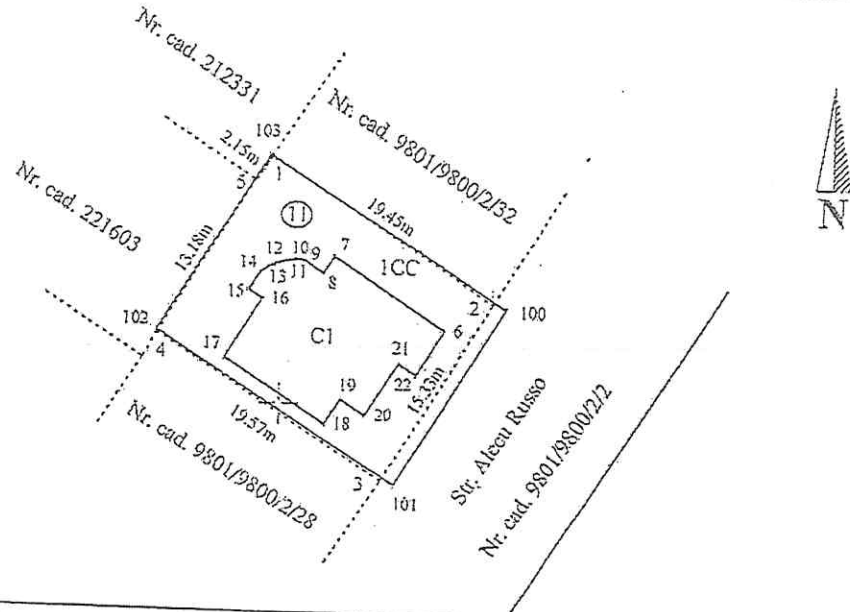


**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

ANEXA LA HOTĂRÂREA NR. 1/2023

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:500
-Intravilan-

Nr cadastral al terenului:	Suprafata masurata (m.p.)	Adresa imobilului
230757	300 m.p.	intravilan, Loc. Craiova, Strada Alecu Russo, nr. 11 (fost T27, P339/2, teren ce formeaza parcela P30)
Cartea funciara	230757	UAT: Municipiul Craiova



A) Date referitoare la teren				
Nr parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (m.p.)	Valoarea de impozitare(lei)	Mentiiuni
1	CC	300	57	Imprejmuire gard de metal si limita conventionala
Total		300	57	

B) Date referitoare la constructii				
Cod	Suprafata construita la sol (m.p.)	Valoarea de impozitare(lei)	Mentiiuni	
C1	115	783428,880	Casa subsol, parter, si etaj, construita in anul 2006, din caramida, acoperita cu tigla.	
total	115	783428,88	Suprafata desfasurata= 273 mp	

Suprafata totala masurata a imobilului = 300 mp
Suprafata din act = 305 mp

Inventar de coordonate- Nr. cadastral 230757

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	E [m]	N [m]	
1	405549.150	311267.960	19.453
2	405565.602	311257.580	15.331
3	405557.511	311244.558	19.570
4	405540.980	311255.000	13.182
5	405547.960	311266.170	2.149

Supraf masurata=300mp P=69.695m

Inventar de coordonate- masuratori- imprejmuii existente

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	E [m]	N [m]	
100	405566.592	311257.217	15.270
101	405558.481	311244.279	20.691
102	405540.891	311255.175	15.149
103	405548.985	311267.981	20.637

Executant: SPATARU NICOLAE
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren
Data: 02.09.2020

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-OJ-F
Nr. 0028/15.02.2019
NICOLAE SPATARU
CATEDRĂ DE TOPOGRAFIE ȘI FOTOGRAMMETRIE

ROMANIA
MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL

PREȘEDINTELE Ședinței,
DETĂLIERE ȘEDINȚĂ MARINESCU