

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. F16/693/2008: CUI 24317899 <i>Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj.</i> Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com	EVALUARI BUNURI MOBILE	
EVALUARI DE INTREPRINDERI			
Nr. raport	2023040301	din	03.04.2023
Nota de comanda	89690	din	14.03.2023

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

**Teren intravilan in suprafata de 50 mp, aferent spatiului comercial detinut de
S.C. RIMAGA S.R.L., situat in Municipiul Craiova, str. Traian Lalescu, nr. 16A,
judetul Dolj**



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

UTILIZATORI DESEMNATI: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, si
S.C. RIMAGA S.R.L.

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

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

-2023-

SCRISOARE DE ÎNĂLȚARE

Catre:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comanda nr. 89690 din 14.03.2023, 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 03.04.2023.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

- Colectarea documentelor și deschiderea dosarului de lucru;
- Inspectia 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 *proprietatea imobiliară formată din teren intravilan în suprafața de 50 mp, aferent spațiului comercial detinut de RIMAGA S.R.L., situat în Municipiul Craiova, str. Traian Lalescu, nr. 16A, 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 proprietarului în vederea prelungirii contractului de concesiune nr. 293/2008, încheiat între MUNICIPIUL CRAIOVA și RIMAGA S.R.L., pe o perioadă de 4 ani, estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a redevenței în vederea concesiunii acestuia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a utilizat metoda comparației directe, iar pentru determinarea pretului- redevenței în vederea concesiunii s-a utilizat metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 – 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.

Valoarea de piață teren aferent spațiului comercial, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafața teren	Valoare de piață teren			
50,00 mp	83.172 lei echivalent a	16.805 euro	(	1.663,43 lei/mp echivalent a 336,11 euro/mp)

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

Valoarea estimată a pretului – redevenței, a terenului aferent spațiului comercial în vederea concesiunii, obținută prin metoda actualizării este:

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale	
50,00 mp	15.582 lei echivalent a	3.149 euro (311,65 lei/mp/an echivalent a 62,97 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare	
	1.299 lei echivalent a	262 euro (25,97 lei/mp/lună echivalent a 5,25 euro/mp/lună)

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	8
1 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	10
1.1. EVALUATOR	10
1.2. CLIENT	10
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	10
1.4. PROPRIETAR	10
1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECTIEI ȘI EVALUARII	10
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII	10
1.7. SCOPUL EVALUARII	11
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUARII	11
1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUARII	11
1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare	11
1.9.2. Documente de proprietate analizate	12
1.9.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare	12
1.9.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat	12
1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare	12
1.10. SURSELE DE INFORMARE	13
1.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate	13
1.10.2. Informații din piața imobiliară	13
1.10.3. Alte surse de informații verificate	13
1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	13
1.11.1. Ipoteze	13
1.11.2. Ipoteze speciale	15
1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	15
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	15
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	16
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	16
2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluate	16
2.1.2. Descrierea juridică	17
2.1.3. Sarcini	17
2.1.4. Descrierea proprietății	17
3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	19
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	19
3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	19
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	20
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	21
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	21
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	22
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	22
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	23
4.2.1. Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului	23
4.2.2. Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)	24
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	28
ANEXE	30

SINTEZA EVALUARII

Evaluator	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
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, județul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, si RIMAGA S.R.L
Proprietar	Imobilul apartine domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA
Comanda/contract	Nota de comanda nr. 89690 din data de 14.03.2023
Data raportului	03.04.2023
Data inspectiei	Inspectia s-a realizat in data de 03.04.2023, in prezenta utilizatorului desemnat
Data evaluarii	03.04.2023
Curs BNR valabil la data evaluarii, 03.04.2023	1 Euro = 4,9491 lei
Identificarea proprietatii imobiliare supuse evaluarii	Teren intravilan curti constructii
Suprafete, nr. cadastral, carte funciara	50 mp
Adresa proprietatii	Municipiul Craiova, str. Traian Lalescu, nr. 16A, județul Dolj
Utilizare existenta	Terenul este acoperit de o constructie provizorie cu destinatia de spatiu comercial aflata in proprietatea RIMAGA S.R.L.
Scopul evaluarii	Asistarea proprietarului in vederea prelungirii contractului de concesiune nr. 293/2008, incheiat intre MUNICIPIUL CRAIOVA si RIMAGA S.R.L., pe o perioada de 4 ani, estimându-se valoarea de piață a imobilului in vederea obtinerii valorii de piata a redeventei in vederea concesiunii acestuia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului utilizata pentru stabilirea pretului- redeventei in vederea concesiunii acestuia. Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022, este: <i>„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</i>

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

	<i>nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.</i> Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a utilizat metoda comparației directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 – ed. Iroval – București Redeventa de piață este asimilată chiriei de piață în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022. <i>“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”.</i>(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). Pentru determinarea pretului- redevenței în vederea concesiunii s-a utilizat metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022
Observatii speciale	Conform documentelor puse la dispoziție, imobilul aparține domeniului privat al Municipiului Craiova și este liber de sarcini, În prezent, terenul este concesiionat către RIMAGA S.R.L. conform contractului de concesiune nr. 293 din 15.01.2008, actualizat conform act adițional nr. 1/2019. Prin HCL nr. 101 din 23.02.2023, s-a aprobat prelungirea, pe o perioadă de 4 ani, a contractului de concesiune nr. 293 din 15.01.2008 Terenul ce face obiectul evaluării este acoperit de o construcție aflată în proprietatea RIMAGA S.R.L., edificată în conformitate cu Autorizației de construire nr. 1499 din 29.09.2008 modernizată și schimbat destinația conform Autorizației de construire nr. 1299 din 06.10.2014. Construcția va avea caracter provizoriu, amplasarea construcției va fi pe durata contractului de concesiune nr. 293 din 15.01.2008. Autorizația de construire inițială a fost emisă în baza Certificatului de urbanism nr. 3072 din 12.09.2008

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

În Certificatul de Urbanism pus la dispoziție de client, se menționează următoarele:

1. *Regimul juridic:*
 - Teren intravilan aparținând domeniului privat al municipiului Craiova
2. *Regimul economic:*
 - Folosința actuală a terenului – teren neconstruit Destinația după PUG – zonă locuințe, suprafața terenului – 50 mp
3. *Regimul tehnic:*
 - Terenul este construibil în condițiile menționate la pct.3 al prezentului certificat de urbanism

În urma inspecției s-a constatat că terenul este acoperit cu o construcție provizorie aflată în proprietatea RIMAGA S.R.L.

Metode de evaluare, Valori rezultate

Valoarea de piață teren aferent spațiului comercial, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafața teren	Valoare de piață teren
50,00 mp	83.172 lei echivalent a 16.805 euro (1.663,43 lei/mp echivalent a 336,11 euro/mp)

Valoarea estimată a pretului – redevenței, a terenului aferent spațiului comercial în vederea concesiunii, obținută prin metoda actualizării este:

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale
50,00 mp	15.582 lei echivalent a 3.149 euro (311,65 lei/mp/an echivalent a 62,97 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	1.299 lei echivalent a 262 euro (25,97 lei/mp/lună echivalent a 5,25 euro/mp/lună)

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății



Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunostințelor 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 terte părți implicate în cadrul activității de evaluare, de aceea noi am presupus ca informațiile prezentate nouă de către aceștia au fost de asemenea adevărate, corecte și complete; dacă astfel de informații se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectată;

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

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea noastră care să 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.

Prin semnarea prezentei declarații subscrise BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., în calitate de membru titular ANEVAR identificat în tabloul asociației cu nr. leg. 10737, certifică în deplină cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport de evaluare au participat persoane calificate și competente să ofere consultanță conform scopului declarat al prezentei lucrări.

În vederea realizării raportului de evaluare s-a respectat codul de etică al profesiei și cerințele formulate de legislația în vigoare care reglementează activitatea de evaluare în România.

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezenta declarație nu s-a primit asistență profesională din partea unor terți;
- Rezultatele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori;
- Nu există interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu există un interes privind părțile implicate în prezenta misiune emisiune de evaluare;
- Afirmațiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor,

considerându-le nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile deținute și ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;

- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remuneratia evaluatorului nu se stabilește în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății



Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. EVALUATOR

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

1.2. CLIENT

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

RIMAGA S.R.L

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține domeniului privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA

1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECTIEI ȘI EVALUĂRII

Comanda/contract : Nota de comanda nr. 89690 din data de 14.03.2023

Data raportului: 03.04.2023 ;

Data inspectiei: Inspectia s-a realizat in data de 03.04.2023, in prezenta utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 03.04.2023;

Curs BNR valabil la data de: 03.04.2023: 1 Euro = 4,9491 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară formată din teren intravilan curți construcții, în suprafața de 50 mp, acoperit de o construcție provizorie cu destinația de spațiu comercial aflată în proprietatea RIMAGA S.R.L..

Adresa: Municipiul Craiova, str. Traian Lalescu, nr. 16A, județul Dolj

Utilizarea actuală: Terenul este acoperit cu un spațiu comercial aflat în funcțiune

1.7. SCOPUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se referă la *proprietatea imobiliară formată din teren intravilan în suprafața de 50 mp, aferent spațiului comercial detinut de RIMAGA S.R.L., situat în Municipiul Craiova, str. Traian Lalescu, nr. 16A, 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

1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE SI METODOLOGIA EVALUARII

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

Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022, este:

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

Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a utilizat metoda comparației directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 – ed. Iroval – București

Redevența de piață este asimilată chiriei de piață în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2022.

„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).

Pentru determinarea pretului- redevenței în vederea concesiunii s-a utilizat metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022

1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

Pentru realizarea raportului de evaluare, s-au parcurs următoarele etape:

- Analiza documentelor și informațiilor primite de la solicitant/proprietar/destinar la momentul solicitării ferme sau cu ocazia inspecției, pentru evaluare proprietății imobiliare subiect;
- Preluarea informațiilor din teren cu ocazia inspecției – informații referitoare la proprietatea evaluată și informații cu privire la eventuale imobile aflate în vânzare și/sau de închiriat din vecinătate;
- Completarea documentelor necesare întocmirii raportului evaluare dacă în timpul inspecției s-au constatat diferențe între situația faptică și cea scriptică;
- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza pieței imobiliare generale și specifice.

1.9.2. Documente de proprietate analizate

În cadrul procesului de documentare au fost analizate următoarele documente care atestă dreptul de proprietate asupra imobilelor supuse evaluării. Documentele analizate sunt prezentate mai jos, iar o copie a acestora se regăsește în capitolul Anexe:

- Nota de comanda nr. 89690 din 14.03.2023;
- HOTARARE nr. 101 din 23.02.2023, privind prelungirea contractului de concesiune nr. 293/15.01.2008, încheiat între Consiliul Local al Mun. Craiova și RIMAGA S.R.L.;
- CONTRACT DE CONCESIUNE nr. 293 din 15.01.2008;
- Act Adicional nr. 1/2019 la contractul de concesiune nr. 293/2008;
- HOTARARE NR. 498 din 21.12.2006 privind aprobarea P.U.D. ;
- Autorizație de construire nr. 1499 din 29.08.2008 ;
- Autorizație de construire nr. 1299 din 06.10.2014 ;
- Certificat de urbanism nr. 3072 din 12.09.2008.

1.9.3. 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

1.9.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat

– Nu este cazul.

1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

- Nu au fost analizate alte documente cu excepția celor menționate în conținutul raportului de evaluare. Evaluatorul nu este responsabil de o interpretare defectuoasă a dreptului de proprietate în situația în care se constată că anumite documente nu au fost prezentate în mod voluntar sau involuntar;
- Documentele de proprietate analizate au fost puse la dispoziția evaluatorului în copie. Evaluatorul nu este responsabil de autenticitatea acestora. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că documentele prezentate sunt adevărate;

- Nu s-au inspectat părțile ascunse ale imobilului;
- Evaluatorul nu este responsabil de evenimente ce au survenit ulterior datei inspecției;
- Nu se cunosc alte vicii ascunse cu excepția celor menționate în mod expres în conținutul raportului de evaluare.

1.10. 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.

1.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate

În conținutul evaluării au fost folosite informații preluate din, Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 diverse publicații. Titlurile și autorii acestora sunt prezentați în capitolul bibliografie.

1.10.2. Informații din piața imobiliară

Informațiile cu privire la piața generală și cea specifică a imobilului au fost preluate din:

- mediul online accesând site-urile www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.imradar24.ro, www.anuntul.ro, www.storia.ro, www.publi24.ro însă fără a se limita la acestea;
- discuții purtate cu brokeri/agenți imobiliari, pe care evaluatorul i-a considerat drept sursă credibilă;
- teren cu ocazia inspecției;

Toate informațiile utilizate în procesul de evaluare sunt atașate și se regăsesc în capitolul Anexe.

1.10.3. Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

- Lista monumentelor istorice din România actualizată, anexă la Ordinul Ministrului Culturii, nr. 2361/2010, publicat în Monitorul Oficial al României, anul 178 (XXII), Nr. 670 bis, vineri 1 octombrie 2010, având un caracter oficial și legal;² - **nu este cazul**;
- Listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic;³ - *Lista imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic încadrate în categorii de urgență* – **nu este cazul**;
- Harta riscurilor de inundații realizată conform prevederilor directivei 2007/60/CE⁴ - **nu este cazul**;
- Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și competențele ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, documente puse la dispoziție de proprietar).

1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1.11.1. Ipoteze

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit avându-se în vedere următoarele ipoteze:

- Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării, altele decât cele menționate în conținutul raportului de evaluare;

2 Lista monumentelor istorice poate fi accesată pe site-ul Institutului Național al Patrimoniului la adresa: <http://patrimoniul.gov.ro/monumente-istorice/fata-monumentelor-istorice>

3 Ministerul Dezvoltării regionale și administrației publice pune la dispoziția publicului listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic la nivel național -

<http://www.mdnp.ro/construcții/siguranță-post-seism-a-clădirilor/programe-de-prevenire-a-riscului-seismic/-8247/-0738>

4 <http://gis2.ro/water.ro/8089/flood/>

- Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către client sau reprezentanții acestuia;
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le consider credibile și nu își asumă nicio responsabilitate în privința datelor furnizate de client și terțe persoane;
- Nu este în aria de competență a evaluatorului de a verifica autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul Juridic al proprietății în cauză. Evaluarea s-a realizat în ipoteza unui drept de proprietate deplin, liber de orice sarcină și disponibil să fie tranzacționat imediat;
- Nefiind sarcina evaluatorului să realizeze investigații amănunțite asupra autenticității documentelor furnizate pentru evaluare, recomandăm ca orice terță parte care are un interes legal cu privire la proprietatea evaluată să se asigure că a efectuat toate investigațiile necesare pentru a se asigura de legitimitatea acestui interes;
- La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat niciun fel de informație;
- Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele/ competențele necesare și, prin urmare, nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
- Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare majoră a acestor condiții poate influența major valoarea estimată;
- Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele identificabile care ar putea influența valoarea proprietății după data inspecției sau data raportului;
- Valorile incluse în acest raport se referă strict la bunul imobil evaluat și scopul evaluării pentru care s-a întocmit. Orice sarcini sau interdicții de natură legală au fost omise mai puțin cazurile când s-a enunțat contrariul;
- Valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind a fi analizate și înțelese avându-se în vedere și metodele pentru obținerea lor precum și a recomandărilor formulate în standardele sau legislația aplicabile;
- Deținerea acestui raport de evaluare nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condițiile stabilite;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță referitor la acest raport sau la proprietatea evaluată, excepție fiind cazul în care în prealabil s-a stabilit altfel;
- Evaluatorul nu are cunoștința cu privire la efectuarea unei inspecții sau unui raport de mediu care să indice prezența unor factor de contaminare sau material periculoase. Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, ale proprietății sau proprietăților învecinate, pentru a stabili dacă există vreo contaminare. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există surse de contaminare
- Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe pentru teren, și metoda actualizării pentru redeventa, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022 (având în vedere tipologia proprietății imobiliare);
- Prezentul raport de evaluare s-a realizat cu inspecție la exteriorul și interiorul imobilului;
- Evaluatorul nu a realizat măsurători ale spațiilor sau ale compartimentărilor deoarece nu are calificarea prevăzută de lege;
- Toate documentele analizate în cadrul raportului de evaluare sunt menționate în cuprinsul acestuia;

- La data inspecției imobilul era acoperit de spațiu comercial. În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.
- Cu ocazia inspecției am identificat pe teren o construcție provizorie cu destinația de spațiu comercial.

1.11.2. Ipoteze speciale

- Evaluatorul a solicitat, dar nu a avut la dispoziție documentație cadastrală și nici extras de carte funciara. Evaluarea s-a realizat în ipoteza specială ca dreptul de proprietate al Municipiului Craiova este deplin, liber de sarcini, fără a exista restricții ale acestuia
- Ținând cont că terenul este acoperit de o construcție ce va avea caracter provizoriu, amplasarea construcției fiind pe durata contractului de concesiune nr. 293 din 15.01.2008, se considera că terenul este liber pentru construcții.

1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați prezentați la punctul 3 "Utilizatori desemnați") și în scopul precizat la punctul 7 al capitolului 1.

Este interzisă utilizarea în orice document publicat, circulară sau declarație, precum și publicarea sub orice formă a acestui raport, integral sau parțial fără acordul scris și prealabil al autorului, privind forma sau contextul în care va fi utilizat sau publicat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare al acestuia, însă poate fi utilizat în scop didactic.

Prezenta lucrare este protejată de legislația dreptului de autor și reprezintă proprietatea intelectuală a autorului, drept care copierea acesteia este strict interzisă.

Nu este acceptată nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Raportul de evaluare nu se supune unor cerințe speciale cu privire la forma și/sau conținutul său. Raportul de evaluare este de tip narativ.

Având în vedere cele prezentate anterior raportul de evaluare a fost redactat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR ediția 2022. Nu au fost aduse modificări de formă și conținut

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



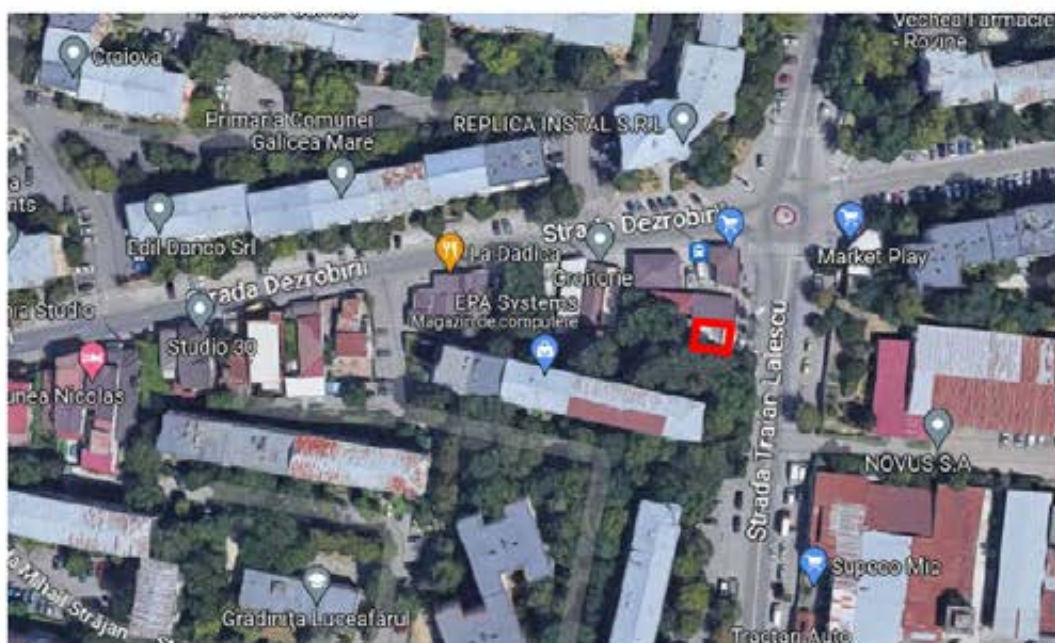
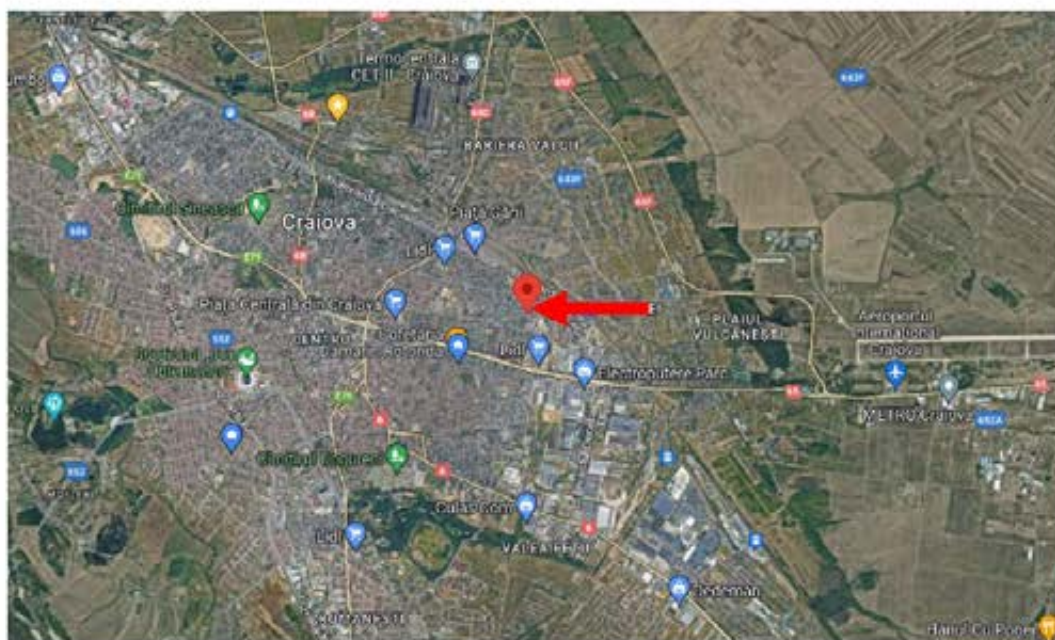
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluate

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară formată din teren intravilan curți construcții, în suprafața de 50 mp, situat în Municipiul Craiova, str. Traian Lalescu, nr. 16A, județul Dolj

Localizarea proprietății este prezentată mai jos, fiind realizată scriptic pe baza documentației primite.



2.1.2. Descrierea juridică

Conform documentelor puse la dispoziție, imobilul aparține domeniului privat al Municipiului Craiova și este liber de sarcini,

În prezent, terenul este concesionat către RIMAGA S.R.L. conform contractului de concesiune nr. 293 din 15.01.2008, actualizat conform act adițional nr. 1/2019.

Prin HCL nr. 101 din 23.02.2023, s-a aprobat prelungirea, pe o perioadă de 4 ani, a contractului de concesiune nr. 293 din 15.01.2008

Terenul ce face obiectul evaluării este acoperit de o construcție aflată în proprietatea RIMAGA S.R.L., edificată în conformitate cu Autorizației de construire nr. 1499 din 29.09.2008 modernizată și schimbat destinația conform Autorizației de construire nr. 1299 din 06.10.2014.

Construcția va avea caracter provizoriu, amplasarea construcției va fi pe durata contractului de concesiune nr. 293 din 15.01.2008.

Autorizația de construire inițială a fost emisă în baza Certificatului de urbanism nr. 3072 din 12.09.2008

În Certificatului de Urbanism pus la dispoziție de client, se menționează următoarele:

4. Regimul juridic:

- Teren intravilan aparținând domeniului privat al municipiului Craiova

5. Regimul economic:

- Folosința actuală a terenului – teren neconstruit Destinația după PUG – zona locuințe, suprafața terenului – 50 mp

6. Regimul tehnic:

- Terenul este construibil în condițiile menționate la pct.3 al prezentului certificat de urbanism

În urma inspecției s-a constatat că terenul este acoperit cu o construcție provizorie aflată în proprietatea RIMAGA S.R.L.

2.1.3. Sarcini

Proprietarul nu a pus la dispoziție un extras de carte funciara actualizat din care să reieșe situația la zi a sarcinilor. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care imobilul este liber de sarcini

2.1.4. Descrierea proprietății

Descrierea zonei de amplasare

<i>Zona de amplasare</i>	Municipiul Craiova, Cartier Rovine, str. Traian Lalescu, nr. 16A, județul Dolj
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: str. Traian Lalescu Auto: str. Traian Lalescu Calitatea rețelelor de transport: asfaltate
<i>Caracterul edilitar al zonei</i>	Tipul zonei: rezidențială-comercială
<i>Utilități 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

Ambient

Liniștit

Descrierea terenului

Nr. cad.

Neidentificat

Carte funciara

Neidentificat

Suprafata

50 mp

Categorie teren

Intravilan curti constructii

Utilizare existenta

Terenul este acoperit de un spatiu comercial

Deschidere

Fara

Concluzii in urma inspectiei

Terenul este acoperit de o constructie provizorie aflata in proprietatea RIMAGA S.R.L.

3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (preponderent mixta) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane cu diferite categorii de folosință, situate în, zona mediana a mun. Craiova, cartier Rovine și zonele similare. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediana

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să scadă pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

Craiova este municipiul de reședință al judetului Dolj, Oltenia, România, format din localitățile componente Craiova (reședința), Făcăi, Mofleni, Popoveni și Șimnicu de Jos, și din satele Cernele, Cemelele 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 ridica 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. OFERTA COMPETITIVA

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În general oferta de imobile de tipul celui evaluat este mai mare în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile ofertate pe piață este în creștere, aspect favorizat de contractia pieței imobiliare datorată crizei economice.

În urma analizei ofertei competitive am identificat o serie de terenuri comparabile cu proprietatea subiect, a caror oferte sunt cuprinse în intervalul 450 euro/mp -560 euro/mp

3.4. CEREREA SOLVABILA

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal de la proprietarul terenului sau din partea persoanelor fizice/juridice care doresc să-și activeze activități comerciale. Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietăți similare este scăzută. Mai mult, o bună parte a potențialilor cumpărători solvabili preferă achiziționarea unui teren liber și edificarea unei construcții după preferințele și nevoile proprii.

3.5. ECHILIBRU PIETEL. PREVIZIUNI

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este foarte mic, aproape inexistent

4 EVALUAREA PROPRIUZISA

4.1. CEA MAI BUNA 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 imobilul este amplasat in zona mediana a municipiului Craiova, Cartier Rovine, 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 beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este mixta, formată din proprietati comerciale si rezidentiale.

Proprietatea are destinatie comerciala. Utilizarea actuala – comerciala 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 cea comerciala.

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 comerciala. Aceasta este:

permisa legal: conform Planului General de Urbanism, proprietatea este localizata in zona mixta a municipiului Craiova, care admite activități comerciale. Astfel, utilizarea comerciala se presupune a fi permisa legal.

fizic posibila: caracteristicile fizice ale terenului permit atat utilizare comerciala, fara a exista restrictii speciale de urbanism (s-au analizat configuratia loturilor, topografia acestora, dimensiunile, deschiderile si pozitionarea fata de trama stradala). 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 exista si alte proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca proprietati comerciale. Avand in vedere locatia proprietatii, faptul ca amplasamentele in curs de dezvoltare indica existenta cererii pentru astfel de dezvoltare, precum si vecinatatile sale, utilizarile probabile in mod rezonabil sunt cele comerciale (spatii comerciale / birouri).

Analiza urbanistica reflecta fezabilitatea financiara a utilizarii comerciale descrise 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.

Pentru a estima valoarea terenului liber, evaluatorul poate folosi diferite metode, precum: comparația directă; extracția de pe piață; alocarea (proporția); analiza parcelării și dezvoltării; metoda reziduală; capitalizarea rentei funciare

Ținând cont de informațiile disponibile, scopul evaluării, pentru estimarea valorii de piață a terenului, evaluatorul a utilizat următoarele metode:

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

4.2.1. Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului

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

Premisa majoră a metodei prin comparația vânzărilor este aceea că valoarea de piață 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 comparație, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea corecțiilor.

Corecțiile procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparație 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 4 oferte, verificate și existente pe piață, existente pe piață, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt 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 3 (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 15.182 euro, echivalent a 303,65 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 redevenței minime s-au parcurs următoarele etape :

1. Estimarea valorii de piață a terenului, prin metoda comparațiilor de piață a terenului. Valoarea proprietății a fost estimată la paragraful 4.2.1., obținându-se următoarele valori :

Suprafața teren	Valoare de piață teren
50,00 mp	83.172 lei echivalent a 16.805 euro (1.663,43 lei/mp echivalent a 336,11 euro/mp)

2. Stabilirea perioadei de recuperare a investiției

În conformitate cu Codul Administrativ din 03.07.2023, art. 306, alin. 1, “Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va depăși 49 ani, începând de la data semnării lui”. Alin 2, “Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate”

Ținând cont de practica autorităților locale în general imobilele aflate în proprietatea UAT-urilor, sunt concesionate inițial pe o perioadă de 15 ani.

În condițiile date se consideră ca perioada luată în calcul pentru concesiune să fie de 15 ani. Având în vedere faptul că valoarea banilor suferă modificări în timp, fiind influențată de inflație, deflație, riscuri economice, sociale și politice, în estimarea redevenței minime se ia în calcul un factor de actualizare care înglobează toți acești factori ce nu ar fi incluși în cazul în care s-ar raporta în mod matematic valoarea proprietății la cei 15 ani

3. Estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza modelului Capital Asset Pricing Model (CAPM) extins, după următoarea formulă:

Rata de actualizare (a) = Randamentul fără risc (Rf) + Beta + X Prima de risc specifică riscului de piață a României (Prp) + Prima de risc adițională (Pra)

3.1. *Randamentul fără risc* s-au utilizat informațiile obținute 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:		
Data	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 aditional 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	Country 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 redevenței minime

În urma calculelor efectuate și prezentate în anexele prezentului raport s-au obținut următoarele valori:

Valoarea de piață teren aferent spațiului comercial, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafața teren	Valoare de piață teren			
50,00 mp	83.172 lei echivalent a	16.805 euro	(1.663,43 lei/mp echivalent a	336,11 euro/mp)

Valoarea estimată a pretului – redevenței, a terenului aferent spațiului comercial în vederea concesionării, obținută prin metoda actualizării este:

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale			
50,00 mp	15.582 lei echivalent a	3.149 euro	(311,65 lei/mp/an echivalent a	62,97 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare			
	1.299 lei echivalent a	262 euro	(25,97 lei/mp/lună echivalent a	5,25 euro/mp/lună)

CAPITOLUL 5

ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

Având în vedere cele prezentate, precum și scopul pentru care a fost solicitată evaluarea, în prezenta lucrare s-au folosit următoarele metode definite de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022:

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

Valoarea de piață teren aferent spațiului comercial, raportată (abordarea prin comparație directă), este:

Suprafața teren	Valoare de piață teren
50,00 mp	83.172 lei echivalent a 16.805 euro (1.663,43 lei/mp echivalent a 336,11 euro/mp)

Valoarea estimată a pretului – redevenței, a terenului aferent spațiului comercial în vederea concesiunii, obținută prin metoda actualizării este:

Suprafața teren	Valoare de piață a redevenței anuale
50,00 mp	15.582 lei echivalent a 3.149 euro (311,65 lei/mp/an echivalent a 62,97 euro/mp/an)
	Valoare de piață a redevenței lunare
	1.299 lei echivalent a 262 euro (25,97 lei/mp/lună echivalent a 5,25 euro/mp/lună)

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 .

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

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**
cu

ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Grila de calcul si explicarea ajustarilor

						ANEXA 1.1.
EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA						
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE				
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.4	
Pret de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	532,5	536,5	480,0	555,6	
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare	
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%	-15%	
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-79,9	-80,5	-72,0	-83,3	
Pret ajustat (EUR/mp)		452,7	456,0	408,0	472,2	
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (EUR/mp)		452,7	456,0	408,0	472,2	
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (EUR/mp)		452,7	456,0	408,0	472,2	
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata	
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (EUR/mp)		452,7	456,0	408,0	472,2	
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (EUR/mp)		452,7	456,0	408,0	472,2	
Condiții de piata	mar.23	mar.23	mar.23	mar.23	mar.23	
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%	0%	
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	
Pret ajustat (EUR/mp)		452,7	456,0	408,0	472,2	
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII						
Localizare	Craiova, str. Traian Lalescu, nr. 16A, judetul Dolj	Craiova, Calea Severinului, vis a vis de Promenada, jud. Dolj	Craiova, str. Deceneu, jud. Dolj	Craiova, Brazda lui Novac, str. Gh. Duca, jud. Dolj	Craiova, 20 m de bdul Dacia, jud. Dolj	
Ajustare (%)		-5%	1%	5%	0%	
Ajustare (EUR/mp)		-22,6	4,6	20,4	0,0	
Pret ajustat (EUR/mp)		430,0	460,5	428,4	472,2	
Acces	Str. Traian Lalescu	La Calea Severinului	Derschidere la 2 strazi	Deschidere la str. Gh. Duca	Derschidere la o alee acces	
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%	
Ajustare (EUR/mp)		-43,0	-46,1	-42,8	-47,2	
Pret ajustat (EUR/mp)		387,0	414,5	385,6	425,0	
Suprafata (mp)	50,00	169	288	160	288	
Ajustare (%)		-13%	-15%	-13%	-15%	
Ajustare (EUR)		-50,8	-63,9	-49,5	-65,5	
Pret ajustat (EURO)		336,2	350,6	336,1	359,5	
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	
Pret ajustat (EUR/mp)		336,2	350,6	336,1	359,5	
Forma / raportul laturilor	Neregulata	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	
Pret ajustat (EUR/mp)		336,2	350,6	336,1	359,5	
Deschidere	La o strada	La o strada	La doua strazi	La o strada	La o strada	
Ajustare (%)		0%	-4%	0%	0%	
Ajustare (EUR/mp)		0,0	-14,4	0,0	0,0	
Pret ajustat (EUR/mp)		336,2	336,2	336,1	359,5	
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	
Pret ajustat (EUR/mp)		336,2	336,2	336,1	359,5	

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

<i>Altele/Construcții demolabile etc</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		336,18	336,18	336,11	359,48
ajustare totală netă (EUR/mp)		-116,5	-119,8	-71,9	-112,7
ajustare totală netă (%)		-22%	-22%	-15%	-20%
ajustare totală brută (EUR/mp)		116,48	128,92	112,69	112,75
ajustare totală brută (%)		22%	24%	23%	20%
Proprietatea comparabila 3 a înregistrat cea mai mică corectie/ajustare brută (EUR)					
VALOARE DE PIATA UNITARA	336,11	EUR/mp		4,9491	
	1.663,43	LEI/mp			
VALOARE DE PIATA TOTALA	16.805	EUR			
	83.172	LEI			

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎNTEPRINDERI, 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 participanți 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 ofertei de vânzare / tranzacțiilor se prezintă astfel:

Tipul tranzacției

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul -10-20%, în funcție de amplasament, suprafața, localizare, cale de acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise conform PUG, PUZ sau PUD, și HCL.

Ajustări	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

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	0%	0%	0%	0%

Restricții de utilizare

Se considera că la data evaluării, conform ipotezelor de lucru, nu există restricții de utilizare - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	0%	0%	0%	0%

Condiții de finanțare

Se considera că la data evaluării, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	0%	0%	0%	0%

Condiții de vânzare

Se considera că la data evaluării, condițiile de vânzare pentru comparabile sunt aceleași ca și pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustări.

Ajustări	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
	similar	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind vechimea ofertei comparabilelor prezentate.

AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII

Localizare

În 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
	mai bună	mai slabă	mai slabă	similar
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	-5%	1%	5%	0%

S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ în funcție de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare

Acces

Drumul de acces spre proprietăți sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietăți cu acces auto ușor și drumuri asfaltate, cumparatorii plătesc mai mult.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	mai bun	mai bun	mai bun	mai bun
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-10%	-10%	-10%	-10%

Nu au fost necesare ajustări

Suprafața (mp)

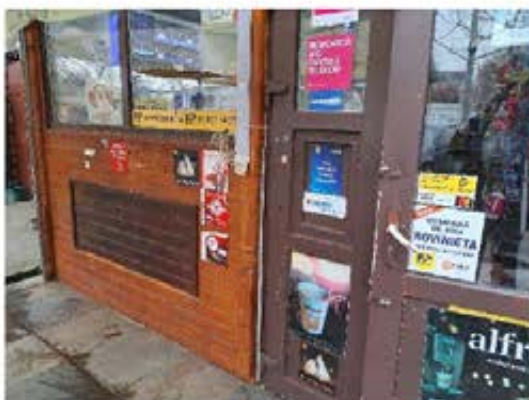
În cazul suprafețelor foarte mici de cca 150 mp de teren numărul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafață este mai greu de utilizat, influențând valoarea terenului, prețul scade direct proporțional cu suprafața, loturile foarte mici de teren sunt mai greu vandabile.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	mai mică	mai mică	mai mică	mai mică
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-13%	-15%	-13%	-15%

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 functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru proprietatii cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta, neteda si a egaliza diferentele de				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	Comp 2 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.				
Forma / raportul laturilor				
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu forma regulata sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	Comp 2 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere diferita fata de subiect.				
Deschidere				
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sau la mai multe strazi sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similare	Comp 2 superioare	Comp 3 similare	Comp 2 similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	ajustare negativa	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	-4%	0%	0%
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinind cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru ca are deschidere la 2 strazi				
Utilizare				
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curti constructii amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (Altere/arabil etc), conform CMBU.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	Comp 2 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	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 comparabilelor si cea a				
Altele/Constructii demolabile etc				
In functie de alte aspecte, vecinatati, starea terenului diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care sunt situate in zone defavorabile, vecinatati inferioare unor zone rezidentiale/comerciale, cumparatorii platesc mai putin. De asemenea, in functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care necesita cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren construiabil, cumparatorii platesc mai putin.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar	Comp 2 similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte COMPARABILA 1

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/288-mp-teren-vanzare-brazda-lui-novac-1-2427017>

The screenshot shows a real estate listing on the website www.imoradar24.ro. The listing is for a plot of land (teren) in Brazda, Craiova, with an area of 288 MP. The price is 168,500 €. The listing is categorized as 'Intravilan' and 'Construcții'. The description mentions that the plot is located in a zone with good infrastructure and is suitable for construction. The listing is posted by 'CASA SPERANTEI IMOBILIARE'.

Agente
168.500 €
2 zile în urmă

TEREN INTRAVILAN, 288 MP Consul
Brazda, Craiova

Detalii **Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii**

Preț / m ² :	585,07 €	Deschidere stradala	15 m
Suprafata utila	288 m ²	Clasificare teren:	Intravilan
Tip terenuri	Construcții		

Descriere

Va propunem spre vanzare teren intravilan cu suprafata de 288 mp, cu deschiderea de 15 m la 2 fronturi stradale. Imobilul se afla intr-o zona incalzita foarte bine comunicat fata de transportul in comun, acces auto. OPORTUNITATE pentru investitie privata (casa), investitie Bloc, apartamente cu regim de inaltime D+P+3. Va ugam sa luati in calcul aceasta oportunitate unica. Pentru vizionari si detalii va stam la dispozitie.

Istoric Preț

168,500 €
161,340 €
170,700 €

CASA SPERANTEI IMOBILIARE
Vizitarea agentului pe [imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro)
Postat pe: 01.08.2022 Actualizat pe: 03.08.2022

COMPARABILA 2

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/169-mp-teren-vanzare-calea-severinului-4729737>

The screenshot shows a real estate listing on the website www.imoradar24.ro. The listing is for a plot of land (teren) in Craiova, with an area of 169 MP. The price is 532,54 €. The listing is categorized as 'Intravilan' and 'Construcții'. The description mentions that the plot is located in a zone with good infrastructure and is suitable for construction. The listing is posted by 'BLITZ'.

Oportunitate! Teren intravilan
construibil, 169 mp, la strada...

Detalii **Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii**

Preț / m ² :	532,54 €	Suprafata utila	169 m ²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Construcții

Descriere

BLITZ ofera spre vanzare teren intravilan in suprafat de 169 mp pe Calea Severinului chiar la strada, in intersectie -zona cu trafic intens pietonal si auto.Deschiderea terenului este de 12m , c.u.t.+2.50, p.o.t.+55.2%, posibilitate de construire imobil P+3 cu destinatie de servicii si birouri(af. ultimului certificat de urbanism). Ca si utilitati dispune de toate cele necesare curent, apa, gaze si canalizare. Pretabil pentru mai multe tipuri de destinatii precum cladire de birouri, cladire comerciala, statie git, hotel, etc. In proximitatea terenului avem benzinarii, supermarketuri, diverse reprezentante, hoteluri. Dispune de documentatia necesara pentru construirea de imobil descris mai sus(certificat de urbanism informativ, cadastru, PUZ/PUG) BLITZ 90643TV

Harta

44°19'50.0"N 23°46'17.2"E
Bucina, Craiova, Romania
Alina, Craiova, Romania

BLITZ
Vizitarea agentului pe [imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro)
Postat pe: 10.07.2022 Actualizat pe: 11.07.2022

COMPARABILA 3

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/400-mp-teren-vanzare-craiova-4570277>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website www.imoradar24.ro. The listing is for a 400 mp plot in Craiova, Romania, with a price of 250,000 €. The listing includes a title, a description, a price per square meter, and a utility area. A 'BLITZ' badge is visible in the top right corner, indicating a fast sale. The listing is dated 2 June 2022. The browser's address bar shows the URL, and the Windows taskbar is visible at the bottom.

Agentie
250.000 €
2 June 2022

Teren intravilan 400 mp , strada Eroilor

[Detalii](#) [Credite potecar: comision 0. Vezi detalii](#)

Preț / m²: 625 € **Suprafață utilă:** 400 m²

Clasificare teren: Intravilan **Tip terenuri:** Construcții

Descriere

BLITZ ofera spre vanzare teren intravilan de 400 mp din care 100 mp cale de acces situat pe strada Eroilor. Ca si utilitati terenul dispune de apa, curent ,gaze si canalizare la front, la deschiderea la strada a cal de acces este de 4 m. Terenul este prelată pentru construirea unei case zona fiind una predominant rezidentiala. In proximitate avem Parcul Nicolae Romanescu, Mythos, Snobi si diverse cabinete medicale. Va asteptam la vizionare! BLITZ 88294TV

Istoric Preț

Maxim Minim

200.000 €
147.750 €
140.000 €

21°C Mostly sunny 15:16 mon, 2022

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comanda nr. 89690 din 14.03.2023;
- HOTARARE nr. 101 din 23.02.2023, privind prelungirea contractului de concesiune nr. 293/15.01.2008, incheiat între Consiliul Local al Mun. Craiova și RIMAGA S.R.L.;
- CONTRACT DE CONCESIUNE nr. 293 din 15.01.2008;
- Act Adicional nr. 1/2019 la contractul de concesiune nr. 293/2008;
- HOTARARE NR. 498 din 21.12.2006 privind aprobarea P.U.D. ;
- Autorizație de construire nr. 1499 din 29.08.2008 ;
- Autorizație de construire nr. 1299 din 06.10.2014 ;
- Certificat de urbanism nr. 3072 din 12.09.2008