EVALUARI PROPRIETĂŢI 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	2023053103	din	31.05.2023

Nota de comanda	202138	din	31.05.2023

RAPORT DE EVALUARE
- PROPRIETATE IMOBILIARA –

Stabilirea cuantumului prestatiei titularului dreptului de superficie, cu titlu oneros, pe o perioada de 10 ani, în favoarea d-lui Meghisan Gheorghe, asupra terenului în suprafaţă de 310,5 mp, ce apartine domeniului privat al municipiului Craiova, str. Costache Negruzzi, nr. 4, 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 MEGHISAN GHORGHE.

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

-2023-

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 solicitarilor mentionate in Nota de comanda ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 31.05.2023.

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *terenul în suprafaţă de 310,5 mp, ce apartine domeniului privat al municipiului Craiova, str. Costache Negruzzi, nr. 4, judetul 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 prestatiei titularului dreptului de superficie, cu titlu oneros, pe o perioada de 10 ani, în favoarea d-lui Meghisan Gheorghe, asupra terenului în suprafaţă de 310,5 mp, ce apartine domeniului privat al municipiului Craiova, str. Costache Negruzzi, nr. 4, judetul Dolj.*

Evaluarea a fost facută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaţionale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR şi a legislaţiei 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 superficie cu titlu oneros, este:**

Suprafata teren	Valoare de piata teren					
310,15 mp	151.278 lei echivalent a	30.775 euro	(487,76 lei/mp	echivalent a	99,23 euro/mp)	

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

Suprafata teren	Valoare de piata a redeventei anuale				
310,15 mp	26.382 lei echivalent a	5.321 euro	(85,06 lei/mp/an	echivalent a	17,16 euro/mp/an)
	Valoare de piata a redeventei lunare				
	2.198,48 lei echivalent a	443,42 euro	(7,09 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	310,15 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	2.092 lei	422 euro	25.110 lei	5.058 euro
Rata inflatiei mai 2022 - mai 2021		17,18%	5,59 lei/mp/luna	1,13 euro/mp/luna	1.733 lei	349 euro	20.796 lei	4.189 euro
Rata inflatiei mai 2021 - mai 2020		5,70%	5,27 lei/mp/luna	1,06 euro/mp/luna	1.634 lei	329 euro	19.611 lei	3.951 euro
Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani					**5.460 lei**	**1.100 euro**	**65.516 lei**	**13.198 euro**

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu

Cuprins

Instructiunile evaluării **5**

Sinteza raportului **7**

Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării **11**
1.1. Identificarea clientului 11
1.2. Obiectul evaluarii 11
1.3. Amplasare 11
1.4. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării 11
1.5. Proprietar 11
1.6. Clientul raportului 11
1.7. Utilizatorii desemnati 11
1.8. Definirea, declararea valorii şi forma de estimare a valorii 11
1.9. Data evaluarii 13
1.10. Forma de exprimare a valorii 13
1.11. Drepturile de proprietate evaluate 13
1.12. Declararea conformitatii cu Standardele de evaluare și legislația în viguare 13
1.13. Ipoteze si ipoteze speciale 14
1.14. Sursele de informare 14
1.15. Riscul evaluarii 15
1.16. Clauze de confidentialitate 15
1.17. Dezvaluiri si publicare de date 15

Capitolul 2 Prezentarea datelor **16**
2.1. Descrierea stării tehnice a imobilului 16

Capitolul 3 Prezentarea datelor **18**
3.1. Definitia pietei 18
3.2. Consideratii generale asupra pieţei locale 18
3.3. Analiza cererii 19
3.4. Analiza ofertei 19
3.5. Echilibru pietei 19

Capitolul 4 Metodologia de evaluare **20**
4.1. Cea mai buna utilizare 20
4.2. Metoda de evaluare 21

Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor şi alegerea valorii finale **24**

Anexe **26**

INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Misiune

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valorea de piata a imobilului in vederea cumpararii de catre 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 agreați, 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, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, ca beneficiarul prezentului raport de evaluare, prestatorul fiind plătit conform conditiilor 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, judetul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerţului 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 si 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 cunostințelor si 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 adevarate 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 adevarate, 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 legatură 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 favorizeaza cauza clientului ăn funcție de opinia curenta.

Certificăm faptul că deținem cunostintele, informațiile necesare și experiența relevantă în practică specifică evaluarii proprietății în cauza pentru a indeplini 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 imobiliari 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 misiuni 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 raspundere profesională ca membru titular ANEVAR la AON Allianz-Tiriac Asigurari.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..	**Evaluatorul proprietații**
Administrator, Blănariu Mihail-Dumitru	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, judetul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerţului 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, judetul 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 suprafaţă de 310,5 mp, ce apartine domeniului privat al municipiului Craiova.

Amplasare: Imobilul se afla in Municipiul Craiova, str. Costache Negruzzi, nr. 4, judetul Dolj.

Scopul evaluării. Prezentul raport de evaluare se referă la stabilirea cuantumului prestatiei titularului dreptului de superficie, cu titlu oneros, pe o perioada de 10 ani, în favoarea d-lui Meghisan Gheorghe, asupra terenului în suprafaţă de 310,5 mp, ce apartine domeniului privat al municipiului Craiova, str. Costache Negruzzi, nr. 4, judetul Dolj.

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

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

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

Utilizatorii desemnati sunt :

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

Inspecţia imobilului la faţa locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, **la data de 31.05.2023.**
Data evaluării proprietăţii este **31.05.2023.**
Data raportului de evaluare este **31.05.2023.**

Previziunile şi estimările conţinute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piaţă, existente în perioada ianuarie - mai 2023, pe factorii anticipaţi ai cererii şi ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcţie de condiţiile viitoare.

Valoarea estimată este valoarea cuantumului prestatiei titularului dreptului de superficie, 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, si anume posesia, folosinţa si dispoziţia.

Există si excepţii când unele dintre atributele recunoscute de lege proprietarului sunt desprinse din conţinutul 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

abitaţie 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, superficia reprezintă dreptul **de a avea sau de a edifica o construcţie pe terenul altuia**, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superficiarul dobândeste un drept de folosină, **suprapunându-se două drepturi de proprietate**: *dreptul de proprietate al superficiarului asupra construcţiilor*, plantaţiilor sau altor lucrări si *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 reînoirii la expirarea termenului, conform dispoziţiilor art.694 din Codul Civil.

"În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părţile nu au prevăzut alte modalităţi de plată a prestaţiei de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu ***chiria stabilită pe piaţa liberă****, ţinând seama de natura terenului, de destinaţia construcţiei în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum şi de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinţei",* conform dispoziţiilor art. 697, paragraf (1), din Codul Civil.

Conform HCL Craiova nr. 79 / 2020, art. 2, emisa in temeiul art.129 alin.2 lit. c, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 şi art.196 alin.1 lit.a din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, *dreptul de superficie cu titlu oneros se constiuie pe o perioada de 10 ani*.

Pentru determinarea ***chiriei de piata*** a imobilului s-a utilizat metoda actualizarii, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 – ed. Iroval – Bucureşti

Definiţia chiriei de piaţă, dată de Comitetul Internaţional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaţionale de Evaluare 2013, este:

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

"Comentariile prezentate pentru definiţia similară a *valorii de piaţă* din SEV - *Cadrul general* pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiţiei *chiriei de piaţă*. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micşorată de clauze, contraprestaţii sau facilităţi speciale. Clauzele de închiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piaţa tipului de proprietate imobiliară, la *data evaluării,* între participanţii de pe piaţă. Mărimea *chiriei de piaţă* ar trebui să fie prezentată numai în corelaţie 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. Frecvenţa plăţii chiriei şi baza calculării variaţiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere şi trebuie să fie identificate şi înţelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum şi obligaţiile locatarului." (SEV230, C11).

Evaluarea a fost facută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 care încorporează Standardele Internaţionale de Evaluare ediția 2013

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, au fost extrase urmatoarele standarde in conformitate cu scopul si tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101), SEV 102 Documentare si conformare (IVS 102, SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordari si metode de evaluare;

- *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.

Definiţia valorii de piaţă, dată de Comitetul Internaţional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaţionale de Evaluare 2013, este:

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

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

In urma analizelor si calculelor efectuate, s-au obtinut urmatoarele 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					
310,15 mp	151.278 lei echivalent a	30.775 euro	(487,76 lei/mp	echivalent a	99,23 euro/mp)	

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

Suprafata teren	Valoare de piata a redeventei anuale					
310,15 mp	26.382 lei echivalent a	5.321 euro	(85,06 lei/mp/an	echivalent a	17,16 euro/mp/an)	
	Valoare de piata a redeventei lunare					
	2.198,48 lei echivalent a	443,42 euro	(7,09 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	310,15 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	2.092 lei	422 euro	25.110 lei	5.058 euro
Rata inflatiei mai 2022 - mai 2021		17,18%	5,59 lei/mp/luna	1,13 euro/mp/luna	1.733 lei	349 euro	20.796 lei	4.189 euro
Rata inflatiei mai 2021 - mai 2020		5,70%	5,27 lei/mp/luna	1,06 euro/mp/luna	1.634 lei	329 euro	19.611 lei	3.951 euro
Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani					**5.460 lei**	**1.100 euro**	**65.516 lei**	**13.198 euro**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:
- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele şi aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoare nu conţine T.V.A;
- Valoarea este o predicţie;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

Orice imprecizie rezultată la analizarea 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 şi corectă.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.	**Evaluatorul proprietații**
Administrator, Blănariu Mihail-Dumitru	Evaluator autorizat Blănariu Mihail-Dumitru

CAPITOLUL 1
Termenii de referinţă ai evaluării

Evaluarea este un proces de estimare (atribuire a valorii), concept economic ce se referă la preţul cel mai probabil la care ar ajunge vânzătorii şi cumpărătorii unui bun sau serviciu pus în vânzare. Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preţ 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 suprafaţă de 310,5 mp, ce apartine domeniului privat al municipiului Craiova.

1.3. Amplasare
Imobilul se afla in Municipiul Craiova, str. Costache Negruzzi, nr. 4, judetul Dolj.

1.4. Scopul, utilizarea şi utilizatorul evaluării
Scopul evaluării este asistarea beneficiarului pentru *stabilirea cuantumului prestatiei titularului dreptului de superficie, cu titlu oneros, pe o perioada de 10 ani, în favoarea d-lui Meghisan Gheorghe, asupra terenului în suprafaţă de 310,5 mp, ce apartine domeniului privat al municipiului Craiova, str. Costache Negruzzi, nr. 4, judetul Dolj*.

Valoarea estimata pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în scopul declarat şi nu vor putea fi folosite de către alte persoane şi 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 MEGHISEAN GHEORGHE.

1.8. Definirea, declararea valorii şi forma de estimare a valorii
Valoarea estimată este valorea de piata a imobilului stabilita in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022.

Previziunile şi estimările conţinute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piaţă, existente în perioada octombrie - decembrie 2022, pe factorii anticipaţi ai cererii şi ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcţie de condiţiile viitoare.

Valoarea estimată este valoarea cuantumului prestatiei titularului dreptului de superficie, 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, si anume posesia, folosinţa si dispoziţia.

Există si excepţii când unele dintre atributele recunoscute de lege proprietarului sunt desprinse din conţinutul 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 abitaţie 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, superficia reprezintă dreptul **de a avea sau de a edifica o construcţie pe terenul altuia**, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superficiarul dobândeste un drept de folosină, **suprapunându-se două drepturi de proprietate**: *dreptul de proprietate al superficiarului asupra construcţiilor*, plantaţiilor sau altor lucrări si *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 reînoirii la expirarea termenului, conform dispoziţiilor art.694 din Codul Civil.

"În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părţile nu au prevăzut alte modalităţi de plată a prestaţiei de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu ***chiria stabilită pe piaţa liberă****, ţinând seama de natura terenului, de destinaţia construcţiei în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum şi de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinţei",* conform dispozițiilor art. 697, paragraf (1), din Codul Civil.

Conform HCL Craiova nr. 79 / 2020, art. 2, emisa in temeiul art.129 alin.2 lit. c, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 şi art.196 alin.1 lit.a din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, *dreptul de superficie cu titlu oneros se constiuie pe o perioada de 10 ani*.

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

Definiţia chiriei de piaţă, dată de Comitetul Internaţional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaţionale de Evaluare 2013, este:

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

"Comentariile prezentate pentru definiţia similară a *valorii de piaţă* din SEV - *Cadrul general* pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiţiei *chiriei de piaţă*. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micşorată de clauze, contraprestaţii sau facilităţi speciale. Clauzele de închiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piaţa tipului de proprietate imobiliară, la *data evaluării,* între participanţii de pe piaţă. Mărimea *chiriei de piaţă* ar trebui să fie prezentată numai în corelaţie 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. Frecvenţa plăţii chiriei şi baza calculării variaţiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere şi trebuie să fie identificate şi înţelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum şi obligaţiile locatarului." (SEV230, C11).

Definiţia valorii de piaţă, dată de Comitetul Internaţional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaţionale de Evaluare 2013, este:

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

Estimarea valorii de piata a terenului este detaliata în anexele prezentului raport.

1.9. Data evaluării

Data inspecţiei: 31.05.2023
Data evaluării: 31.05.2023
Data raportului: 31.05.2023

Studiul pieţei şi datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei ianuarie – mai 2023, iar valorile estimate se consideră corecte în aceste condiţii de piaţă.

1.10. Forma de exprimare a valorii

Valoarea estimată va fi exprimată cash, în moneda naţională (lei), şi 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 evaluarii se afla in proprietatea MUNICIPIULUI CRAIOVA si utilizat de persoana fizica DEMETRESCU CONSTANTIN.

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

- Nota de Comanda nr. 202138 din 31.05.2023;
- Hotarire nr. 282 din 25.05.2023;
- Hotarire nr. 151 din 30.03.2023..

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

Evaluarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a facut in ipoteza in care acesta este liber de sarcini.

1.12. Declararea conformitatii cu Standardele de evaluare și legislația în viguare

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 urmatoarele standarde in conformitate cu scopul si tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101), SEV 102 Documentare si conformare (IVS 102, SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordari si metode de evaluare;
- *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.

1.13. Ipoteze si ipoteze speciale

1.13.1. Ipoteze speciale

- Datele, informaţiile şi documentele ce au stat la baza acestui raport de evaluare au fost furnizate de către reprezentantul proprietarului;

- Situaţia juridică se bazează exclusiv pe documentele prezentate de către proprietar şi se presupune că bunul imobil poate fi inchiriat, evaluatorul neasumându-şi nici o responsabilitate privind descrierea situaţiei juridice a proprietatii;
- Informaţiile 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 neasumîndu-şi nici o responsabilitate pentru astfel de situaţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice necesare;
- Chiria de piata a fost estimată considerând proprietatea în cea mai bună utilizare a sa, ținând cont de tipul/categoria sa;
- Informaţiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Inspecţia şi fotografiile făcute în interiorul şi exteriorul proprietăţii sunt executate cu acordul şi în prezenţa proprietarului.
- Deţinerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului;
- Previziunile sau estimările de exploatare conţinute în raport sunt bazate pe condiţiile actuale ale pieţei, pe factorii anticipaţi ai ofertei şi cererii pe termen scurt şi pe o economie stabilă. Prin urmare aceste condiţii se pot schimba în viitor.
- Raportul de evaluare si valorile estimate de către evaluator îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă rămân neschimbate;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanţă ulterioară sau să depună mărturie în instanţă 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 obtinute din partea dumneavoastră și alte surse, mentionate în anexe.

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

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

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 gestiona corespunzator proiectul.

Tipic evaluărilor realizate în Romania, folosim, și informatiile colectate de la terți, cum ar fi: alti 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 catre ANEVAR); Legislatia in vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificarile si competarile ulterioare, Codul Civil cu modificarile si completariel ulterioare, documente puse la dispozitie de proprietar).

1.15. Riscul evaluării

Părerea noastră asupra valorii este bazată pe o analiză a tranzacțiilor recente de pe piață, sustinută de cunoasterea pieței derivate din experienta în tranzacții imobiliare a companiei noastre. Avand în vederea starea actuala 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 corespunzator într-o marjă de valori posibile. Scopul evaluării nu modifică abordarea pentru întocmirea raportului de evaluare.

Valoarea proprietăţtilor se poate schimba în mod substanțal, chiar pe perioade scurte de timp, și astfel opinia noastră cu privire la valoare poate varia semnificativ în cazul în care este schimbată data evaluarii. Daca doriți să vă bazați pe evaluarea nostră ca fiind validă la o altă dată decât cea mentionată, va trebui sa ne consultati în prealabil. Nu trebuie să vă bazati pe acest raport decât dacă o trimitere la dreptul de proprietate, chirie si alte aspecte legale au fost verificate și considerate ca fiind corecte de catre consilierii juridici ai dumneavoastra.

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 continutul prezentului raport.

1.17. Dezvaluire si publicare de date

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

Beneficiarul va trebui sa obțina acceptul scris al evaluatorului, chiar dacă nu se mentionează numele companiei, sau dacă informațiile din raportul nostru vor fi combinate cu informații ale altor consultanti.

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..
Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietații
Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru

CAPITOLUL 2

Prezentarea datelor

Inspecţia imobilului ce apartine domeniului privat de interes local al MUNICIPIULUI CRAIOVA, s-a făcut de către evaluator în data de 31.05.2023, în prezenţa 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. Costache Negruzzi, nr. 4, judetul Dolj

Artere importante de circulaţie prin apropriere	Pietonal: str. Costache Negruzzi Auto: str. Costache Negruzzi Calitatea reţelelor de transport: afsaltate
Caracterul edilitar al zonei	Tipul zonei: rezidentiala
Utilitati edilitare	Reţea urbană de energie electrică: existentă Reţea urbană de apă: existentă Reţea urbană de termoficare: existentă Reţea urbană de gaze: existentă Reţea urbană de canalizare: existentă Reţea urbană de telefonie: existentă Reţea urbană de transmisii de date: existentă
Gradul de poluare al zonei	Corespunzător traficului auto
Ambient	Liniştit

2.1.2. Descrierea terenului

Nr. cad.	Neidentificat
Carte funciara	Neidentificat
Suprafata totala	310,15 mp.
Suprafata drept din supreficie	310,15 mp
Perioada inchiriere	10 ani
Concluzii in urma inspectiei	Terenul este ocupat partial de constructie

CAPITOLUL 3
Analiza pietei

3.1. Definiţia pieţei

O **piaţă** este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alţii în scopul de a efectua tranzacţii. Participanţii pe piaţă pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriaşii, proprietarii, creditorii, debitorii, administratorii, investitorii şi intermediarii.

În cazul prezentei evaluări, se analizează piaţa imobilelor tip spatiu cu destinatie de cabinet stomatologic inchiriat.

3.2. Consideratii generale asupra pieţei locale

Craiova este municipiul de reşedință 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 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. Analiza cererii

Analiza cererii porneşte de la identificarea persoanelor care manifestă cerere pentru inchirierea de imobile de tipul celui evaluat.

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

În lunile aprilie – iunie pe piaţa inchirierilor proprietatilor de tipul evaluat au continuat să se resimtă efectele recesiunii economice, care a determinat, ca şi în cazul altor ţări, stagnarea într-un blocaj instituit în ultimii ani pe piaţa specifica, în sensul scăderii drastice a numărului de tranzacţii efectuate pe piaţă.

Efectele crizei economice există şi în prezent, piaţa chiriasilor de imobile de tipul celui evaluat fiind la acest moment o piaţă 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 şi de slaba dinamică a pieţii imobiliare, motiv pentru care deprecierea economică este mare.

Având în vedere climatul economic general, în situaţia specifică actuală, tendinţele pieţei 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 porneşte de la identificarea proprietarilor de bunuri de tipul celor evaluate şi de la analiza posibilităţii ca aceştia să inchirieze aceste proprietăţi.

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

2.5. Echilibrul pieţei

Piaţa 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 tranzacţii şi o cădere a preţurilor, datorate în special înăspririi condiţiilor de acordare a creditelor şi a influenţei crizei economice mondiale.

Având în vedere că :
- cererea este mica;
- oferta este moderată,

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

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 industriala, formată din hale de productie si depozitare.

Proprietatea are destinatie industriala prin constructie. Utilizarea actuala – comerciala – 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. 151 din 30.03.2023, modificata prin HCL nr. 282 din 25.05.2023, s-a stabilit dreptul de superficie, cu titlu oneros, în favoarea d-lui Meghisean Gheorghe, asupra terenului în suprafaţă de 310,15 mp, ce apartine domeniului privat al municipiului Craiova, situat in municipiul Craiova, str. Costache Negruzzi, nr. 4, judetul Dolj.

fizic posibila: caracteristicile fizice ale terenului, ocuparea acestuia de un spatiu rezidential permite desfasurarea activitatilor rezidentiale, 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, şi caracteristicile fiecărui bun de evaluat, evaluatorul a utilizat pentru estimarea valorii de piaţă abordările cele mai adecvate, abordări recunoscute Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2022.

Astfel pentru estimarea valorii de piaţă a chiriei a utilizat o abordare: abordarea piata – metoda comparatiilor directe.

Având în vedere scopul acestei evaluări, şi caracteristicile fiecărui bun de evaluat, evaluatorul a utilizat pentru estimarea valorii de piaţă abordările cele mai adecvate, abordări recunoscute Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2022.

Astfel pentru estimarea valorii de piaţă si a redeventei evaluatorul a utilizat urmatoarele metode:

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

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

Metodele de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.

Premisa majora a metodei prin comparatia vanzarilor este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile/ofertele unor proprietati competitive si comparabile. Aceasta abordare utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii de tranzactii ale unor proprietati similare si compararii acestora cu subiectul de evaluat.

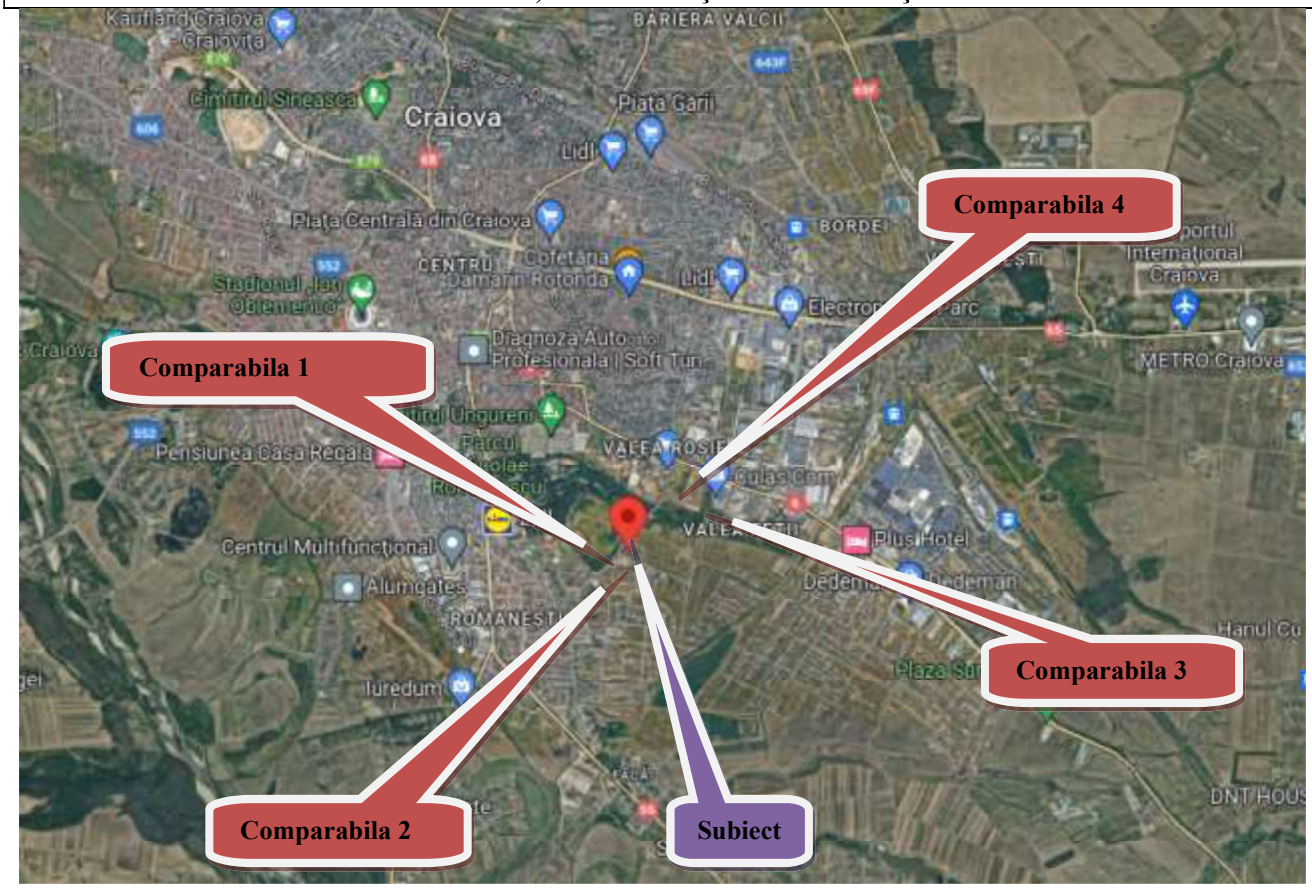
Astfel, valorile si informatiile referitoare la tranzactiile de terenuri similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri. In cazul de fata, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparatia directa, tehnica procentuala. Aceasta reprezinta un proces prin care se stabilesc diferentele intre proprietatea supusa evaluarii si comparabile, prin cuantificarea corectiilor.

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

In partea de jos a grilei exista o sectiune de analiza a rezultatelor cu doua linii: total corecţii exprimate absolut si procentual din preţul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzactiilor fata de proprietatea evaluata si sa selecteze valoarea finala. Tranzactiile care necesita cele mai mici corecţii vor avea ponderea cea mai mare in alegerea valorii finale. În acelasi timp, ponderea va reflecta si increderea pe care o are evaluatorul in datele privind tranzactiile comparabile.

Pentru a aplica aceasta metoda, evaluatorul a selectat un numar de 3 comparabile cu analizeaza tranzactii comparabile sau alternativ mai multe oferte, in scopul determinarii caracteristicilor diferite de cele ale proprietatii subiect; un numar de comparabile, pozitionate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietea subiect:

:



Proprietatea subiect este marcata in culoare albastra, ofertele analizate sunt prezentate in culoare rosie. Comparabilele sunt descries si prezentate in anexa 1.1. Grila de piata si explicarea ajustarilor sunt prezentate in Anexa 1.2. Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila 1 (are cea mai mica ajustare totala bruta). Avand in vedere aceste ajustari si detaliile de calcul din Anexa 1.2. din aceasta sectiune, estimam ca **valoarea de piata a terenului este 30.775 euro, echivalent a 99,23 euro/mp.**

4.2.2. Metoda actualizarii - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)

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

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

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

Pentru estimarea pretului- redeventei in vederea concesionarii s-a folosit urmatoarea formulă :

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

Unde :

Vp = Valoare de piata teren
r = Redeventa anuala
a = Rata de actualizare
k = Perioada de recuperare in cazul concesionarii luata in calcul, 25 ani

Pentru determinarea redeventei minime se utilizeaza formula :

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

Pentru estimarea redeventi minime s-au parcurg 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
310,15 mp	151.278 lei echivalent a 30.775 euro (487,76 lei/mp echivalent a 99,23 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 proprietarea 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 valabilităţii**
Observaţii:	
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/Diversfied), 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/datasets/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 nerealizrii 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= Rf + Beta X Prp + Pra = 5.67% + 0.41 x 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:

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

Suprafata teren	Valoare de piata teren					
310,15 mp	151.278 lei echivalent a	30.775 euro	(487,76 lei/mp	echivalent a	99,23 euro/mp	)

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

este:

Suprafata teren	Valoare de piata a redeventei anuale					
310,15 mp	26.382 lei echivalent a	5.321 euro	(85,06 lei/mp/an	echivalent a	17,16 euro/mp/an	)
	Valoare de piata a redeventei lunare					
	2.198,48 lei echivalent a	443,42 euro	(7,09 lei/mp/luna	echivalent a	1,43 euro/mp/luna	)

CAPITOLUL 5
Opinia evaluatorului
Reconcilierea rezultatelor şi alegerea valorii finale

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

- Piaţa este un set de aranjamente în care vânzătorii şi cumpărătorii sunt în contact printr-un mecanism de preţ;.
- Valoarea de piaţă si valoarea redeventei sunt concepte fundamentale in practica evaluarii.

Valoarea de piată nu depinde de tranzacţiile reale ce au loc la data evaluării ci mai degrabă este o estimare a preţului ce poate fi obţinut într-o tranzacţie efectuată la data evaluării în condiţiile definiţiei valorii de piată.

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

- Metoda comparatiilor directe pentru determinarea valorii de piata a terenului ;
- Metoda actualizarii - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF).

In urma analizelor si calculelor efectuate, s-au obtinut urmatoarele 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					
310,15 mp	151.278 lei	echivalent a	30.775 euro	(487,76 lei/mp	echivalent a	99,23 euro/mp)

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

Suprafata teren	Valoare de piata a redeventei anuale					
310,15 mp	26.382 lei	echivalent a	5.321 euro	(85,06 lei/mp/an	echivalent a	17,16 euro/mp/an)
	Valoare de piata a redeventei lunare					
	2.198,48 lei	echivalent a	443,42 euro	(7,09 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	310,15 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	2.092 lei	422 euro	25.110 lei	5.058 euro
Rata inflatiei mai 2022 - mai 2021		17,18%	5,59 lei/mp/luna	1,13 euro/mp/luna	1.733 lei	349 euro	20.796 lei	4.189 euro
Rata inflatiei mai 2021 - mai 2020		5,70%	5,27 lei/mp/luna	1,06 euro/mp/luna	1.634 lei	329 euro	19.611 lei	3.951 euro
Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani					**5.460 lei**	**1.100 euro**	**65.516 lei**	**13.198 euro**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:
- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele şi aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoare nu conţine T.V.A;
- Valoarea este o predicţie;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

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

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

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)	**310,15 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. C. Nergruzii, nr. 4 , 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

Anexa 1.2. Metoda comparatiilor directe

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA					
CORECTII/Ajustari	**subiect**	**PROPRIETĂŢI COMPARABILE**			
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		**Comp.1**	**Comp.2**	**Comp.3**	**Comp.4**
Preţ de oferta/vanzare (EUR/mp)	**?**	**113,1**	**130,0**	**85,8**	**115,9**
Tipul tranzactiei		***oferta vanzare***	***oferta vanzare***	***oferta vanzare***	***oferta vanzare***
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-17,0	-19,5	-12,9	-17,4
Preţ 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%
Preţ ajustat (EUR/mp)		96,1	110,5	73,0	98,5
Restrictii de utilizare	***Fara***	***Fara***	***Fara***	***Fara***	***Fara***
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Preţ ajustat (EUR/mp)		96,1	110,5	73,0	98,5
Condiţii de finanţare	***La piata***	***La piata***	***La piata***	***La piata***	***La piata***
Ajustare pentru finanţare		0%	0%	0%	0%
Preţ ajustat (EUR/mp)		96,1	110,5	73,0	98,5
Condiţii de vanzare	***Nepartinitoare***	***Nepartinitoare***	***Nepartinitoare***	***Nepartinitoare***	***Nepartinitoare***
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Preţ ajustat (EUR/mp)		96,1	110,5	73,0	98,5
Conditii de piata	***mai.23***	***mai.23***	***mai.23***	***mai.23***	***mai.23***
Ajustare pentru condiţiile pieţei (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru condiţiile pieţei (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preţ ajustat (EUR/mp)		**96,1**	**110,5**	**73,0**	**98,5**
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	***Craiova, str. C. Nergruzii, nr. 4 , judetul Dolj***	***Craiova, spate Parcul Romanescu, jud. Dolj***	***Craiova,cart. Veteranilor, str. Genistilor, jud. Dolj***	***Craiova, Valea Fetii, str Bambusului, jud. Dolj***	***Derschidere la aleea 2 Bambusului***
Ajustare (%)		0%	0%	10%	10%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	7,3	9,9
Pret 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 aleea 2 Bambusului***	***Derschidere la o alee acces***
Ajustare (%)		0%	0%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	-4,0	-5,4
Pret ajustat (EUR/mp)		96,1	110,5	76,2	103,0
Suprafata (mp)	**310,15**	**450,00**	**500,00**	**466,00**	**427**
Ajustare (%)		3,21%	3,92%	3,45%	2,82%
Ajustare (EUR)		3,1	4,3	2,6	2,9
Pret ajustat (EURO)		99,2	114,8	78,9	105,9
Topografie	***Plan***	***Plan***	***Plan***	***Plan***	***Plan***
#REF!		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		99,2	114,8	78,9	105,9
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)		99,2	114,8	78,9	105,9
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
Pret ajustat (EUR/mp)		**99,23**	**114,83**	**78,87**	**105,88**
ajustare totală netă (EUR/mp)		3,1	4,3	5,9	7,3
ajustare totală netă (%)		3%	3%	7%	6%
ajustare totală brută (EUR/mp)		3,08	4,33	13,94	18,18
ajustare totală brută (%)		**3%**	**3%**	**16%**	**16%**
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)					
VALOARE DE PIATA UNITARA	**99,23**	**EUR/mp**		4,9640	
	492,56	**LEI/mp**			
VALOARE DE PIATA TOTALA	**30.775**	**EUR**			
	152.767	**LEI**			

EXPLICATII AJUSTARI

Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza pe grupe de date. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare / tranzactiilor se prezinta astfel:

Tipul tranzactiei

In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul -10-20%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise conform PUG, PUZ sau PUD, si HCL.

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	-15%	-15%	-15%	-15%

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Drepturi de proprietate transmise

La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	0%	0%	0%	0%

Restrictii de utilizare

Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	0%	0%	0%	0%

Condiţii de finanţare

Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	0%	0%	0%	0%

Condiţii de vanzare

Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustari.

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
	0%	0%	0%	0%

Conditii de piata

Conditiile de piata indica diferentele intre preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in timp dintre ofertele prezentate.

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

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.

AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII

Localizare

In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceluiasi cartier sau mai mari , pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de subiect

	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Comparabila vs Subiect	similar	similar	mai slaba	mai slaba
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva
Procent ajustare aplicat	0%	0%	10%	10%

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

Acces

Drumul de acces spre proprietatii sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate, cumparatorii platesc mai mult.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Comparabila vs Subiect	similar	similar	mai bun	mai bun
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	0%	0%	-5%	-5%

Nu au fost necesare ajustari

Suprafata (mp)

In cazul suprafetelor foarte mici de cca 150 mp de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata este mai greu de utilizat, influentand valoarea terenului, pretul scade direct proportional cu suprafata, loturile foarte mici de teren sunt mai greo vandabile.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Comparabila vs Subiect	mai mare	mai mare	mai mare	mai mare
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva
Procent ajustare aplicat	3%	4%	3%	3%

Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de terenuri cu suprafete semnificativ diferite fata 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 nivel.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara	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.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara	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.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Comparabila vs Subiect	similare	similare	similare	similare
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 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.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara	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 construibil, cumparatorii platesc mai putin.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 2
Comparabila vs Subiect	similar	similar	similar	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 1.3. Abordarea prin venit-metoda actualizarii

ANEXA 1.3.

Metoda actualizarii - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)

0 — 4,9640 lei/euro

	Date initiale		
1	Teren intravilan		
	Suprafata	310,15	mp
	Perioada de recuperare in cazul concesionarii luata in	25	
	Legenda		
	V	Valoare drept de folosinta cedat	
	R	Redeventa anuala	
	k	Rata de actualizare	
	n	Numar de ani luati in calcul	
	f	Factor de capitalizare	

Calcule

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

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

1	Teren intravilan			10
	Suprafata	310,15	mp	
	Val unitara teren estimata	99,23	euro/mp	
		492,56	lei/mp	
	Val teren	30775	euro	
	Perioada de recuperare in cazul concesionarii luata in calcul	25	ani	
	a=Rf +BetaXPrp +Pra			
	Unde: Rb rata de baza fara risc, Ri -riscul investitiei			
	Rf	=	5,67%	
	Beta	=	0,41	
	Prp		3,79%	
	Pra		9,73%	
	a=Rf +Beta	=	16,94%	
	f1	=	0,8551	
	f	=	5,7837	

ANUL																									
0	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**16**	**17**	**18**	**19**	**20**	**21**	**22**	**23**	**24**	**25**
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
	0,8551	0,7312	0,6253	0,5347	0,4572	0,3909	0,3343	0,2859	0,2444	0,2090	0,1787	0,1528	0,1307	0,1118	0,0956	0,0817	0,0699	0,0598	0,0511	0,0437	0,0374	0,0319	0,0273	0,0234	0,0200

R = V (valoare teren) / f (factor de capitalizare)

Redeventa anuala			
R	=	**5321,04**	**euro/an**
	=	**26413,64**	**lei/an**
	=	**17,16**	**euro/mp/an**
	=	**85,16**	**lei/mp/an**
Redeventa lunara			
R lunar	=	**443,42**	**euro/luna**
R lunar	=	**2201,14**	**lei/luna**
Chirie unitara lunara	=	**1,43**	**euro/mp/luna**
		7,10	**lei/mp/luna**

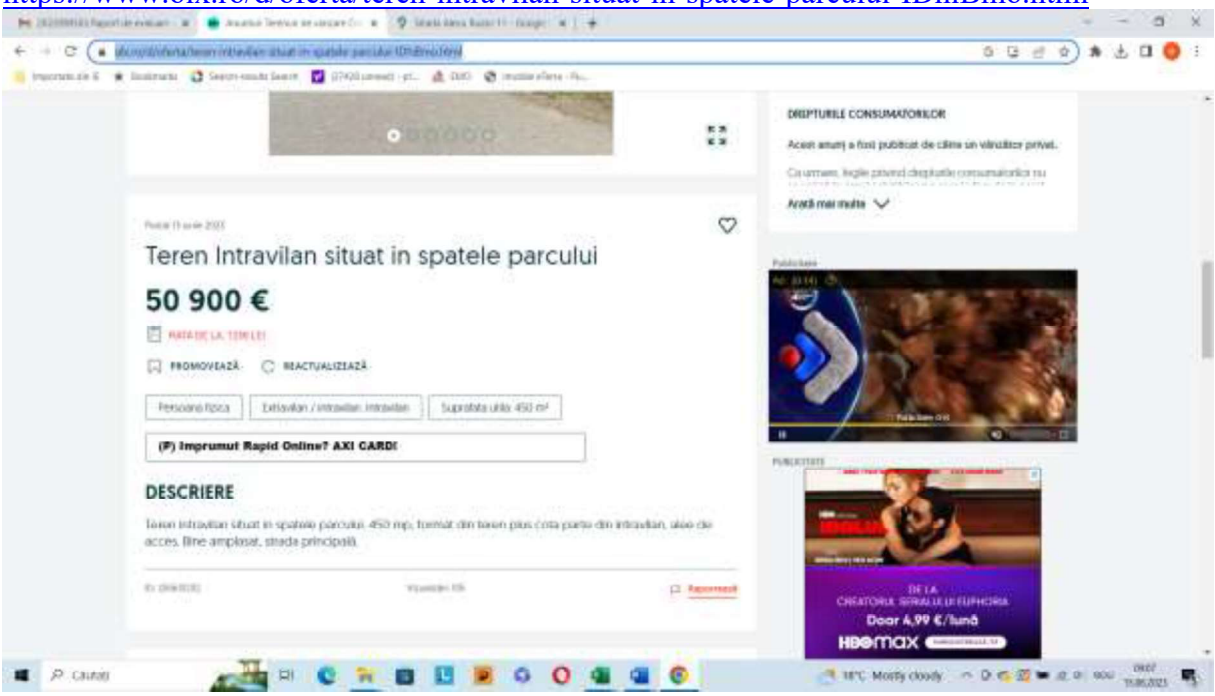
Rata inflatiei	Suprafata	IPC	Valoare unitara lunara		Contravaloarea folosintei pe luna		Contravaloarea folosintei pe an	
Valoare unitara mai 2023	310,15 mp		7,11 lei/mp/luna	1,43 euro/mp/luna				
Rata inflatiei mai 2023 - mai 2022		5,15%	6,75 lei/mp/luna	1,36 euro/mp/luna	2.092 lei	422 euro	25.110 lei	5.058 euro
Rata inflatiei mai 2022 - mai 2021		17,18%	5,59 lei/mp/luna	1,13 euro/mp/luna	1.733 lei	349 euro	20.796 lei	4.189 euro
Rata inflatiei mai 2021 - mai 2020		5,70%	5,27 lei/mp/luna	1,06 euro/mp/luna	1.634 lei	329 euro	19.611 lei	3.951 euro
Contravaloarea folosintei pe ultimii 3 ani					**5.460 lei**	**1.100 euro**	**65.516 lei**	**13.198 euro**

Anexa 2 Fotografii

Anexa 3 Oferte

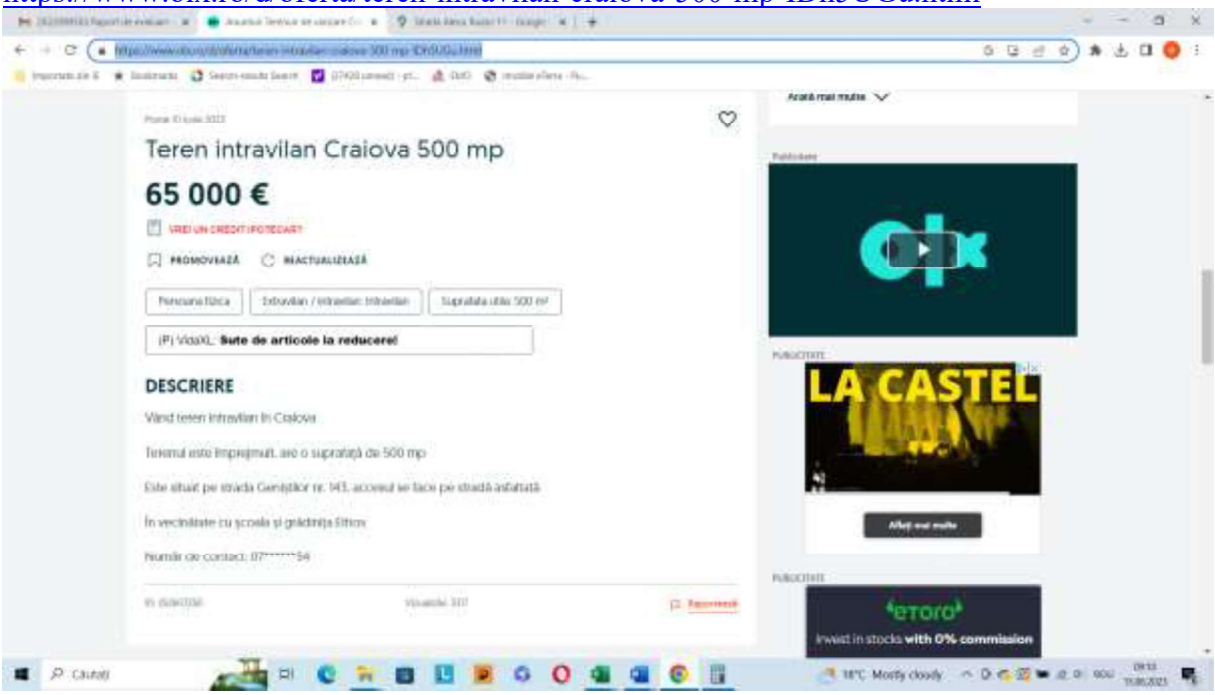
COMPARABILA 1

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



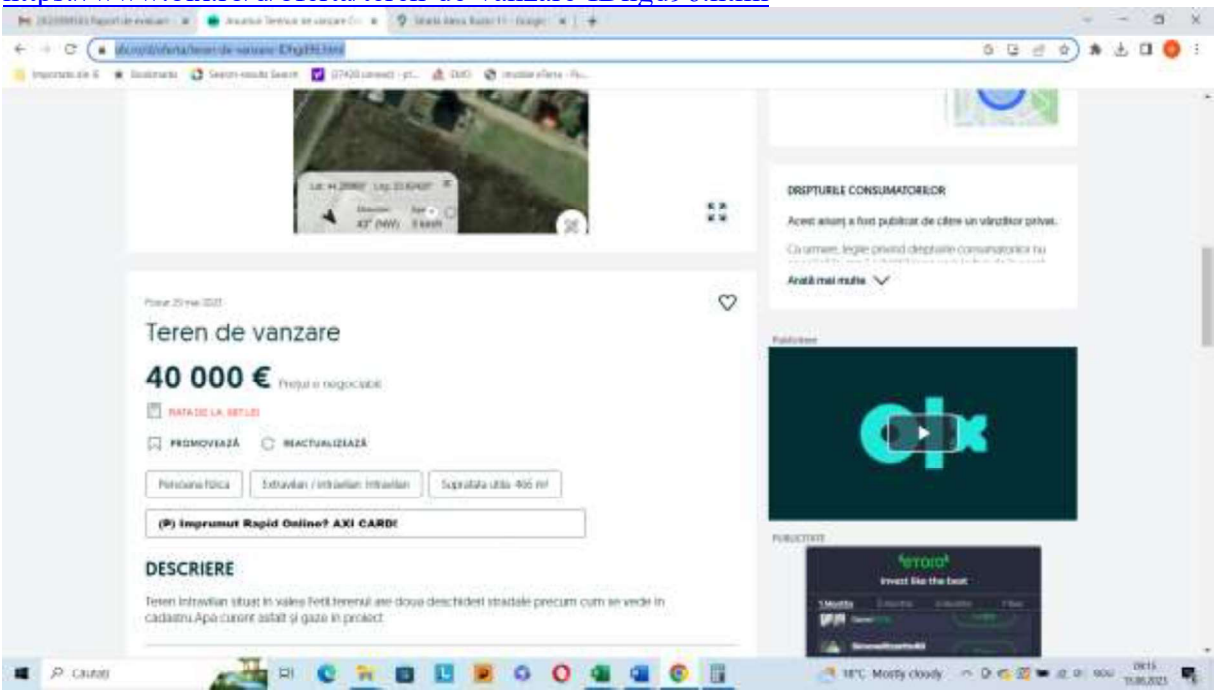
COMPARABILA 2

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



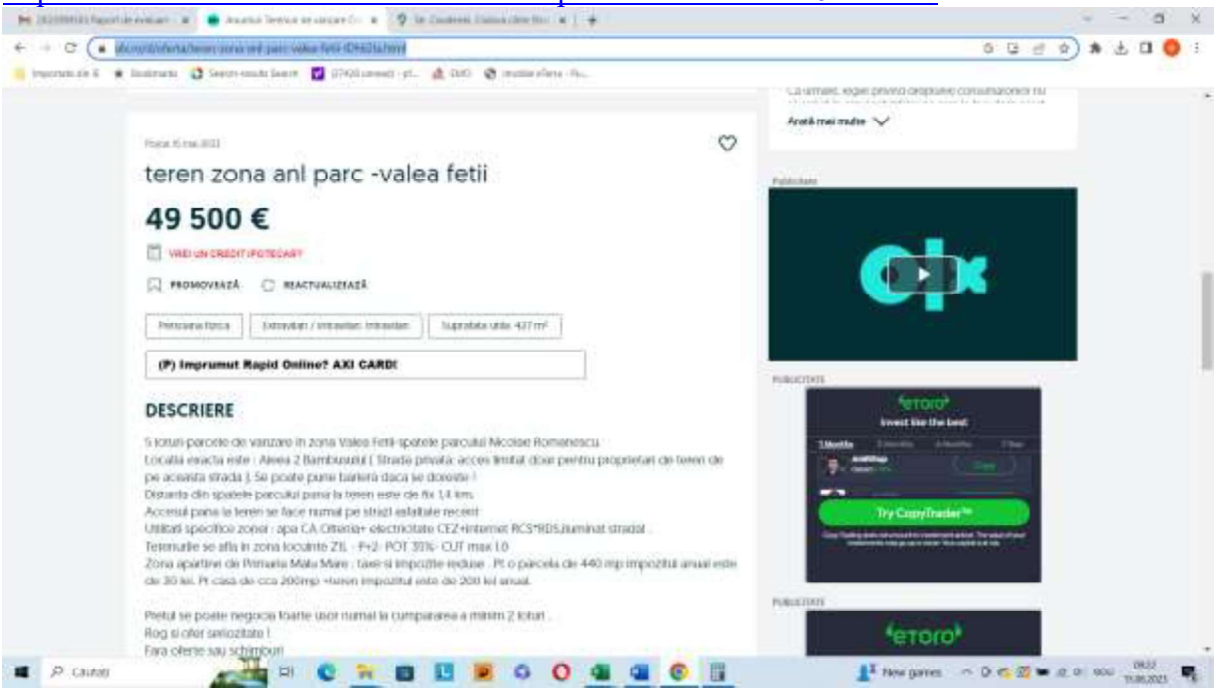
COMPARABILA 3

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



COMPARABILA 4

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



Anexa 4 Documente de proprietate

- Nota de Comanda nr. 202138 din 31.05.2023;
- Hotarire nr. 282 din 25.05.2023;
- Hotarire nr. 151 din 30.03.2023