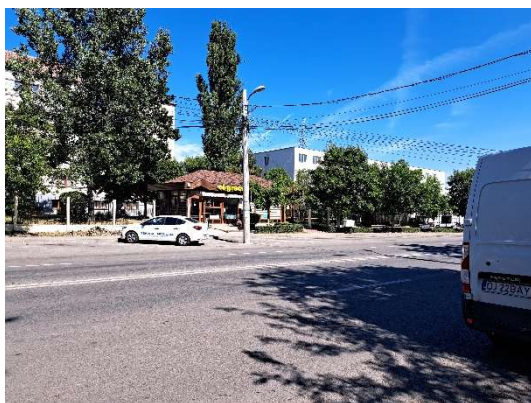


EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.. F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com		EVALUARI BUNURI MOBILE
EVALUARI DE INTREPRINDERI			
Nr. raport	2023073101	din	31.07.2023
Nota de comanda	257566	din	28.07.2023

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

Teren intravilan în suprafața de 25 mp, situat în str. Amaradia, nr. 59, aferent construcției deținută de societatea GPV GRUP S.R.L., judetul Dolj



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

UTILIZATORI DESEMNAȚI: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Targului, nr. 26, judetul Dolj, cod postal, 200632, Cod Fiscal 4417214, și GPV GRUP 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
 Autorizație ANEVAR nr. 10737

-2023-

SCRISOARE DE ÎNĂLȚARE

Catre:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 257566 din 28.07.2023, 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 04.08.2023.

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 25 mp, situat în str. Amaradia, nr. 59, aferent construcției deținută de societatea GPV GRUP S.R.L., 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 pentru prelungirea cu o perioadă de 2 ani a duratei contractului de închiriere nr. 3804 / 15.08.2007 încheiat între LICEUL ENERGETIC CRAIOVA și GPV GRUP S.R.L., estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a chiriei în vederea renegocierii acesteia, 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- chiriei în vederea închirierii 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 raportată (metoda comparației directe), este:

Suprafața teren	Valoare de piață teren			
25,00 mp	80.800 lei echivalent a	16.316 euro	(	3.231,98 lei/mp echivalent a 652,65 euro/mp)

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

Valoarea estimată a pretului – chiriei, în vederea închirierii, obținută prin metoda actualizării este:

25,00 mp	15.138 lei echivalent a	3.057 euro	(605,52 lei/mp/an echivalent a 122,27 euro/mp/an)
	Valoare de piață a chiriei lunare		
	1.261 lei echivalent a	255 euro	(50,46 lei/mp/lună echivalent a 10,19 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 SI EVALUARII	10
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII	10
1.7. SCOPUL EVALUARII	11
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE SI METODOLOGIA EVALUARII	11
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA 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 conformitatii 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 SI IPOTEZE SPECIALE	14
1.11.1 Ipoteze	14
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 IN EVALUARE	16
2.1. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE EVALUATE	16
2.1.1. Identificarea proprietatii imobiliare evaluata	16
2.1.2. Descrierea juridica	17
2.1.3. Sarcini	17
2.1.4. Descrierea proprietatii	17
3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	18
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	18
3.2. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	18
3.3. OFERTA COMPETITIVA	19
3.4. CEREREA SOLVABILA	20
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	20
4 EVALUAREA PROPRIUZISA	21
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE	21
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	22
4.2.1. Metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului	22
4.2.2. Metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)	23
5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	27
ANEXE	29

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, și GPV GRUP S.R.L..
Proprietar	Imobilul apartine domeniului public al MUNICIPIULUI CRAIOVA
Comanda/contract	Nota de comanda nr. 257566 din 28.07.2023
Data raportului	04.08.2023
Data inspectiei	Inspectia s-a realizat in data de 04.08.2023, in prezenta utilizatorului desemnat
Data evaluarii	04.08.2023
Curs BNR valabil la data evaluarii, 04.08.2023	1 Euro = 4,9521 lei
Identificarea proprietatii imobiliare supuse evaluarii	Teren intravilan curti constructii
Suprafete, nr. cadastral, carte funciara	25 mp
Adresa proprietatii	Municipiul Craiova, str. Amaradia, nr. 59, județul Dolj
Utilizare existenta	Terenul este acoperit de constructie provizorie realizata din panouri isopan
Scopul evaluarii	Asistarea proprietarului pentru prelungirea cu o perioada de 2 ani a duratei contractului de inchiriere nr. 3804 / 15.08.2007 incheiat intre LICEUL ENERGETIC CRAIOVA si GPV GRUP S.R.L., estimându-se valoarea de piață a imobilului in vederea estimarii valorii de piata a chiriei in vederea renegocierii acesteia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului utilizata pentru stabilirea pretului- chiriei in vederea inchirierii 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</i>

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

	<i>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”.</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 <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. Mărima chiriei de piață ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.” (SEV230, C10) “Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.” (SEV230, C11). Pentru determinarea pretului- chiriei în vederea închirierii acestuia s-a utilizat metoda actualizării - analiza fluxului de numerar actualizat (DCF), conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022
Observatii speciale	Nu este cazul

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

Abordari / Metode de evaluare, Valori rezultate

Valoarea de piata teren raportata (metoda comparatiei directe), este:

Suprafata teren	Valoare de piata teren
25,00 mp	80.800 lei echivalent a 16.316 euro (3.231,98 lei/mp echivalent a 652,65 euro/mp)

Valoarea estimată a pretului – chiriei, in vederea inchirierii, obținută prin metoda actualizarii este:

25,00 mp	15.138 lei echivalent a 3.057 euro (605,52 lei/mp/an echivalent a 122,27 euro/mp/an)
	Valoare de piata a chiriei lunare
	1.261 lei echivalent a 255 euro (50,46 lei/mp/luna echivalent a 10,19 euro/mp/luna)

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute sau care ne-au fost puse la dispoziție, și sub această rezervă, certificăm următoarele:

Evaluarea a fost efectuată de persoana care semnează ca evaluator al proprietății iar conformitatea față de respectarea procedurilor interne este verificată de celelalte persoane semnatare. Menționăm ca în cazul prezentei evaluări, evaluatorul proprietății este BLĂNARIU MIHAIL - DUMITRU, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, identificat cu nr. leg. 10737, administrator al entității BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A., care a realizat evaluarea și inspecția proprietății subiect al evaluării.

Afirmațiile proprii ce au fost prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; acestea se bazează într-o anumită măsură pe informațiile primite de la dvs./beneficiar/client sau terți implicați 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 cunoștințele, 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,

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

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 REFERINȚA AI EVALUARII

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

GPV GRUP S.R.L.

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

Imobilul aparține domeniului public al MUNICIPIULUI CRAIOVA

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

Comanda/contract : Nota de comanda nr. 257566 din 28.07.2023

Data raportului: 04.08.2023 ;

Data inspectiei: Inspectia s-a realizat in data de 04.08.2023, in prezenta utilizatorului desemnat;

Data evaluarii: 04.08.2023;

Curs BNR valabil la data de: 04.08.2023: 1 Euro = 4,9521 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară formată din teren intravilan în suprafața de 25 mp, ce aparține domeniului public al municipiului Craiova, administrat de LICEUL ENERGETIC CRAIOVA.

Adresa: Municipiul Craiova, str. Amaradia, nr. 59, județul Dolj

Utilizarea actuală: Terenul este acoperit de o construcție provizorie din realizată panouri isopan.

1.7. SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluării este asistarea proprietarului pentru prelungirea cu o perioadă de 2 ani a duratei contractului de închiriere nr. 3804 / 15.04.2007 încheiat între LICEUL ENERGETIC CRAIOVA și GPV GRUP S.R.L., estimându-se valoarea de piață a imobilului în vederea estimării valorii de piață a chiriei în vederea renegocierii acesteia, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

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- chiriei în vederea închirierii 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

“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- chiriei în vederea închirierii acestuia 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. 257566 din 28.07.2023;
- Hotărâre nr. 369 din 27.07.2023, privind prelungirea contractului de închiriere nr. 3804 din 15.08.2007 încheiat între LICEUL ENERGETIC CRAIOVA Craiova și GPV GRUP S.R.L.;
- Contract de închiriere nr. 3804 din 15.08.2007 încheiat LICEUL ENERGETIC CRAIOVA Craiova și GPV GRUP S.R.L.;
- Act adițional nr. 3872 la contractul de închiriere nr. 3804 din 15.08.2007.

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;**
- Legislatia în vigoare: O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, art. 287 și art. 297; Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, art. 1777 și următoarele, art. 1810; Legea nr. 1/2011 a educației naționale, cu modificările și completările ulterioare, art. 108 alin. 1;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova: H.C.L. nr. 484/2019 privind aprobarea Regulamentului cadru de închiriere a unor spații disponibile ecedentare din unitățile de învățământ preuniversitar de stat din municipiul Craiova, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 353/2021.

² Lista monumentelor istorice poate fi accesată pe siteul Institutului Național al Patrimoniului la adresa- <http://patrimoniul.gov.ro/fr/monumente-istorice/lista-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.mdrap.ro/construcții/siguranța-post-seism-a-clădirilor/programe-de-prevenire-a-riscului-seismic/-8247/-9738>;

⁴ <http://gis2.rowater.ro:8989/flood/>

1.11. IPOTEZE SI 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;
- 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 chirie, 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 o construcție provizorie realizată din isopan. 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 realizată din isopan.

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.

1.12. RESTRICTII 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,
Blăniaru Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății
Evaluator autorizat
Blăniaru Mihail-Dumitru

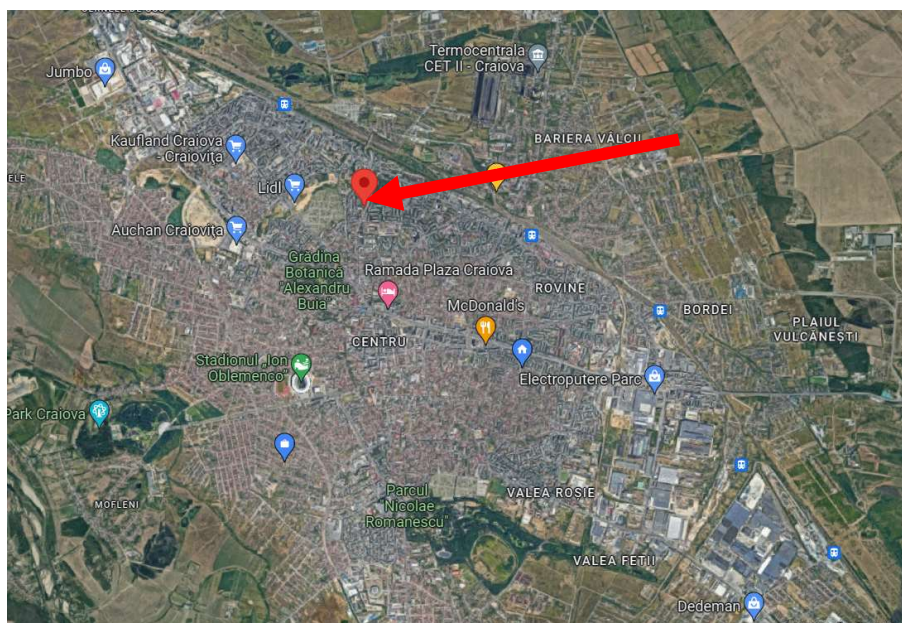
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietatii imobiliare evaluata

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară formată din teren intravilan în suprafața de 25 mp, ce aparține domeniului public al municipiului Craiova, administrat de LICEUL ENERGETIC CRAIOVA, situat în str. Amaradia, nr. 59, 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 public al Municipiului Craiova și este liber de sarcini,

În prezent, terenul este acoperit construcție provizorie realizată din isopan

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

Zona de amplasare Municipiul Craiova, Cartier George Enescu, Amaradia

Artere importante de circulație prin apropiere Pietonal: str. . Amaradia, nr. 59, județul Dolj
Auto: str. Amaradia, nr. 59, județul Dolj
Calitatea rețelelor de transport: asfaltate

Caracterul edilitar al zonei Tipul zonei: rezidențială-comercială
Utilități edilitare 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

Gradul de poluare al zonei Corespunzător traficului auto

Ambient Liniștit

Descrierea terenului

Nr. cad. Neidentificat

Carte funciara Neidentificat

Suprafața 25 mp

Categorie teren Intravilan curți construcții

Utilizare existentă Terenul este închiriat

Deschidere La strada principală

Concluzii în urma inspecției Terenul este acoperit de o construcție provizorie realizată din isopan.

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 George Enescu - Amaradiasi 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 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 podîșul Getic, fiind străbătută prin mijloc de Valea Jiului. Orașul este așezat aproximativ în centrul Olteniei, la o distanță de 227 km de București și 68 km de Dunăre. Forma orașului este foarte neregulată, în special spre partea vestică și nordică, iar interiorul orașului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Craiova se ridică la 269.506 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 302.601 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,49%), cu o minoritate de romi (1,96%). Pentru 8,25% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (91,03%). Pentru 8,11% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Dupa datele INSSE, populatia cu domiciliul stabil in Craiova la 1 ianuarie 2015 era de 307.022 locuitori.

3.3. 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 oferite pe piață este în creștere, aspect favorizat de contractarea pieței imobiliare datorată crizei economice.

În urma analizei ofertei competitive am identificat o serie de terenuri comparabile cu proprietatea subiect, a caror oferte de vânzare sunt cuprinse în intervalul 500 euro/mp - 700 euro/mp, în timp ce pentru închiriere sunt cuprinse între 8-11 euro/mp/lună.

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

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 PIETEI. 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 George Enescu - Amaradia, 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.

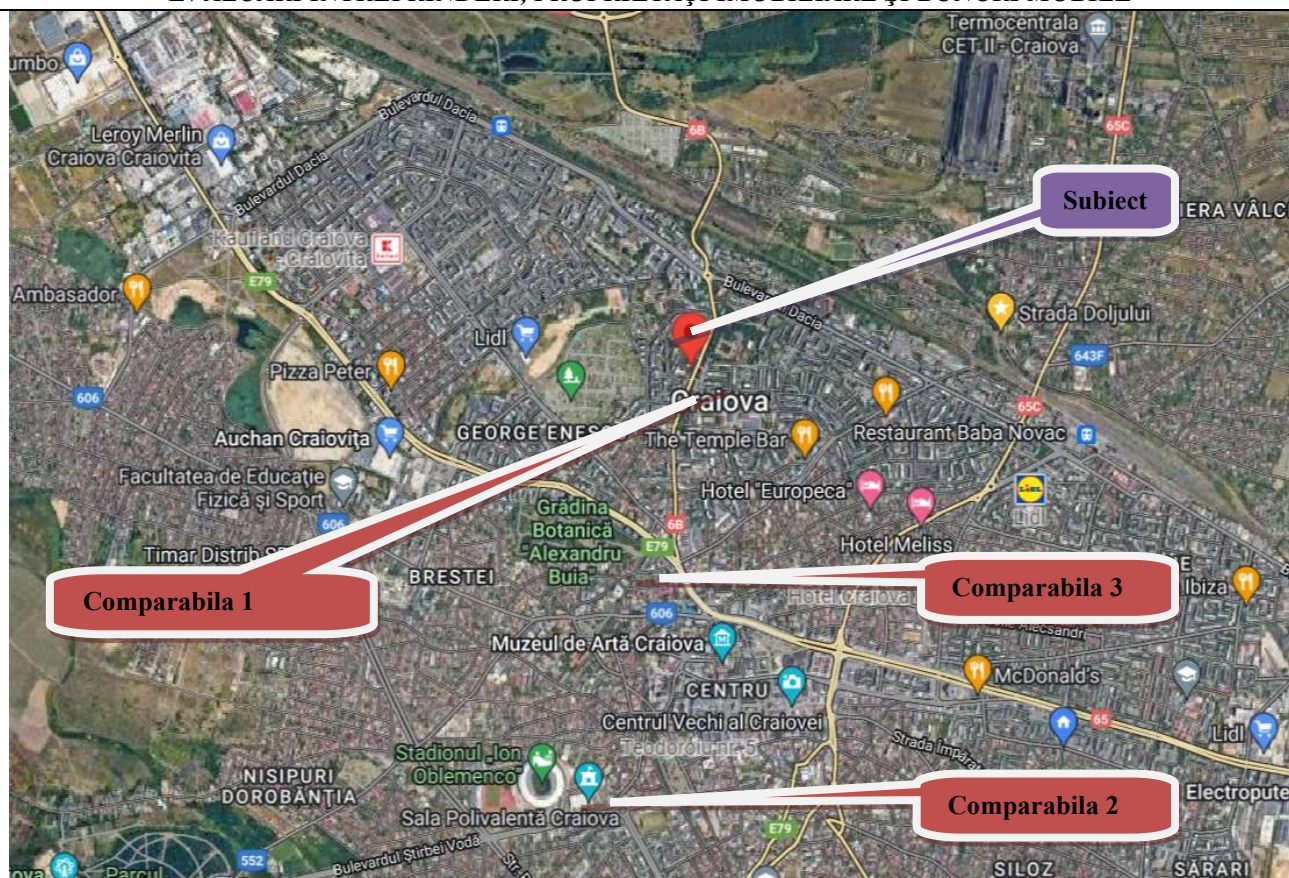
Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de terenuri similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. În cazul de față, ca tehnica de comparație, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se 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 3 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 1 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.2. din această secțiune, estimăm că **valoarea de piață a terenului este 16.316 euro, echivalent a 652,65 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- chiriei în vederea închirierii 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 = Chiria anuală

a = Rata de actualizare

k = Perioada de recuperare în cazul închirierii luată în calcul, 15 ani

Pentru determinarea chiriei minime se utilizează formula :

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

Pentru estimarea chiriei 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
25,00 mp	80.800 lei echivalent a 16.316 euro (3.231,98 lei/mp echivalent a 652,65 euro/mp)

2. Stabilirea perioadei de recuperare a investiției

În conformitate cu Codul civil, art. 1783, „locatiunile nu se pot încheia pentru o perioadă mai mare de 49 de ani. Dacă părțile stipulează un termen mai lung, acesta se reduce de drept la 49 de ani”

În conformitate cu Regulamentul cadru de închiriere a unor spații disponibile ecedentare din unitățile de învățământ preuniversitar de stat din municipiul Craiova, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova: H.C.L. nr. 484/2019, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 353/2021, pct. 1.13. „Închirierea bunurilor, inclusiv a terenurilor, în condițiile prevăzute la alinatul precedent se face pe baza de contract pe o perioadă de maxim 4 ani, cu posibilitate de prelungire în baza aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova, având prioritate activitățile de învățământ”.

Ținând cont de existența pe teren a unei construcții provizorii, cu o durată medie de viață de 25 ani, vartă efectivă și uzura acesteia se consideră ca perioada luată în calcul pentru închiriere 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 chiriei 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>.

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

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/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 nerealizarii previziunilor a fost asimilat un risc aditionat de 6.42%

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

In concluzie, rata de actualizare se calculeaza astfel>

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

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

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

5. Determinarea chiriei minime

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

Valoarea de piata teren raportata (abordarea prin comparatie directa), este:

Suprafata teren	Valoare de piata teren	
25,00 mp	80.800 lei echivalent a	16.316 euro (3.231,98 lei/mp echivalent a 652,65 euro/mp)

Valoarea estimată a pretului – chiriei, a in vederea inchirierii, obținută prin metoda actualizarii este:

Suprafata teren	Valoare de piata a chiriei anuale	
25,00 mp	15.138 lei echivalent a	3.057 euro (605,52 lei/mp/an echivalent a 122,27 euro/mp/an)
	Valoare de piata a chiriei lunare	
	1.261 lei echivalent a	255 euro (50,46 lei/mp/luna echivalent a 10,19 euro/mp/luna)

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 chiriei 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 chiriei.

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 – chiriei în vederea închirierii.

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

Suprafața teren	Valoare de piață teren
25,00 mp	80.800 lei echivalent a 16.316 euro (3.231,98 lei/mp echivalent a 652,65 euro/mp)

Valoarea estimată a pretului – chiriei, a în vederea închirierii, obținută prin metoda actualizării este:

Suprafața teren	Valoare de piață a chiriei anuale
25,00 mp	15.138 lei echivalent a 3.057 euro (605,52 lei/mp/an echivalent a 122,27 euro/mp/an)
	Valoare de piață a chiriei lunare
	1.261 lei echivalent a 255 euro (50,46 lei/mp/lună echivalent a 10,19 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;
- Valoare nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

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

Aceasta estimare punctuală a valorii trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante, cunoscute.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiilor de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și în conformitate cu legislația în vigoare.

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

ANEXE

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

Anexa 1 Calcule

Anexa 1.1. Descrierea comparabilelor

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	25,00 mp	288 mp	270 mp	149 mp
Preț (Euro)	?	160.000 euro	159.000 euro	93.000 euro
Preț (Euro/mp)		555,56 euro/mp	588,89 euro/mp	624,16 euro/mp
Localizare	Craiova, str. Amaradia, nr. 59, județul Dolj	Craiova, cartier Brazda lui Novac, jud. Dolj	Craiova, Ciuperca, jud. Dolj	Craiova, str. Romania Muncitoare, jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Condiții de vânzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piata	aug.23	aug.23	aug.23	aug.23
Acces	La Amaradia	La str. I.Gh. Duca	La Alee acces	Deschidere la str. Romania Muncitoare
Topografie	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
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Nu	Nu

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

Anexa 1.2. Grila de calcul si explicarea ajustarilor

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	555,6	588,9	624,2
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-83,3	-88,3	-93,6
Preț ajustat (EUR/mp)		472,2	500,6	530,5
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		472,2	500,6	530,5
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		472,2	500,6	530,5
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		472,2	500,6	530,5
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		472,2	500,6	530,5
Conditii de piata	aug.23	aug.23	aug.23	aug.23
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		472,2	500,6	530,5
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Craiova, str. Amaradia, nr. 59, judetul Dolj	Craiova, cartier Brazda lui Novac, jud. Dolj	Craiova, Ciuperca, jud. Dolj	Craiova, str. Romania Muncitoare, jud. Dolj
Ajustare (%)		0%	0%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	-26,5
Pret ajustat (EUR/mp)		472,2	500,6	504,0
Acces	La Amaradia	La str. I.Gh. Duca	La Alee acces	Deschidere la str. Romania Muncitoare
Ajustare (%)		0%	5%	-10%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	25,0	-50,4
Pret ajustat (EUR/mp)		472,2	525,6	453,6
Suprafata (mp)	25,00	169	288	160
Ajustare (%)		38%	41%	38%
Ajustare (EUR)		180,4	215,2	171,6
Pret ajustat (EURO)		652,6	740,8	625,2
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		652,6	740,8	625,2
Forma / raportul laturilor	Neregulata	Neregulata	Regulata	Regulata
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		652,6	740,8	625,2
Deschidere	La o strada	La o strada	La doua strazi	La o strada
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		652,6	740,8	625,2

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

<i>Utilizare</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>	<i>Intravilan curti constructii</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		652,6	740,8	625,2
<i>Altele/Constructii demolabile etc</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		652,65	740,80	625,23
ajustare totală netă (EUR/mp)		180,4	240,2	94,7
ajustare totală netă (%)		32%	41%	15%
ajustare totală brută (EUR/mp)		180,43	240,25	248,55
ajustare totală brută (%)		32%	41%	40%
Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	652,65	EUR/mp		4,9521
	3.231,98	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	16.316	EUR		
	80.800	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 participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumparatorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată pe grupe de date. Ajustările

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, suprafață, localizare, cale acces, topografie, vecinătăți și utilizări permise

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

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Drepturi de proprietate transmise

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

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	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.

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

Condiții de finanțare

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

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	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

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

Condiții de piață

Condițiile de piață indică diferențele între prețurile afișate la anumite date în anunțurile de vânzare și data evaluării, ajustările 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
	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

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

AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

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

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

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, cumpărătorii plătesc mai mult.

Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar	mai slab	mai bun
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	ajustare pozitivă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	0%	5%	-10%

Nu au fost necesare ajustări

Suprafață (mp)

În cazul suprafețelor foarte mici de cca 150 mp de teren numărul cumpărătorilor 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
	mai mare	mai mare	mai mare
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă	ajustare pozitivă
Procent ajustare aplicat	38%	41%	38%

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

În funcție de topografia imobilului, cumpărătorii recunosc un plus de valoare și există disponibilitatea acestora de a plăti mai mult pentru proprietăți cu o topografie plană deoarece nu necesită lucrări suplimentare pentru a realiza o suprafață dreaptă,

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

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de topografia diferită dintre comparabile și subiectul analizat.

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

Forma / raportul laturilor			
Diferențele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participanții la piață. În general, proprietățile cu formă regulată sunt cautate pe piață iar cumpărătorii plătesc mai mult.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de diferența în prețul plătit față de un imobil cu o deschidere			
Deschidere			
Diferențele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participanții la piață. În general, proprietățile cu deschidere mai mare sau la mai multe străzi sunt cautate pe piață iar cumpărătorii plătesc mai mult.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similare	similare	similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind influența asupra prețului proprietății, ținând cont de echiparea cu utilități diferite față de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru că are deschidere la 2 străzi			
Utilizare			
Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curți construcții amplasate într-o zonă cu potențial comercial/servicii față de cele ce au o categorie de folosință diferită (Alte/arabil etc), conform CMBU.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață și țin cont de diferențele în prețul plătit dintre cea mai bună utilizare a			
Altele/Construcții demolabile etc			
În funcție de alte aspecte, vecinătăți, starea terenului diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care sunt situate în zone defavorabile, vecinătăți inferioare unor zone rezidențiale/comerciale, cumpărătorii plătesc mai puțin. De asemenea, în funcție de existența unor construcții aflate în diferite stadii de execuție, diferențele privind prețul de vânzare sunt percepute diferit de participanții la piață. În general pentru proprietățile care necesită cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumpărătorii plătesc			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

Pagina 35

Anexa 2 Fotografii



Anexa 3 Oferte COMPARABILA 1

<https://login.yahoo.com/?src=ym&lang=ro-RO&done=https%3A%2F%2Fmg.mail.yahoo.com%2Fneo%2Flaunch%3F.rand%3Dfjolv8q77ij0>

The screenshot shows a web browser displaying an OLX listing for a plot of land in Brazda. The listing is titled "Teren de vânzare în Brazda" and is priced at 160,000 €. The price is negotiable. The listing includes a map showing the location of the plot. The description states that the plot is 288m², has a 14m wide road, and is surrounded by utilities. The listing is posted on August 2, 2023. The browser's address bar shows the URL: <https://login.yahoo.com/?src=ym&lang=ro-RO&done=https%3A%2F%2Fmg.mail.yahoo.com%2Fneo%2Flaunch%3F.rand%3Dfjolv8q77ij0>. The browser's taskbar shows the Windows logo, a search bar, and various application icons. The system tray shows the date and time as 03.08.2023, 15:40.

COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-zona-ciuperca-IDhrYSo.html>

The screenshot shows a web browser displaying an OLX listing for a plot of land in Ciuperca. The listing is titled "Teren zona Ciuperca" and is priced at 159,000 €. The listing includes a map showing the location of the plot. The description states that the plot is 270m², has a 14m wide road, and is surrounded by utilities. The listing is posted on August 2, 2023. The browser's address bar shows the URL: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-zona-ciuperca-IDhrYSo.html>. The browser's taskbar shows the Windows logo, a search bar, and various application icons. The system tray shows the date and time as 03.08.2023, 15:42.

COMPARABILA 3

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-XE451300J?utm_source=imoradar24&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24-vanzare-terenuri-craiova

The screenshot displays the website imobiliare.ro with the following details:

- Header:** Includes the site logo, a search bar, and a phone number 0736 with the text 'vezi tot numărul'.
- Breadcrumb:** Teren 149 mp Craiova / Strada Romania Muncitoare.
- Section: Specificații**

ID Anunț:	XE451300J	Actualizat în 24.05.2023
Suprafață teren:	149 mp	
Tip teren:	constructii	
Clasificare teren:	intravilan	
Front stradal:	3 m	
Nr. fronturi:	2	
- Section: Notițe**

Includes a text input field labeled 'Adaugă comentariu' and a button labeled 'Adaugă'.
- Footer:** Windows taskbar showing the date 29.05.2023 and time 13:12.

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de comanda nr. 257566 din 28.07.2023;
- Hotarare nr. 369 din 27.07.2023, privind prelungirea contractului de inchiriere nr. 3804 din 15.08.2007 incheiat intre LICEUL ENERGETIC CRAIOVA si GPV GRUP S.R.L.;
- Contract de inchiriere nr. 3804 din 15.08.2007 incheiat LICEUL ENERGETIC CRAIOVA si GPV GRUP S.R.L.;
- Act aditional nr. 3872 la contractul de inchiriere nr. 3804 din 15.08.2007



DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici

Nr. 257566/28.07.2023

Către,

Blănariu Mihail Dumitru P.F.A.
Str. Nanterre, nr.11, bl.C8, sc.2, ap.4,
Craiova / Dolj

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.369/2023 s-a aprobat prelungirea, pe o perioadă de 2 ani, a duratei contractului de închiriere nr.3803/2007 încheiat între Liceul Energetic Craiova și Nadcom Sat S.R.L. ce are ca obiect terenul în suprafață de 30 mp, situat în Craiova, str.Amaradia, nr.59 și respectiv a duratei contractului de închiriere nr.3804/2007 încheiat între Liceul Energetic Craiova și GPV Grup S.R.L., ce are ca obiect terenul în suprafață de 25 mp, situat în Craiova, str.Amaradia, nr.59.

Potrivit art.3 din Hotărârea Consiliului Local nr.369/2023, este necesar întocmirea unor rapoarte de evaluare pentru terenurilor, mai sus precizate, ce vor fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova, în vederea renegocierii chiriei aferentă contractelor de închiriere nr.3803/2007 și nr.3804/2007.

Având în vedere Contractul subsecvent de achiziție publică de servicii nr.235646/2023, privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile, aparținând domeniului public / privat din Municipiul Craiova, în conformitate cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la evaluarea pentru stabilirea nivelului – chiriei terenului în suprafață de 30,0 mp, situat în str. Amaradia, nr.59, aferent construcției deținută de societatea Nadcom Sat S.R.L. și a terenului în suprafață de 25,00 mp, situat în str. Amaradia, nr.59, aferent construcției deținută de societatea GPV Grup S.R.L.

Vă atașăm în copie următoarele documente:

- H.C.L. nr.369/2023;
- contractul de închiriere nr.3803/15.08.2007 și actul adițional nr.3873/19.08.2021;
- contractul de închiriere nr.3804/15.08.2007 și actul adițional nr.3872/19.08.2023.

Director Executiv,
Ionuț – Cristian Gâlea

Nume și prenume	Funcție	Data	Semnătura
Verificat: Victor Costache	Șef Serviciu	28.07.2023	
Întocmit: Claudia Bulubașa	Inspector	28.07.2023	BCU

Lista de difuzare a documentului

Nr.	Nr. exemplar difuzat	Destinatar	Nr.file	Nr.file/anexe	Observații
1	Exemplar 1	Blănariu Mihail Dumitru P.F.A.	1	10	—
2	Exemplar 2	S.U.C.A.E.	1	—	—

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr 3804 din 15.08. 2007

Art.1 PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între GRUPUL ȘCOLAR INDUSTRIAL ENERGETIC cu sediul în Craiova, str. Amaradia nr. 59, tel/fax : 0251/595908, cod fiscal 4332150 cont de virament nr. R042TREZ2915004xxx000081 deschis la Trezoreria Craiova, reprezentată de director ȚIFCU MARIA și contabil VLADU NICOLITA în calitate de LOCATOR

și GPV GRUP SRL cu sediul în CRAIOVA str. FĂGĂRAȘ bl. D26 sc. 1 et 2 ap 9 cod fiscal R015692752 cont virament nr. R038CARPO17D00039635R001 deschis la BC. CARPATICA CRAIOVA reprezentată de DRĂGOLICI ADRIAN GEORGE în calitate de LOCATAR

Prezentul contract a fost întocmit în conformitate cu prevederile HCLM nr.53/2003, nr.20/2002 și HG 1228/1990 și se încheie pe baza procesului verbal nr. 374 de licitație organizată de locator.

Art.2 OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Locatorul închiriaza terenul în suprafață de 25 mp în vederea amplasării unui chioșc.

2.2. Delimitarea spațiului este prevăzută în anexa care face parte din prezentul contract

2.3. Locatorul se obligă să furnizeze utilitățile (apă, energie electrică) la prețurile și tarifele în vigoare prin contorizarea efectuată de locator.

2.4. Activitatea ce urmează să se desfășoare constă în : comert cu produse alimentare patiserie, zaharoase, dulciuri, cafea, ceai, sucuri răcoritoare

Art.3 DURATA CONTRACTULUI

3.1. Perioada valabilă a contractului este de 3 (trei) ani începând cu data de 01.10.2007

3.2. La data expirării prezentului contract, acesta se poate prelungi cu acordul scris al ambelor părți

3.3. Prezentul contract de închiriere poate înceta și înainte de termen prin acordul scris al ambelor părți

Art.4 MODALITĂȚI DE PLATĂ ȘI PENALITĂȚI

4.1. Chiria lunară stabilită prin licitație este de 9 lei/mp

4.2. Plata se face lunar până la finele lunii, chiria în contul R042TREZ2915004xxx000081 iar contravaloarea utilităților în contul R015692752 deschise la Trezoreria Craiova, sau se vor plăti în numerar la casieria locatorului

4.3. Pentru neachitarea plăților la termenul stabilit, se calculează penalități de 0,1%/zi la valoarea restantă

4.4. Locatarul se obligă să achite eventualele diferențe rezultate ca modificare din variația prețurilor și tarifelor percepute prin apariția unor noi acte normative

Art.5 OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

5.1. Să predea terenul liber de orice sarcini pentru realizarea obiectivului propus prin prezentul contract

5.2. Să asigure folosința terenului pe perioada derulării contractului garantând pe locatar contra pierderii totale sau parțiale ori contra tulburării folosinței acesteia

5.3. Să asigure accesul la utilitățile solicitate de locatar

Art.6 OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

6.1. Să folosească terenul conform destinației din prezentul contract, a avizelor și autorizațiilor de funcționare care sunt în sarcina sa

6.2. Să execute lucrările de construcție cu aprobările prevăzute de Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor completată prin Legea 453/2001

6.3. Să asigure permanent curățenia în spațiul închiriat și în zona exterioară aferentă în conformitate cu normele igienico-sanitare

6.4. Să suporte toate amenziile și penalizările primite din culpa sa ca locatar

6.5. La expirarea contractului va restitui terenul în starea în care l-a primit fiind considerat că l-a primit în stare bună

Art.7 RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

7.1. Părțile se obligă să execute prezentul contract cu bună credință pentru orice obligație asumată

7.2. Partea vinovată datorează plata de daune interese pentru neîndeplinirea obligațiilor asumate

7.3. Forța majoră exonerează de răspundere; partea care o invocă are obligația să anunțe cealaltă parte în termen de 15 zile de la data producerii acesteia iar în următoarele 10 zile să prezinte acte doveditoare

7.4. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract, în situația în care nu se soluționează de părți pe cale amiabilă sunt de competența instanțelor judecătorești

Art.8 ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

8.1. Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele cazuri :

a) la expirarea perioadei de valabilitate pentru care a fost încheiat dacă părțile nu au convenit prelungirea prin act adițional în condițiile prevăzute de art.3

b) pe baza acordului părților

8.2. Rezilierea contractului are loc în următoarele situații :

a) neachitarea obligațiilor contractuale în termen de 30 de zile de la data scadenței

b) când se constată nerespectarea unor obligații prevăzute la art.5 și art.6 din prezentul contract

Art.9 CLAUZE SPECIALE

9.1. Neobținerea tuturor acordurilor, avizelor și autorizațiilor de funcționare duce la rezilierea contractului

9.2. Se interzice locatarului să desfășoare alte activități decât cele prevăzute în contract

9.3. Subînchirierea totală sau parțială a spațiului închiriat sau cesiunea contractului către un terț este interzisă

Art.10 DISPOZIȚII FINALE

- 10.1. Modificările apărute la prezentul contract vor fi făcute prin acte adiționale
10.2. Neprelungirea contractului la expirarea termenului pentru care a fost încheiat conduce la încetarea efectelor sale și obligarea locatarului de a desființa construcția și a lăsa terenul în starea inițială
10.3. Prezentul contract și anexele sale reprezintă voința părților și înlătură orice înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii acestuia
10.4. Contractul a fost încheiat în 3 (trei) exemplare.

LOCATOR

DIRECTOR,

CONTABIL,



LOCATAR





LICEUL ENERGETIC

Str. Amaradia, nr. 59, Craiova, Dolj

Telefon 0251 / 595 059, 0351 / 809 615, Fax 0251 / 595 908

email: gsi.energetic@yahoo.com, www.colegiulenergeticcraiova.ro



MINISTERUL EDUCAȚIEI

Nr. 3872 /19.08.2021

ACT ADITIONAL nr. 3872

La contractul nr. 3804/15.08.2007

Incheiat azi
Intre:

Liceul Energetic cu sediul in Craiova, strada Amaradia nr. 59, cod fiscal 4332150, cont de virament nr. RO22TREZ29121E300530XXXX, deschis la Trezoreria Craiova, reprezentat de director-prof. Gabriela Achim si contabil sef, ec. Laura Burada, in calitate de locator

Si

SC GPV GRUP cu sediul in Craiova, strada Fagaras, bl D26, sc 1, etaj 2, ap 9, cod fiscal RO15692732, inregistrata la Registrul comertului sub nr. J16/1238/2003, reprezentata de Vaduva Constantin, in calitate de locator,

Avand in vedere :

- Adresa nr 114/30.07.2021 trimisa de Serviciul Administratie Publica Locala din cadrul Primariei Craiova privind Hotararea nr 289/2021 de prelungire a contractului de inchiriere nr 3803/15.08.20007,

partile au hotarat:

Art.1. Durata contractului de inchiriere.

Se prelungeste contractul de inchiriere nr. 3804/15.08.2007, pe o perioada de 2ani, respectiv pana la data de 01.09.2023.

Art.2. Toate celelalte clauze contractuale prevazute in contractul nr. 3804 si actelor aditionale la contract, raman neschimbate.

BENEFICIAR(LOCATOR),
DIRECTOR,

Prof. Gabriela Achim



SOLICITANT(LOCATAR),

Vaduva Constantin



MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.369

privind prelungirea duratei contractelor de închiriere nr.3803/15.08.2007 și nr.3804/15.08.2007 încheiate între Liceul Energetic Craiova și Nadcom Sat S.R.L., respectiv GPV Grup S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.07.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.238571/2023, raportul nr.238629/2023 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.241871/2023 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune prelungirea duratei contractelor de închiriere nr.3803/15.08.2007 și nr.3804/15.08.2007 încheiate între Liceul Energetic Craiova și Nadcom Sat S.R.L., respectiv GPV Grup S.R.L. și avizele nr.35/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.35/2023 al Comisiei IV-Învățământ, Cultură, Sănătate, Culte, Tineret și Sport și nr.35/2023 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.1171 și următoarele și art.1810 din Codul Civil, art.108 alin.1 din Legea nr.1/2011 a educației naționale, cu modificările și completările ulterioare, art.108, art.287 lit.b și art.297 alin.1 lit.c din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c coroborat cu alin.6 lit.a, art.139 alin.3 g, art.154 alin.1, art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă prelungirea duratei contractului de închiriere nr.3803/15.08.2007 încheiat între Liceul Energetic Craiova și Nadcom Sat S.R.L., având ca obiect terenul în suprafață de 30 mp., situat în municipiul Craiova, str.Amaradia, nr.59, pe o perioada de 2 ani, respectiv până la 01.09.2025.
- Art.2.** Se aprobă prelungirea duratei contractului de închiriere nr.3804/15.08.2007 încheiat între Liceul Energetic Craiova și GPV Grup S.R.L., având ca obiect terenul în suprafață de 25 mp., situat în municipiul Craiova, str.Amaradia, nr.59, pe o perioada de 2 ani, respectiv până la 01.09.2025.
- Art.3.** Se aprobă renegocierea chiriei pentru terenurile prevăzute la art.1 și art.2, având ca preț de pornire valorile stabilite prin rapoartele de evaluare care urmează să fie însușite de Consiliu Local al Municipiului Craiova.

- Art.4.** Se împuternicește directorul Liceului Energetic Craiova să încheie și să semneze actele adiționale de prelungire și modificare la contractele de închiriere prevăzute la art.1 și art.2.
- Art.5.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Nadcom Sat S.R.L. și GPV Grup S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian Costin DINDIRICĂ



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

A large, stylized signature is written over the text of the General Secretary's position.