

AHEKA 1 LA HCE 14/28.03.2022
106/29.08.2023



RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare :

teren intravilan, curți construcții, în suprafață de 20 mp,

situat în

orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 133B, județul Olt

PROPRIETATEA:

U.A.T. BALȘ

Client si utilizator

U.A.T. BALȘ

CONSILIUL LOCAL BALȘ, JUDEȚUL OLT

Data

25.03.2022

- **Adresa Proprietății:** orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 133B, județul Olt
 - **Proprietar:** U.A.T. BALȘ, strada Nicolae Bălcescu, nr. 14, județul Olt, CIF 4286437
 - **Data evaluării:** 25.03.2022
 - **Intocmit de Evaluator Autorizat- Membru Titular Specializarea EPI/EBM Mihai Adrian Sanda**, cu domiciliul în Municipiul Drăgășani, Str. Gib Mihăescu, nr.41, Bl.47, Sc.D, ap.2, jud. Vâlcea., număr legitimație 18908.
- Client: U.A.T. BALȘ; CONSILIUL LOCAL BALȘ, JUDEȚUL OLT;**
- **Utilizator desemnat: U.A.T. BALȘ; CONSILIUL LOCAL BALȘ, JUDEȚUL OLT**

SCRISOARE DE TRANSMITERE

25.03.2022

Stimate client,

Conform cererii dumneavoastră, am inspectat și evaluat proprietatea imobiliară de tip teren intravilan, curți construcții, în suprafață de 20 mp, situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 133B, județul Olt, înscris în Cartea Funciară nr. 54161 Balș a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina, proprietatea ORAȘUL BALȘ, strada Nicolae Bălcescu, nr. 14, județul Olt, CIF 4286437.

Din documentele puse la dispoziție de utilizatorul desemnat, am identificat faptul că dreptul asupra proprietăților evaluate este al U.A.T. BALȘ, strada Nicolae Bălcescu, nr. 14, județul Olt, CIF 4286437; Declar că inspectia proprietății a fost realizată în data de 22.02.2022 și că toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator;

Mentionez că prezenta adresă este însoțită de un raport de evaluare cu un număr de 45 pagini.

Tipul raportului de evaluare: raport explicativ (narativ);

Tipul valorii estimate în raportul de evaluare: Valoare de piață.

Tip proprietate: teren intravilan;

Scopul evaluării: Stabilirea valorii de piață, în vederea concesiunii

Data evaluării: 25.03.2022

Rezultatele evaluării și concluzia asupra valorii:

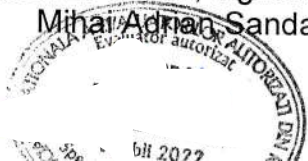
Valoare de piață:						
Teren intravilan, în suprafață de 20 mp			7400 Lei echivalent a 1500 Euro			
Curs BNR: 1 Euro= 4. 9489 Lei						
Valoarea nu include TVA						
Valoarea minimă a redevenței pentru terenul analizat						
	Valoarea de piață (valoarea dreptului de folosință cedat)	Suprafață teren	Preț minim redevență anuală		Total redevență anuală	
	Euro/mp	mp	Euro/mp	Lei/mp	Euro	Lei
Teren intravilan	75	20	5.65	28	113	560

Cu deosebită considerație,

Evaluator Autorizat- Membru Titular

Specializarea EPI/EBM, legitimație nr. 18908

Mihai Adrian Sanda



DAS EVALUARI GROUP SRL

Membru ANEVAR – Specializare EI

Stoica Daniela



CUPRINS

1. INTRODUCERE	5
1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE (SINTEZA RAPORTULUI)	5
1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI	7
2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	8
2.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	8
2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI	8
2.3. SCOPUL EVALUARII	8
2.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUARII	8
2.5. TIPUL VALORII	9
2.6. DATA EVALUARII	9
2.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII	9
2.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA.....	10
2.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	10
2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	11
2.11. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2021.....	13
2.12. DESCRIEREA RAPORTULUI	14
2.13. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL	14
2.14. VALORILE OBTINUTE.....	14
2.15. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	14
3. PREZENTAREA DATELOR	15
3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE	15
3.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE	15
3.3. DESCRIEREA TERENULUI	16
3.4. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETATI IMOBILIARE.....	16
3.5. ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT (INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU CERERILE CURENTE)	16
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	17
4.1. ANALIZA CERERII.....	17
4.2. ANALIZA OFERTEI	18
4.3. ECHILIBRUL PIETEI	18
5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI.....	19
6. EVALUAREA PROPRIETATII	21
6.1. ABORDAREA PRIN PIATA	21
7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIE ASUPRA VALORII	21
8. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE	24

I. INTRODUCERE

I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE (SINTEZA RAPORTULUI)

Prezentul raport de evaluare are la baza determinarea valorii de piata a dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare de teren intravilan, curți construcții, în suprafață de 20 mp, situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 133B, județul Olt, înscris în Cartea Funciară nr. 54161 Balș a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina, proprietatea ORAȘUL BALȘ, strada Nicolae Bălcescu, nr. 14, județul Olt, CIF 4286437.

Proprietatea imobiliară subiect, constă în:

- teren intravilan, curți construcții, în suprafață de 20 mp, situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 133B, județul Olt

În cazul concesiunilor se remarcă faptul că hotărârea concedentului de a concesa un teren nu este doar o simplă decizie comercială, ci are un caracter normativ, așa cum se prevede la art. 8 din Legea nr. 219/1998: „Concesionarea unor bunuri proprietate publică ori privată a statului, a unor activități sau a unor servicii publice se aprobă pe baza caietului de sarcini al concesiunii, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, orășenesc sau comunal, după caz.”

Ca urmare cea mai bună utilizare a unui teren în sensul prevăzut, este cea pentru care a fost încheiat contractul de concesiune.

Valoare de piață:	
Teren intravilan, în suprafață de 20 mp	7400 Lei echivalent a 1500 Euro
Curs BNR: 1 Euro= 4. 9489 Lei	
Valoarea nu include TVA	

Pentru stabilirea prețului minim de pornire a licitației pentru concesionarea terenului analizat, este necesară determinarea valorii de piață a terenului, apoi calcularea redevenței anuale în funcție de cerințele beneficiarului.

Actul normativ care reglementează regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică este OUG nr. 54/2006, aprobată prin Legea 22/2007 iar concesionarea terenurilor pentru construcții este reglementată prin Legea nr. 199/2004 pentru modificarea și completarea Legii 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Conform prevederilor legale - art. 17 din Legea 50/1991: „Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin Hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a concesiunii se va stabili astfel încât să asigure numai recuperarea în 25 ani a prețului de vânzare a imobilului.

În opinia mea, valoarea minimă a redevenței pentru terenul analizat este:

	Valoarea de piață (valoarea dreptului de folosință cedat)	Suprafață teren	Preț minim redevență anuală		Total redevență anuală	
	Euro/mp	mp	Euro/mp	Lei/mp	Euro	Lei
Teren intravilan	75	20	5.65	28	113	560

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de vânzătorii și cumpărătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită dată a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.

I.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Ref: Evaluarea proprietății de tip teren intravilan, curți construcții, în suprafață de 20 mp, situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 133B, județul Olt, înscris în Cartea Funciară nr. 54161 Balș a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina, proprietatea ORAȘUL BALȘ, strada Nicolae Bălcescu, nr. 14, județul Olt, CIF 4286437.

Certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- raportul de evaluare a fost întocmit de Mihai-Adrian Sanda, Evaluator Autorizat- Membru Titular Specializarea EPI/EBM, număr legitimație 18908
- expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate
- analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale
- nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate
- nu am nicio părținare legată de proprietatea care constituie obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare
- angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii sau de o concluzie favorabilă clientului
- analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2020
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- nu a fost oferită asistența profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport
- la data acestui raport, subsemnatul sunt Evaluator Autorizat ANEVAR- Membru Titular Specializarea EPI/EBM
- subsemnatul am inspectat personal proprietatea subiect

Pe baza datelor, analizelor și concluziilor, **valoarea de piață** a dreptului de proprietate asupra proprietății descrise, la data 25.03.2022, este estimată la:

Valoare de piață:						
Teren intravilan, în suprafață de 20 mp				7400 Lei echivalent a 1500 Euro		
Curs BNR: 1 Euro= 4. 9489 Lei						
Valoarea nu include TVA						
Valoarea minimă a redevenței pentru terenul analizat						
	Valoarea de piață (valoarea dreptului de folosință cedat)	Suprafață teren	Preț minim redevență anuală		Total redevență anuală	
	Euro/mp	mp	Euro/mp	Lei/mp	Euro	Lei
Teren intravilan	75	20	5.65	28	113	560

Mihai-Adrian Sanda

Evaluator Autorizat- Membru Titular Specializarea EPI/EBM

25.03.2022



2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Raportul de evaluare a fost intocmit de catre Mihai-Adrian Sanda, Evaluator Autorizat- Membru Titular Specializarea EPI/EBM, posesor al legitimatiei numarul 18908.

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectiva si impartiala. Evaluatorul nu are nici o legatura sau implicare importanta cu subiectul sau cu clientul ori proprietarul sau cu partea care a comandat evaluarea, iar in timpul procesului de evaluare nu a primit asistenta de la terți.

Evaluator Autorizat- Membru Titular

Specializarea EPI/EBM, legitimație nr.
18908



DAS EVALUARI GROUP SRL

Membru ANEFAR – Specializare EI

Stoica Daniela



2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul prezentului raport de evaluare este U.A.T. BALȘ, CONSILIUL LOCAL BALȘ, JUDEȚUL OLT.
Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este : U.A.T. BALȘ, CONSILIUL LOCAL BALȘ, JUDEȚUL OLT.

2.3. SCOPUL EVALUARII

Scopul acestei evaluari este informarea clientului si utilizatorului desemnat asupra valorii de piață, in vederea vânzării concesiunii.

Evaluarea este valabila doar pentru scopul mentionat in prezentul raport, acesta devenind invalid daca este folosit pentru alte scopuri sau de catre alte persoane decat cele mentionate.

2.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUARII

Proprietatea imobiliara subiect este elementul central al misiunii de evaluare, iar intelegerea naturii proprietatii imobiliare este o conditie prealabila pentru analizele ce urmeaza. Analiza proprietatii subiect trebuie sa tina cont de caracteristicile care influenteaza valoarea, adica de caracteristicile care influenteaza utilitatea terenului si a constructiilor. Printre cele mai importante caracteristici cu impact asupra valorii se regasesc:

Dreptul de proprietate supus evaluarii

Proprietatea privata reprezinta "dreptul titularului de a poseda, folosi si dispune de un bun, in mod exclusiv, absolut si perpetuu, in limitele stabilite de lege".

Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra bunului imobil teren intravilan, curți construcții, în suprafață de 20 mp, situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 133B, județul Olt, înscris în Cartea Funciară nr. 54161 Balș a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina, proprietatea ORAȘULUI BALȘ, strada Nicolae Bălcescu, nr. 14, județul Olt, CIF 4286437, conform actelor puse la dispoziție de către utilizatorul desemnat.

Identificare cadastrala: conform:

- Cartea Funciară nr. 54161 Balș a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina

Drepturile de proprietate evaluate: sunt drepturi depline.

Sarcini: fără sarcini.

In capitolul Anexe sunt prezentate actele puse la dispozitia evaluatorului.

Localizarea

Proprietatea imobiliară subiect este localizată în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 133B, județul Olt.

2.5. TIPUL VALORII

Tipul de valoare estimata, conform solicitarii clientului este: **valoarea de piata**

Conform SEV 100-Cadrul general, paragraful 29: „Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere.”

2.6. DATA EVALUARII

Data evaluarii este 25.03.2022 si reprezinta data la care sunt considerate valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate. Evaluarea a fost realizata in perioada 22.02.2022 – 25.03.2022, iar data emiterii raportului de evaluare este 25.03.2022.

2.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

Inspectia a fost realizata de catre evaluator in data de 22.02.2022 , la adresa din orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 133B. Au fost vizualizate in ansamblu, bunurile imobile evaluate. Nu au fost constatate diferente intre documentatia primita si situatia factica de la data inspectiei. Au fost fotografiate bunurile evaluate.

Informatiile pe care se bazeaza evaluarea sunt reprezentate in principal de informatiile primite de la reprezentantii U.A.T.UI BALȘ, CONSILIULUI LOCAL BALȘ, JUDEȚUL OLT. La acestea se adauga informatiile disponibile pe piata specifica despre vanzarea de bunuri similare. Documentele si informatiile mentionate mai sus au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre reprezentanții U.A.T. BALȘ, CONSILIULUI LOCAL BALȘ, JUDEȚUL OLT, care poarta intreaga responsabilitate in ceea ce priveste veridicitatea si corectitudinea informatiilor furnizate. Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre proprietar si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

2.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA

Informatiile pe care se bazeaza evaluarea sunt:

Documente privind situatia juridica a proprietatii imobiliare puse la dispozitie de catre client:

- Cartea Funciară nr. 54161 Balș a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina
- Încadrare în zonă
- Plan de amplasament
- Certificat de urbanism nr. 19/28.02.2022

Descrierea proprietatii, a dreptului de proprietate si a eventualelor sarcini, conform extrasului de carte funciară.

Informatii preluate de la vanzatorii si cumparatorii imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare.

Sursele informatiilor relevante care au stat la baza intocmirii prezentului raport au fost:

Firme de consultanta si tranzactii imobiliare;

Site-uri online specializate;

Date preluate de pe piata specifica;

Materiale metodologice ale Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori de pe piata imobiliara.

Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de raspunderea pentru datele puse la dispozitie si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

2.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Evaluarea s-a bazat doar pe documentele mentionate in cadrul raportului si a anexelor la raport. Evaluatorul nu are cunostiinta de existenta unor alte documente care ar putea afecta valorile estimate.

Ipoteza evaluarii este ca toate documentele puse la dispozitia evaluatorului sunt corecte si reflecta realitatea.

La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostiinta evaluatorului, toate informatiile sunt corecte.

Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si schite, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si a starii acestuia.

Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor factori de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului.

Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiata in raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de client si tertе persoane.

Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu beneficiarul sau cu partile interesate in tranzactii.

Valorile incluse in acest raport se refera strict la obiectul si scopul evaluarii. Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate, va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

IPOTEZE SPECIALE

Cand se stabileste o ipoteza prin care se asuma situatii care difera de cele existente la data evaluarii, ipoteza respectiva devine o ipoteza speciala, definita conform SEV 101: "O ipoteza speciala este o ipoteza care presupune fie fapte care sunt diferite de faptele reale, existente la data evaluarii, fie fapte care nu ar fi presupuse intr-o tranzactie de catre un participant de pe piata, la data evaluarii".

1. Evaluarea nu a tinut cont de situatia juridica respectiv de sarcinile, privilegiile, interdictiile etc, inscrise in cartea funciara. Ipoteza evaluarii este ca imobilul este liber de orice sarcini, litigii, drepturi de supraficie, interdictii, notari etc.

Conditii limitative ale evaluarii sunt urmatoarele:

- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura suprafetele imobilului. Acestea au fost preluate din documentele puse la dispozitie de client. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste masuratori, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Valorile estimate sunt valabile atāt timp cāt condițiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variația lor in raport cu nivelul cursul valutar nu este liniara);
- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legătură cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanță relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietăți si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport.

2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Continutul prezentului raport de evaluare este confidential si nu va putea fi copiat sau transmis tertilor fara acordul prealabil al evaluatorului, al clientului si al utilizatorului desemnat.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat, nu poate fi inclus într-un document destinat publicității și nu poate fi transmis unor terți, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului desemnat cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Publicarea parțială sau integrală a acestuia, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât client și utilizator, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și a responsabilității evaluatorului.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de utilizatorii nedesemnați și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere.

Concluziile pot fi valabile numai la data evaluării;

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru efectele juridice;

Raportul de evaluare nu trebuie să fie utilizat parțial;

Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;

Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare;

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;

Pentru validitate este necesară semnatura originală.

2.1.1. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2021

Declaratie de conformitate

Subsemnatul Mihai-Adrian Sanda, declar pe propria raspundere ca analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru prevazute in "Standardele de Evaluare a Bunurilor" editia 2021 si normele si metodologiile recomandate de ANEVAR:

Standarde generale :

SEV100 - Cadru general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)

SEV 102 -Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 – Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active: - SEV 230 - - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400);

Ghiduri metodologice de evaluare: GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Am respectat codul de etica al profesiei de evaluator autorizat, respectiv principiile integritatii(direct si onest in relatiile profesionale si de afaceri), obiectivitatii, independentei, imparțialitatii(evitarea coflictelor de interes, influente sau preferinte care sa imi afecteze judecata profesionala), confidentialitatii(am respectat confidentialitatea informatiilor obtinute ca urmare a relatiilor profesionale si nu am divulgat astfel de informatii tertilor fara a avea autoritate specifica si nu am folosit informatiile in avantajul personal sau al unor terte parti), competentei profesionale si comportamentului profesional.

Prin prezenta, in limitele cunostintelor si informatiilor detinute, declar ca afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt adevarate si corecte.

Mihai-Adrian Sanda

Evaluator Autorizat Membru Titular Specializarea EPI/EBM



2.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare reprezinta valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate, considerata a fi platita integral, cash, fara conditii de plata deosebite(rate, leasing, etc.).

Raportul este realizat in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2021, SEV-103 – Raportare (IVS 103).

2.13. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

GEV-630 "Evaluarea Bunurilor Imobile" presupune posibilitatea de a aplica trei abordari in evaluare: abordarea prin piata, abordarea prin venit si abordarea prin cost. In cazul proprietatii subiect, evaluatorul va aplica doar abordarea prin piata, care este adecvată acestui tip de proprietate imobiliară în condițiile pieței specifice. Oferta de vânzare a proprietăților similare este una suficient de bogată pentru a putea face o estimare corectă a valorii de piață a proprietății subiect.

În ceea ce privește abordarea prin venit si abordarea prin cost, din cauza cantitatii mici de informatii din piață și a puținelor documente puse la dispoziție de către utilizatorul desemnat, acestea nu au putut fi aplicate.

2.14. VALORILE OBTINUTE

Valorile obtinute sunt prezentate in Lei la Euro, la cursul BNR din data evaluarii, 25.03.2022.

1 Euro=4.9489 Lei

2.15. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE

Data la care este emis raportul este 25.03.2022.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE

Conform GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile *“14. Datele despre aria de piata sunt colectate la nivel de vecinatate, oras, regiune si atunci cand este necesar la nivel national si international, in functie de proprietatea imobiliara subiect. Aceste date se refera la tendintele sociale, situatia economica, reglementarile si restrictiile legale si conditiile de mediu inconjurator care influenteaza valoarea proprietatii imobiliare in aria de piata definita in acest scop. Aceste date reprezinta o baza si pentru analiza celei mai bune utilizari, ca si pentru explicarea rezultatelor si formularea concluziei asupra valorii.”*

Proprietățile imobiliare supuse evaluării sunt formate din:

- teren intravilan, curți construcții, în suprafață de 20 mp, situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 133B, județul Olt

Balș este un oraș în județul Olt, Oltenia, România, format din localitățile componente Balș (reședința), Corbeni, Româna și din satul Teiș.

Situat în sud-vestul României, la intersecția paralelei de 44° 21' latitudine nordică cu meridianul de 24° 5' longitudine estică, în regiunea istorică Oltenia, U.A.T. Balș face parte, din punct de vedere administrativ din județul Olt. Este amplasat în partea de vest a acestuia, la distanță egală de municipiile Craiova și Slatina.

U.A.T. Balș este amplasat la contactul Podișului Getic cu Câmpia Caracalului (Romanaților), se desfășoară de-a lungul malurilor cursului mijlociu al Oltețului, curs ce divide localitatea în două părți, unite prin două poduri.

Ca limite administrative, localitatea se învecinează la nord cu localitatea Oboga, la est comuna Bobocești, la sud și sud-est, comunele Bârza și Voineasa, la vest județul Dolj, iar în nord-vest comuna Baldovinești.

Utilitati

La data inspectiei, dispune de utilitățile zonei la limita proprietății.

3.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Proprietatea imobiliară de tip teren intravilan, curți construcții, în suprafață de 20 mp, situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 133B, județul Olt, înscris în Cartea Funciară nr. 54161 Balș a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina, este proprietatea ORAȘULUI BALȘ, strada Nicolae Bălcescu, nr. 14, județul Olt, CIF 4286437, conform documentelor puse la dispoziție de către utilizatorul desemnat.

Cu ocazia inspectiei nu au fost constate neconcordanțe între documentele prezentate de către proprietari versus amplasarea și situația fizică a proprietății constatată de către evaluator la momentul inspectiei.

Nu există înscrieri privitoare la sarcini asupra imobilului conform extrasului de carte funciară.

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Proprietatea imobiliară subiect, constă în:

- teren intravilan, curți construcții, în suprafață de 20 mp, situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 133B, județul Olt

În zonă este prezentă rețeaua de curent electric, rețeaua de apă, rețeaua de gaz și canalizare.

Concluzii inspecție

Inspectia a fost efectuată de Evaluator, în data de 22.02.2022 .

La inspecție s-au constatat următoarele:

- Terenul nu este racordat la utilități
- Terenul este în vecinătatea drumului de acces
- Terenul nu este folosit la data evaluării.

3.4. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETATI IMOBILIARE

Nu au fost identificate bunuri mobile sau alte elemente care să fie subiectul evaluării terenului.

3.5. ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT (INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU CERERILE CURENTE)

Proprietatea imobiliară, teren intravilan, curți construcții, în suprafață de 20 mp, situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 133B, județul Olt, înscris în Cartea Funciară nr. 54161 Balș a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina, este proprietatea ORAȘULUI BALȘ, strada Nicolae Bălcescu, nr. 14, județul Olt, CIF 4286437, conform documentelor puse la dispoziție de către utilizatorul desemnat.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza de piata este realizata in scopul estimarii cererii pentru o proprietate imobiliara si pentru a determina conformarea pietei pentru proprietatea analizata. Analiza de piata poate fi efectuata pentru a analiza fie o proprietate imobiliara care are o anumita utilizare, fie o propunere pentru o utilizare a unei proprietati imobiliare, care, la data curenta este neutilizata sau are alta utilizare. In oricare caz, obiectul analizei de piata este acela de a verifica daca exista dovezi ale existentei unei pieti relativ active pentru utilizarea in cauza. Procedura de analiza a pietei este aceeaasi atat pentru proprietatile imobiliare existente, cat si pentru cele aflate in faza de proiect.

Analiza pietei are permanent in atentie cei patru factori interdependenti care creeaza valorile proprietatii imobiliare: utilitatea, raritatea, dorinta si puterea efectiva de cumparare.

PIATA SPECIFICA

Piata specifica analizata a zonei in care se afla pozitionata proprietatea imobiliara subiect supusa evaluarii, o reprezinta o zona mediana a U.A.T. Balș.

Piata specifica este reprezentata de persoane fizice și juridice care doresc concesionarea unui teren intravilan.

4.1. ANALIZA CERERII

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor – editia 2020, factorii cererii sunt:

- dorinta – este dorinta unui cumparator de a avea un bun ce ii poate satisface cerinte firesti sau de a-si indeplini aspiratii individuale ce depasesc nevoile de baza ale vietii;
- puterea efectiva de cumparare – capacitatea unei persoane de a achizitiona bunuri si/sau servicii contra unei sume de bani.

Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor.

Analiza cererii se axeaza pe identificarea utilizatorilor potentiali (cumparatori si chiriasi).

O serie de caracteristici speciale, deosebesc pietele imobiliare, de pietele de bunuri sau servicii:

- ⇒ Fiecare proprietate imobiliara este unica, iar amplasamentul sau este fix;
- ⇒ Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca; sunt influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.

In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare poate tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

⇒Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati.

⇒Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factorii endogeni si exogeni ai proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite

de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

4.2. ANALIZA OFERTEI

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor – editia 2020, factorii ofertei sunt:

- utilitatea – capacitatea unui bun de a satisface o nevoie sau o dorinta, de a sprijini o lipsa. Valoarea amenajarilor depinde de masura in care sunt dorite sau utile unui ocupant, fie ca este chiriasul, fie ca este proprietarul.
- raritatea – este data de raportul din cerere si oferta prezentate sau viitoare pentru o anumita categorie de bunuri.

Oferta este in stagnare, imobilele de tip teren liber sunt expuse spre vanzare pe o perioada mai mare de timp, pe mai multe luni, chiar ani si depinde de cererea obiectiva tinand cont de diferentele din cadrul zonei.

Preturile proprietatilor imobiliare de tip teren liber din zona au tendinta de stabilizare, existand un comportament de expectativa din partea participantilor pe piata.

Datorita dezechilibrului dintre cererea solvabila si oferta efectiva, numarul imobilelor comparabile ofertate pe piata este in crestere.

Valorile de piata a imobilelor similare sunt in stagnare.

4.3. ECHILIBRUL PIETEI

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau nu poate fi atins niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce, pe termen lung depinde mai ales de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

Principiul ofertei si cererii sustine ca pretul proprietatii imobiliare variaza direct, dar nu neaparat proportional cu oferta, nu neaparat proportional cu cererea. Oferta si cererea tind spre un echilibru acolo unde valoarea, pretul si costul de pe piata sunt egale.

Piata proprietatilor similare celei evaluate este influentata de capacitatea actuala, dar si viitoare de absorbtie a pietei de bunuri imobiliare, la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment, in stagnare.

Avand in vedere aspectele prezentate mai sus, proprietatea imobiliara evaluată este caracterizata de urmatoarele elemente: Este amplasata intr-o zona cu atractivitate medie; Piata imobiliara este in stagnare, observandu-se o usoara scadere cu tendinta de stabilizare a preturilor pe segmentul analizat; Se observa un dezechilibru in favoarea cererii (cererea beneficiaza de o oferta superioara ce permite o negociere mai buna pentru cumparatori); Posibilitatea cresterii preturilor datorita dezvoltarii pe segmental rezidential, dar si posibilitatea scaderii preturilor din cauza climatului economic si de perspectiva; Se observa un numar redus de tranzactii, dar si un trend de stabilizare al valorii terenurilor pe piata specifica; Timpul de vanzare mediu al proprietatilor similare celei evaluate: 6-9 luni.

Putem concluziona ca piata in care se incadreaza imobilul subiect, este o piață a cumpărătorului. Analizand site-urile imobiliare de specialitate, se poate lesne observa faptul ca oferta este destul de variată.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Conform cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 - Glosar- cea mai buna utilizare reprezinta ***“Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare”***

Asa cum ii spune si numele, analiza CMBU urmareste evidentierea utilizarii optime a proprietatii, prin prisma pietei in care ea este amplasata. In fapt, se analizeaza utilizarea prezenta in paralel cu alte utilizari probabile ale proprietatii, in mod rational, in concordanta cu piata, cu caracteristicile tehnice ale terenului si constructiei, cu avizele existente si cele legal obtenabile. Variantele de utilizare posibile fizic si permise legal, selectate in mod rezonabil de evaluator, sunt trecute apoi prin filtrul fezabilitatii financiare, selectia finala oprindu-se la una dintre utilizarile demonstrate/justificate, ca fiind cea mai buna.

Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii existente a activului sau o utilizare alternativa, determinata de utilizarea pe care un participant pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor:

1. Sa se stabileasca daca o utilizare este fizic posibila, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
2. Sa reflecte cerinta de a fi permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic;
3. Cerinta ca utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare alternativa, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piata, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existenta.

Acest concept de **CMBU** este adecvat in special in cazul terenurilor libere, dar si a terenurilor construite, cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede, ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei, impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

O utilizare care nu este legal permisa sau nu este fizic posibila, nu poate fi considerata ca fiind cea mai buna utilizare. O utilizare permisa legal si posibila fizic, poate cere evaluatorului, cu toate acestea, sa justifice de ce este rezonabil probabila. Dupa ce a rezultat din analiza ca una sau mai multe utilizari sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilitatii financiare. Utilizarea din

care rezulta valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Acest concept reprezintă alternativa optimă selectată din mai multe variante posibile și este baza de plecare în aplicarea abordărilor în evaluare pentru estimarea valorii de piață a unui activ ce va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a terenului liber, evaluatorul identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale terenului evaluat, utilizări care trebuie justificate adecvat. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: **de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.**

În cazul concesiunilor se remarcă faptul că hotărârea concedentului de a concesiona un teren nu este doar o simplă decizie comercială, ci are un caracter normativ, așa cum se prevede la art. 8 din Legea nr. 219/1998: „Concesionarea unor bunuri proprietate publică ori privată a statului, a unor activități sau a unor servicii publice se aprobă pe baza caietului de sarcini al concesiunii, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, orășenesc sau comunal, după caz.”

Ca urmare cea mai bună utilizare a unui teren în sensul prevăzut, este cea pentru care a fost încheiat contractul de concesiune.

6. EVALUAREA PROPRIETATII

Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informatii)

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Etape parcurse

Etapele care au stat la baza prezentei evaluari sunt:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre proprietar;
- inspectia amplasamentului si a zonei;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare;
- Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Pentru evaluare proprietatii subiect a fost utilizata abordarea prin piata.

6.1. ABORDAREA PRIN PIATA

Metoda abordarii prin piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Abordarea prin comparatia vanzarilor reprezinta o analiza prin care valoarea de piata este estimata prin compararea proprietatii imobiliare cu proprietati similare care au fost recent vandute, sunt propuse pentru vanzare ori sunt contractate.

Aplicarea metodei a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri web specializate si publicatii locale, care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile, in zona analizata.

Pentru estimarea valorii de piata a activului prin aceasta metoda, evaluatorul a apelat la informatiile provenite din ofertele la vanzare din zona.

Din ofertele disponibile in zona, la data evaluarii, au fost selectate pentru evaluare doar ofertele ale caror caracteristici se apropie cel mai mult de cele ale proprietatii subiect, detaliile acestor proprietati comparabile sunt atasate in capitolul "Anexe" precum si grila comparațiilor relative.

Valoare de piață:	
Teren intravilan, în suprafață de 20 mp	7400 Lei echivalent a 1500 Euro
Curs BNR: 1 Euro= 4. 9489 Lei	
Valoarea nu include TVA	

7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIE ASUPRA VALORII

Criteriile pentru estimarea finala a valorii, fundamentata si semnificativa sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda de evaluare in concordanta cu scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode se refera direct la tipul proprietatii evaluate si viabilitatea pietei specifice. Desi valoarea finala estimata se stabileste pe baza abordarilor relevante, opinia finala in evaluare nu trebuie sa fie neaparat identica cu indicatia asupra valorii, obtinuta prin cea mai adecvata abordare

In cazul subiectului acestei evaluari, abordarea prin piata este cea mai relevanta.

Precizia

Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de ajustarile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

In estimarea comparabilității globale este foarte importantă relevanța elementului de comparație și impactul acestuia în valoarea de piață a proprietății imobiliare și nu nepărat numărul de elemente de comparație pentru care proprietatea comparabilă este superioară sau inferioară. Relevanța elementelor de comparație rezultă din analiza pieței imobiliare specifice.

Cantitatea informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii.

Valoarea de piata a fost estimata in urma aplicarii **abordarii prin piata**. Rationamentul care a condus la concluziile evaluarii consta in selectarea comparabilelor care au furnizat informatii bune despre piata si care au ajutat in estimarea valorii proprietatii subiect.

Valoare de piață:						
Teren intravilan, în suprafață de 20 mp				7400 Lei echivalent a 1500 Euro		
Curs BNR: 1 Euro= 4. 9489 Lei						
Valoarea nu include TVA						
Valoarea minimă a redevenței pentru terenul analizat						
	Valoarea de piață (valoarea dreptului de folosință cedat)	Suprafață teren	Preț minim redevență anuală		Total redevență anuală	
	Euro/mp	mp	Euro/mp	Lei/mp	Euro	Lei
Teren intravilan	75	20	5.65	28	113	560

Estimarea redevenței anuale:

Actul normativ care reglementează regimul general al concesiunilor, respectiv concesionarea bunurilor, activităților sau serviciilor publice din diferite domenii de activitate este Legea nr. 219/1998, iar concesionarea terenurilor pentru construcții este reglementată prin Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În secundar există reglementări referitoare la concesionare și în alte acte normative, cum ar fi Legea nr. 84/1992 privind regimul zonelor libere, O.U.G. nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale sau O.G. nr. 2/2003 referitoare la concesionarea terenurilor forestiere proprietate publică a statului.

Conform Legii nr. 219/1998 “concesionarea se face în baza unui contract prin care o persoană, numită concedent, transmite pentru o perioadă determinată, de cel mult 49 de ani, unei alte persoane, numită concesionar, care acționează pe riscul și pe răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun, a unei activități sau a unui serviciu public, în schimbul unei redevențe.”

Deoarece contractul de concesiune avut în vedere are o durată de viață economică finită, de 25 de ani, evaluarea dreptului de folosință cedat se face prin actualizarea redevenței pe durata rămasă a contractului (un potențial cumpărător va fi dispus să plătească numai contravaloarea actualizată a veniturilor pe care le va încasa în viitor). Valoarea dreptului de folosință cedat estimată prin metoda actualizării veniturilor, pentru plăți anuale pe 25 ani ale redevenței este:

$$V = R \times f$$

Unde:

V = valoarea dreptului de folosință cedat = valoarea de piață a terenului = 1500 Euro

R = redevența anuală care trebuie determinată = $V : f$

f = factorul de capitalizare = $(1 - (1 + k)^{-n}) : k = 13,28$

k = rata de actualizare = 5.6%

n = 25 de ani, perioada de concesionare

Conform Ordinului ANAP nr. 1.837/170 din 29 decembrie 2021 privind revizuirea ratei de actualizare ce va fi utilizată la atribuirea contractelor de achiziție publică în anul 2022 privind revizuirea ratei de actualizare ce va fi utilizată la atribuirea contractelor de achiziție publică în anul 2022, rata care se utilizează în anul 2022 este de 5,6% (rata de actualizare utilizată la atribuirea contractelor de achiziție publică în anul 2021 a fost de 5,5%).

$$R = 1500 : 13,28 = 113 \text{ Euro/an}$$

$$R/mp = 113 : 20 = 5.65 \text{ Euro/mp/an}$$

8. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

Anexa 1 – Acte imobil transmise de catre utilizatorul desemnat

Anexa 2 – Comparabile și Grile de comparație, fotografii proprietate



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară OLT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina
Adresa: SLATINA, OLT, Str. Nicolae Bălcescu Nr.2, cod poștal 230092, tel
0249437930

Nr.	175170
Ziua	16
Luna	11
Anul	2021

REFERAT DE ADMITERE

(Prima înregistrare imobil)

Domnului/Doamnei ORASUL BALS
Domiciliul _____

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 175170 din data 16-11-2021, vă informăm:

În urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă înregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizând documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor în vigoare și în consecință, imobilul a fost înregistrat provizoriu în evidența OCPI OLT cu numărul cadastral

1) 54161, Loc. Bals, Str NICOLAE BĂLCESCU, Nr. 133B, Jud. Olt, UAT Bals, în suprafață măsurată de 20 mp și suprafață din acte -,

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI OLT la data: 18-11-2021.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
LILIANA STOICULESCU



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară OLT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina

SLATINA, OLT, Str. Nicolae Bălcescu Nr.2, cod poștal 230092, tel 0249437930

Nr. cerere	175170
Ziua	16
Luna	11
Anul	2021

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 54161 / UAT Bals

TEREN Intravilan

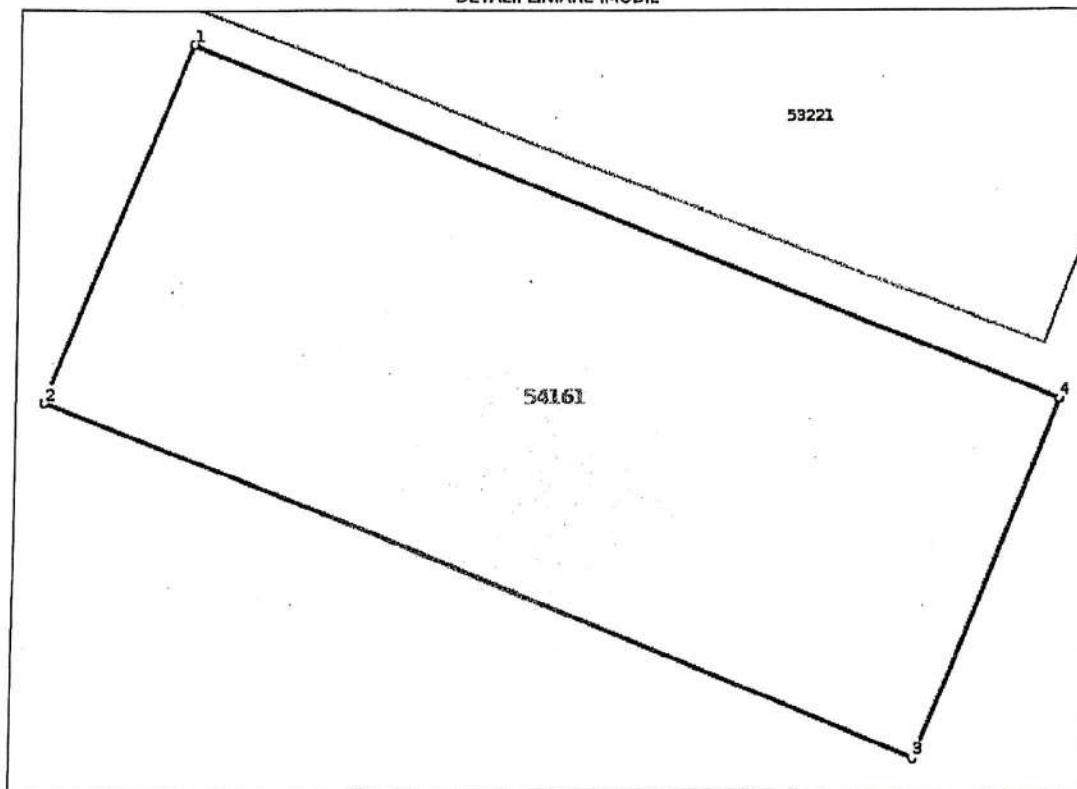
Adresa: Loc. Bals, Str Nicolae Bălcescu, Nr. 133B, Jud. Olt

Comuna/Oraș/Municipiu: Bals

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
54161	20	Teren nelmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 54161 / UAT Bals

**Incadrare în zonă
scara 1:500**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	20			
	TOTAL:		20			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	2.857
2	3	7.001
3	4	2.857
4	1	7.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI OLT la data: 18-11-2021
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

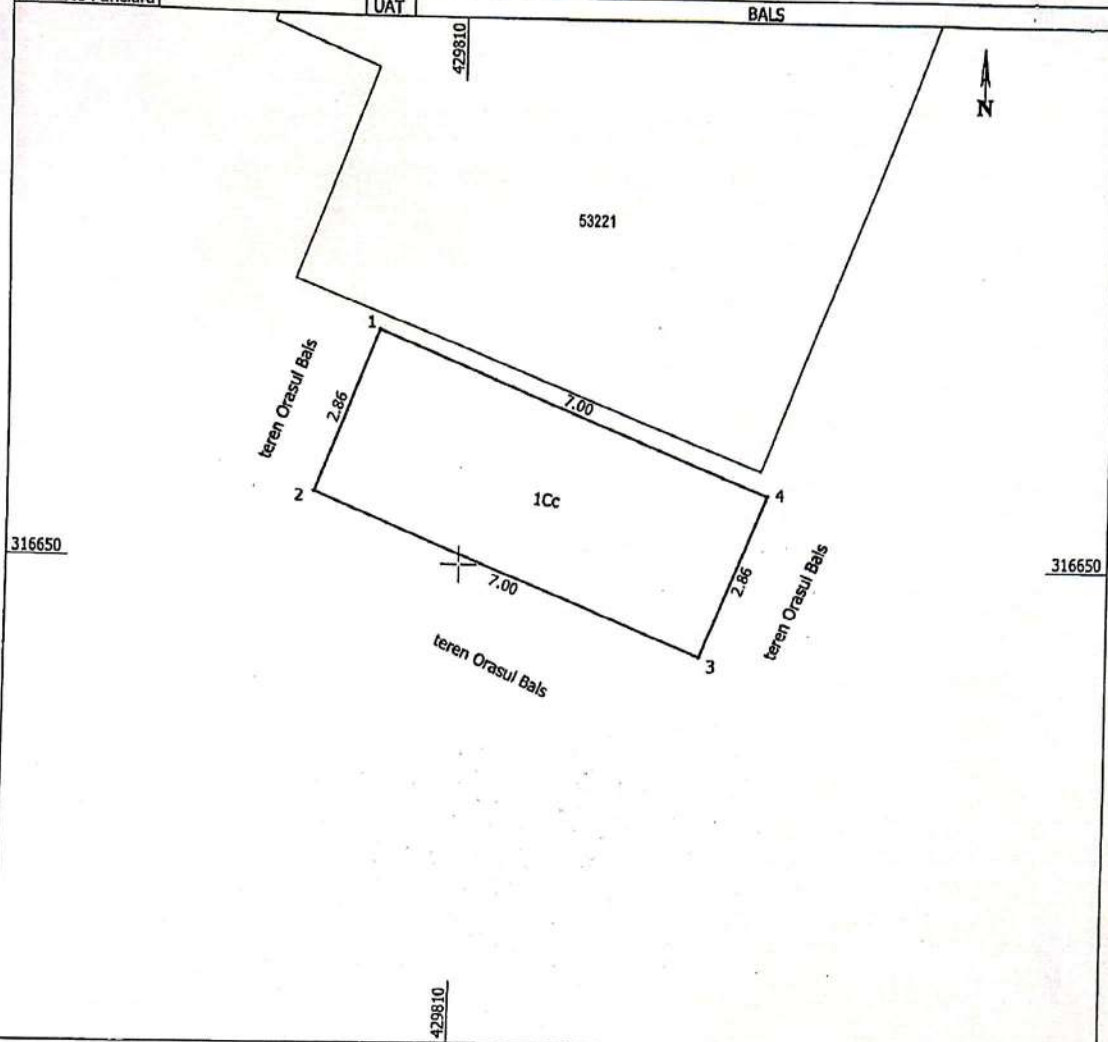
LILIANA STOICULESCU

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 100

ANEXA NR. 1.25 la regulamentul

Nr. cadastral 54161	Suprafata masurata a imobilului (mp) 20	Adresa imobilului Loc. Bals, str. Nicolae Balcescu, nr. 133B, Intravilan, Jud. Olt
------------------------	--	---

Nr. Carte Funciara	UAT	BALS
--------------------	-----	------



A. Date referitoare la TEREN				
Nr. parcela	Categ. de folos.	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	CC	20		
Total		20		Teren neimprejmuit

B. Date referitoare la CONSTRUCTII			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului= 20 mp

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Societate comerciala autorizata de ANCPI
Persoana fizica autorizata de ANCPI
CLASA III
IZATIE

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si

19.06.20

ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
PRIMĂRIA ORASULUI BALS
Nr. 3 843 din 15.02.2022

F6-pag. 1

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 19 din 28.02.2022

În scopul: evaluare teren în suprafața de 20,00 mp în vederea concesiunii

Ca urmare a cererii adresate de⁽¹⁾ U.A.T. Orașul Balș

domiciliul⁽²⁾ cu _____ în județul _____ Olt _____ municipiul _____ orașul _____ Balș _____ satul _____
sediul _____ comuna _____
sectorul _____ cod poștal _____ strada _____ Nicolae Balcescu nr. 14 bloc _____ sc. _____
etaj _____ ap. _____ telefon/ fax _____ e-mail _____

înregistrată la nr. 3 843 din 15.02.2022
pentru imobilul- teren și/sau construcții- situat în județul _____ Olt _____ municipiul _____ orașul _____ Balș _____ satul _____
comuna _____
sectorul _____ cod poștal 235100 strada N. Balcescu nr. 133B bloc _____ sc. _____
etaj _____ ap. _____

sau identificat prin⁽³⁾ _____ Plan încadrare în zona _____ Sc 1 :5000
Plan de situație _____ Sc 1 :500

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 769 / 2000 faza PUG/PUZ/PUD, aprobată cu H.C.L. nr. 45/1997 prelungit prin H.C.L. 113/20.12.2018 până la 30.12.2023.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ :

1.REGIMUL JURIDIC
CF nr. 54161.

Teren intravilan aparținând domeniului public al orașului Balș, conform

2.REGIMUL ECONOMIC Folosința actuală a terenului - curți construcții.
Destinația după PUG -cai de circulație, zona locuințe, instituții publice și servicii.

- 1)-Numele și prenumele solicitantului
2)-Adresa solicitantului
3)-Date de identificare a imobilului

**) Se completează în conformitate cu declarația scopului înscris în cererea pentru emiterea certificatului de urbanism

a)certificatul de urbanism ;
 b)dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizată la zi în cazul în care legea nu dispune astfel (copie legalizată);

c)documentația tehnică -D.T., după caz:

☐D.T.A.C.

☐D.T.O.E.

☐D.T.A.D.

d)avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism;

d. 1)-avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

☐alimentare cu apa

☐canalizare

☐alimentare cu energie electrica

☐alimentare cu energie termica

☐gaze naturale

☐telefonie

☐salubritate

☐transport urban

d.2) Avize și acorduri privind

☐prevenirea și stingerea incendiilor

☐apărarea civilă

☐sănătatea populației

d.3)avize și acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora :

d.4)-Studii de specialitate

e)actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f)dovadă privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe(copie) :

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

SECRETAR GENERAL

Dică Liana

PRIMAR

Rotea Cătălin Ștefan

ARHITECT ȘEF*)

nu se taxeaza

Achitat _____ lei conform chitanței nr. _____. Transmis solicitantului la data de DIRECT

ÎNTOCMIT

Anastase C

*) Se va semna de arhitectul șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului, după caz.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR
Rotea Cătălin - Ștefan

SECRETAR GENERAL
Dică Liliana

ARHITECT ȘEF*)
Jurebie Iancu

Data prelungirii valabilității _____

Achitat taxa de _____ lei conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de DIRECT

ÎNTOCMIT
Anastase Cornel

*) Se va semna de arhitectul șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului, după caz.

Proprietatea analizata

Teren, Constructii, supraf. de 20 mp, F.S. de 7 mp, Strada Nicolae Balcescu, nr. 133, Bals

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	20 mp
Front stradal:	7
Utilitati:	Curent, apa, gaz, canalizare
Amenajare strazi:	Asfaltate sau Betonate
POT	--
Utilizare	comercial



Teren Intravilan cu suprafata de 20 mp, Olt, Bals, Str. Strada Nicolae Balcescu, Nr. 133B



ID: 4074095

Status: la vanzare din 4 iunie 2020, data curenta: 22 martie 2022

Telefoane: 0732297720, 0784833331

E-mail:

plx.ro - 15.02.2022

Actualizat: romimo.ro - 17.06.2020

romimo.ro - 04.06.2020 (prima apariție)

Caracteristici proprietate:

A map snippet showing the location of the Primăria Orașului Bals (Municipality Office) and the Lidl store. The map includes a yellow road, a blue river, and a green area. The Primăria Orașului Bals is marked with a red pin, and the Lidl store is marked with a blue pin. The map also shows the road numbers 643A and 643.

Google Map data ©2022

Google Map data ©2022

Google Map data ©2022

Google Map data ©2022

Google Map data ©2022

Google Map data ©2022

Google Map data ©2022

Google Map data ©2022

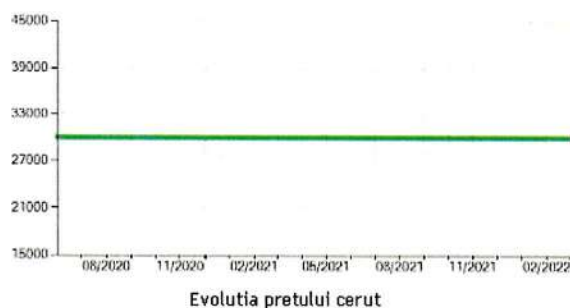
Google Map data ©2022

Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/ Nu se aplica

Teren intravilan/rezidential situat in centrul orasului Bals, Str. Nicolae Balcescu, Nr 30A, cateva sute de metri pana la Casa Tinerețului si Primaria orasului, iesire spre strada europeana 300 m. Terenul a fost parcelat in trei loturi (vezi actul cadastral): 500mp lotul 53700 este in spate: pretul 30.000 euro 485mp lotul 53699 este in mijloc: pretul 35.000 euro 483mp lotul 53698 este front stradal: pretul 40.000 euro Lotul 53701, suprafata de 225mp este drumul de acces pentru toate trei

[illegible]

Cristina Nicolae *Journalist at the Romanian TV Channel 5, she has been working in the field of international relations for 10 years. She has a master's degree in International Relations from the University of Bucharest.*



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scrise. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru verificarea independenta), datele utilizate si a rationalului pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 2550 mp, F.S. de 36 mp**ID: A6203LGPKEH**

Status: la vanzare din 20 noiembrie 2021, data curenta: 22 martie 2022

Adresa: Exterior Sud, Bals, Olt
Zile in plata: 123 zile
Primul pret solicitat: 98.000 EUR
Ultimul pret solicitat: 98.000 EUR
38 EUR/mp

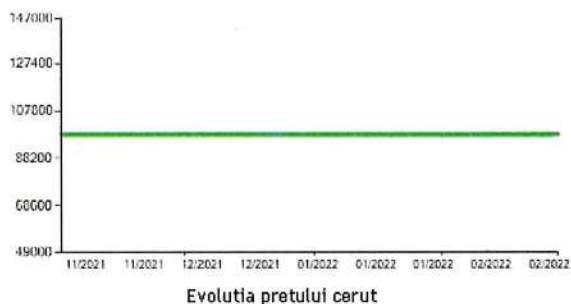
Sursa: Agentie Imobiliara
Telefoane: 0725383133
E-mail:
Actualizat: Imobiliare.ro - 21.11.2021

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
Clasificare teren: Intravilan
Suprafata teren: 2.550 mp
Front stradal: 36 m
Utilitati: Curent, apa, canalizare
Acces / amenajare strazi: Asfaltate sau Betonate
Utilizare: rezidential, comercial, industrial
P.O.T.: --
C.U.T.: --
Regim inaltime: --
Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/ Nu se aplica



THALASSA IMOBILIARE va propune un teren situat in imediata vecinatate a Drumului Expres Craiova - Pitesti, la 22 km de Craiova si 35 de Slatina, in dreptul localitatii Bals. Terenul are o suprafata totala de 2550 m.p. cu o deschidere de 36 m la drum principal cu acces auto inclusiv pentru TIR-uri si utilaje grele si cu legatura directa cu Drumul Expres. Utilitati : curent de la retea + curent de la transformator propriu de mare putere, doua surse apa, de la retea localitatii + hidrofor propriu,



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Necunoscut/Nu se aplica, supraf. de 1200 mp

ID: 4547430

Status: la vanzare din 21 august 2021, data curenta: 22 martie 2022

Adresa: Bals, Olt
Zile în plată: 214 zile
Primul pret solicitat: 33.000 EUR
Ultimul pret solicitat: 33.000 EUR
28 EUR/mp

Telefoane: 0786772736

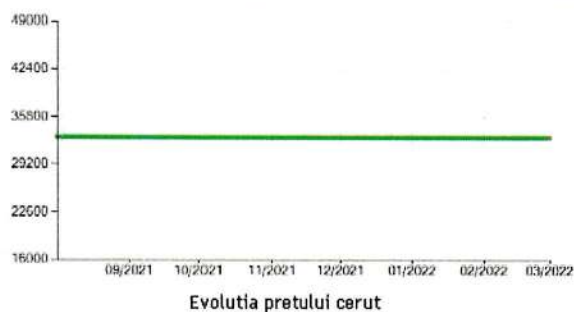
E-mail:

Actualizat: romimo.ro - 21.08.2021 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren: --
Clasificare teren: --
Suprafata teren: 1.200 mp
Front stradal: --
Utilitati: --
Acces / amenajare strazi: --
Utilizare: --
P.O.T.: --
C.U.T.: --
Regim înaltim: --
Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/ Nu se aplica

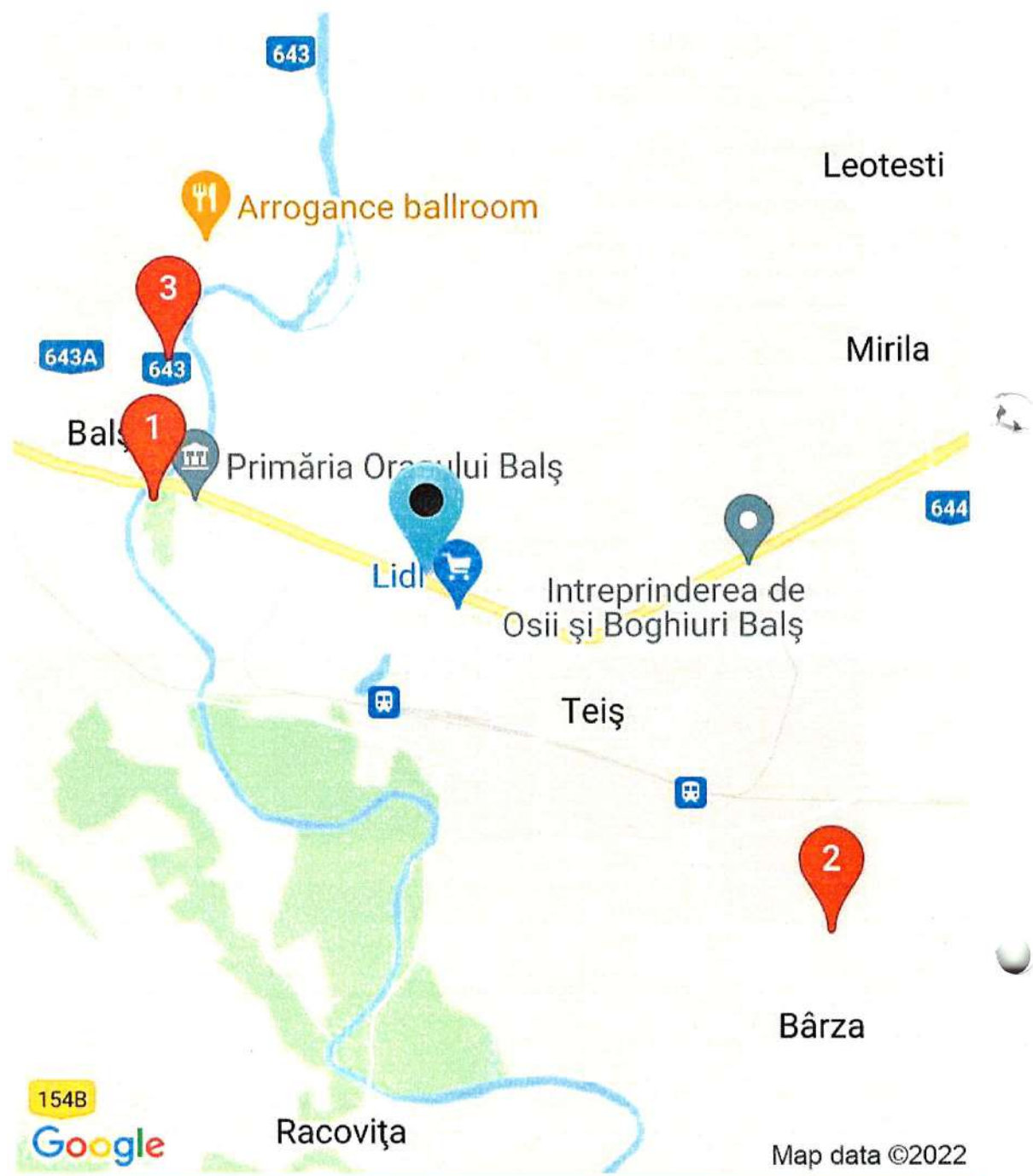
Situat lângă Dream Complex piscină, 1200 m patra?, 12 m deschidere, posibilitate utilita?i curent ?i canalizare



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații (inclusiv date de contact pentru o verificare independentă), datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

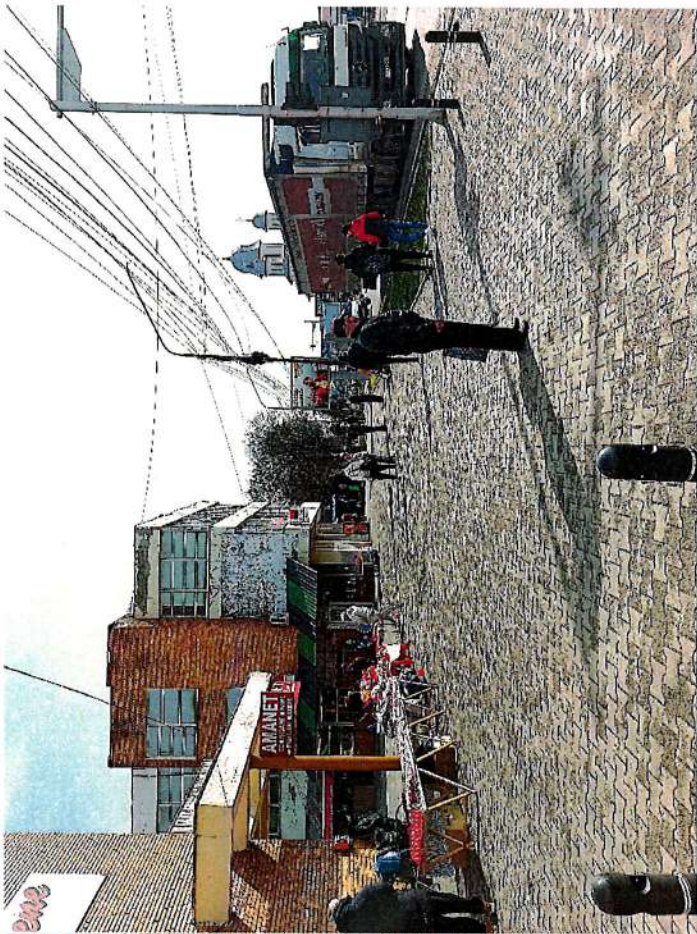
Localizarea comparabilelor fata de proprietatea evaluata



Curs valutar la data evaluării (25.03.2022) - 1 EURO = 4.9489 RON

Nr. Crt.	Caracteristici	Subiect	C1	C2	C3	C4	C5
Suprafata teren (mp)		20	483	2550	1200	10000	5000
Front stradal		7	15	36	12	31	16
Utilitati generale		Curent, apa, gaz, canalizare	Curent, apa, gaz, canalizare	Curent, apa, gaz, canalizare	Curent, apa, gaz, canalizare	Curent, apa, gaz, canalizare	Curent, apa, gaz, canalizare
Acces si Amenajare strazi		Asfaltate sau Betonate	Asfaltate sau Betonate	Asfaltate sau Betonate	Neamenajate	Asfaltate sau Betonate	Asfaltate sau Betonate
POT							
Localizare		Balș	Balș	Balș	Balș	Balș	Balș
1	Preț ofertă (EURO), cu TVA/mp		83	38	28	25	21
	Ajustare negociere		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
			-8.3	-3.8	-2.8	-2.5	-2.1
	Preț negociat (EUR)		74.7	34.2	25.2	22.5	18.9
ELEMENTE DE COMPARAȚIE							
2	Tipul Tranzacției	Vânzare	Vânzare	Vânzare	Vânzare	Vânzare	Vânzare
Comparabilitate			Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
3	Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Comparabilitate			Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
4	Condiții de finanțare	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei
Comparabilitate			Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
5	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Comparabilitate			Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
6	Condiții de piață (data)	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Comparabilitate			Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
7	Localizare	Balș	Balș	Balș	Balș	Balș	Balș
Comparabilitate			Similar	Inferior	Inferior	Inferior	Inferior

8	Suprafață teren	20	483	2550	1200	10000	5000
Comparabilitate			Superior	Superior	Superior	Superior	Superior
9	Front Stradal	7	15	36	12	31	16
Comparabilitate			Superior	Superior	Superior	Superior	Superior
11	Utilități Generale	Curent, apa, gaz, canalizare	Curent, apa, gaz, canalizare	Curent, apa, gaz, canalizare	Curent, apa, gaz, canalizare	Curent, apa, gaz, canalizare	Curent, apa, gaz, canalizare
Comparabilitate			Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
10	Acces si Amenajare strazi	Asfaltate sau Betonate	Asfaltate sau Betonate	Asfaltate sau Betonate	Neamenajate	Asfaltate sau Betonate	Asfaltate sau Betonate
Comparabilitate			Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
13	POT	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Comparabilitate			Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
Comparabilitate							
Similară		Subiect	9	8	8	8	8
			0	1	1	1	1
			2	2	2	2	2
Comparabilitate globală		Subiect	Superioară	Inferioară	Inferioară	Inferioară	Inferioară
Proprietatea		Preț		Comparabilitate totală			
Comparabila 1				Superioară			
Proprietatea subiect							
Comparabila 2				Inferioară			
Comparabila 3				Inferioară			
Comparabila 4				Inferioară			
Comparabila 5				Inferioară			
Comparabila 1 este cea mai apropiată ca și caracteristici de bunul evaluat							
Valoarea de piață (nu conține TVA) = 75 EURO echivalent cu 371 LEI							







SECRETAR GENERAL
MARIA CILIANA

SECRETAR GENERAL

MARIA CILIANA

