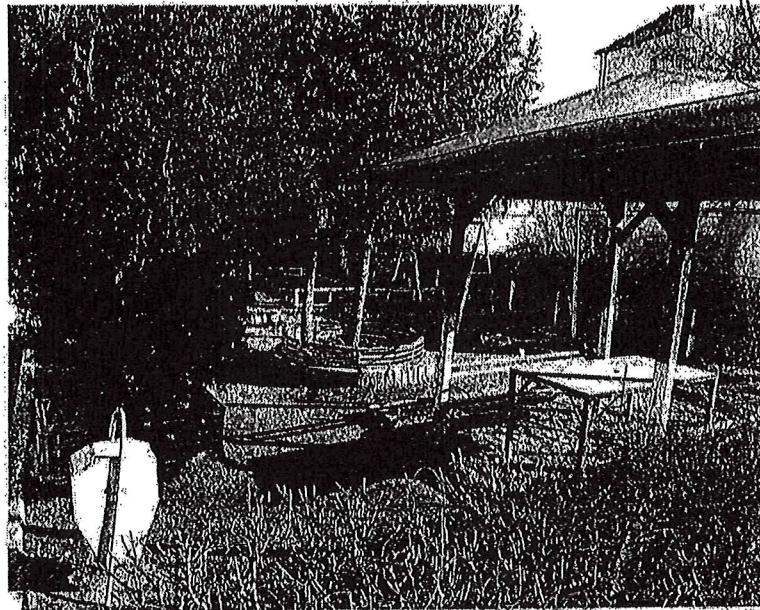


PRIMĂRIA ORAȘ BALȘ
REGISTRATURA
NR. 4299
Ziua 21 luna 02 anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare :

teren intravilan, în suprafață de 148 mp,

situat în

orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 189D, județul Olt

PROPRIETATEA:

U.A.T. BALȘ

Client și utilizator

U.A.T. BALȘ

CONSILIUL LOCAL BALȘ, JUDEȚUL OLT

Data

07.02.2023

- **Adresa Proprietății:** orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 189D, județul Olt
- **Proprietar:** U.A.T. BALȘ, strada Nicolae Bălcescu, nr. 14, județul Olt, CIF 4286437
- **Data evaluării:** 07.02.2023
- **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

07.02.2023

Stimate client,

Conform cererii dumneavoastră, am inspectat și evaluat proprietatea imobiliară de tip teren intravilan, în suprafață de 148 mp, situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 189D, județul Olt, înscris în Cartea Funciară nr. 54550 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.

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 03.02.2023 și ca 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 41 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: 07.02.2023

Rezultatele evaluării și concluzia asupra valorii:

Valoare de piață:						
Teren intravilan, în suprafață de 148 mp				13800 Lei echivalent a 2800 Euro		
Curs BNR: 1 Euro= 4. 9022 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	19	148	2	9.8	296	1451

Cu deosebită considerație,

Evaluator Autorizat- Membru Titular

Specializarea EPI/EBM, Licențiere nr. 18908



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. TERMENI 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	9
2.5. TIPUL VALORII	9
2.6. DATA EVALUARII	9
2.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII	10
2.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA	10
2.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	12
2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	13
2.11. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022	14
2.12. DESCRIEREA RAPORTULUI	14
2.13. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL	14
2.14. VALORILE OBTINUTE	14
2.15. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	15
3. PREZENTAREA DATELOR	15
3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE	15
3.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE	16
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)	17
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	17
4.1. ANALIZA CERERII	18
4.2. ANALIZA OFERTEI	18
4.3. ECHILIBRUL PIETEI	19
5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	20
6. EVALUAREA PROPRIETATII	21
6.1. ABORDAREA PRIN PIATA	21
7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIE ASUPRA VALORII	24
8. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE	

I. INTRODUCERE

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

Prezentul raport de evaluare are la baza determinarea valorii de piață a dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare de tip teren intravilan, în suprafață de 148 mp, situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 189D, Județul Olt, înscris în Cartea Funciară nr. 54550 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, în suprafață de 148 mp, situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 189D, 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 148 mp	13800 Lei echivalent a 2800 Euro
Curs BNR: 1 Euro= 4. 9022 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	Lei/mp	Euro	Lei
Teren intravilan	19	148	2	9.8	296	1451

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.

1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Ref: Evaluarea proprietății de tip teren intravilan, în suprafață de 148 mp, situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 189D, județul Olt, înscris în Cartea Funciară nr. 54550 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 edifiția 2020
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- nu a fost oferită asistență 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 07.02.2023, este estimată la:

Valoare de piață:						
Teren intravilan, în suprafață de 148 mp				13800 Lei echivalent a 2800 Euro		
Curs BNR: 1 Euro= 4. 9022 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	19	148	2	9.8	296	1451

Mihai-Adrian Sanda

Evaluator Autorizat Membru Titular Specializarea EPI/EBM



07.02.2023

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 legitimației numărul 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 ANEVAR – 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 concesiionării.

Evaluarea este valabila doar pentru scopul menționat in prezentul raport, acesta devenind invalid dacă 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 construcțiilor. 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, în suprafață de 148 mp, situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 189D, Județul Olt, înscris în Cartea Funciară

nr. 54550 Balș a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina, aparține ORAȘULUI BALȘ, strada Nicolae Bălcescu, nr. 14, județul Olt, CIF 4286437, conform actelor puse la dispoziție de către utilizatorul desemnat.

Identificare cadastrală: conform:

- Cartea Funciară nr. 54550 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.

În capitolul Anexe sunt prezentate actele puse la dispoziția evaluatorului.

Localizarea

Proprietatea imobiliară subiect este localizată în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 189D, județul Olt.

2.5. TIPUL VALORII

Tipul de valoare estimată, conform solicitării clientului este: **valoarea de piață**

Conform SEV 100-Cadrul general, paragraful 29: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

2.6. DATA EVALUARII

Data evaluării este 07.02.2023 și reprezintă data la care sunt considerate valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate. Evaluarea a fost realizată în perioada 03.02.2023 – 07.02.2023, iar data emiterii raportului de evaluare este 07.02.2023.

2.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

Inspectia a fost realizată de către evaluator în data de 03.02.2023, la adresa din orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 189D, județul Olt. Au fost vizualizate în ansamblu, bunurile imobile evaluate. Nu au fost constatate diferențe între documentația primită și situația faptică de la data inspecției. Au fost fotografiate bunurile evaluate.

Informațiile pe care se bazează evaluarea sunt reprezentate în principal de informațiile primite de la reprezentanții U.A.T. BALȘ, CONSILIULUI LOCAL BALȘ, JUDEȚUL OLT. La acestea se adaugă informațiile disponibile pe piața specifică despre vânzarea de bunuri similare. Documentele și informațiile menționate mai sus au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanții U.A.T. BALȘ, CONSILIULUI LOCAL BALȘ, JUDEȚUL OLT, care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate. Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în 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. 54550 Balș a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina
- Certificat de urbanism
- Plan de amplasament

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 cunostinta 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 cunostinta 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 obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința datelor furnizate de client și alte persoane.

Evaluatorul nu are nici un interes în prezent sau în viitor cu beneficiarul sau cu părțile interesate în tranzacții.

Valorile incluse în acest raport se referă strict la obiectul și scopul evaluării. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate, va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

IPOTEZE SPECIALE

Când se stabilește o ipoteză prin care se asumă situații care diferă de cele existente la data evaluării, ipoteza respectivă devine o ipoteză specială, definită conform SEV 101: "O ipoteză specială este o ipoteză care presupune fapte care sunt diferite de faptele reale, existente la data evaluării, fie fapte care nu ar fi presupuse într-o tranzacție de către un participant de pe piață, la data evaluării".

1. Evaluarea nu a ținut cont de situația juridică respectiv de sarcinile, privilegiile, interdicțiile etc., înscrise în cartea funciară. Ipoteza evaluării este că imobilul este liber de orice sarcini, litigii, drepturi de suprafață, interdicții, notari etc.

Condițiile limitative ale evaluării sunt următoarele:

- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura suprafețele imobilului. Acestea au fost preluate din documentele puse la dispoziție de client. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrisă în raport în ipoteza în 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 estimată pentru proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Valorile estimate sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu nivelul cursului valutar nu este liniară;
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în 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 intr-un document destinat publicitatii si nu poate fi transmis unor terti, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului si al utilizatorului desemnat cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa fie reprodus sau publicat.

Publicarea partiala sau integrala a acestuia, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat client si utilizator, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale si a responsabilitatii evaluatorului.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea fata de utilizatorii nedesemnati si fata de orice utilizare care nu a fost avuta in vedere.

Concluziile pot fi valabile numai la data evaluarii;

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru efectele juridice;

Raportul de evaluare nu trebuie sa fie utilizat partial;

Posesia raportului nu confera dreptul de a-l publica;

Estimarea costurilor nu este valida pentru scopuri de asigurare;

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru orice modificare neautorizata adusa raportului;

Pentru validitate este necesara semnatura originala.

2.1.1. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022

Declarație de conformitate

Subsemnatul Mihai-Adrian Sanda, declar pe propria răspundere ca analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru prevăzute în "Standardele de Evaluare a Bunurilor" ediția 2022 și normele și metodologiile recomandate de ANEVAR:

Standarde generale :

SEV100 - Cadru general (IVS Cadru general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 – Raportare (IVS 103)

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

Ghiduri metodologice de evaluare: GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Am respectat codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, respectiv principiile integrității (direct și onest în relațiile profesionale și de afaceri), obiectivității, independenței, imparțialității (evitarea conflictelor de interes, influențe sau preferințe care să îmi afecteze judecata profesională), confidențialității (am respectat confidențialitatea informațiilor obținute ca urmare a relațiilor profesionale și nu am divulgat astfel de informații tertilor fără a avea autoritate specifică și nu am folosit informațiile în avantajul personal sau al unor terțe parti), competenței profesionale și comportamentului profesional.

Prin prezenta, în limitele cunostintelor și informațiilor deținute, declar ca afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt adevărate și 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 2022, 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 adecvata acestui tip de proprietate imobiliara in conditiile pietei specifice. Oferta de vanzare a proprietatilor similare este una suficient de bogata pentru a putea face o estimare corecta a valorii de piata a proprietatii subiect.

In ceea ce priveste abordarea prin venit si abordarea prin cost, din cauza cantitatii mici de informatii din piata si a putinelor documente puse la dispozitie de catre 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, 07.02.2023.

1 Euro=4.9022 Lei

2.15. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE

Data la care este emis raportul este 07.02.2023.

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, în suprafață de 148 mp, situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 189D, 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 42° 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, în suprafață de 148 mp, situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 189D, județul Olt, înscris în Cartea Funciară nr. 54550 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 constatate 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, în suprafață de 148 mp, situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 189D, 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 03.02.2023 ,

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, în suprafață de 148 mp, situat în orașul Balș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 189D, județul Olt, înscris în Cartea Funciară nr. 54550 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 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 orice 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 concesiunea unui teren intravilan.

4.1. ANALIZA CERERII

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor – editia 2022, 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 chirie).

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 pietele 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 pietele 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, 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 2022, 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 oferite 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 evaluata 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 segmentul 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 piata a cumparatorului. Analizand site-urile imobiliare de specialitate, se poate lesne observa faptul ca oferta este destul de variata.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Conform cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 - 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 obtinabile. 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 concesiiona 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 comparatiilor relative.

Valoare de piată:	
Teren intravilan, în suprafață de 148 mp	13800 Lei echivalent a 2800 Euro
Curs BNR: 1 Euro= 4. 9022 Lei	
Valoarea nu include TVA	

7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIE ASUPRA VALORII

Criteriile pentru estimarea finală 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 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 neapărat 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 evidentiata 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 148 mp				13800 Lei echivalent a 2800 Euro		
Curs BNR: 1 Euro= 4, 9022 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	19	148	2	9.8	296	1451

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 plată a terenului = 2800 Euro

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

f = factorul de capitalizare = $(1 - (1 + k)^{-n}) : k = 9.437$

k = rata de actualizare = 9.5%

n = 25 de ani, perioada de concesionare

Conform Ordinului ANAP nr. 2580/ din 19 decembrie 2022 privind revizuirea ratei de actualizare ce va fi utilizată la atribuirea contractelor de achiziție publică în anul 2023, rata care se utilizează în anul 2023 este de 9,5% (rata de actualizare utilizată la atribuirea contractelor de achiziție publică în anul 2022 a fost de 5,6%).

$$R = 2800 : 9.437 = 296 \text{ Euro/an}$$

$$R / mp = 296 : 148 = 2 \text{ Euro/mp/an}$$

8. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

Anexa 1 – Acte imobil transmise de către utilizatorul desemnat

Anexa 2 – Comparabile și Grile de comparație, fotografii proprietate