

SC EVALVAL CONSULTING SRL
Membru Corporativ ANEVAR – 0012/2025
J25/650/2007; CUI RO 22642877
Adrian nr. 116, Drobeta Tr. Severin – Mehedinți
Tel/fax: 0252 333380; 0742 072012

Nr. raport: 2263 /18.08.2025

RAPORT DE EVALUARE

**Estimare chirie de piață
in vederea închirierii unui stâlp de susținere
aparatura si echipamente pentru telecomunicații
aflat in incinta sediului Direcției de Politie Locala
din str. Decebal, nr. 3, Mun. Drobeta Tr. Severin,
Județ Mehedinți**

Client si Utilizator desemnat:

UAT Drobeta Tr Severin, prin DIRECȚIA DE POLITIE LOCALA

Drobeta Tr. Severin

18.08.2025

Către: **UAT Drobeta Tr Severin, prin DIRECȚIA DE POLITIE LOCALA Drobeta Tr. Severin**

Referitor la: Estimare chirie de piață stâlp telecomunicații

Adresa: Str. Decebal, nr. 3, Mun. Drobeta Tr. Severin, Județ Mehedinți

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea activului indicat mai sus. Am analizat piața imobiliară specifică și am estimat chiria de piață minimă (*chiria brută modificată unitară de pornire în vederea închirierii*) pentru închirierea unor părți din suprafața stâlpului de telecomunicații aflat în incinta sediului Direcției de Poliție Locala Drobeta Tr Severin.

Evalval Consulting, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorul autorizat **EPI, EBM, EI, VE, membru acreditat ANEVAR – EPI, Cebuc Marian, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 11266**, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025**.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că *chiria de piață minimă (chiria unitară brută modificată de pornire în vederea închirierii)* privind dreptul de folosință asupra activului descris în acest raport, la 18.08.2025, este:

chirie de piață (minima) = 35 euro/mp/luna

Valoarea estimată nu include TVA

Tip de chirie estimată = *chiria unitară brută modificată (chiria minimă de plecare la licitații publice) – chirie a cărei valoare poate fi ajustată în timp, prin aplicarea unor coeficienți de actualizare (ex. rata inflației, indicele de actualizare stabilit de INS, prin renegociere conform legii, etc)*

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice existente la data evaluării.
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea precizată în raport.
- ✓ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind chiria de piață privind dreptul de folosință asupra imobilului, în ipoteza că acesta este liber de sarcini.

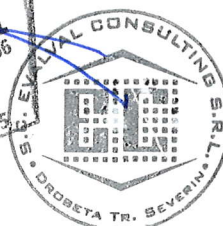
Cu deosebită considerație,

Cebuc Marian – MAA-EPI

Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, VE

Membru Titular ANEVAR

SC EVALVAL CONSULTING SRL



Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	4
2. Declarație privind evaluarea	6
3. Termenii de referință ai evaluării.....	7
Identificarea evaluatorului	7
Identificarea clientului.....	7
Alți utilizatori desemnați.....	7
Responsabilitatea față de terți.....	7
Bunul evaluat. Obiectul evaluării.....	7
Adresa proprietății.....	7
Utilizarea desemnată	7
Tipul chiriei estimate.....	7
Moneda evaluării.....	7
Data evaluării	8
Data raportului.....	8
Natura și amploarea activităților evaluatorului.....	8
Inspekția proprietății.....	8
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul.....	8
Ipoteze.....	8
Ipoteze speciale.....	9
Tipul raportului	9
Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului.....	10
Conformitatea evaluării cu SEV	10
4. Prezentarea datelor	11
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	11
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	11
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	11
Informații despre amplasament. Descrierea terenului	11
Date privind impozitele și taxele.....	12
5. Analiza datelor	12
Analiza pieței imobiliare	12
Procesul de colectare a.....	15
informațiilor relevante pentru	15
evaluarea proprietății	15
6. Evaluarea proprietății.....	15
Abordări în evaluare.....	15
Abordarea prin piață.....	15
7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	16
Analiza rezultatelor. Concluzia asupra valorii.....	16
8. Anexe	17

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si utilizator	UAT Drobeta Tr Severin, prin DIRECȚIA DE POLITIE LOCALA Drobeta Tr. Severin
Data raportului de evaluare	18.08.2025
Data inspecției	14.08.2025. Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietății nu s-a modificat intre data inspecției si data evaluării.
Data evaluării	18.08.2025
Evaluator autorizat	Cebuc Marian , Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, VE, Legitimatie 11266
Compania de evaluare	EVALVAL Consulting SRL, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0020; Polița de asigurare de răspundere profesională 51379/18.12.2024
Reprezentant – funcția	Cebuc Marian Viorel - Administrator
Tip proprietate	Stâlp de telecomunicații aflat in incinta sediului Direcției de Politie Locala
Adresa proprietății	Mun. Drobeta Tr. Severin, Str. Decebal, nr. 3, Judet Mehedinti
Cod Postal	220099
Proprietar	UAT Drobeta Tr. Severin
Obiectul evaluării	Stâlp de telecomunicații aflat in incinta sediului Direcției de Politie Locala Drobeta Tr Severin
Scopul evaluării	Estimarea chiriei de piață minime (chiria brută modificată unitară de pornire în vederea închirierii) pentru dreptul de folosință asupra activului descris în acest raport (stâlp de telecomunicații) aflat în incinta sediului Direcției de Politie Locala Drobeta Tr Severin, în vederea stabilirii unei chirii minime de pornire pentru închiriere
Curs de schimb valutar	5,0628 Lei/Eur
Tipul de chirie estimat	Chiria de piață (chiria unitară brută modificată de pornire în vederea închirierii) privind dreptul de folosință asupra activului descris în acest raport. Tip de chirie estimată = <i>chiria unitară brută modificată (chiria minimă de plecare la licitații publice) – chirie a cărei valoare poate fi ajustata in timp, prin aplicarea unor coeficienți de actualizare (ex. rata inflației, indicele de actualizare stabilit de INS, prin renegociere conform legii, etc)</i> • Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice existente la data evaluării. • Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea precizată în raport. • Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind chiria de piață privind dreptul de folosință asupra imobilului, în ipoteza că acesta este liber de sarcini.
Dreptul de proprietate	Considerat deplin

Chiriile de piață estimata	Chiria de piață (chiria unitară brută modificată de pornire în vederea închirierii) privind dreptul de folosință asupra activului descris în acest raport, la 18.08.2025, este: chirie de piață (minima) = 35 euro/mp/luna Valoarea estimata nu include TVA
Observații speciale	Nu sunt

2. Declarație privind evaluarea

Subsemnatul/a/ții, îmi asum (ne asumăm) răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific (certificăm), în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✚ Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✚ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative prezentate în raport și reprezintă opinia mea (noastră) imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✚ Nu am (avem) niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am (avem) niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✚ Nu sunt (suntem) influențat(ți) de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ✚ Implicarea mea (noastră) în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✚ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- ✚ Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✚ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✚ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale declarației privind evaluarea;
- ✚ Nu ne aflăm într-un conflict de interese efectiv sau potențial în legătură cu clientul și/sau utilizatorul și nu avem niciun interes privind bunul/bunurile evaluat/e
- ✚ Subsemnatul Cebuc Marian Viorel, declar ca am inspectat personal bunul evaluat.

Cu deosebită considerație,

Cebuc Marian – MAA

Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, VE

Membru Titular ANEVAR



3. Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Evalval Consulting SRL - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0012. Cebuc Marian Viorel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 11266, specializările MAA-EPI, EBM, EI, VE
Identificarea clientului	UAT Drobeta Tr Severin
Alți utilizatori desemnați	DIRECȚIA DE POLITIE LOCALA Drobeta Tr. Severin
Responsabilitate a față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul terenului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și Utilizator iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Stâlp de telecomunicații aflat în incinta sediului Direcției de Poliție Locală Drobeta Tr Severin
Adresa proprietății	Mun. Drobeta Tr. Severin, Str. Decebal, nr. 3, Județ Mehedinți
Utilizarea desemnată	Estimarea chiriei de piață a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 , în vederea închirierii .
Tipul chiriei estimate	Chiria de piață (chiria unitară brută modificată de pornire în vederea închirierii) privind dreptul de folosință asupra activului descris în acest raport. Tip de chirie estimată = <i>chiria unitară brută modificată (chiria minimă de plecare la licitații publice) – chirie a cărei valoare poate fi ajustată în timp, prin aplicarea unor coeficienți de actualizare (ex. rata inflației, indicele de actualizare stabilit de INS, prin renegociere conform legii, etc)</i> □ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice existente la data evaluării. □ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea precizată în raport. □ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind chiria de piață privind dreptul de folosință asupra imobilului, în ipoteza că acesta este liber de sarcini.
Moneda evaluării	Concluzia asupra valorii urmează a fi exprimată în LEI și EUR. Cursul de schimb lei/EUR valabil la data evaluării (18.08.2025) este cel afișat de BNR, și anume 5,0628 lei/EUR.

Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 18.08.2025 , data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna august 2025 . Data evaluării este 18.08.2025 .
Data raportului	18.08.2025
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspectia proprietății	Etapele parcurse pentru determinarea chiriei de piață au fost: ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului; ✓ inspectia proprietății; ✓ stabilirea ipotezelor semnificative și ipotezelor speciale semnificative care au stat la baza elaborării raportului; ✓ selectarea tipului de chirie estimată în prezentul raport; ✓ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării; ✓ aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportună/e pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului. Inspectia a fost efectuată în data de 15.08.2025, de către evaluator Cebuc Marian Viorel – leg. nr. 11266/2025, în prezența reprezentantului clientului. Cu aceasta ocazie au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate documentele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, și nu au fost inspectate partile ascunse ale clădirilor.
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului, respectiv: ✓ Adresa cu nr. 9938/18.08.2025 ✓ Hotărârea nr. 47/29.03.2007 Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Publicații privind piața imobiliară. ✓ Articole din presă. Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite. Ierarhia informațiilor În vederea determinării chiriei de piață au fost utilizate atât informații comparabile în mod direct cât și informații comparabile în mod indirect, respectiv informații generale de piață.
Ipoteze	✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru

- asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
 - ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
 - ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
 - ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
 - ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
 - ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
 - ✓ Valoarea chiriei de piață estimat este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
 - ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea chiriei. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale

Tipul raportului

- ✓ Utilizarea desemnata, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.
- ✓ Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respectă cerințele de raportare ale SEV 106 – Documentare și raportare

Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- ✓ 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 proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al Evalval Consulting și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- ✓ Având în vedere că utilizarea desemnată a raportului este una unică și strict definită, orice preluare a informațiilor, concluziilor sau datelor cuprinse în prezentul raport în scopuri diferite de cel pentru care a fost întocmit nu este permisă și nu atrage în niciun fel răspunderea evaluatorului.

Specialist

Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea unor specialiști sau furnizori externi.

Factorii de mediu, sociali și de guvernare

Impactul factorilor de mediu, sociali și de guvernare în cazul analizat*:
 Nu au fost identificați factori de risc de mediu cu impact asupra bunului evaluat sau cauzati de bunul evaluat.**
 Din informațiile disponibile evaluatorului la data evaluării, nu reies elemente care pot fi considerate neconforme cu reglementările de mediu.
 Nu au fost identificați factori de risc social cu impact asupra bunului evaluat sau cauzati de bunul evaluat.
**NOTA: Opinia evaluatorului cu privire la impactul factorilor ESG asupra bunului nu este certificată de o specializare în domeniu, evaluatorul neavând pregătire și atribuții în acest sens. Dacă se dorește o opinie avizată, atunci este necesară solicitarea unei opinii avizate. Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru această mențiune.*
***NOTA: Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul aprecierii/cuantificării/ierarhizării gravității riscurilor fizice*

Conformitatea evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025** și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Chiria de piață a fost estimată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de utilizarea desemnată pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general al evaluării
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 103 – Abordări în evaluare
- ✓ SEV 104 – Informații și date de intrare
- ✓ SEV 105 – Modele de evaluare
- ✓ SEV 106 – Documentare și raportare
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliară pe care este amplasat stâlpul de telecomunicații pe care se vor amplasa echipamente radio și aparatură electronică necesare desfășurării activităților de furnizor de servicii de telecomunicații este situată în Drobeta Tr Severin, str. Decebal, nr. 3, jud. Mehedinți și este proprietatea UAT drobeta Tr Severin. La data evaluării aici funcționează DIRECȚIA DE POLITIE LOCALĂ Drobeta Tr. Severin

Dreptul de proprietate evaluat (dreptul de folosință) include și dreptul de proprietate (folosință integral/partial, după caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect precum și a bransamentelor la utilități.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietății subiect.

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

- Stâlpul de telecomunicații este amplasat pe terenul proprietății imobiliare situate în **Mun. Drobeta Tr. Severin, str. Decebal, nr. 3 - Cartier Alunis, zona Biserica Grecescu, Judet Mehedinți**
- Amplasarea proprietății este prezentată în anexă la prezentul raport.
- Tipul zonei: zona rezidențială compusă în principal din case unifamiliale și spații administrative.
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul mijloacelor de transport (autobuz) și a autovehiculelor personale

Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutiile de cult	Sedii de banci	Institutiile de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	DA	DA	DA	NU	DA	NU	DA

Informații despre amplasament. Descrierea terenului

- Proprietatea este amplasată în **Mun. Drobeta Tr. Severin, str. Decebal, nr. 3 - Cartier Alunis, zona Biserica Grecescu, Judet Mehedinți**

Accesul către proprietatea subiect este asigurat astfel:

ACCESUL CĂTRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. Decebal	Drum asfaltat	Public
--------------	---------------	--------

- Utilități:
 Rețea urbană de energie electrică: existentă – imobil bransat
 Rețea urbană de apă: existentă – imobil bransat
 Rețea urbană de termoficare: inexistentă
 Rețea urbană de gaze: inexistentă
 Rețea urbană de canalizare: existentă – imobil bransat
 Rețea urbană de iluminat stradal: existentă
- Alte observații: -

**Date privind
impozitele și
taxele**

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Titlul IX

5. Analiza datelor

**Analiza pieței
imobiliare**

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

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

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

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

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

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:

Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății
Imobil cu utilizare specifică : stâlp telecomunicații

Dotări functionale, de calitate specifică, specifice utilizării de suport
echipamente radio și aparatura specifică desfasurării de servicii radio

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței specifice proprietatii subiect au fost analizați o serie de factori:

- **Tipul proprietatii imobiliare:** stâlp suport pentru aparatura și echipamente radio și telecomunicații;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
- **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este închiriat de un mai multi utilizatori (firme de prestări servicii telecomunicație);
- **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** persoane juridice;
- **Calitatea construcției:** foarte bună (nu au fost identificate informații care să indice existența unor probleme ale structurii de rezistență);
- **Caracteristicile dotarilor:** dotări funcționale, de calitate bună, specifice acestui tip de proprietate;
- **Design-ul și funcționalitatea:** adecvate utilizării;
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la închirierea unor proprietăți substitut, situate în Drobeta Tr Severin;
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate relativ suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită.
- **Proprietăți complementare** (facilități suport): sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: utilități - energie electrică;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul obiectului evaluării, putem afirma că piața specifică proprietatii subiect este cea a proprietăților utilizate ca suport pentru servicii radio și telecomunicații, situate în Mun. Drobeta Tr Severin.

Pasul 3. Analiza cererii

- Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar
- Cererea pentru cumpărare – în piața națională nu am identificat cerere pentru cumpărare.
- Cererea pentru închiriere - relativ ridicată
- Potențialii chiriași: persoane juridice ce activează în zona de prestări servicii de radio și telecomunicații;
- Interesul investitional: nu se supune tranzacționării
- Preferințele manifestate pe piață: pentru închiriere se cer stalpi situați pe clădiri fără obstacole în zona de amplasare, cu acces la utilități

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

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

- oferta de vânzare – nu am identificat tranzacții/oferte de vânzare
- oferta de închiriere – existența la nivelul Mun. Drobeta Tr Severin
- stocul total disponibil – mediu
- Oferte închiriere – 15-40 euro/mp/luna

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de închiriere) pentru proprietăți similare proprietății subiect.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere.

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- În ce privește **vanzarea piata nu inregistreaza tranzactii**
- În ce privește **închirierea** putem spune că nr. ofertelor este redus, existând indicii că această situație se va menține și în viitorul apropiat.

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și oferta competitivă cunoscute.

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sanctiunile radicale aplicate in prezent impotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economii europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipează ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod

*deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul de refugiați.
Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curentă fără a putea anticipa viitoare efecte ale războiului/potentialei crize economice asupra valorii de piață a bunurilor evaluate.*

**Procesul de
colectare a
informațiilor
relevante pentru
evaluarea
proprietății**

1. Planificarea – evidențierea caracteristicilor proprietății subiect
2. Colectarea - culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora
3. Analiza - filtrarea informațiilor, prin prisma caracteristicilor relevante ale subiectului
4. Diseminarea - finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante

6. Evaluarea proprietății

**Abordări în
evaluare**

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 103 – Abordări în evaluare și metode de evaluare (Abordarea prin piață, Abordarea prin Venit și Abordarea prin Cost) sunt abordările principale utilizate în evaluare.

**Abordarea prin
piață**

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra chiriei de piață, prin compararea acesteia cu chirii similare ale unor proprietăți/bunuri care au fost închiriate recent sau care sunt oferite pentru închiriere.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea chiriei de piață. Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind chirii pentru active similare care au fost închiriate recent, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Metoda comparației vânzărilor utilizează informații despre închirierile unor active identice sau asemănătoare cu activul subiect, pentru obținerea unei indicații asupra valorii.

Deși analiza pe perechi de date este, teoretic, o metodă analitică, uneori este impracticabilă, deoarece numai un număr redus de proprietăți imobiliare similare poate fi disponibil și este dificil de cuantificat ajustările atribuite tuturor caracteristicilor prezentate. O ajustare obținută pe baza unui singur set de perechi de date nu este neapărat definitorie, așa cum o singură ofertă nu reflectă neapărat chiria de piață.

În anexe sunt prezentate datele despre închirierea unor active similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine.

Având în vedere informațiile disponibile pentru estimarea chiriilor de piață am utilizat metoda comparației relative

În anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei și Grila comparațiilor de piață. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat chiria de piață (minimă) pentru proprietatea analizată. Aceasta a fost estimată la:

chirie de piață (minimă) = 35 euro/mp

Valoarea rezultată nu include TVA

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Analiza rezultatelor. Concluzia asupra valorii

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații**.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Prin prisma criteriului preciziei și al cantității de informații, concluzionăm că metoda comparației relative respectă aceste criterii. Atunci când datele sunt analizate prin prisma încrederii asupra informațiilor colectate, dpdv al criteriului preciziei și al cantității de informații, metoda utilizată prezintă încredere ridicată.

În conformitate cu argumentele prezentate anterior, concluzia evaluatorului este susținută de metoda comparației relative, aceasta fiind cea mai relevantă, în funcție de calitatea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate. În aceste condiții, în baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că chiria de piață (chiria brută modificată unitară de pornire în licitațiile de atribuire) privind dreptul de folosință asupra activului descris în acest raport, la 18.08.2025, este:

chirie de piață (minima) = 35 euro/mp

Valoarea estimată nu conține TVA

Tip de chirie estimată = *chiria unitară brută modificată (chiria minimă de plecare la licitații publice) – chirie a cărei valoare poate fi ajustată în timp, prin aplicarea unor coeficienți de actualizare (ex. rata inflației, indicii de actualizare stabiliți de INS, prin renegociere conform legii, etc)*

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice existente la data evaluării.
- Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea precizată în raport.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind chiria de piață privind dreptul de folosință asupra imobilului, în ipoteza că acesta este liber de sarcini.

8. Anexe

Anexa nr. 1 – Estimarea chiriei -abordarea prin piață

Analiza comparațiilor relative

Aceasta analiză constă în studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări. Pentru aplicarea acestei tehnici evaluatorul analizează comparabilele pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale cu cele ale proprietății evaluate. În analiza prin comparația relativă, un factor cheie îl reprezintă proprietățile comparabile cu cea mai bună utilizare similară, care concurează pe piețe similare cu cea a proprietății subiect.

ANALIZA CHIRIILOR				
ESTIMAREA CHIRIEI DE PIATA A PROPRIETATII SUBIECT				
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
CHIRIE DE PIATA (€)	-	12.00 €/mp	20.00 €/mp	40.00 €/mp
SUPRAFATA INCHIRIABILA (mp)	24.00 mp	>200 mp	20 mp	5 mp
TIPUL COMPARABILEI	-	tranzactie	tranzactie	tranzactie
CHIRIE DE PIATA (€/mpAu)	0%	12.00 €/mp	20.00 €/mp	40.00 €/mp
Elemente de comparatie				
LOCALIZARE/ACOPERIRE	str Decebal, nr. 3 - zona Biserica Grecescu	Zona mediana - zona Hotel Traian	Zona mediana - zona complex comercial Dunarea	Zona de NE - zona Targ Veterani
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
TIP ACTIV	stalp telecomunicatii	terasa imobil + camere et 13	terasa imobil	cos centrala termica
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ
SUPRAFATA INCHIRIABILA	24 mp	>200 mp	20 mp	5 mp
Comparabilitate		INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ
CAPACITATE DE INCARCARE	medie	superioara	superioara	medie
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ
ACCES LA ENERGIE ELECTRICA/ FIBRA OPTICA/RETEA DE TELECOMUNCATII	facil	mai putin facil	mai putin facil	facil
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ
ACCES FIZIC	facil	mai putin facil	mai putin facil	facil
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ
ALTE ELEMENTE	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ		2	2	2
SIMILARĂ		2	3	6
INFERIOARĂ		4	3	0
COMPARABILITATE GLOBALA		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ
CHIRIA DE PIATA PENTRU PROPRIETATEA SUBIECT ESTE:		Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
SUPERIOARĂ	Comparabilitate	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ
SIMILARĂ	Preț unitar	12.00 €/mp	20.00 €/mp	40.00 €/mp
INFERIOARĂ	Rank	2	3	4
oferta	Numar ajustari decisiv	2	1	2
ANALIZA CLASAMENTULUI			COMPARABILITATE	
Comparabila C			40.00 €/mp	SUPERIOARĂ
CHIRIA DE PIATA PENTRU PROPRIETATEA SUBIECT ESTE:			35.00 €/mp	
Comparabila B			20.00 €/mp	INFERIOARĂ
Comparabila A			12.00 €/mp	INFERIOARĂ

Chirie estimata = 35Eur/mp/luna

Anexa nr. 2 – Fotografii

Acces imobil



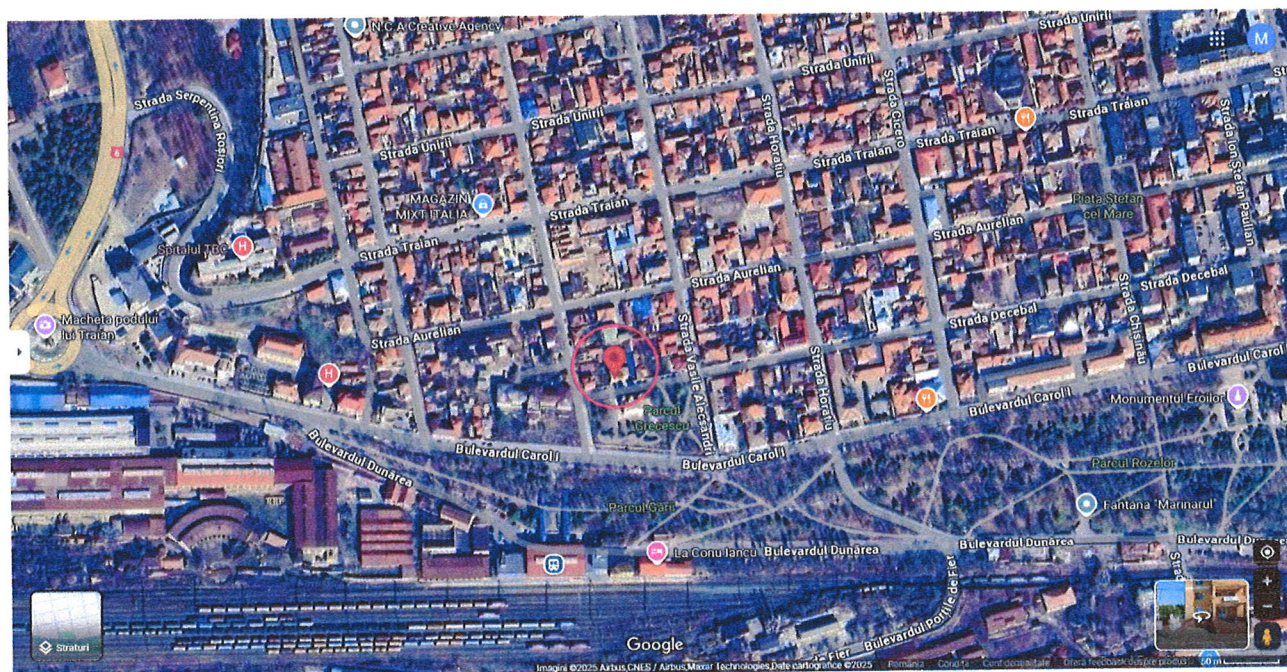
Aspect exterior activ

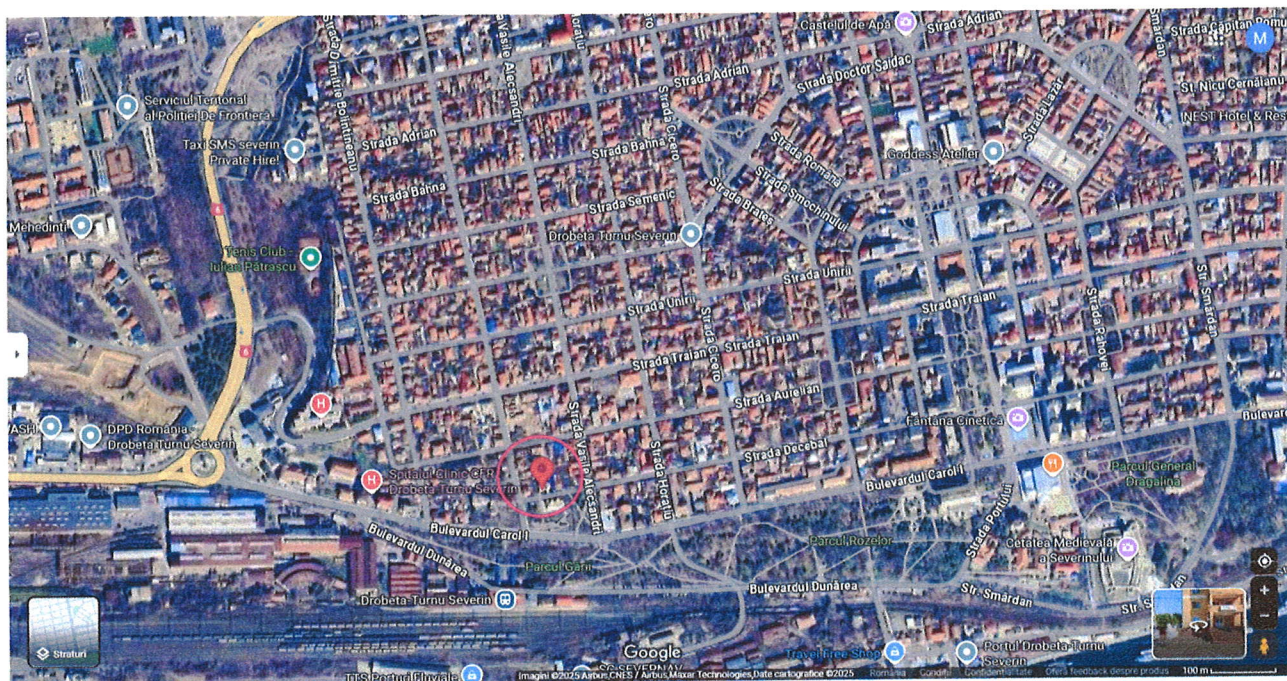




Anexa nr. 3 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:

(sursa: <https://www.google.com/maps>)





Anexa nr. 4 – Informații de piață (comparabile) si Documente de proprietate Comparabile CHIRII